

540193

PREMIERE EXPEDITION



SALVAT & ZROURI

COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

**en date du 11 Juin 2024
(De 09h30 à 10h27)**

**4 Impasse de la Misaine
34300 AGDE**

Lots N°79 et N°104

SCP Marine SALVAT et Hafida ZROURI

Commissaires de Justice associées
Parc Club de la Devèze – 166 Rue Maurice Béjart
34500 BEZIERS

Tel : 04.67.35.29.70 – Mail : scpsz@commissaire-justice.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE ONZE JUIN

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **CREDIT IMMOBILIER DE France DEVELOPPEMENT (CIFD)**, SA au capital de 124 821 703,00 Euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644 et ayant son siège social sis 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège et intervenant en vertu d'une décision de fusion absorption en date du 11 Mars 2016 et aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE France SUD OUEST**, SA au capital de 212 566 742,76 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le N°391 761 137 dont le siège social était 11 Cours du XXX juillet 33000 BORDEAUX, intervenant en vertu d'une opération de fusion en date du 06 Août 2009 et aux droits du **CREDIT IMMOBILIER DE France MIDI PYRENEES**, financière régionale, SA immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro 391 668 175 dont le siège social était Espace la Grande Plaine 2 Impasse Henri Pitot 31079 TOULOUSE CEDEX 5 intervenant en vertu d'une opération de fusion en date du 10 Juillet 2009 et aux droits de **la SOCIETE FINANCIERE DE L'IMMOBILIER SUD ATLANTIQUE**, SA au capital de 141 411 716,16 Euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 391 761 137 dont le siège social était 11 cours du XXX juillet 33000 BORDEAUX, prêteur initial

Ayant pour Avocat constitué :

Maître Anne-Chloé MERCEY, Avocat associée de la SCP PIJOT-POMPIER-MERCEY, inscrite au Barreau de BEZIERS y domiciliée 13 rue du Docteur Fleming 34500 BEZIERS, avocat postulant de **Maître Julie MARC**, Avocat associée de la SELARL INTER-BARREAUX AMMA AVOCATS, Avocat au Barreau de NIMES dont le siège social est 1 rue du Pont de Lattes 34070 MONTPELLIER

AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître LOUBET, Notaire en date du 18 Novembre 2008 contenant prêt immobilier d'un montant en principal de 116 413,00 Euros au taux de 5,70 % garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle publiée le 2 Décembre 2008 sous les références 3404P04 2008V 3118 (la déchéance du terme a été prononcée par lettre de mise en demeure recommandée avec accusé de réception du 13 Décembre 2023).
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié à Monsieur LOGE Cathal Gérard par acte du ministère de la SCP Marine SALVAT et Hafida ZROURI, Commissaires de Justice à BEZIERS en date du 23 Mai 2024
- Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Maître Marine SALVAT, Commissaire de Justice Associée au sein de la SCP Maître Marine SALVAT et Maître Hafida ZROURI Commissaires de Justice associées, titulaire d'un Office Ministériel à la résidence de BEZIERS (34500) y demeurant dite Ville 166, rue Maurice Bédart, Parc Club de la Devèze, BP 74, soussignée,

Certifie m'être transportée, **le 11 Juin 2024**, à 09h30, à AGDE (34300) 4 Impasse de la Misaine, dans la résidence Le SAINT-CLAIR gérée par la Société VACANCEOLE, à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du bien immobilier appartenant à :

- **Monsieur LONGE Cathal Gérard** né le 1^{er} Décembre 1981 à Co.Clare (Irlande), de nationalité irlandaise, électricien, célibataire, domicilié Maurice Mills Ennistymon – Co Clare 99999 Co.Clare IRLANDE

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, en présence :

- **Madame KASMI Nesrine**, représentant la Société VACANCEOLE, locataire ainsi déclarée
- **Monsieur DELAGE Baptiste**, opérateur de repérage du Cabinet AGENDA

Les opérations de description ont débuté à 09 heures 30 minutes pour se terminer à 10 heures 27.

Madame KASMI ouvre la porte du logement N°504 situé au 5^{ème} étage.

I- DESIGNATION GENERALE

1. Présentation

Sur la Commune d'AGDE (Hérault), dans un ensemble immobilier dénommé « HOTEL SAINT CLAIR » sis 4 Impasse de la Misaine, cadastré section OE N°50 d'une contenance de 14 ares et 90 centiares :

- Un appartement studio formant le lot N°79 et représentant les 11/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- Un emplacement de stationnement formant le lot N°104 et représentant les 2/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'immeuble dont dépendent les biens objet de la présente procédure a été placé sous le régime de la copropriété.

Un règlement de copropriété-état descriptif a été déposé au rang des minutes de Maître JOURFIER Henri, Notaire à AGDE, le 28 Juillet 1992 et publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le 10 Septembre 1992 volume 1992 P numéro 5794,

Modifié selon acte reçu par Maître JOURFIER Henri, Notaire à AGDE le 17 Décembre 2001 publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le 10 Janvier 2002 volume 2002 P numéro 261.

Modifié selon acte reçu par Maître LOUBET Jean-Luc, Notaire à AGDE le 20 Septembre 2007 publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le 03 Octobre 2007 volume 2007 P numéro 7420.

Modifié selon acte reçu par Maître LOUBET Jean-Luc, Notaire à AGDE le 22 Avril 2008 publié au deuxième bureau des hypothèques de BEZIERS le 30 Avril 2008 volume 2008 P numéro 3223.

Modifié selon acte reçu le 09 Avril 2014 et publié sous le numéro volume 2014P N°2330.

Il s'agit de l'appartement N°504 situé au cinquième étage de l'immeuble et d'un emplacement de stationnement couvert situé au rez-de-chaussée.

2. Origine de propriété

Ce bien appartient à Monsieur LONGE Cathal pour l'avoir acquis suivant acte authentique reçu en date du 18 Novembre 2008 par Maître Jean-Luc LOUBET, Notaire associé de la Société civile professionnelle « Gérard CLAUZEL et Jean-Luc LOUBET, Notaires associés » titulaire d'un office notarial à AGDE (34300) 26 rue de la République publié au Service de la publicité foncière de BEZIERS le 02 Décembre 2008 sous les références 3404P04 2008P N°8791.

3. Conditions d'occupation

L'appartement est actuellement loué à la SASU VACANCEOLE ayant son siège social sis 54 Voie Albert Einstein Parc d'activité Alpespace Bâtiment ERIS 73800 PORTE DE SAVOIE.

La SASU VACANCEOLE a transmis le bail commercial initial signé le 07 Juin 2008 entre la SAS VILLAGE CENTER GESTION et Monsieur LONGE CATHAL. Ce bail a pris effet 13 Juin 2008 pour une durée de 11 ans (lequel est joint en annexe).

Par acte en date du 27 Février 2014, la Société VCR (anciennement VILLAGE CENTER GESTION) a cédé son fonds de commerce à la SARL DOMAINE CAP AGDE SAINT CLAIR. (lequel est joint en annexe). Cet acte mentionne que le bail concernant l'appartement de Monsieur LONGE Cathal Gérard a été résilié.

Dans l'avenant au bail commercial initial (qui n'est pas signé et lequel est joint en annexe), il est indiqué que par acte en date du 29 Septembre 2015, la SASU VACANCEOLE a pris le contrôle de la Société DOMAINE CAP D'AGDE SAINT CLAIR.

La SASU VACANCEOLE déclare ne pas être en possession de bail signé en cours.

RE: TRES URGENT - RES. SAINT CLAIR CAP D'AGDE/0540193



Contrats Propriétaires <contrats.proprietaires@vacanceole.com>
à : SCP SALVAT-ZHOURI

Répondre

Répondre à tous

Transférer

mer: 05/06/2024 10:32

Vous avons supprimé les sauts de ligne en surnombre dans ce message.

Bonjour,

Oui en effet. Il devra être régularisé avec l'acquéreur.
Nous n'avons aucun contact à ce jour avec le propriétaire actuel.

Cordialement,

Audrey DELOISON
Responsable administrative et juridique propriétaires

54 voie Albert Einstein
Bâtiment ERIS I Parc d'activités Alpespace I Francin
73800 Porte de Savoie
07.57.67.28.03 | www.vacanceole.com

-----Message d'origine-----
De : SCP SALVAT-ZHOURI <scps@commissaires-justits.fr> Envoyé : mercredi 5 juin 2024 10:30 À : Contrats Propriétaires <contrats.proprietaires@vacanceole.com>
Objet : RE: TRES URGENT - RES. SAINT CLAIR CAP D'AGDE/0540193

Madame,

L'avenant transmis n'est pas signé.

Vbd

K. MORATA
p/O SCP SALVAT - ZHOURI
Commissaires de justice associées
166 Rue Maurice Béjart - BP74
34500 BEZIERS

Elle nous fait part d'une saisie de loyers pratiquée par la SAS SAGE & ASSOCIES, Huissiers de Justice à CHAMBERY (73) à la demande du Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE SAINT CLAIR en date du 12 Octobre 2023.

Cet appartement est loué meublé et équipé. Par mail en date du 13 Juin 2024, Madame DELOISON Audrey Responsable administrative et juridique propriétaires de la Société VACANCEOLE a déclaré que le mobilier appartenait au propriétaire.

-----Message d'origine-----

De : Contrats Propriétaires <contrats.propretaires@vacanceole.com>

Envoyé : jeudi 13 juin 2024 14:17

À : SCP SALVAT-ZROURI <scpsz@commissaire-justice.fr> Objet : RE: TRES URGENT - RES. SAINT CLAIR CAP D'AGDE/0540193

Bonjour,

Le bien est loué meublé, le mobilier appartient au propriétaire.

Je n'étais pas parti à la signature de la cession de fonds de commerce, je ne sais donc pas s'il s'agit d'une erreur.

Je vous confirme que le lot est bien exploité par VACANCEOLE, néanmoins aucun loyer n'est versé à M. LONGE car le propriétaire fait l'objet d'une saisie sur loyer, les loyers sont donc versés à l'huissier.

Cordialement,

Audrey DELOISON

Responsable administrative et juridique propriétaires

54 voie Albert Einstein

Bâtiment ERIS I Parc d'activités Alpespace I Francin

73800 Porte de Savoie

07.57.67.28.03 | www.vacanceole.com

Le dit bien est soumis au régime de la copropriété.

Le syndic de l'immeuble est la **Société OPALEO** située 60 rue des Charbonniers à SETE - Tel : 04.48.20.04.70.

Pour l'année 2023, **le montant des charges de copropriété s'élevait à 3131.92 Euros.**

4. Situation géographique

La commune :

La commune d'Agde se situe dans le fond du golfe du Lion, à l'embouchure de l'Hérault, dans le sud-ouest du département et borde la mer Méditerranée.

Par la route, Agde se trouve à 24 km à l'est de Béziers, à 24 km au sud-ouest de Sète et à 52 km au sud-ouest de Montpellier.

Les communes limitrophes sont Marseillan à l'est, Florensac au nord, Bessan au nord-ouest et Vias à l'ouest.

Agde est une commune urbaine et littorale qui compte 29 201 habitants en 2020.

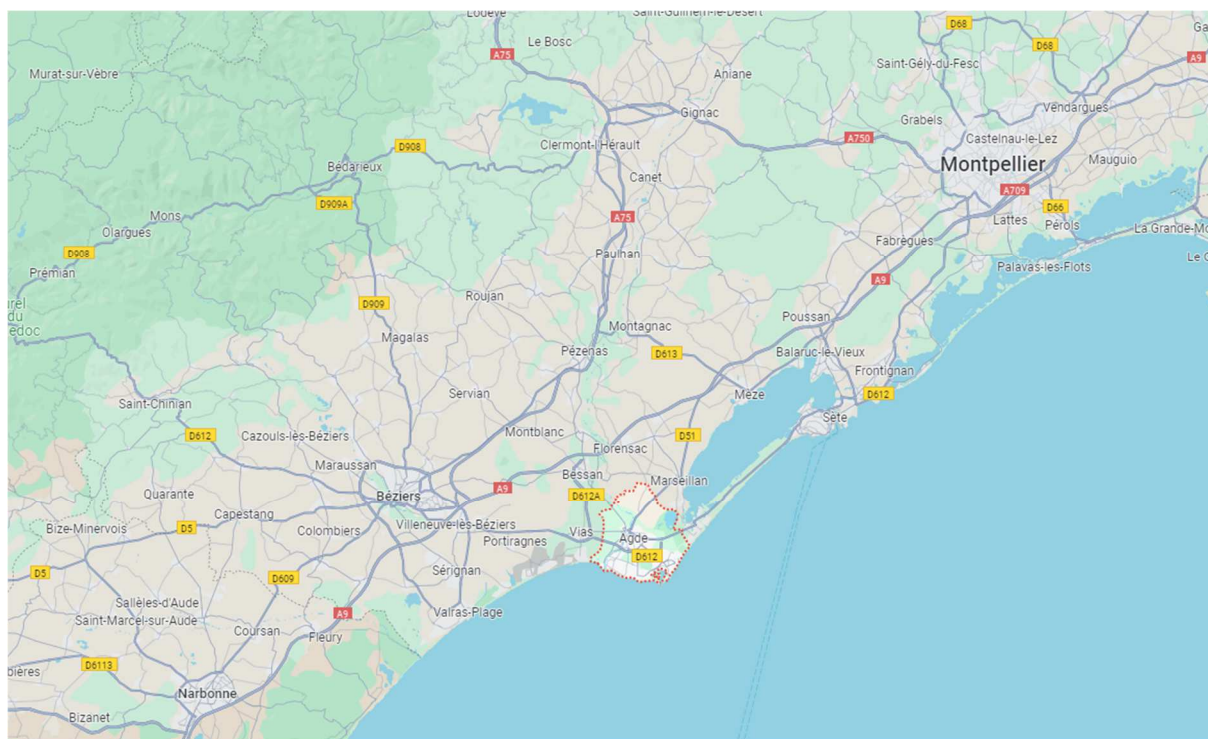
Accès :

La commune est desservie principalement par la route départementale RD 612 (ex RN 112) qui relie Montpellier à Albi, accessible par un échangeur à l'intersection avec la RD 32E10 (liaison directe Agde - Le Cap d'Agde). Vers l'est, dans la commune de Vias, elle se prolonge vers le nord par la route nationale 312 qui assure la liaison avec l'autoroute A9 et au-delà avec l'autoroute A75. La commune dispose d'une gare, desservie par des TGV assurant la liaison Agde - Paris en quatre heures environ. Il y existe des services TER offrant des liaisons directes avec les principales villes de la région, d'Avignon et Arles à Perpignan et Carcassonne.

La commune est également desservie par l'aéroport de « Béziers - Cap d'Agde » situé à cheval sur les communes voisines de Portiragnes et Vias, à environ 14 km à l'ouest d'Agde.

La commune est desservie par quatre lignes de bus régulières du réseau Cap'Bus, qui desservent au départ de la gare respectivement le centre-ville d'Agde, Le Grau d'Agde ainsi que Le Cap d'Agde ouest et est au travers des différents quartiers de la ville. La ligne 5 relie Agde à Pézenas via Bessan et Saint-Thibéry. La ligne 650 du réseau Hérault Transport dessert de même la relation Marseillan - Béziers via Agde et Vias.

En raison de sa situation géographique, la commune d'Agde est soumise à un risque élevé d'inondations liées aux crues de l'Hérault ou à la submersion marine.



Depuis le site internet www.cadastre.gouv.fr, je procède à une capture écran du plan cadastral sur lequel figure la parcelle cadastrée Section OE N°50.



L'immeuble est situé dans la station balnéaire du CAP D'AGDE à 10 minutes en voiture de la gare TGV d'AGDE.

La plage du Môle et la plage de la Clape sont accessibles à pied en 10 minutes.

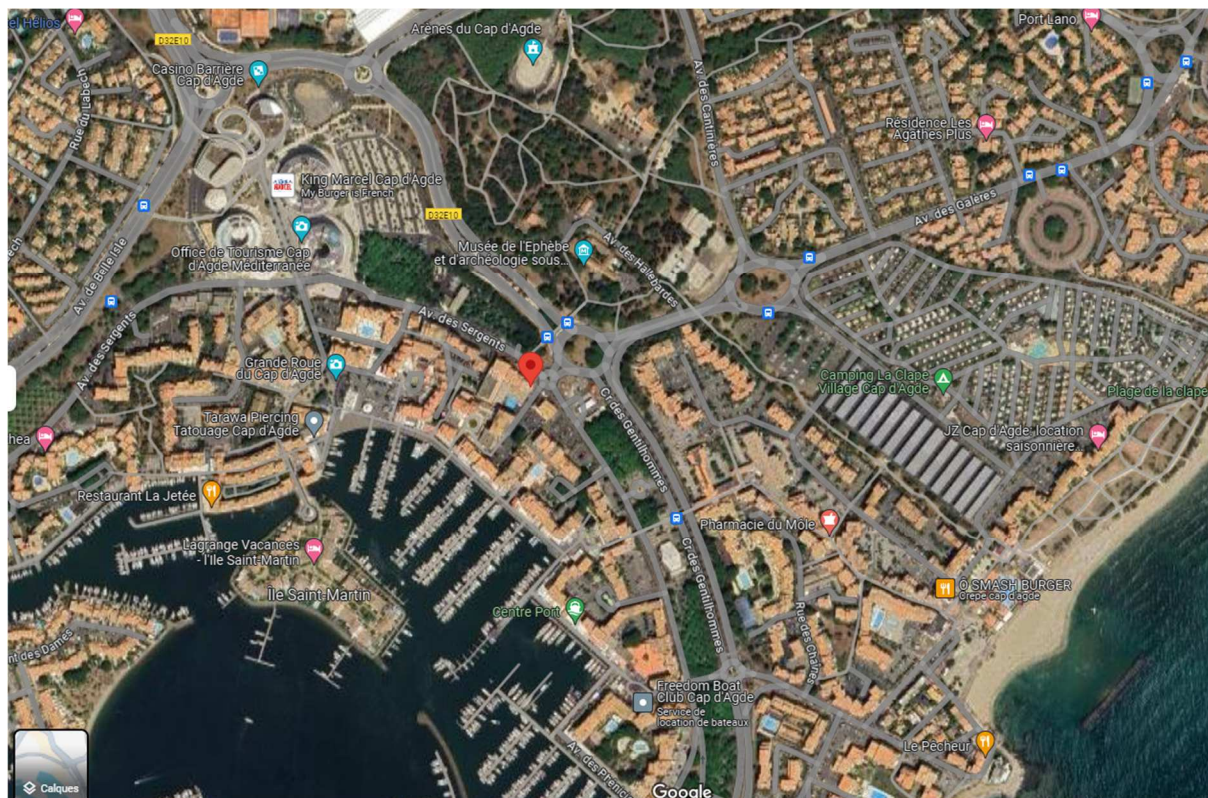
Le port, les commerces, bar et restaurant se situent à deux minutes à pied.

L'appartement dépend d'une résidence de tourisme composée de 80 logements exploitée par la Société VACANCEOLE qui gère la mise en location (séjours touristiques d'Avril à début Novembre et longs séjours (1 mois) pour le reste de l'année)

Les parties communes présentent un état d'usage et sont en bon état d'entretien. Les étages sont desservis par des escaliers et par un ascenseur.

Cette résidence est équipée d'une salle de sport et d'une piscine qui sont accessibles de 10 heures à 19 heures.

Elle est également pourvue d'une buanderie payante.



Extérieur de l'immeuble

Entrée principale :



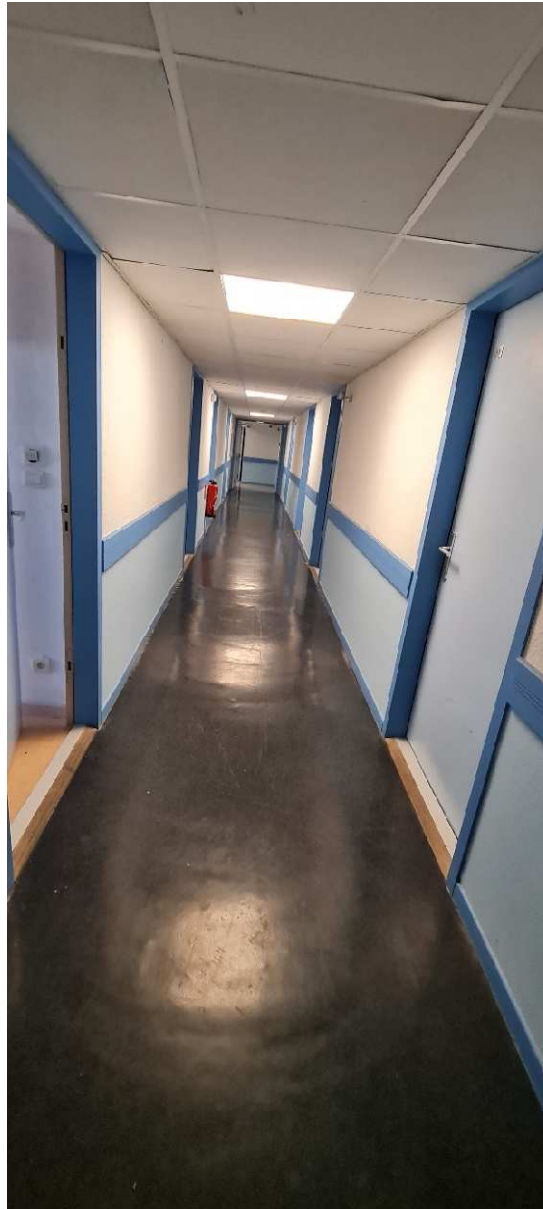
Parties communes

Hall d'accueil :



Couloir du cinquième étage qui dessert l'appartement :

Les parties communes sont en état d'usage et présentent un bon état d'entretien.



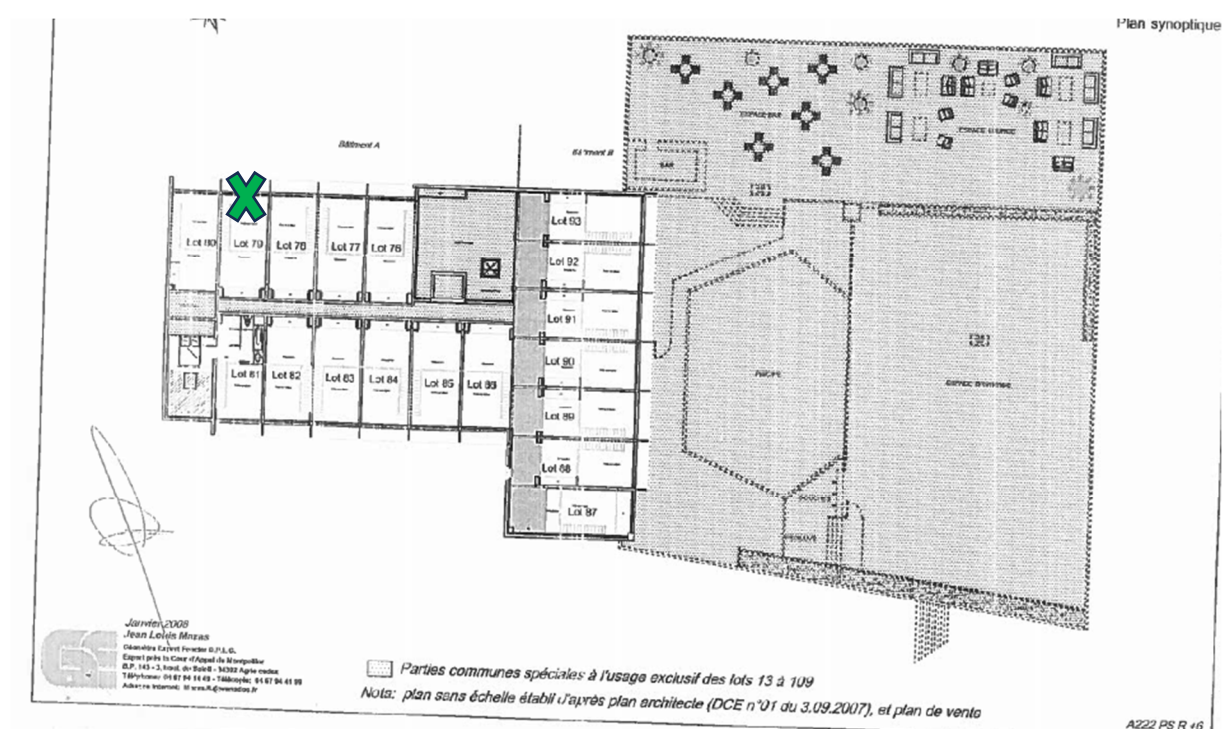
2. Appartement

Il s'agit du lot N°79 du règlement de copropriété.

L'appartement est situé au cinquième étage et porte le N°504.

Il se compose deux niveaux. Au premier niveau, il existe une entrée avec kitchenette, une salle de bains avec WC et un séjour avec balcon.

Le second niveau comprend une mezzanine abritant le coin nuit.



Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
5ème étage			
Séjour coin cuisine		14,67 m ²	
Esc		1,62 m ²	
Terrasse(s)	Surface non close ou non couverte		2,65 m ²
SdB-WC		2,49 m ²	
	Sous-totaux	18,78 m²	2,65 m²
6ème étage			
Mezzanine		8,93 m ²	
	Sous-totaux	8,93 m²	
	SURFACES TOTALES	27,71 m²	2,65 m²

(1) Non prises en compte

PLAN DES LIEUX

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D'AGDE
N° dossier:	2024-06-1838 BD				
N° planche:	2/2	Version:	1	Type:	Plan
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment – Niveau:	5ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



Porte palière :

Porte simple battant en bois équipée d'une paire de poignées béquille, d'un ferme-porte et d'une serrure.



