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 DECRIPTIF

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Paiement en Ligne Sécurisé

EXPEDITION

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

C9745

LE NEUF OCTOBRE

DEUX MILLE VINGT QUATRE

A PARTIR DE NEUF HEURES ET QUARANTE CINQ MINUTES

A la requête de :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT « CIFD » Société Anonyme au capital de 124 821 703,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 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 au dit siège social.

Et intervenant suivant décision par voie de fusion simplifiée en date du 16 octobre 2015 au droit du Crédit Immobilier de France Méditerranée (CIF MED) société anonyme au capital de 78 775 064,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro B 391 799 764 dont le siège social est 7 Rue Jean Fiolle 13006 MARSEILLE, prêteur initial,

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 34070 MONTPELLIER 123 bis avenue de Palavas, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 391 654 399, prêteur initial.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de Maitre Emmanuelle MASSOL, Avocat membre de la SELARL INTER-BARREAUX AMMA – Avocats, inscrite au Barreau de 34070 MONTPELLIER y domiciliée 1,

rue du Pont de Lattes où pourront être notifiés les actes d'opposition à la procédure de saisie immobilière, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie dont s'agit.

Elisant domicile en tant que de besoin en mon Etude.

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maitre PARADIS, Notaire en date du 27 Juin 2008 contenant 2 prêts immobiliers d'un montant en principal de 143 000,00 € au taux de 5,07 % et de 1 200,00 € au taux de 0% garantis par une inscriptions de privilège de prêteur de deniers publiée le 05 aout 2008 sous les références 34 04 P 02 2008 – V 41 72 et de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publié le 05 aout 2008 sous les références 34 04 P02 - 2008 V 41 73.

Un acte reçu par Maitre PARADIS, Notaire en date du 25 mars 2011 contenant prêt immobilier d'un montant en principal de 24 500,00 € au taux de 3,50 % garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 16 mai 2011 sous les références 34 04 P 02 2011 V 29 93.

Un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de mon ministère en date du 27 septembre 2024.

JE, Gaëlle NEKADI soussignée
COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE
MEMBRE DE LA SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER
7 Boulevard Victor Hugo
34060 MONTPELLIER CEDEX 2 (HERAULT)

Me suis transportée ce jour sur la commune de 34730 PRADES LE LEZ Résidence « Les Hauts de Prades » appartement numéro 8 – 30 Impasse du Bragalou à l'effet de procéder au descriptif d'un ensemble immobilier :

Désignation du bien :

Le bien se trouve sur la commune de PRADES LE LEZ au Nord de Montpellier.

Il s'agit d'un ensemble immobilier sis 30 Impasse du Bragalou cadastré section AL numéro 126 d'une contenance de 07 a 50 ca.

Le lot numéro 8 : un appartement représentant les 143 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le DD reçu par Maitre COLIER, Notaire en date du 13 juin 2008, publié le 16 juillet 2008, référence 34 04 P 02 2008 P 88 44.

D'un procès-verbal de remaniement cadastral publié le 31 janvier 1994, volume 1994 P numéro 11 48.

Sur place, je rencontre Monsieur SAHI Aurélien à qui je me présente et lui expose le but de ma mission.

Je précise que ce dernier a été convoqué par mes soins en date du 1er octobre 2024 par lettre recommandée avec accusé de réception pour une rencontre ce jour.

Sa compagne, Madame VEZIAN Sandrine a également été convoquée par mes soins par lettre recommandée.

Les lettres recommandées sont référencées pour Monsieur : 1A 209 698 10 51 9 et pour Madame 1A 209 698 10 50 2.

Monsieur SAHI m'indique qu'il s'agit d'une copropriété – sans règlement de copropriété et qu'il n'y a pas de charges de copropriété.

CONSTATATIONS

Je procède à mes constatations en présence de Monsieur Marc GUARINELLO du Cabinet Mag Expertises requis pour établir les diagnostics légaux.

On accède à l'appartement par un portillon en bout d'impasse dont les murs sont ébréchés et donnant sur une cour.

La cour est de forme rectangulaire avec un auvent en plexi et armature bois.

On accède à la maison par une porte coulissante 3 vantaux donnant sur **une véranda fermée** :

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique, imitation parquet, à changer.

Les murs sont tapissés.

Présence de 3 fenêtres 2 vantaux menuiserie PVC blanche avec verre dormant.

Dans la véranda se trouve un poêle à bois.

De cette véranda, on accède à **la cuisine :**

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont peints.

La cuisine est achalandée de placards hauts et bas ainsi que d'un fenestron menuiserie PVC blanche.

A l'arrière de la cuisine se trouve **une chambre :**

Présence d'une fenêtre oscillo battant, menuiserie PVC blanche et volet roulant électrique.

Depuis la cuisine, on accède à l'**étage** par un escalier en bois desservant une chambre et une salle de bain.

Salle de bain :

On y accède par une porte en bois.

Il s'agit d'une douche d'angle, à changer.

Les WC sur pied sont à changer.

Le meuble lavabo est à changer.

Chambre 1 :

On y accède par une porte, à changer.

Le sol est recouvert de parquet.

Un fenestron menuiserie PVC blanche.

Une climatisation réversible.

Chambre 2 :

Il n'y a pas de porte pour accéder à la chambre.

Présence d'un fenestron menuiserie PVC blanche dépourvue de volet.

Présence d'un appareil de climatisation réversible.

Cette chambre est dépourvue de lumière.

Il n'y a pas de cloison depuis cette chambre sur l'escalier.

Je joins au présent procès-verbal de constat des clichés photographiques pris par mes soins.

Le Cabinet Mag Expertises établit les diagnostics légaux lesquels sont annexés aux présentes.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DE CONSTAT pour servir et valoir ce que de droit.

COUT

EMOLUMENT	**300.00 €**
SCT	9.40 €
TVA 20%	61.88 €
TOTAL TTC	**371.28 €**

Gaëlle NEKADI

Photo n° 1

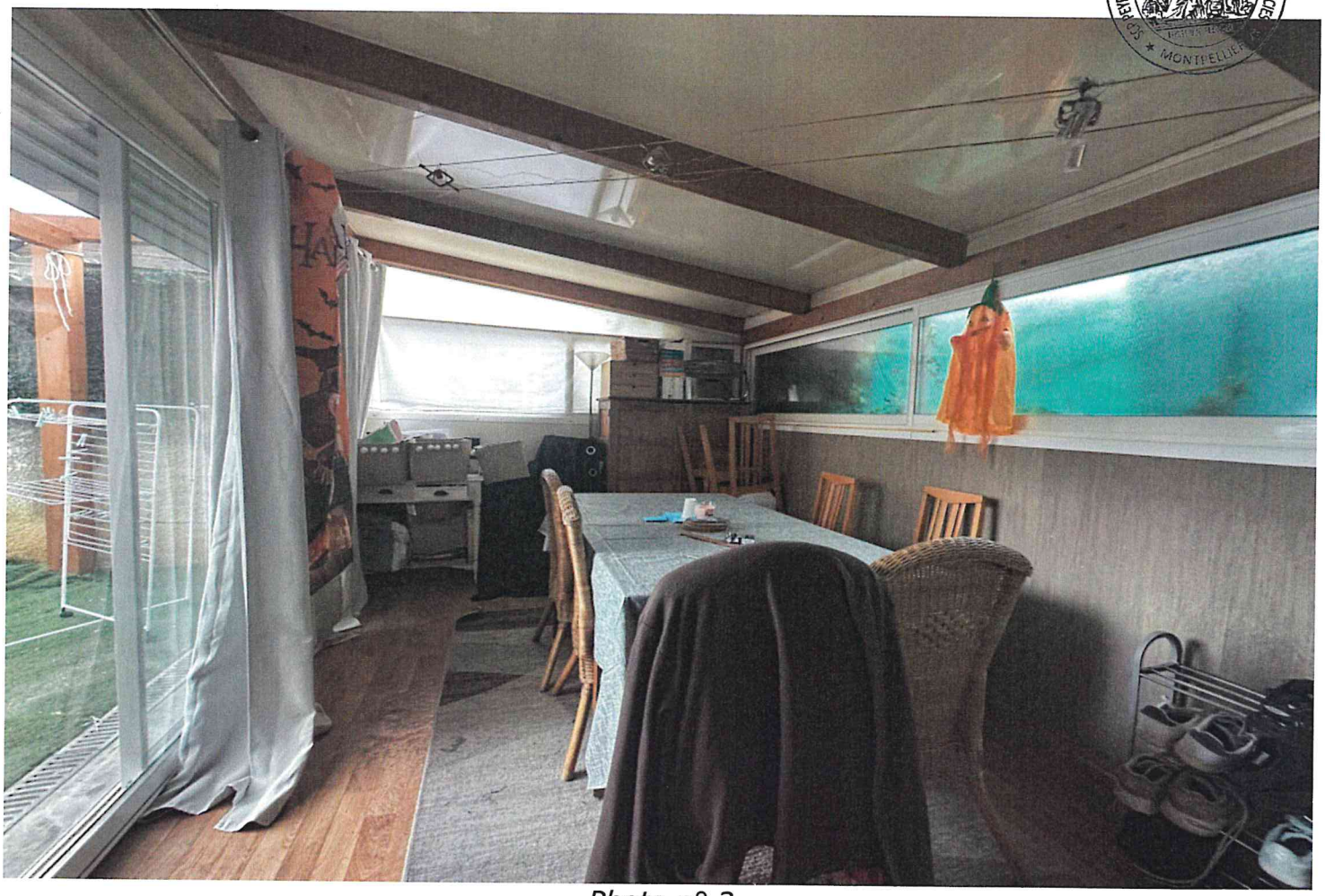


Photo n° 2

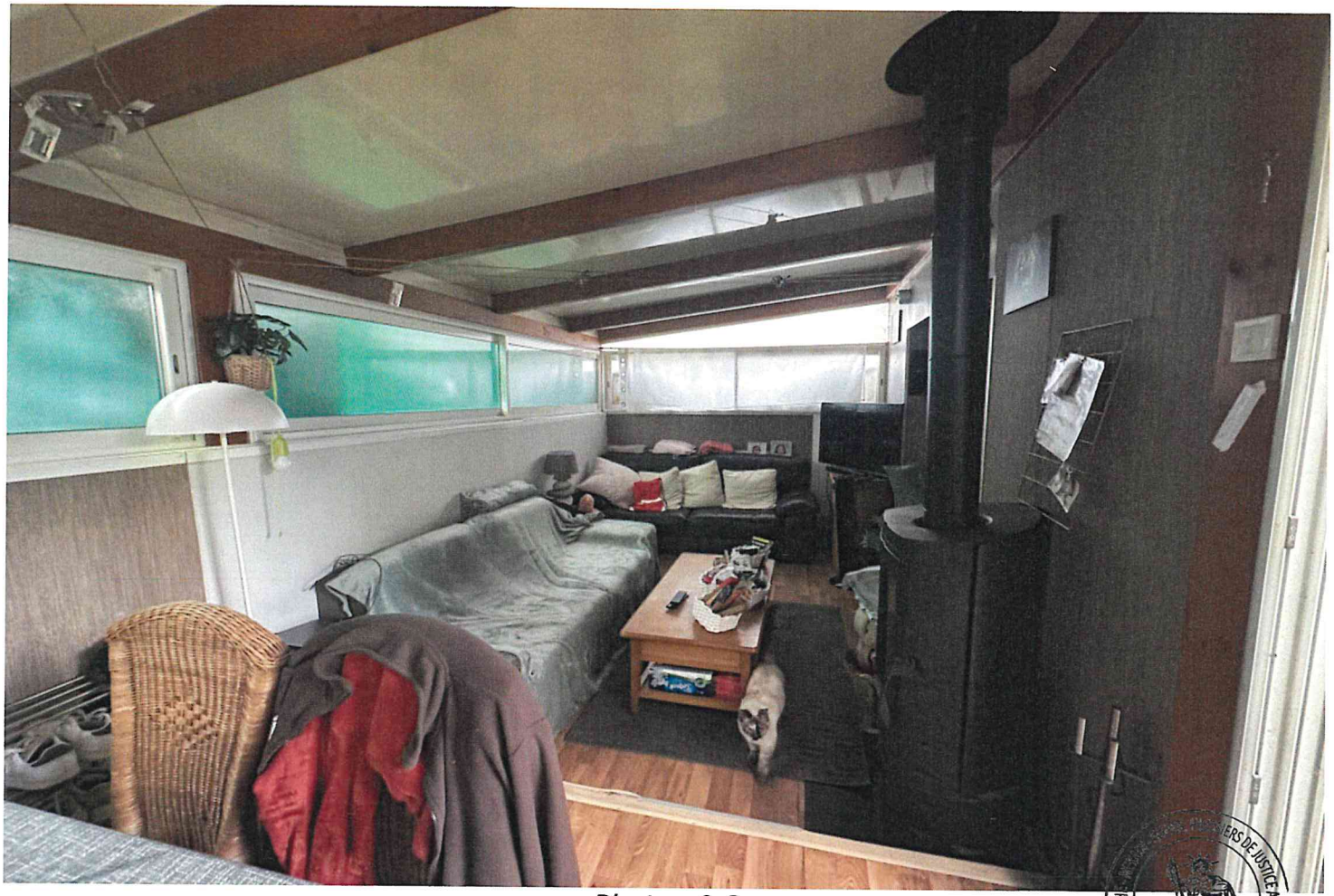


Photo n° 3

Photo n° 4

Photo n° 5

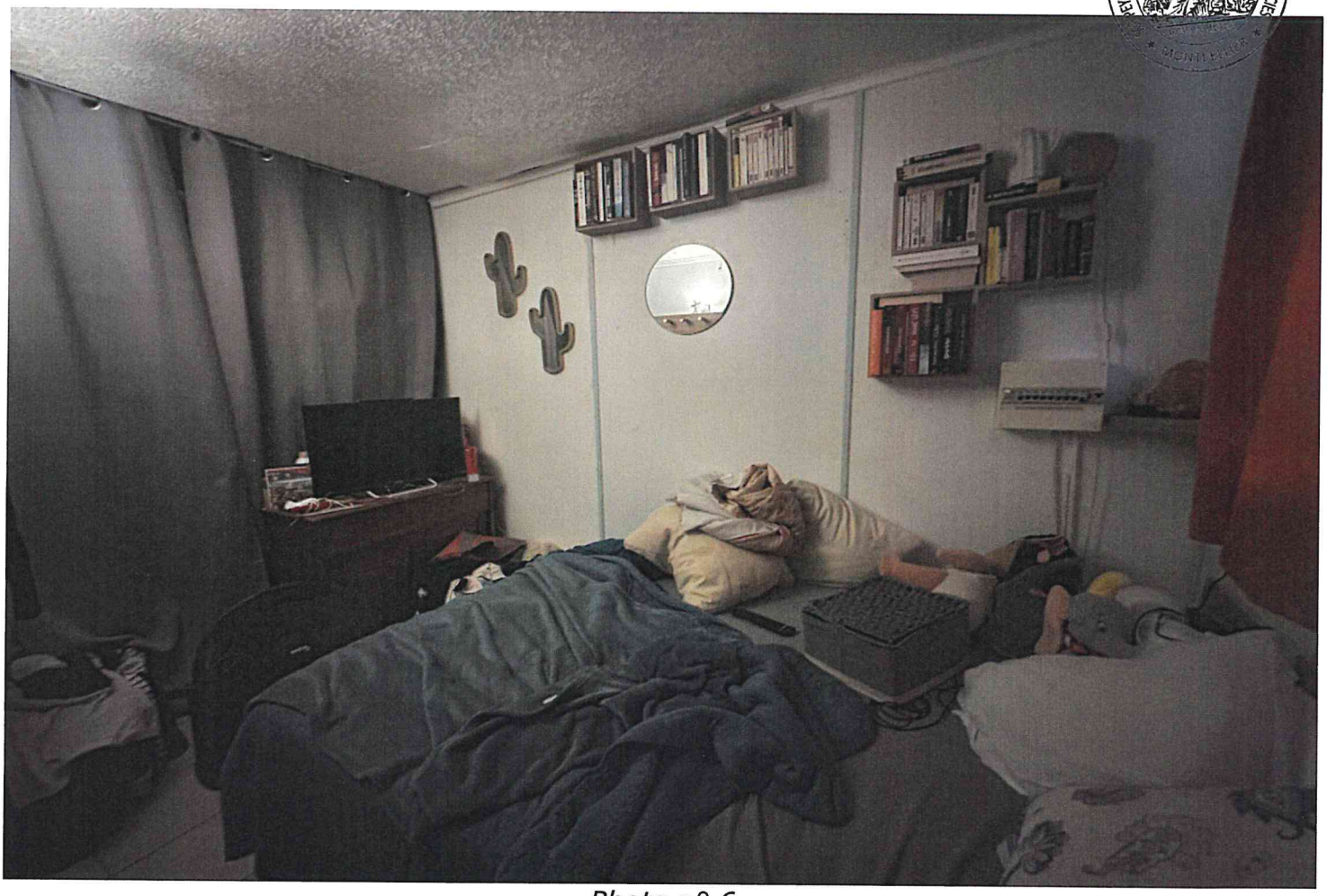


Photo n° 6

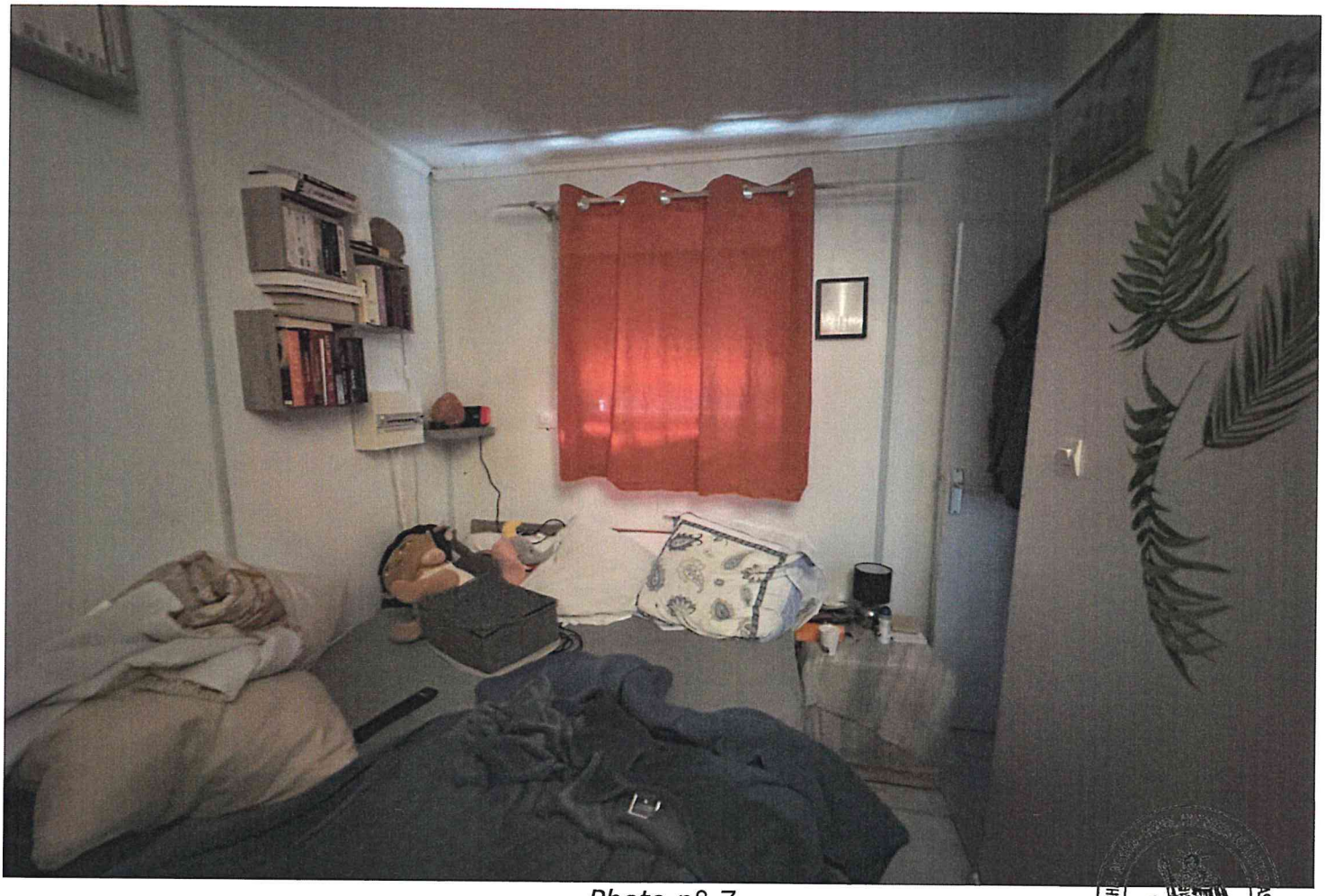


Photo n° 7

Photo n° 8

Photo n° 9

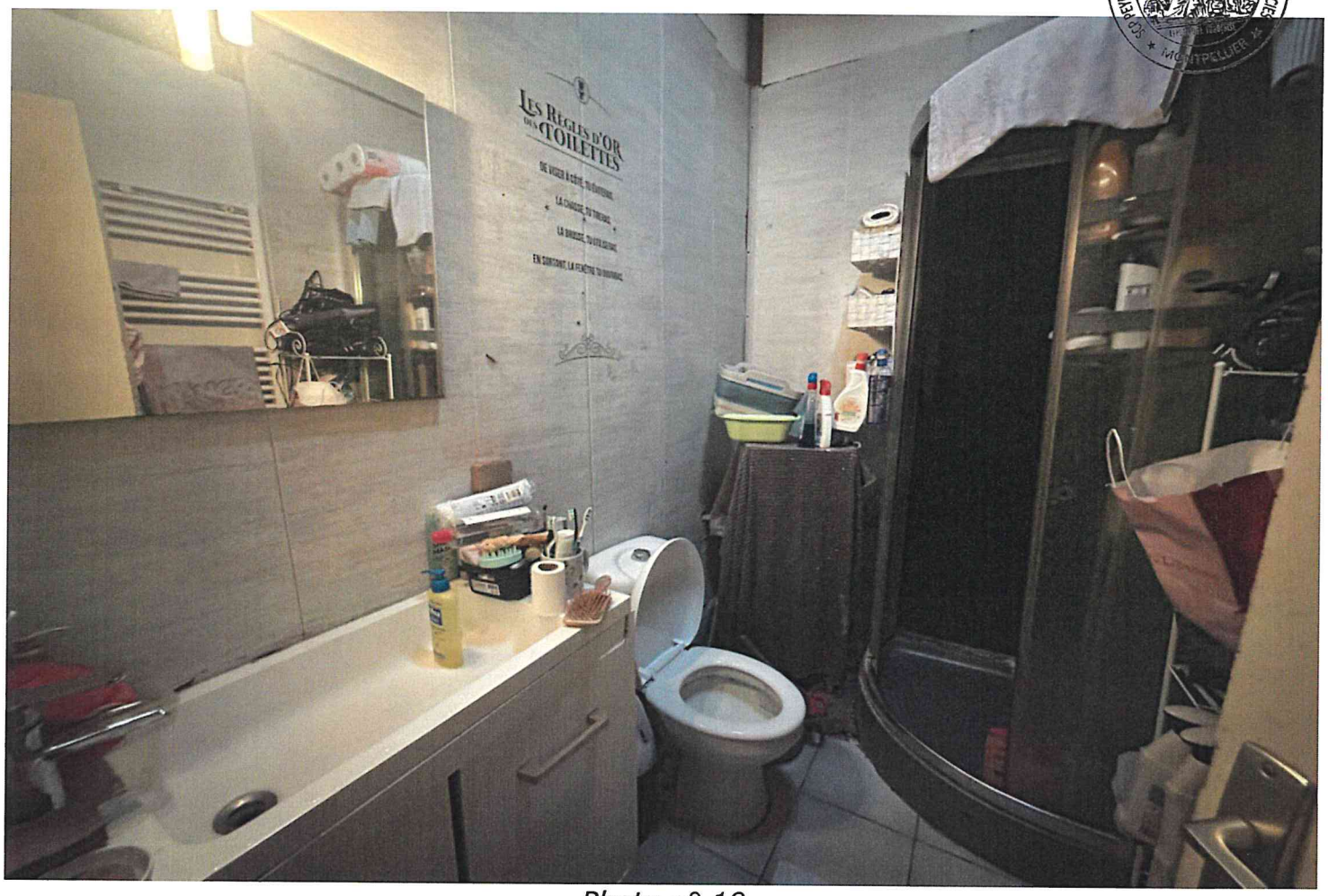


Photo n° 10

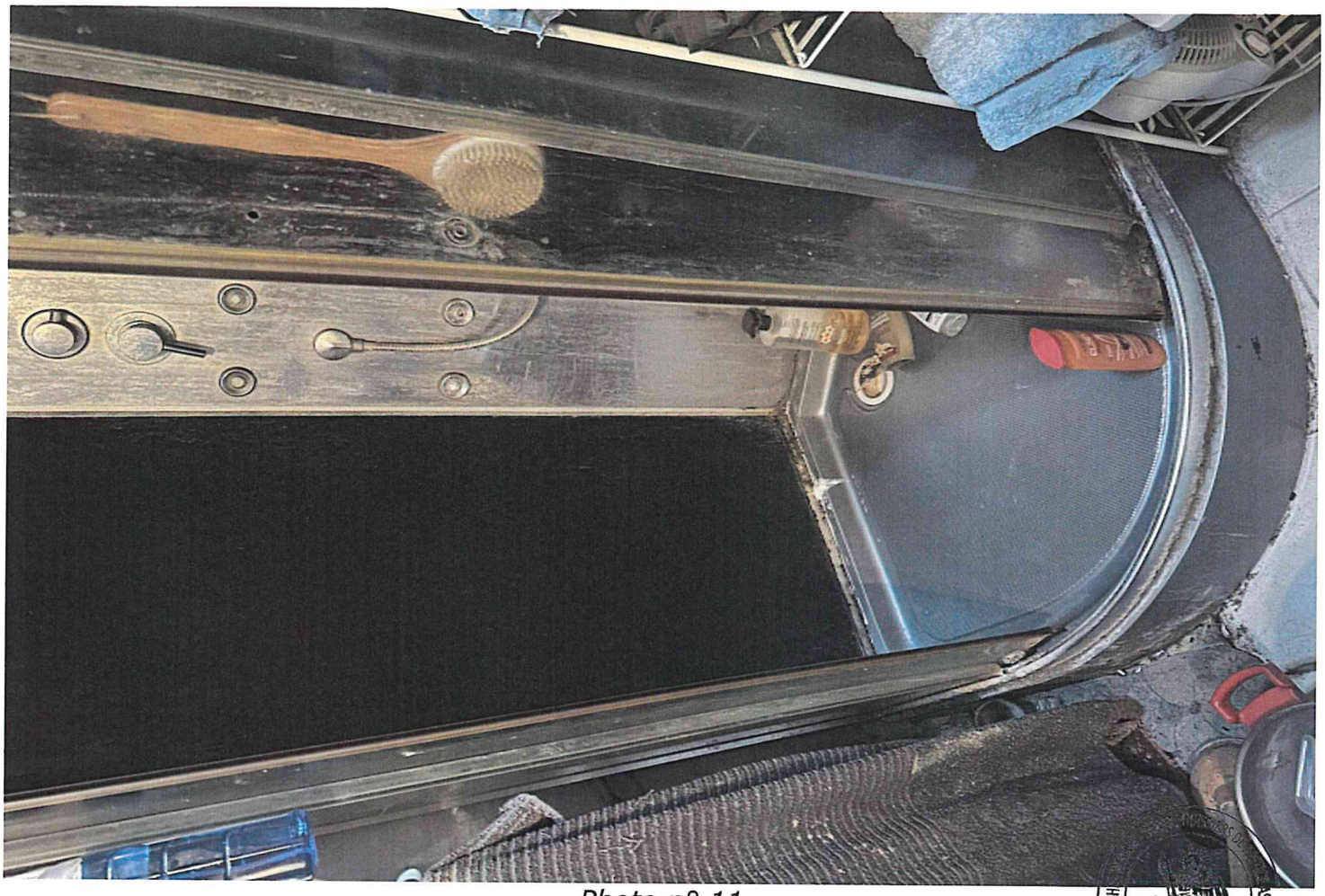


Photo n° 11

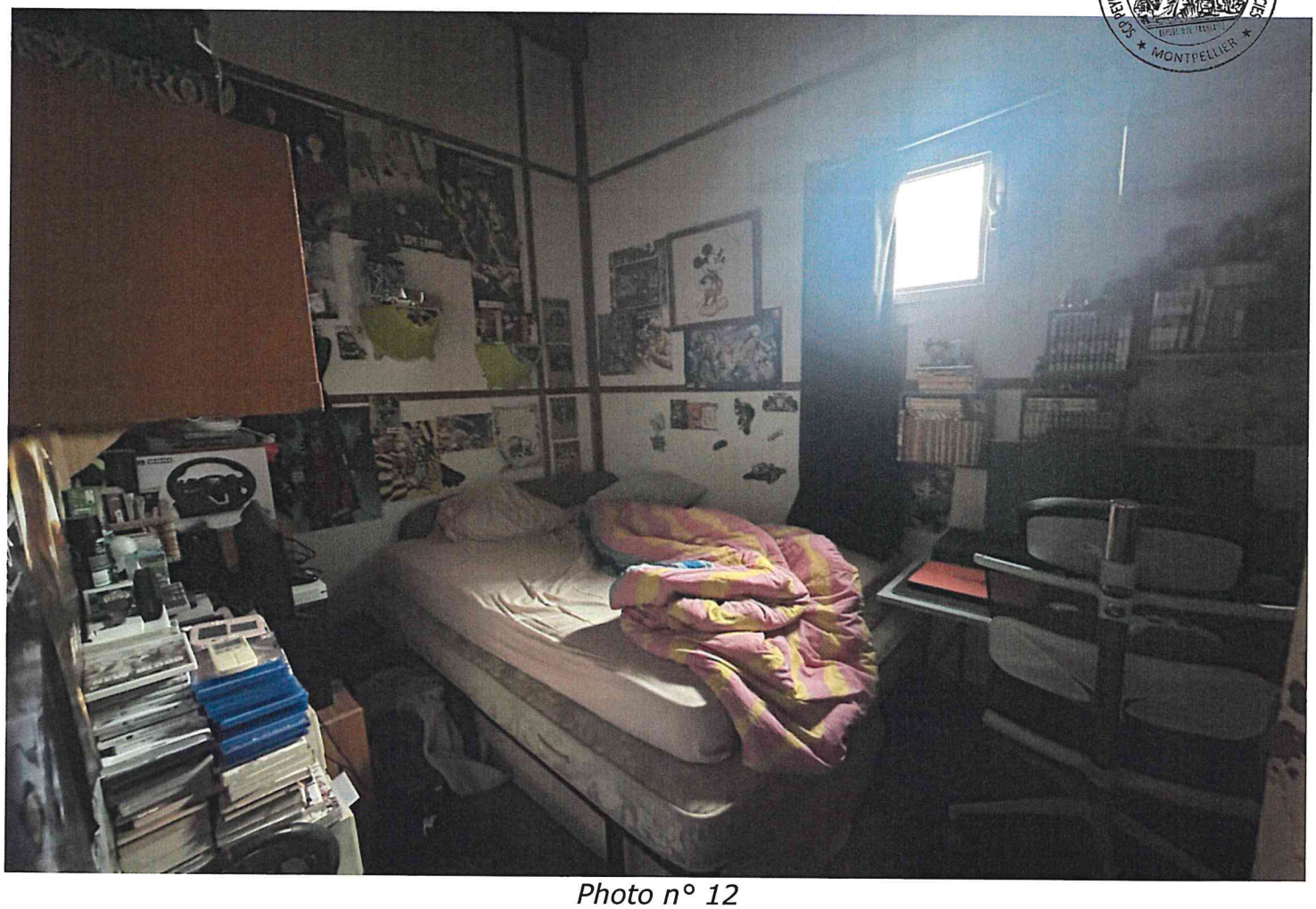


Photo n° 12

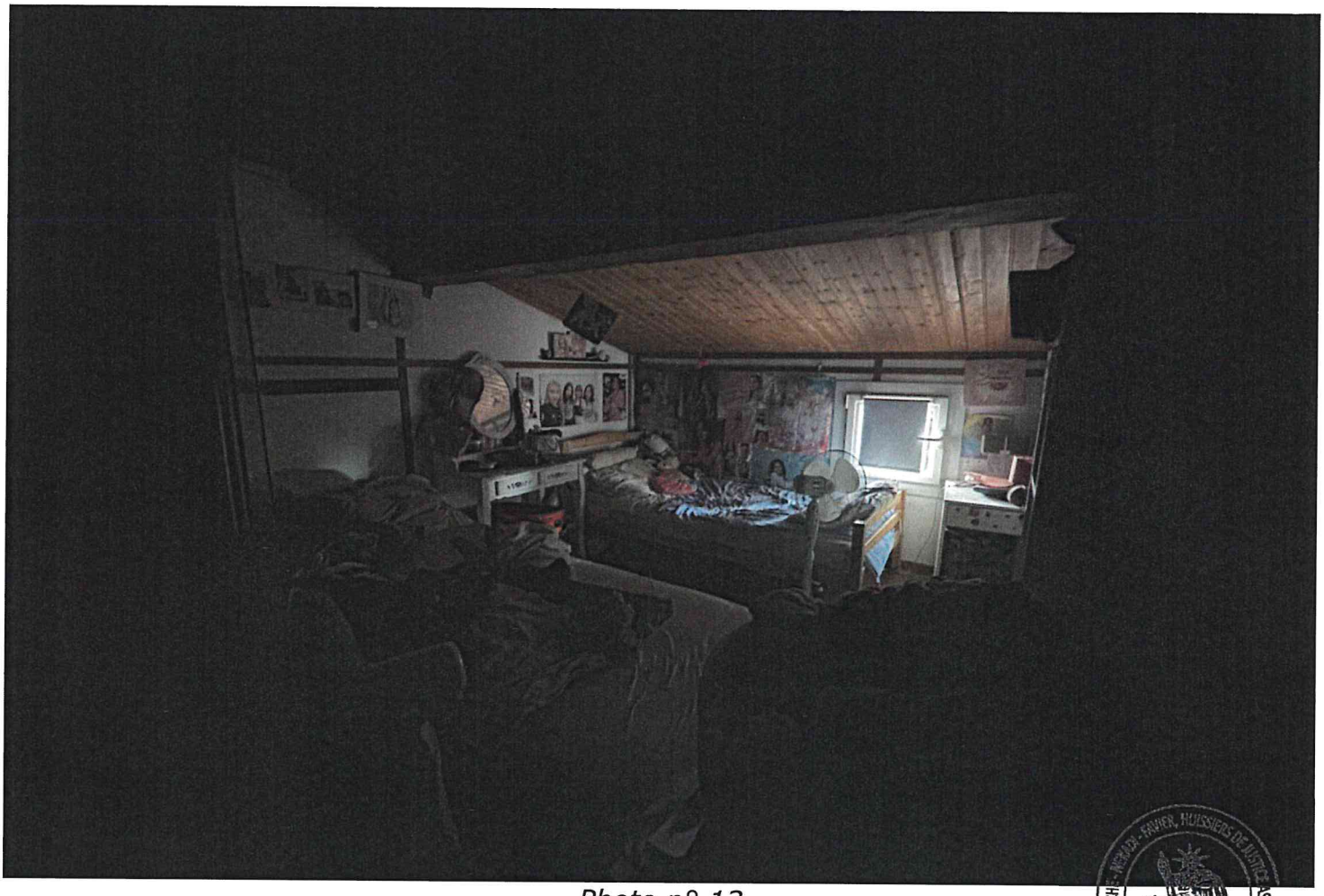


Photo n° 13

Photo n° 14

Photo n° 15

Photo n° 16

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 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'examinateur 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

SP PERRACHE - NERADI - FAVIER COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LEROY (D) MONTPELLIER

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 : 2024-SAHY VEZIAN	Date de commande : 01/10/2024 Date de visite : 09/10/2024

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 30 Impasse du Bragalou Résidence Les Hauts de Prades 34730 PRADES-LE-LEZ
Nature du bien : Appartement
Etage :
Lot(s) : 8 et/ou Numéro de porte : 8
Date de construction : 2016

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN
Adresse : 30 Impasse du Bragalou
Code Postal et Ville : 34730 PRADES-LE-LEZ

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Cuisine	20.69
Chambre	8.33
Dégagement	2.09
Salle d'eau + wc	3.57
Chambre 2	8.39
Chambre 3	8.32

4 - Superficie privative totale du lot : 51.39 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Véranda	21.28

6 - Superficie annexe totale du lot : 21.28 m²

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dégagée 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 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO-LATTES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

SP PETRACHI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Intervenant : GUARINIELLO Marc

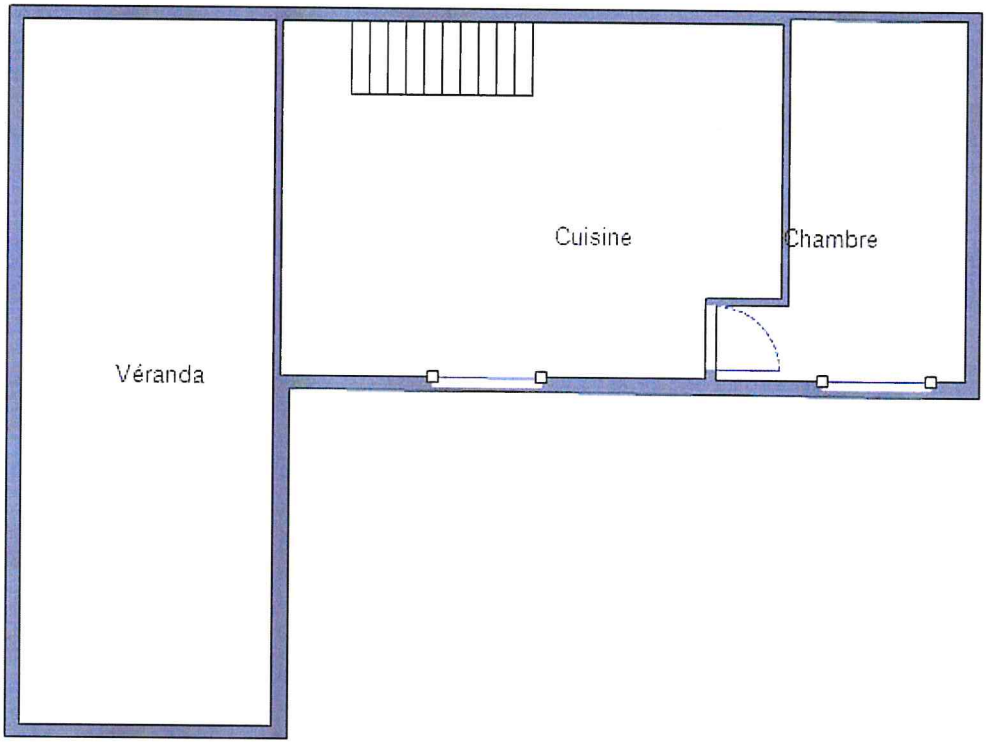
Fait à : MAUGUIO

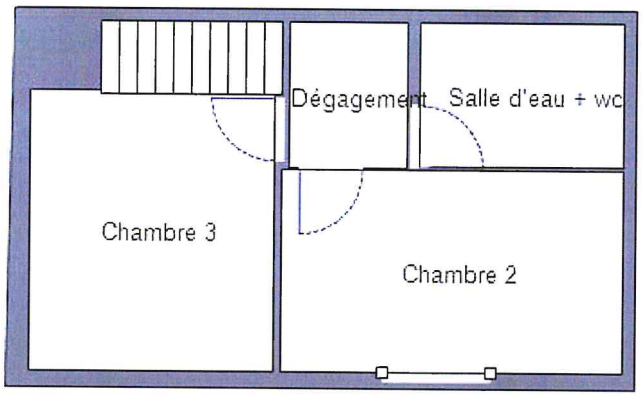
Le : 14/10/2024

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)

SCP PETRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY CD
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER





SCP PETRADE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, 1, LE ROY (CD)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SAHY VEZIAN Aurélien et Sandrine

30 Impasse du Bragalou

34730 PRADES-LE-LEZ

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS

Art. R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du code de la santé publique
Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011- Arrêtés du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 - norme NF X 46-020 du 8 décembre 2008
LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

N° de dossier : 2024-SAHY VEZIAN	Date d'intervention : 09/10/2024 Date de commande : 01/10/2024

Renseignements relatifs au bien

Propriétaire	Commanditaire
Nom - Prénom : M./Mme SAHY VEZIAN Aurélien et Sandrine Adresse : 30 Impasse du Bragalou CP - Ville : 34730 PRADES-LE-LEZ Lieu d'intervention : 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ	Nom - Prénom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch CP - Ville : 75017 PARIS 17

Désignation du diagnostiqueur

Nom et Prénom : GUARINIELLO Marc N° certificat : ODI-00261 du 04/02/2022 valable jusqu'au 03/02/2029 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	Assurance : AXA N° : 10980947104 valable jusqu'au 31/12/2024 Adresse : 10 RUE HENRI SERRE CP - Ville : 34000 MONTPELLIER

Conclusion

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

Si certains locaux restent non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restent inaccessibles, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires figurant au paragraphe 1.c.
Voir Tableau ci-après « résultats détaillés du repérage » et préconisations.

Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité, annexes incluses.

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Sommaire

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

1. SYNTHESES

a. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires associées
09/10/2024	Sans objet	Aucun			

En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds (PRECONISATIONS : article R 1334-27/28/29 du Code de la Santé Publique) :

1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Pour information : Liste A mentionnée à l'art. R.1334-20
COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

b. Synthèse du repérage pour les matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Date de chaque repérage	Type de repérage	Matériau ou produit	Désignation	Etat de conservation (1)	Mesures obligatoires (2)
09/10/2024	Sans objet	Aucun			

(1) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage soit :
MND : Matériau non Dégradé
MDP : Matériau avec Dégradation Ponctuelle
MDG : Matériau avec Dégradation Généralisée

(2) Matériaux liste B : l'état de conservation est défini par un résultat « EP, AC1 ou AC2 en application de grilles d'évaluations définies réglementairement.
EP : Evaluation périodique
AC1 : Action corrective de 1er niveau
AC2 : Action corrective de 2ème niveau

Pour information : Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21	
COMPOSANTS DE LA CONSTRUCTION	**PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER**
1. Parois verticales intérieures Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs). Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie amiante-ciment) et entourage de poteaux (carton amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu. Enduits projetés, panneaux de cloison.
2. Planchers et plafonds Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) Clapets et volets coupe-feu Portes coupe-feu Vides ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges. Clapets, volets, rebouchage. Joints (tresses, bandes). Conduits.
4. Eléments extérieurs Toitures. Bardages et façades légères. Conduits en toiture et façade.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux. Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment). Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

c. Investigations complémentaires à réaliser

Certains locaux restant non visités et/ou certaines parties de l'immeuble restant inaccessibles, les obligations réglementaires du propriétaire prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 des arrêtés du 12 décembre 2012

Locaux et ouvrages non visites, justifications		
Locaux (1)	**Justifications (2)**	**Préconisations**
Aucun		

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

2. MISSION

a. Objectif

La prestation a pour objectif de réaliser l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dont le propriétaire doit disposer lors « de la mise en vente de son immeuble ou de l'établissement du dossier technique amiante ».

b. Références règlementaires

Pour plus d'informations vous pouvez consulter le site WEB suivant : www.legifrance.gouv.fr
Décret n° 2010 - 1200 du 11 octobre 2010 pris en application de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation,

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, 1, LE FOY (03) MONTPELLIER

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)
Articles R 1334-15 à R 1334-18, articles R 1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique
Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage.
Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 (Article L 1334-13 du code de la santé publique),

Notre inventaire porte spécifiquement sur les matériaux et produits définis dans le PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE dans les matériaux ou produits mentionnés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique.

c. Laboratoire d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité.
Analyses réalisées par : Sans objet, aucune analyse.

d. Rapports précédents

Les rapports précédents relatifs à l'amiante qui nous ont été remis avant la visite sont :

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage et principales conclusions
Aucun			

Lors de notre visite, il nous a été remis les bulletins de caractérisation des matériaux et produits suivants : Aucun

Notre rapport prend en compte les documents techniques fournis en l'état.

Les synthèses des rapports précédents qui nous ont été fournies sont les suivantes : Aucune

3. DÉSIGNATION DU ou DES IMMEUBLES BATIS

Propriétaire du ou des bâtiments	
Nom ou raison sociale	: SAHY VEZIAN Aurélien et Sandrine
Adresse	: 30 Impasse du Bragalou
Code Postal	: 34730

Ville : PRADES-LE-LEZ

Périmètre de la prestation
Dans le cadre de cette mission, l'intervenant a examiné uniquement les locaux et les volumes auxquels il a pu accéder dans les conditions normales de sécurité.

Département	: HERAULT
Code postal	: 34730
Commune	: PRADES-LE-LEZ
Adresse	: 30 Impasse du Bragalou Résidence Les Hauts de Prades 8
Type de bien	: Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation) Appartement
Référence cadastrale	:
Lots du bien	: 8
Nombre de niveau(x)	: 1
Nombre de sous sol	: 0
Année de construction	: 2016

Personne accompagnant l'opérateur lors de la visite
En présence du donneur d'ordre SAHY VEZIAN Aurélien et Sandrine - - qhu6o@guovt9gsug.sogexp_nomail

Document(s) remi(s)
Aucun

4. LISTE DES LOCAUX VISITES

Pièces	Sol	Murs	Plafond	Autres
Véranda	Parquet flottant	Peinture	Peinture	
Cuisine	Carrelage	Peinture	Peinture	
Chambre	Carrelage	Peinture	Peinture	
Salle d'eau + wc	Carrelage	Peinture	Peinture	
Chambre 2	Parquet flottant	Peinture	Peinture	
Chambre 3	Parquet flottant	Peinture	Peinture	
Dégagement	Parquet flottant	Peinture	Peinture	

(1) tous les locaux doivent être obligatoirement visités.
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clefs absentes,...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

5. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

Le résultat de l'analyse des échantillons prélevés ou reconnaissance visuelle fait apparaître :

Désignation	Composant de la construction	Parties du composant vérifié	Localisation	Numéro de prélèvement ou d'identification	Méthode	Présence amiante		Flocages, calorifugeage, faux plafonds		Autres matériaux	
						Oui	Non	Grille N°	Résultats (1)	Grille N°	Résultats (2)
Véranda				Aucun prélèvement			Non				
Cuisine							Non				
Chambre							Non				
Salle d'eau + wc							Non				
Chambre 2							Non				
Chambre 3							Non				
Dégagement							Non				

En application des dispositions de l'article R. 1334-27
(1) En fonction du résultat de la grille flocages, calorifugeage, faux plafonds :
1 = Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation 2 = Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement 3 = Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.
En application de l'article 5 de l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
(2) En fonction du résultat de la grille autres produits et matériaux :
EP = Evaluation périodique :
a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et le cas échéant que leur protection demeure en bon état de conservation
b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer)
AC1 = Action corrective de premier niveau :
a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
AC2 = Action corrective de second niveau :
a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter ; voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante ;

b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LE ROY, CDJ
MONTPELLIER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

6. SIGNATURES ET INFORMATIONS DIVERSES

Je soussigné, GUARINIELLO Marc, déclare ce jour détenir la certification de compétence délivrée par CESI CERTIFICATION pour la spécialité : AMIANTE
Cette information et vérifiable auprès de : CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

Je soussigné, GUARINIELLO Marc, diagnostiqueur pour l'entreprise SAS MAG EXPERTISE dont le siège social est situé à MAUGUIO.
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. J'atteste également disposer des moyens en matériel nécessaires à l'établissement des constats et diagnostics composant le dossier. Je joins en fin de rapport mes états de compétences par la certification et mon attestation d'assurance.

Intervenant : GUARINIELLO Marc

Fait à : MAUGUIO

Le : 09/10/2024

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

Pièces jointes (le cas échéant) :

- Eléments d'informations
- Croquis
- Grilles d'évaluation
- Photos (le cas échéant)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Accusé de réception à nous retourner signé

7. ELEMENTS D'INFORMATIONS

Liste A : Art R. 1334-27 à R 1334-29-3 du code de la Santé Publique.
Le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R. 1334-20 du code de la Santé Publique selon les modalités suivantes :
1° L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception ;

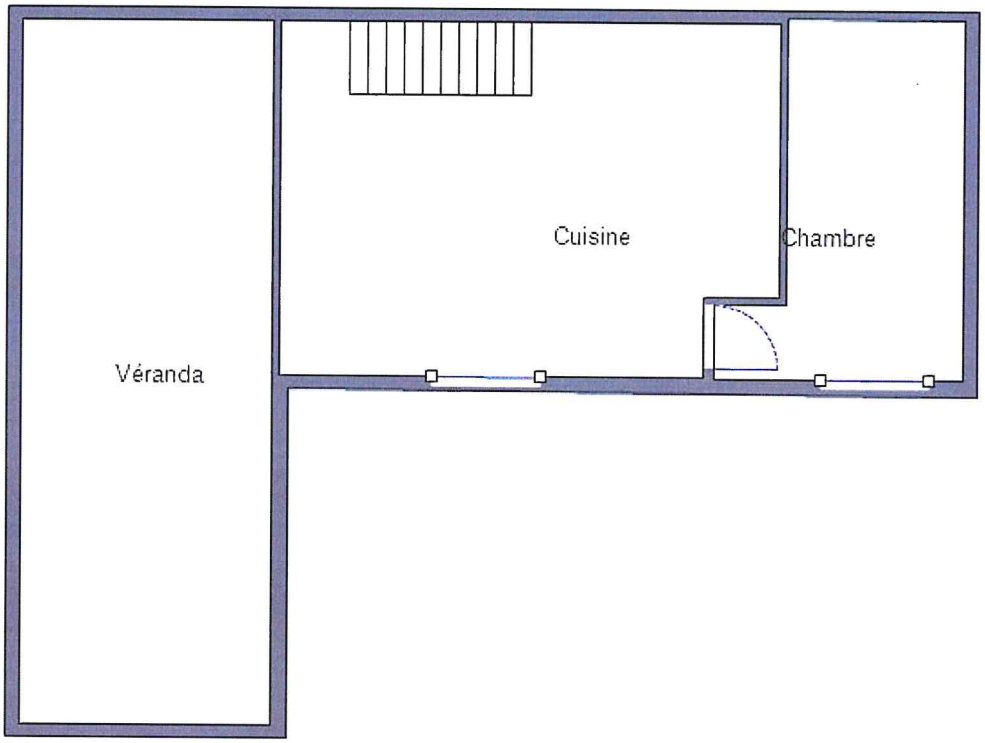
SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, 1, LE ROY COL
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

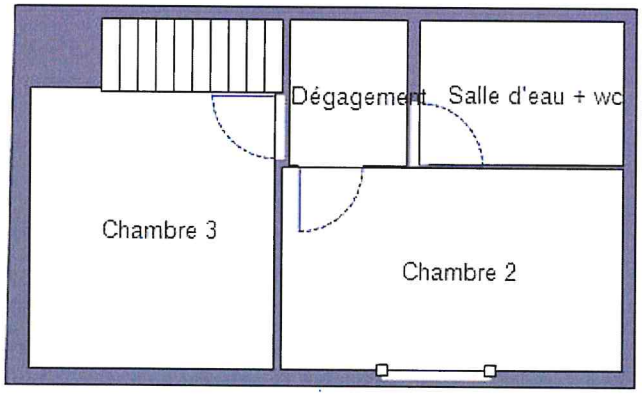
2° La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R. 1334-25 du code de la santé publique dans un délai de trois mois à compte de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception ;
3° Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29 du code de la santé publique.

Liste B : Alinéas 1° et 2° A de l'article R. 1334-29-7 du code de la Santé Publique.
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales). L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liées à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante. Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit. Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

8. SCHÉMA DE LOCALISATION





Légende :

Présence d'amiante

Conduit

Faux Plafond

Dalles de sol

9. GRILLES D'ÉVALUATION

Annexe : photos(s)

Annexe : Rapport(s) analyse(s) laboratoire COFRA

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

10. CERTIFICAT DE COMPETENCE

cesi CERTIFICATION

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)	*Validité du Certificat*
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

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES Accréditation

11. ATTESTATION D'ASSURANCE

SCP PECHBRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (D) MONTPELLIER RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Votre Assurance
▸ RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

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** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

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

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 règlementée 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 garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** sous réserve des événements 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 9 janvier 2024
Pour la société :

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CD)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

12. ACCUSE DE RECEPTION

(à compléter, signer et à nous retourner dès réception de votre rapport de repérage amiante à SAS MAG EXPERTISE)

Je soussigné M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN propriétaire d'un bien immobilier situé à 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ accuse bonne réception le 14/10/2024 du rapport de repérage amiante provenant de la société SAS MAG EXPERTISE (mission effectuée le 09/10/2024).

J'ai bien pris connaissance des informations présentes dans ce rapport de repérage et notamment des conclusions.

Nom et prénom :

Fait à : Le :

Signature (précédée de la mention « Lu et approuvé »).

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CJ1
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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 Etat 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 : 2024-SAHY VEZIAN	Date de création : 09/10/2024 Date de visite : 09/10/2024

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

Localisation du ou des immeubles bâtis
Département : 34730 - Commune : PRADES-LE-LEZ
Type d'immeuble : Appartement 0 Pièce(s)
Adresse (et lieudit) : 30 Impasse du Bragalou
Référence(s) cadastrale(s) :
Etage : - N° de porte : 8 - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété : 8

Installation en service le jour de la visite : Oui
Date ou année de construction: 2016 - 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./Mme SAHY VEZIAN Aurélien et Sandrine
Adresse : 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ
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

SCP PEYRACHE - MEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, 1 LE ROY (CD) MONTPELLIER

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 encourant 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

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 DIFFERENTIELS SOUS CALIBRE			

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

Autres constatations diverses :
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. 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.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
E.1 d	- installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques	

(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

SCP PEYRACHE - NEKADOUR - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES T. LE ROY (CD) REPUBLIQUE FRANCAISE MONTPELLIER

- 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,
- 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 Cabanes de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Visite effectuée le : 09/10/2024
Etat rédigé à MAUGUIO, le 09/10/2024
Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

SCP PEYRACHE - NEKADI - XAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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.

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

cesi CERTIFICATION
Tour PB5
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)	*Validité du Certificat*
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

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation n° 4-0545
SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre Assurance
▸ RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

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
Tel : 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** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes :

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

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 garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** 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 9 janvier 2024
Pour la société :

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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 : 2024-SAHY VEZIAN	Date de commande : 01/10/2024 Date de la visite : 09/10/2024 Heure d'arrivée : 09:30 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) :
30 Impasse du Bragalou Résidence Les Hauts de Prades 8 34730 PRADES-LE-LEZ
Département : HERAULT
Bâtiment et escalier :
N° d'étage : RDC
N° de lot(s), le cas échéant : 8
Date de construction : 2016
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 : Appartement
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./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN
Adresse : 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ
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

SCP BERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, LE BOU DU MONTPELLIER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CD)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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)
Véranda	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond :Peinture 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
Cuisine	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond :Peinture 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	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond :Peinture 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 + wc	Sol : Carrelage mur : Peinture plafond :Peinture 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 2	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond :Peinture 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 3	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond :Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour	Absence d'indice d'infestation

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c)
	de la visite)	
Dégagement	Sol : Parquet flottant mur : Peinture plafond :Peinture 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

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, 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)

BATIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Véranda	Absence d'indice d'infestation de termites
Cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
Chambre	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau + wc	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
Dégagement	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 dont 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.

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 cellulosiques 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 cellulosiques 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 termite 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 établit 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 09/10/2024 et valable jusqu'au 08/04/2025.

Fait en nos locaux, le 09/10/2024
Nom et prénom de l'opérateur :
GUARINIELLO Marc
Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

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.

SCP PEYRACHE-NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Certificat de compétences

cesi CERTIFICATION

Tour PB5
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)	*Validité du Certificat*
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

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation

SCP BERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CJA
REPUBLIQUE FRANÇAISE
★ MONTPELLIER ★

MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Attestation d'assurance

Votre Assurance
- RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

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
Tel : 0499669962
Email : AGENCE.VIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

Vos références :
Contrat n° 10980947104
Client n° 39869184104

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** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber en raison de l'exercice des activités suivantes

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

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 garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** 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 9 janvier 2024
Pour la société :

SCP PERGRAPHE-NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2434E3591117I
établi le : 09/10/2024
valable jusqu'au : 08/10/2034

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

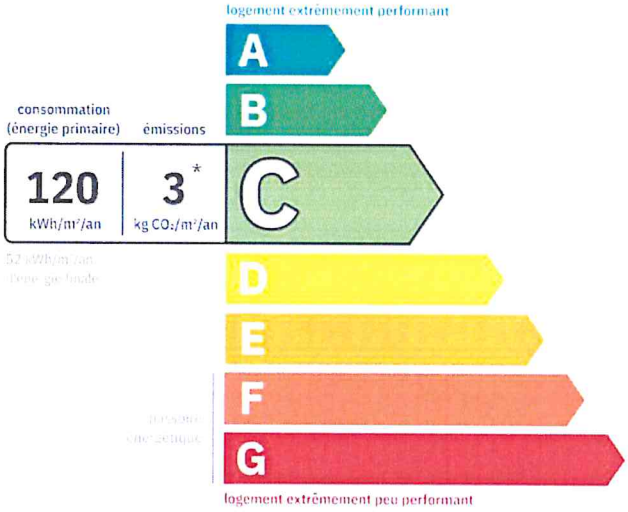
dossier n° : 2024-SAHY VEZIAN
adresse : **30 Impasse du Bragalou - Résidence Les Hauts de Prades 34730 PRADES-LE-LEZ**
type de bien : Appartement
année de construction : 2016
surface de référence : **51m²**

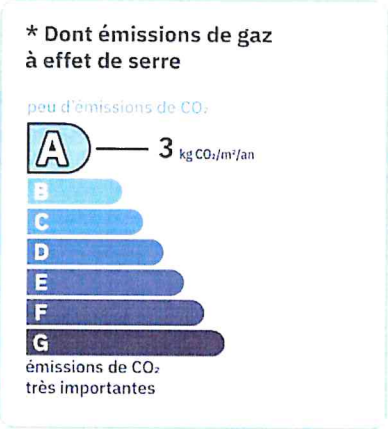
étage :
porte : 8
lot n° : 8

diagnostiqueur : Marc Guariniello

propriétaire : Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN
adresse : 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ

Performance énergétique et climatique





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 153 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 793 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 **540€** et **780€** par an

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

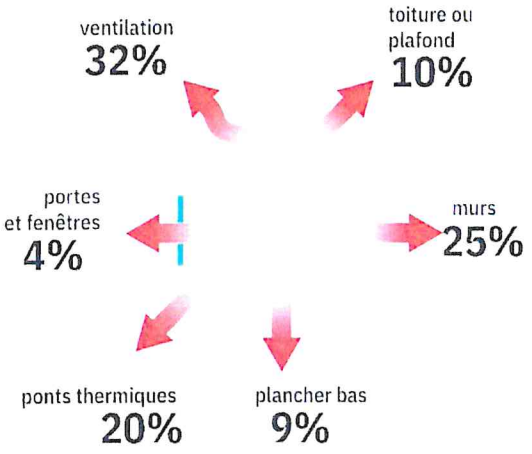
Comment réduire ma facture d'énergie ?
voir p.3

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

SAS MAG EXPERTISE
SCP BENRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS - LE ROY (CJ)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

MOYENNE

Système de ventilation en place

Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*

INSUFFISANT

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

- toiture isolée
- bonne inertie du logement

Pour améliorer le confort d'été :

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

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

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement :

- pompe à chaleur

D'autres solutions d'energies renouvelables existent :

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

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, R.C.S. MONTPELLIER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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	2142 (931 é.f.)	entre 190€ et 270€	34%
eau chaude sanitaire	électricité	3680 (1600 é.f.)	entre 330€ et 460€	60%
refroidissement	électricité	96 (42 é.f.)	entre 0€ et 20€	2%
éclairage	électricité	223 (97 é.f.)	entre 20€ et 30€	4%
auxiliaire		0 (0 é.f.)	entre 0€ et 0€	0%
énergie totale pour les usages recensés :		6 140 kWh (2 669 kWh é.f.)	entre 540 € et 780 € par an	

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 78ℓ 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 comptabilitées.

⚠ 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 -22% sur votre facture soit -50€ 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 -300% 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 → 78ℓ/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

32ℓ consommés en moins par jour,
c'est -20% sur votre facture soit -78€ par an

astuces

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

→ Réduisez la durée des douches.

France Rénov'

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

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, 1, LE ROY COL
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
murs	Murs Nord, Sud en blocs de béton creux donnant sur paroi extérieure, avec isolation intérieure Murs Sud en blocs de béton creux donnant sur véranda ou loggia sud, avec isolation intérieure	moyenne
plancher bas	Planchers en Dalle béton donnant sur plancher sur terre-plein	bonne
toiture/plafond	Combles aménagés sous rampant donnant sur paroi extérieure, isolé	insuffisante
portes et fenêtre	Fenêtres battantes métallique sans rupture de pont thermique et double vitrage	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	Installation de chauffage seul classique (système individuel) PAC air/air installée (Année: 2015, Energie: Electricité) Emetteur(s): Soufflage d'air chaud
pilotage	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : absent, Système : air soufflé
eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue, non bouclé, de type accumulé (système individuel)
climatisation	Pompe à chaleur Air/Air (Année : 2015)
ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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	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

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE GOAZ CDJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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 dernière génération	

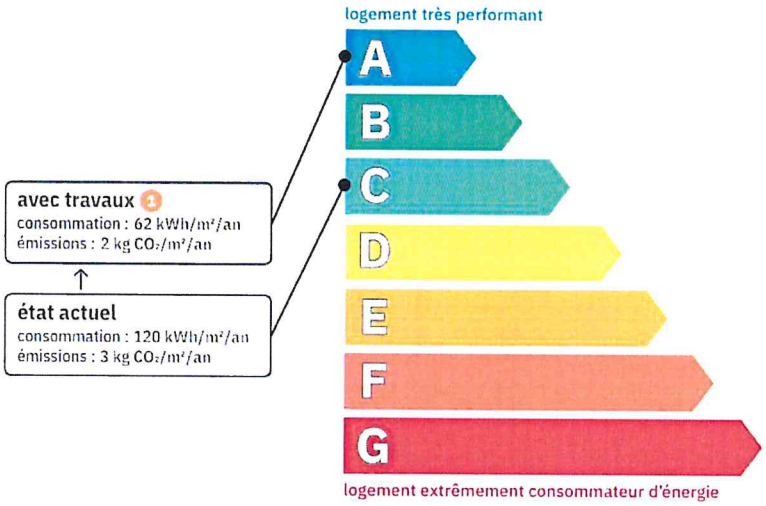
Commentaires :

Aucun commentaire utile sur les recommandations

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASS...
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



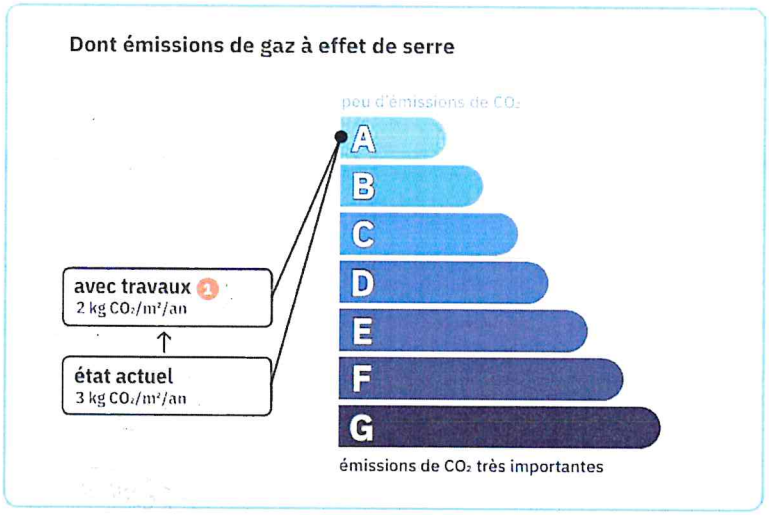
France Rénov'

Préparez votre projet !

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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.

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, 1 LE 8GV CO1
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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 : 2024-SAHY VEZIAN
date de visite du bien : 09/10/2024
invariant fiscal du logement : Non communiqué
référence de la parcelle cadastrale :
méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 1.4.25.1)
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.

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
département	Observé/mesuré	34730
altitude	données en ligne	<= 400
type de bien	Observé / mesuré	Appartement en immeuble collectif
année de construction	Estimé	2016
période de construction	Estimé	De 1989 à 2000
surface de référence	Observé / mesuré	51m²
nombre de niveaux	Observé / mesuré	1
hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2.50m

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE... REPUBLIQUE FRANÇAISE ★ MONT...

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe	plancher bas 1	surface	Observé/mesuré	29.143
		type	Observé/mesuré	Dalle béton
		isolation	Observé/mesuré	Oui
		type isolation	Observé/mesuré	ITE
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
		année d'isolation	Observé/mesuré	De 1989 à 2000
		périmètre sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol	Observé/mesuré	22.82
		inertie	Observé/mesuré	Lourde
		mitoyenneté	Observé/mesuré	Plancher sur terre-plein
		coefficent de déperdition (b)		1
	toiture / plafond 1	surface totale (m²)	Observé/mesuré	25.1904
		surface opaque (m²)	Observé/mesuré	25.19 (surface des menuiseries déduite)
		type	Observé/mesuré	Combles aménagés sous rampant
		type de toiture	Observé/mesuré	Combles perdus
		isolation	Observé/mesuré	Oui
		type isolation	Observé/mesuré	ITE
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
		année d'isolation	Observé/mesuré	De 1989 à 2000
		inertie	Observé/mesuré	Légère
		mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
	mur 1	surface totale (m²)	Observé/mesuré	40.88
		surface opaque (m²)	Observé/mesuré	39.86 (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	Observé/mesuré	ITI
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
		année d'isolation	Observé/mesuré	De 1989 à 2000
		inertie	Observé/mesuré	Lourde
		orientation	Observé/mesuré	Nord
		plancher bas associé	Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
		plancher haut associé	Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
		mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
	mur 2	surface totale (m²)	Observé/mesuré	9.85050760113407
		surface opaque (m²)	Observé/mesuré	9.851 (surface des menuiseries déduite)
		type	Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
		épaisseur moyenne (cm)	Observé/mesuré	20 et -

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (OI)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)	mur 2 (suite)	isolation	Observé/mesuré	Oui
		type isolation	Observé/mesuré	ITI
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
		année d'isolation	Observé/mesuré	De 1989 à 2000
		inertie	Observé/mesuré	Lourde
		orientation	Observé/mesuré	Sud
		plancher bas associé	Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
		plancher haut associé	Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
		type de local non chauffé	Observé/mesuré	Véranda ou Loggia Sud
		isolation Aiu	Observé/mesuré	Oui
		coefficent de déperdition (b)		0.48
		surface totale (m²)	Observé/mesuré	6.11
		surface opaque (m²)	Observé/mesuré	5.88 (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	Observé/mesuré	ITI
		épaisseur isolant	Observé/mesuré	Inconnue
	mur 3	année d'isolation	Observé/mesuré	De 1989 à 2000
		inertie	Observé/mesuré	Lourde
		orientation	Observé/mesuré	Sud
		plancher bas associé	Observé/mesuré	Plancher bas 1 - Dalle béton
		plancher haut associé	Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Combles aménagés sous rampant
		mitoyenneté	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
		nombre	Observé/mesuré	1
		surface	Observé/mesuré	0.23
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
		localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		type de paroi	Document fourni	Fenêtres battantes
		type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	16
		remplissage	Observé/mesuré	Inconnu
	fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1)	orientation	Observé/mesuré	Nord
		type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
		type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)		mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
		donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
		nombre	Observé/mesuré	1
		surface	Observé/mesuré	0.23
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
		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
	fenêtres / baie 2 (Fenêtre sur Mur 3)	étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		épaisseur lame d'air	Observé/mesuré	16
		remplissage	Observé/mesuré	Inconnu
		orientation	Observé/mesuré	Sud
		type de masques proches	Observé/mesuré	Aucun
		type de masques lointains	Observé/mesuré	Aucun
		mur/plancher haut affilié	Observé/mesuré	Mur 3 - Murs en blocs de béton creux
		donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
		nombre	Observé/mesuré	1
		surface	Observé/mesuré	0.23
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
		localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		type de paroi	Document fourni	Fenêtres battantes
		type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
	fenêtres / baie 3 (Fenêtre sur Mur 1)	étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
		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	Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
		donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
		nombre	Observé/mesuré	1

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)		surface	Observé/mesuré	0.56
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique
		largeur du dormant	Observé/mesuré	5
	fenêtres / baie 4 (Fenêtre sur Mur 1)	localisation	Observé/mesuré	Au nu intérieur
		retour isolant	Observé/mesuré	Sans retour
		type de paroi	Document fourni	Fenêtres battantes
		type de vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		étanchéité	Observé/mesuré	Présence de joint
		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	Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
		donnant sur	Observé/mesuré	Paroi extérieure
		coefficent de déperdition (b)		1
		surface	Observé/mesuré	1.01
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Véranda 1 / baie 1	type vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		orientation	Observé/mesuré	Sud
		surface	Observé/mesuré	2.90
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Véranda 1 / baie 2	type vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		orientation	Observé/mesuré	Est
		surface	Observé/mesuré	2.90
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Véranda 1 / baie 3	type vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		orientation	Observé/mesuré	Ouest
		surface	Observé/mesuré	6.45
		type	Observé/mesuré	Menuiserie métallique à rupture de pont thermique
	Véranda 1 / baie 4	type vitrage	Observé/mesuré	Double vitrage
		inclinaison	Observé/mesuré	Vertical
		orientation	Observé/mesuré	Nord
	pont thermique 1	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher bas 1
		Longueur	Observé/mesuré	7.5002399961601
	pont thermique 2	type de liaison	Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher bas

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)	pont thermique 2 (suite)	Longueur	Observé/mesuré	3.94020304045363
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher bas 1
	pont thermique 3	Longueur	Observé/mesuré	3.94020304045363
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher haut 1
	pont thermique 4	Longueur	Observé/mesuré	7.50023999616012
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher haut 1
	pont thermique 5	Longueur	Observé/mesuré	3.94020304045363
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 3 / Plancher haut 1
	pont thermique 6	Longueur	Observé/mesuré	3.94020304045363
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 1
	pont thermique 7	Longueur	Observé/mesuré	1.9
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 3 / Fenêtre 2
	pont thermique 8	Longueur	Observé/mesuré	1.9
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 3
	pont thermique 9	Longueur	Observé/mesuré	1.9
		type de liaison	Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 4
	pont thermique 10	Longueur	Observé/mesuré	3
	système de ventilation 1	Type	Observé/mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
		façade exposées	Observé / mesuré	plusieurs
		type d'installation	Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique
		surface chaufée	Observé/mesuré	51
		générateur type	Observé/mesuré	PAC air/air installée
		energie utilisée	Observé/mesuré	Electricité
		générateur année installation	Observé/mesuré	2015
		régulation installation type	Observé/mesuré	Air soufflé
	systèmes de chauffage / Installation 1	émetteur type	Observé/mesuré	Soufflage d'air chaud
		émetteur année installation	Observé/mesuré	2015
		distribution type	Observé/mesuré	Pas de réseau de distribution
		en volume habitable	Observé/mesuré	Oui
		numéro d'intermittence		1
		émetteur	Observé/mesuré	Principal
		fonctionnement ecs	Observé/mesuré	Chauffage seul
		nombre de niveau chauffé	Observé/mesuré	1
		numéro		1
		équipement	Observé/mesuré	Absent
	pilotage 1	chauffage type	Observé/mesuré	Divisé
		régulation pièce par pièce	Observé/mesuré	Avec
		système	Observé/mesuré	Air soufflé
	systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	production type	Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical vertical ou inconnue
		installation type	Observé/mesuré	Individuelle

SCP PEYRACHE - EKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LE ROY (D) MONTPELLIER

Fiche technique du logement (suite)

systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1 (suite)	localisation	Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	Observé/mesuré	150
	energie	Observé/mesuré	Electrique
	bouclage réseau	Observé/mesuré	Non bouclé
	type de production d'ecs	Observé/mesuré	accumulée
	nombre de niveau	Observé/mesuré	1
	surface refroidie	Observé/mesuré	51
système de refroidissement 1	climatisation type	Observé/mesuré	PAC Air/Air installée à partir de 2015
	climatisation année installation	Observé/mesuré	2015

équipement

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

30 IMPASSE DU BRAGALOU 34730 PRADES-LE-LEZ

Adresse: 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ
Coordonnées GPS: 43.695915, 3.873273
Cadastre: AL 126

Commune: PRADES-LE-LEZ
Code Insee: 34217

Reference d'édition: 2900822
Date d'édition: 14/10/2024

Vendeur-Bailleur:
M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN
Acquéreur-Locataire:

PEB : NON | Radon : NIVEAU 1 | **0** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE | SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
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 : Fort 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 Lez	Approuvé	19/12/1995
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	19/12/1995
		Inondation Lez	Approuvé	27/02/2013
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	27/02/2013
PPR Naturels **Feu de forêt**	**NON**	Feu de forêt Bassin n° 1	Approuvé	20/03/2005
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/ **PUKCA**

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.