Entrée – Kitchenette :

Sol : linoléum à l'état d'usage

Plinthes : en bois peintes

Murs et plafond : Crépi de couleur blanche

Eclairage artificiel : un spot encastré dans le plafond

Equipements :

- Le tableau des disjoncteurs différentiels
- Un placard équipé d'une porte en bois de couleur blanche qui renferme un ballon d'eau chaude de marque CHAFFOTEAUX et une étagère
- Une VMC

Equipements de la kitchenette :

- Un évier en acier inoxydable simple bac équipé d'un robinet mitigeur eau chaude – eau froide encastré dans un plan de travail en stratifié en bon état
- Une plaque de cuisson électrique deux feux
- Un dosseret en carrelage en bon état
- Un placard sous évier équipé d'une porte en stratifié de couleur jaune
- Un placard mural équipé d'une porte en stratifié de couleur jaune
- Un réfrigérateur top de marque FRIGELUX
- Un four micro-onde
- Une bouilloire
- Une cafetière
- Un lot de vaisselle (assiettes, verres, bols, tasses, une carafe)







Salle de bains - WC :

Porte : simple battant en bois équipé d'une paire de poignées béquille.

Sol : linoléum en état d'usage

Murs : en partie recouverts de crépi de couleur blanche et pour autre partie recouverts de carrelage en bon état

Plafond : crépi de couleur blanche en bon état

Eclairage artificiel : un spot au plafond et deux ampoules fixées sur le miroir

Equipements :

- Une baignoire équipée d'un robinet mitigeur eau chaude-eau froide avec pommeau de douche, flexible et paroi antiprojections en bon état. Le tablier de la baignoire est carrelé.
- Une vasque de lavabo en faïence de couleur blanche en bon état et équipée d'un robinet mitigeur eau chaude-eau froide
- Un miroir intact
- Un placard équipé de deux portes en bon état
- Un cabinet de toilette avec réservoir de chasse d'eau dorsal et double abattant à l'anglaise

- Une VMC
- Un sèche-cheveux mural
- Un porte-savon mural
- Un support mural de papier toilette
- Un chauffage radiant qui s'actionne au moyen d'une cordelette
- Une poignée PMR
- Une poubelle





Séjour :

Sol : linoléum à l'état d'usage.

Plinthes : en bois recouvertes de peinture.

Murs et plafond : crépi de couleur blanche en bon état

Eclairage naturel : porte-fenêtre simple battant, structure PVC, double vitrage et châssis fixe.

Volets : roulants en PVC qui s'actionnent manuellement au moyen d'une manivelle.

Eclairage artificiel : une applique murale.

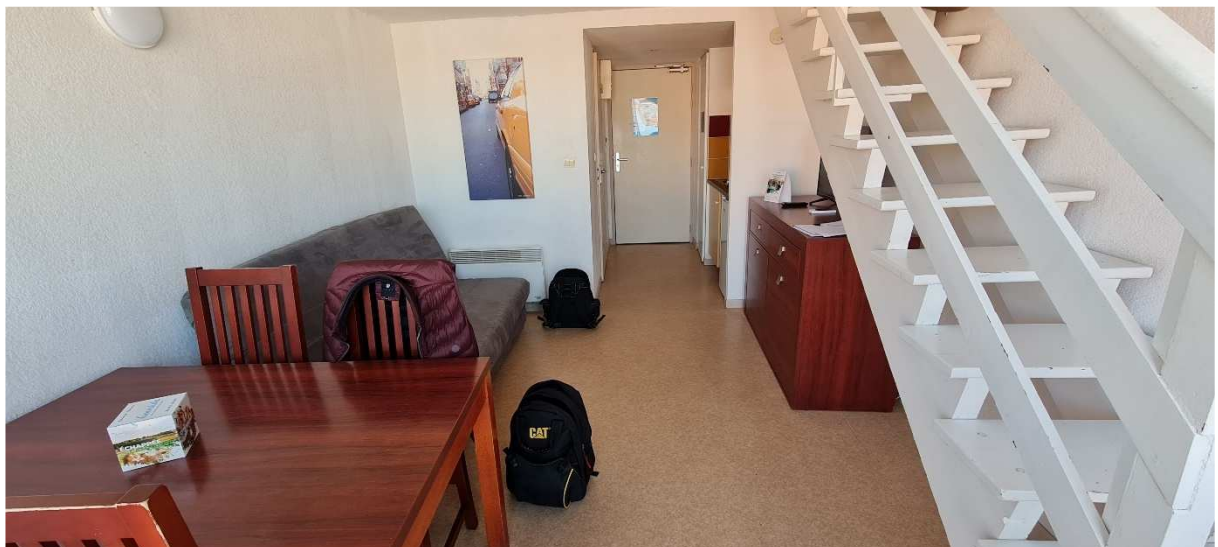
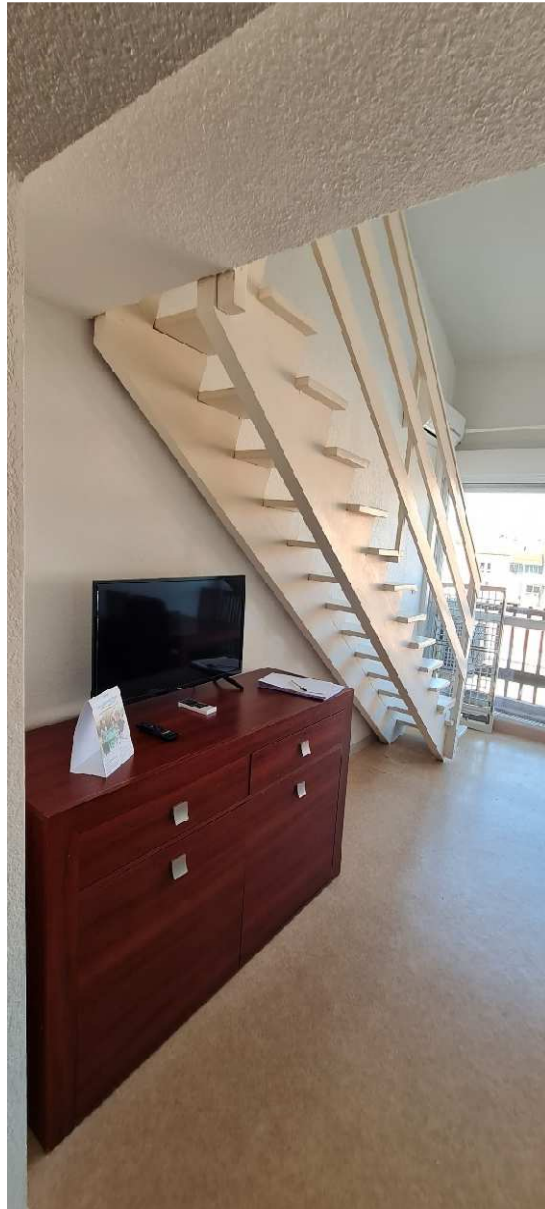
Equipements :

- Un radiateur de chauffage électrique
- Un détecteur de fumée
- Un bloc de climatisation de marque HITACHI équipée de sa télécommande

Mobilier :

- Un buffet, deux portes, deux tiroirs
- Une table rectangulaire
- Quatre chaises
- Un canapé lit
- Un téléviseur écran plat de marque AYA et sa télécommande
- Un étendoir
- Un plat à gratin
- Une passoire inox
- Deux saladiers
- Une essoreuse à salade
- Un faitout
- Deux casseroles
- Un lot de couverts
- Un lot d'ustensiles de cuisine
- Un bac à glaçons
- Un dessous de plat











Balcon :

Le sol du balcon est peint.

Ce balcon est équipé d'un garde-corps en bois ancien.

Présence de la cassette de climatisation de marque HITACHI.

Le balcon donne vue sur une place située à l'arrière de la résidence.



Vue du balcon :



Mezzanine :

Accès : escalier en bois équipé d'un garde-corps en bois.

Sol : linoléum à l'état d'usage.

Plinthes : en bois recouvertes de peinture.

Murs et plafond : crépi de couleur blanche en bon état

Eclairage artificiel : deux appliques murales.

Equipements :

- Un radiateur électrique de marque ATLANTIC
- Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, une prise antenne TV
- Un placard dépourvu de porte mais équipé d'étagères et de penderies

Mobilier :

- Un sommier et un matelas
- Deux tables de chevet
- Deux ventilateurs
- Quatre coussins
- Deux couvertures





A 10h27, mes opérations étant terminées, j'ai demandé à Madame KASMI de refermer les lieux et je me suis retirée.

Les photographies prises lors de mes opérations sont intégrées au présent procès-verbal.

Les rapports complets de diagnostics immobiliers sont joints en annexe.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur trente-deux pages (hors annexes), pour servir et valoir ce que de droit.

Maitre Marine SALVAT
Commissaire de Justice



COUT DE L'ACTE

Emolument	221,36 €
Transport	7,67 €
TVA 20 %	45,81 €
Total TTC :	274,84 €

ANNEXES

**AU PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION
DES LIEUX ETABLI
EN DATE DU 11 JUIN 2024**

**LONGE Cathal Gérard
4 Impasse de la Misaine
Lots N° 79 et N°104
34300 AGDE**

- **Bail commercial en date du 07 Juin 2008**
- **Acte de cession de fonds de commerce en date du 27 Février 2014**
- **Projet d'avenant au renouvellement**
- **Diagnostics**

RÉSIDENCE DE TOURISME LE ST clair

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

PARTIE 1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom (s) :	Longe	Prénom(s) :	Cathal GERARD
Adresse principale :	Mauvees' Mills, Enniskymon Co Clare, Ireland		

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION », Société par actions simplifiée au capital de 100 000 €, immatriculée au RCS de Sète sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé au 3 quai de la république, 34200 SETE, représentée par son Président, Monsieur Gilbert GANIVENQ, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

Résidence Le St clair	
4 impasse de la Misaine - 34 300 CAP D'AGDE	
N° du lot : ... 504	N° du ou des parking(s) ou garage(s) ... P10
Type : ... 1p	Surface habitable 26.3 m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer : 5355 € HT, TVA en sus soit 5649.53 € TTC
--

Fait à : Co Clare, Ireland

Le : 13/6/2008

LE PRENEUR (1) VILLAGE CENTER Siège social : 3-5-6 quai de la République B.P. 40048 - 34200 SETE Cedex Tél: 04.99.57.22.22 Fax: 04.97.74.04.06 Tél: 04.99.57.22.22 Fax: 04.97.74.04.06	LE BAILLEUR (1) X Cathal Longe
---	--

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

DP

PARTIE 2 - CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du preneur, que le bailleur devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier au bailleur ou à son mandataire et sa réception constatée par procès verbal.

Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le bailleur ou son mandataire devront être convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées.

Le bailleur donne par les présents mandats irrévocables à La SAS VILLAGE CENTER GESTION pour le représenter et constater la réalité de la livraison si ce dernier ne peut être présent le jour de la livraison.

Le présent bail prendra effet le premier jour du mois qui suivra la réalisation de cette condition, étant précisé que cette réalisation devra intervenir au plus tard le jour de la livraison au bailleur telle que fixée à l'acte de vente.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

ARTICLE PRELIMINAIRE

Dans un ensemble immobilier dénommé LE ST CLAIR sis commune d'AGDE (Hérault), 4 impasse de la Misaine, et figurant au cadastre de ladite commune section OE numéro 50 pour une contenance de 14 ares 90 centiares.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée de onze (11) années entières et consécutives à compter de sa prise d'effet.

C L 18

Le bail sera tacitement reconduit, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins douze mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas de non renouvellement du preneur, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

CL 08

ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis suivant la prise d'effet du bail.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26, alinéa 2 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an.

4° Occupation par le bailleur : 4 semaines

Le bailleur bénéficiera, pour cette période, d'un loyer en nature correspondant à 4 (quatre) semaines dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, en dehors des périodes de haute saison (telles que fixées dans le catalogue Village Center).

La valeur de cet avantage en nature est fixée sur la base de 60 % du loyer courant correspondant aux frais d'exploitation et de commercialisation.

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur, y compris si le preneur dispose des locaux.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Une participation forfaitaire de 60 € TTC par semaine d'occupation restera à la charge du bailleur pour toutes les prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier, à sa charge, pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le bailleur communiquera chaque année au preneur, au plus tard le 15 janvier, les dates de son ou de ses séjour(s) pour l'année. Le preneur fera parvenir au bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Faute d'avoir manifesté son choix dans le délai indiqué, le bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du preneur.

En cas de non disponibilité de son logement dans le cadre du respect des délais de réservation énoncés ci-dessus, un logement au moins identique sera proposé au bailleur.

Le preneur consent au bailleur une réduction de 30% sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans cette résidence de tourisme ou dans toute autre site géré sous l'enseigne VILLAGE CENTER, en dehors des périodes de haute saison (telles que fixées dans le catalogue Village Center), sans toutefois pouvoir dépasser 182 jours d'occupations par ans.

L'utilisation de ce droit de séjours est réservée exclusivement au Bailleur à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Le bailleur s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

CL R

B. – Charges

Le preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

C. – Impôts et taxes

➤ Le preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

➤ Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

6.1. ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le bailleur en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le preneur dispense le bailleur de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le preneur sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci – dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le preneur sera tenu d'en informer le bailleur.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du bailleur, mais le preneur en supportera la charge financière.

Le preneur prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le bailleur devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

CL 20

6.4. AMELIORATIONS

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur.

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

6.6. CESSIION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le preneur à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le preneur ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.
- L'acte de cession devra être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- Le preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

6.7. ASSURANCES

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le bailleur autorise le preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société vendeuse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage – ouvrage » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6.8. VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur. Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locaux en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ. Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9. VENTE DU LOT

CL DP

Les parties conviennent que, dans le cas où le **bailleur** souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au **preneur** ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du **bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le **bailleur**, de ses droits éventuels contre le **preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le **bailleur** facturera en conséquence au **preneur** le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le **preneur** de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect de ses obligations, le **bailleur** aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

FAIT A

C. Clare, Ind

LE

7/6/2008

EN EXEMPLAIRES

X Cathal longe

DP
CL

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL VCR

Au capital de 250 000 EUROS

Immatriculée au RCS d'ANTIBES sous le n° 490 250 958

Dont le siège social est à SAINT LAURENT DU VAR 06700, 51 Avenue France d'Outre-Mer,

Agissant aux présentes par son Gérant en exercice, Monsieur Marc LAFOURCADE, dument habilité à l'effet des présentes, en vertu d'une Assemblée Générale du 12 février 2014

**D'UNE PART
CI-APRES IMPERSONNELLEMENT DENOMMEE
« LE CEDANT »**

ET

Monsieur Sylvain DAUBER, né le 13 février 1955 à METZ(57), demeurant 7 chemin de la Madonette, Bât J, à Nice (Alpes Maritimes), agissant au nom et pour le compte de la Société à Responsabilité Limitée DOMAINE CAP AGDE SAINT CLAIR, au capital social de 1 000 euros, ayant son siège social sis 425 Rue René Descartes Bât C CS 20424, 13591 AIX EN PROVENCE CEDEX 3, société en cours de formation

**D'AUTRE PART
CI-APRES IMPERSONNELLEMENT DENOMMEE
"LE CESSIONNAIRE"**

Ci-après désignées conjointement « les PARTIES »

W

EXPOSE

Le CEDANT a procédé à un audit détaillé du fonds de commerce objet des présentes dont il est apparu qu'il était exploité à perte dans les conditions actuelles.

Cette situation a été confirmée par un rapport rendu par un tiers expert, le Cabinet Deloitte.

Par ailleurs, il est apparu que sans aménagements, la Résidence ne correspondait pas à l'offre produit de la société VCR, alors qu'elle pourrait correspondre à celle d'autres exploitants (emplacement capacité, typologie des appartements, produits et prestations proposées etc...).

Un diagnostic résumant ces difficultés a été remis aux propriétaires des immeubles donnés en location au CEDANT et constituant le fonds de commerce objet des présentes (Annexe 1).

Le CEDANT a indiqué ne pas être opposé à se défaire du fonds de commerce au profit d'un exploitant en mesure d'en rétablir l'équilibre qui pourrait intégrer la Résidence dans son offre produit, dans le respect des droits des propriétaires.

Au vu de l'intérêt pour le CEDANT de se défaire dudit fonds déficitaire, le CEDANT s'est indiqué prêt à verser un prix négatif au repreneur dudit fonds.

Le CESSIONNAIRE a parfaitement conscience et connaissance de l'exploitation déficitaire du fonds de commerce objet des présentes et de la difficulté de renégocier les conditions de son exploitation.

Toutefois, le CESSIONNAIRE, totalement indépendant du CEDANT, estime pour sa part détenir le savoir-faire pour une gestion équilibrée du fonds de commerce cédé dans le cadre de son offre produit, dans le respect des intérêts en présence.

Dans ces conditions, la SARL VCR vend, sous les garanties ordinaires et de droit, aux conditions ci-après exposées, au CESSIONNAIRE, qui l'acquiert, le fonds de commerce ci-dessous défini, dans sa désignation, son origine et ses charges.

Tel que ce fonds existe, s'étend, se poursuit, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

Un fonds de commerce de résidence de tourisme classée au sens des dispositions de l'article D 321-1 et D 321-2 du Code de tourisme, exploité sous l'enseigne "RESIDENCE LE SAINT CLAIR", établissement secondaire de la SARL VCR enregistré au RCS de Béziers sous le numéro 490 250 958 et à l'INSEE sous le SIRET 49025095800025 Code APE 5520Z (ci-après désignée « la Résidence »), et comprenant :

- Les éléments incorporels suivants :

- La clientèle et l'achalandage y attachés,
- Le bénéfice de plusieurs droits au bail, tels que lesdits droits seront ci-après plus

- amplement analysés, pour le temps qui reste à courir,
- La propriété de l'enseigne « RESIDENCE LE SAINT CLAIR »,
- Le bénéfice du classement de la Résidence en catégorie trois étoiles délivrée le 30 décembre 2011 par la préfecture de l'Hérault valable jusqu'au 30 décembre 2016, L'usage, en tant que de besoin et dans les conditions du règlement du copropriété, des locaux communs d'exploitation de la Résidence dont le CESSIONNAIRE dispose au titre du règlement de copropriété (Annexe 2).
- Sous réserve de l'agrément des fournisseurs de téléphone et internet, le droit aux 11 numéros de téléphone attachés au fonds de commerce à savoir : (Annexe 3, contrats y afférent) :

04 67 26 00 71

04 67 32 08 78

04 67 37 70 28

04 67 62 99 63

04 67 76 34 16

04 67 76 34 17

04 67 76 34 24

04 67 76 34 25

04 34 33 58 59

04 99 43 66 79

04 67 62 A1 27

- Les contrats listés en Annexe 4, sous réserve de l'accord ou de la non opposition des co-contractants concernés,
- Ledit fonds ne comportant aucun élément corporel.

La présente cession de fonds de commerce n'inclut pas de matériel ou d'équipement, le fonds pouvant exister indépendamment, libre aux Parties de céder des actifs hors la vue du rédacteur d'acte.

Tel au surplus que ledit fonds existe avec ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds de commerce objet de la présente appartient à la SARL VCR pour l'avoir créé lors de sa constitution.

Il est ici précisé que le fonds objet des présentes constitue pour le CEDANT un établissement secondaire qu'il a créé le 07 août 2008 et pour lequel il est immatriculé au RCS de Béziers sous le numéro 490 250 958, et à l'INSEE sous le SIRET 49025095800025 Code APE 5520Z.

L'établissement principal est installé à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 51 avenue France d'Outremer.

Le CEDANT déclare que tous les éléments identifiés aux présentes, les chiffres d'affaires et résultats indiqués ci-après sont ceux propres à cet établissement secondaire, ainsi que les livres de comptabilité visés, et tout ce qui concerne le personnel.

Il est en outre précisé :

- Qu'aucun élément touchant à l'établissement principal n'est pris en compte dans la détermination du chiffre d'affaires et du résultat de cet établissement ;
- Que les marchandises y transitant figurent toutes dans sa comptabilité, et ne sont pas mises à disposition comme provenant de l'établissement principal ;

ARTICLE 3 : ENONCIATION DU TITRE D'OCCUPATION

Le CEDANT exploite un fonds de commerce de Résidence de tourisme classée au sens des dispositions des articles D 321-1 et D 321-2 du Code du tourisme, par conséquent, celui-ci est exploité dans divers lots de copropriété dépendant d'un ensemble immobilier sis 4, Impasse de la Misaine 34300 CAP D'AGDE dénommé RESIDENCE LE SAINT CLAIRE, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes section AO numéros 19 et 11.

Les locaux sont sis dans un immeuble constitué en copropriété.

Cette exploitation a lieu en vertu de divers baux dont les copies sont demeurées ci-annexées et dont le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance (Annexe 5). Les situations des baux sont rappelées ci-après :

• Rappel des baux cédés :

Nom	Prénom	Lot
ADIASSE	Didier	216
AGNEW	Anthony	505
AHMED	NAGEENA	209
ARNANDER	KATHERINE	205
ASHURKOV / ASHURKOVA	Yuriy & Vera	P04
ASHURKOV / ASHURKOVA	Yuriy & Vera	211
BAMBRIDGE	ANTONIA	212
BAUJARO	Laurent & Karine	204
BAYARD	Daniel & M-Christine	407
BAYARD	Daniel & M-Christine	P547
BEEBE	Scott	305
BEECHER	Gerard & Mary	514
BRUNEL	Francis	317
BUCKINGHAM	Glenn + Roberta + Craig + Alex	513
BURGUIERE	AURELIEN	412
BURGUIERE	AURELIEN	P06
CANU & BOULIER	Yoann & Vanessa	106

27

4

CITERNE	BRUNO	207
COMYNS	Mickael & Christine	413
COURBATIEU	Valérie	315
COUSINS / REILLY	DECLAN & EDEL	507
COUSINS / REILLY	DECLAN & EDEL	P13
COWLEY	BARRY & JACINTHA	P11
COWLEY	BARRY & JACINTHA	101
CRAIG	LAURA & JOHANN	P09
CRAIG	LAURA & JOHANN	503
DAVIES	Paul	512
DAVIES	Paul	P552
DE BASTIANI	VINCENT	214
DELANEY	PETER	410
DE VILLECOURT	Eric & Marina	316
DE VILLECOURT	Eric & Marina	P545
DOWSON	JULIAN & AMANDA	P12
DOWSON	JULIAN & AMANDA	506
DUFRESNE	Fabrice	108
FINOMETTE	Gilbert & Brigitte	309
FONTAINE	Cédric	405
FUSILLIER	Mickaël & Emilie	415
GALLAGHER	EAMONN	312
GALLAGHER	EAMONN	P05
GREHAN	EILEEN	P08
GREHAN	EILEEN	502
GUGLIELMI	Joël	202
GUILBERT	ANTONY	307
GUILBERT	ANTONY	P537
HAYES	Michael & Seamus	515
HERBET / LE GOIC	Stéphanie & Christian	107
HOARAU	Jacqueline	408
HOARAU	Jacqueline	548
HUYGH CALLENS - VAN CAPPELEN	Greet Joost & Carl	304
JANSEN / PILADE	Willy	414
JOURDIL	NICOLE	P14
JOURDIL	NICOLE	508
LAMBERT - ROCHE	EDELE, JON & GLENN	519
LANGLOIS	YVES	203
LEHMANN	Sébastien & Christelle	210
LEHMANN	Sébastien & Christelle	P531
LE MERDY	HERVE	303
LE MERDY	HERVE	P534
LE SAYEC	CHRISTIAN	102
LONGE	Brendan	504

LONGE	Brendan	P10
LOUIS	Olivier & Sylvie	550
LOUIS	Olivier & Sylvie	417
LYONS - CONNOLLY	NUALA & PATRICK	501
LYONS - CONNOLLY	NUALA & PATRICK	P07
MAITRE	Sébastien	416
MAITRE	Sébastien	P549
MANN	Jasper	306
MANN	Jasper	535
MARTIN - PHILIPS	PAUL & KAY	411
MASSE-NAVETTE	Michèle	511
MC WEENEY	PADRAIC & JANET	P01
MC WEENEY	PADRAIC & JANET	109
MIDHA	Ashish	510
MIDHA	Ashish	
MURCIANO	DAVID	215
MURTAGH	VAL	201
MURTAGH	VAL	P03
NGUYEN Van Cao	JEAN-LUC	403
OSTAN	PASCAL	517
PATERNA	Leonard	302
PATERNA	Leonard	P533
PETIT	Philippe	516
RAMPON	Patrice & Isabelle	409
REGUEILLET	Frédéric	105
RICHE / IVKOVIC	Benjamin & Delphine	103
ROBERT	GUYLAINE	314
ROCHE	Maire	112
ROULLEAU	Denis	301
ROULLEAU	Denis	406
ROWE	MARK & ANTHEA	518
SAES	EMMANUEL	310
SAUNER	PAUL	P15
SAUNER	PAUL	509
SCI LE BUISSON / DURON	Gérard	308
SEGUIN	CATHIA	318
SERVIERES	CLAUDE	104
SPAGNOLO	CLAUDE	532
SPAGNOLO	CLAUDE	213
STACK	Patrick & kathleen	110
STACK	Patrick & kathleen	P02
TAYLOR	CHRISTINA	206
TONIOLO	Michelle	402
TRETOUT	FABIEN & CATHERINE	401
TRITTON	John	313

2

TRITTON	John	538
TRITTON	John	404
TRITTON	John	P546
TUMMARELLO	Dominique & Annie	311
VERZELLES	Stéphane	111
WYNNE	GERARD	208

- Sur ces baux, le tableau ci-après détaille ceux qui ont été résiliés à l'initiative du CEDANT et la date d'effet de la résiliation :

BUCKINGHAM	Glenn, Craig, Roberta & Alex	1-0513	n/a	29/07/2020	18/10/2014	18/10/2013
JANSEN	Willy	1-0414		29/11/2019	22/04/2014	22/10/2013
ROBERT	Guylaine	1-0314		30/08/2019	23/04/2014	23/10/2013
SAUNER	Paul	1-0509	P15	30/08/2019	28/04/2014	28/10/2013
MASSE-NAVETTE	MICHELLE	1-0511	n/a	30/12/2019	21/05/2014	21/11/2013
OSTAN	PASCAL	1-0517	n/a	28/09/2020	11/11/2014	11/11/2013
LE MERDY	Hervé	1-0303	n/a	30/06/2020	25/11/2014	25/11/2013
LONGE	Cathal Gérard	1-0504	P10	30/12/2019	12/06/2014	12/12/2013
LAMBERT - ROCHE	EDELE, JON & GLENN	1-0519	n/a	29/03/2020	14/06/2014	14/12/2013
VERZELLES	Stéphane	1-0111	n/a	29/11/2019	23/06/2014	23/12/2013
BEEBE	Scott	305		28/06/2020	22/12/2014	22/12/2013
HOARAU	JACQUELINE	408	548	29/08/2020	27/01/2015	27/01/2014
CANUS ET BOULIER	YANN ET VANESSA	106		29/10/2020	22/07/2014	22/01/2014
DE BASTIANI	VINCENT PHILIPPE ET FREDERIQUE	214		01/09/2019	04/07/2014	04/01/2014
PETIT		516		29/03/2020	22/07/2014	22/01/2014
REGUEILLET	FREDERIC	105		30/10/2019	07/07/2014	07/01/2014
TUMMARELLO	DOMINIQUE ET ANNIE	311		30/12/2019	13/07/2014	13/01/2014
ROUILLEAU	DENIS	301 ET 406	/	29/05/2020	03/02/2015	03/02/2014
MATTHE	SEBASTIEN	416	P549	29/05/2020	09/02/2015	09/02/2014

FUSILLIER	Mickaël & Emilie	1-0415	n/a	01/02/2020	09/09/2014	09/09/2013
FINOMETTE	Gilbert & Brigitte	1-0309	n/a	28/09/2020	18/09/2014	18/09/2013
TRETOUT	fabien + catherine	1-0401	n/a	01/02/2020	24/09/2014	24/09/2013
BEECHER	Gerard &	1-0514	n/a	29/03/2020	28/09/2014	28/09/2013

	Mary					
RAMPON	Patrice & Isabelle	1-0409	n/a	30/06/2020	28/09/2014	28/09/2013

- Les propriétaires bailleurs ci-après ont contesté la validité de cette résiliation (Annexe 6) :

Nom	Prénom	N° Lot
ADIASSE & MACHUT	Didier & Corinne	1-0216
BAMBRIDGE	Antonla	1-0212
GALLAGHER	Eammon	1-0312
TRETOUT	fabien + catherine	1-0401
MURCIANO	DAVID	1-0215
SAES	Emmanuel	1-0310
NGUYEN VAN CAO	JEAN-LUC	1-0403
GUGLIELMI	Joël	1-0202
JANSEN	Willy	1-0414
ROBERT	Guylaine	1-0314
SAUNER	Paul	1-0509
VERZELLESI	Stéphane	1-0111
PETIT	PHILIPPE ET FREDERIQUE	516
REGUEILLET	FREDERIC	105
TUMMARELLO	DOMINIQUE ET ANNIE	311
HOARAU	JACQUELINE	408
ROULLEAU	DENIS	301 ET 406
COWLEY	Barry	1-0101
RAMPON	Patrice & Isabelle	1-0409
DUFRESNE	Fabrice	1-0108

Le CESSIONNAIRE déclare souhaiter être subrogé dans tous les droits, obligations et responsabilités nées ou à naître du CEDANT relatifs aux baux ci-dessus (y compris toute instance née ou à naître).