SCP PETRACHE - NEKADI - FAVIER COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

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 MTECT / DGPR juin 2024

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
30 Impasse du Bragalou	34730	PRADES-LE-LEZ

AL 126

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) — date

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) — date

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) — approuvé(3) — approuvé et en cours de révision(4) — date

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 — effet thermique — effet surpression

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 du zonage sismique règlementaire

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 règlementaire 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* — oui — non

*naturelle, minière ou technologique

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./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN		
Signature:	Le, 14/10/2024 Fait à PRADES-LE-LEZ	Signature:

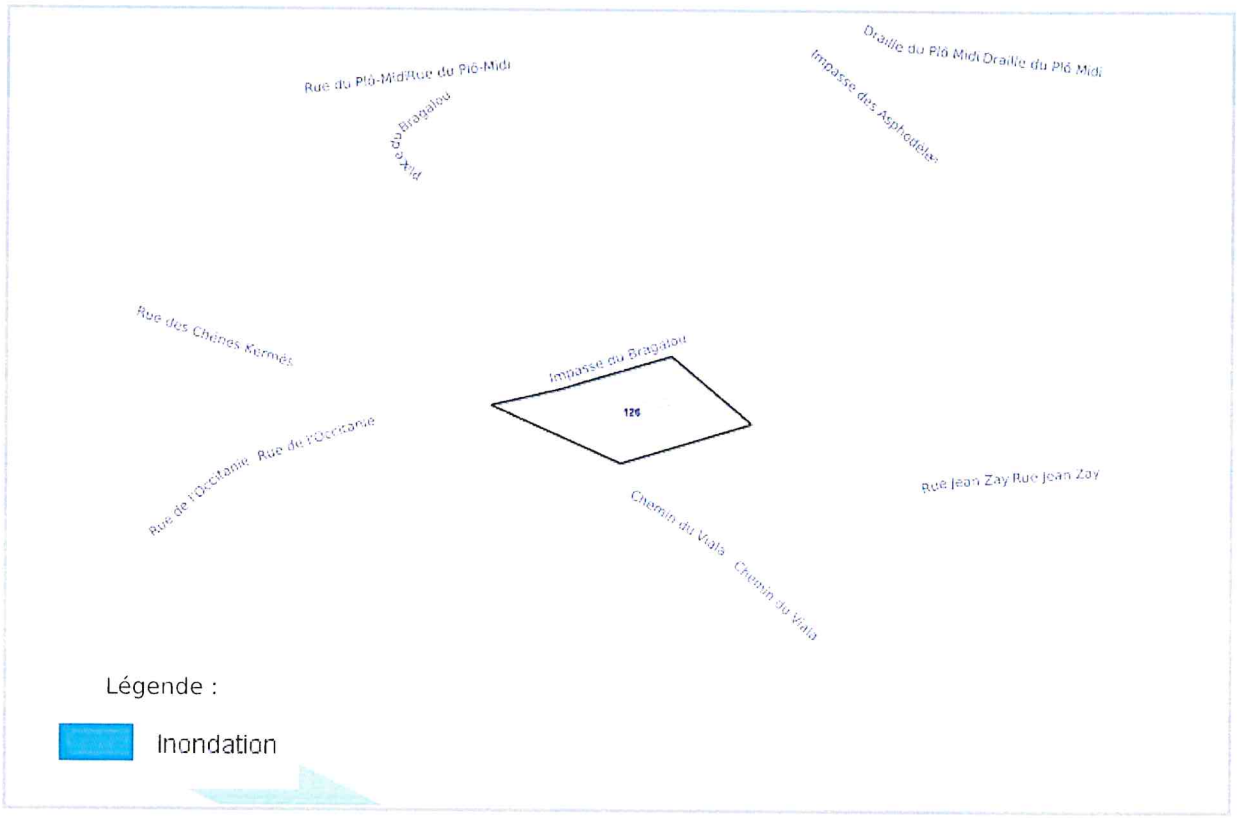
SCP PEYRACHE - NEKAA - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LE ROY (...)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

---

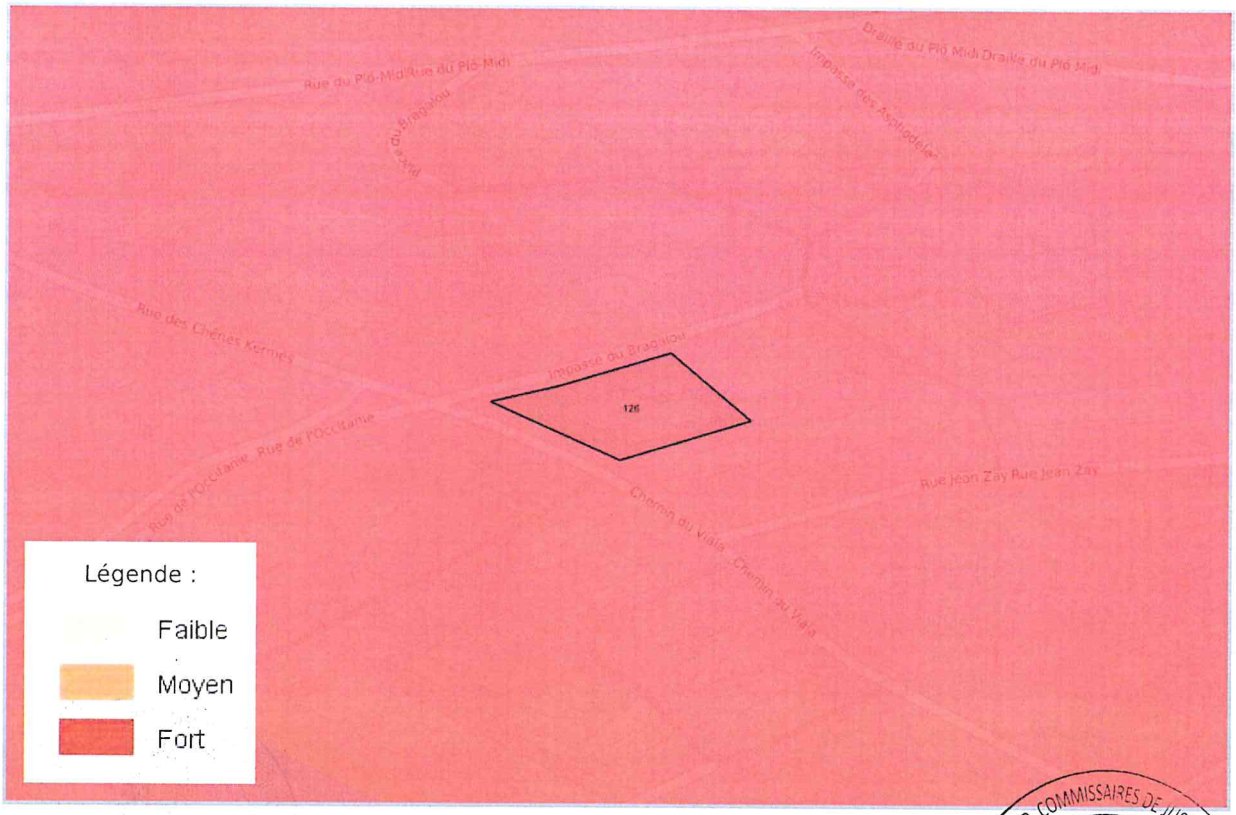
(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription (2) Anticipé = plan de [illegible] (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral (3) Approuvé = plan de préven[illegible] adopté et annexé au document d'urbanisme (4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement [illegible] révision, il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription (5) Information non obligatoire au titre de l'inform[illegible] fortement recommandée.

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

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

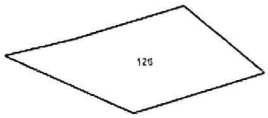


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, 1, LE ROY CDI
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

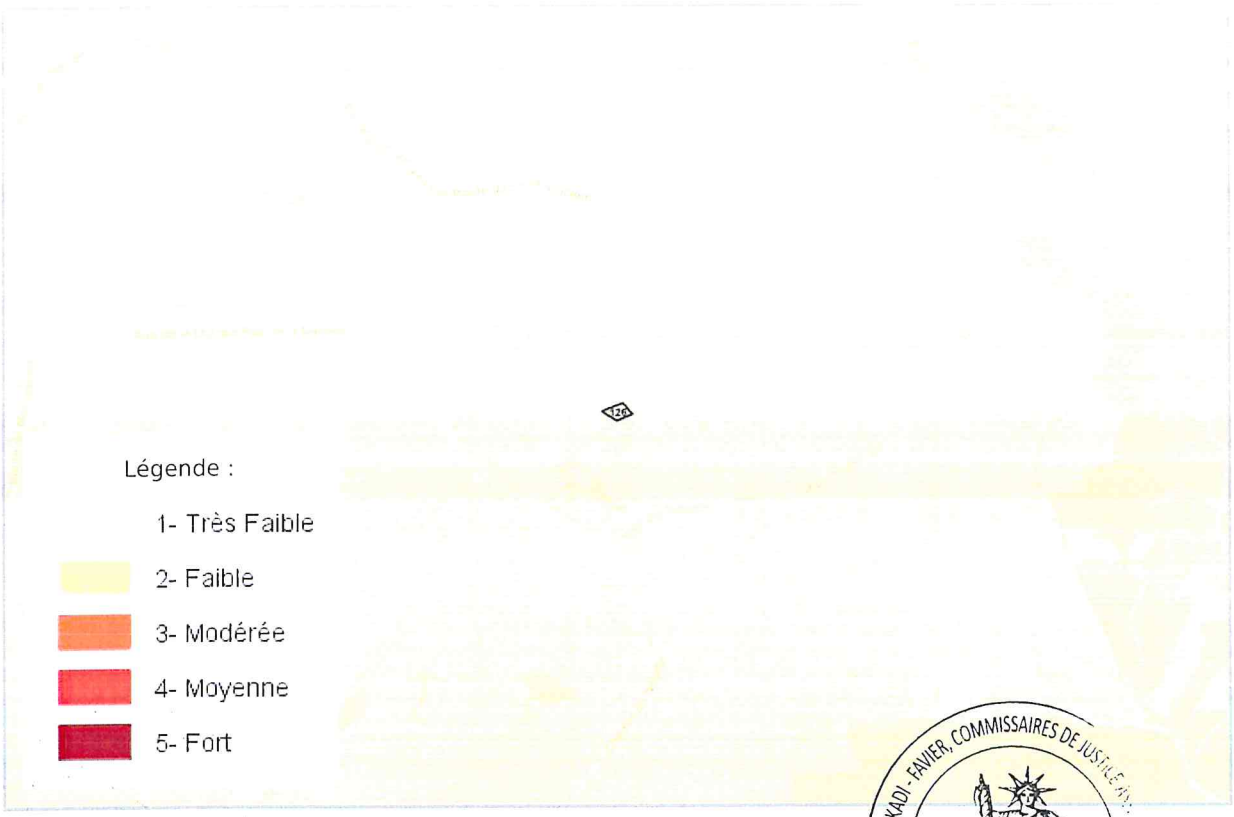
RADON



Légende :

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3

CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS

SCP PYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE GOY CDJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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**
30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ	34730	PRADES LE LEZ

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 unezone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1]	**zone B** [2]	**zone C** [3]	**zone D** [4]
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 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

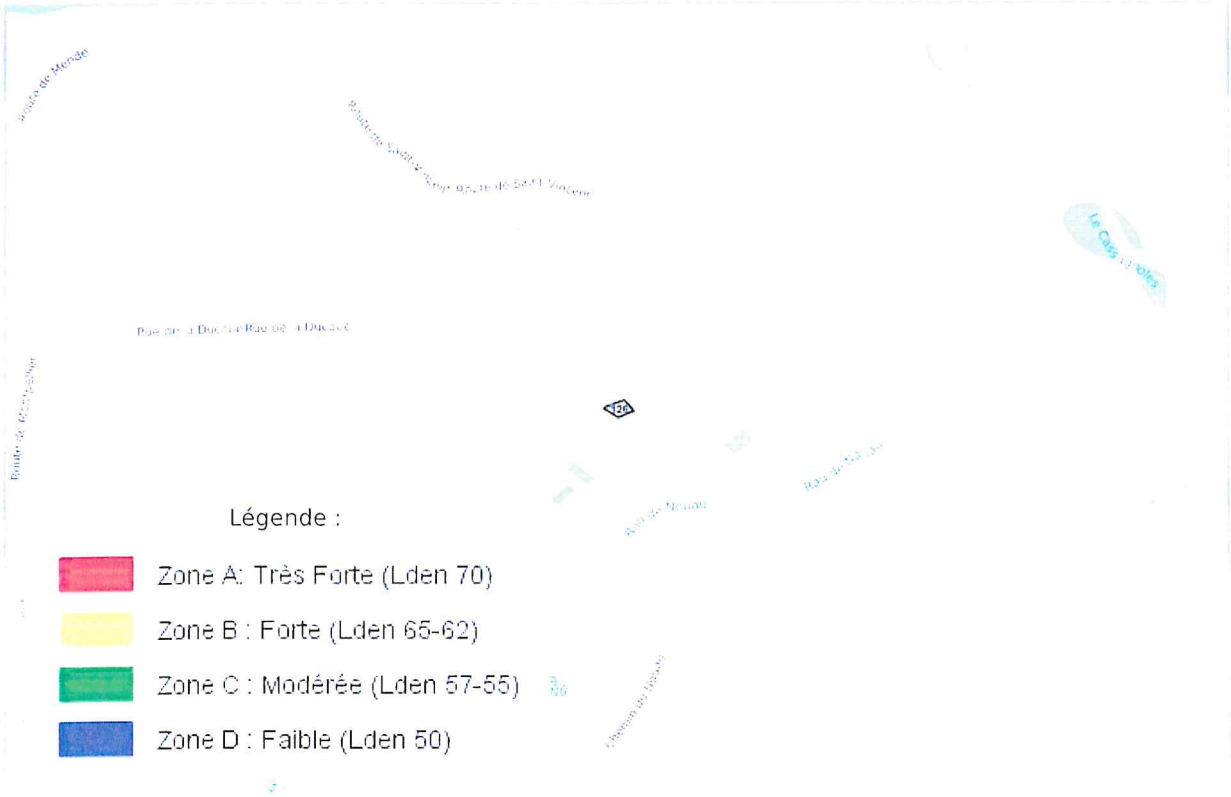
Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: https://www.geoportail.gouv.fr/

vendeur / bailleur	date / lieu	**acquéreur** / locataire
M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN	14 octobre 2024 / PRADES LE LEZ	

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/

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LE ROY (CO) MONTPELLIER RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CD)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres

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

SCP PETRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LE ROY (CJ)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Hérault
Commune : PRADES-LE-LEZ

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

30 Impasse du Bragalou
34730 PRADES-LE-LEZ

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
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/11/2022	13/11/2022	18/12/2022	29/12/2022	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/09/2022	07/09/2022	18/09/2022	11/10/2022	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	20/10/2008	20/10/2008	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/12/2003	03/12/2003	05/02/2004	26/02/2004	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	◯ OUI ◯ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/2014	30/06/2014	26/12/2015	22/01/2016	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2008	30/09/2008	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2000	31/12/2000	01/08/2002	22/08/2002	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/1996	31/08/1998	19/03/1999	03/04/1999	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/05/1989	31/12/1995	01/10/1996	17/10/1996	◯ OUI ◯ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	◯ OUI ◯ NON

Etabli le :
14/10/2024

M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN
Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CI)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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.prevenirlesrisques.gouv.fr**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

QUE FAIRE EN CAS DE...

SÉISME ?

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.).

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

EVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : www.risques.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° DDTM 34 - 2013 - 03 - 03052

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

Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon
Préfet de l'Hérault

COMMUNE DE PRADES LE LEZ

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 l'arrêté préfectoral n°2013-0I-435 du 28 février 2013 approuvant la révision du plan de prévention des risques d'inondation sur le territoire de la commune,

Considérant qu'il convient de modifier le dossier communal d'information.

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, règlement et 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/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques

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 29 MARS 2013

La Directrice départementale des Territoires et de
la Mer de l'Hérault et par délégation,
Le Chef du Service Eau et Risques

Guy LESSOILE

SCP PECRACHE - NEKADI - FAVIER COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
(sans échelle)

DOCUMENT D'ENSEMBLE

DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

SCP PETRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de l'Hérault

Commune de PRADES-LE-LEZ

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° 2006-01-233 du 01 Février 2006 mis à jour le AP n°DDTM34-2013-03-03052 du 29 Mars 2013

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 X non

APPROUVE	date 28 FEVRIER 2013	aléa Inondation
APPROUVE	date 21 MARS 2005	aléa Feux de Forêt
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa

Les documents de référence sont :

Cartes de zonage règlementaire – Rapports de présentation et règlements du PPRI et du P.P.R.I.F approuvés — Consultable sur Internet X

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

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 X

	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

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

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone 5	zone 4	zone 3	zone 2 X	Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

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

Cartes de zonage règlementaire du PPRI et du P.P.R.I.F. approuvés

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 mes risques »

Date 29 Mars 2013

Le Préfet de département

SCP PERACHE NEGOI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CD) RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MONTPELLIER

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE de PRADES le LEZ

Note de présentation

PRESCRIPTION	**A. P. N° 2003 - I - 966**	**DU 17 MARS 2003**
ENQUETE PUBLIQUE PAR	**A. P. N° 2004 – I – 1977**	**DU 19 AOUT 2004**
APPROBATION PAR	**A. P. N° 2004 – I – 628**	**DU 21 MARS 2005**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

ETABLI PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Place Chaptal
CS 69506
34960 MONTPELLIER Cedex 2
Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66

Sommaire

I - Le PPRif
(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt)

1. Réglementation

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.

Ils sont régis par les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement et la procédure d'enquête publique est fixée par l'article L.123-1 du code de l'environnement.

Le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles est régi par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982. Les contrats d'assurance garantissent les assurés contre les effets des catastrophes naturelles, cette garantie étant couverte par une cotisation additionnelle à l'ensemble des contrats d'assurance dommages et à leurs extensions couvrant les pertes d'exploitation.

En contrepartie, et pour la mise en œuvre de ces garanties, les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de constructions fixées par les PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et être modifiés en conséquence.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être révisés si cette exposition doit être modifiée.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût (pour la collectivité) de l'indemnisation des dégâts engendrés par les phénomènes naturels.

2. Objet des PPR

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin de (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;

- délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;

- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;

- définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions ou ouvrages existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

3. *La procédure d'élaboration du PPRif*

Elle comprend plusieurs phases :

- Le préfet prescrit par arrêté l'établissement du PPR ;

- Le PPR est soumis à l'avis du conseil municipal, du conseil général, du conseil régional et des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) ;

- Le PPR est soumis à l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière (CRPF) pour les dispositions concernant les terrains agricoles et forestiers ;

- Le PPR est soumis à enquête publique par le préfet ;

- Le PPR, éventuellement modifié, est approuvé par arrêté préfectoral à l'issue des consultations;

- Le PPR est opposable aux tiers dès son approbation.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L 126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

4. *L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif*

Actuellement, le mitage des espaces naturels très combustibles par l'urbanisation pavillonnaire dépasse la périphérie montpelliéraine et s'étend de plus en plus loin. L'absence d'agriculture et d'espaces naturels entretenus dans ces secteurs augmente les zones exposées aux incendies de forêt. Les couloirs de feu identifiés dans le nord de Montpellier menacent actuellement autant les espaces forestiers que les espaces naturels urbanisés. Si la politique de protection des forêts contre l'incendie (PFCI) mise en œuvre par l'Etat (prévention et lutte) depuis de longues années permet actuellement de limiter les surfaces brûlées par une intervention rapide sur feu naissant, la protection des enjeux urbanisés pose à chaque incendie le même problème : la mobilisation massive de

moyens de secours dans les zones urbanisées qui ne sont plus affectés à la lutte contre l'incendie de forêt.

Les études départementales, commandées et financées par l'Etat depuis 1994, montrent une grande sensibilité des massifs au risque d'incendie de forêt autour de l'agglomération montpelliéraine.

En décembre 1994, l'IARE (institut des aménagements régionaux et de l'environnement) dans son « **diagnostic des risques d'incendie de forêt liés aux interfaces forêt-habitat** », classe la majeure partie des communes du nord de Montpellier dans la catégorie de risque subi par l'urbanisation élevé, où un PZSIF (plan de zone sensible aux incendies de forêt remplacé depuis 1995 par le PPRif) devrait être réalisé en priorité 1 ou 2 sur une échelle de 7.

En juin 2000, « **l'étude du risque incendie de forêt – diagnostic par commune** » réalisée par Richard MARTIN, expert forestier, classe 28 communes du département en risque élevé (dont 20 à proximité immédiate nord et ouest de Montpellier) et 140 communes en risque moyen, principalement autour de l'agglomération montpelliéraine et des axes de développement du piémont (Lodève, Bédarieux, Saint Pons de Thomières).

Plus récemment, L'étude réalisée en octobre 2001 par l'ONF (office national des forêts) « **département de l'Hérault – réalisation d'un zonage spatial du risque incendie de forêt** » conforte les études précédentes en faisant apparaître dans les mêmes communes du nord ouest de Montpellier une superposition de zones urbaines diffuses au contact d'un aléa feu de forêt fort à très fort.

Plusieurs bassins de risque ont été déterminés et répertoriés. Le principal bassin de risque se situe au nord de Montpellier et correspond à un couloir de feu déjà identifié et fortement urbanisé. Ce bassin de risque sera nommé **bassin n°1**.

L'établissement de PPRif a été prescrit par l'arrêté préfectoral en date du 17 mars 2003 ; le périmètre étudié concerne le bassin de risque n°1 situé au Nord de Montpellier. Il englobe le territoire, soumis à des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt, des sept communes suivantes :

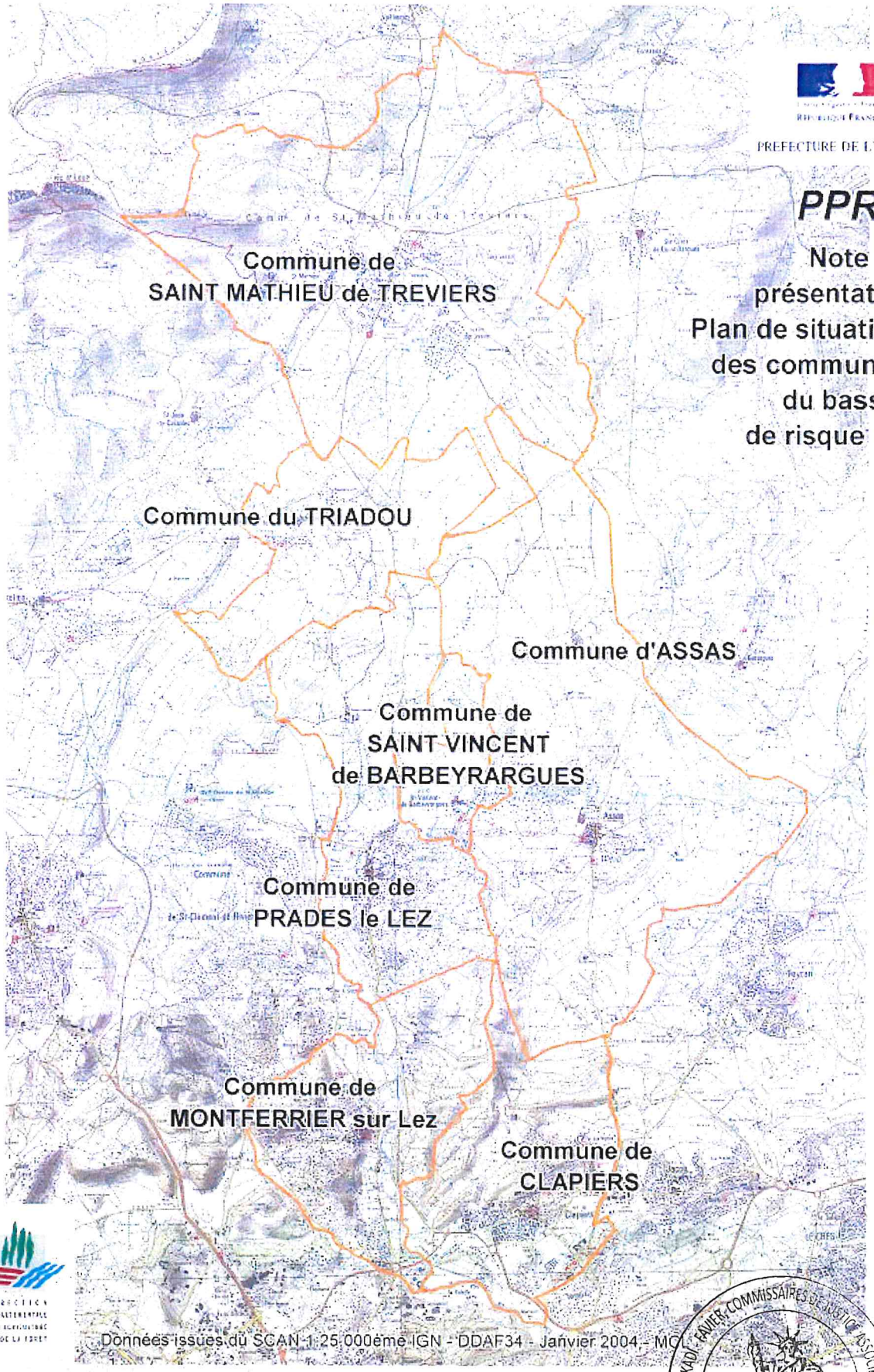
1. Assas ;
2. Clapiers ;
3. Montferrier sur Lez ;
4. Prades le Lez ;
5. Saint Mathieu de Tréviers ;
6. Saint Vincent de Barbeyrargues ;
7. Le Triadou.

Le dossier du PPRif pour chaque commune comprend :

1. une note de présentation ;
2. des documents graphiques ;
3. un règlement.

5. Procédure d'enquête publique

Le PPRif, pour chaque commune, est soumis à enquête publique, en conformité avec l'article L.123.1 du code de l'environnement.



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRIF

Note de présentation
Plan de situation des communes du bassin de risque n°1

II – Le bassin de risque n°1

1. Présentation

Le bassin de risque n°1 se situe à l'ouest du département de l'Hérault, au nord de la ville de Montpellier.

Il couvre 7 communes et une superficie de 7.380 hectares, avec plus de 56% du territoire (4.171 hectares) occupés par des terrains en nature de :

- Forêts : 1.754 ha, soit 23,77% ;
- Taillis : 689 ha, soit 9,34% ;
- Garrigues et maquis : 1.678 ha, soit 22,74% ;
- Landes : 50 ha, soit 0,38 %.

Les communes du nord de Montpellier ont été identifiées dans le schéma départemental d'aménagement des forêts contre les incendies (SDAFI – mai 1994) comme pouvant subir des incendies importants. En effet, les formations de pins d'Alep jouxtant des garrigues à chênes verts et chênes kermès en sous étage, constituent des ensembles continus inflammables et très combustibles.

La plaine du fleuve Lez, où subsiste encore de l'agriculture et où se développe de l'agroforesterie, partage la zone en deux sous-massifs, ce qui réduit la dimension des unités forestières menacées par le feu.

Une urbanisation diffuse importante s'est développée au cours des 20 dernières années, certainement favorisée par la présence de l'axe Montpellier / Mende (RD 17).

En dehors des trois grands massifs forestiers que sont le bois de Périé au nord d'Assas, le bois de Saint Sauveur au nord de Prades le Lez et le bois de Baillarguet entre Clapiers et Montferrier, le reste des boisements se présente sous forme de larges lambeaux entrecoupés de zones où l'agriculture traditionnelle est en régression. On constate toutefois l'installation de zones de pâturages de chevaux et de manades, dans le secteur d'Assas en particulier.

Ces massifs forestiers bénéficient d'une desserte dense créée à partir d'anciens chemins ruraux mis aux normes pour permettre l'intervention des véhicules de secours. Un ensemble de citernes utilisées dans le cadre de la défense des forêts contre l'incendie (DFCI) disposées à l'intérieur des massifs forestiers complète le réseau de poteaux incendie (hydrants) des villages, pour assurer les besoins en eau en cas d'incendie dans le massif forestier.

2. Les points critiques

- Une ligne de transport d'électricité de 400 kV traverse le bassin de risque entre le Triadou et Prades le Lez, et constitue un point sensible en raison des possibles éclosions de feu sous la ligne elle-même, mais surtout en raison des contraintes qu'elle occasionne aux secours en cas de feu à proximité (cf. feu de la commune de Guzargues en 1989) ;

- Une ligne électrique de transport de 63 kV traverse également les communes de Saint Clément de Rivière et de Montferrier sur Lez ;
- Deux sites de traitement des déchets sont répertoriés sur les communes de Saint Vincent de Barbeyragues et du Triadou (qui déborde sur la commune d'Assas) ;
- Enfin, le réseau de gaz « l'Artère du Midi » traverse les communes d'Assas et de Prades le Lez parallèlement à la ligne EDF de 400 kV.

3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La politique de prévention des incendies de forêt comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions et à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours. Parmi celles–ci, certaines visent à aménager l'espace et à assurer une surveillance estivale :

- mise en place d'un réseau de surveillance (tours de guet, vigies, ...), d'alerte (PR forestier et PC feu) et d'intervention (patrouilles forestières et sapeurs pompiers) ;

- création et entretien d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte ;

- mise en place de points d'eau assurant l'alimentation des véhicules de secours.

L'activité agricole, malheureusement en régression, constitue néanmoins un moyen efficace de gérer et de cloisonner de vastes espaces soumis à la pression incendiaire.

En effet, les espaces agricoles :

- concourent à limiter la propagation du feu et sa puissance par une diminution de la biomasse combustible ;

- offrent une position de lutte sécurisée pour les services d'intervention ;

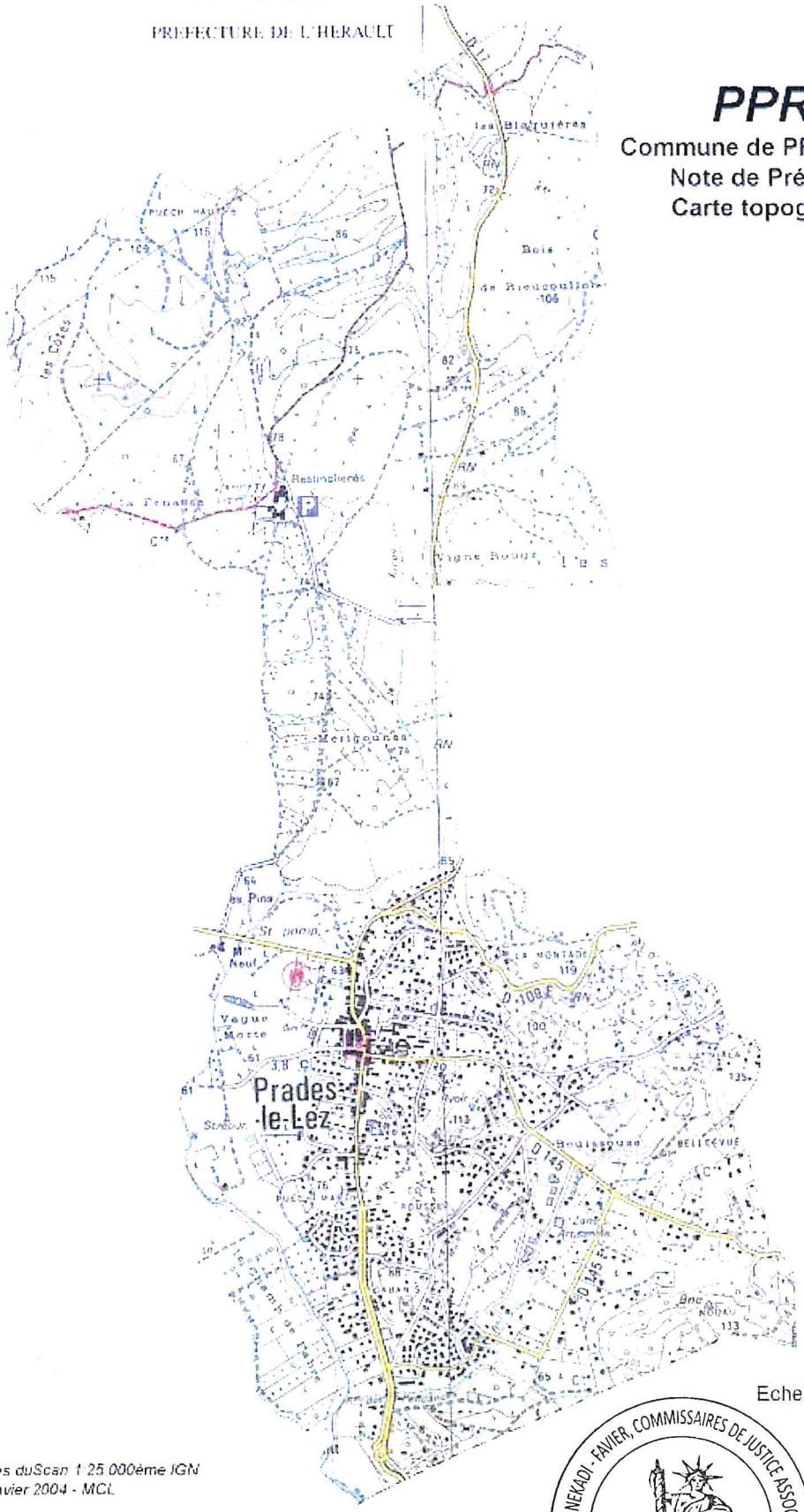
- permettent d'assurer l'entretien et la pérennité des coupures de combustibles.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

PPRIF

Commune de PRADES le LEZ
Note de Présentation
Carte topographique



N

Echelle : 1/40.000ème

Données issues du Scan 1 25 000ème IGN
DDAF 34 - Janvier 2004 - MCL

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CO)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

III. La commune de PRADES LE LEZ

L'établissement d'un PPRif sur la commune d'ASSAS a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° **2003-0I-966** du **17 mars 2003** ;

1 - Situation

Située au centre du bassin du risque étudié, la commune de Prades le Lez couvre une superficie d'environ 887 hectares.

1-1. La végétation

La forêt et les espaces naturels combustibles occupent plus de 50% du territoire communal..

La forêt est constituée dans sa grande majorité de peuplements naturels de Pin d'Alep et Chêne vert répartis comme suit :

⇨Au Nord-Ouest de la commune, on trouve le massif de Puech Haut, limitrophe des communes du Triadou et des Matelles.
Composé essentiellement de pin d'Alep naturel, il comporte toutefois des reboisements récents (vingt ans environ) à base de pin d'Alep, cèdre de l'Atlas, et cyprès au lieu dit des Côtes, plateau dominant les sources du Lez.

Au Nord-Est, le massif des Blaquières et du Bois de Rieucoullon est boisé de peuplement naturel de pin d'Alep alternant avec des taillis bas de chêne vert ainsi que des reboisements récents (10 ans environ) à base de pin pignon, pin d'Alep, cèdre de l'Atlas, cyprès réalisés pour le compte du Conseil Général de l'Hérault

Ces deux massifs sont séparés l'un de l'autre par la vallée du Lirou, bordant la RD 17. Sur cette zone de séparation se trouve le domaine départemental de Restinclières qui a fait l'objet ces dernières années d'essais d'agroforesterie en appui avec l'INRA. Ces terrains, régulièrement entretenus, constituent un cloisonnement efficace des secteurs boisés.

⇨Sur la frange Est de la commune, ceinturant le village de Prades le Lez, se trouvent des peuplements naturels de pin d'Alep de la Montade, le Viala, et Nouau.

L'ensemble de ces peuplements se prolonge sur les communes voisines de Clapiers, Saint Vincent de Barbeyrargues et Assas.

⇨ La frange Ouest de la commune, le long de la vallée du Lez, est constituée de terrains agricoles (ou en déprise) d'où la forêt est absente.

1-2. L'urbanisation et les voies de communication

L'urbanisation s'est développée tout autour du vieux village.

A l'Est, les secteurs d'habitats diffus de la Montade, des Bouisses et de Nouau se trouvent au contact immédiat des forêts des communes de Clapiers, Assas et Saint Vincent de Barbeyrargues. Le danger d'incendie y est très présent.

Au Sud et à l'Ouest, les lotissements se situent dans les zones de déprise agricole de la vallée du Lez. Ils ne présentent pas de risque majeur.

La D17, la D145 et la D109E forment une intersection au centre de la commune et du vieux village. Des chemins communaux et d'exploitation permettent une circulation facile dans les zones agricoles et urbaines. Les espaces forestiers sont quadrillés par des pistes. Les zones naturelles urbanisées sont équipées de rues étroites et souvent en cul-de-sac.

1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La commune de Prades le Lez a connu quatorze incendies ces vingt-cinq dernières années (annexe 1) pour une surface brûlée de 155 hectares.

En 1981, 50 ha de forêt ont été détruits à l'est de la commune le 13 juillet et 90 ha le 26 juillet la même année. Les reboisements sur la commune font suite à ces incendies.

Plus récemment, le 6 août 2003, 2 ha sont détruits au milieu des constructions, suite à l'imprudence d'un particulier sur un terrain non débroussaillé.

Les parties nord-ouest et nord-est très boisées bénéficient d'une bonne desserte en pistes D.F.C.I. (défense des forêts contre l'incendie) régulièrement entretenues par le service DFCI du conseil général de l'Hérault. La desserte de pistes sur cette partie permet une intervention rapide sur les départs de feux.

Deux cuves D.F.C.I. de 30 m3 ont été implantées en bordure de ces massifs pour l'approvisionnement en eau des véhicules de secours.

Sur les autres secteurs boisés de la commune (mamelons boisés et secteurs urbanisés) la desserte interne est globalement moins bonne en densité et en accessibilité.

La surveillance est assurée depuis les 2 tours de guet de La Suque et du Pic St Loup ; elles offrent une bonne visibilité sur la commune.

Pendant l'été, les patrouilles de surveillance de forestiers sapeurs du Conseil Général de l 'Hérault de St Mathieu de Tréviers et de Castries couvrent la commune.

La commune de Prades le Lez ne dispose pas d'un corps de sapeurs pompiers mais est rattachée au centre de secours de la Paillade, commune de Montpellier. Un comité communal feux de forêts a récemment été créé sous l'impulsion de la municipalité. Ce dernier a pour mission de sensibiliser les habitants au respect des règles de débroussaillement et d'emploi du feu, d'aider l'été à la surveillance des forêts et au guidage des secours en cas d'incendie.

2. Les aléas et les enjeux

Définitions :

Aléa :	**Enjeux** :
Probabilité qu'un phénomène naturel donné se produise en un lieu donné.	Ensemble de biens exposés pouvant être affectés par un phénomène naturel.

2-1. Méthodologie

Le zonage du risque est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.
L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut identifier l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

Le calcul d'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.

Le territoire communal sera divisé en pixels (unité de gestion numérique) de 1 hectare (carrés de 100 mètres de coté) sur lesquels seront effectués des calculs permettant d'affecter à chaque pixel un indice pour chaque couche cartographique étudiée. Afin de tenir compte de l'influence réciproque des pixels de proximité, une bande de 200 mètres périmètrale à la commune a aussi été cartographiée et étudiée.

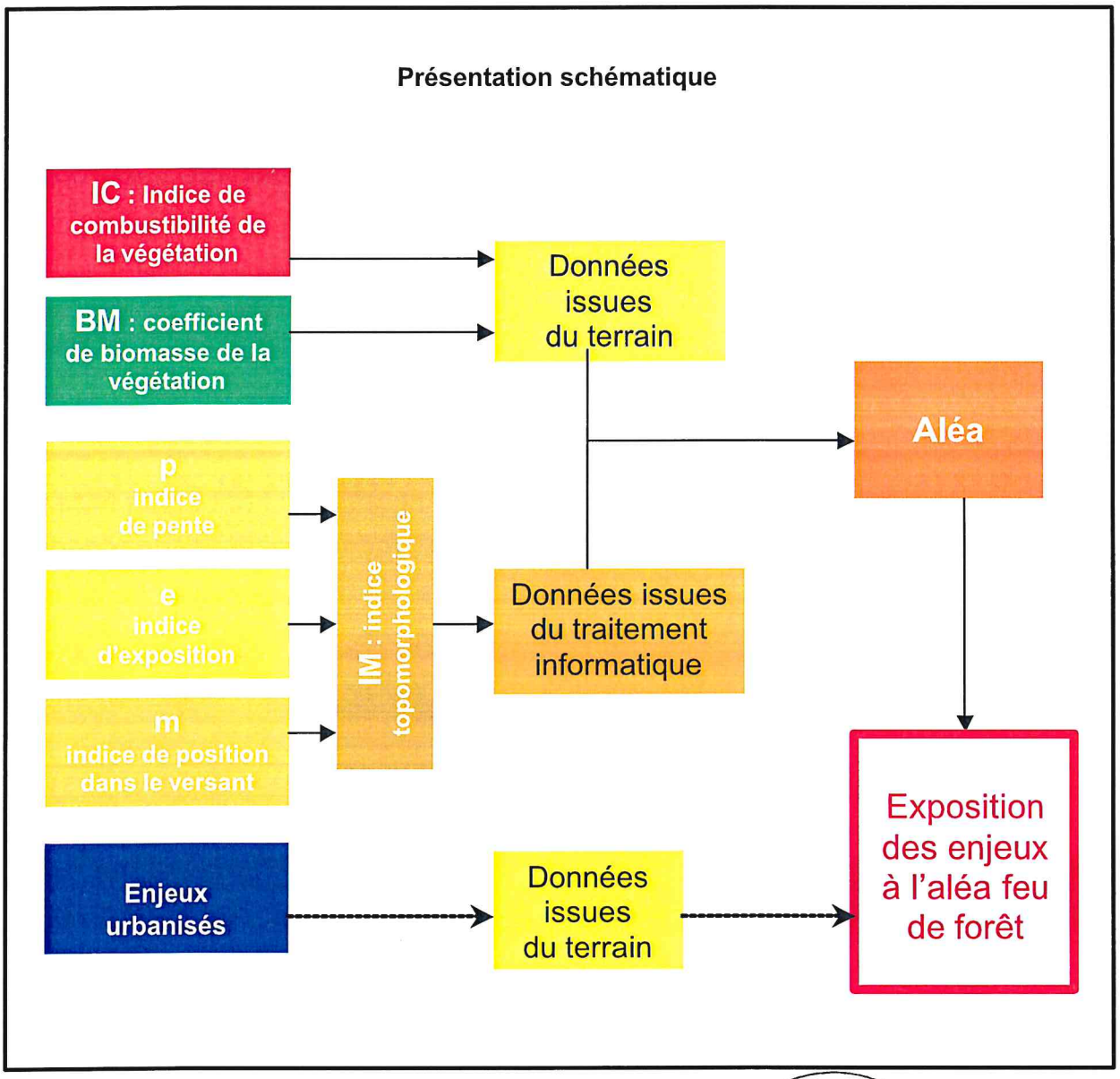
Les enjeux sont bien évidemment les zones urbanisées ainsi que les biens immobiliers présents ou à venir sur le territoire communal.

Le zonage réglementaire sera déduit de la superposition de la carte d'aléa et de la carte des enjeux.

2-2. L'aléa

Les paramètres retenus pour l'étude de l'aléa sont issus de données de terrain et de traitements informatiques.

2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques



L'appréciation de la végétation se fait par le calcul d'un indice de la combustibilité mis au point par le CEMAGREF avec le concours du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault et le C.N.R.S.

L'indice de combustibilité IC :

Les photos aériennes (IGN – 2001 et IFN 1992) et l'image satellite LANDSAT de septembre 1999, permettent de définir un prézonage des zones homogènes avant la procédure de notation du terrain.

La végétation, et notamment les parties débroussaillées sans garantie d'entretien, ont été considérées dans les conditions futures les plus favorables au développement d'un incendie. Par contre, les plantations récentes notées dans leur état actuel affichent un indice relativement moyen compte tenu du faible taux de recouvrement en ligneux hauts. Dans ce cas, l'indice évoluera dans le temps avec le taux de recouvrement des houppiers.

L'indice de combustibilité s'établit ainsi :

IC = 39 + 0,23 BV (E1 + E2 – 7,18)

Daniel Alexandrian
Estimation de l'inflammabilité et de la combustibilité de la végétation
Bulletin d'information du CEMAGREF n°228 de janvier 1982
(formule développée à dire d'experts sur des peuplements héraultais avec l'aide du SDIS34)

BV est le biovolume de la formation végétale. Il est obtenu par addition des taux de recouvrement de chacune des 4 strates de végétation (ligneux hauts, ligneux bas, herbacées, litière) auxquels on ajoute le taux de recouvrement des chicots et bois morts, s'il y a lieu.

Chacun de ces taux de recouvrement est compris entre 0 (absence de strate) et 10 (strate formant un couvert fermé) ; le biovolume est donc compris entre 0 et 50.

E1 et **E2** sont les notes d'intensité calorique (comprises entre 1 et 8) des deux espèces dominantes : E1 pour les ligneux hauts et E2 pour les ligneux bas ou herbacées.

L'appréciation du biovolume et des notes d'intensité calorique nécessaires à l'établissement de l'indice de combustibilité a fait l'objet de levés systématiques de terrain sur l'ensemble de la commune.

L'indice de combustibilité peut atteindre théoriquement 140. Il est codé en 5 classes :

1. Faible : IC < 40
2. Modéré : 40 <= IC < 50
3. Moyen : 50 <= IC < 60
4. Elevé : 60 <= IC < 70
5. Très élevé : IC > 70

C'est la valeur de la classe (de 1 à 5) qui sera prise en compte dans le calcul final.

L'indice de biomasse BM :

Ce facteur intervient comme coefficient permettant de traduire la biomasse des formations végétales rencontrées. Ainsi, pour une zone urbaine sans biomasse, le coefficient prend la valeur 0 mettant le risque final à valeur nulle également.

Cinq classes sont définies sur le département pour un coefficient variant de 0 à 1,5 :

- zones urbaines sans biomasse : 0
- vignes : 0,5
- cultures, parcs et jardins : 1
- landes, maquis et garrigues : 1,25
- formations forestières (quel que soit l'âge) : 1,5

Les secteurs urbanisés et lotissements avec des terrains parfaitement entretenus se sont vus affecter le coefficient 1 (parcs et jardins) considérant qu'il n'y avait pas aggravation de l'indice de combustibilité.

L'indice de biomasse permet en complément de l'indice de combustibilité de donner leur véritable poids aux formations forestières, même lorsqu'il s'agit de reboisements forestiers récents.

L'indice topomorphologique IM :

Il prend en compte les caractéristiques de l'espace qui influent sur le développement d'un incendie :

La pente « p » qui est facteur d'accélération du front de feu avec les seuils suivants :

- P < 15% : pente faible sans incidence sur la propagation
- 15% < P < 30% : pente moyenne provoquant une accélération modérée du front de feu
- 30% < P < 60% : pente forte avec accélération importante du front de feu
- P > 60% : pente très forte avec risque de turbulence, saute de feu, embrasement.

L'exposition « e » qui traduit la situation du versant par rapport aux vents dominants et à l'ensoleillement.

Trois classes d'exposition ont été définies, chaque exposition correspondant à un quartier de 45° centré sur la valeur moyenne de cette exposition :

- Classe présentant un risque fort qui regroupe les expositions Nord-Ouest / Nord / Nord-Est incluant les versants exposés au mistral et à la tramontane = 3 ;
- Classe intermédiaire qui regroupe les expositions Sud-Ouest / Sud / Sud-Est pour les versants exposés au marin et réchauffés par le soleil pendant la journée = 2 ;
- Classe suscitant un risque faible qui regroupe les expositions Est / Ouest et les terrains plats = 1.

La position dans le versant « m » pondère l'intensité du feu en fonction de la position sur le relief. Quatre classes définissent les situations topographiques de plus en plus défavorables pour la lutte :

- Fond de vallée et plateau = 1
- Bas de pente = 2
- mi-pente = 3
- haut de pente et crête = 4

L'indice final obtenu par combinaison de ces trois critères, intervient dans le calcul comme un facteur, en fonction de la situation topographique et de l'exposition rencontrée, aggravant plus ou moins la propagation et la puissance de l'incendie.

- IM le moins favorable au développement du feu, prend la valeur 0,75 en bas de versant exposition Est ou Ouest et pente < 15%
- IM ayant peu d'incidence pour le développement du feu, prend la valeur 1 :
  En mi-pente exposition Est ou Ouest et pente < 30%
  En mi-pente exposition Sud-Est/Sud/Sud-Ouest et pente < 15%
  En bas de pente exposition Est/Ouest et pente < 60%
- IM favorable au développement du feu, prend la valeur 1,25 dans toutes les autres situations.

2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa

La méthode utilisée consiste à analyser et à combiner en chaque point de la commune les différents paramètres qui interviennent dans la puissance de l'incendie.

Un indice est déterminé pour chaque unité de surface de 1 ha (pixel de 100 mètres par 100 mètres). Les indices sont ensuite regroupés par classe pour déterminer un niveau d'aléa : Faible – Modéré – Moyen – Fort – Très fort.

Les facteurs pris en compte pour déterminer l'indice final de l'aléa sont considérés comme les plus influents dans la propagation des feux, il s'agit de :

1. La combustibilité de la végétation (IC)
2. La biomasse (BM)
3. La topographie et l'exposition par rapport au vent dominant (IM)

L'aléa est calculé comme le produit :

Aléa = IC x BM x IM

Chacun des indices est étudié séparément et a fait l'objet d'un levé de terrain ou d'un traitement informatique. La biomasse et la topomorphologie sont intégrées dans le calcul comme coefficient correctif aggravant ou atténuant l'indice de combustibilité.

2-3. Les enjeux

Les enjeux correspondent à des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes.

L'ensemble des enjeux est identifié, répertorié et numérisé (numérisation d'après la photo aérienne IGN 2001 et levés GPS sur le terrain).

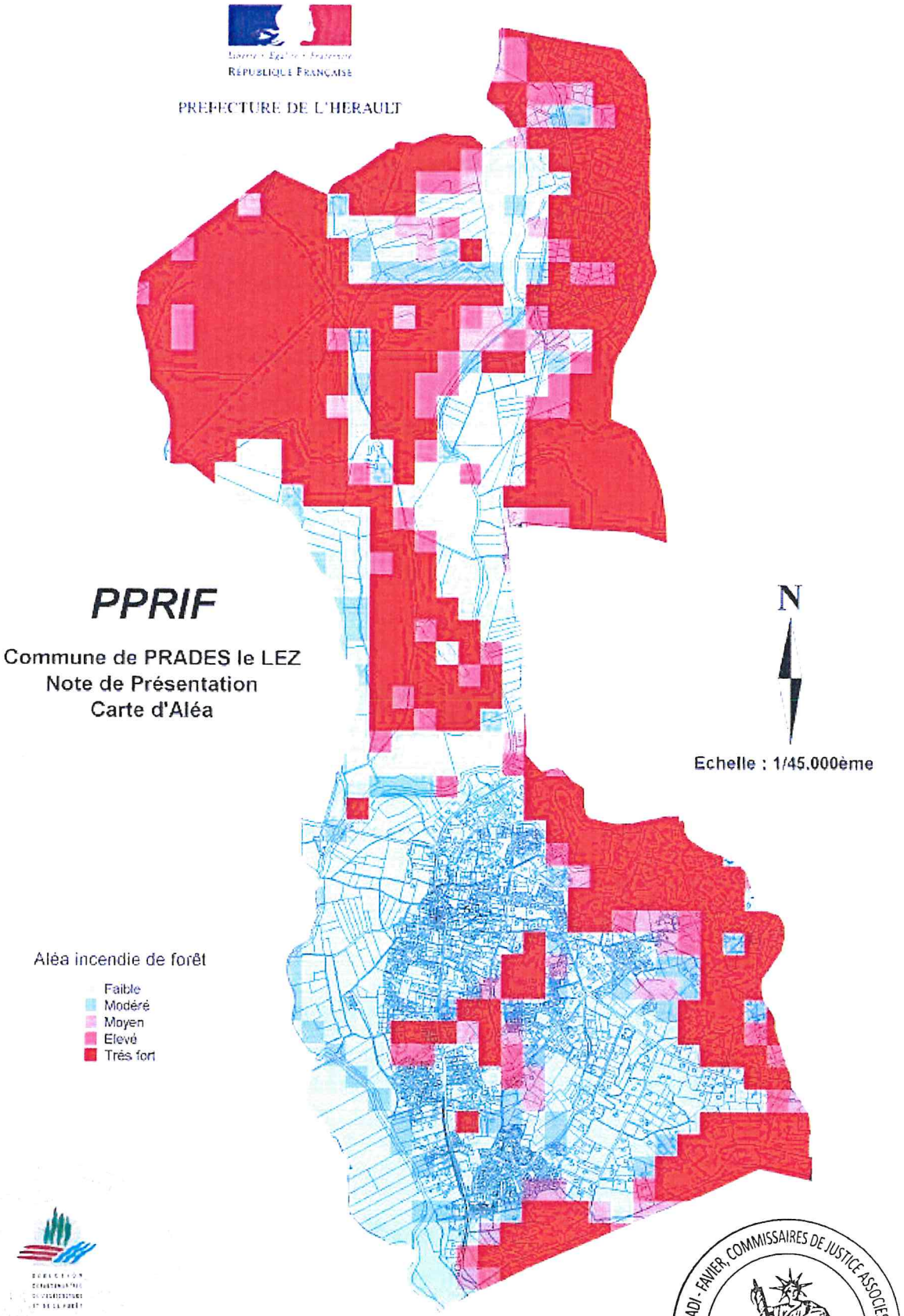
2-4. Résultats

2-4-1. L'aléa

L'indice d'aléa varie de 0 à 210, 5 classes d'aléa ont été définies :

1. Faible : de 0 à 39
2. Modéré : de 40 à 49
3. Moyen : de 50 à 59
4. Fort : de 60 à 69
5. Très fort : de 70 à 210

Le risque d'incendie de forêt sera déterminé par superposition de la carte des enjeux à la carte de l'aléa.



Données issues de "analyse et cartographie de l'aléa feux de forêts et des enjeux"
DDAF 34 - SD ONF 34 - Janvier 2004 - MCL

La carte d'aléa fait ressortir un aléa très tranché sur la commune :

- un aléa fort

⇨ Au nord de la commune, sur les massifs de Puech Haut, Blaquières et Bois de Rieucoullon en continuité avec les boisements des communes de Saint Vincent de Barbeyrargues et du Triadou. Le développement d'un grand incendie dans cette zone est possible par vent de Nord. Toutefois, la menace dans cette zone est relativement faible car peu urbanisée. Seule la présence du domaine de Restinclières et quelques habitations en bordure de la D17 peuvent avoir un effet néfaste.

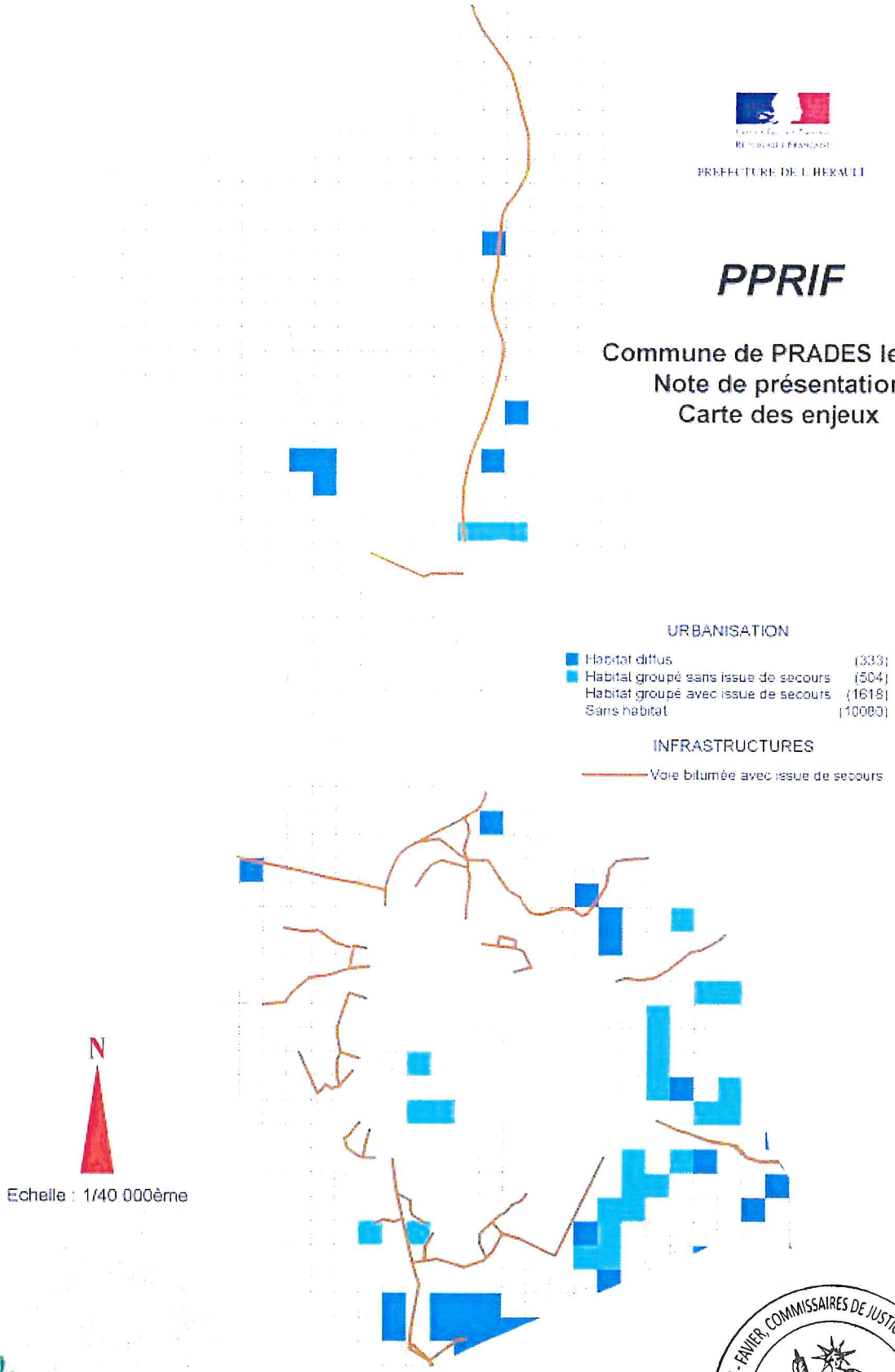
⇨ A l'Est de la commune, sur les secteurs de la Montade, des Bouisses et de Nouau, où l'habitat est dispersé dans les peuplements forestiers. Un incendie, venu des communes voisines et attisé par vent d'Est, représenterait un risque majeur pour les habitations et les populations.

- un aléa moyen

⇨ au centre et au Sud de la commune, dans les zones récemment loties, dû essentiellement à une desserte ne répondant pas aux normes de sécurité.

- un aléa faible

⇨ sur le reste du territoire de la commune (vieux village et lotissements immédiatement limitrophes).



Données issues de "Analyse et cartographie de l'aléa feu de forêt et des enjeux"
DDAF34 - SD ONF34 - Janvier 2004 - MCL

2-4-2. Les enjeux

Les enjeux correspondent à l'état du bâti actuel, c'est à dire des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes. Sont ainsi répertoriés comme enjeux les installations pouvant recevoir du public comme les campings, les zones d'accueil du public, les lieux à forte fréquentation, les infrastructures de communication et les tours de guet.

Pour permettre le croisement plus aisé avec la carte d'aléa, les enjeux sont répertoriés au niveau du pixel de 1 ha. Pour chaque pixel il sera noté la structure de l'habitat (groupé ou diffus) ainsi que sa situation par rapport au réseau d'infrastructures routières publiques (élément facilitant l'évacuation en cas d'incendie et permettant une intervention rapide des moyens de secours).

L'habitat est défini comme groupé s'il y a au minimum 3 habitations pour 2 hectares et si la distance maximum entre 2 habitations est inférieure à 50 mètres (cette distance traduit les obligations du propriétaire, en matière de débroussaillement).

La notion de « défendabilité » est abordée avec ce paramètre. On qualifie de « défendable » une construction située à moins de 80 mètres d'une voie normalisée ouverte à la circulation publique où les services d'incendie et de secours peuvent accéder pour intervenir en sécurité.

La notion de « défendable » ne préjuge pas de la présence des services de secours sur place lors d'un incendie, mais de la certitude qu'ils pourront y accéder sans difficulté.

Une zone « défendable » n'a pas la garantie d'être une zone « défendue ».

L'indice EB (enjeu brut) obtenu par levé de terrain est défini comme suit :

- absence d'habitat : EB = 1
- habitat groupé avec issue de secours à moins de 100 m EB = 2
- habitat groupé avec issue de secours à plus de 100 m EB = 3
- habitat diffus ou camping EB = 4

L'issue de secours est définie comme une voie revêtue accessible aux véhicules de secours et ne présentant pas de cul de sac.

Globalement sur la commune de Prades le Lez, les enjeux habités sont identifiés comme de l'habitat groupé :

⇨ avec issue de secours au niveau du village et des lotissements qui se sont développés dans sa périphérie immédiate ;

⇨ sans issue de secours dans les secteurs périphériques à l'Est du village où les habitations ont été construites sur des parcelles boisées de plus grande taille.

Il existe toutefois quelques îlots d'habitat diffus :

⇨ dans les zones agricoles où il n'y a pas de risque incendie (vallée du Lez, vallée du Lirou) ;

⇨ dans des secteurs boisés de Nouau et de Bellevue.

2-4-3. Le risque incendie de forêt

Pour la commune de Prades le Lez, les observations suivantes peuvent être faites :

⇨ Les secteurs urbanisés sont groupés autour du vieux village et en continuité avec les lotissements de Saint Vincent de Barbeyrargues. Il n'y a donc pas eu de développement anarchique de l'urbanisation sur la commune de Prades le Lez, même si les développements actuels ne prennent pas suffisamment en compte les aspects sécurisation D.F.C.I. dans des zones loties (desserte et hydrants).

⇨ L'habitat diffus dans les zones boisées est à proscrire car la protection de ces habitations est très difficile à assurer. Pour les constructions existantes, il conviendrait de faire respecter au minimum les obligations réglementaires de débroussailler.

⇨ Une réflexion relative à l'habitat groupé sans issue de secours doit être rapidement menée sur la voirie, la mise en sécurité collective de la zone, et le respect des obligations de débroussaillement incombant aux propriétaires (secteur du Nouau et des Bouisses).

⇨ Le développement de lotissements en lisière de massif (même lorsqu'ils sont de moindre importance) crée de nouvelles interfaces forêt/habitat. Une réflexion sur le traitement de l'interface et sur la destination du massif pourrait être annexée au projet de lotissement.

La traduction du risque se retrouvera dans les documents graphiques présentant le zonage réglementaire :

- L'aléa très fort d'incendie de forêt sur 50 % du territoire communal va déterminer les « zones de danger » (zones rouges) où les constructions seront interdites, la présence d'enjeux créant un risque certain.

- Certains quartiers, déjà urbanisés où l'aléa fort reste toutefois présent, deviendront des « zones de précaution » (zones bleues) où des prescriptions seront émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.

- Les zones où l'aléa est faible ou nul seront traduites en zones où il n'est pas nécessaire de réglementer l'urbanisation par rapport au risque incendie de forêt et où les précautions d'usage suffiront (zones blanches).

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

IV – ANNEXES

1 – Liste des feux de forêt issue de la base de données Prométhée (www/promethee.com)

2 – Note de combustibilité des principales essences méditerranéennes

3 – Carte d'aléa du bassin de risque n°1

4 – Carte du zonage réglementaire du bassin de risque n°1

Annexe 1.

Liste des feux de forêt issues de la base de données PROMETHEE

Numéro interne du feu	Carré DFCI	Lieu	Date	Heure	Surface parcourue
1973 34 237	M22R11	PRADES LE LEZ	05/04/1973	12:30	2,0000
1979 34 20	M22R11	PRADES LE LEZ	19/06/1979	5:0	0,1000
1980 34 130	M22R11	PRADES LE LEZ	07/07/1980	16:25	1,0000
1981 34 125	HD24C7	PRADES LE LEZ	13/07/1981	15:6	50,0000
1981 34 126	HD24B7	PRADES LE LEZ	26/07/1981	15:41	90,0000
1982 34 138	HD24B8	PRADES LE LEZ	19/08/1982	23:20	0,1000
1984 34 2	HD24B7	PRADES LE LEZ	07/02/1984	15:0	0,2000
1986 34 3	HD24B8	PRADES LE LEZ	24/01/1986	13:10	0,2000
1986 34 14	HD24B8	PRADES LE LEZ	30/05/1986	11:30	2,0000
1991 34 9	HD24B9	PRADES LE LEZ	31/05/1991	13:15	2,0000
1995 34 77	HD24B8	null	04/09/1995	12:45	0,0100
1998 34 127	HD24B7	null	31/07/1998	18:4	0,3000
2000 34 41	HD24B9	Dme de Restinclières	23/06/2000	15:15	5,0000
2003 34 100	HD24B7	201 CH DES COTEAUX	06/08/2003	14:35	2,0000
				Total :	**154,9100**

PROMETHEE

Site Web : WWW.promethee.com

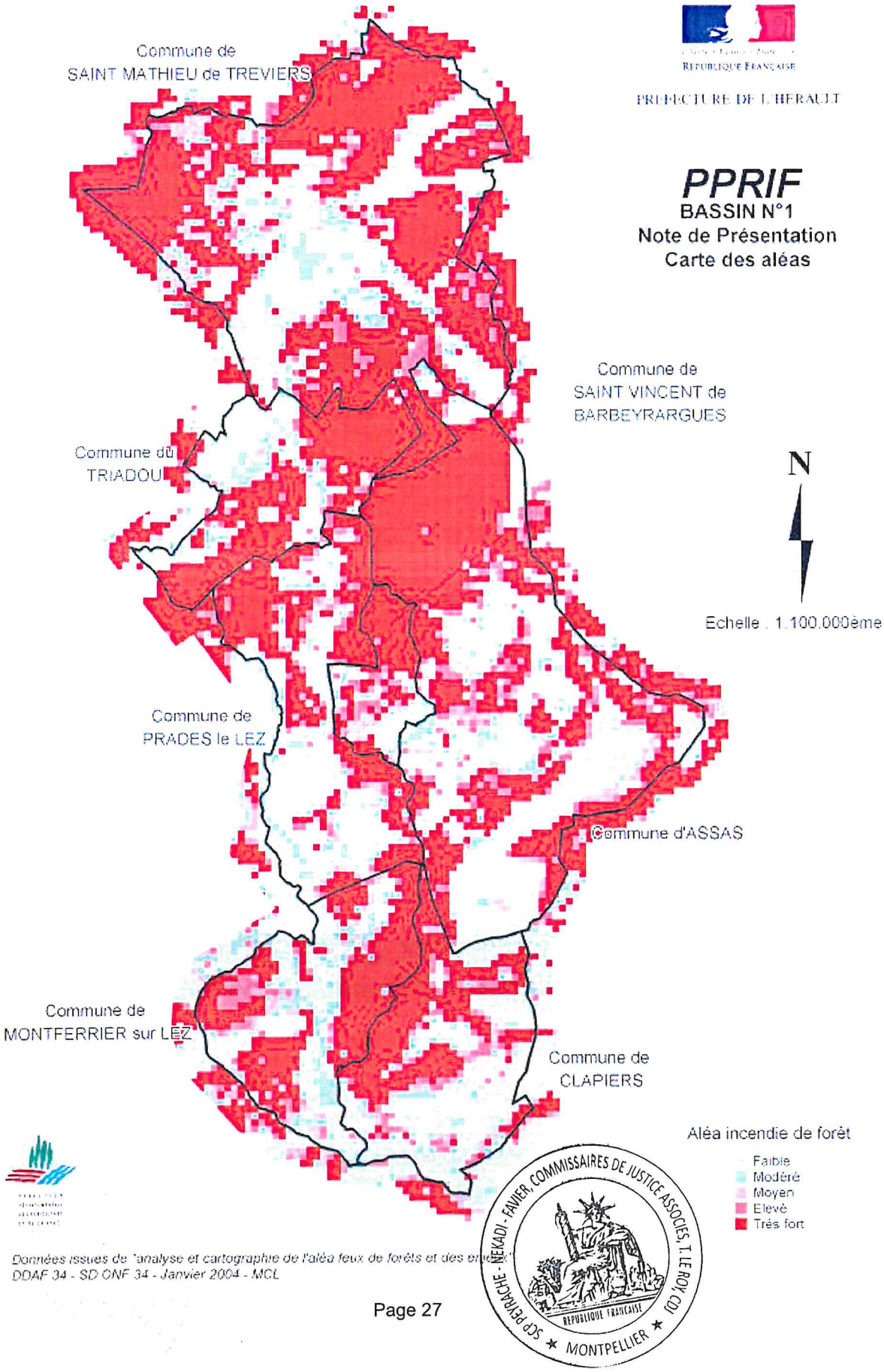
SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY CDJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Annexe 2.

Notes de combustibilité des principales espèces dominantes de la végétation méditerranéenne

LIGNEUX HAUTS		LIGNEUX BAS		HERBACEES	
Arbousier	5	Ajonc épineux	8	Agrostis	1
Cèdre	6	Amélanchier	3	Anthylide	1
Châtaignier	5	Bruyère arborescente	8	Aphylanthe	1
Chêne pubescent	5	Bruyère à balais	7	Avoine	1
Chêne vert	7	Bruyère cendrée	6	Brachypode des bois	1
Cyprès	6	Bruyère multiflore	6	Brachypode penné	1
Douglas	6	Buis	5	Brachypode rameux	1
Epicéa	6	Callune	6	Brome érigé	1
Erable	5	Canne de Provence	5	Canche flexueuse	1
Frêne	2	Chêne kermès	8	Dactyle	1
Hêtre	2	Ciste blanc	6	Fêtuques	1
Noisetier	2	Ciste à f. de sauge	3	Fougère Aigle	2
Olivier	5	Ciste de Montpellier	3	Fromental	1
Orme	2	Eglantine	5	Inule visqueuse	1
Peuplier	2	Epine du Christ	3		
Pin d'Alep	8	Filaria	5		
Pin maritime	7	Genêt à balais	5		
Pin noir	7	Genêt d'Espagne	5		
Pin pignon	7	Genêt purgatif	7		
Pin sylvestre	7	Genêt scorpion	8		
Pin de Salzmann	7	Genévrier commun	7		
Robinier	2	Genévrier oxycèdre	7		
Sapin	6	Lavande stéchade	5		
Saule	2	Lavande à larges f.	5		
		Pistachier lentisque	4		
		Prunellier	4		
		Romarin	5		
		Ronces	6		
		Staeheline	3		
		Térébinthe	4		
		Thym	4		

Annexe 3.



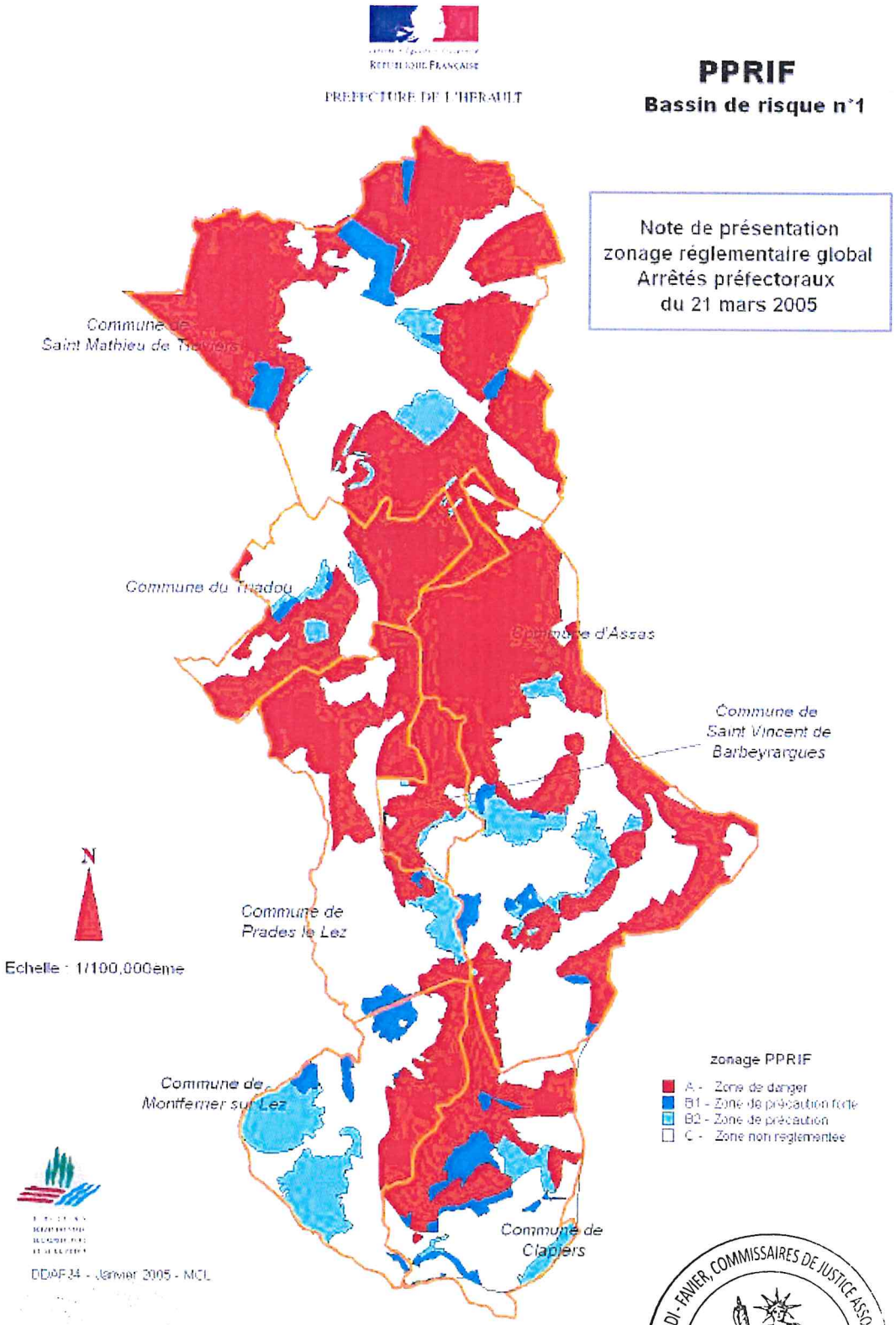
REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRIF
BASSIN N°1
Note de Présentation
Carte des aléas

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY CD
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

Annexe 4.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE DE PRADES LE LEZ

Règlement

PRESCRIPTION PAR	**A. P. N° 2003 0I 966**	**DU 17 MARS 2003**
ENQUETE PUBLIQUE PAR	**A. P. N° 2004 0I 1977**	**DU 19 AOUT 2004**
APPROBATION PAR	**A.P. N° 2005 0I 628**	**DU 21 MARS 2005**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

ETABLI PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Place Chaptal
CS 69506
34960 MONTPELLIER Cedex 2
Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66

SCP PERCHACHE - NEKADI - HUTER COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY COL
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

SOMMAIRE :

1. Zone A (zone rouge)

1.1 Projets nouveaux :

1.1.1 La zone rouge correspond à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort où toutes les **constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits** ;

1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** :

1. Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;

2. Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;

3. Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole (y compris sylvicole) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;

4. Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques ;

5. Les changements de destination des constructions ou leur extension à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas créer de nouvelles habitations ;

6. Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin, piscines privées et bassins), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ;

7. Les infrastructures publiques (réseaux routiers de transport et de distribution téléphonique ou électrique, les voies ferrées), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;

8. Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;

9. Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

1.1.3 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable de prescriptions relatives à la desserte par un réseau d'hydrants normalisée ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique.