Le CESSIONNAIRE déclare souhaiter faire son affaire de toutes les conséquences afférentes aux baux ci-dessus, qu'ils aient été ou non résiliés, que cette résiliation soit ou non valable, et que cette résiliation soit ou non contestée par les propriétaires bailleurs concernés.

Le CESSIONNAIRE s'engage à renoncer aux congés qui ont d'ores et déjà été signifiés aux différents propriétaires tels que listés ci-dessus après accord de ces derniers à la baisse de loyer sollicitée auprès des propriétaires concernés dans la limite de 25 % de baisse

maximale. Le CESSIONNAIRE fera son affaire d'informer les différents propriétaires visés de ces renonciations et garantira le CEDANT contre tout dommage à cet égard.

Le CESSIONNAIRE déclare en conséquence prendre les locaux dont il s'agit dans l'état matériel et juridique où ils se trouvent sans pouvoir ultérieurement exercer quelque recours que ce soit à ce titre à l'encontre du CEDANT.

Il dispense le CEDANT et le rédacteur de l'acte de lui rapporter plus amplement la description des locaux loués pour les bien connaître. Il prend l'ensemble des lieux en l'état et renonce à toute action à l'encontre du CEDANT à cet égard.

Le CEDANT déclare que, excepté ce qui précède, les différents droits au bail n'ont pas fait l'objet, de son chef, d'aucun empêchement, ni d'aucune restriction d'ordre légal ou contractuel, pouvant faire obstacle aux présentes, rien ne s'opposant à la cession projetée.

Dès avant la signature des présentes un exemplaire complet des contrats de bail a été remis au BENEFICIAIRE qui a pu en faire librement l'analyse.

Les conditions essentielles des baux sont les suivantes, sachant que chaque contrat de bail cédé est susceptible de contenir des stipulations particulières, notamment en ce qui concerne les droits d'occupation consentis aux propriétaires (les contrats de bail sont annexés aux présentes à l'Annexe 5) :

« ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE »

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le Bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 Affectation des lieux loués

Le Preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

4

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et cde l'instruction administrative du 11 avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée de onze (11) années entières et consécutives à compter de la prise d'effet.

Le bail sera tacitement reconduit, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins douze mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas, de non renouvellement du preneur, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du Bailleur, ou du mandataire qu'il désignera en leur domicile ou tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis suivant la prise d'effet du bail.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L.145-38 du Code du commerce et 26, alinéas 2 et suivants du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1.5% par an.

4° Occupation par le bailleur : X semaines

Le Bailleur bénéficie, pour cette période, d'un loyer en nature correspondant à X (XX) semaines dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique,

pendant l'ouverture de la résidence, en dehors des périodes de haute saison (telles que fixées dans le catalogue Village Center).

La valeur de cet avantage en nature est fixée sur la base de 60% du loyer courant correspondant aux frais d'exploitation et de commercialisation.

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur, y compris si le preneur dispose des locaux.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Une participation forfaitaire de 60 euros TTC par semaine d'occupation restera à la charge du Bailleur pour toutes les prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier, à sa charge, pendant ses séjours et selon le tarif en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera chaque année au Preneur, au plus tard le 15 janvier, les dates de son ou de ses séjour(s) pour l'année. Le Preneur fera parvenir au Bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Faute d'avoir manifesté son choix dans le délai indiqué, le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

En cas de non disponibilité de son logement dans le cadre du respect des délais de réservation énoncés ci-dessus, un logement au moins identique sera proposé au Bailleur.

Le preneur consent au bailleur une réduction de 30 % sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans cette résidence de tourisme ou tout autre site géré sous l'enseigne VILLAGE CENTER, en dehors des périodes de haute saison (telles que fixées dans le catalogue Village Center), sans toutefois pouvoir dépasser 182 jours d'occupation par ans.

L'utilisation de ce droit de séjours est réservée exclusivement au Bailleur à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Le Bailleur s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B – Charges

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriétés afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote part assurance immeuble et assurances multirisque habitation.

C- Impôts et taxes

- *Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales*

ou parafiscales auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

- *Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.*

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution de loyer ci-après fixé :

6.1 ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le bailleur en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

6.2 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Preneur dispense de Bailleur de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3 ENTRETIEN – REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- *Ravalement et peintures des façades*
- *Reprise du bardage isolant*
- *Réparations des charpentes, couvertures et étanchéité*
- *Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage*

S'agissant de ces travaux, le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaire des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le Preneur sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

✓

Le Preneur devra plus généralement, maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués ans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Le Preneur prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le bailleur devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

6.4 AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

6.5 OCCUPATION – JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaire en vigueur.

6.6 CESSIION – SOUS-LOCATION

- *Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le Preneur ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.*
- *L'acte de cession devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.*
- *Le Preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.*

6.7 ASSURANCES

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.)

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelles qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société venderesse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « dommage – ouvrage » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

68 VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état en présence du Preneur. Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation pendant une période de six mois précédent la date prévue de son départ. Les dates et heures de visites seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9 VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le Bailleur souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet présent du bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au Preneur ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le Bailleur facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non-respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. »

ARTICLE 4 : CHARGES DU FONDS

Le CEDANT déclare que le fonds de commerce présentement vendu n'est grevé d'aucune inscription tel que le révèle L'ETAT DES INSCRIPTIONS établi par le Greffe du Tribunal de Commerce de BEZIERS à la date du 07/02/2014, qui demeurera annexé aux présentes (Annexe 7).

Il s'oblige à ne consentir aucune inscription sur le fonds de commerce.

En toute hypothèse, s'il devait s'en révéler à la date des présentes, le CEDANT s'engage à en faire son affaire strictement personnelle, à en rapporter la mainlevée à ses frais et à procéder à leur radiation.

ARTICLE 5 : LE PERSONNEL

Le CEDANT déclare qu'il existe à ce jour 1 salarié attaché au fonds cédé, dont le contrat est annexé aux présentes (Annexe 8), qui précise les régimes de retraite et de prévoyance bénéficiant aux salariés et les avantages de tous ordres qui lui sont consentis.

Le CEDANT déclare qu'il a réglé jusqu'au 28 février 2014 ou qu'il s'engage à régler, tous les salaires, congés légaux, indemnités et dommages-intérêts éventuels, charges fiscales et sociales dus.

Le CEDANT déclare qu'il a réglé jusqu'au 28 février 2014 ou qu'il s'engage à régler les congés payés acquis par les salariés et le CESSIONNAIRE assumera le coût des congés acquis par les salariés à compter du 1^{er} mars 2014.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS

La vente est consentie et acceptée sous les conditions suivantes de droit et de fait en pareille matière que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne à exécuter :

6.1) EN CE QUI CONCERNE LE CESSIONNAIRE

Le CESSIONNAIRE déclare être régulièrement immatriculé au Registre du commerce et des sociétés en vue de l'exploitation du fonds de commerce et remplir toutes les conditions aux fins de remplir les conditions de gestionnaire unique au sens du Code du Tourisme et du Code général des impôts.

Il prendra le fonds objet des présentes et ses accessoires dans leur état actuel, sans pouvoir élever aucune réclamation, ni demander aucune réduction de prix, ni indemnité, pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

Il sera tenu d'acquiescer à compter du 1^{er} mars 2014, les impôts, taxes, contributions de toute nature et toutes autres charges auxquelles peut et pourra donner lieu l'exploitation du fonds quand bien même ces impositions, taxes et contributions seraient encore au nom du CEDANT et de faire son affaire personnelle de toutes charges de Ville et de Police et de toutes prescriptions administratives auxquelles pareille exploitation peut être assujettie le tout de manière à ce que le CEDANT ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Par exception, le CESSIONNAIRE sera redevable de l'intégralité des loyers et charges dus aux propriétaires bailleurs des baux listés aux présentes depuis le 1^{er} janvier 2014 et pour l'avenir.

S'il en était autrement, le CESSIONNAIRE serait passible de tous dommages-intérêts qu'il écherrait au profit du CEDANT pour le préjudice, les frais et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui.

Le CESSIONNAIRE fera son affaire de tous les droits et obligations des baux listés aux présentes et garantit le CEDANT contre tous dommages.

Le CESSIONNAIRE exécutera à compter de l'entrée en jouissance aux lieux et place du CEDANT toutes les charges, clauses et conditions sus-énoncées de manière que le CEDANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le CESSIONNAIRE fera son affaire personnelle de la remise des lieux dans l'état où le propriétaire sera en droit de l'exiger, le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le CEDANT.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir été en mesure de se rapprocher du syndic de la Résidence pour connaître les contrats générant des charges supportées économiquement par le gestionnaire et les cas de mise en œuvre des assurances, notamment décennales, etc...

Le CESSIONNAIRE s'engage à souscrire les assurances obligatoires auprès de quelque compagnie d'Assurance qu'il lui plaira, et à s'enquérir auprès de tous organismes de son choix des abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, et en paiera régulièrement les primes et cotisations, de manière à ce que le CEDANT, ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet. Le CEDANT résiliera, de son côté, les polices en cours.

Le CESSIONNAIRE sera seul habilité à recevoir la correspondance adressée au Nom du CEDANT au siège du fonds vendu, mais sera tenu de remettre à ce dernier sa correspondance personnelle.

Sous réserve de l'accord ou de la non opposition des cocontractants concernés le CESSIONNAIRE, le CESSIONNAIRE s'engage à poursuivre tous les contrats ci-dessous de manière que le CEDANT ne soit nullement recherché à cet égard:

Contrats	Prestataire	Porteur
ACCORD CADRE		
Entretien du linge	ELIS	VCR
wifi	PASSMAN	VCR
Surveillance intrusion	STANLEY	VCR
Machines à laver	ARMSTRONG	VCR
LOCATION		
TV	LOCATEL	VCR
FLUIDES		

L'ensemble de ces contrat est joint aux présentes en Annexe 4.

Il fait son affaire personnelle de la poursuite de tous les contrats fournisseurs en cours attachés au fonds de commerce de manière à ce que le CEDANT ne soit nullement recherché à cet égard, et ne pourra pas invoquer le refus des fournisseurs à la poursuite desdits contrats pour refuser de signer l'acte de cession.

Le CESSIONNAIRE fera également son affaire personnelle et prendra à son compte le coût des éventuelles pénalités dues dans l'hypothèse où il déciderait de rompre, après la signature des présentes, certains des contrats de fournisseurs transférés dans le cadre la présente convention, qu'il ne souhaiterait pas poursuivre.

Le CESSIONNAIRE s'engage à fournir les prestations résidences détentés listées en Annexe 9 aux clients de la Résidence.

Il s'engage également, dans l'intérêt des propriétaires-bailleurs, concomitamment à la signature des présentes, à signer un contrat de partenariat en allotement avec la société MMV SA, afin de garantir la bonne poursuite de la commercialisation des séjours dans la Résidence (Annexe 10).

Enfin, le CESSIONNAIRE reconnaît avoir connaissance des conditions dans lesquelles la présente cession est conclue et de la situation financière de la Résidence. Il ne fait pas de l'exhaustivité du contenu des annexes une condition essentielle de son consentement dont la variation raisonnable ne saurait remettre la vente du fonds de commerce en cause. A cet égard, il s'engage à agir de bonne foi dans la mise en œuvre et l'exécution des présentes et de ses suites, notamment en faisant ses meilleurs efforts pour compléter le contenu des annexes et assurer une transition efficace de la gestion de la Résidence en collaboration avec le CEDANT.

6.2) EN CE QUI CONCERNE LE CEDANT

Le CEDANT déclare être régulièrement immatriculé au Registre du commerce et des sociétés en vue de l'exploitation du fonds de commerce et remplir toutes les conditions aux fins de remplir les conditions de gestionnaire unique au sens du Code du Tourisme et du Code général des impôts.

Le CEDANT déclare et certifie en outre :

- qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers, charges, taxes ou accessoires au bailleur exigible à la date de ce jour, excepté ce qui est indiqué aux présentes, la charge des loyers à compter du 1^{er} janvier 2014 incombant au CESSIONNAIRE. Si des loyers antérieurs au 1^{er} janvier 2014 sont dus, ils seront à la charge du CEDANT,
- qu'au jour de la cession, certains des droits au bail faisant partie du fonds de commerce dont la cession est projetée font l'objet d'une notification de résiliation ou ont été résiliés ou contestés. De même certains bailleurs se sont déclarés opposés à la présente cession,
- que le fonds de commerce exploité dans les locaux dont les droits au bail sont cédés ont toujours été exploités de manière continue depuis leur création sans aucune discontinuité,

que les baux, comme le fonds de commerce exploité dans les locaux, objet des baux, sont libres de tous privilèges, nantissements autres que ceux qui seront énoncés ci-après, ou autres droits, et que ces baux n'ont jamais été donnés en gage en la forme civile,

- avoir la libre disposition et la pleine propriété de fonds de commerce cédé,
- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a pas été donné en location-gérance, en gérance-mandat ou en gérance salariée en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales,

que le fonds n'a jamais fait l'objet d'une procédure de préemption ou d'expropriation, ni d'aucune procédure préalable à l'exercice de telles prérogatives,

✓

qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire,

- qu'il fera ses meilleurs efforts pour céder gracieusement les contrats en cours listés en Annexe 4 au CESSIONNAIRE, sous réserve de l'accord et ou de la non opposition des cocontractants concernés.

Le CEDANT garantit dans les termes des articles 1644 et 1645 du Code Civil, l'exactitude des énonciations concernant l'origine de propriété, les charges grevant le fonds, les baux, les chiffres d'affaires et les résultats d'exploitation pour les trois dernières années de l'exploitation du présent fonds de commerce.

Enfin, le CEDANT reconnaît avoir connaissance des conditions dans lesquelles la présente cession est conclue et de la situation financière de la Résidence. Il ne fait pas de l'exhaustivité du contenu des annexes une condition essentielle de son consentement dont la variation raisonnable ne saurait remettre la vente du fonds de commerce en cause. . A cet égard, il s'engage à agir de bonne foi dans la mise en œuvre et l'exécution des présentes et de ses suites, notamment en faisant ses meilleurs efforts pour compléter le contenu des annexes et assurer une transition efficace de la gestion de la Résidence en collaboration avec le CESSIONNAIRE.

ARTICLE 7 : RESULTATS D'EXPLOITATION :

Pour se conformer aux dispositions de l'article L.141-1, 3° et 4° du Code de commerce, Il déclare que les chiffres d'affaires et les résultats sont les suivants :

Devise : K€	FY11	FY12	FY13
Chiffre d'affaires net	483	606	475
Résultat net	(75)	(155)	(184)

En application de l'article L. 141-2 du Code de commerce, les parties ont visé hors la vue du rédacteur des présentes, tous les livres de comptabilité qui ont été tenus par le CEDANT durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente.

Conformément à l'article L. 141-2 du Code de commerce, le chiffre d'affaires HT pour la période s'étendant du début de l'exercice social en cours jusqu'au mois précédant la date de ce jour est le suivant :

EUROS	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13	déc-13	Janv-14	CUMUL
Total produits HT	147 971	107 963	31 410	9 275	1 186	0	0	297 805
Résultat	101 056	61 688	-96 461	-2 365	-12 266	-104 010	-3 393	-55 751

Ces éléments sont fournis à titre purement informatif dans l'attente de l'arrêté des comptes

Le CEDANT s'engage à tenir à la disposition du CESSIONNAIRE ses livres de comptabilité pendant un délai de trois ans à compter du jour de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 8 : URBANISME & ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé de la situation des locaux.

Les contrats cédés visés à l'article 3, étant des baux commerciaux intégrant pour chacun une clause de dispense du bailleur de produire les expertises nécessaires, les PARTIES donnent purement et simplement décharge au rédacteur de requérir de leur part la production de toutes les expertises légales.

Au surplus et nonobstant ce qui précède, au vu des délais dans lesquels les Parties ont souhaité procéder à la présente cession, les diagnostics techniques, amiante, termites, et le certificat d'urbanisme et information sur les servitudes n'ont pu être recueillis et donnent purement et simplement décharge au rédacteur à cet effet. L'absence de ces informations, ou leur contenu une fois obtenus, ne remettra pas en cause la validité de la présente cession, le CESSIONNAIRE déclarant en faire son affaire.

Les Parties renoncent à se prévaloir du défaut de production de ces informations pour requérir des dommages ou intérêts, réduction du prix ou remise en cause de la cession par quelque moyen que ce soit et déchargent le rédacteur d'acte de toute responsabilité à cet égard.

La commune de CAP D'AGDE, par télécopie en date du 7 février 2014 a indiqué que les locaux ne sont pas situés dans une zone de droit de préemption urbain simple et que dès lors elle n'entend pas préempter (Annexe 11).

Pour la parfaite information des PARTIES, les développements relatifs aux servitudes figurant au règlement de copropriété sont rapportés ci-après :



"TITRE III"

"Règles générales applicables aux constructions à édifier"

"ARTICLE 22 - Servitudes Générales d'Urbanisme."

"1° - Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

"a) Les constructions, dépôts, ou installations qui, par leur nature, leur destination, leur aspect ou leur importance, sont susceptibles de porter atteinte au caractère touristique de la zone,

"b) Les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ou susceptibles de nuire à la sécurité, à la santé, et à la tranquillité des touristes; à l'exception des garages ou dépôts d'hydrocarbures de 3ème classe,

"c) Les établissements dont le bruit, la trépidation, l'odeur, les fumées, pourraient être une gêne pour le voisinage,

"2° - Les établissements commerciaux et exploitations bruyantes (karting...) sont soumis à des conditions particulières d'implantation, de construction, de roulement, par rapport aux limites séparatives et à des obligations de planter de nature à éviter toute gêne pour le voisinage.

"3° - Dans les secteurs réservés aux habitations individuelles, les établissements désignés à l'alinéa précédent sont interdits, y compris les cinémas, ateliers, garages publics d'automobiles, stations-service.

Au vu des délais dans lesquels les Parties ont souhaité procéder à la présence cession, les diagnostics techniques, amiante, termites, et le certificat d'urbanisme et information sur les servitudes n'ont pu être recueillis et donnent purement et simplement décharge au rédacteur à cet effet. L'absence de ces informations, ou leur contenu une fois obtenus, ne remettra pas en cause la validité de la présente cession, le CESSIONNAIRE déclarant en faire son affaire.

ARTICLE 9 : PRIX

Compte tenu du contexte rappelé en exposé des présentes, la cession du fonds de commerce est consentie moyennant le paiement par le CEDANT au CESSIONNAIRE du prix d'un montant de 348.750 euros (TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS), sous les conditions suspensives cumulatives (i) du bon paiement des loyers et charges des baux listés aux présentes conformément à leurs stipulations (les « Loyers »), ainsi que (ii) du respect par le CESSIONNAIRE de ses obligations et engagements au titre des présentes.

Le paiement sera effectué comme suit :

- La somme de 69.750 euros (SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) au 10 avril 2014
- La somme de 69.750 euros (SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT

CINQUANTE EUROS) au 10 juillet 2014

- *La somme de 69.750 euros (SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) au 10 janvier 2015*
- *La somme de 69.750 euros (SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) au 10 avril 2015*
- *La somme de 69.750 euros (SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS) au 10 juillet 2015*

Compte tenu de la particularité de la présente cession, qu'en l'occurrence, le prix de cession n'étant pas positif, la ventilation suivante est uniquement faite pour satisfaire aux dispositions de l'article L 141-5 du Code de Commerce et les Parties conviennent d'un commun accord que cette ventilation ne peut donner lieu à aucune conséquence ou réclamation sur le prix à savoir :

- Pour les éléments incorporels 0 euro ;
- Pour les éléments corporels 0 euro ;

En outre, sur la base d'un inventaire établi contradictoirement au jour de la vente, le CESSIONNAIRE réglera au comptant, au prix de la facture indépendamment du prix de cession convenu, les éventuelles marchandises existantes, sous réserve qu'elles soient bonnes, loyales et marchandes. Cette cession de marchandises sera assujettie au régime de la taxe sur la valeur ajoutée et fera l'objet d'une facturation à part des présentes et hors la vue du rédacteur.

ARTICLE 10 : TVA – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe. A cet égard, le CESSIONNAIRE prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 207 de l'annexe II du Code général des impôts, qui auraient été exigibles, si le CEDANT avait continué à utiliser ces biens. Le rédacteur précise, en tant que de besoin, que la régularisation correspond au reversement au Trésor par le CEDANT d'une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée déduite lorsqu'un bien, ayant donné lieu à déduction de ladite taxe, est cédé avant le commencement de la quatrième année qui suit celle de son achat, de son importation, de son acquisition intracommunautaire ou de sa première utilisation. En outre, dans cette hypothèse, le CEDANT devra délivrer au CESSIONNAIRE, avec la facture d'usage, une attestation mentionnant la taxe que ce dernier est en droit de déduire. Les parties sont averties qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

✓

ARTICLE 11 : DISPENSE DE SEQUESTRE

Le CESSIONNAIRE dispense le CEDANT des formalités de séquestre du prix, nonobstant les délais prévus par les articles L. 145-5 et suivants du Code de commerce et l'article 1684 du Code général des impôts, étant précisé que le CEDANT s'engage sans autre formalité que la simple notification qui lui en sera faite par le CESSIONNAIRE, à rapporter la mainlevée et certificats de radiation de toutes inscriptions et oppositions sur le paiement du prix de vente qui seraient faites par tout tiers, dans un délai de huit jours à compter de la notification.

Les Parties sont informées des risques afférents à l'absence de séquestre et déclarent en faire leur affaire et libérer le rédacteur d'acte de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 12 : PROPRIETE – JOUISSANCE – SIGNATURE DE L'ACTE

Le CESSIONNAIRE a la propriété du fonds de commerce présentement vendu, à compter du 1^{er} mars 2014.

En conséquence, il a droit, à compter du 1^{er} mars 2014, à tous les droits et prérogatives attachés à ce fonds. Le CEDANT subroge purement et simplement le CESSIONNAIRE, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droits au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du CEDANT devant être transportés au bénéfice du CESSIONNAIRE lors de l'entrée en jouissance.

En conséquence, Il reconnaît être débiteur de tous les créanciers pour toutes les créances nées sur le fonds de commerce à compter de l'entrée en jouissance le 1^{er} mars 2014, en sus des loyers et charges dus au titres des baux listés aux présentes à compter du 1^{er} janvier 2014.

ARTICLE 13 : DECLARATIONS DIVERSES

Chaque PARTIE déclare qu'elle n'a pas et n'a jamais été en état d'interdiction, de faillite, de règlement Judiciaire de liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaire,

Le CESSIONNAIRE déclare :

- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment de capitaux,
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes,

et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce objet des présentes, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

h

ARTICLE 14 : SIGNIFICATION

Pour satisfaire aux obligations légales, le présent acte sera signifié à chacun des bailleurs, cocontractants dont le contrat est cédé et à la copropriété de la Résidence par voie extra-judiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil, à toute personne que de droit, à la diligence du CEDANT et aux frais du CESSIONNAIRE.

Le rédacteur d'acte prend acte de cette déclaration et rappelle aux CEDANT et CESSIONNAIRE qu'à défaut de signification, la présente cession est inopposable aux bailleurs, de sorte que vis-à-vis de ces derniers, le CEDANT reste seul tenu de ses obligations afférentes aux baux, et que la signification doit être effectuée par voie d'huissier afin d'être incontestable.