1.1.1.3.1 Sont considérés comme desservies par le réseau d'hydrants, les reconstructions dont l'entrée est située à moins de **150 mètres** (cent cinquante mètres) d'un **point d'eau normalisé**(*).
Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

(*) Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie (hydrant) relié à un réseau normalisé (bouclé ou maillé) (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

1.1.1.3.2 Sont considérées comme accessibles depuis une voie ouverte à la circulation publique, les reconstructions **situées à moins de 80 mètres** (quatre vingt mètres) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée (*):
(*) Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11,00 mètres et **le rayon extérieur** supérieur ou égal à 16,50 mètres) ;*
- *Débroussaillement et maintien en état débroussaillé selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié.*

SCP PYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE FRANCOIS
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

1.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

1.3 Débroussaillement :

Prescription : Application stricte du débroussaillement conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : **La profondeur de débroussaillement est** autorisée à 100 (cent mètres) mètres mais **obligatoire à 50 mètres** (cinquante mètres) autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

2. Zones B1 et B2 (zones bleues)

La zone bleue, qui est une zone de précaution, est subdivisée en deux zones :

- B1 (bleu foncé): nouvelles constructions isolées interdites, autres constructions autorisées sous prescriptions;
- B2 (bleu clair) : constructions autorisées sous prescriptions.

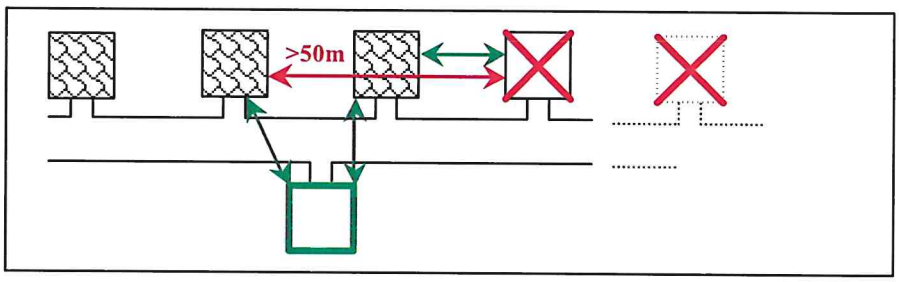
2.1. Zone B1 :

2.1.1 Projets nouveaux :

Sont interdits :

2.1.1.1 toute nouvelle **construction isolée** (*);

(*):Une construction n'est pas isolée lorsqu'elle se situe à moins de 50 mètres (cinquante mètres) d'au moins deux constructions existantes.



2.1.1.2 les constructions nouvelles **non desservies par un réseau d'hydrants (poteaux incendie).**

Sont considérés comme desservies par le réseau d'hydrants, les constructions dont l'entrée est située à moins de **150 mètres** (cent cinquante mètres) d'un **point d'eau normalisé**(*).
Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

(*) Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie (hydrant) relié à un réseau normalisé (bouclé ou maillé) (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

2.1.1.3 Les constructions nouvelles **situées à plus de 80 mètres** (quatre vingt mètres) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée (*):

(*) Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11,00 mètres et **le rayon extérieur** supérieur ou égal à 16,50 mètres) ;*
- *Débroussaillement et maintien en état débroussaillé selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié.*

2.1.1.4 Les établissements recevant du public (**ERP**);

2.1.1.5 La création, l'installation ou l'extension des **campings, villages de vacances**, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes ;

2.1.1.6 Les **installations classées** pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver **le risque global d'incendie de forêt** (*) ;

(*)Risque global d'incendie de forêt : Risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi qu'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.

2.1.1.7 Les installations **aériennes de réserves d'hydrocarbures** liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions.

2.1.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.1.3 Débroussaillement :

Prescription : Application stricte du débroussaillement conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : **La profondeur de débroussaillement est** autorisée à 100 (cent mètres) mètres mais **obligatoire à 50 mètres** (cinquante mètres) autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LEROY, CJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Prescription : Application stricte de l'article L.322-4-1 du code forestier :

Obligation : Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), **comportera obligatoirement dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements.

L'objectif de cet article est de donner au lotisseur ou à l'aménageur la maîtrise foncière lui permettant d'asseoir les travaux de protection (accès, hydrants, maîtrise du combustible et débroussaillement) sans devoir « aller chez le voisin ».

La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais se situer à l'interface (= en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible.

Cette bande inconstructible pourra indifféremment être située sur la « zone blanche », « zone bleue » ou « zone rouge ».

Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages doit coïncider avec l'implantation des hydrants.

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (D) REPUBLIQUE FRANÇAISE MONTPELLIER

2.2 Zone B2 :

2.2.1 Constructions nouvelles :

Sont interdits :

2.2.1.1 les constructions nouvelles **non desservies par un réseau d'hydrants**.

Sont considérés comme desservies par le réseau d'hydrants, les constructions dont l'entrée est située à moins de **150 mètres** (cent cinquante mètres) d'un **point d'eau normalisé**(*).
Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

(*) Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie relié à un réseau normalisé bouclé ou maillé (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

2.2.1.2 Les constructions nouvelles **situées à plus de 80 mètres** (quatre vingt mètres) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée(*).

(*) Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11,00 mètres et **le rayon extérieur** supérieur ou égal à 16,50 mètres) ;*
- *Débroussaillement et maintien en état débroussaillé selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié.*

2.2.1.3 Les établissements recevant du public (**ERP**) ;

2.2.1.4 La création, l'installation ou l'extension des **campings, villages de vacances**, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes ;

2.2.1.5 Les **installations classées** pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver **le risque global d'incendie de forêt** (*) ;

(*)Risque global d'incendie de forêt : Risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi qu'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.

2.2.1.6 Les installations **aériennes de réserves d'hydrocarbures** liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions.

2.2.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.2.3 Débroussaillement :

Prescription : Application stricte du débroussaillement conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : **La profondeur de débroussaillement est** autorisée à 100 (cent mètres) mètres mais **obligatoire à 50 mètres** (cinquante mètres) autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Prescription : Application stricte de l'article L.322-4-1 du code forestier :

Obligation : Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), **comportera obligatoirement dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements.

L'objectif de cet article est de donner au lotisseur ou à l'aménageur la maîtrise foncière lui permettant d'asseoir les travaux de protection (accès, hydrants, maîtrise du combustible et débroussaillement) sans devoir « aller chez le voisin ».

La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais se situer à l'interface (= en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible.

Cette bande inconstructible pourra indifféremment être située sur la « zone blanche », « zone bleue » ou « zone rouge ».

Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages doit coïncider avec l'implantation des hydrants.

3 . Zones C (zones blanches)

Débroussaillement :

Application stricte du Code Forestier conformément à l'article L 322-3 et de l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

4 . Recommandations indicatives de nature à réduire le risque

Applicables aux zones A, B1 et B2.

- Règles de construction :

Enveloppes :

Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures :

Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.
Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Couvertures :

Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.
Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.
Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Cheminées :

Conduits extérieurs :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses :

Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau :

Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents :

Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues :

Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Prévention des risques d'incendie :

- Réserves de combustibles solides et tas de bois placés à plus de 10 mètres des bâtiments.

- Elargissement des voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement, ni manœuvre.

- Equipement des habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe de 15 m^3/h de débit, actionnée par un moteur thermique, susceptible d'alimenter une lance de 40/14 avec l'aide de trois tuyaux de 45 mm de diamètre et de 20 m de longueur.
  Remise de cet équipement dans un coffre ou une construction incombustible.

- Curage régulier, et avant la saison estivale, des gouttières (aiguilles et feuillages) pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par l'arrêté ministériel du 28 août 1991établit ce classement.*

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE FOY (CJ)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

Service Eau et Risques

PLAN DE PREVENTION

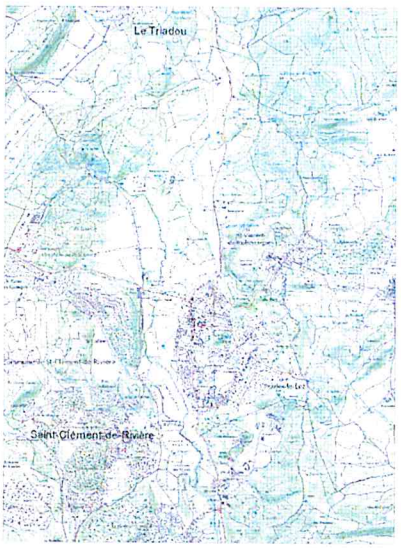
DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

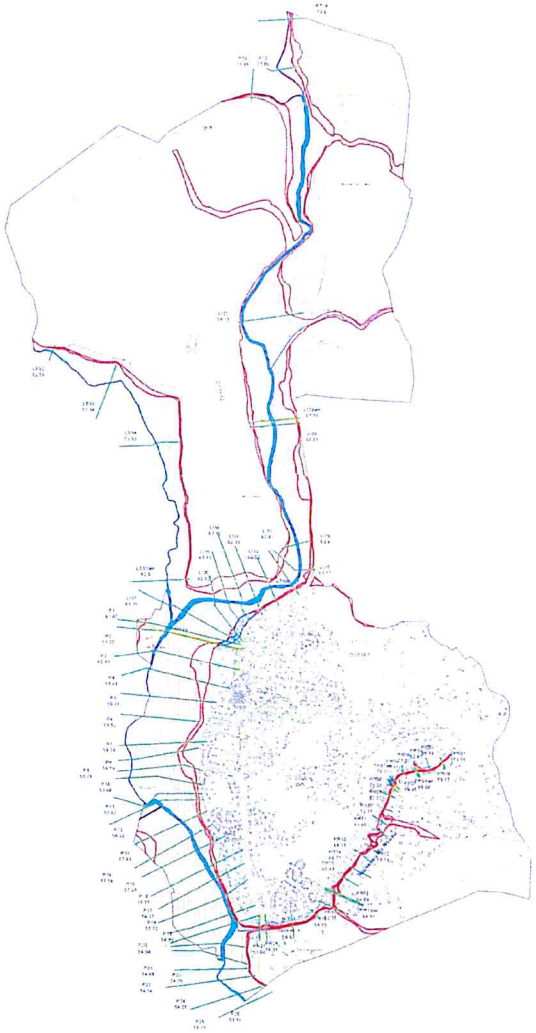
Bassin versant du Lez

Commune de PRADES LE LEZ

3 CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Prescription	Prise en compte	Enquête Publique	Approbation
Révision	13 août 2013	Du 15 décembre au 19 août 2015	28 février 2013





Légende

Rn

Rp

Ru

Bu

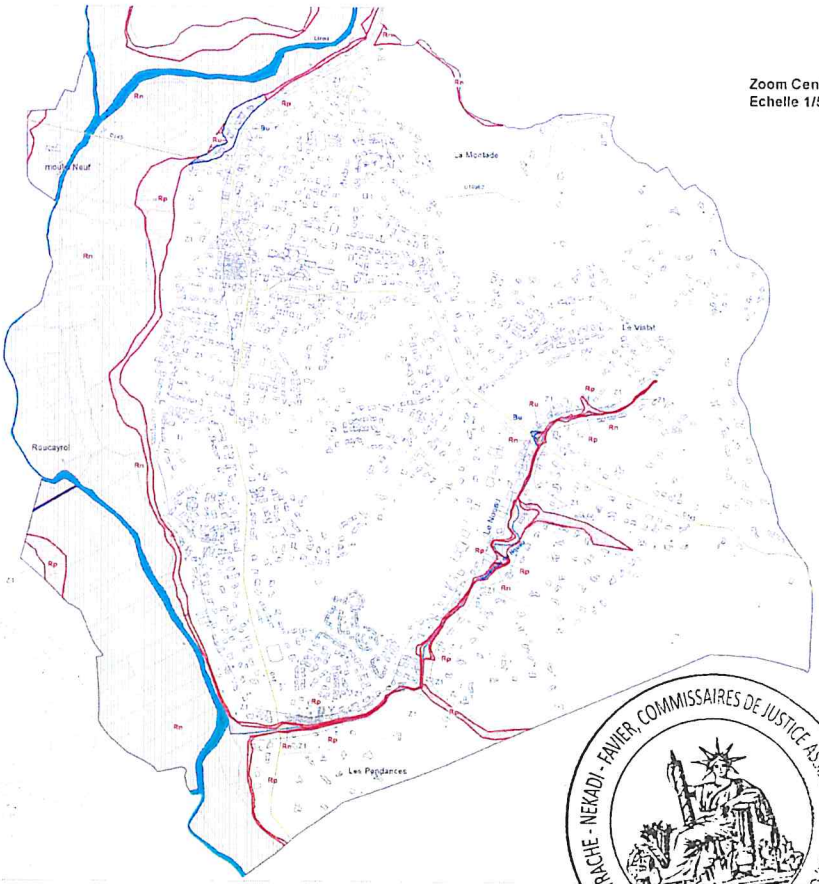
Z1

Z2 Le reste de la commune

Le mineur des cours d'eau

Profil + cote PHE en m NGF

Echelle 1/10 000°



Zoom Centre du Village
Echelle 1/5 000°

SCP BARACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CD)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ extrait PPRIF du 21 mars 2005

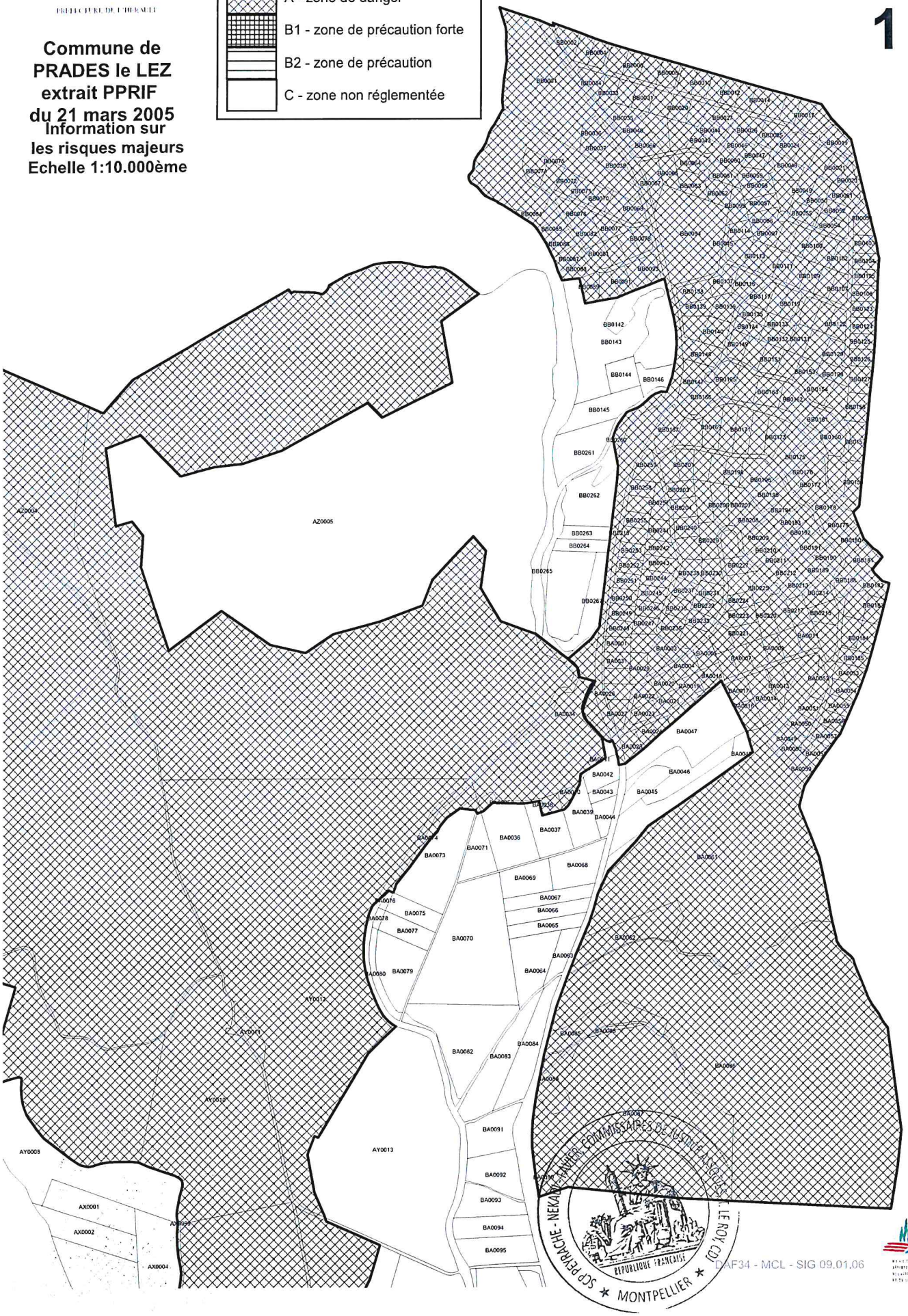
Information sur les risques majeurs

Echelle 1:10.000ème

- A - zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- C - zone non réglementée

Planche

1



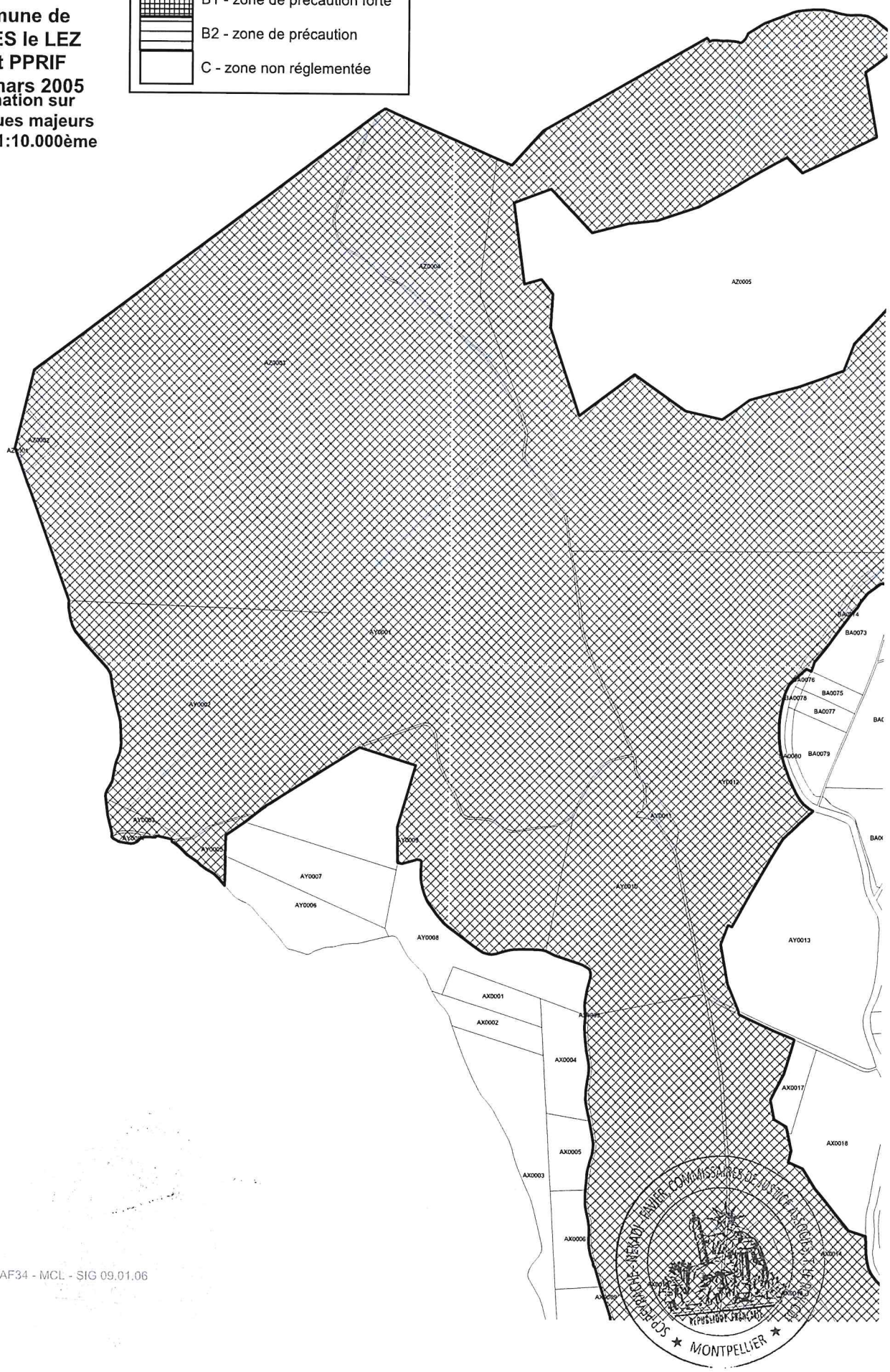
DDAF34 - MCL - SIG 09.01.06

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème

Planche **2**

- A - zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- C - zone non réglementée



DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

Planche

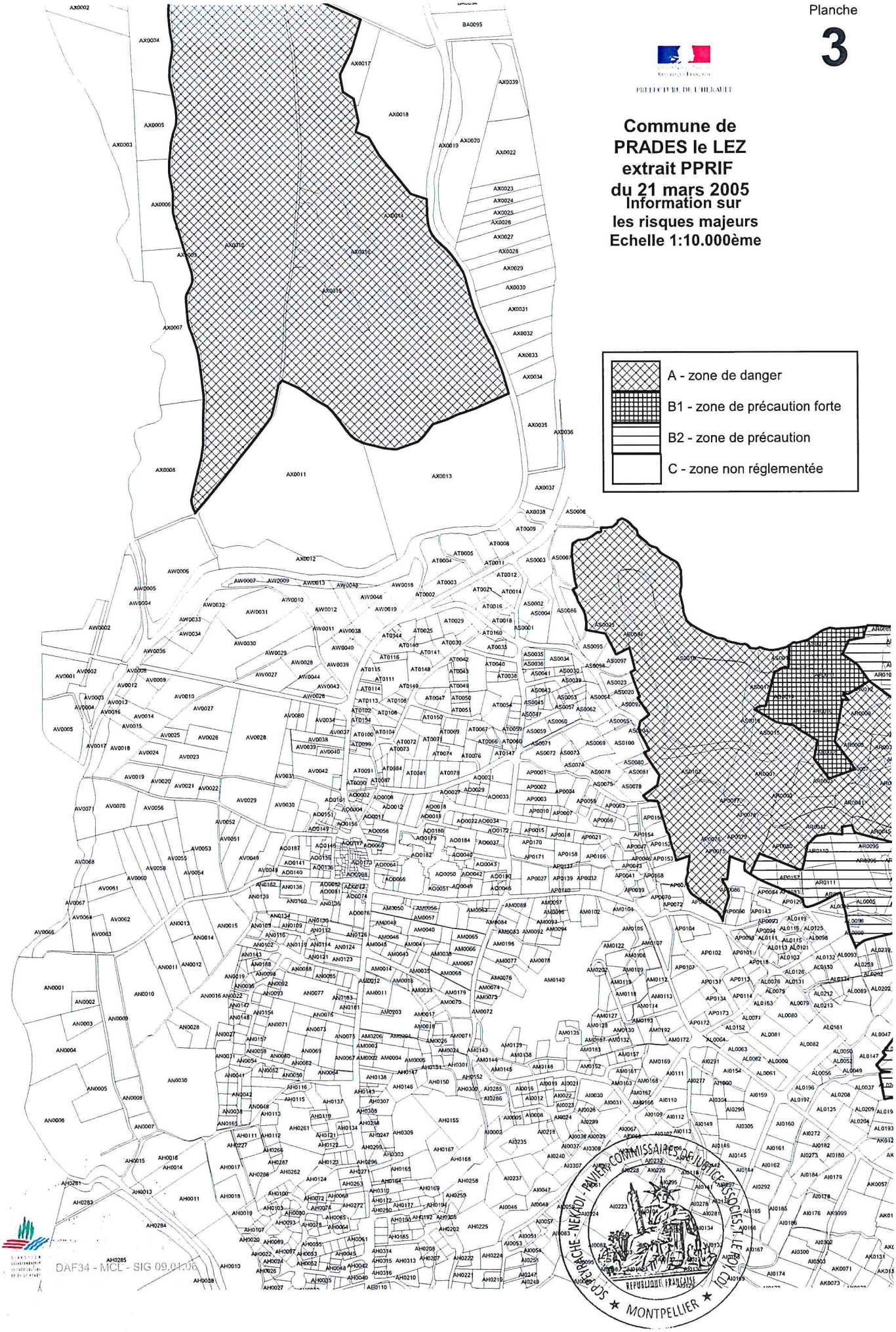
3

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ extrait PPRIF du 21 mars 2005

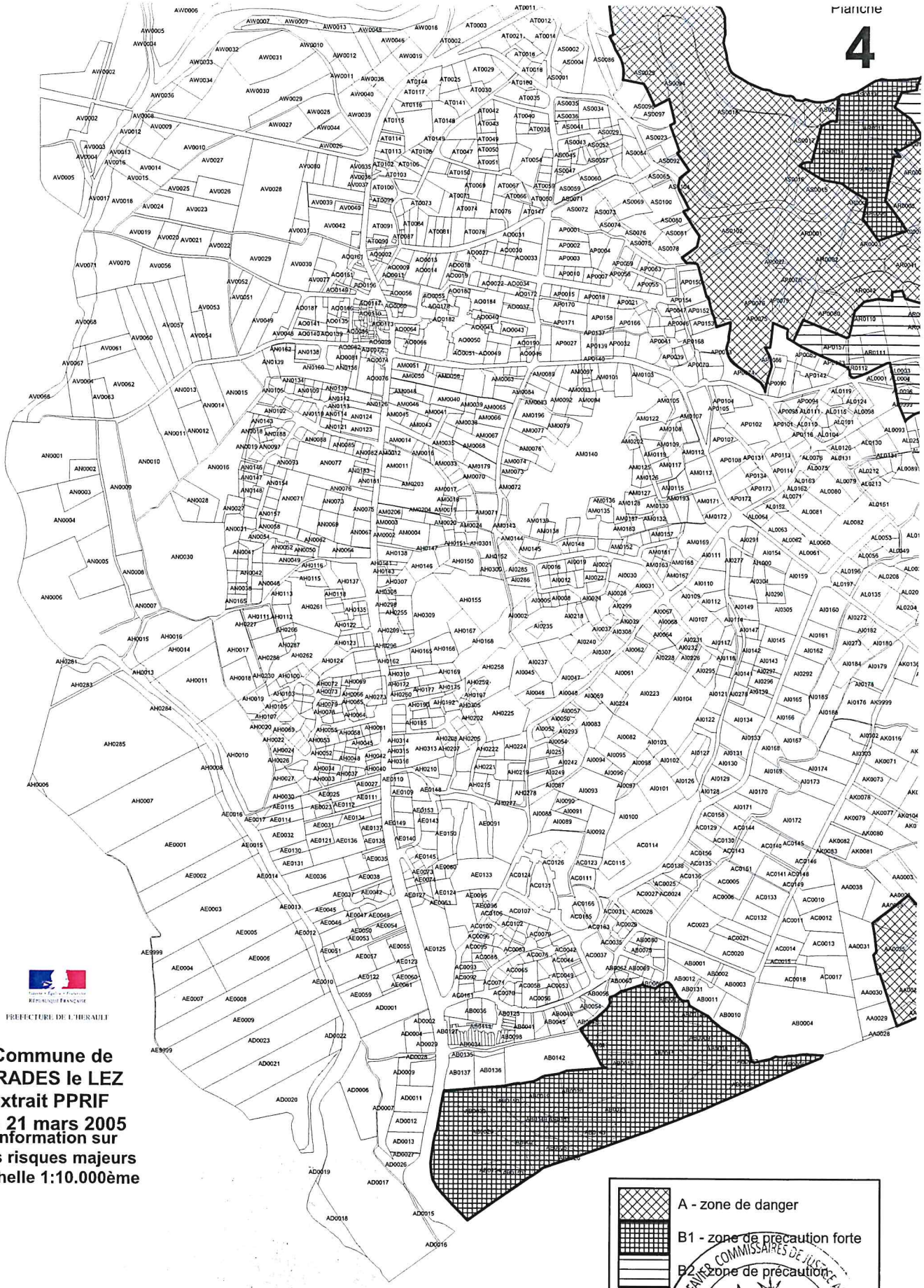
Information sur les risques majeurs

Echelle 1:10.000ème



Planche

4



PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème

A - zone de danger

B1 - zone de précaution forte

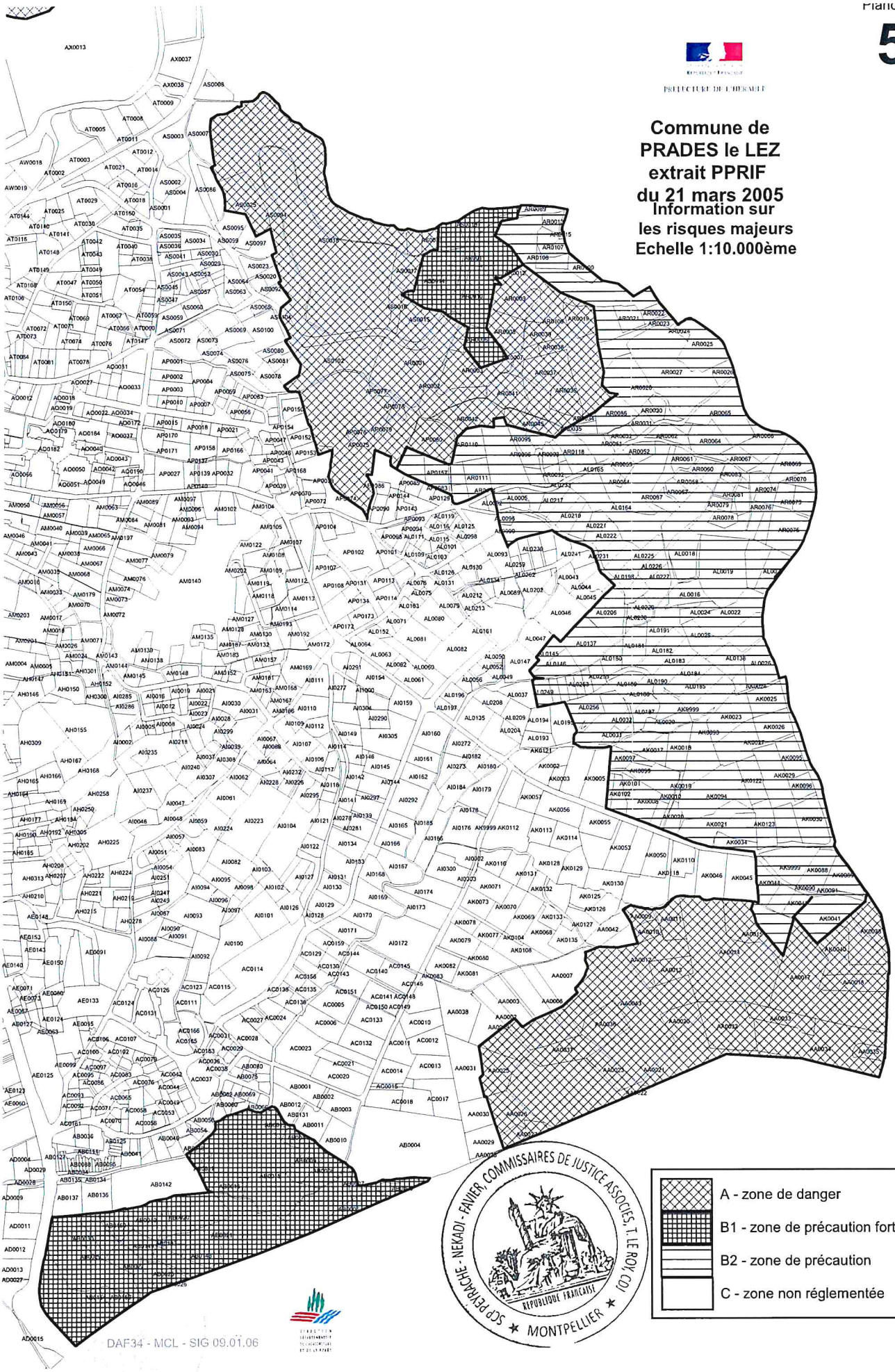
B2 - zone de précaution

- zone non réglementée

DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème



- A - zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- C - zone non réglementée

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

30 IMPASSE DU BRAGALOU 34730 PRADES-LE-LEZ

Adresse: 30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ
Coordonnées GPS: 43.695915, 3.873273
Cadastre: AL 126

Commune: PRADES-LE-LEZ
Code Insee: 34217

Reference d'édition: 2900822
Date d'édition: 14/10/2024

Vendeur-Bailleur:
M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN
Acquéreur-Locataire:

PEB : NON | Radon : NIVEAU 1 | **0** BASIAS, **0** BASOL, **0** ICPE | SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
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 : Fort 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 Lez	Approuvé	19/12/1995
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	19/12/1995
		Inondation Lez	Approuvé	27/02/2013
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Lez	Approuvé	27/02/2013
PPR Naturels **Feu de forêt**	**NON**	Feu de forêt Bassin n° 1	Approuvé	20/03/2005
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 Georisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

https://www.info-risques.com/short/

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.

SCP PERACHE - NEKAD - FANIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (T) MONTPELLIER

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 MTECT / DGPR juin 2024

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
30 Impasse du Bragalou	34730	PRADES-LE-LEZ
AL 126		

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) date

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) date

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) approuvé(3) approuvé et en cours de révision(4) date

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 effet thermique effet surpression

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 du zonage sismique règlementaire

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 règlementaire 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* oui non

*naturelle, minière ou technologique

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

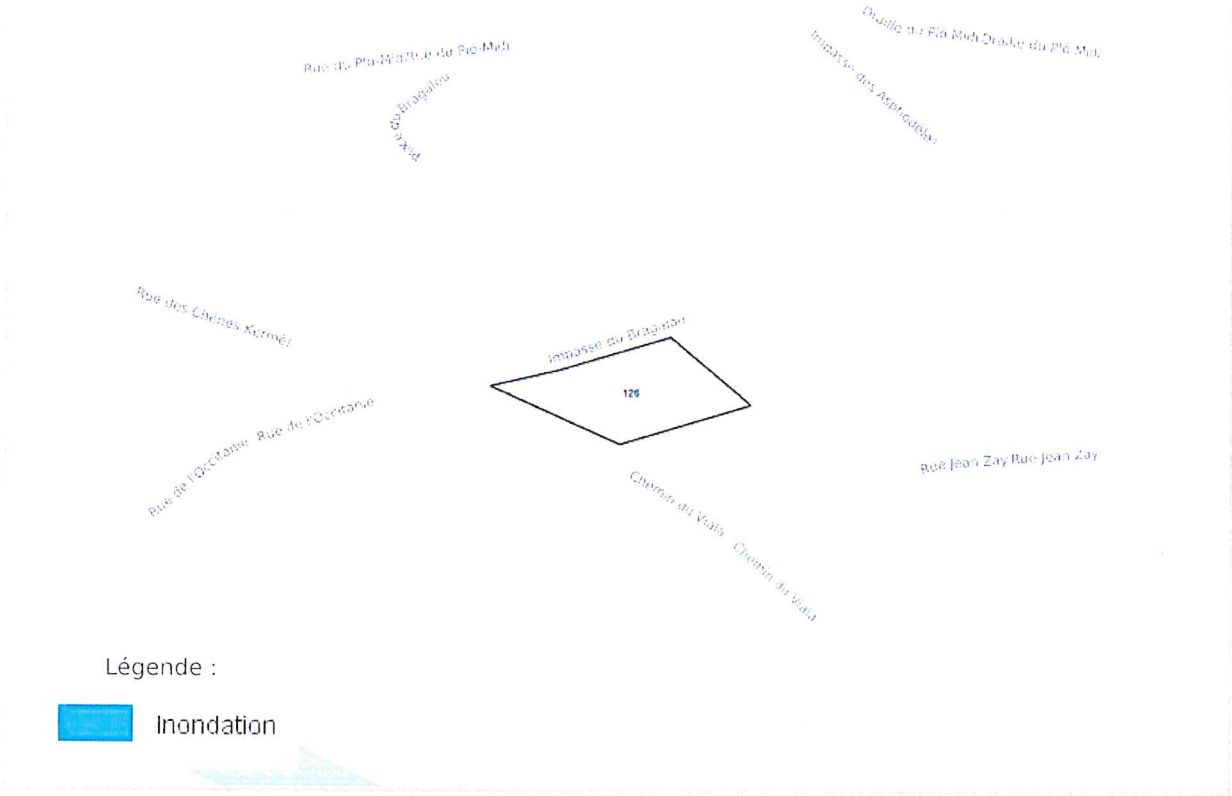
x La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité

vendeur / bailleur	Date / Lieu	**acquéreur** / locataire
M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN		
Signature:	Le, 14/10/2024 Fait à PRADES-LE-LEZ	Signature:

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

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

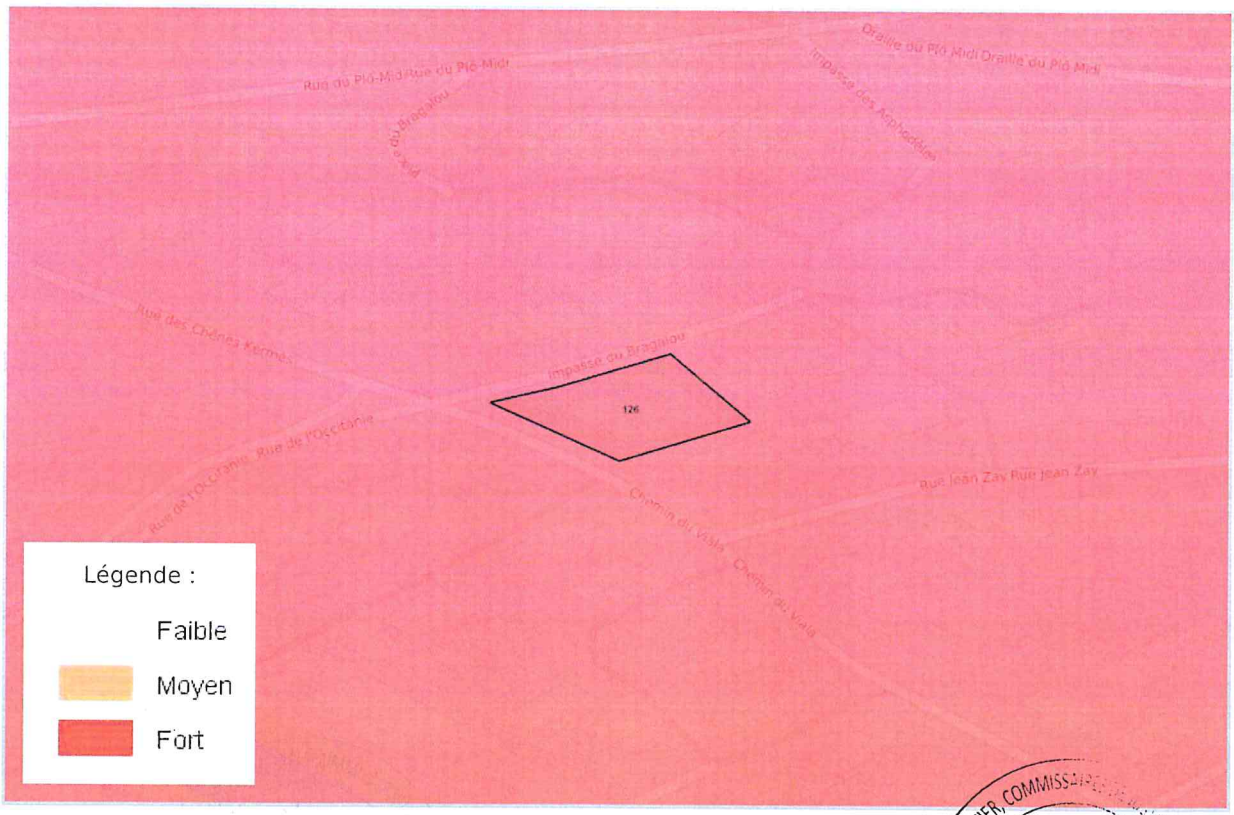
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



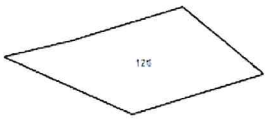
Légende :

Inondation

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



RADON



Légende :

Niveau 1

Niveau 2

Niveau 3

CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

Légende :

1- Très Faible

2- Faible

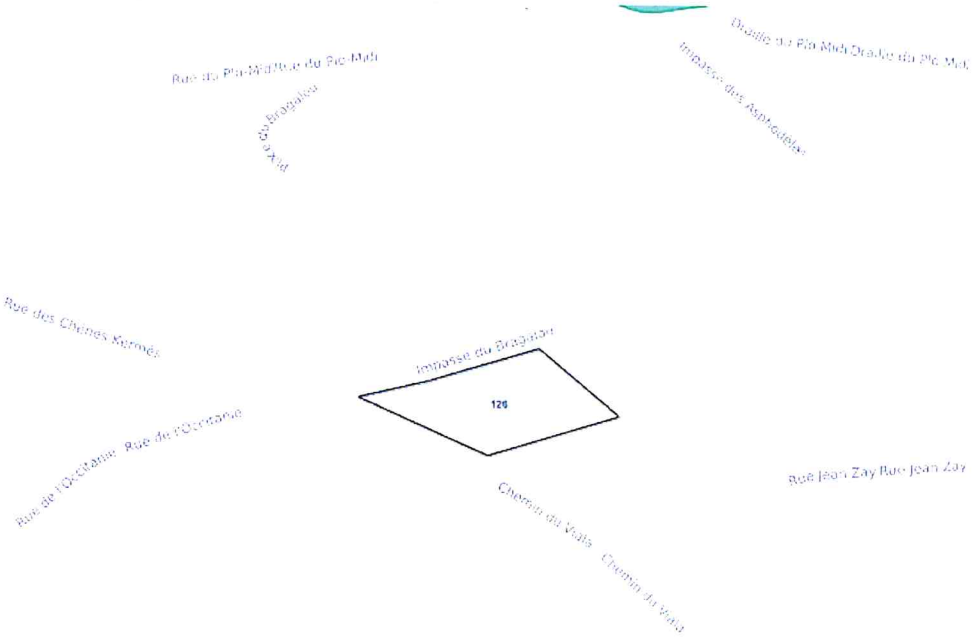
3- Modérée

4- Moyenne

5- Fort

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (D)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS



Légende :

Incendie

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**
30 Impasse du Bragalou 34730 PRADES-LE-LEZ	34730	PRADES LE LEZ

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 unezone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1]	**zone B** [2]	**zone C** [3]	**zone D** [4]
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 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene: Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante: https://www.geoportail.gouv.fr/

vendeur / bailleur	date / lieu	**acquéreur** / locataire
M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN	14 octobre 2024 / PRADES LE LEZ	

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/

SCP PETRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)

Légende :

- Zone A: Très Forte (Lden 70)
- Zone B : Forte (Lden 65-62)
- Zone C : Modérée (Lden 57-55)
- Zone D : Faible (Lden 50)

SCP PYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (D)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres

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

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Ministère du Developpement Durable

Préfecture : Hérault
Commune : PRADES-LE-LEZ

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

30 Impasse du Bragalou
34730 PRADES-LE-LEZ

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
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/11/2022	13/11/2022	18/12/2022	29/12/2022	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/09/2022	07/09/2022	18/09/2022	11/10/2022	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	20/10/2008	20/10/2008	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/12/2003	03/12/2003	05/02/2004	26/02/2004	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002	◯ OUI ◯ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	◯ OUI ◯ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2017	30/09/2017	18/09/2018	20/10/2018	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/04/2014	30/06/2014	26/12/2015	22/01/2016	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/07/2008	30/09/2008	17/04/2009	22/04/2009	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/2000	31/12/2000	01/08/2002	22/08/2002	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/01/1996	31/08/1998	19/03/1999	03/04/1999	◯ OUI ◯ NON
Sécheresse	01/05/1989	31/12/1995	01/10/1996	17/10/1996	◯ OUI ◯ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	◯ OUI ◯ NON

Etabli le :

14/10/2024

M./Mme Aurélien et Sandrine SAHY VEZIAN

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

SCP PRECHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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 et le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.prim.net/risques.gouv.fr**

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

QUE FAIRE EN CAS DE...

SÉISME ?

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.).

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

EVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° DDTM 34 - 2013 - 03 - 03052

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

Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon
Préfet de l'Hérault

COMMUNE DE PRADES LE LEZ

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 l'arrêté préfectoral n°2013-0I-435 du 28 février 2013 approuvant la révision du plan de prévention des risques d'inondation sur le territoire de la commune,

Considérant qu'il convient de modifier le dossier communal d'information.

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, règlement et 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/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques

SCP PERACHE - NERADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, T. LE ROY CDJ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

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 29 MARS 2013

La Directrice départementale des Territoires et de
la Mer de l'Hérault et par délégation,
Le Chef du Service Eau et Risques

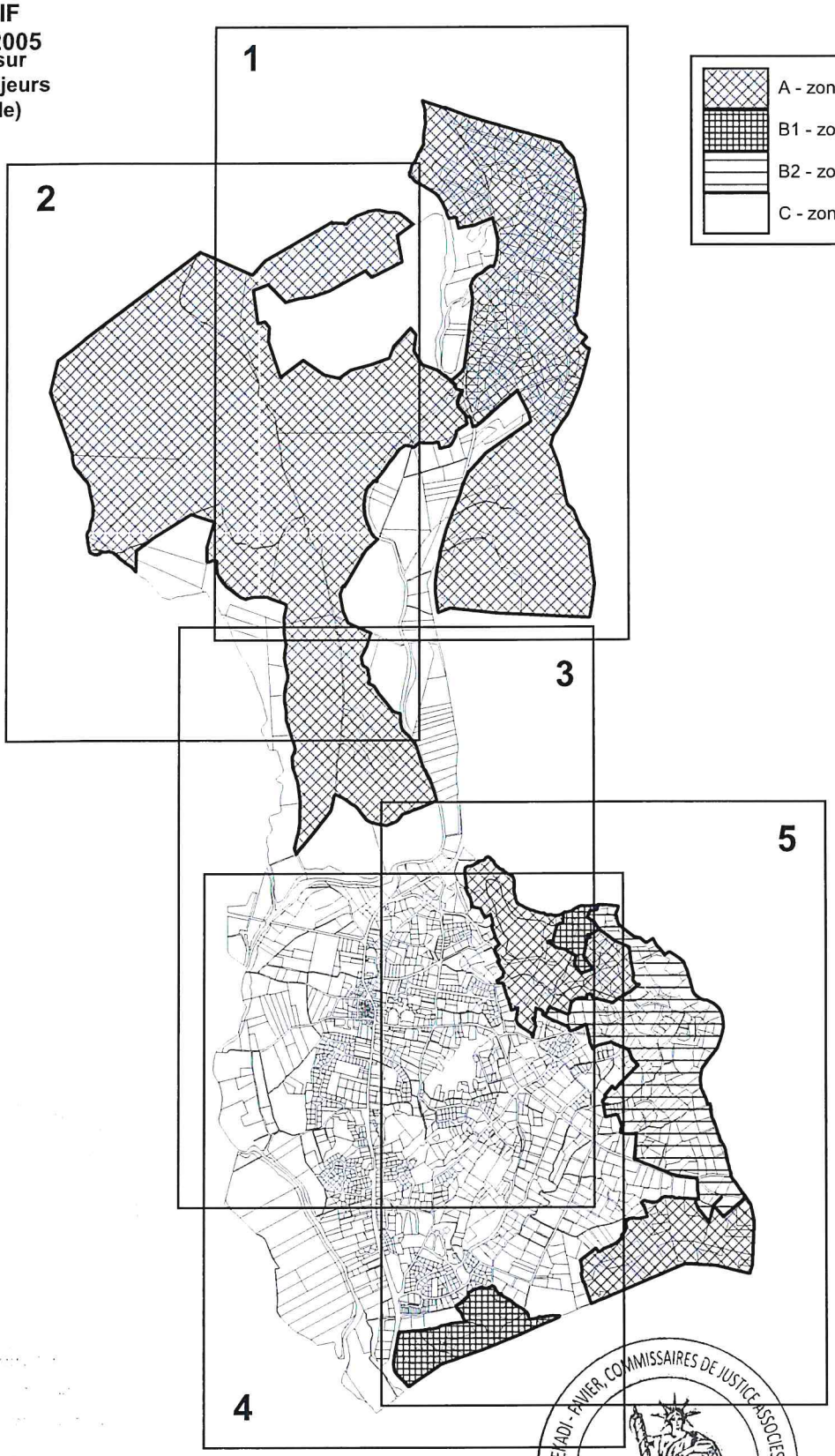
Guy LESSOILE

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (ED)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
(sans échelle)

DOCUMENT D'ENSEMBLE



- A - zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- C - zone non réglementée

SCP PERRACHE - NEFADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CD
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de l'Hérault

Commune de PRADES-LE-LEZ

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° 2006-01-233 du 01 Février 2006 mis à jour le AP n°DDTM34-2013-03-03052 du 29 Mars 2013

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 X non

APPROUVE	date 28 FEVRIER 2013	aléa Inondation
APPROUVE	date 21 MARS 2005	aléa Feux de Forêt
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa

Les documents de référence sont :

Cartes de zonage règlementaire – Rapports de présentation et règlements du PPRI et du P.P.R.I.F approuvés — Consultable sur Internet X

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

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 X

	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :

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

	Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
La commune est située dans une zone de sismicité	zone 5	zone 4	zone 3	zone 2 X	Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie

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

Cartes de zonage règlementaire du PPRI et du P.P.R.I.F. approuvés

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 et les risques »

Date 29 Mars 2013

Le préfet du département

SCP PERACHE-NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (OJ) MONTPELLIER RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE de PRADES le LEZ

Note de présentation

PRESCRIPTION	**A. P. N° 2003 - I - 966**	**DU 17 MARS 2003**
ENQUETE PUBLIQUE PAR	**A. P. N° 2004 – I – 1977**	**DU 19 AOUT 2004**
APPROBATION PAR	**A. P. N° 2004 – I – 628**	**DU 21 MARS 2005**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

ETABLI PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Place Chaptal
CS 69506
34960 MONTPELLIER Cedex 2
Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66

SCP DERACHE - NEKADI - ALBERT COMMISSAIRES-PRISEURS ASSOCIES, T. LE ROY CDJ
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Sommaire

I - Le PPRif
(Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt)

1. Réglementation

Les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003.

Ils sont régis par les articles L.562-1 à L.562-9 du code de l'environnement et la procédure d'enquête publique est fixée par l'article L.123-1 du code de l'environnement.

Le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles est régi par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982. Les contrats d'assurance garantissent les assurés contre les effets des catastrophes naturelles, cette garantie étant couverte par une cotisation additionnelle à l'ensemble des contrats d'assurance dommages et à leurs extensions couvrant les pertes d'exploitation.

En contrepartie, et pour la mise en œuvre de ces garanties, les assurés exposés à un risque ont à respecter certaines règles de constructions fixées par les PPR, leur non respect pouvant entraîner une suspension de la garantie dommages ou une atténuation de ses effets (augmentation de la franchise).

Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et être modifiés en conséquence.

Ils traduisent l'exposition aux risques de la commune dans l'état actuel et sont susceptibles d'être révisés si cette exposition doit être modifiée.

Les PPR ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes et une limitation du coût (pour la collectivité) de l'indemnisation des dégâts engendrés par les phénomènes naturels.

2. Objet des PPR

Les PPR ont pour objet, en tant que de besoin de (article L.562-1 du code de l'environnement) :

- délimiter des zones exposées aux risques en fonction de leur nature et de leur intensité. Dans ces zones, les constructions ou aménagements peuvent être interdits ou admis avec des prescriptions ;

- délimiter des zones non directement exposées aux risques, mais dans lesquelles toute construction ou aménagement pourrait aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux ;

- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde incombant aux collectivités publiques et aux particuliers ;

- définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions ou ouvrages existants devant être prises par les propriétaires exploitants ou utilisateurs concernés.

3. *La procédure d'élaboration du PPRif*

Elle comprend plusieurs phases :

- Le préfet prescrit par arrêté l'établissement du PPR ;

- Le PPR est soumis à l'avis du conseil municipal, du conseil général, du conseil régional et des EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) ;

- Le PPR est soumis à l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS), de la chambre d'agriculture et du centre régional de la propriété forestière (CRPF) pour les dispositions concernant les terrains agricoles et forestiers ;

- Le PPR est soumis à enquête publique par le préfet ;

- Le PPR, éventuellement modifié, est approuvé par arrêté préfectoral à l'issue des consultations;

- Le PPR est opposable aux tiers dès son approbation.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme (article L 126-1 du code de l'urbanisme) et les zones de risques naturels doivent apparaître dans les documents graphiques de ce plan local d'urbanisme (article R-123-18 2° du code de l'urbanisme).

4. *L'aire d'étude et le bassin de risque des PPRif*

Actuellement, le mitage des espaces naturels très combustibles par l'urbanisation pavillonnaire dépasse la périphérie montpelliéraine et s'étend de plus en plus loin. L'absence d'agriculture et d'espaces naturels entretenus dans ces secteurs augmente les zones exposées aux incendies de forêt. Les couloirs de feu identifiés dans le nord de Montpellier menacent actuellement autant les espaces forestiers que les espaces naturels urbanisés. Si la politique de protection des forêts contre l'incendie (PFCI) mise en œuvre par l'Etat (prévention et lutte) depuis de longues années permet actuellement de limiter les surfaces brûlées par une intervention rapide sur feu naissant, la protection des enjeux urbanisés pose à chaque incendie le même problème : la mobilisation massive de

moyens de secours dans les zones urbanisées qui ne sont plus affectés à la lutte contre l'incendie de forêt.

Les études départementales, commandées et financées par l'Etat depuis 1994, montrent une grande sensibilité des massifs au risque d'incendie de forêt autour de l'agglomération montpelliéraine.

En décembre 1994, l'IARE (institut des aménagements régionaux et de l'environnement) dans son « **diagnostic des risques d'incendie de forêt liés aux interfaces forêt-habitat** », classe la majeure partie des communes du nord de Montpellier dans la catégorie de risque subi par l'urbanisation élevé, où un PZSIF (plan de zone sensible aux incendies de forêt remplacé depuis 1995 par le PPRif) devrait être réalisé en priorité 1 ou 2 sur une échelle de 7.

En juin 2000, « **l'étude du risque incendie de forêt – diagnostic par commune** » réalisée par Richard MARTIN, expert forestier, classe 28 communes du département en risque élevé (dont 20 à proximité immédiate nord et ouest de Montpellier) et 140 communes en risque moyen, principalement autour de l'agglomération montpelliéraine et des axes de développement du piémont (Lodève, Bédarieux, Saint Pons de Thomières).

Plus récemment, L'étude réalisée en octobre 2001 par l'ONF (office national des forêts) « **département de l'Hérault – réalisation d'un zonage spatial du risque incendie de forêt** » conforte les études précédentes en faisant apparaître dans les mêmes communes du nord ouest de Montpellier une superposition de zones urbaines diffuses au contact d'un aléa feu de forêt fort à très fort.

Plusieurs bassins de risque ont été déterminés et répertoriés. Le principal bassin de risque se situe au nord de Montpellier et correspond à un couloir de feu déjà identifié et fortement urbanisé. Ce bassin de risque sera nommé **bassin n°1**.

L'établissement de PPRif a été prescrit par l'arrêté préfectoral en date du 17 mars 2003 ; le périmètre étudié concerne le bassin de risque n°1 situé au Nord de Montpellier. Il englobe le territoire, soumis à des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt, des sept communes suivantes :

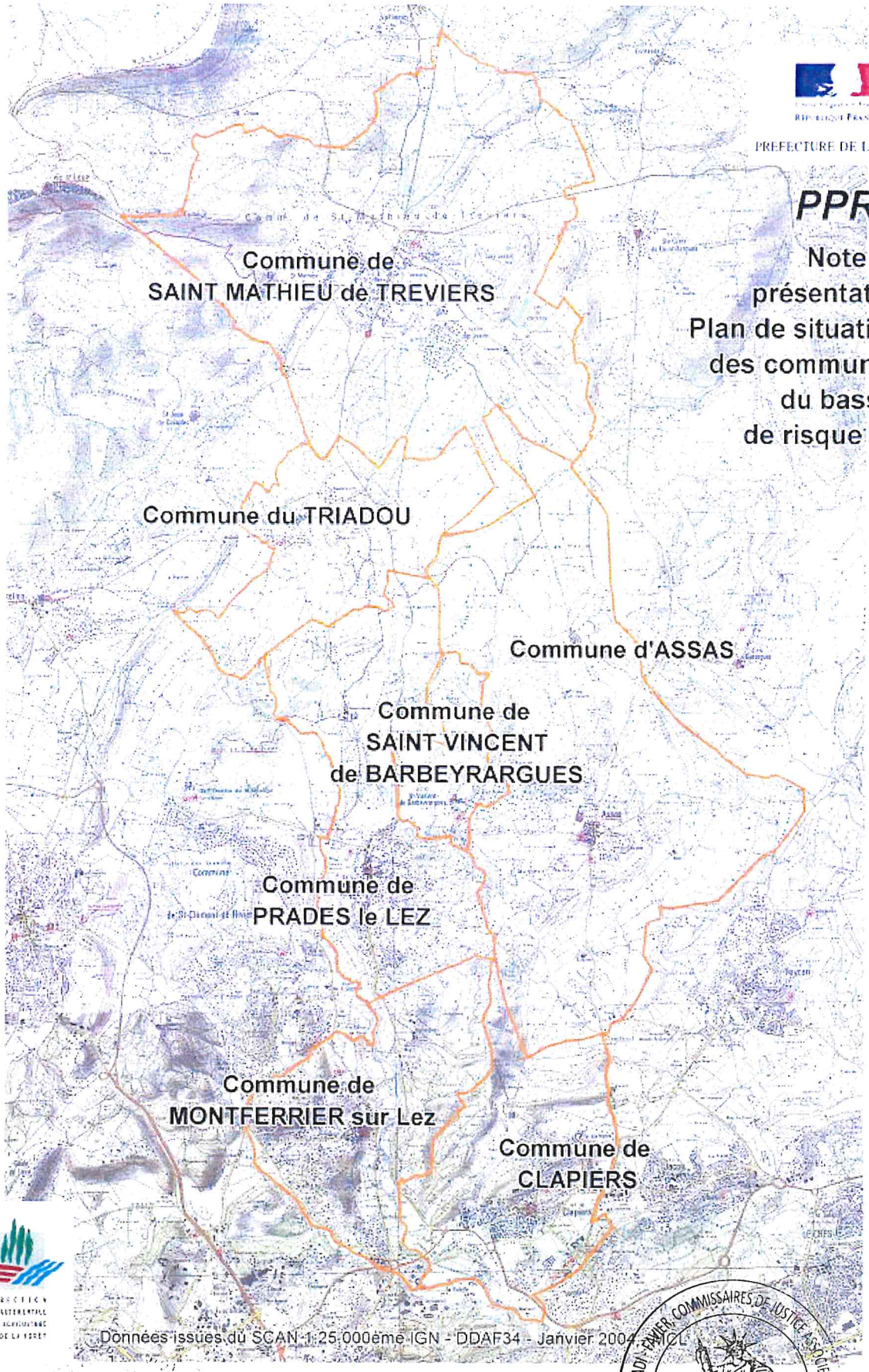
1. Assas ;
2. Clapiers ;
3. Montferrier sur Lez ;
4. Prades le Lez ;
5. Saint Mathieu de Tréviers ;
6. Saint Vincent de Barbeyrargues ;
7. Le Triadou.

Le dossier du PPRif pour chaque commune comprend :

1. une note de présentation ;
2. des documents graphiques ;
3. un règlement.

5. *Procédure d'enquête publique*

Le PPRif, pour chaque commune, est soumis à enquête publique, en conformité avec l'article L.123.1 du code de l'environnement.



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRIF

Note de présentation Plan de situation des communes du bassin de risque n°1

II – Le bassin de risque n°1

1. Présentation

Le bassin de risque n°1 se situe à l'ouest du département de l'Hérault, au nord de la ville de Montpellier.

Il couvre 7 communes et une superficie de 7.380 hectares, avec plus de 56% du territoire (4.171 hectares) occupés par des terrains en nature de :

- Forêts : 1.754 ha, soit 23,77% ;
- Taillis : 689 ha, soit 9,34% ;
- Garrigues et maquis : 1.678 ha, soit 22,74% ;
- Landes : 50 ha, soit 0,38 %.

Les communes du nord de Montpellier ont été identifiées dans le schéma départemental d'aménagement des forêts contre les incendies (SDAFI – mai 1994) comme pouvant subir des incendies importants. En effet, les formations de pins d'Alep jouxtant des garrigues à chênes verts et chênes kermès en sous étage, constituent des ensembles continus inflammables et très combustibles.

La plaine du fleuve Lez, où subsiste encore de l'agriculture et où se développe de l'agroforesterie, partage la zone en deux sous-massifs, ce qui réduit la dimension des unités forestières menacées par le feu.

Une urbanisation diffuse importante s'est développée au cours des 20 dernières années, certainement favorisée par la présence de l'axe Montpellier / Mende (RD 17).

En dehors des trois grands massifs forestiers que sont le bois de Périé au nord d'Assas, le bois de Saint Sauveur au nord de Prades le Lez et le bois de Baillarguet entre Clapiers et Montferrier, le reste des boisements se présente sous forme de larges lambeaux entrecoupés de zones où l'agriculture traditionnelle est en régression. On constate toutefois l'installation de zones de pâturages de chevaux et de manades, dans le secteur d'Assas en particulier.

Ces massifs forestiers bénéficient d'une desserte dense créée à partir d'anciens chemins ruraux mis aux normes pour permettre l'intervention des véhicules de secours. Un ensemble de citernes utilisées dans le cadre de la défense des forêts contre l'incendie (DFCI) disposées à l'intérieur des massifs forestiers complète le réseau de poteaux incendie (hydrants) des villages, pour assurer les besoins en eau en cas d'incendie dans le massif forestier.

2. Les points critiques

- Une ligne de transport d'électricité de 400 kV traverse le bassin de risque entre le Triadou et Prades le Lez, et constitue un point sensible en raison des possibles éclosions de feu sous la ligne elle-même, mais surtout en raison des contraintes qu'elle occasionne aux secours en cas de feu à proximité (cf. feu de la commune de Guzargues en 1989) ;

- Une ligne électrique de transport de 63 kV traverse également les communes de Saint Clément de Rivière et de Montferrier sur Lez ;
- Deux sites de traitement des déchets sont répertoriés sur les communes de Saint Vincent de Barbeyragues et du Triadou (qui déborde sur la commune d'Assas) ;
- Enfin, le réseau de gaz « l'Artère du Midi » traverse les communes d'Assas et de Prades le Lez parallèlement à la ligne EDF de 400 kV.

3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La politique de prévention des incendies de forêt comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les éclosions et à limiter la progression du feu tout en facilitant l'intervention des secours. Parmi celles–ci, certaines visent à aménager l'espace et à assurer une surveillance estivale :

- mise en place d'un réseau de surveillance (tours de guet, vigies, ...), d'alerte (PR forestier et PC feu) et d'intervention (patrouilles forestières et sapeurs pompiers) ;

- création et entretien d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte ;

- mise en place de points d'eau assurant l'alimentation des véhicules de secours.

L'activité agricole, malheureusement en régression, constitue néanmoins un moyen efficace de gérer et de cloisonner de vastes espaces soumis à la pression incendiaire.

En effet, les espaces agricoles :

- concourent à limiter la propagation du feu et sa puissance par une diminution de la biomasse combustible ;

- offrent une position de lutte sécurisée pour les services d'intervention ;

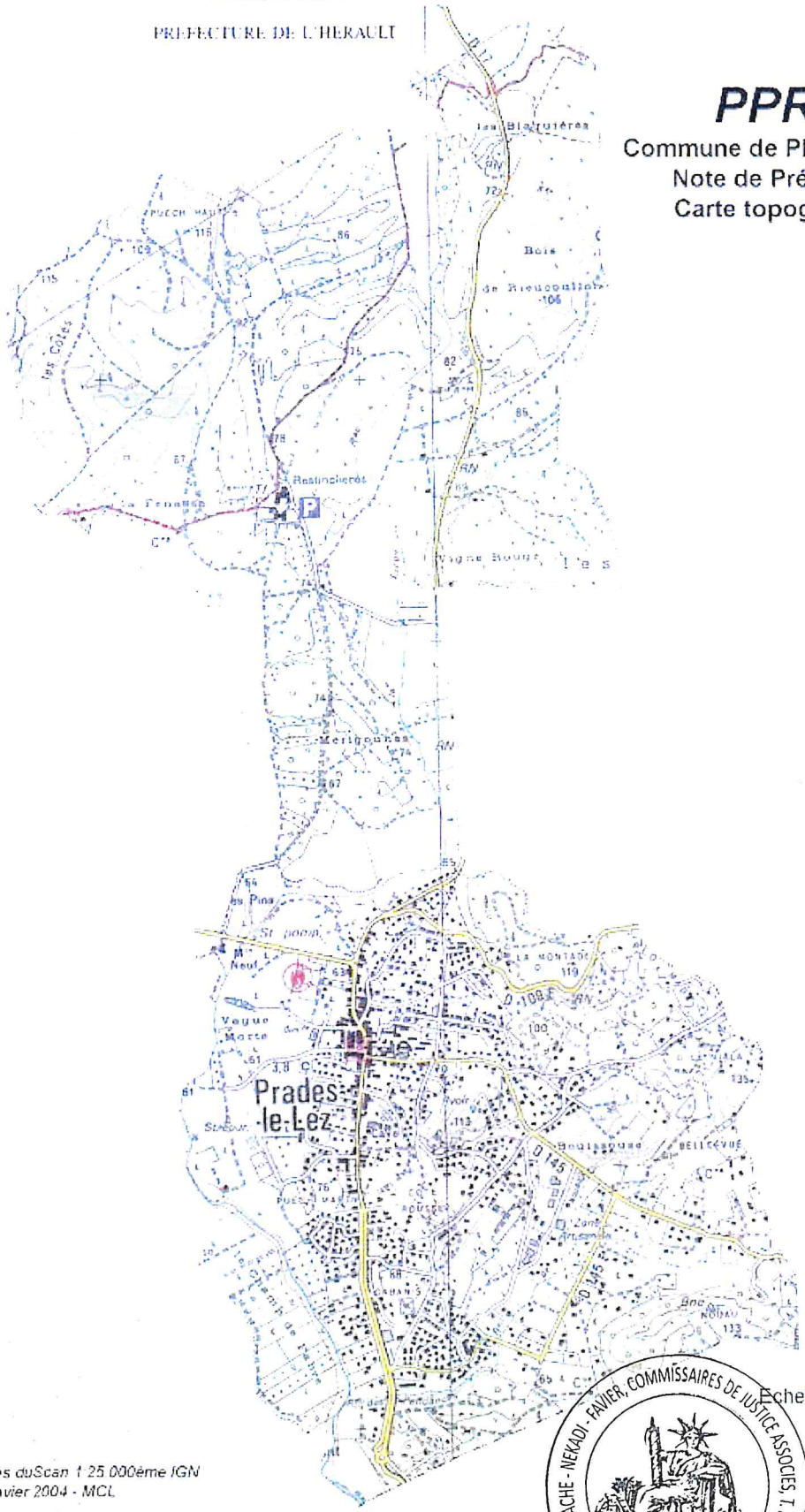
- permettent d'assurer l'entretien et la pérennité des coupures de combustibles.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

PPRIF

Commune de PRADES le LEZ
Note de Présentation
Carte topographique



N

Echelle : 1/40.000ème

Données issues du Scan 1 25 000ème IGN
DDAF 34 - Janvier 2004 - MCL

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

III. La commune de PRADES LE LEZ

L'établissement d'un PPRif sur la commune d'ASSAS a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° **2003-0I-966** du **17 mars 2003** ;

1 - Situation

Située au centre du bassin du risque étudié, la commune de Prades le Lez couvre une superficie d'environ 887 hectares.

1-1. La végétation

La forêt et les espaces naturels combustibles occupent plus de 50% du territoire communal..

La forêt est constituée dans sa grande majorité de peuplements naturels de Pin d'Alep et Chêne vert répartis comme suit :

⇨Au Nord-Ouest de la commune, on trouve le massif de Puech Haut, limitrophe des communes du Triadou et des Matelles.

Composé essentiellement de pin d'Alep naturel, il comporte toutefois des reboisements récents (vingt ans environ) à base de pin d'Alep, cèdre de l'Atlas, et cyprès au lieu dit des Côtes, plateau dominant les sources du Lez.

Au Nord-Est, le massif des Blaquières et du Bois de Rieucoullon est boisé de peuplement naturel de pin d'Alep alternant avec des taillis bas de chêne vert ainsi que des reboisements récents (10 ans environ) à base de pin pignon, pin d'Alep, cèdre de l'Atlas, cyprès réalisés pour le compte du Conseil Général de l'Hérault

Ces deux massifs sont séparés l'un de l'autre par la vallée du Lirou, bordant la RD 17. Sur cette zone de séparation se trouve le domaine départemental de Restinclières qui a fait l'objet ces dernières années d'essais d'agroforesterie en appui avec l'INRA. Ces terrains, régulièrement entretenus, constituent un cloisonnement efficace des secteurs boisés.

⇨Sur la frange Est de la commune, ceinturant le village de Prades le Lez, se trouvent des peuplements naturels de pin d'Alep de la Montade, le Viala, et Nouau.

L'ensemble de ces peuplements se prolonge sur les communes voisines de Clapiers, Saint Vincent de Barbeyrargues et Assas.

⇨ La frange Ouest de la commune, le long de la vallée du Lez, est constituée de terrains agricoles (ou en déprise) d'où la forêt est absente.

1-2. L'urbanisation et les voies de communication

L'urbanisation s'est développée tout autour du vieux village.

A l'Est, les secteurs d'habitats diffus de la Montade, des Bouisses et de Nouau se trouvent au contact immédiat des forêts des communes de Clapiers, Assas et Saint Vincent de Barbeyrargues. Le danger d'incendie y est très présent.

Au Sud et à l'Ouest, les lotissements se situent dans les zones de déprise agricole de la vallée du Lez. Ils ne présentent pas de risque majeur.

La D17, la D145 et la D109E forment une intersection au centre de la commune et du vieux village. Des chemins communaux et d'exploitation permettent une circulation facile dans les zones agricoles et urbaines. Les espaces forestiers sont quadrillés par des pistes. Les zones naturelles urbanisées sont équipées de rues étroites et souvent en cul-de-sac.

1-3. Les dispositions de prévention des incendies de forêt

La commune de Prades le Lez a connu quatorze incendies ces vingt-cinq dernières années (annexe 1) pour une surface brûlée de 155 hectares.

En 1981, 50 ha de forêt ont été détruits à l'est de la commune le 13 juillet et 90 ha le 26 juillet la même année. Les reboisements sur la commune font suite à ces incendies.

Plus récemment, le 6 août 2003, 2 ha sont détruits au milieu des constructions, suite à l'imprudence d'un particulier sur un terrain non débroussaillé.

Les parties nord-ouest et nord-est très boisées bénéficient d'une bonne desserte en pistes D.F.C.I. (défense des forêts contre l'incendie) régulièrement entretenues par le service DFCI du conseil général de l'Hérault. La desserte de pistes sur cette partie permet une intervention rapide sur les départs de feux.

Deux cuves D.F.C.I. de 30 m3 ont été implantées en bordure de ces massifs pour l'approvisionnement en eau des véhicules de secours.

Sur les autres secteurs boisés de la commune (mamelons boisés et secteurs urbanisés) la desserte interne est globalement moins bonne en densité et en accessibilité.

La surveillance est assurée depuis les 2 tours de guet de La Suque et du Pic St Loup ; elles offrent une bonne visibilité sur la commune.

Pendant l'été, les patrouilles de surveillance de forestiers sapeurs du Conseil Général de l 'Hérault de St Mathieu de Tréviers et de Castries couvrent la commune.

La commune de Prades le Lez ne dispose pas d'un corps de sapeurs pompiers mais est rattachée au centre de secours de la Paillade, commune de Montpellier. Un comité communal feux de forêts a récemment été créé sous l'impulsion de la municipalité. Ce dernier a pour mission de sensibiliser les habitants au respect des règles de débroussaillement et d'emploi du feu, d'aider l'été à la surveillance des forêts et au guidage des secours en cas d'incendie.