ARTICLE 15 : FORMALITES

La vente sera soumise aux différentes formalités requises en matière de cession de fonds de commerce, que le CESSIONNAIRE s'oblige à exécuter, à ses frais.

Le CEDANT, quant à lui, effectuera les formalités relatives à la cession de son fonds de commerce.

Au cas où une procédure de purge devrait être diligentée notamment au cas où le CEDANT n'aurait pas rapporté le certificat de radiation des inscriptions grevant le fonds dans le mois de la remise au CEDANT d'un acte original enregistré, tous les frais y relatifs incomberaient au CEDANT.

Il résulte des dispositions des articles 1684 et 201-1 du code général des impôts que le cessionnaire d'une entreprise peut être rendu responsable solidairement avec le CEDANT du paiement des impôts dus par ce dernier. Cette responsabilité solidaire peut être mise en cause pendant un délai de trois (3) mois qui commence à courir du jour de la déclaration de vente effectuée par le CEDANT, déclaration qui doit être faite dans les quarante-cinq jours de la publication de la vente dans un journal d'annonces légales.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes que :

- le CESSIONNAIRE est solidairement responsable envers l'administration fiscale du paiement de l'impôt sur les bénéfices réalisés par le CEDANT dans l'exploitation du fonds objet des présentes, à concurrence du prix de vente (en ce inclus celui des marchandises), pendant un délai de trois mois à compter du jour où celle-ci est informée de la vente ;
- dans l'hypothèse où certains créanciers ne seraient pas intégralement désintéressés, le CESSIONNAIRE risquera de subir le droit de suite desdits créanciers, en raison de l'impossibilité de purger les privilèges;



ARTICLE 16 : ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement au plus tard dans les quinze jours de la date des présentes auprès du centre des impôts du lieu de situation du fonds cédé.

ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquées.

ARTICLE 18 : CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Pour le cas où des contestations s'élèveraient au sujet des présentes et de leurs suites, attribution de juridiction est faite au tribunal de commerce du siège du fonds vendu.

ARTICLE 19 : AFFIRMATION DE SINCERITE

Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 1321-1 du Code civil, est nulle et de nul effet toute convention ayant pour but de dissimuler une partie du prix d'une cession de fonds de commerce.

Les PARTIES certifient, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Les PARTIES reconnaissent par ailleurs avoir arrêté et convenu entre elles le prix et les charges et conditions de la cession.

ARTICLE 20 : DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les PARTIES reconnaissent que les présentes conventions sont le reflet exact de leur volonté respective.

Elles déclarent expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes sont sincères et véritables, et donnent en conséquence décharge, sans aucune réserve, au rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

4

ARTICLE 21 : FRAIS - DROITS ET HONORAIRES

Chaque partie conservera la charge des honoraires de son conseil.

Par ailleurs le CESSIONNAIRE supportera seul les honoraires d'intermédiaire ayant favorisé la présente cession. Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir pleinement connaissance de l'identité et des honoraires de l'intermédiaire, en faire son affaire, et garantit le CEDANT contre toute demande ou dommage à cet égard.

Conformément à l'article 1593 du Code civil, les frais et droits ainsi que ceux qui en seront la conséquence sont à la charge exclusive du CESSIONNAIRE qui s'oblige à les payer.

FAIT A SAINT LAURENT DU VAR

Le 27 février 2014



Pour VCR
Marc LAFOURCADE

Monsieur Sylvain DAUBER au nom et pour le compte de la Société à Responsabilité Limitée DOMAINE CAP AGDE SAINT CLAIR en cours de formation



- Annexe 1 : diagnostic réalisé par VCR sur la Résidence**
- Annexe 2 : Règlement de copropriété**
- Annexe 3 : Contrats de téléphonie**
- Annexe 4 : Contrats fournisseurs**
- Annexe 5 : Copie des baux**
- Annexe 6 : Copie des lettres de contestation des résiliations**
- Annexe 7 : Etat des privilèges et des nantissements**
- Annexe 8 : Liste et contrats des salariés**
- Annexe 9 : Information sur le droit de préemption**
- Annexe 10 : Prestation résidences détente**
- Annexe 11 : Contrat de partenariat en allotement**

h

ANNEXE 1 : DIAGNOSTIC REALISE PAR VCR SUR LA RESIDENCE

RESIDENCE DE TOURISME LE SAINT CLAIR

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE « LE SAINT CLAIR »

VALANT RENOUVELLEMENT AU SENS DU CODE DE COMMERCE

PARTIES

M LONGE Cathal, propriétaire dans la résidence de vacances « Le SAINT CLAIR »
Et dont la résidence principale est située Maurice Mills, - Co. Clare ENNISTYMON,

Ci-après dénommer « le Bailleur »

Et

- **La Société VACANCEOLE LANGUEDOC**, société par actions simplifiée au capital social de 269 000 €, dont le siège social est situé 54, voie Albert EINSTEIN – Parc d'activité ALPESPACE - 73800 FRANCIN PORTE DE SAVOIE, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 838 331 825, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, Président, domicilié es qualités audit siège.

Ci-après dénommée « le Preneur »

Communément appelés « les Parties »,

REFERENCES DES LOTS LOUES

Dans la Résidence " LE SAINT CLAIR " sise, 4, impasse de la misaine 34300 CAP D'AGDE :

Lot n°: 504

Parking n°: P10

Fait à :

Le :

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

RESIDENCE DE TOURISME LE SAINT CLAIR

PREAMBULE

Il est préalablement rappelé :

- Aux termes d'un acte sous seing privé le bailleur a donné à bail commercial les lots cités en première page à une société dénommée VILLAGE CENTER GESTION, devenue VILLAGE CENTER RESIDENCES.
- Le fonds de commerce correspondant à l'exploitation de l'intégralité des lots de la résidence SAINT CLAIR a été racheté par la société Domaine Cap d'Agde Saint Clair et une négociation est intervenue avec le nouveau preneur qui a abouti à un avenant comprenant notamment une baisse de loyer à hauteur de 20%.
- Suite à une exploitation déficitaire, la société VACANCEOLE a pris le contrôle de la société Domaine Cap d'Agde Saint Clair suivant acte en date du 29/09/2015. Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation, le bailleur a consenti à réduire son loyer par un avenant.
- Le bail commercial arrivant à son terme pour la plupart des baux, les parties ont décidé de conclure un avenant de renouvellement.

Dans le cadre du présent avenant les parties conviennent de modifier uniquement les dispositions suivantes du bail initial et des précédents avenants. Les autres stipulations du bail initial et des avenants demeurent inchangées et s'appliquent jusqu'au terme du présent avenant.

Ceci exposé, Il est convenu et arrêté ce qui suit :

1. AVENANT VALANT RENOUVELLEMENT

Le présent avenant doit être considéré comme un renouvellement du bail initial (et de ses avenants) au sens des articles L 145-8 et suivant du Code de Commerce et notamment l'article L 145-12 du code de Commerce.

Ainsi, le présent bail sera soumis aux mêmes charges et conditions que le bail initial.

2. PRISE D'EFFET ET DUREE

Les parties soussignées sont convenues que le présent avenant au bail initial et ses avenants prend effet au 01 octobre 2022 pour une durée de 9 années.

3. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Le présent avenant vient modifier les conditions de paiement des loyers. Le loyer sera toujours composé d'un loyer garanti dit aussi part fixe, mais également d'un loyer variable dit aussi part variable.

Le loyer fixe garanti restera le même chaque année (hors indexation triennale plafonné 1% par an). L'indexation sera basée sur l'ILC, l'indice de référence étant celui du 2T2022. L'indexation sera faite dès publication de l'indice du 2T de l'année d'indexation.

RESIDENCE DE TOURISME LE SAINT CLAIR

Le loyer annuel garanti total sera de 2 392,67 € HT, dont 2 306,74 € HT pour l'appartement et 85,93 € HT pour le parking.

La partie variable est égale à la différence entre 30% du chiffre d'affaires hébergement net hors taxes de l'exercice considéré et le loyer part fixe défini ci-dessus, payé sur la même période.

La part variable du loyer, arrêtée définitivement au 31 Décembre suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé sera payable au bailleur dans un délai de 2 mois suivant cette date.

4. RENOVATION

La résidence a fait l'objet d'un entretien régulier, pour autant, le décalage avec les attentes des clients est de plus en plus important ; il est donc nécessaire de procéder à des travaux dans les parties privatives pour remettre la résidence à niveau.

VACANCEOLE s'engage à affecter 50 000€ par an sur trois ans dans la rénovation des parties privatives (réfection des lino, remises en peinture, changement du mobilier vétuste) gérées par VACANCEOLE à partir de l'exercice 22/23 sous conditions d'obtenir 90% de signatures du présent avenant.

5. CLAUSE DE FORCE MAJEURE

En raison de la crise sanitaire qui a affecté le monde depuis l'année 2020, entravant la libre circulation des personnes et des biens de manière récurrente, de condition expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure ou d'évènement amenant un dysfonctionnement de l'activité touristique, interrompant l'activité du preneur (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, épidémie, entrave à la libre circulation de personnes et des biens). Dans les mêmes conditions, le preneur pourra n'être tenu que du paiement du loyer variable sur l'exercice affecté par le cas de force majeure ou évènement interrompant son activité.

FAIT A

LE

En 2 Exemplaires

LE BAILLEUR (1):

LE PRENEUR (1) :

Signature du bailleur célibataire :

Signatures des bailleurs mariés ou pacsés :
(Signature des deux époux/partenaires obligatoires)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

RESIDENCE DE TOURISME LE SAINT CLAIR

(1)

Dossier de Diagnostic Technique

Vente



AMIANTE



TERMITES



ÉLECTRICITÉ



DPE



SURFACE CARREZ



ERP



Adresse de l'immeuble
Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4
impasse de la Misaine
Appartement
34300 LE CAP D AGDE

Date d'édition du dossier
11/06/2024
Donneur d'ordre
HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT
ZROURI Maître



RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr

Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



DIAG PAY

Paieement direct en ligne



DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner



DIAG ASSIST

Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4
impasse de la Misaine
Appartement
34300 LE CAP D AGDE

Date d'édition du dossier
11/06/2024
Donneur d'ordre
HUISSIERS DE JUSTICE - SCP
SALVAT ZROURI Maître

Réf. cadastrale
OE / 0050
N° lot
Sans objet

Descriptif du bien : Appartement

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations
réglementaires à vérifier)



TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

Possibilité d'une actualisation gratuite dans un délai de 12 mois à demander à l'adresse mail suivante : agendasaisie@gmail.com

Limite de validité :
10/12/2024



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 10/06/2027
Location : 10/06/2030



DPE

186 kWh_{EP}/m²/an



D

186 kWh/m²/an



A

5 kg CO₂/m²/an

Limite de validité :
10/06/2034

Consommation en énergie finale : 81 kWh/m²/an



SURFACE PRIVATIVE

27,71 m²

Surface non prise en compte : 2,65 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



ERP

Voir document annexe



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

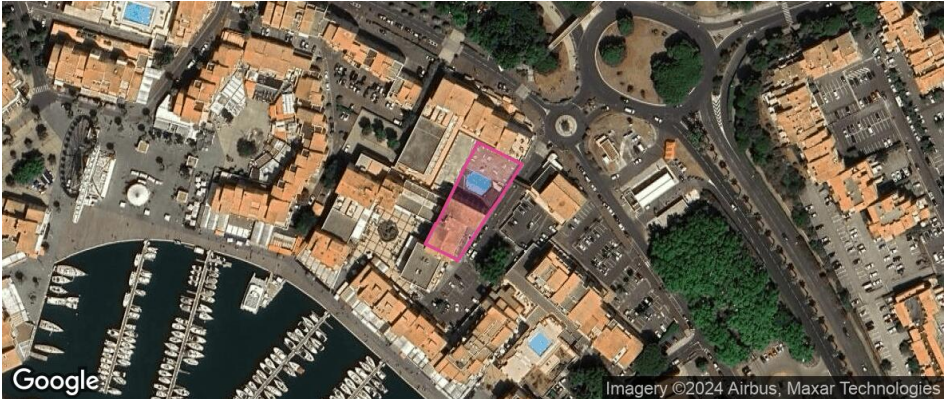
4 IMPASSE DE LA MISAINÉ 34300 AGDE

Adresse: 4 Impasse de la Misaine 34300 AGDE
Coordonnées GPS: 43.285112350000006, 3.51248550912664
Cadastre: OE 50

Commune: AGDE
Code Insee: 34003

Reference interne : 2024-06-1838 BD
Reference d'édition: 2746059
Date d'édition: 11/06/2024

Vendeur:
MR LONGE Cathal Gérard
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

11 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	OUI	Inondation Orb - Hérault	Approuvé	22/11/1999
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Orb - Hérault	Approuvé	22/11/1999
		Inondation	Approuvé	14/05/2014
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	14/05/2014
		Inondation Par submersion marine	Approuvé	14/05/2014
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/JJPAQ>

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

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N°	DDTM34-2023-07-14102	du	24 juillet 2023	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	Code postal ou Insee		Commune		
4 Impasse de la Misaine	34300		AGDE		
Références cadastrales :	OE 50				

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	Oui	☒	Non	☐	
prescrit ☐	anticipé ☐	approuvé	☒	date	14/05/2014
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
inondation	☒	crue torrentielle	☐	remontée de nappe	☐
cyclone	☐	mouvements de terrain	☐	sécheresse géotechnique	☐
séisme	☐	volcan	☐	autres	☐
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte					
> 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 du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)	Oui	☐	Non	☒
Si oui, exposition à l'horizon des:	30 ans	☐	100 ans	☐

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 M	Oui	☐	Non	☒	
prescrit ☐	anticipé ☐	approuvé	☐	date	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
mouvements de terrain		autres			
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte					
> 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 T prescrit et non encore approuvé	Oui	☐	Non	☒	
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :					
effet toxique	☐	effet thermique	☐	effet de surpression	☐
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé	Oui	☐	Non	☒	
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :					
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	Oui	☐	Non	☐	
L'immeuble est situé en zone de prescription	Oui	☐	Non	☐	
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	Oui	☐	Non	☐	
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location	Oui	☐	Non	☐	

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en						
zone 1	☐	zone 2	☒	zone 3	☐	
très faible		faible		modérée		
				zone 4	☐	
				moyenne		
					zone 5	☐
					forte	

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	☐	Non	☒
--	-----	--------------------------	-----	-------------------------------------

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	Oui	☐	Non	☒
--	-----	--------------------------	-----	-------------------------------------

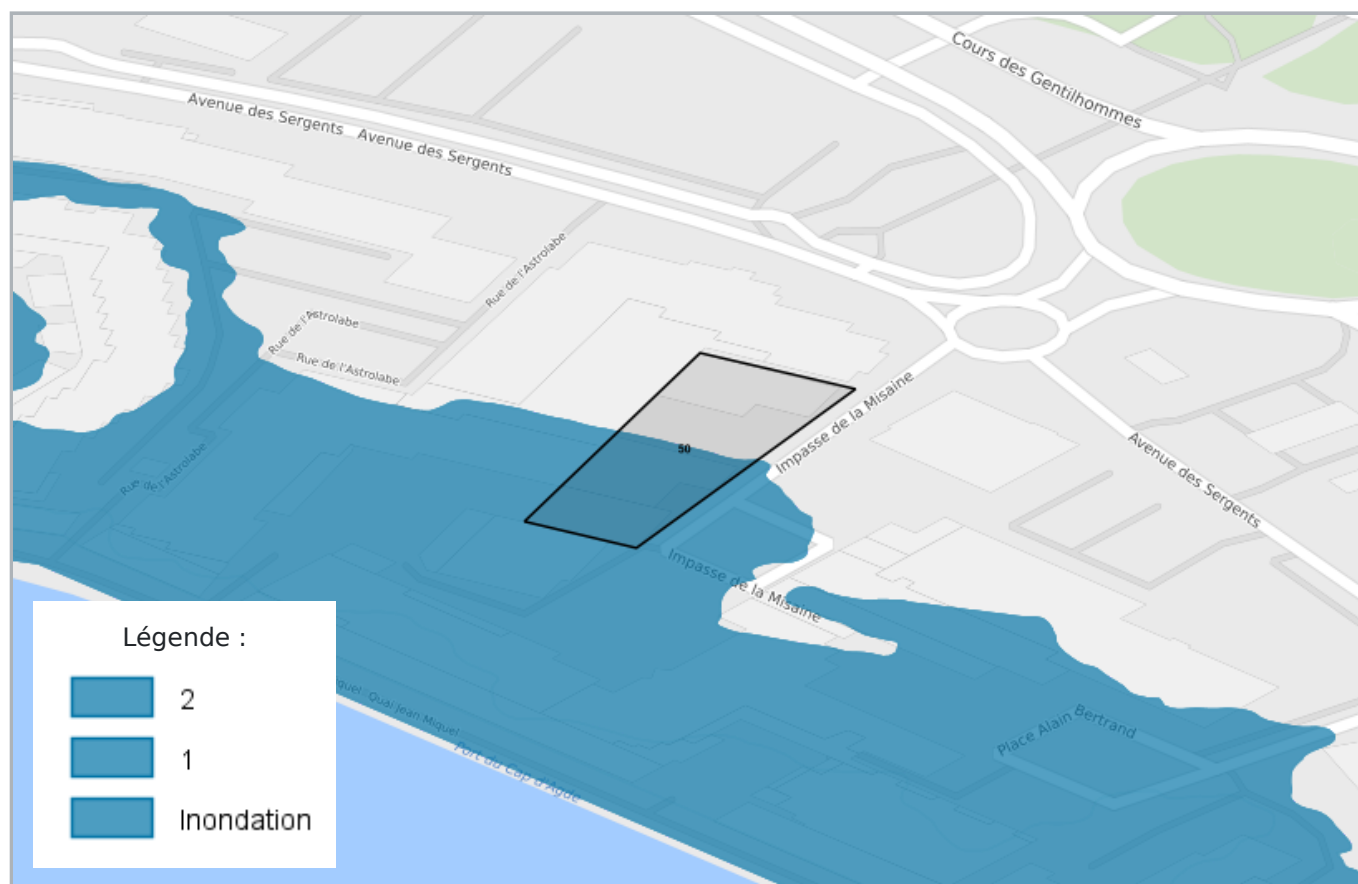
Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:	Oui	☐	Non	☒	
Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:	zone D	☐	zone C	☐	
	faible		modérée		
			zone B	☐	
			forte		
				zone A	☐
				très forte	

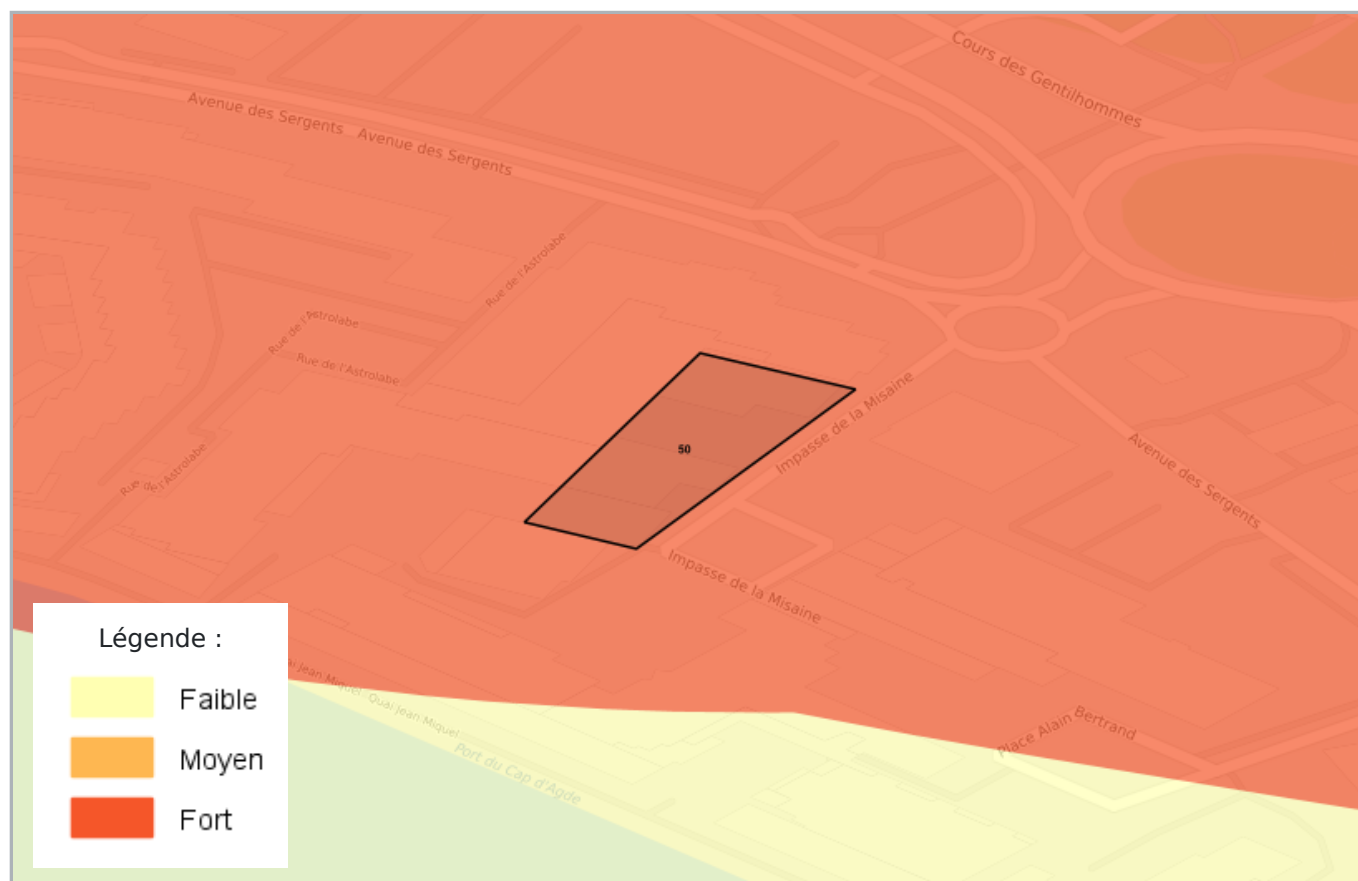
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique				
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente	Oui	☐	Non	☐
vendeur	date / lieu		acquéreur	
MR LONGE Cathal Gérard	11/06/2024 / AGDE			

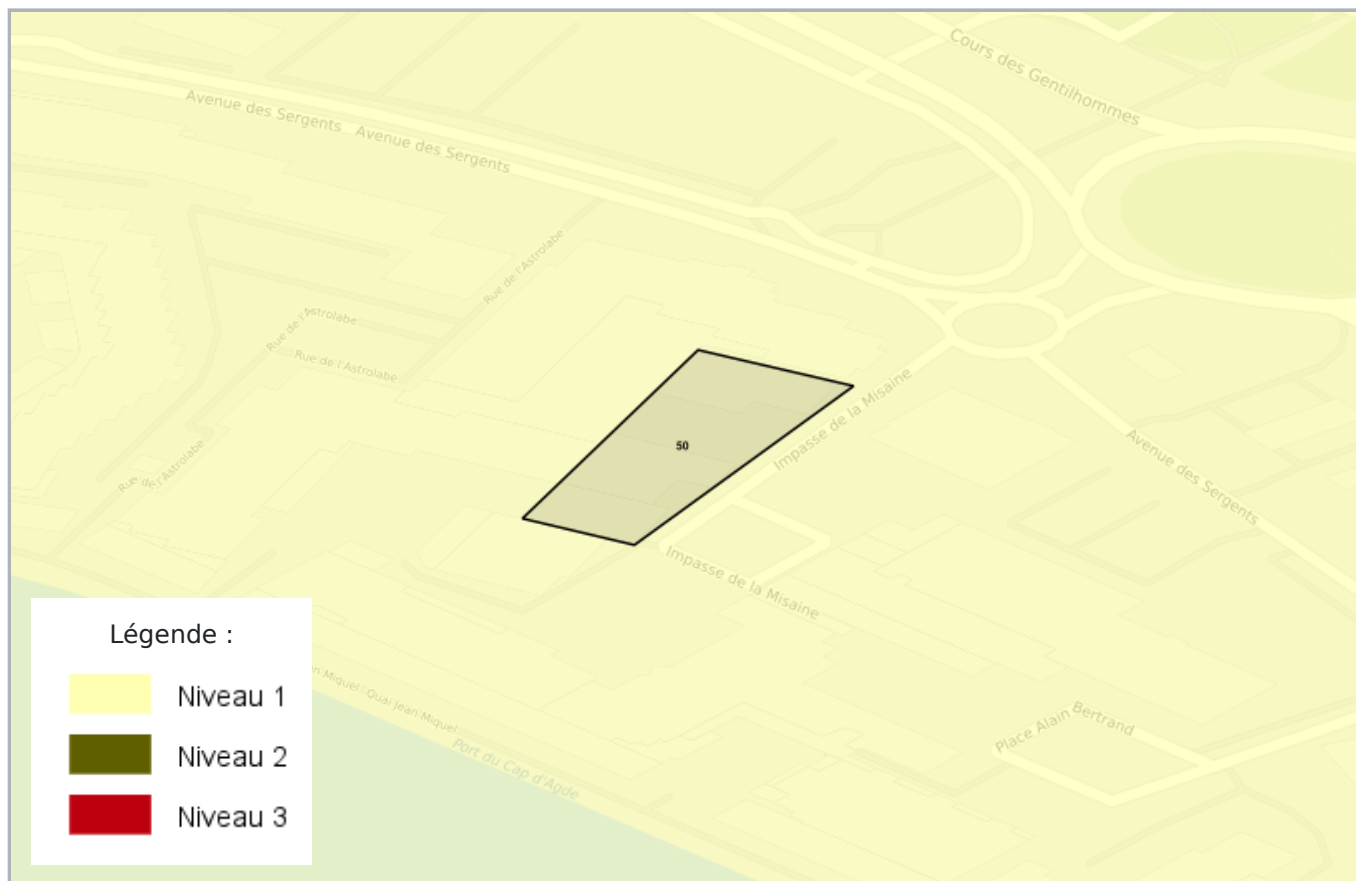
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



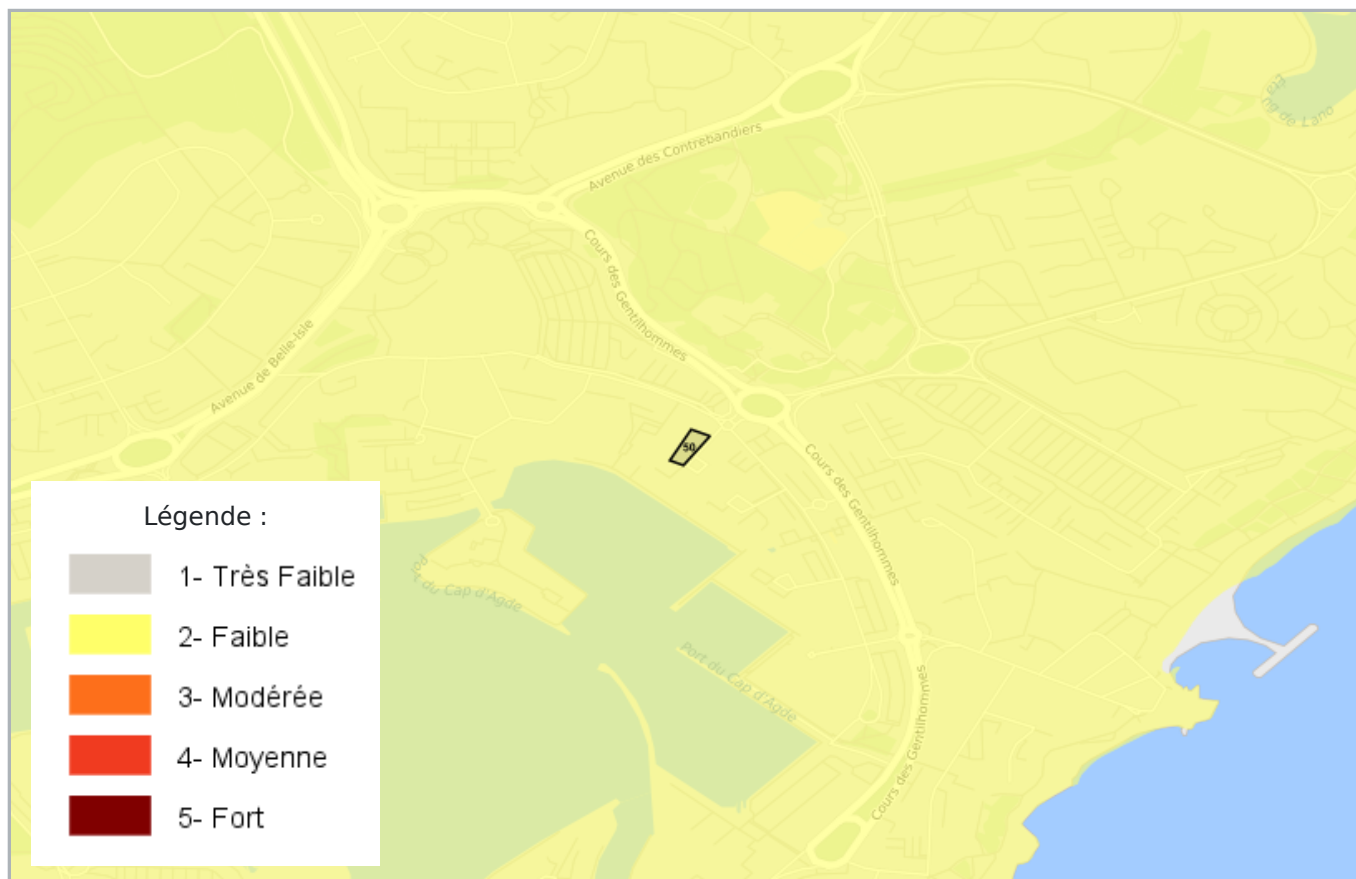
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



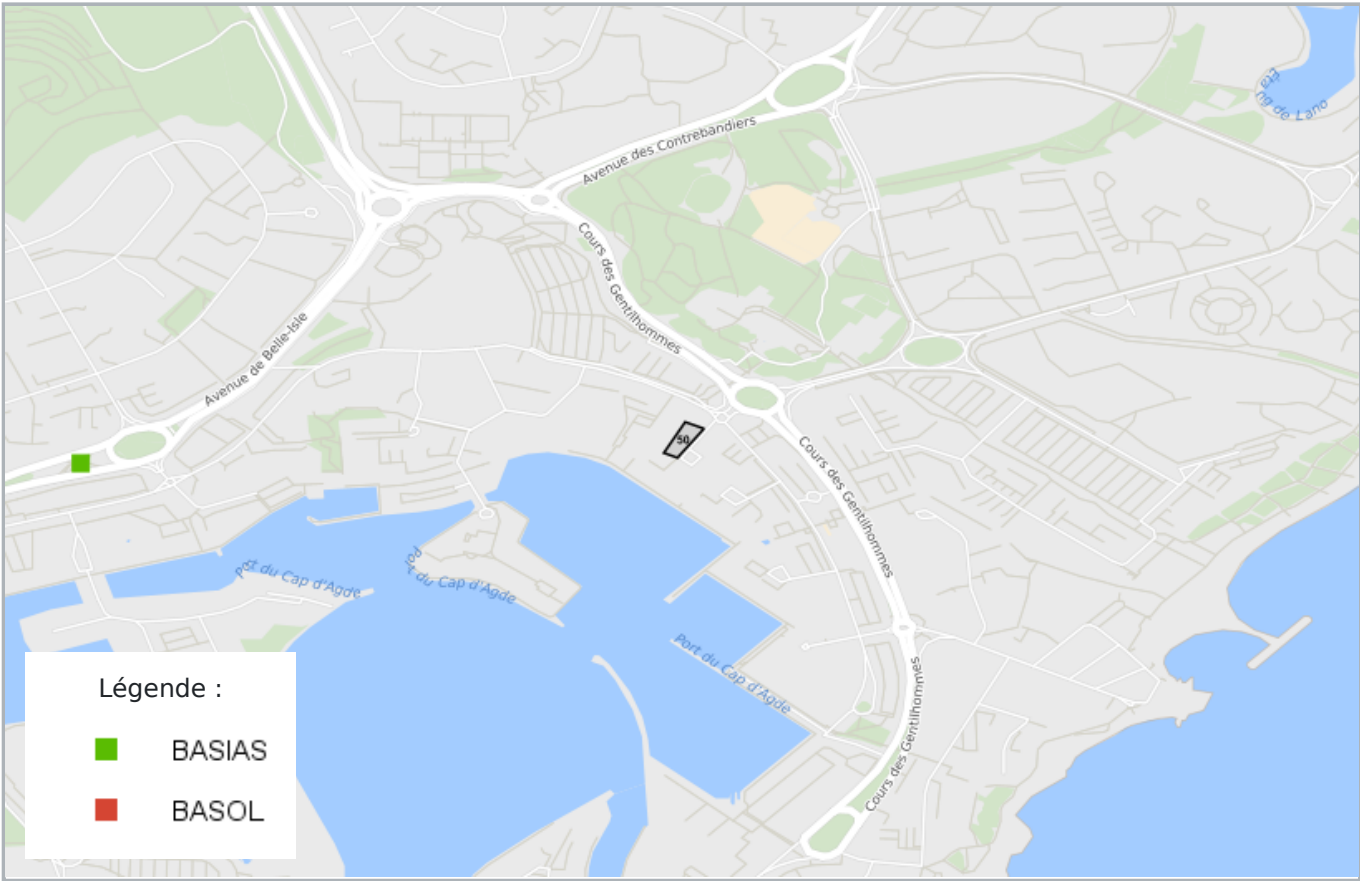
RADON



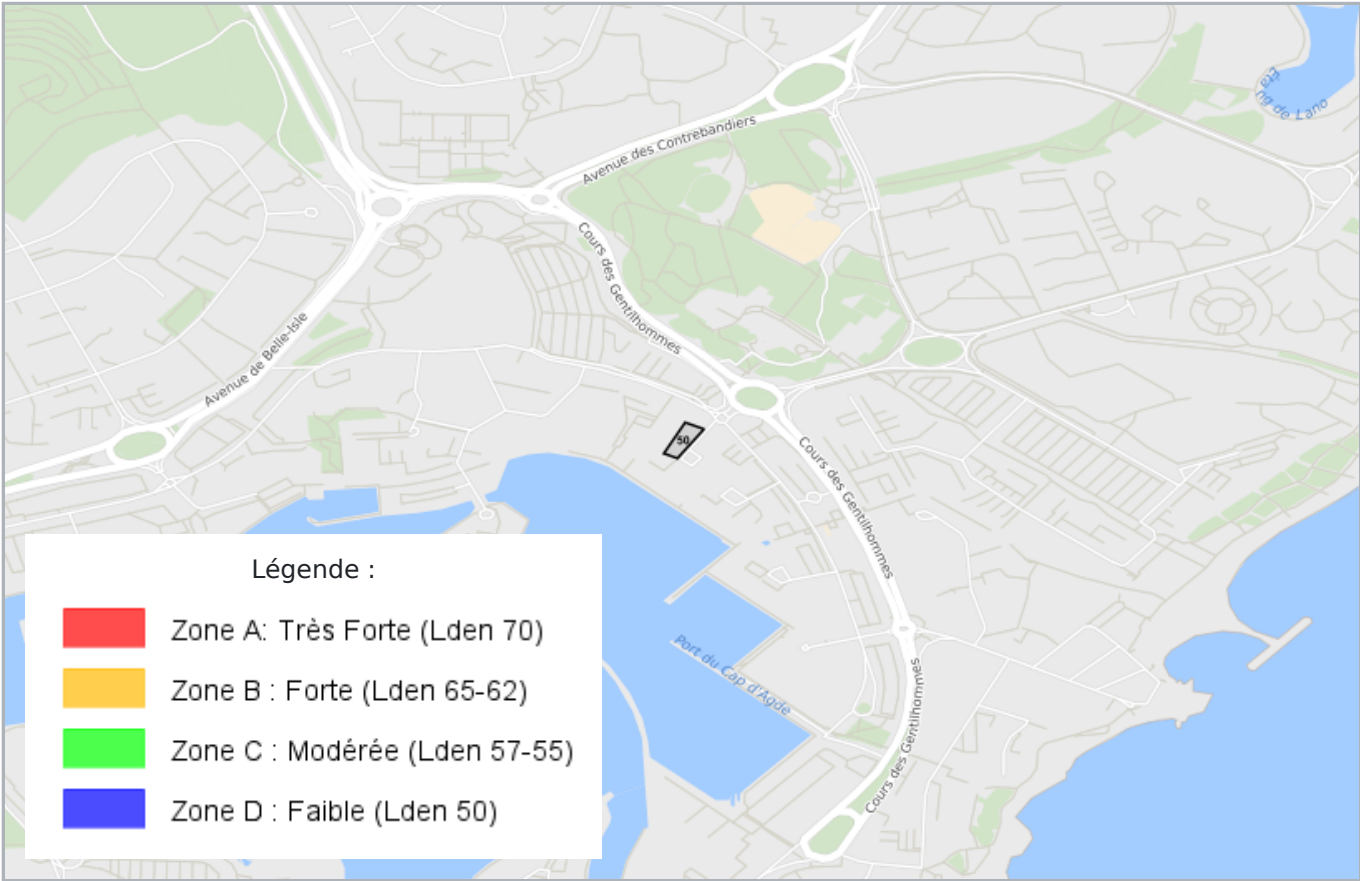
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



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

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision	
SSP3930461 CHAZOTTES ETS None Chemin Devèze de la AGDE	SSP3930747 MME. CRESPO JOSÉPHINE None Route nationale 112 AGDE
SSP3930455 SOCIETE RUNEAU LOUIS None Lotissement Mer et Rivière AGDE	SSP3928928 SOCAPDIS ANC. NOUVEAUX MAGASINS AGATHOIS STÉ 39 boulevard Soleil (du), AGDE
SSP3930528 SOCIETE VERGNAUD GUY None route Marseillan de AGDE	SSP3929842 SOCIETE PIGASSOU JOSEPH 112 route Royale AGDE
SSP3930144 RELAIS DES 4 SAISONS None route de Sète AGDE	SSP3929844 SOCIETE BEULAC PIERRE None lieu dit Tènement des Fesques AGDE
SSP3929843 CIRAUDIE M-MARGUERITE ET CROUNIN FRANÇOIS None lieu dit Tènement d'Ambonel AGDE	SSP3929536 SOCIETE OLIVIER MARIE None Quai du Commandant Méric AGDE
SSP3930472 SOCIETE COUMES HENRI 32 rue Egalité de l' AGDE	

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

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres
--

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres



Préfecture : Hérault
Commune : AGDE

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

4 Impasse de la Misaine
34300 AGDE

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	03/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003	☐ 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	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014	☐ OUI	☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	27/11/2014	29/11/2014	03/03/2015	04/03/2015	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/1990	24/10/1990	28/03/1991	17/04/1991	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/10/1993	03/11/1993	08/03/1994	24/03/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/01/1996	24/01/1996	01/10/1996	17/10/1996	☐ OUI	☐ NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/09/1999	03/09/1999	28/01/2000	11/02/2000	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Glissement de Terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :**
loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds**
pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H**
avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



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



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

PREFET DE L'HERAULT

*Direction Départementale
des Territoires et de la Mer*
SERVICE EAU ET RISQUES
Unité Prévention des Risques Naturels
et Technologiques

Arrêté n° DDTM34-2014-06-0438 portant Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologique majeurs

**Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault,**

COMMUNE D'AGDE

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°2014-01-786 en date du 15 mai 2014 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation sur le territoire de la commune d'Agde

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

ARRETE :

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 d'Agde 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-préfecture de Béziers et mairie d'Agde.

Il est accessible sur le site Internet des services de l'Etat dans l'Hérault à l'adresse :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-L.A.L>

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 de sa consultation sera publié dans un journal diffusé dans le département

ARTICLE 4:

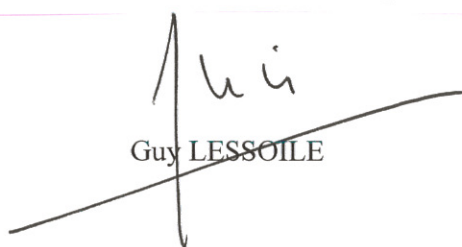
Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5:

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le sous-préfet de Béziers, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune de Agde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 03 juin 2014

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


Guy LESSOILE



Plan de prévention des Risques Naturels d'Inondation

Commune d'AGDE

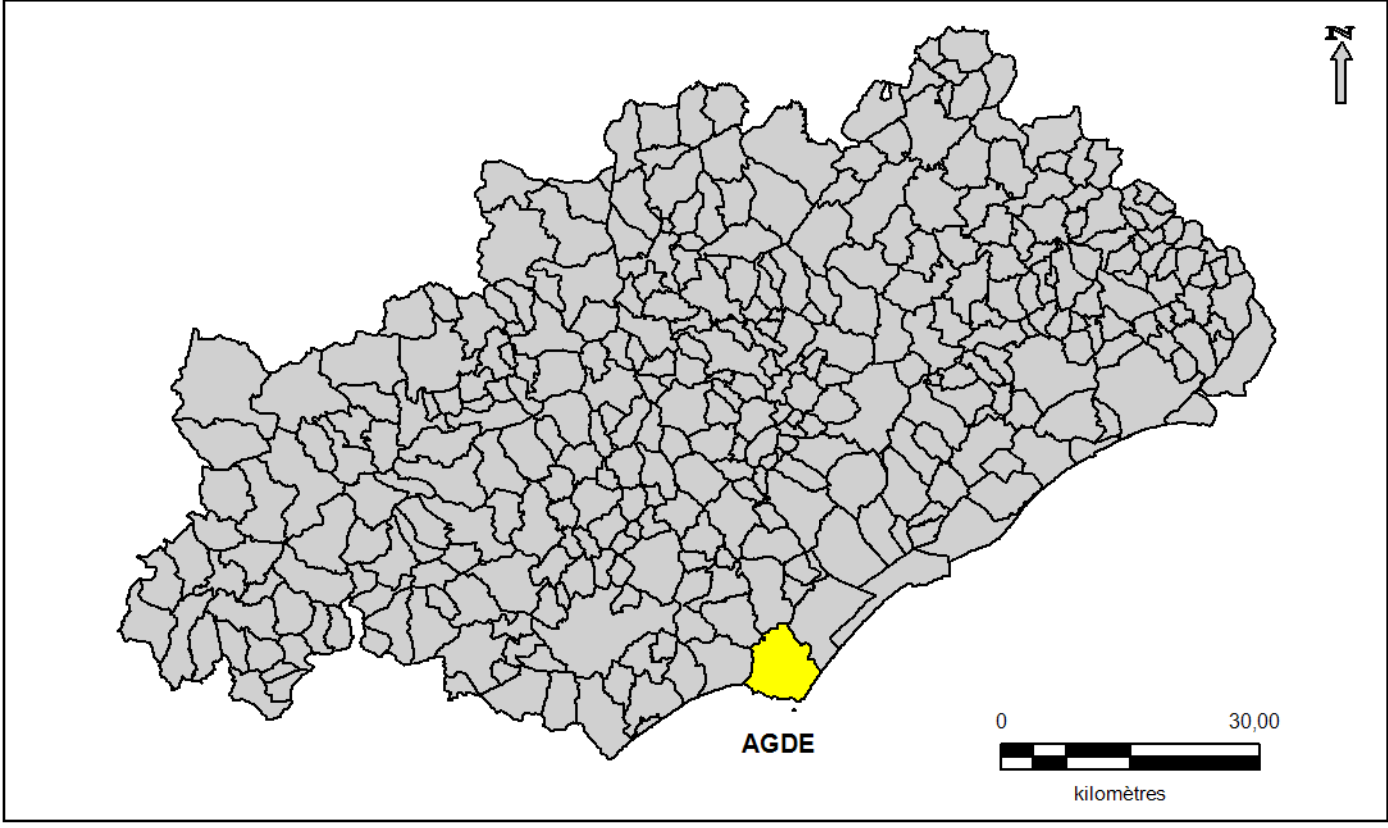
Carte de zonage

Planche 1/4 - Secteur Nord-Ouest

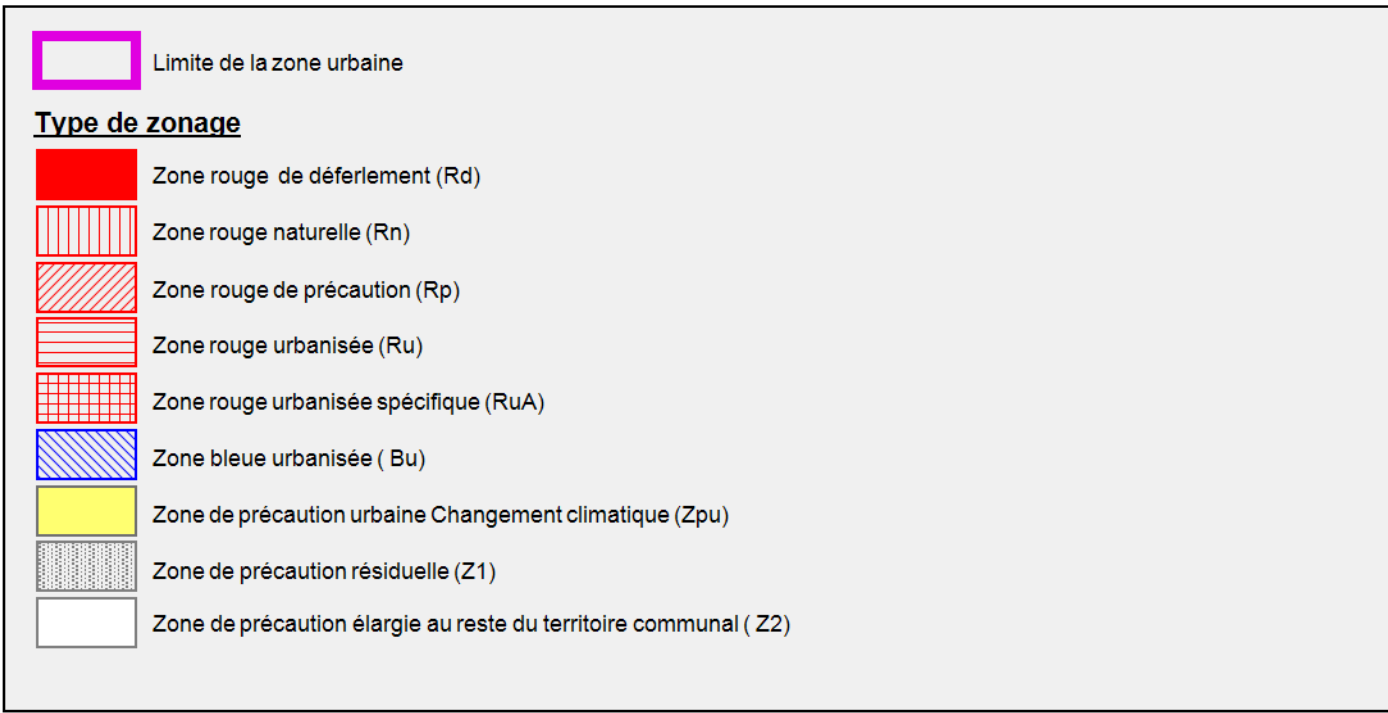
Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	04/07/2011	du 08/01/2014 au 11/02/2014	15/05/2014