2. Les aléas et les enjeux

Définitions :

Aléa :	**Enjeux** :
Probabilité qu'un phénomène naturel donné se produise en un lieu donné.	Ensemble de biens exposés pouvant être affectés par un phénomène naturel.

2-1. Méthodologie

Le zonage du risque est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.
L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut identifier l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

Le calcul d'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.

Le territoire communal sera divisé en pixels (unité de gestion numérique) de 1 hectare (carrés de 100 mètres de coté) sur lesquels seront effectués des calculs permettant d'affecter à chaque pixel un indice pour chaque couche cartographique étudiée. Afin de tenir compte de l'influence réciproque des pixels de proximité, une bande de 200 mètres périmètrale à la commune a aussi été cartographiée et étudiée.

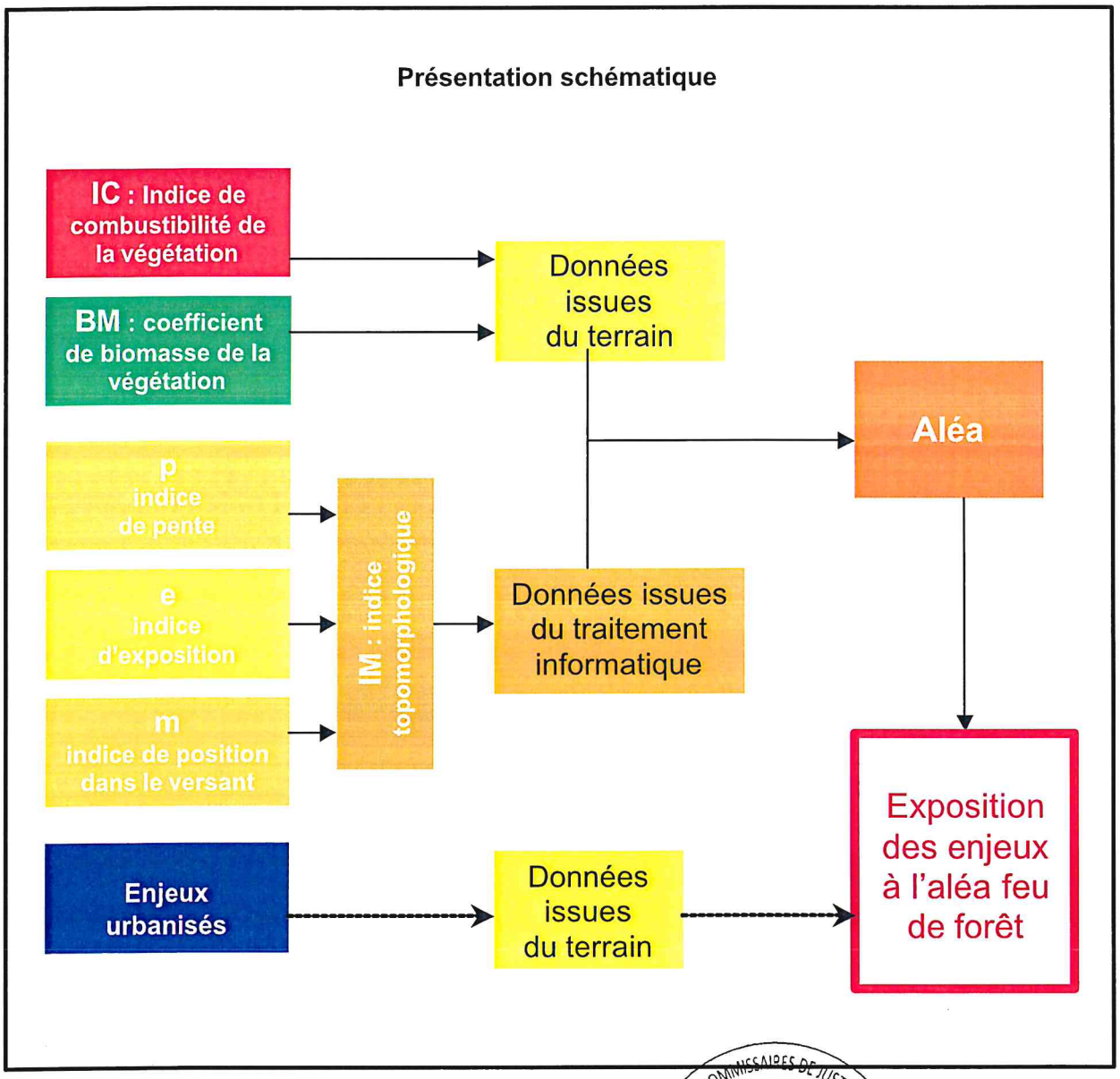
Les enjeux sont bien évidemment les zones urbanisées ainsi que les biens immobiliers présents ou à venir sur le territoire communal.

Le zonage réglementaire sera déduit de la superposition de la carte d'aléa et de la carte des enjeux.

2-2. L'aléa

Les paramètres retenus pour l'étude de l'aléa sont issus de données de terrain et de traitements informatiques.

2-2-1. Les relevés de terrain et les traitements informatiques



L'appréciation de la végétation se fait par le calcul d'un indice de la combustibilité mis au point par le CEMAGREF avec le concours du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault et le C.N.R.S.

L'indice de combustibilité IC :

Les photos aériennes (IGN – 2001 et IFN 1992) et l'image satellite LANDSAT de septembre 1999, permettent de définir un prézonage des zones homogènes avant la procédure de notation du terrain.

La végétation, et notamment les parties débroussaillées sans garantie d'entretien, ont été considérées dans les conditions futures les plus favorables au développement d'un incendie. Par contre, les plantations récentes notées dans leur état actuel affichent un indice relativement moyen compte tenu du faible taux de recouvrement en ligneux hauts. Dans ce cas, l'indice évoluera dans le temps avec le taux de recouvrement des houppiers.

L'indice de combustibilité s'établit ainsi :

IC = 39 + 0,23 BV (E1 + E2 – 7,18)

Daniel Alexandrian
Estimation de l'inflammabilité et de la combustibilité de la végétation
Bulletin d'information du CEMAGREF n°228 de janvier 1982
(formule développée à dire d'experts sur des peuplements héraultais avec l'aide du SDIS34)

BV est le biovolume de la formation végétale. Il est obtenu par addition des taux de recouvrement de chacune des 4 strates de végétation (ligneux hauts, ligneux bas, herbacées, litière) auxquels on ajoute le taux de recouvrement des chicots et bois morts, s'il y a lieu.

Chacun de ces taux de recouvrement est compris entre 0 (absence de strate) et 10 (strate formant un couvert fermé) ; le biovolume est donc compris entre 0 et 50.

E1 et **E2** sont les notes d'intensité calorique (comprises entre 1 et 8) des deux espèces dominantes : E1 pour les ligneux hauts et E2 pour les ligneux bas ou herbacées.

L'appréciation du biovolume et des notes d'intensité calorique nécessaires à l'établissement de l'indice de combustibilité a fait l'objet de levés systématiques de terrain sur l'ensemble de la commune.

L'indice de combustibilité peut atteindre théoriquement 140. Il est codé en 5 classes :

1. Faible : IC < 40
2. Modéré : 40 <= IC < 50
3. Moyen : 50 <= IC < 60
4. Elevé : 60 <= IC < 70
5. Très élevé : IC > 70

C'est la valeur de la classe (de 1 à 5) qui sera prise en compte dans le calcul final.

L'indice de biomasse BM :

Ce facteur intervient comme coefficient permettant de traduire la biomasse des formations végétales rencontrées. Ainsi, pour une zone urbaine sans biomasse, le coefficient prend la valeur 0 mettant le risque final à valeur nulle également.

Cinq classes sont définies sur le département pour un coefficient variant de 0 à 1,5 :

- zones urbaines sans biomasse : 0
- vignes : 0,5
- cultures, parcs et jardins : 1
- landes, maquis et garrigues : 1,25
- formations forestières (quel que soit l'âge) : 1,5

Les secteurs urbanisés et lotissements avec des terrains parfaitement entretenus se sont vus affecter le coefficient 1 (parcs et jardins) considérant qu'il n'y avait pas aggravation de l'indice de combustibilité.

L'indice de biomasse permet en complément de l'indice de combustibilité de donner leur véritable poids aux formations forestières, même lorsqu'il s'agit de reboisements forestiers récents.

L'indice topomorphologique IM :

Il prend en compte les caractéristiques de l'espace qui influent sur le développement d'un incendie :

La pente « p » qui est facteur d'accélération du front de feu avec les seuils suivants :

- P < 15% : pente faible sans incidence sur la propagation
- 15% < P < 30% : pente moyenne provoquant une accélération modérée du front de feu
- 30% < P < 60% : pente forte avec accélération importante du front de feu
- P > 60% : pente très forte avec risque de turbulence, saute de feu, embrasement.

L'exposition « e » qui traduit la situation du versant par rapport aux vents dominants et à l'ensoleillement.

Trois classes d'exposition ont été définies, chaque exposition correspondant à un quartier de 45° centré sur la valeur moyenne de cette exposition :

- Classe présentant un risque fort qui regroupe les expositions Nord-Ouest / Nord / Nord-Est incluant les versants exposés au mistral et à la tramontane = 3 ;
- Classe intermédiaire qui regroupe les expositions Sud-Ouest / Sud / Sud-Est pour les versants exposés au marin et réchauffés par le soleil pendant la journée = 2 ;
- Classe suscitant un risque faible qui regroupe les expositions Est / Ouest et les terrains plats = 1.

La position dans le versant « m » pondère l'intensité du feu en fonction de la position sur le relief. Quatre classes définissent les situations topographiques de plus en plus défavorables pour la lutte :

- Fond de vallée et plateau = 1
- Bas de pente = 2
- mi-pente = 3
- haut de pente et crête = 4

L'indice final obtenu par combinaison de ces trois critères, intervient dans le calcul comme un facteur, en fonction de la situation topographique et de l'exposition rencontrée, aggravant plus ou moins la propagation et la puissance de l'incendie.

- IM le moins favorable au développement du feu, prend la valeur 0,75 en bas de versant exposition Est ou Ouest et pente < 15%
- IM ayant peu d'incidence pour le développement du feu, prend la valeur 1 :
  En mi-pente exposition Est ou Ouest et pente < 30%
  En mi-pente exposition Sud-Est/Sud/Sud-Ouest et pente < 15%
  En bas de pente exposition Est/Ouest et pente < 60%
- IM favorable au développement du feu, prend la valeur 1,25 dans toutes les autres situations.

2-2-2. Détermination d'un indice d'aléa

La méthode utilisée consiste à analyser et à combiner en chaque point de la commune les différents paramètres qui interviennent dans la puissance de l'incendie.

Un indice est déterminé pour chaque unité de surface de 1 ha (pixel de 100 mètres par 100 mètres). Les indices sont ensuite regroupés par classe pour déterminer un niveau d'aléa : Faible – Modéré – Moyen – Fort – Très fort.

Les facteurs pris en compte pour déterminer l'indice final de l'aléa sont considérés comme les plus influents dans la propagation des feux, il s'agit de :

1. La combustibilité de la végétation (IC)
2. La biomasse (BM)
3. La topographie et l'exposition par rapport au vent dominant (IM)

L'aléa est calculé comme le produit :

Aléa = IC x BM x IM

Chacun des indices est étudié séparément et a fait l'objet d'un levé de terrain ou d'un traitement informatique. La biomasse et la topomorphologie sont intégrées dans le calcul comme coefficient correctif aggravant ou atténuant l'indice de combustibilité.

2-3. Les enjeux

Les enjeux correspondent à des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes.

L'ensemble des enjeux est identifié, répertorié et numérisé (numérisation d'après la photo aérienne IGN 2001 et levés GPS sur le terrain).

2-4. Résultats

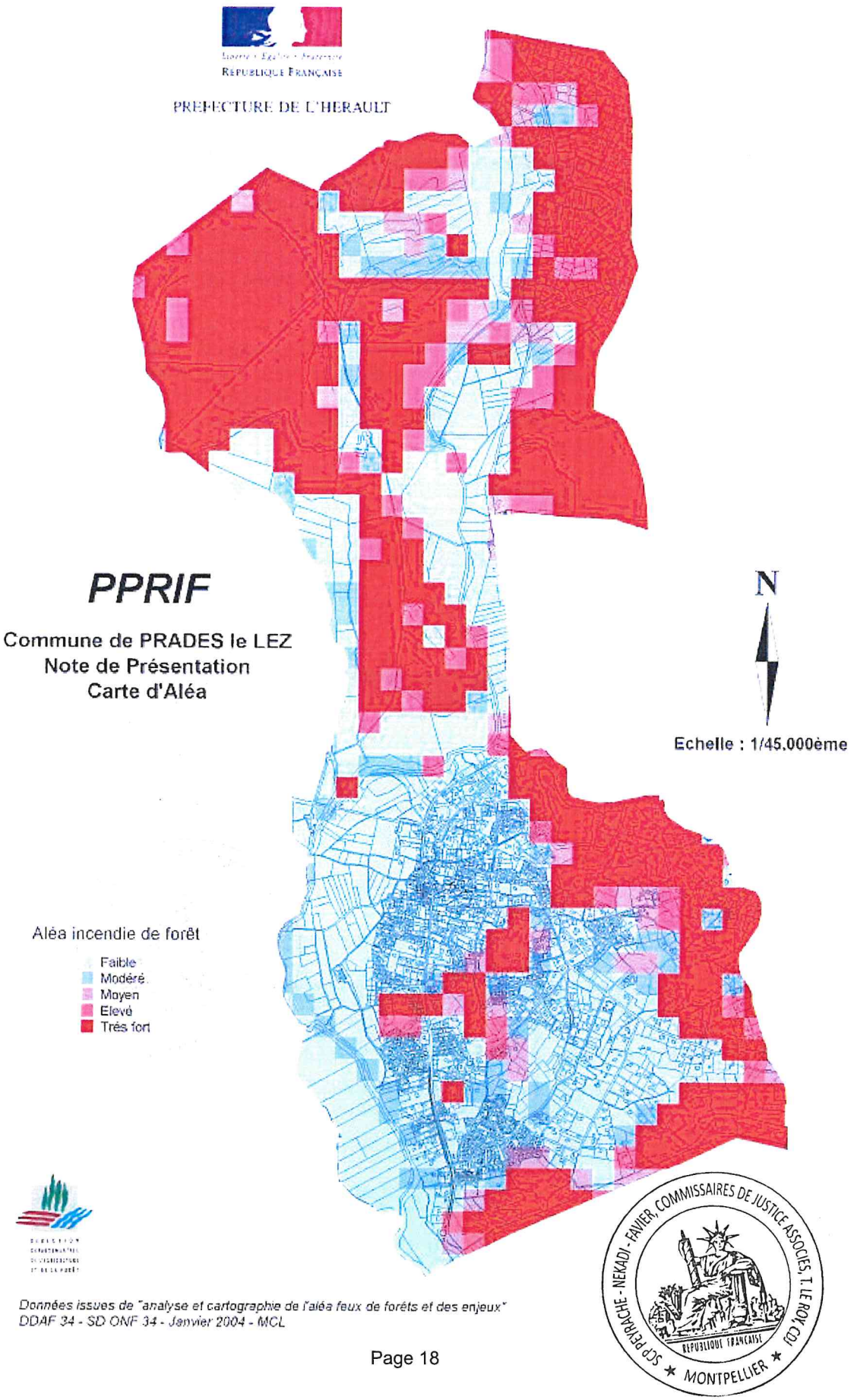
2-4-1. L'aléa

L'indice d'aléa varie de 0 à 210, 5 classes d'aléa ont été définies :

1. Faible : de 0 à 39
2. Modéré : de 40 à 49
3. Moyen : de 50 à 59
4. Fort : de 60 à 69
5. Très fort : de 70 à 210

Le risque d'incendie de forêt sera déterminé par superposition de la carte des enjeux à la carte de l'aléa.

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER



Données issues de "analyse et cartographie de l'aléa feux de forêts et des enjeux"
DDAF 34 - SD ONF 34 - Janvier 2004 - MCL

La carte d'aléa fait ressortir un aléa très tranché sur la commune :

- un aléa fort

⇨ Au nord de la commune, sur les massifs de Puech Haut, Blaquières et Bois de Rieucoullon en continuité avec les boisements des communes de Saint Vincent de Barbeyrargues et du Triadou. Le développement d'un grand incendie dans cette zone est possible par vent de Nord. Toutefois, la menace dans cette zone est relativement faible car peu urbanisée. Seule la présence du domaine de Restinclières et quelques habitations en bordure de la D17 peuvent avoir un effet néfaste.

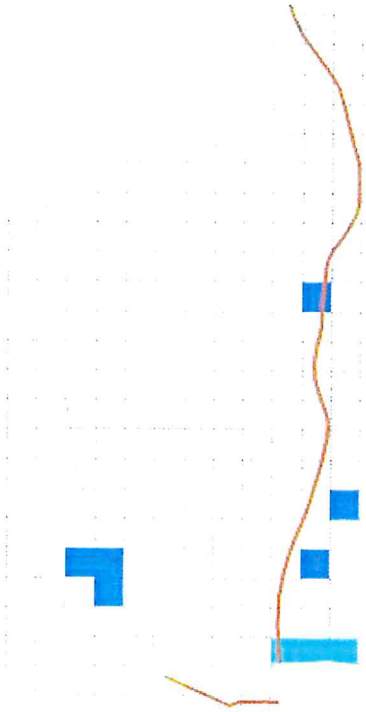
⇨ A l'Est de la commune, sur les secteurs de la Montade, des Bouisses et de Nouau, où l'habitat est dispersé dans les peuplements forestiers. Un incendie, venu des communes voisines et attisé par vent d'Est, représenterait un risque majeur pour les habitations et les populations.

- un aléa moyen

⇨ au centre et au Sud de la commune, dans les zones récemment loties, dû essentiellement à une desserte ne répondant pas aux normes de sécurité.

- un aléa faible

⇨ sur le reste du territoire de la commune (vieux village et lotissements immédiatement limitrophes).



PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRIF

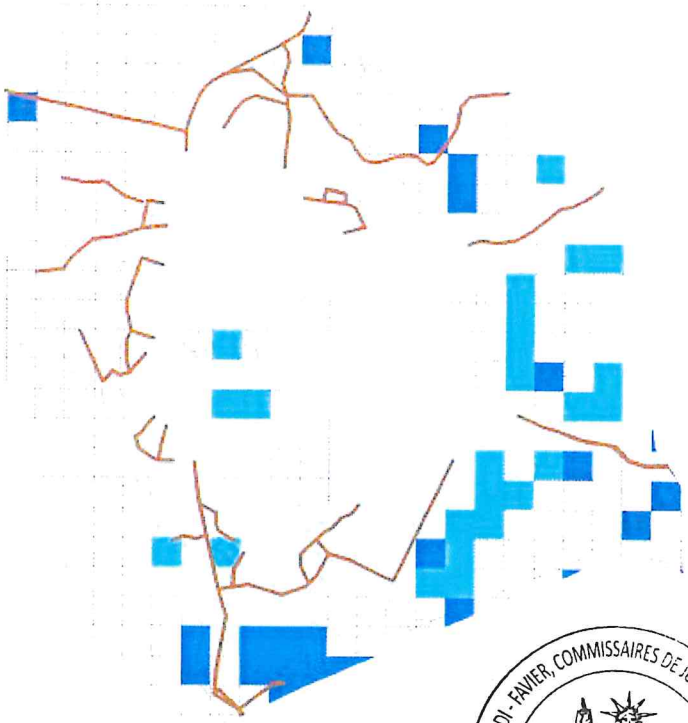
Commune de PRADES le LEZ
Note de présentation
Carte des enjeux

URBANISATION

- Habitat diffus (333)
- Habitat groupé sans issue de secours (504)
- Habitat groupé avec issue de secours (1618)
- Sans habitat (10080)

INFRASTRUCTURES

- Voie bitumée avec issue de secours



N

Echelle : 1/40 000ème

Données issues de "Analyse et cartographie de l'aléa feu de forêt et des enjeux"
DDAF34 - SD ONF34 - Janvier 2004 - MCL

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CJ1
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

2-4-2. Les enjeux

Les enjeux correspondent à l'état du bâti actuel, c'est à dire des constructions ou des installations susceptibles d'accueillir, même temporairement, des personnes. Sont ainsi répertoriés comme enjeux les installations pouvant recevoir du public comme les campings, les zones d'accueil du public, les lieux à forte fréquentation, les infrastructures de communication et les tours de guet.

Pour permettre le croisement plus aisé avec la carte d'aléa, les enjeux sont répertoriés au niveau du pixel de 1 ha. Pour chaque pixel il sera noté la structure de l'habitat (groupé ou diffus) ainsi que sa situation par rapport au réseau d'infrastructures routières publiques (élément facilitant l'évacuation en cas d'incendie et permettant une intervention rapide des moyens de secours).

L'habitat est défini comme groupé s'il y a au minimum 3 habitations pour 2 hectares et si la distance maximum entre 2 habitations est inférieure à 50 mètres (cette distance traduit les obligations du propriétaire, en matière de débroussaillement).

La notion de « défendabilité » est abordée avec ce paramètre. On qualifie de « défendable » une construction située à moins de 80 mètres d'une voie normalisée ouverte à la circulation publique où les services d'incendie et de secours peuvent accéder pour intervenir en sécurité.

La notion de « défendable » ne préjuge pas de la présence des services de secours sur place lors d'un incendie, mais de la certitude qu'ils pourront y accéder sans difficulté.

Une zone « défendable » n'a pas la garantie d'être une zone « défendue ».

L'indice EB (enjeu brut) obtenu par levé de terrain est défini comme suit :

- absence d'habitat : EB = 1
- habitat groupé avec issue de secours à moins de 100 m EB = 2
- habitat groupé avec issue de secours à plus de 100 m EB = 3
- habitat diffus ou camping EB = 4

L'issue de secours est définie comme une voie revêtue accessible aux véhicules de secours et ne présentant pas de cul de sac.

SCP PERACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CI)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Globalement sur la commune de Prades le Lez, les enjeux habités sont identifiés comme de l'habitat groupé :

⇨ avec issue de secours au niveau du village et des lotissements qui se sont développés dans sa périphérie immédiate ;

⇨ sans issue de secours dans les secteurs périphériques à l'Est du village où les habitations ont été construites sur des parcelles boisées de plus grande taille.

Il existe toutefois quelques îlots d'habitat diffus :

⇨ dans les zones agricoles où il n'y a pas de risque incendie (vallée du Lez, vallée du Lirou) ;

⇨ dans des secteurs boisés de Nouau et de Bellevue.

2-4-3. Le risque incendie de forêt

Pour la commune de Prades le Lez, les observations suivantes peuvent être faites :

⇨ Les secteurs urbanisés sont groupés autour du vieux village et en continuité avec les lotissements de Saint Vincent de Barbeyrargues. Il n'y a donc pas eu de développement anarchique de l'urbanisation sur la commune de Prades le Lez, même si les développements actuels ne prennent pas suffisamment en compte les aspects sécurisation D.F.C.I. dans des zones loties (desserte et hydrants).

⇨ L'habitat diffus dans les zones boisées est à proscrire car la protection de ces habitations est très difficile à assurer. Pour les constructions existantes, il conviendrait de faire respecter au minimum les obligations réglementaires de débroussailler.

⇨ Une réflexion relative à l'habitat groupé sans issue de secours doit être rapidement menée sur la voirie, la mise en sécurité collective de la zone, et le respect des obligations de débroussaillement incombant aux propriétaires (secteur du Nouau et des Bouisses).

⇨ Le développement de lotissements en lisière de massif (même lorsqu'ils sont de moindre importance) crée de nouvelles interfaces forêt/habitat. Une réflexion sur le traitement de l'interface et sur la destination du massif pourrait être annexée au projet de lotissement.

La traduction du risque se retrouvera dans les documents graphiques présentant le zonage réglementaire :

- L'aléa très fort d'incendie de forêt sur 50 % du territoire communal va déterminer les « zones de danger » (zones rouges) où les constructions seront interdites, la présence d'enjeux créant un risque certain.

- Certains quartiers, déjà urbanisés où l'aléa fort reste toutefois présent, deviendront des « zones de précaution » (zones bleues) où des prescriptions seront émises afin de protéger les constructions existantes et de diminuer le mitage de l'espace combustible.

- Les zones où l'aléa est faible ou nul seront traduites en zones où il n'est pas nécessaire de réglementer l'urbanisation par rapport au risque incendie de forêt et où les précautions d'usage suffiront (zones blanches).

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, 1, LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

IV – ANNEXES

1 – Liste des feux de forêt issue de la base de données Prométhée (www/promethee.com)

2 – Note de combustibilité des principales essences méditerranéennes

3 – Carte d'aléa du bassin de risque n°1

4 – Carte du zonage réglementaire du bassin de risque n°1

Annexe 1.

Liste des feux de forêt issues de la base de données PROMETHEE

Numéro interne du feu	Carré DFCI	Lieu	Date	Heure	Surface parcourue
1973 34 237	M22R11	PRADES LE LEZ	05/04/1973	12:30	2,0000
1979 34 20	M22R11	PRADES LE LEZ	19/06/1979	5:0	0,1000
1980 34 130	M22R11	PRADES LE LEZ	07/07/1980	16:25	1,0000
1981 34 125	HD24C7	PRADES LE LEZ	13/07/1981	15:6	50,0000
1981 34 126	HD24B7	PRADES LE LEZ	26/07/1981	15:41	90,0000
1982 34 138	HD24B8	PRADES LE LEZ	19/08/1982	23:20	0,1000
1984 34 2	HD24B7	PRADES LE LEZ	07/02/1984	15:0	0,2000
1986 34 3	HD24B8	PRADES LE LEZ	24/01/1986	13:10	0,2000
1986 34 14	HD24B8	PRADES LE LEZ	30/05/1986	11:30	2,0000
1991 34 9	HD24B9	PRADES LE LEZ	31/05/1991	13:15	2,0000
1995 34 77	HD24B8	null	04/09/1995	12:45	0,0100
1998 34 127	HD24B7	null	31/07/1998	18:4	0,3000
2000 34 41	HD24B9	Dme de Restinclières	23/06/2000	15:15	5,0000
2003 34 100	HD24B7	201 CH DES COTEAUX	06/08/2003	14:35	2,0000
				Total :	**154,9100**

PROMETHEE

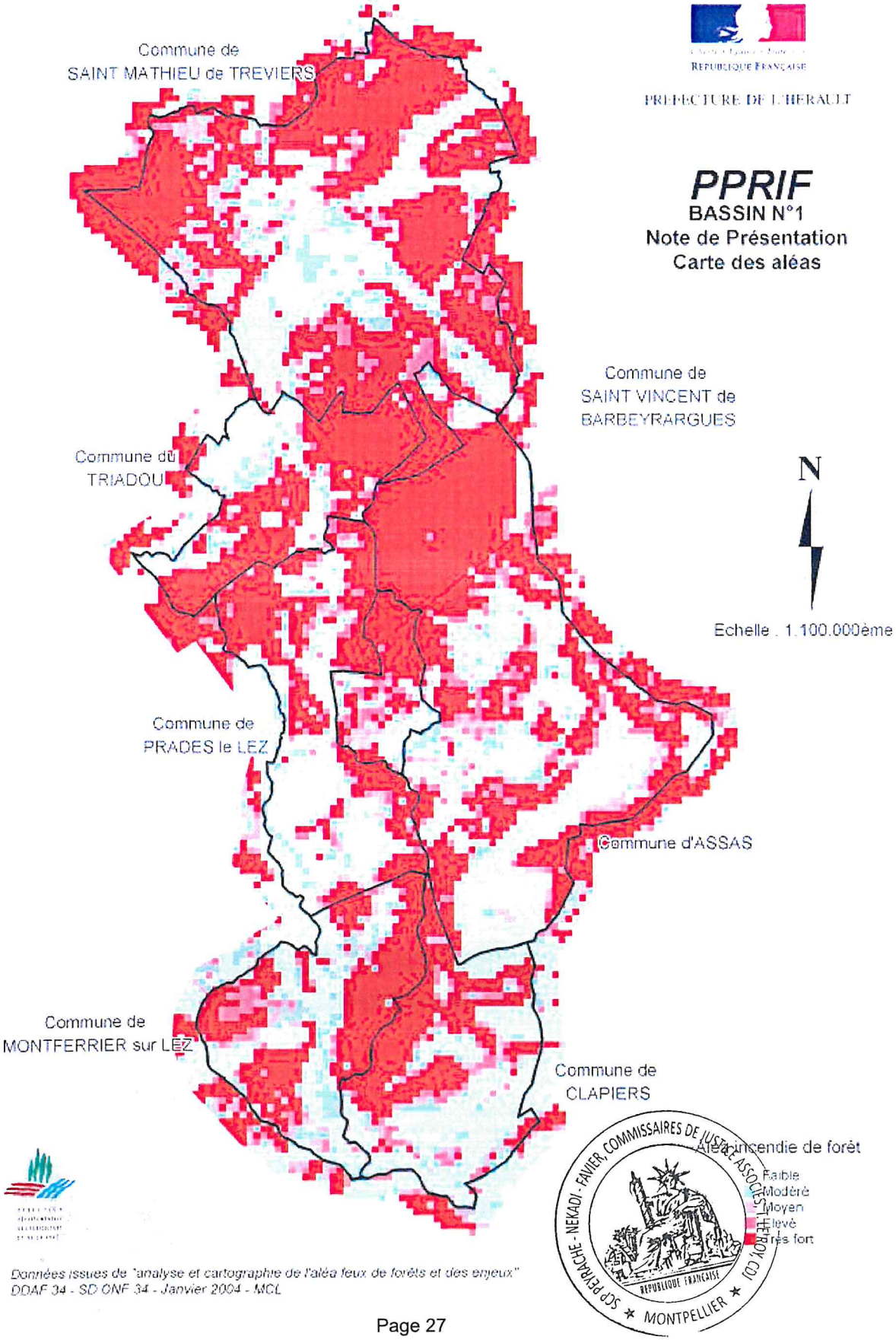
Site Web : WWW.promethee.com

Annexe 2.

Notes de combustibilité des principales espèces dominantes de la végétation méditerranéenne

LIGNEUX HAUTS		LIGNEUX BAS		HERBACEES	
Arbousier	5	Ajonc épineux	8	Agrostis	1
Cèdre	6	Amélanchier	3	Anthylide	1
Châtaignier	5	Bruyère arborescente	8	Aphylanthe	1
Chêne pubescent	5	Bruyère à balais	7	Avoine	1
Chêne vert	7	Bruyère cendrée	6	Brachypode des bois	1
Cyprès	6	Bruyère multiflore	6	Brachypode penné	1
Douglas	6	Buis	5	Brachypode rameux	1
Epicéa	6	Callune	6	Brome érigé	1
Erable	5	Canne de Provence	5	Canche flexueuse	1
Frêne	2	Chêne kermès	8	Dactyle	1
Hêtre	2	Ciste blanc	6	Fêtuques	1
Noisetier	2	Ciste à f. de sauge	3	Fougère Aigle	2
Olivier	5	Ciste de Montpellier	3	Fromental	1
Orme	2	Eglantine	5	Inule visqueuse	1
Peuplier	2	Epine du Christ	3		
Pin d'Alep	8	Filaria	5		
Pin maritime	7	Genêt à balais	5		
Pin noir	7	Genêt d'Espagne	5		
Pin pignon	7	Genêt purgatif	7		
Pin sylvestre	7	Genêt scorpion	8		
Pin de Salzmann	7	Genévrier commun	7		
Robinier	2	Genévrier oxycèdre	7		
Sapin	6	Lavande stéchade	5		
Saule	2	Lavande à larges f.	5		
		Pistachier lentisque	4		
		Prunellier	4		
		Romarin	5		
		Ronces	6		
		Staeheline	3		
		Térébinthe	4		
		Thym	4		

Annexe 3.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

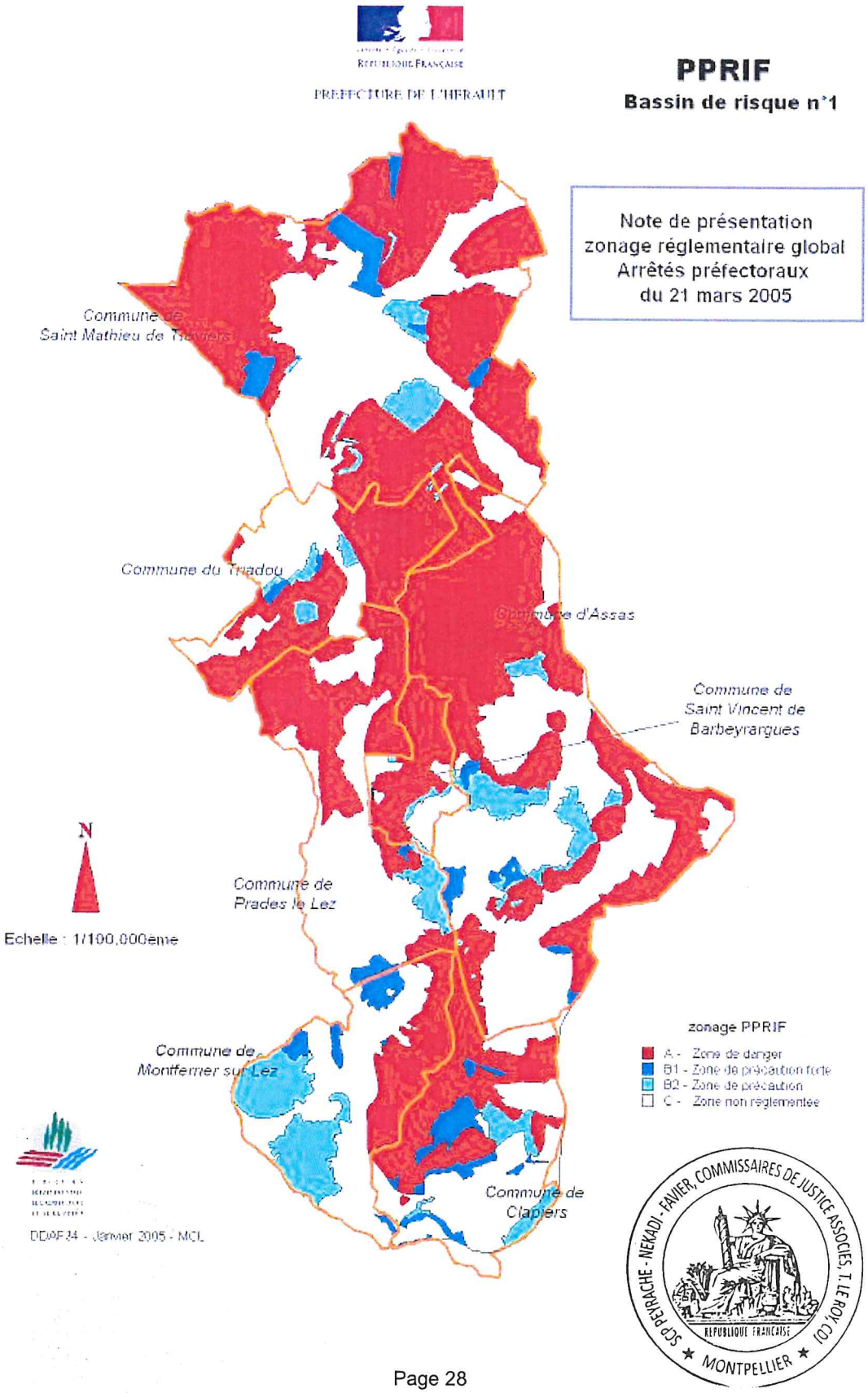
PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRIF
BASSIN N°1
Note de Présentation
Carte des aléas

Données issues de "analyse et cartographie de l'aléa feux de forêts et des enjeux"
DDAF 34 - SD ONF 34 - Janvier 2004 - MCL

SCP PETRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, LIEROV (D) ★ MONTPELLIER ★ REPUBLIQUE FRANÇAISE

Annexe 4.


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
PPRIF
Bassin de risque n°1
Note de présentation
zonage réglementaire global
Arrêtés préfectoraux
du 21 mars 2005
Commune de Saint Mathieu de Tavières
Commune du Triadou
Commune d'Assas
Commune de Saint Vincent de Barbeyrargues
N
Commune de Prades le Lez
Echelle : 1/100,000ème
Commune de Montferrier sur Lez
Commune de Clapiers
zonage PPRIF
A - Zone de danger
B1 - Zone de précaution forte
B2 - Zone de précaution
C - Zone non réglementée
DDAF 34 - Janvier 2005 - MCL
SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (D)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'HERAULT

PPRif

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES D'INCENDIES DE FORET

COMMUNE DE PRADES LE LEZ

Règlement

PRESCRIPTION PAR	**A. P. N° 2003 0I 966**	**DU 17 MARS 2003**
ENQUETE PUBLIQUE PAR	**A. P. N° 2004 0I 1977**	**DU 19 AOUT 2004**
APPROBATION PAR	**A.P. N° 2005 0I 628**	**DU 21 MARS 2005**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

ETABLI PAR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Place Chaptal
CS 69506
34960 MONTPELLIER Cedex 2
Tél. : 04.67.34.28.63 – Fax : 04.67.34.29.66

SOMMAIRE :

1. Zone A (zone rouge)

1.1 Projets nouveaux :

1.1.1 La zone rouge correspond à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort où toutes les **constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits** ;

1.1.2 Cependant, peuvent être **admis avec prescriptions** :

1. Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;

2. Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;

3. Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole (y compris sylvicole) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;

4. Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques ;

5. Les changements de destination des constructions ou leur extension à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas créer de nouvelles habitations ;

6. Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin, piscines privées et bassins), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ;

7. Les infrastructures publiques (réseaux routiers de transport et de distribution téléphonique ou électrique, les voies ferrées), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;

8. Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;

9. *Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.*

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY CD1
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

1.1.3 La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable de prescriptions relatives à la desserte par un réseau d'hydrants normalisée ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique.

1.1.1.3.1 Sont considérés comme desservies par le réseau d'hydrants, les reconstructions dont l'entrée est située à moins de **150 mètres** (cent cinquante mètres) d'un **point d'eau normalisé**(*).
Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

(*) Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie (hydrant) relié à un réseau normalisé (bouclé ou maillé) (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

1.1.1.3.2 Sont considérées comme accessibles depuis une voie ouverte à la circulation publique, les reconstructions **situées à moins de 80 mètres** (quatre vingt mètres) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée (*):
(*) Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11,00 mètres et **le rayon extérieur** supérieur ou égal à 16,50 mètres) ;*
- *Débroussaillement et maintien en état débroussaillé selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié.*

1.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

1.3 Débroussaillement :

Prescription : Application stricte du débroussaillement conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : **La profondeur de débroussaillement est** autorisée à 100 (cent mètres) mètres mais **obligatoire à 50 mètres** (cinquante mètres) autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CDJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

2. Zones B1 et B2 (zones bleues)

La zone bleue, qui est une zone de précaution, est subdivisée en deux zones :

- B1 (bleu foncé): nouvelles constructions isolées interdites, autres constructions autorisées sous prescriptions;
- B2 (bleu clair) : constructions autorisées sous prescriptions.

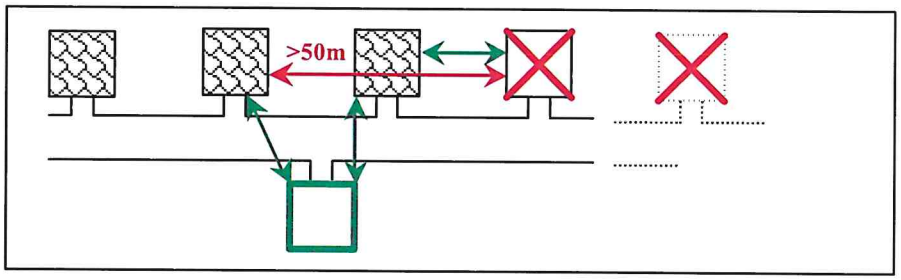
2.1. Zone B1 :

2.1.1 Projets nouveaux :

Sont interdits :

2.1.1.1 toute nouvelle **construction isolée** (*);

(*):Une construction n'est pas isolée lorsqu'elle se situe à moins de 50 mètres (cinquante mètres) d'au moins deux constructions existantes.



2.1.1.2 les constructions nouvelles **non desservies par un réseau d'hydrants (poteaux incendie).**

Sont considérés comme desservies par le réseau d'hydrants, les constructions dont l'entrée est située à moins de **150 mètres** (cent cinquante mètres) d'un **point d'eau normalisé**(*).
Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

(*) Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie (hydrant) relié à un réseau normalisé (bouclé ou maillé) (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

2.1.1.3 Les constructions nouvelles **situées à plus de 80 mètres** (quatre vingt mètres) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée (*):

(*) Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11,00 mètres et **le rayon extérieur** supérieur ou égal à 16,50 mètres) ;*
- *Débroussaillement et maintien en état débroussaillé selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié.*

2.1.1.4 Les établissements recevant du public (**ERP**);

2.1.1.5 La création, l'installation ou l'extension des **campings, villages de vacances**, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes ;

2.1.1.6 Les **installations classées** pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver **le risque global d'incendie de forêt** (*) ;

(*)Risque global d'incendie de forêt : Risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi qu'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.

2.1.1.7 Les installations **aériennes de réserves d'hydrocarbures** liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions.

2.1.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.1.3 Débroussaillement :

Prescription : Application stricte du débroussaillement conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : **La profondeur de débroussaillement est** autorisée à 100 (cent mètres) mètres mais **obligatoire à 50 mètres** (cinquante mètres) autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Prescription : Application stricte de l'article L.322-4-1 du code forestier :

Obligation : Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), **comportera obligatoirement dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements.

L'objectif de cet article est de donner au lotisseur ou à l'aménageur la maîtrise foncière lui permettant d'asseoir les travaux de protection (accès, hydrants, maîtrise du combustible et débroussaillement) sans devoir « aller chez le voisin ».

La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais se situer à l'interface (= en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible.

Cette bande inconstructible pourra indifféremment être située sur la « zone blanche », « zone bleue » ou « zone rouge ».

Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages doit coïncider avec l'implantation des hydrants.

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY, CJ
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER

2.2 Zone B2 :

2.2.1 Constructions nouvelles :

Sont interdits :

2.2.1.1 les constructions nouvelles **non desservies par un réseau d'hydrants.**

Sont considérés comme desservies par le réseau d'hydrants, les constructions dont l'entrée est située à moins de **150 mètres** (cent cinquante mètres) d'un **point d'eau normalisé**(*).
Les hydrants devront être distants entre eux de 200 mètres maximum par les voies carrossables.

(*) Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie relié à un réseau normalisé bouclé ou maillé (débit de 60 m³/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m³ doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m³ pendant deux heures).

2.2.1.2 Les constructions nouvelles **situées à plus de 80 mètres** (quatre vingt mètres) d'une **voirie ouverte à la circulation publique** normalisée(*).

(*) Est considérée comme normalisée une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de la bande de roulement : 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues) ;*
- *Force portante pour un véhicule de 160 kilos-newtons avec un maximum de 90 kilos-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum ;*
- *Résistance au poinçonnement : 80 newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;*
- *Rayon intérieur des tournants de 11 mètres minimum ;*
- *Pente inférieure à 15 % ;*
- *Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 4 mètres de hauteur.*
- *Ces voies se termineront sur un **point de retournement**, calculé sur la base des prescriptions techniques générales du SDIS de l'Hérault (Té de retournement, placette circulaire, comportant des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11,00 mètres et **le rayon extérieur** supérieur ou égal à 16,50 mètres) ;*
- *Débroussaillement et maintien en état débroussaillé selon les modalités prévues par l'arrêté préfectoral 2004-I-907 du 13 avril 2004 modifié.*

2.2.1.3 Les établissements recevant du public (**ERP**) ;

2.2.1.4 La création, l'installation ou l'extension des **campings, villages de vacances**, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes ;

2.2.1.5 Les **installations classées** pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver **le risque global d'incendie de forêt** (*) ;

(*)Risque global d'incendie de forêt : Risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi qu'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.

2.2.1.6 Les installations **aériennes de réserves d'hydrocarbures** liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions.

2.2.2 Conditions de mise en sécurité des constructions existantes :

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur réglementaire (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

L'ensemble des travaux de mise en sécurité des constructions existantes est à la charge du propriétaire et doit être réalisé dans les meilleurs délais à compter de la date d'approbation du présent PPR, et sans excéder les cinq ans prévus à l'article 5 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

2.2.3 Débroussaillement :

Prescription : Application stricte du débroussaillement conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : **La profondeur de débroussaillement est** autorisée à 100 (cent mètres) mètres mais **obligatoire à 50 mètres** (cinquante mètres) autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Prescription : Application stricte de l'article L.322-4-1 du code forestier :

Obligation : Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), **comportera obligatoirement dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements.

L'objectif de cet article est de donner au lotisseur ou à l'aménageur la maîtrise foncière lui permettant d'asseoir les travaux de protection (accès, hydrants, maîtrise du combustible et débroussaillement) sans devoir « aller chez le voisin ».

La bande inconstructible ne doit pas englober la totalité de l'aménagement, mais se situer à l'interface (= en bordure des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements), et l'isoler du peuplement combustible.

Cette bande inconstructible pourra indifféremment être située sur la « zone blanche », « zone bleue » ou « zone rouge ».

Deux ou plusieurs opérations nouvelles d'aménagement visées au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements) pourront se jumeler dans la mesure où la continuité de la bande de 50 mètres isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements est réalisée sur toute la zone d'interface.

Des passages réservés aux véhicules de prévention et de lutte contre les incendies de forêt seront aménagés perpendiculairement à la bande inconstructible de 50 mètres et tous les 150 mètres maximum, afin d'obtenir une communication entre l'espace naturel et la zone ouverte à la circulation publique.

Si possible, la position de ces passages doit coïncider avec l'implantation des hydrants.

3 . Zones C (zones blanches)

Débroussaillement :

Application stricte du Code Forestier conformément à l'article L 322-3 et de l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

4 . Recommandations indicatives de nature à réduire le risque

Applicables aux zones A, B1 et B2.

- Règles de construction :

Enveloppes :

Enveloppes des bâtiments constituées par des murs en dur présentant une durée coupe feu d'une demi-heure. Revêtements de façades présentant un critère de réaction au feu MO*, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Ouvertures :

Ensemble des ouvertures occultables par des dispositifs présentant une durée coupe feu d'une demi-heure.
Jointures assurant un maximum d'étanchéité, parties de façades incluses dans le volume des vérandas comprises.

Couvertures :

Revêtements de couvertures classés en catégorie MO*, partie de couverture incluse dans le volume des vérandas comprises.
Toutefois, les revêtements de couvertures classés en catégorie M1*, M2*, M3* peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou en panneaux de bois ou tout autre matériau reconnu équivalent par le comité d'étude et de classification des matériaux (CECM) et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.
Pas de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Cheminées :

Conduits extérieurs :

- Equipés dans leur partie située au-delà de leur débouché en toiture d'un clapet coupe feu d'une demi-heure et actionnables depuis l'intérieur de la construction ;
- Réalisés en matériau MO* et présentant une durée coupe feu d'une demi-heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet coupe feu et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.

Conduites et canalisations diverses :

Conduites et canalisations desservant l'habitation et apparentes à l'extérieur présentant une durée coupe feu de traversée d'une demi-heure.

Gouttières et descentes d'eau :

Gouttières et descentes d'eau réalisées en matériaux M1* minimum.

Auvents :

Toitures réalisées en matériaux M1* minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues :

Barbecues fixes, constituant une dépendance d'habitation, équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Prévention des risques d'incendie :

- Réserves de combustibles solides et tas de bois placés à plus de 10 mètres des bâtiments.

- Elargissement des voies privées desservant les bâtiments pour permettre en tout point le croisement de 2 véhicules sans ralentissement, ni manœuvre.

- Equipement des habitations disposant d'une réserve d'eau (piscine, bassin, réservoir) d'une motopompe de 15 m^3/h de débit, actionnée par un moteur thermique, susceptible d'alimenter une lance de 40/14 avec l'aide de trois tuyaux de 45 mm de diamètre et de 20 m de longueur.
  Remise de cet équipement dans un coffre ou une construction incombustible.

- Curage régulier, et avant la saison estivale, des gouttières (aiguilles et feuillages) pour prévenir les risques de mise à feu des toitures.

** Norme technique de classement de la résistance au feu des matériaux. L'arrêté ministériel du 30 juin 1983 modifié par l'arrêté ministériel du 28 août 1991établit ce classement.*

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, T. LE ROY (CJ)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault

Service Eau et Risques

PLAN DE PREVENTION

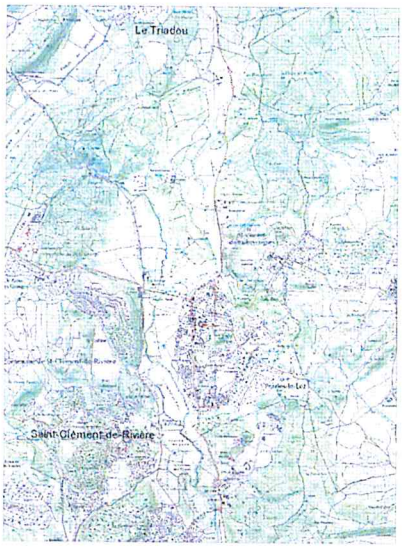
DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

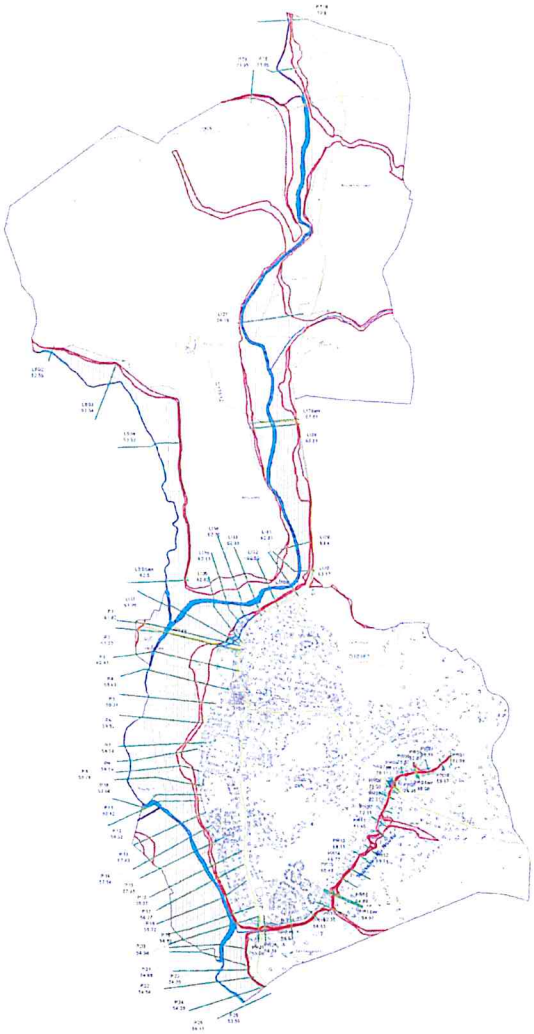
Bassin versant du Lez

Commune de PRADES LE LEZ

3 CARTE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Prescription	Prescription	Enquête Publique	Approbation
Révision	19 Août 2010	Du 13 Janvier au 13 Avril 2012	28 Février 2013





Légende

Rn

Rp

Ru

Bu

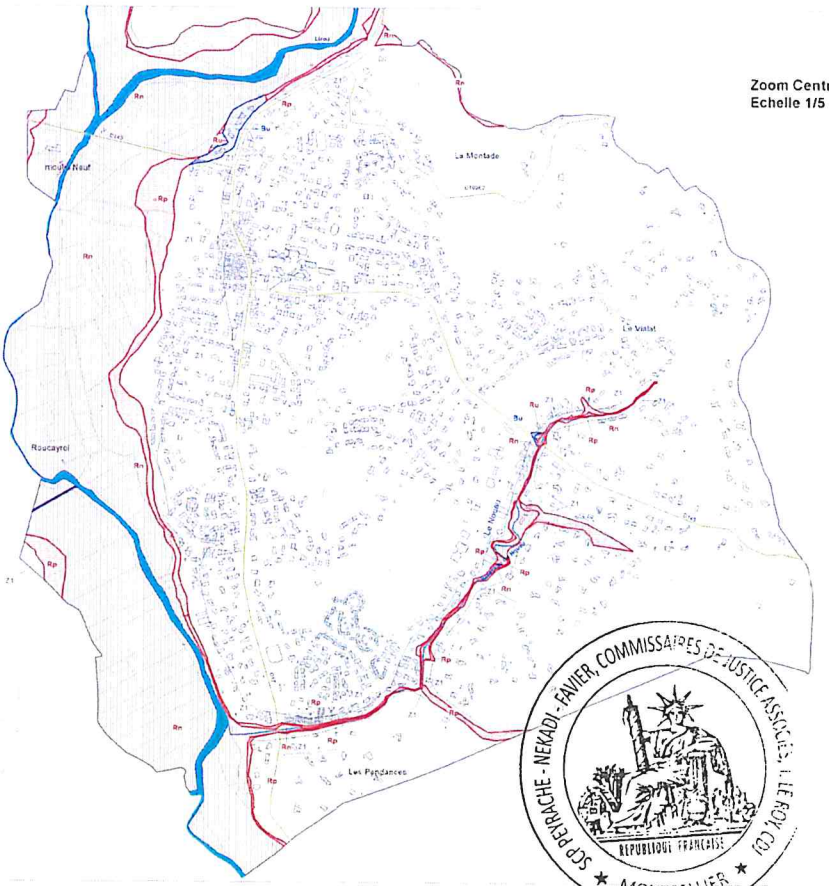
Z1

Z2 Le reste de la commune

Le thalweg du bassin d'alea

Profil + cote PHE en m NGF

Echelle 1/10 000°



Zoom Centre du Village
Echelle 1/5 000°

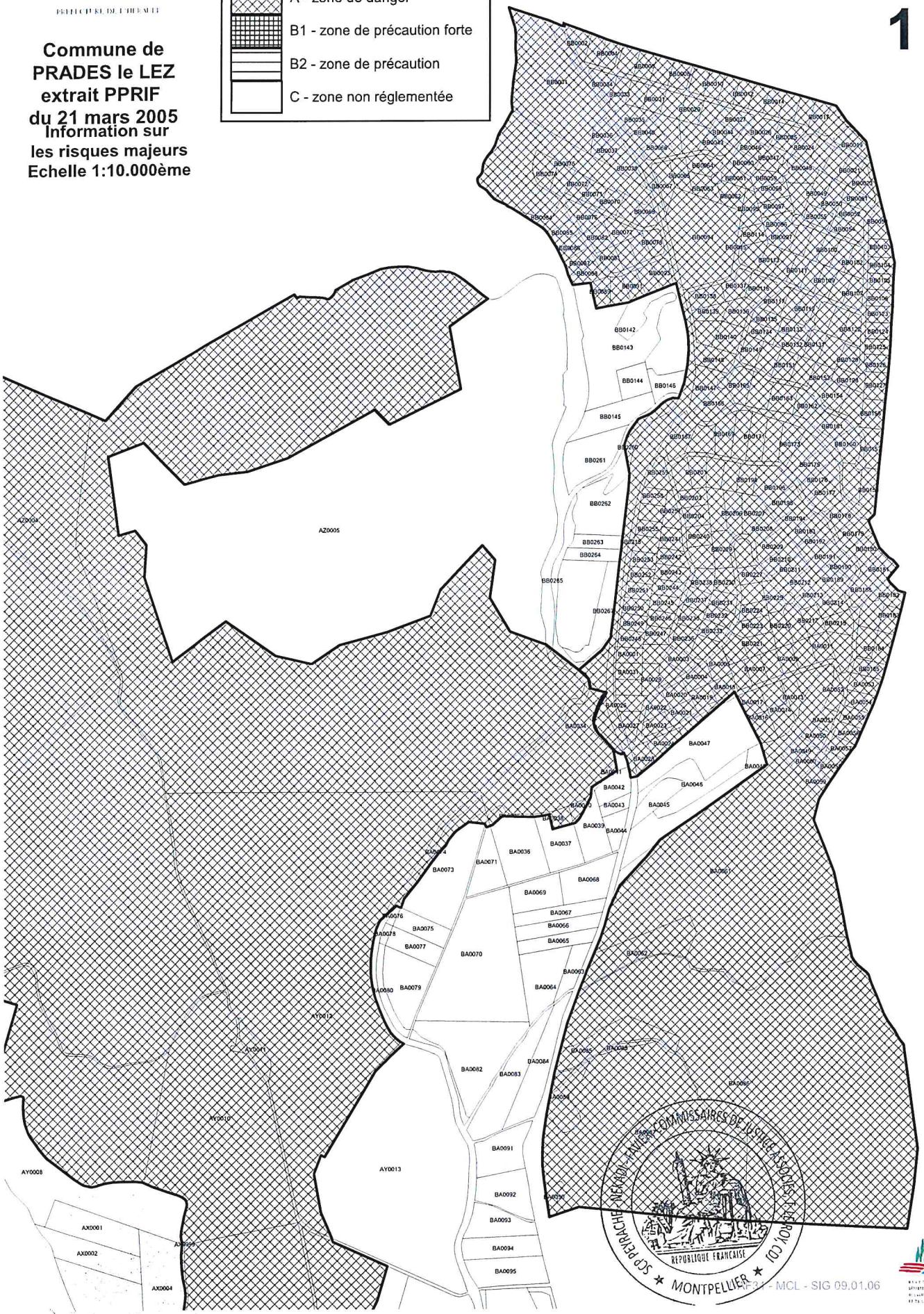
SCP DEFRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, 1, LE ROY (CD)
REPUBLIQUE FRANÇAISE
MONTPELLIER

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème

- A - zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- C - zone non réglementée

Planche **1**

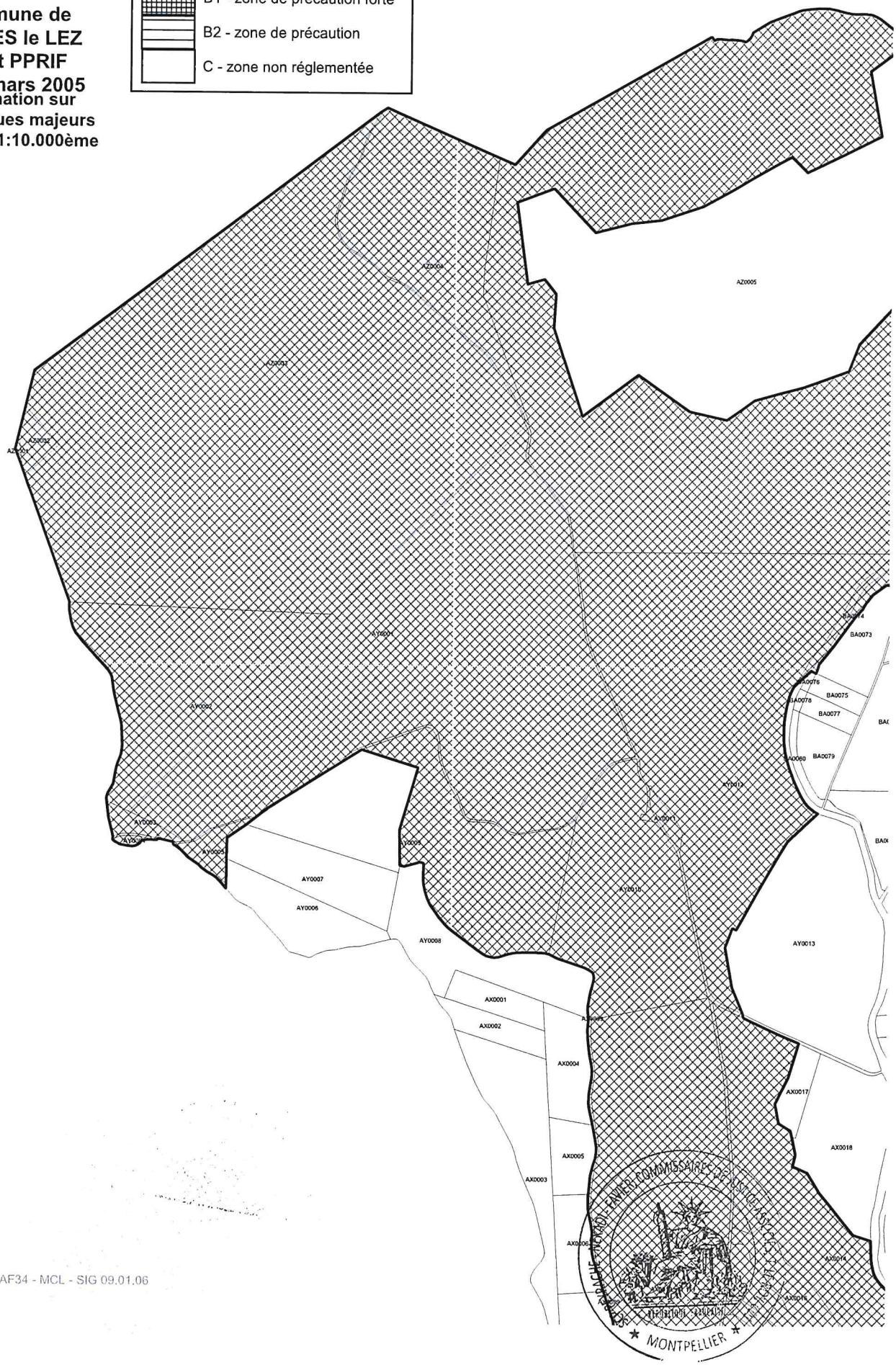


PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème

Planche **2**

- A - zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- C - zone non réglementée



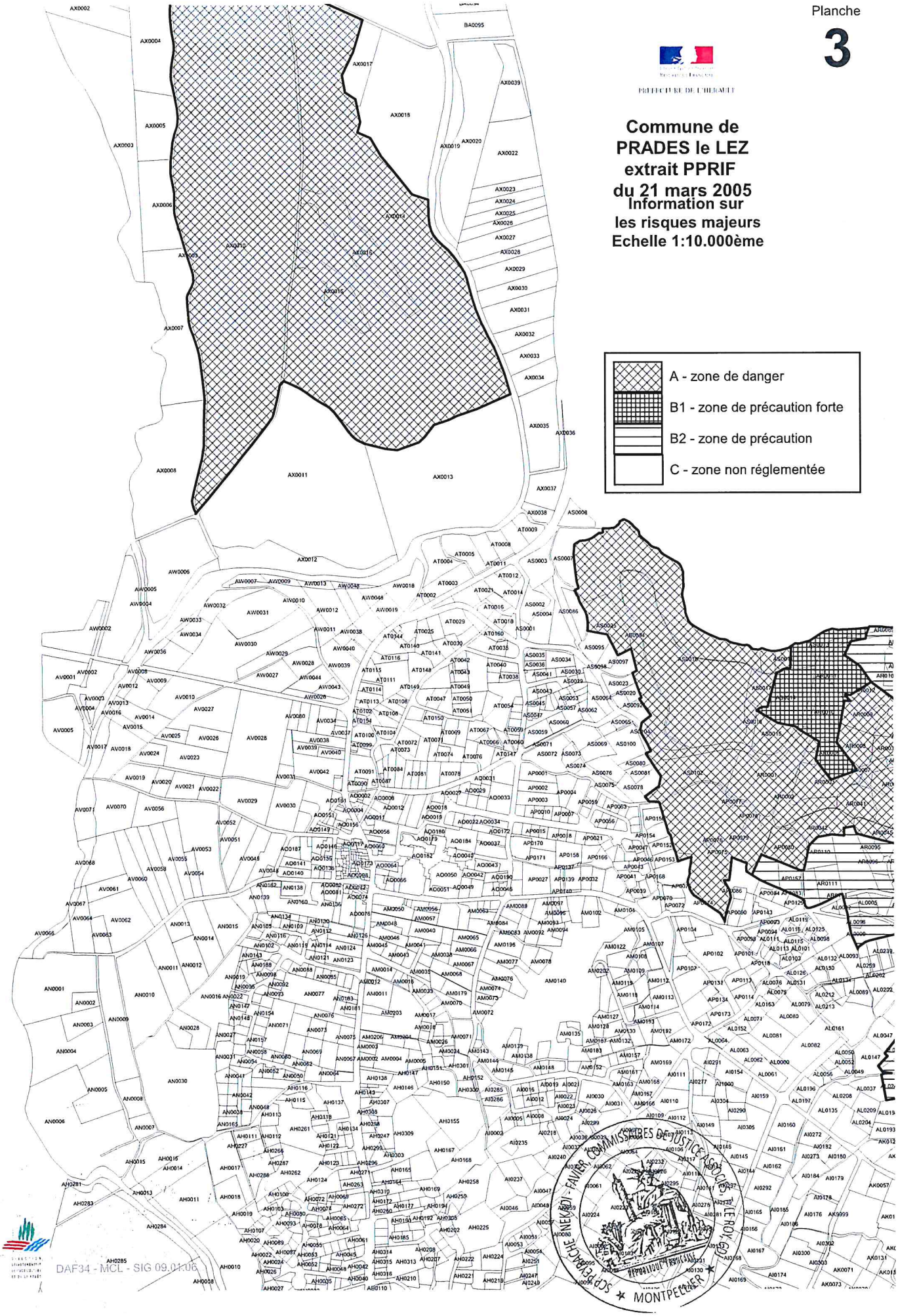
DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

Planche

3

PREFECTURE DE L'HERAULT

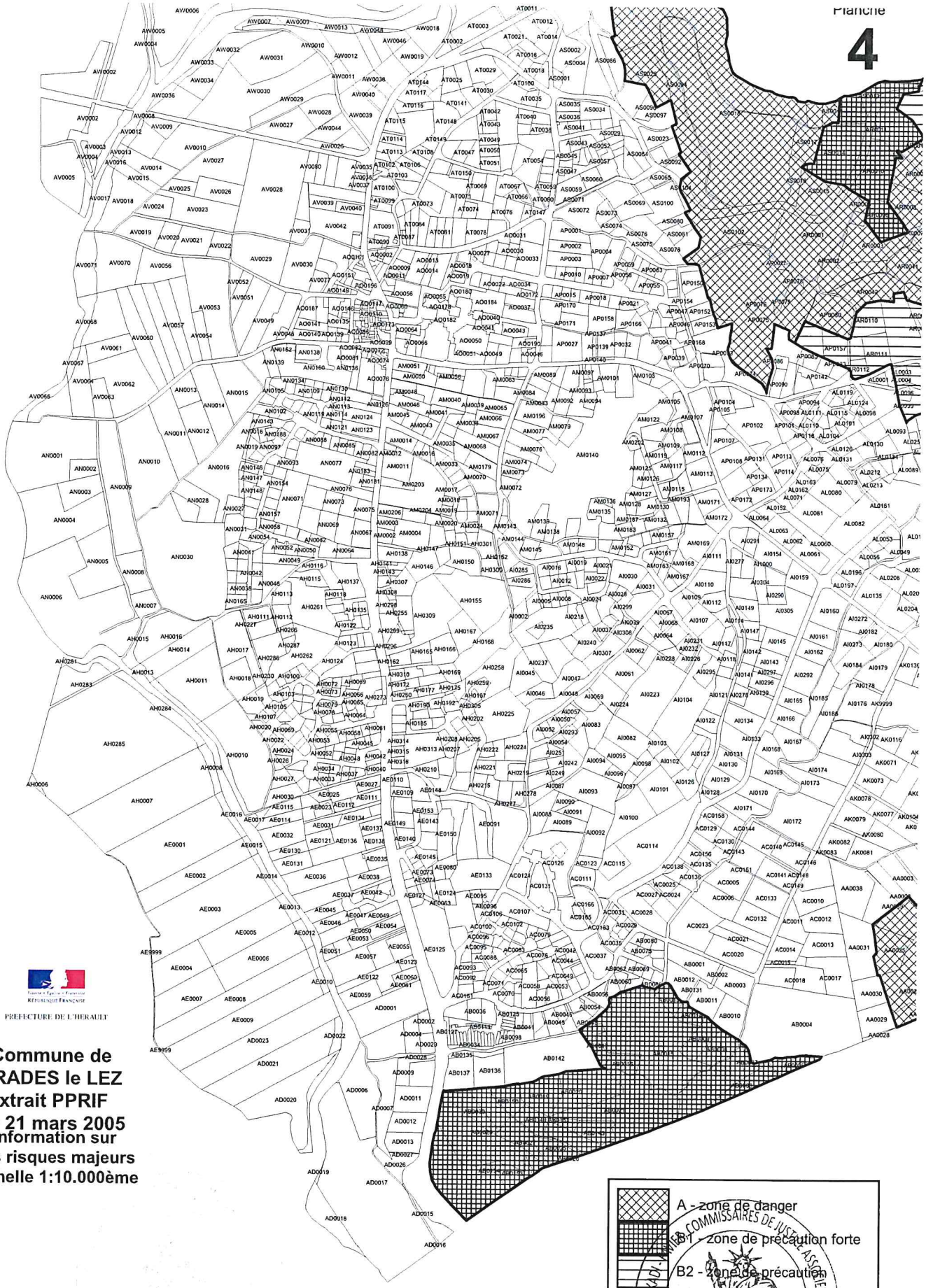
Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème



DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

Planche

4



PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ
extrait PPRIF
du 21 mars 2005
Information sur les risques majeurs
Echelle 1:10.000ème

A - zone de danger

B1 - zone de précaution forte

B2 - zone de précaution

C - zone non réglementée

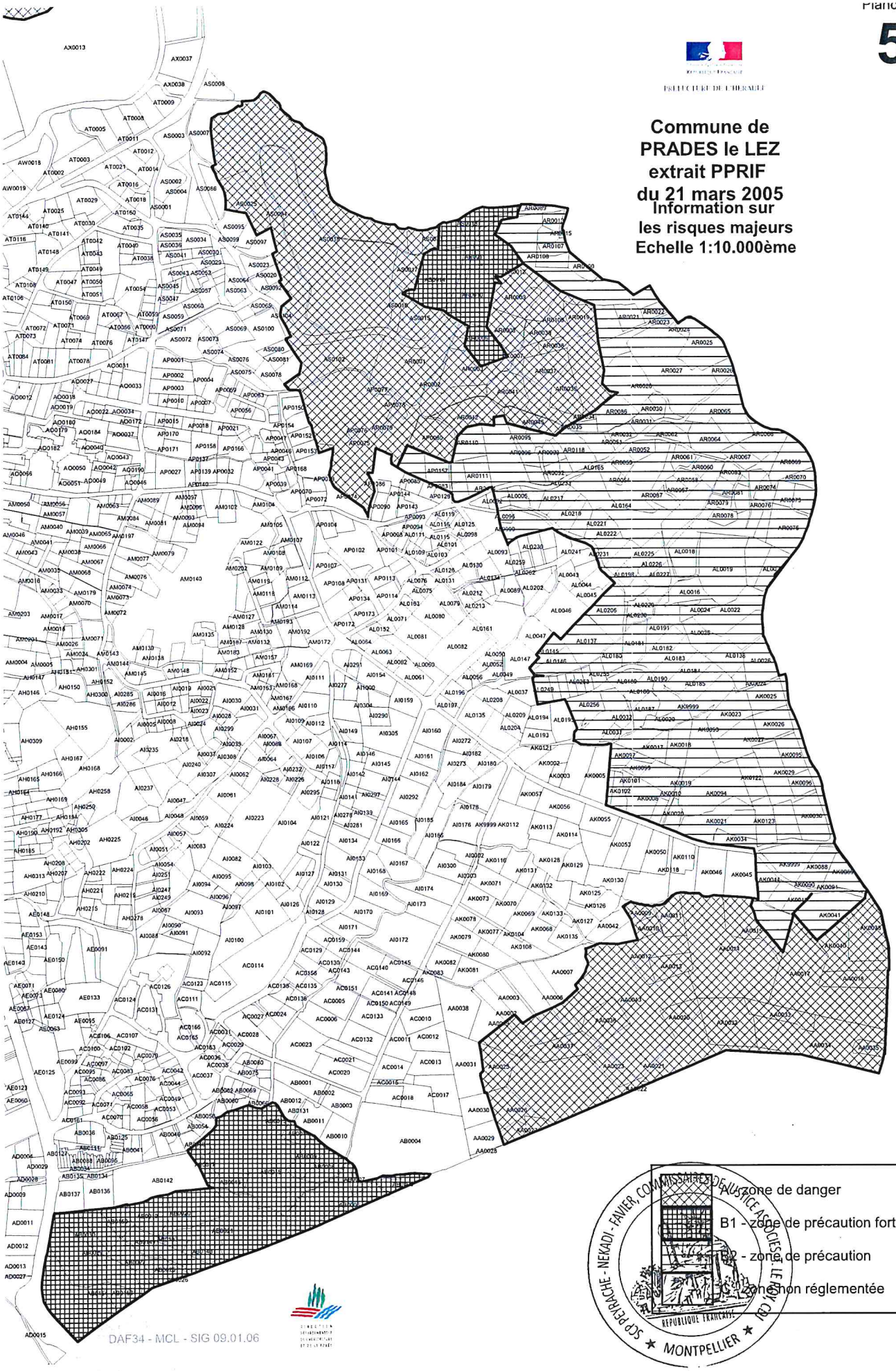
DAF34 - MCL - SIG 09.01.06

PREFECTURE DE L'HERAULT

Commune de PRADES le LEZ extrait PPRIF du 21 mars 2005

Information sur les risques majeurs

Echelle 1:10.000ème



- zone de danger
- B1 - zone de précaution forte
- B2 - zone de précaution
- zone non réglementée

SCP PERRACHE - NEKADI - FAVIER, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, LE PUY, CEDEX
REPUBLIQUE FRANCAISE
MONTPELLIER