Echelle : 1/5 000

Plan de situation - Département de l'Hérault



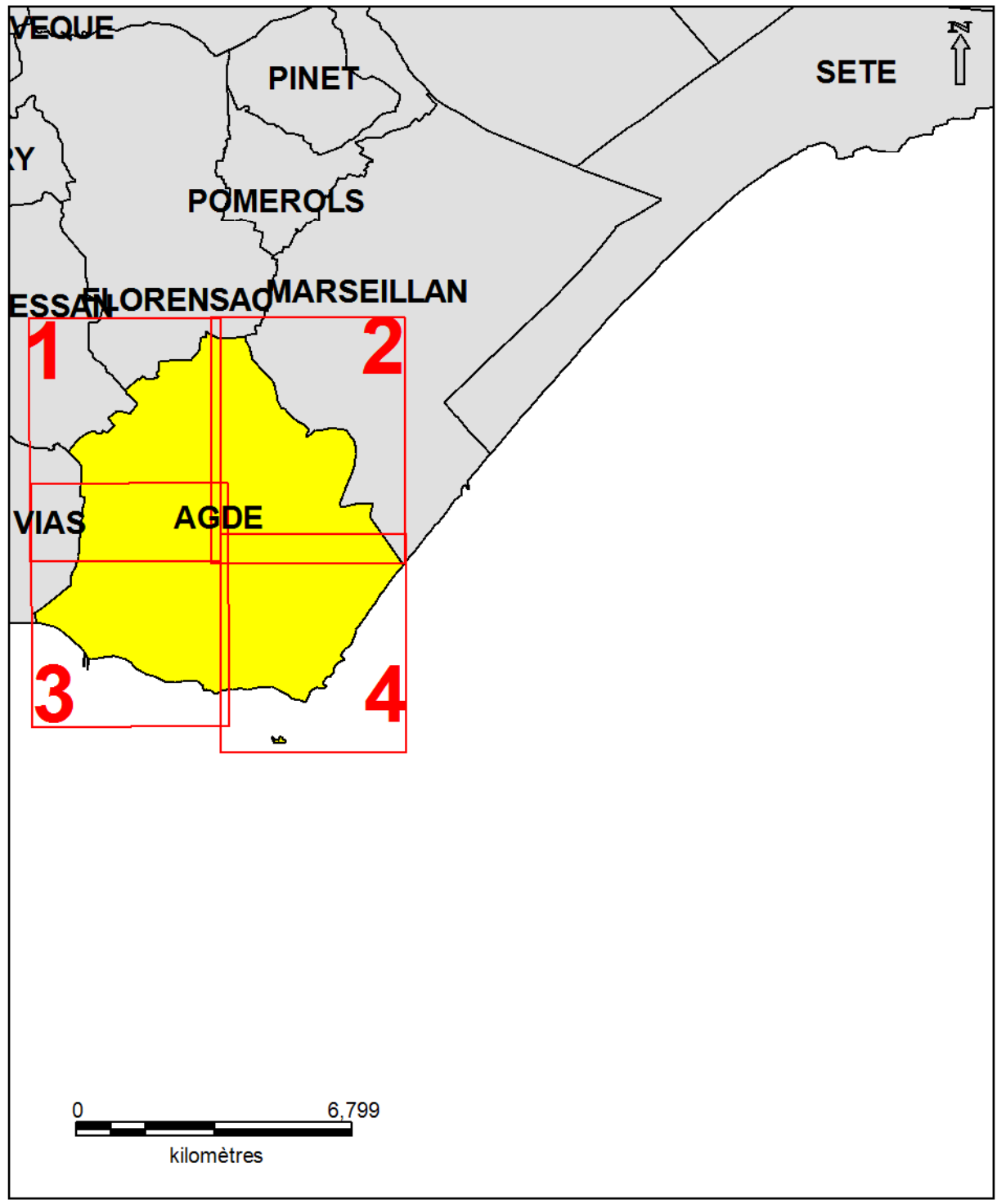
Légende



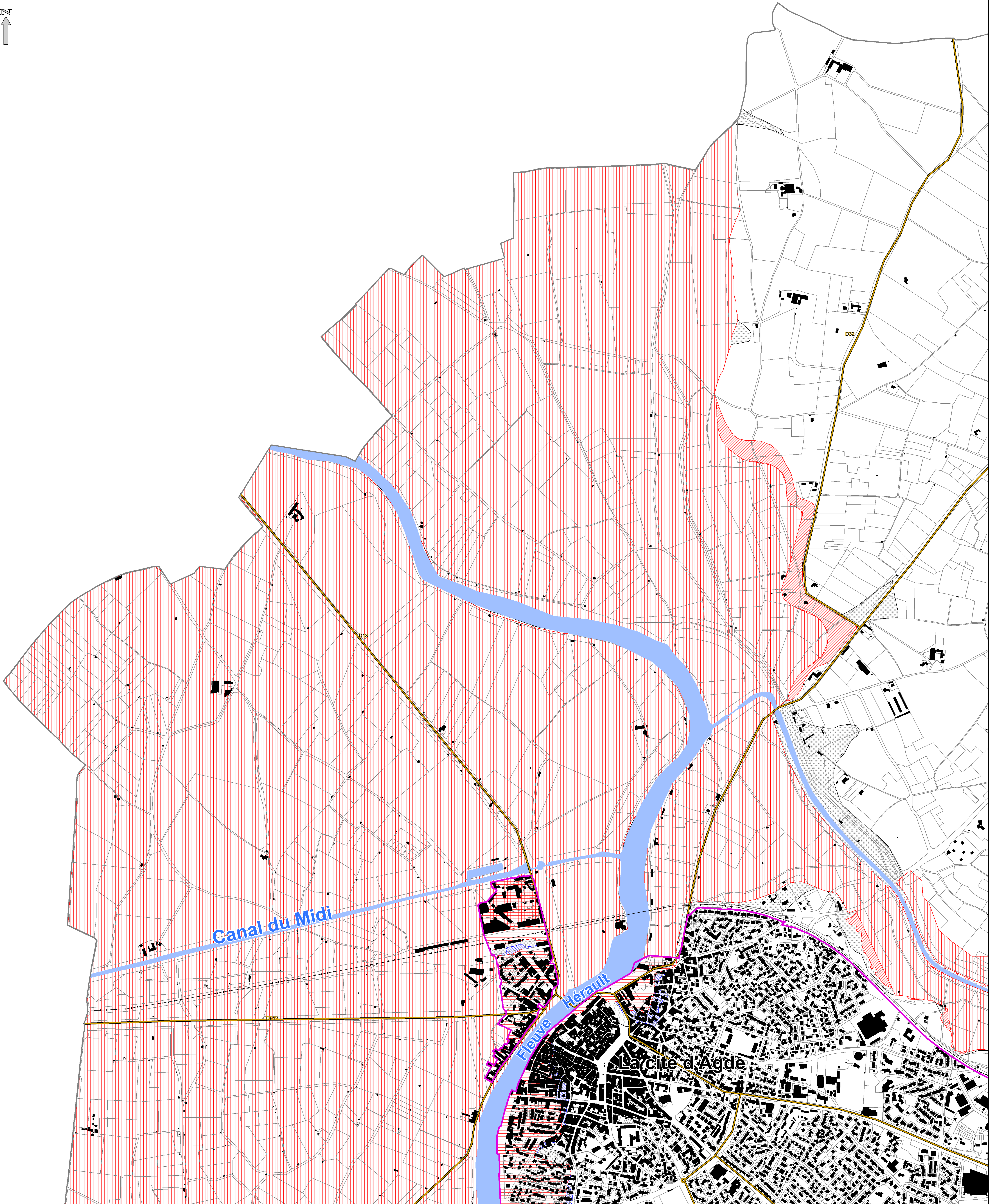
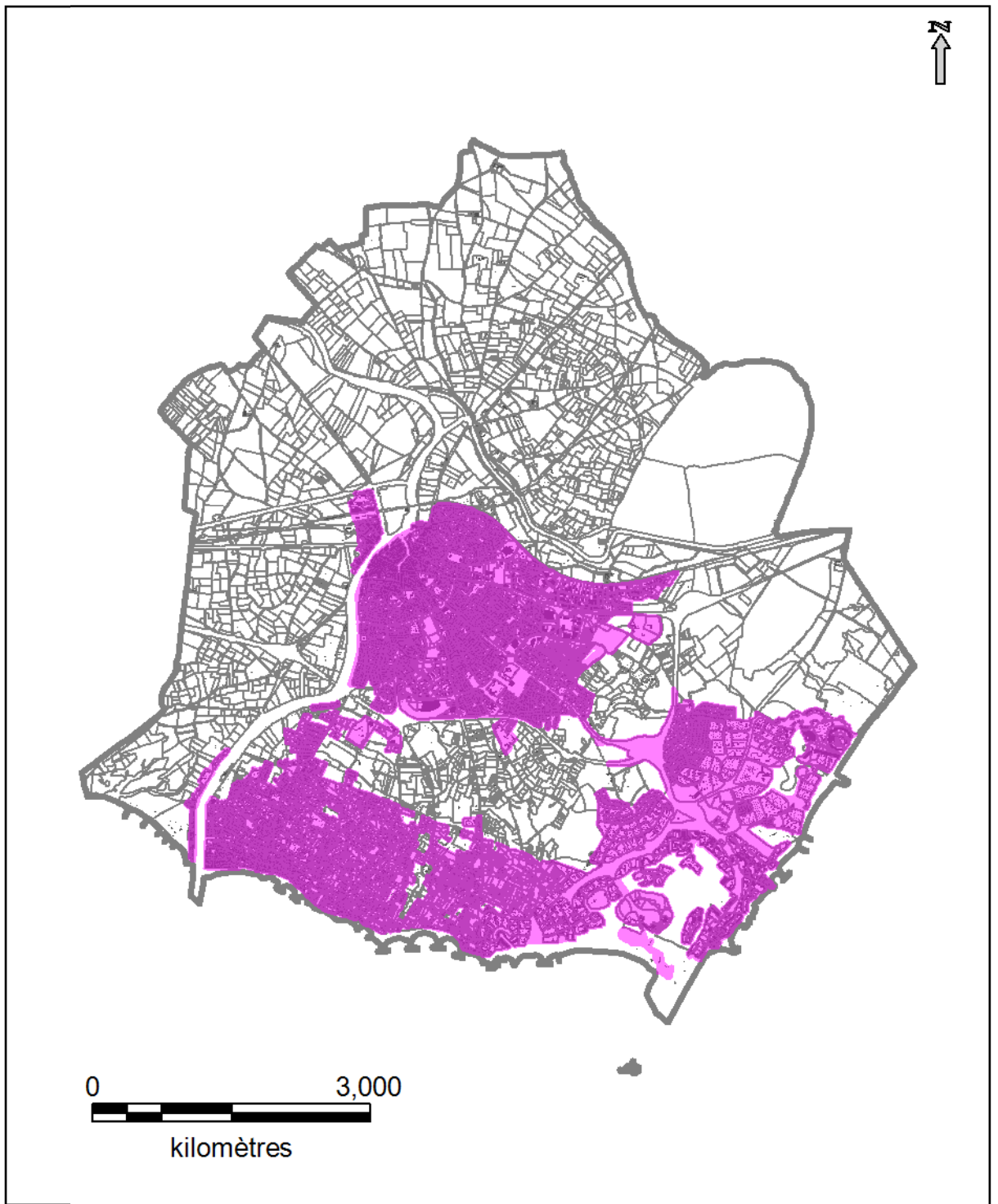
DDTM 34
Service Eau et Risques
Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques

© IGN - BdParcellaire Bd Carto®

Plan de calepinage des cartes de zonage



Emprise de la zone urbaine du PPRI



Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer de l'Hérault

Plan de prévention des
Risques Naturels d'Inondation

Commune d'AGDE

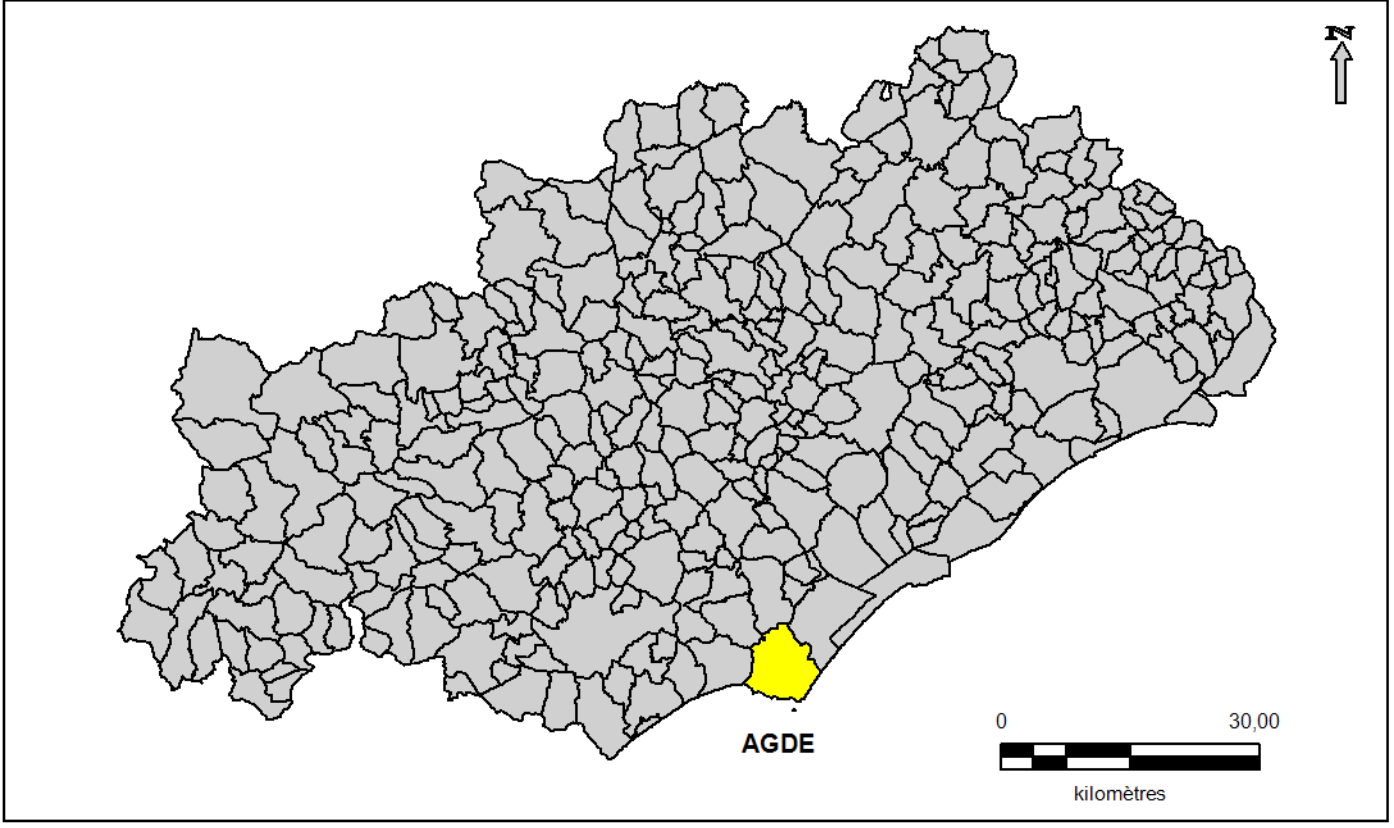
Carte de zonage

Planche 2/4 - Secteur Nord-Est

Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	04/07/2011	du 08/01/2014 au 11/02/2014	15/05/2014

Echelle : 1/5 000

Plan de situation - Département de l'Hérault



AGDE

0 30 00
kilomètres

Légende

Limite de la zone urbaine

Type de zonage

Zone rouge de déferlement (Rd)

Zone rouge naturelle (Rn)

Zone rouge de précaution (Rp)

Zone rouge urbanisée (Ru)

Zone rouge urbanisée spécifique (RuA)

Zone bleue urbanisée (Bu)

Zone de précaution urbaine Changement climatique (Zpu)

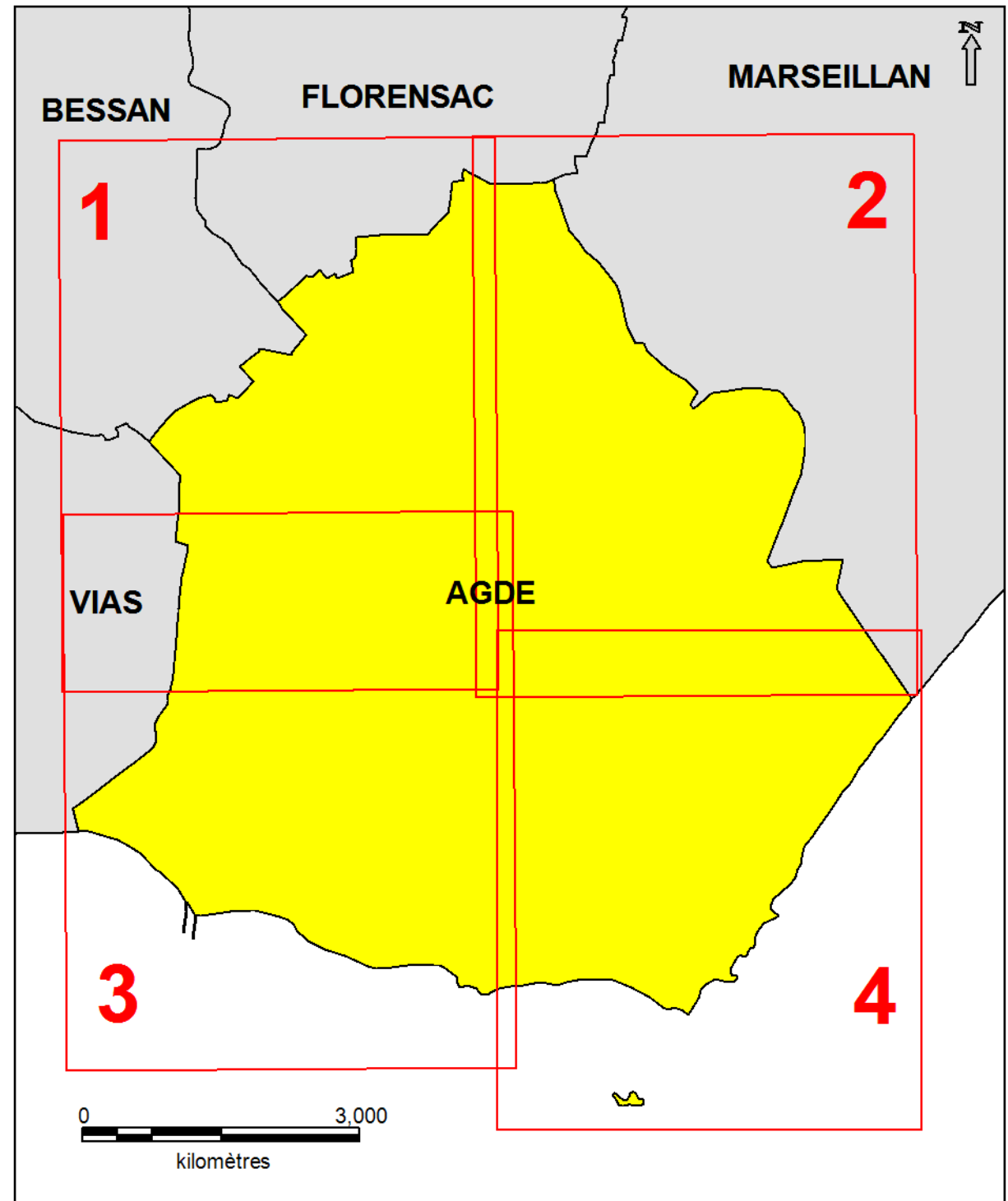
Zone de précaution résiduelle (Z1)

Zone de précaution élargie au reste du territoire communal (Z2)

DDTM 34
Service Eau et Risques
Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques

© IGN - BdParcellaire Bd Carto®

Plan de calepinage des cartes de zonage

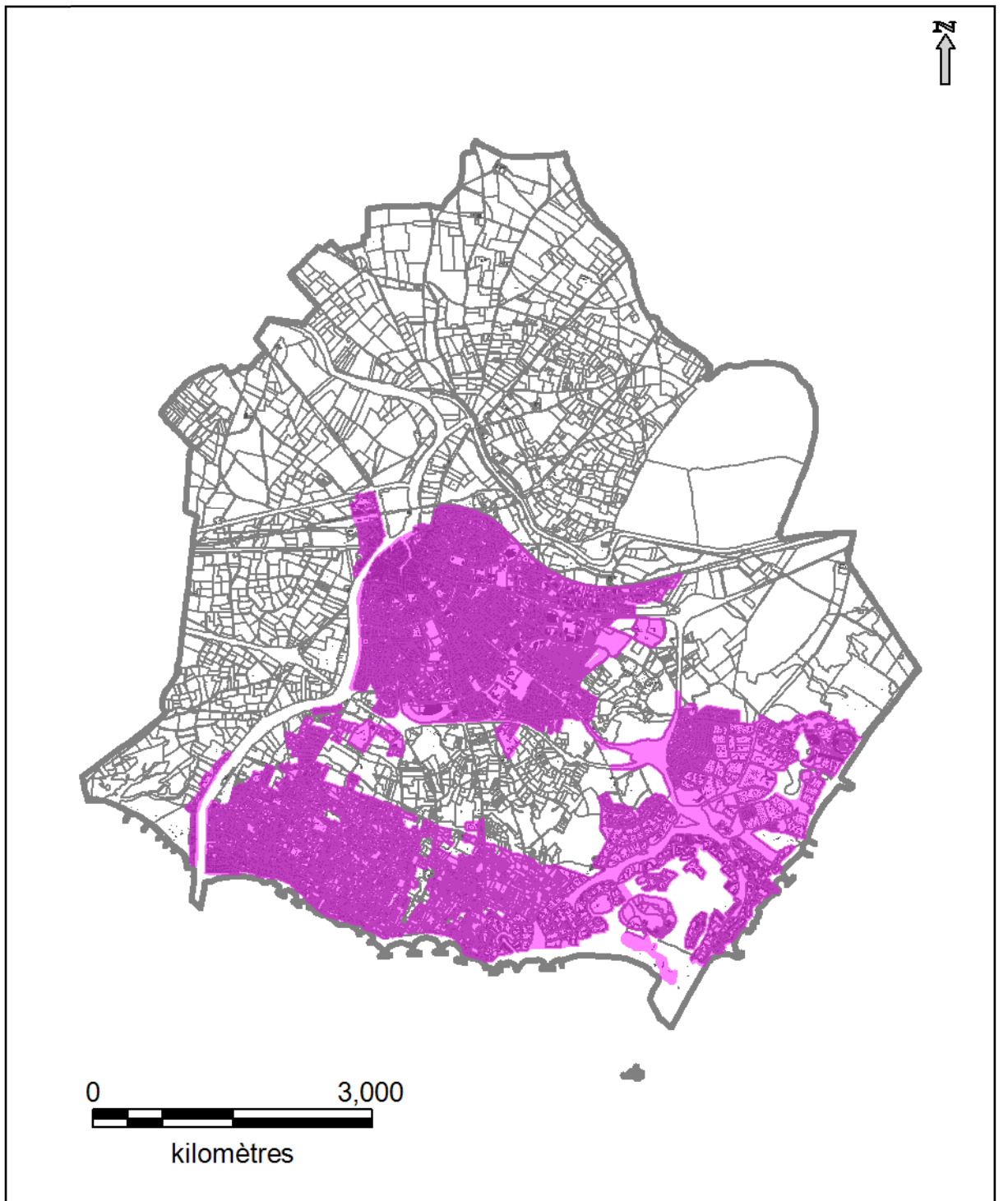


BESSAN FLORENSAC MARSEILLAN

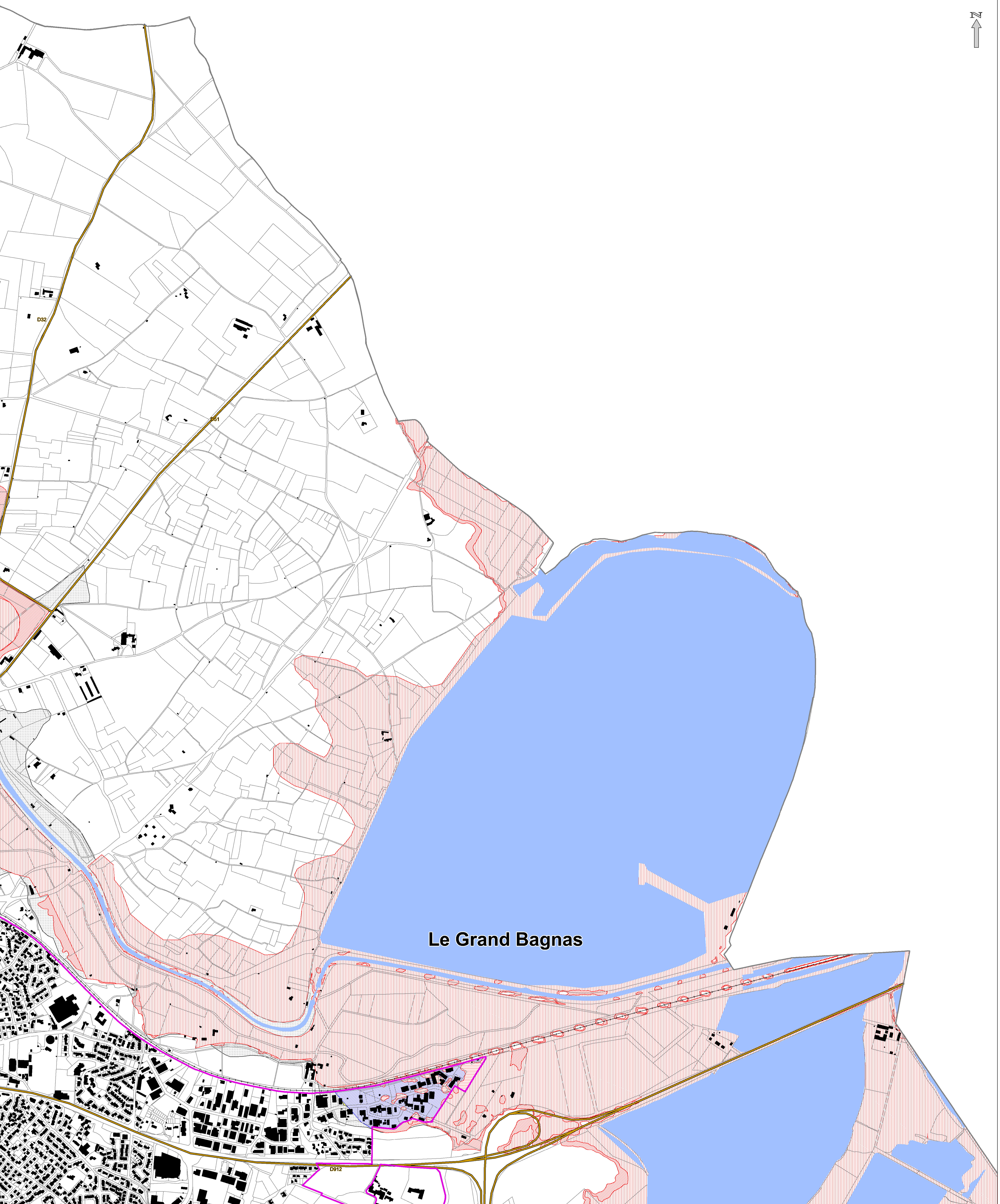
VIAS AGDE

0 3 000
kilomètres

Emprise de la zone urbaine du PPRI



0 3 000
kilomètres



Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer de l'Hérault

Plan de prévention des
Risques Naturels d'Inondation

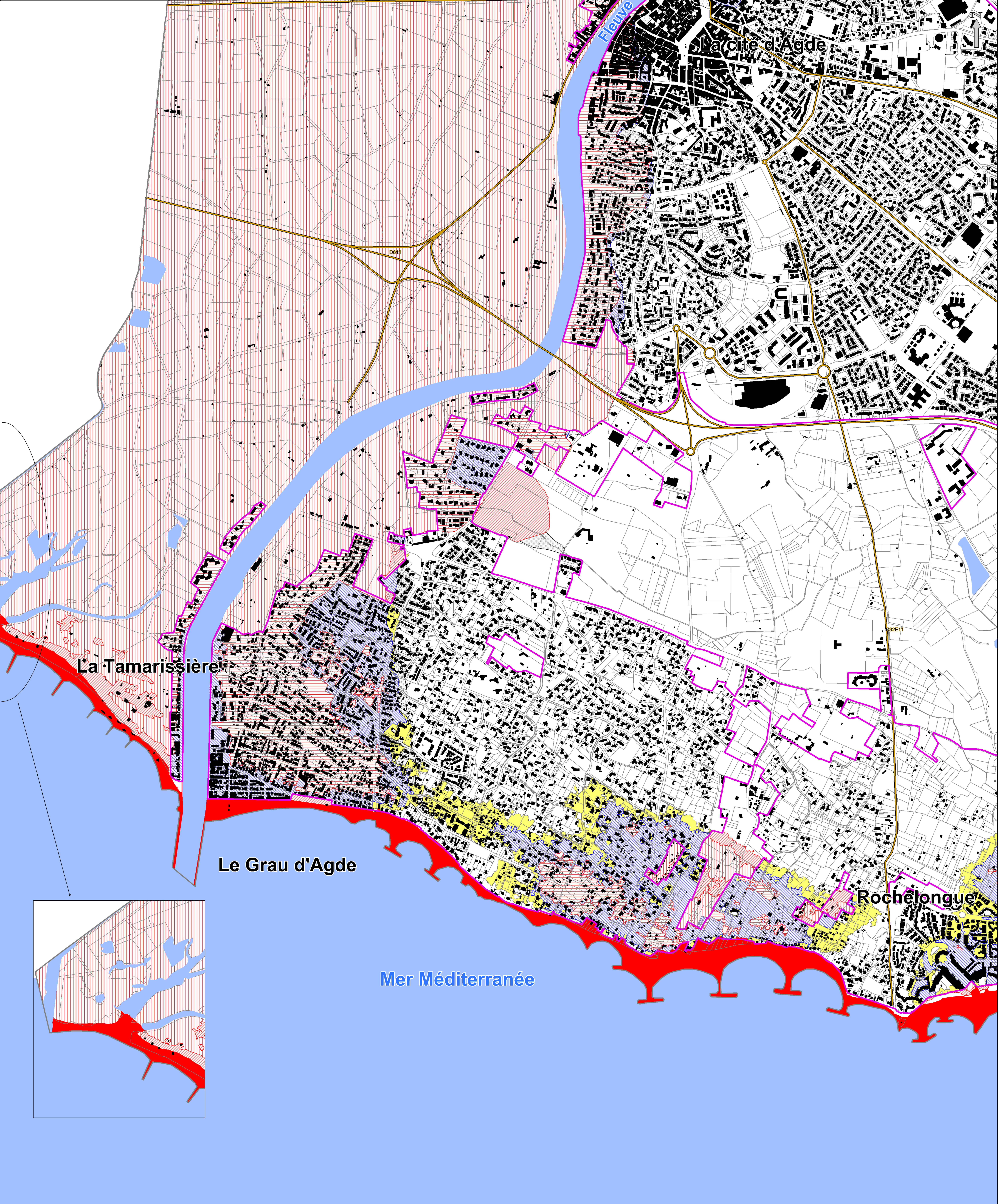
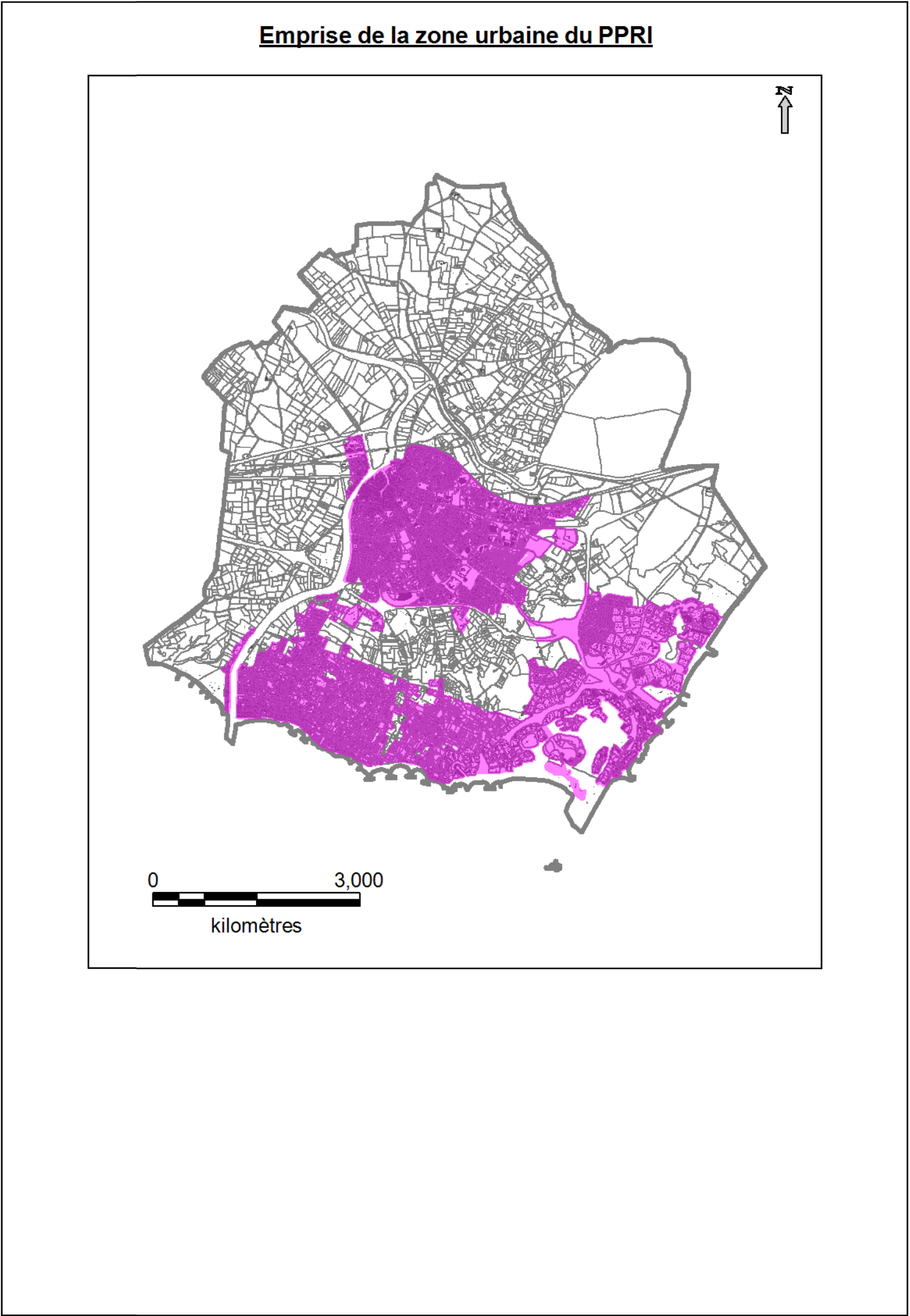
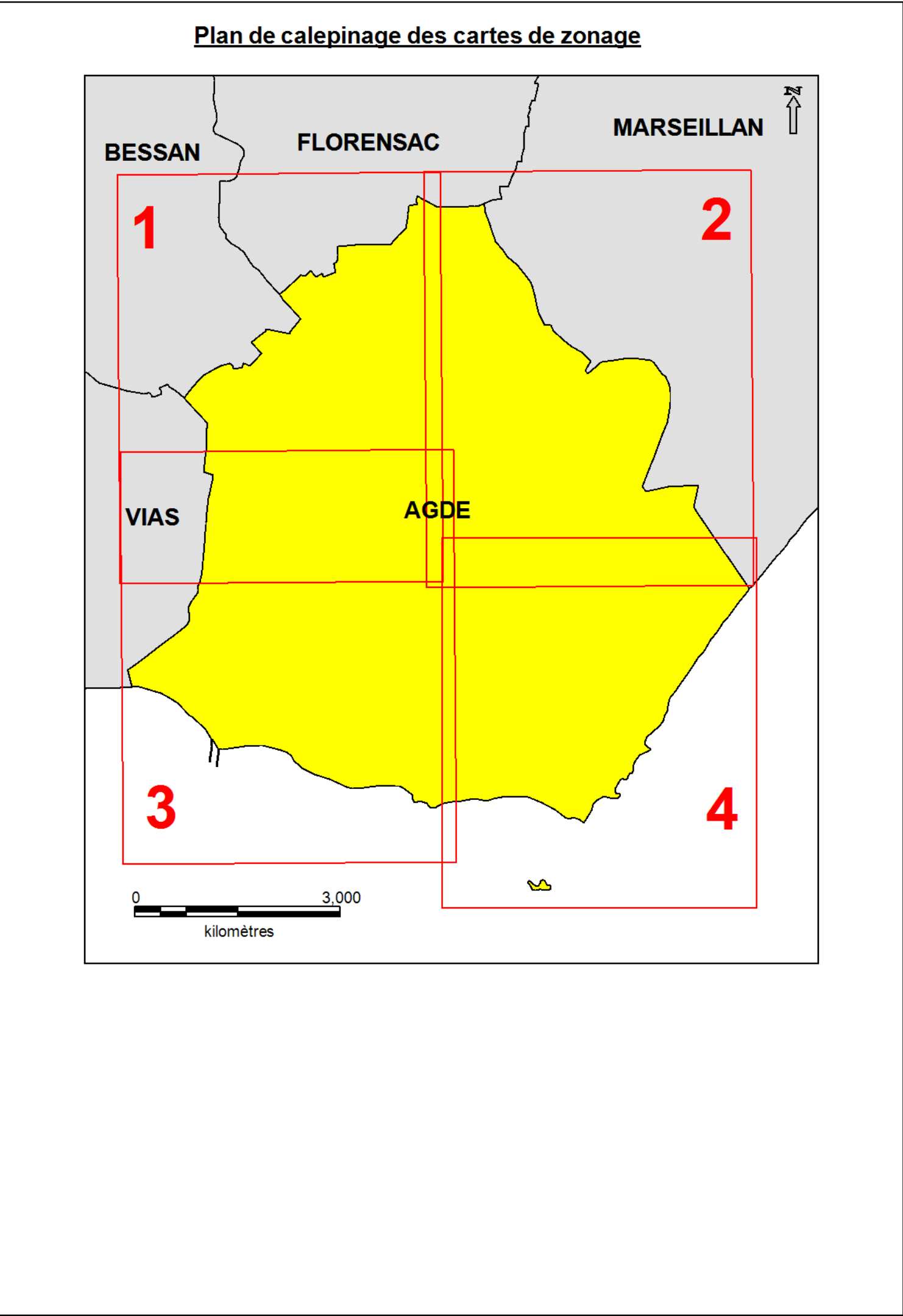
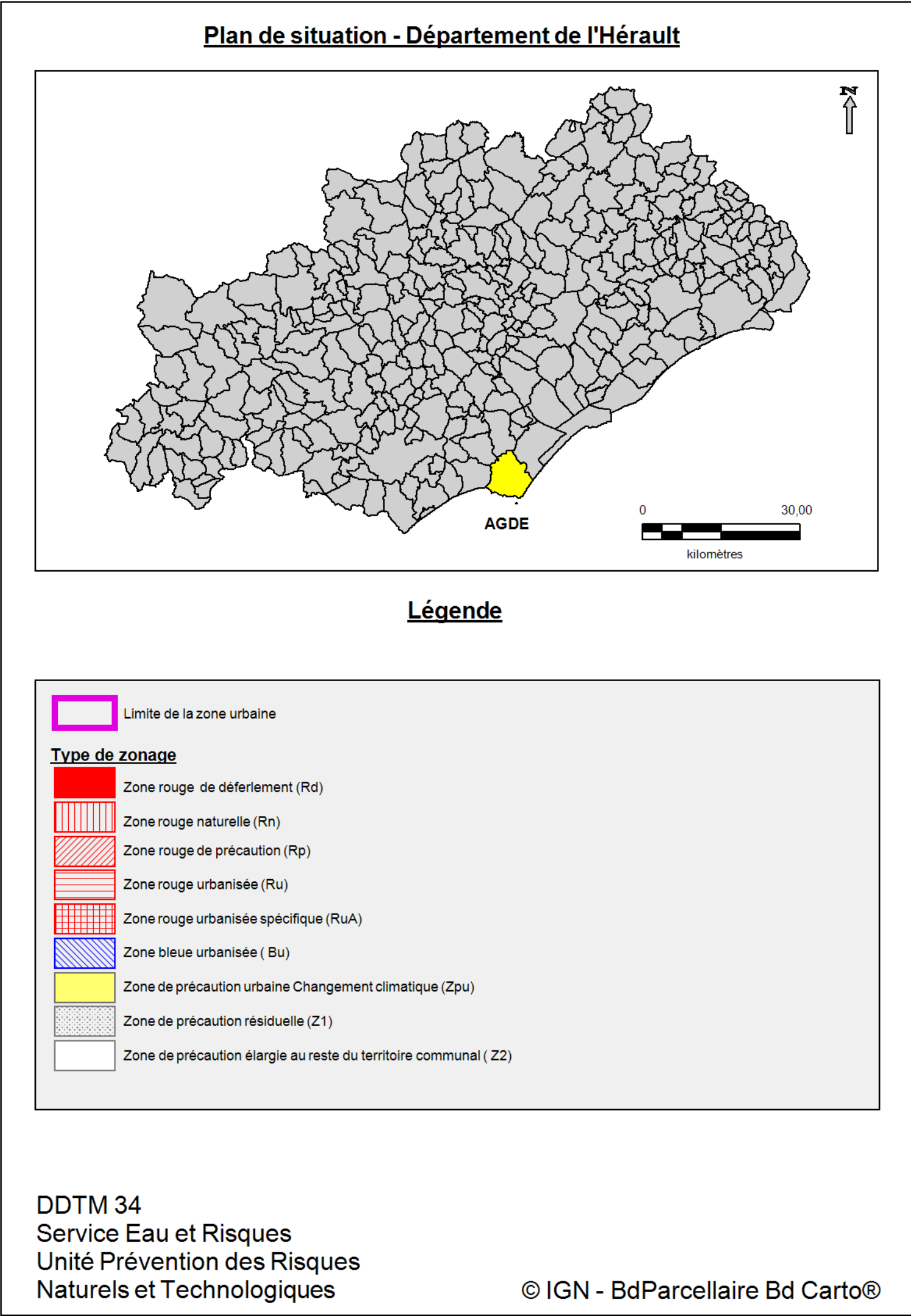
Commune d'AGDE

Carte de zonage

Planche 3/4 - Secteur Sud-Ouest

Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	04/07/2011	du 08/01/2014 au 11/02/2014	15/05/2014

Echelle : 1/5 000





Direction
Départementale des
Territoires et de la
Mer de l'Hérault

Plan de prévention des Risques Naturels d'Inondation

Commune d'AGDE

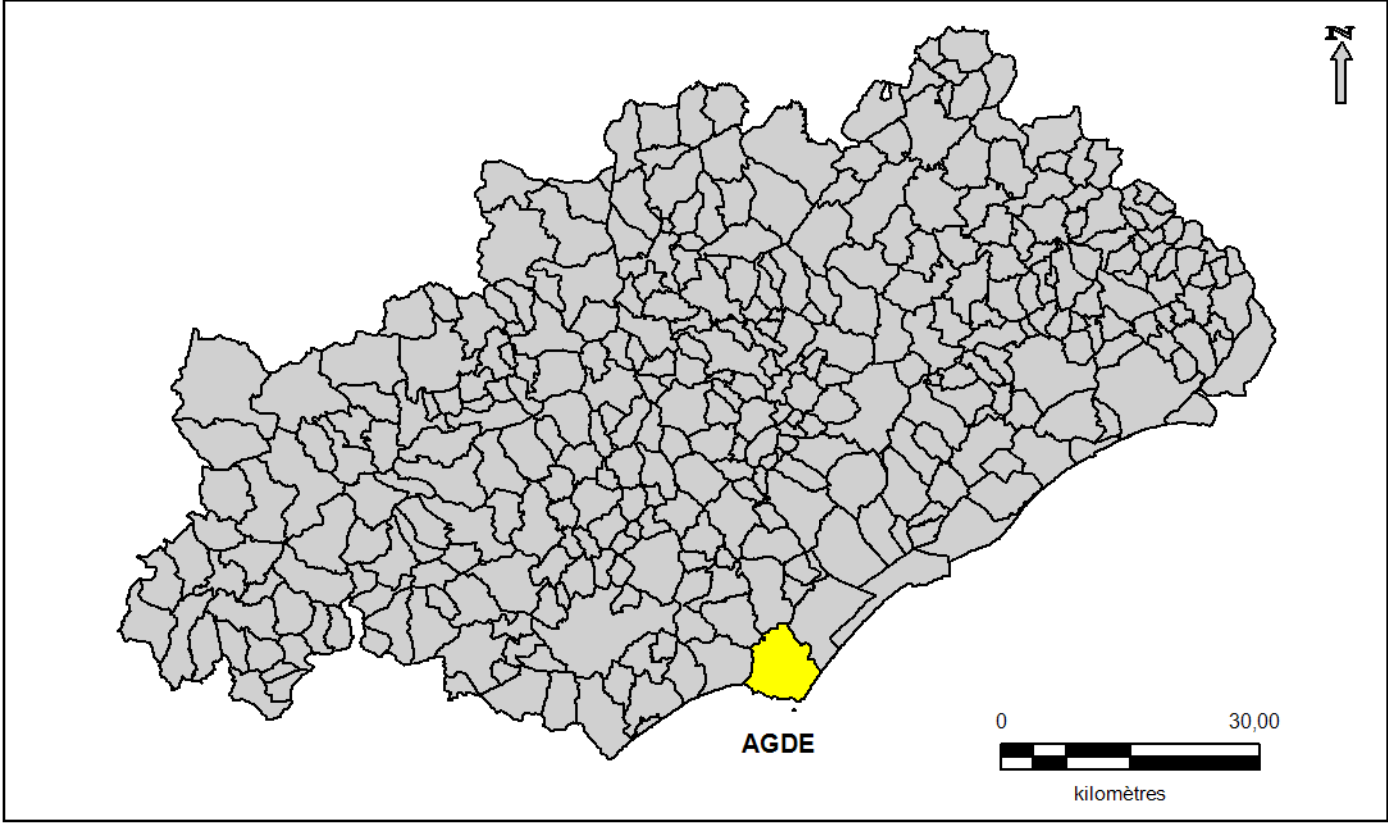
Carte de zonage

Planche 4/4 - Secteur Sud-Est

Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	04/07/2011	du 08/01/2014 au 11/02/2014	15/05/2014

Echelle : 1/5 000

Plan de situation - Département de l'Hérault



Légende

 Limite de la zone urbaine

Type de zonage

 Zone rouge de déferlement (Rd)

 Zone rouge naturelle (Rn)

 Zone rouge de précaution (Rp)

 Zone rouge urbanisée (Ru)

 Zone rouge urbanisée spécifique (RuA)

 Zone bleue urbanisée (Bu)

 Zone de précaution urbaine Changement climatique (Zpu)

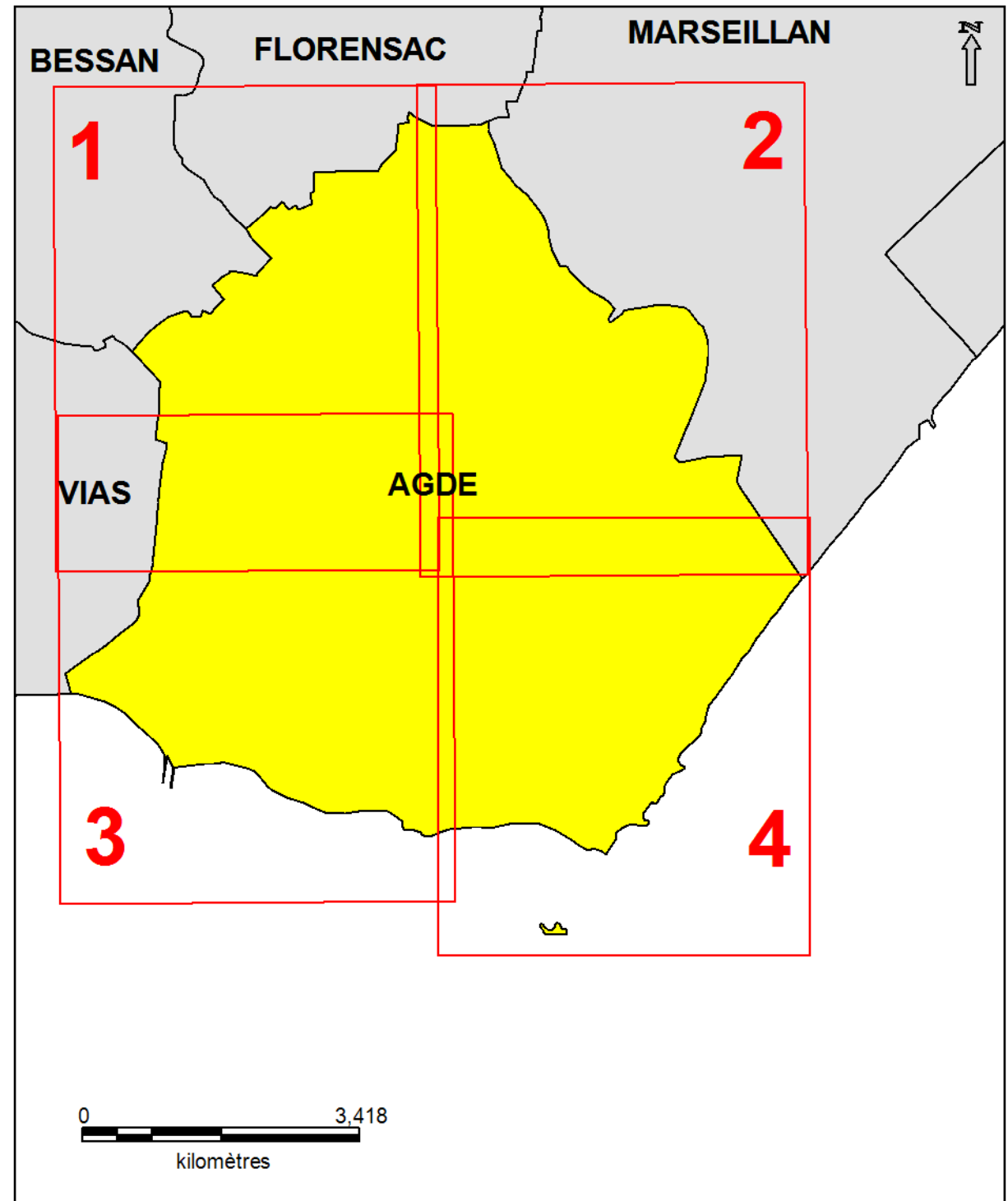
 Zone de précaution résiduelle (Zr)

 Zone de précaution élargie au reste du territoire communal (Z2)

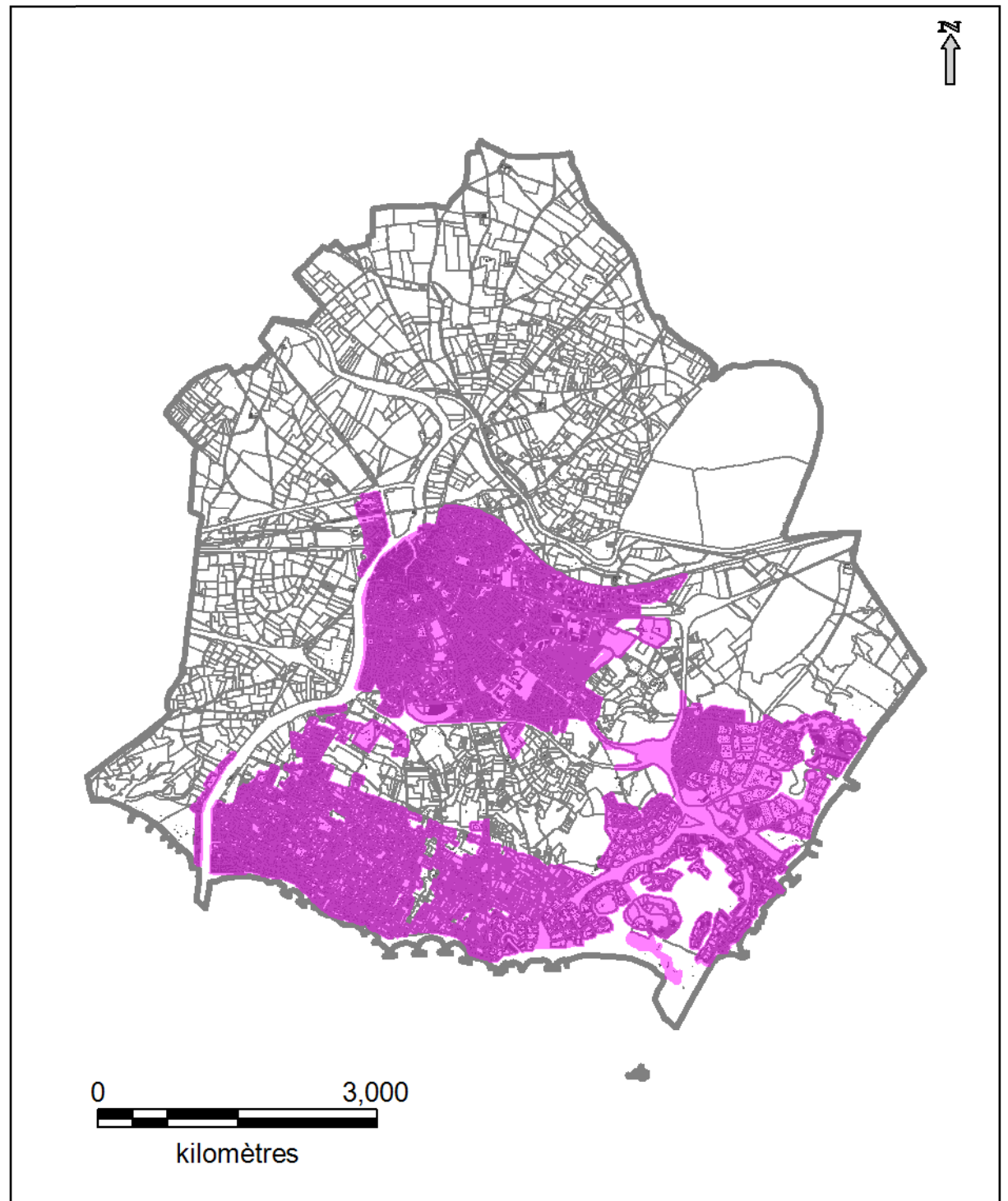
DDTM 34
Service Eau et Risques
Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques

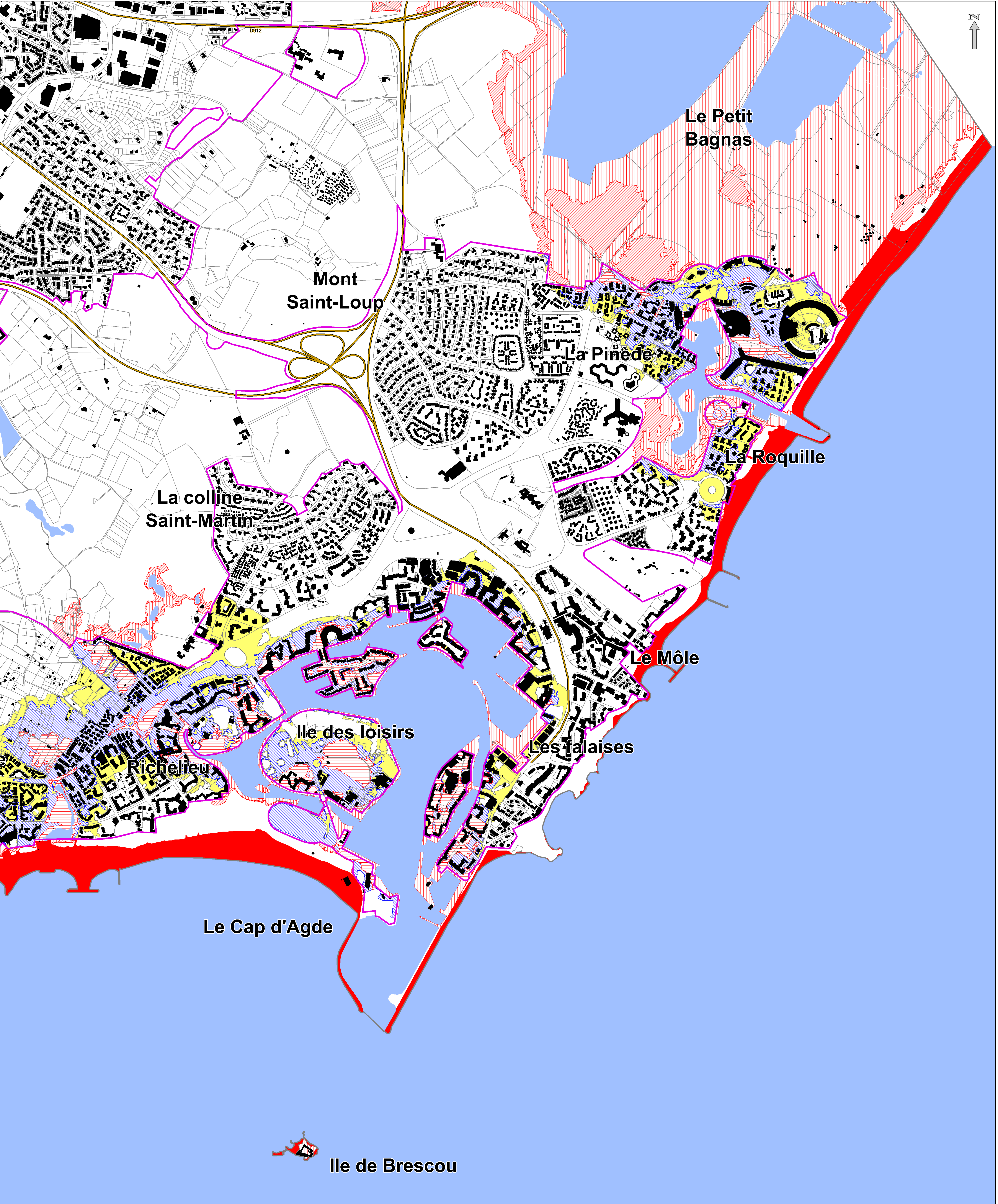
© IGN - BdParcellaire Bd Carto®

Plan de calepinage des cartes de zonage



Emprise de la zone urbaine du PPRI





Préfet de l'Hérault

Commune d'AGDE

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° 2006/01/376

du 01 Février 2006

mis à jour le 03 juin 2014 par AP
n°DDTM34-2014-06-0438

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

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

oui ☒ non ☐

PPR APPROUVE

date 15 mai 2014

aléa Submersion marine
inondation fluviale

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Cartes de zonage réglementaire – Rapport de présentation et règlement du PPRI approuvé

Consultable sur Internet ☒

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 ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

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

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

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2X	Très faible 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 réglementaire du PPRI approuvé

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

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



Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Eau et Risques

PROJET DE PLAN DE PRÉVENTION

DES RISQUES NATURELS

D'INONDATION

COMMUNE D'AGDE

Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	04-07-2011	Du 08-01-2014 au 11-02-2014	15/05/2014

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction.....	9
1.1 Constats généraux.....	9
1.2 Pourquoi une politique nationale de prévention des risques naturels ?.....	9
1.3 La démarche globale de prévention de l'État en matière de risques naturels.....	10
1.4 Chronologie de la législation concernant la prévention des risques.....	10
1.5 Objectifs du rapport de présentation	13
2 Démarche d'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels d'inondation..	13
2.1 Qu'est ce qu'un plan de prévention des risques naturels ?	13
2.1.1 Que contient le plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI) ?.....	15
2.1.2 Quelles sont les phases d'élaboration d'un PPR ?.....	16
2.2 Conséquences du PPR.....	17
2.2.1 Portée du PPR.....	17
2.2.2 Sanctions en cas de non-respect des dispositions du présent PPR.....	17
2.2.3 Effets du PPR.....	18
3 Méthodologie et définitions.....	20
3.1 Démarche de vulgarisation des principaux termes employés dans les risques	20
3.2 Présentation générale du risque inondation.....	22
3.2.1 La présence de l'eau : l'aléa.....	22
3.2.1.1 L'inondation d'origine fluviale.....	22
3.2.1.2 L'inondation par la mer.....	23
3.2.2 La présence de l'homme : les enjeux.....	24
3.3 Processus conduisant aux crues et aux inondations.....	25
3.3.1 Définition et types de crues.....	25
3.3.2 La formation des crues et des inondations.....	25
3.3.3 Principaux processus physiques responsables de la variation du niveau marin.....	26
3.4 Les facteurs aggravant les risques.....	29
3.5 Les conséquences des inondations.....	30
3.6 Les événements de référence du plan de prévention des risques naturels d'inondation et d'érosion.....	30
3.6.1 La crue fluviale.....	30
3.6.2 La submersion marine	31
3.6.2.1 L'aléa de déferlement.....	31
3.6.2.2 L'aléa de submersion.....	32
3.6.3 Les paramètres descriptifs de l'aléa.....	34
3.6.4 La qualification de l'aléa.....	35
3.6.4.1 L'aléa débordement de cours d'eau.....	35
3.6.4.2 L'aléa submersion marine	36
3.7 Définition des enjeux.....	37
3.8 Le zonage réglementaire.....	38
3.8.1 Les zones exposées aux risques.....	38
3.8.2 Les zones non directement exposées aux risques.....	38
4 Les mesures prescrites par le PPR.....	41
4.1 Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	41

4.1.1 Maîtrise des écoulements pluviaux.....	41
4.1.2 Protection des lieux densément urbanisés.....	42
4.1.3 Information préventive.....	42
4.1.4 Les mesures de sauvegarde.....	43
4.2 Les mesures de mitigation.....	43
4.2.1 Définition.....	43
4.2.2 Objectifs.....	44
4.2.3 Mesures applicables aux biens existants.....	44
4.3 Références et ressources.....	45

SECONDE PARTIE : LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DE LA COMMUNE D'AGDE 46

1. L'HÉRAULT.....	46
1.1. Présentation générale du bassin versant du fleuve.....	46
1.1.1. Le haut bassin.....	46
1.1.2. La moyenne vallée.....	47
1.1.3. La basse vallée	47
1.1.4. La très basse plaine	47
1.2. Contexte géologique.....	49
1.3. Contexte climatique.....	51
1.3.1. Type de climat.....	51
1.3.2. Différents phénomènes	51
1.3.3. Pluviométrie.....	51
1.3.4. Situation météorologique à l'origine de fortes crues.....	52
1.4. Contexte hydrogeomorphologique.....	52
1.5. Analyse historique.....	53
1.6. Analyse hydrologique.....	56
1.6.1. Données hydrométriques et pluviométriques.....	56
1.6.2. Débits de crue retenus.....	56
1.7. étude hydraulique.....	57
1.7.1. Description du modèle.....	57
1.7.2. Discretisation de l'espace en casiers.....	57
1.7.3. Construction du modèle.....	58
1.7.4. Calage du modèle.....	60
1.7.4.1. Laisses de crues.....	60
1.7.4.2. Paramètres de calage.....	61
1.7.4.3. Valeurs des coefficients de Strickler.....	62
1.7.4.4. Présentation et analyse des résultats.....	62
1.7.4.5. Exploitation du modèle aval.....	63
2. LA MER.....	64
2.1. Présentation de la bande littorale.....	64
2.2. Contexte geomorphologique, historique des ouvrages et aménagements littoraux.....	64
2.2.1. Géomorphologie.....	64
2.2.2. Historique des ouvrages et aménagements littoraux.....	65
2.3. La submersion marine.....	66
2.3.1. Le contexte morphologique.....	66
2.3.2. Le contexte climatique.....	67
2.3.2.1. Contexte général.....	67
2.3.2.2. Le vent.....	67
2.3.3. La dérive littorale.....	68

2.3.4. La houle.....	68
2.3.5. Niveaux marins extrêmes observés.....	68
2.3.6. Les tempêtes.....	69
2.3.7. Délimitation du secteur soumis au déferlement.....	71
3. Résultats cartographiques.....	75
4. Règlement.....	75
4.1. Construction de la carte réglementaire.....	75
4.1.1. Aléas.....	75
4.1.2. Les enjeux.....	76
4.1.2.1. Principes généraux.....	76
4.1.2.2. Contour de la zone urbanisée.....	76
4.1.3. Zonage réglementaire.....	76
4.1.3.1. Grille de croisement de l'aléa et des enjeux.....	77
4.1.3.2. Champ d'application.....	77
5. Bibliographie.....	80
6. Liens utiles.....	80

LEXIQUE

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est faible, modéré, fort ou très fort, en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion par rapport au phénomène de référence.

Atterrissement : alluvions (sédiments tels sable, vase, argile, limons, graviers) transportés par l'eau courante, et se déposant dans le lit du cours d'eau ou s'accumulant aux points de rupture de pente.

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé permettant le stockage temporaire des eaux de crues.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions regroupées dans ce document en trois classes en fonction de leur vulnérabilité:

- a/ habitation, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprenant des locaux de sommeil de nuit,
- b/ bureau, commerce, artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne comprenant pas d'hébergement de nuit,
- c/ bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, bâtiments à fonction d'entrepôt (par extension garage, hangar, remise, annexe), constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif strictement affectés aux utilisations d'exploitation agricole, forestière ou entrepôt.

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, peut être proposée : a > b > c

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

La distinction des types de bâtiments se fait en fonction de la vulnérabilité par rapport au risque inondation des personnes qui les occupent, et entre dans le cadre de la gestion de la crise en vue d'une évacuation potentielle.

À noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hébergement de type hôtelier est comparable à de l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.
- la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).

Cote PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue ou tempête de référence.

Crue : augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau se traduisant par une augmentation de la hauteur d'eau et de sa vitesse d'écoulement.

Crue ou tempête de référence : elle sert de base à l'élaboration du PPRI et correspond à la crue ou tempête centennale calculée ou au plus fort événement historique connu, si celui-ci est supérieur.

Crue ou tempête centennale : crue ou tempête statistique qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par méthode hydrogéomorphologique, susceptible d'occuper la totalité du lit majeur du cours d'eau.

Crue ou tempête historique : plus forte crue ou tempête connue.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Déferlement (zone de) : zone de la bande littorale où se brisent les vagues.

Emprise au sol : trace sur le sol ou projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoine susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, digue de protection rapprochée des lieux densément urbanisés, ...). Ne sont pas considérés comme des équipements d'intérêt général les équipements recevant du public, même portés par une collectivité et/ou destinés à un usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire, ...) ni les opérations d'urbanisation quand bien même elles auraient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Extension : augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation puis observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières

Lido : cordon littoral fermant une lagune.

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise ni de surface de plancher. Cela suppose de ne pas toucher ni au volume du bâtiment ni à la surface des planchers, sinon le projet relèvera de l'extension.

Ouvrant : toute surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baies vitrées, etc.).

Plancher habitable : ensemble des locaux habitables ou aménagés de façon à accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les entrepôts, garages, exploitations forestières ou agricoles.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, il est annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'État en matière de prévention des risques.

A titre d'exemple, on distingue :

-le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRI)

-le **Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt** (PPRIF)

-le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain** (PPRMT): glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements ou effondrements de cavités, coulées boueuses.

Prescriptions : règles locales à appliquer à une construction afin de limiter le risque et/ou la vulnérabilité.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Propriété : ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Submersion marine : inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte sous une hauteur sous-plafond supérieure à 1,80 m.

TN (terrain naturel) : terrain naturel avant travaux.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation.

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERP : Établissement Recevant du Public
HLL : Habitations Légères de Loisir
IAL : Information Acquéreurs Locataires
PCS : Plan Communal de Sauvegarde
PHE : Plus Hautes Eaux
POS : Plan d'occupation des sols
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PPR : Plan de prévention des risques
PPRI : Plan de prévention des risques d'inondation
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SMNLR : Service Maritime de Navigation du Languedoc Roussillon
SPC : Service de Prévision des Crues

PREMIÈRE PARTIE : PRINCIPES GÉNÉRAUX DES PPR ET DU RISQUE D'INONDATION

1. INTRODUCTION

1.1 CONSTATS GÉNÉRAUX

Le risque inondation touche aujourd'hui près d'une commune française sur trois (dont 300 grandes agglomérations). On estime que, sur l'ensemble du réseau hydrographique (160 000 km de cours d'eau), environ 22 000 km² de surfaces sont reconnues comme particulièrement inondables (soit 4 % du territoire national).

Actuellement, deux millions d'individus résident dans ces secteurs sensibles, soit près de 10 % de la population nationale. Les inondations sont en France, le phénomène naturel le plus préjudiciable avec environ 80 % du coût des dommages imputables aux risques naturels, soit en moyenne 250 millions d'euros par an.

Une enquête menée en Languedoc-Roussillon chiffre à 600 000 le nombre de personnes vivant de manière permanente en zone inondable.

1.2 POURQUOI UNE POLITIQUE NATIONALE DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ?

Durant de nombreuses décennies, les plaines littorales ont été le lieu de concentration massive de population. En effet, la présence de fleuves et de la mer a longtemps conditionné le développement d'activités multiples, depuis l'alimentation en eau potable, jusqu'aux processus industriels, en passant par l'artisanat ou la navigation.

Au cours des XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, le développement industriel a amené la multiplication des installations dans ces secteurs. Cette évolution a d'ailleurs atteint son paroxysme durant les Trente Glorieuses (1945-1975) avec l'achèvement des grandes implantations industrielles et l'extension des agglomérations, toutes deux fortement attirées par des terrains facilement aménageables.

Les grands aménagements fluviaux et maritimes ont, d'autre part, développé l'illusion de la maîtrise totale du risque inondation. Celle-ci a de surcroît été renforcée par une période de repos hydrologique durant près de trois décennies. Dès lors, les zones industrielles et commerciales ainsi que les lotissements pavillonnaires ont envahi très largement les plaines inondables et les littoraux sans précaution particulière suite à de nombreuses pressions économiques, sociales, foncières et/ou politiques. Toutefois, au début des années 1990 en France puis dans les années 2000 sur le quart sud-est, une série d'inondations catastrophiques est venue rappeler aux populations et aux pouvoirs publics l'existence d'un risque longtemps oublié (Nîmes en 1988, Vaison-la-Romaine en 1992, inondation de 1999 sur l'Aude, Gard en 2002, Rhône en 2003, etc.)

Les cours d'eau ont trop souvent été aménagés, endigués, couverts ou déviés, augmentant ainsi la vulnérabilité des populations, des biens ainsi que des activités dans ces zones submersibles.

Sur la côte, des tempêtes marines particulièrement fortes ont également rappelé que la mer pouvait aussi inonder les terres. (Golfe du Lion en 1992, Vendée et Charente en 2010).

1.3 LA DÉMARCHE GLOBALE DE PRÉVENTION DE L'ÉTAT EN MATIÈRE DE RISQUES NATURELS

Depuis 1935 et les plans de surfaces submersibles, la politique de l'État est allée vers un renforcement de la prévention des risques naturels : la loi du 13 juillet 1982, confortée par celle du 22 juillet 1987 relative « à l'organisation de la sécurité civile » a mis l'information préventive au cœur de la politique de prévention et a instauré les Plans d'Exposition aux Risques (PER). Suite aux inondations catastrophiques survenues à la fin des années 1980 et au début des années 1990 (Grand-Bornand en 1987, Nîmes en 1988, Vaison-la-Romaine en 1992), l'État a décidé de renforcer à nouveau sa politique globale de prévision et de prévention des risques inondation, par la loi du 2 février 1995, en instaurant les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), puis celle du 30 juillet 2003.

On précisera également, que même si l'État et les communes ont des responsabilités dans ce domaine, chaque citoyen a également le devoir de se protéger et de diminuer sa propre vulnérabilité. L'objectif de cette politique reste bien évidemment d'assurer la sécurité des personnes et des biens en essayant d'anticiper au mieux les phénomènes naturels tout en permettant un développement durable des territoires.

1.4 CHRONOLOGIE DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PRÉVENTION DES RISQUES

Parmi l'arsenal réglementaire relatif à la protection de l'environnement et aux risques naturels, on peut utilement – et sans prétendre à l'exhaustivité – en citer les étapes principales :

- La **loi du 13 juillet 1982** (codifiée aux articles L.125-1 et suivants du code des assurances) relative à « l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles » a fixé pour objectif d'indemniser les victimes en se fondant sur le principe de solidarité nationale. Ainsi, un sinistre est couvert au titre de la garantie de « catastrophes naturelles » à partir du moment où l'agent naturel en est la cause déterminante et qu'il présente une intensité anormale. Cette garantie ne sera mise en jeu que si les biens atteints sont couverts par un contrat d'assurance « dommage » et si l'état de catastrophe naturelle a été constaté par un arrêté interministériel. Cette loi est aussi à l'origine de l'élaboration des Plans d'Exposition aux Risques Naturels (décret d'application du 3 mai 1984) dont les objectifs étaient d'interdire la réalisation de nouvelles constructions dans les zones les plus exposées et de prescrire des mesures spéciales pour les constructions nouvelles dans les zones les moins exposées.
- La **loi du 22 juillet 1987** (modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 - article 16 et codifiée à l'article R.125-11 du code de l'environnement) relative à « l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs » dispose que tous les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis ainsi que sur les mesures de sauvegarde (moyens de s'en protéger) (articles L.125-2 du Code de l'Environnement). Pour ce faire, plusieurs documents à caractère informatif (non opposable aux tiers) ont été élaborés :
 - Les Dossiers Départementaux des Risques Majeurs (DDRM), élaborés par l'État, ont pour but de recenser dans chaque département, les risques majeurs par commune. Ils expliquent les phénomènes et présentent les mesures générales de sauvegarde.

- Le Document d'Information Communal sur le Risque Majeur (DICRIM) est, quant à lui, élaboré par le maire. Ce document informatif vise à compléter les informations acquises dans les deux dossiers précédents par des mesures particulières prises sur la commune en vertu du pouvoir de police du maire.

- La **loi du 3 janvier 1992 dite aussi « loi sur l'eau »**, article 16 (article L.211-1 et suivants et L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement) relative à la préservation des écosystèmes aquatiques, à la gestion des ressources en eau. Cette loi tend à promouvoir une volonté politique de gestion globale de la ressource (SDAGE, SAGE) et notamment, la mise en place de mesures compensatoires à l'urbanisation afin de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols.

- La **loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier »** (articles L.562-1 et R.562-1 du code de l'Environnement) relative au renforcement de la protection de l'environnement incite les collectivités publiques, et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.
Ce texte met l'accent sur la nécessité d'entretenir les cours d'eau et les milieux aquatiques mais également sur la nécessité de développer davantage la consultation publique (concertation).
La loi Barnier est à l'origine de la création d'un fonds de financement spécial : le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), qui permet de financer, dans la limite de ses ressources, la protection des lieux densément urbanisés et, éventuellement, l'expropriation de biens fortement exposés. Ce fonds est alimenté par un prélèvement sur le produit des primes ou cotisations additionnelles relatives à la garantie contre le risque de catastrophes naturelles, prévues à l'article L. 125-2 du Code des Assurances. Cette loi a vu également la mise en place des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), suite à un décret d'application datant du 5 octobre 1995.

- La **loi du 30 juillet 2003 dite « loi Bachelot »** relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages avait fait l'objet d'un premier projet de loi après l'explosion de l'usine AZF à Toulouse le 21 septembre 2001. Ce projet n'a été complété que par la suite d'un volet « risques naturels » pour répondre aux insuffisances et aux dysfonctionnements également constatés en matière de prévention des risques naturels à l'occasion des inondations du sud de la France en septembre 2002. Cette loi s'articule autour de cinq principes directeurs :
 - Le renforcement de l'information et de la concertation autour des risques majeurs : Les maires des communes couvertes par un PPRN prescrit ou approuvé doivent délivrer au moins une fois tous les deux ans auprès de la population une information périodique sur les risques naturels et sur les mesures de prévention mises en œuvre pour y faire face.
 - Le développement d'une conscience, d'une mémoire et d'une appropriation du risque : Obligation depuis le décret du 14 mars 2005 d'inventorier et de matérialiser les repères de crues, dans un objectif essentiel de visibilité et de sensibilisation du public quant au niveau atteint par les plus hautes eaux connues (PHEC).
 - La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risques
 - L'information sur les risques à la source :

Suite au décret du 15 février 2005, les notaires ont l'obligation de mentionner aux acquéreurs et locataires le caractère inondable d'un bien ; il s'agit de l'IAL, Information Acquéreurs locataires.

L'article L. 125-5 du code de l'environnement, prévoit que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) ou par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.), prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité soient informés, par le vendeur ou le bailleur, de l'existence des risques.

Cette information est délivrée avec l'assistance des services de l'État compétents, à partir des éléments portés à la connaissance du maire par le représentant de l'État dans le département.

Les informations générales sur l'obligation d'information sont disponibles sur le site internet de la préfecture de l'Hérault.

- L'amélioration des conditions d'indemnisation des sinistrés :
Élargissement des possibilités de recourir aux ressources du FPRNM pour financer l'expropriation des biens exposés à certains risques naturels menaçant gravement des vies humaines.
- La **loi du 13 août 2004** relative à la modernisation de la sécurité civile et son **décret d'application du 13 septembre 2005**, ont pour but d'élargir l'action conduite par le gouvernement en matière de prévention des risques naturels.
Il s'agit de faire de la sécurité civile l'affaire de tous (nécessité d'inculquer et de sensibiliser les enfants dès leur plus jeune âge à la prévention des risques de la vie courante), de donner la priorité à l'échelon local (l'objectif est de donner à la population toutes les consignes utiles en cas d'accident majeur et de permettre à chaque commune de soutenir pleinement l'action des services de secours au travers des plans communaux de sauvegarde (PCS) remplaçant les plans d'urgence et de secours.
Il s'agit également de stabiliser l'institution des services d'incendie et de secours dans le cadre du département (ce projet de loi crée une conférence nationale des services d'incendie et de secours, composée de représentants de l'État, des élus locaux responsables, des sapeurs-pompiers et des services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) et d'encourager les solidarités (dès que la situation imposera le renfort de moyens extérieurs au département sinistré, l'État fera jouer la solidarité nationale).
- La **loi du 12 juillet 2010** portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », vient modifier certaines dispositions du code de l'environnement (articles L 562-1 et suivants) concernant l'élaboration, la modification et la révision des Plans de Prévention de Risques.

NB : pour de plus en amples informations sur les différents supports législatifs (lois, décrets, circulaires), il est conseillé de se référer au site Internet www.legifrance.gouv.fr .

Pour prendre en compte les spécificités locales et harmoniser les approches en Languedoc-Roussillon, deux doctrines régionales ont été établies et approuvées en Comité Administratif Régional (CAR) par le Préfet de Région :

- le « Guide d'élaboration des PPRI en Languedoc-Roussillon » validé en juin 2003, fixe les principes généraux de seuils, d'aléas et de zonage,
- le « Guide d'élaboration des PPR Submersion Marine en Languedoc-Roussillon » validé en octobre 2008, vise quant à lui à harmoniser au niveau régional les règles appliquées pour la prise en compte du risque submersion marine dans le PPR,
- Le « Guide régional d'élaboration des Plans de Prévention des Risques Littoraux » validé en novembre 2012, intègre l'impact du changement climatique sur l'aléa « submersion marine » et précise les modalités de prise en compte de cet aléa dans les plans de prévention des risques littoraux.

1.5 OBJECTIFS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est un document qui précise :

- les objectifs du PPR ainsi que les raisons de son élaboration,
- les principes d'élaboration du PPR ainsi que son contenu,
- les phénomènes naturels connus et pris en compte,
- le mode de qualification de l'aléa et de définition des enjeux,
- les objectifs recherchés pour la prévention des risques,
- le choix du zonage et les mesures de prévention applicables,
- les motifs du règlement inhérent à chaque zone,
- l'application à la commune de AGDE (contextes démographique, économique, climatologique, hydrographique et géomorphologique).

2 DÉMARCHE D'ÉLABORATION D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

2.1 QU'EST CE QU'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ?

Le plan de prévention des risques (PPR) peut traiter d'un ou plusieurs types de risques, et s'étendre sur une ou plusieurs communes. Début 2013, plus de 7 500 PPR avaient été approuvés et plus de 3600 prescrits en France. Ces derniers s'inscrivent dans une politique globale de prévention des risques dont ils sont l'outil privilégié.

Élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, en concertation avec les communes concernées, le PPR est un outil d'aide à la décision. Ce document réglementaire permet de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels prévisibles avec le double souci d'informer et de sensibiliser le public, et d'indiquer le développement communal vers des zones exemptes de risques en vue de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens par des mesures de prévention.

Les PPR sont régis par les articles L.562-1 et suivants du code de l'Environnement. L'article L.562-1 dispose notamment que :

« I. - L'État élabore et met en application des plans de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

II. - Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient y être autorisés, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° De délimiter les zones, qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;

3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

III. - La réalisation des mesures prévues aux 3° et 4° du II peut être rendue obligatoire en fonction de la nature et de l'intensité du risque dans un délai de cinq ans, pouvant être réduit en cas d'urgence. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le préfet peut, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur.

IV. - Les mesures de prévention prévues aux 3° et 4° du II, concernant les terrains boisés, lorsqu'elles imposent des règles de gestion et d'exploitation forestière ou la réalisation de travaux de prévention concernant les espaces boisés mis à la charge des propriétaires et exploitants forestiers, publics ou privés, sont prises conformément aux dispositions du titre II du livre III et du livre IV du code forestier.

V. - Les travaux de prévention imposés en application du 4° du II à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités. »

VI. - Les plans de prévention des risques d'inondation sont compatibles ou rendu compatible avec les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation défini à l'article L 566-7

2.1.1 QUE CONTIENT LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION (PPRI) ?

L'article R.562-3 du code de l'environnement dispose que le dossier de projet de plan comprend :

- une note de présentation indiquant le secteur géographique concerné, la nature des phénomènes naturels pris en compte et leurs conséquences possibles, compte tenu de l'état des connaissances ;
- un ou plusieurs documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L.562-1 ;
- un règlement précisant, en tant que besoin :
 - a) les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones en vertu des 1° et 2° du II de l'article L.562-1,
 - b) les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mentionnées au 3° du II de l'article L.562-1 et les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existant à la date de l'approbation du plan, mentionnées au 4° de ce même II.

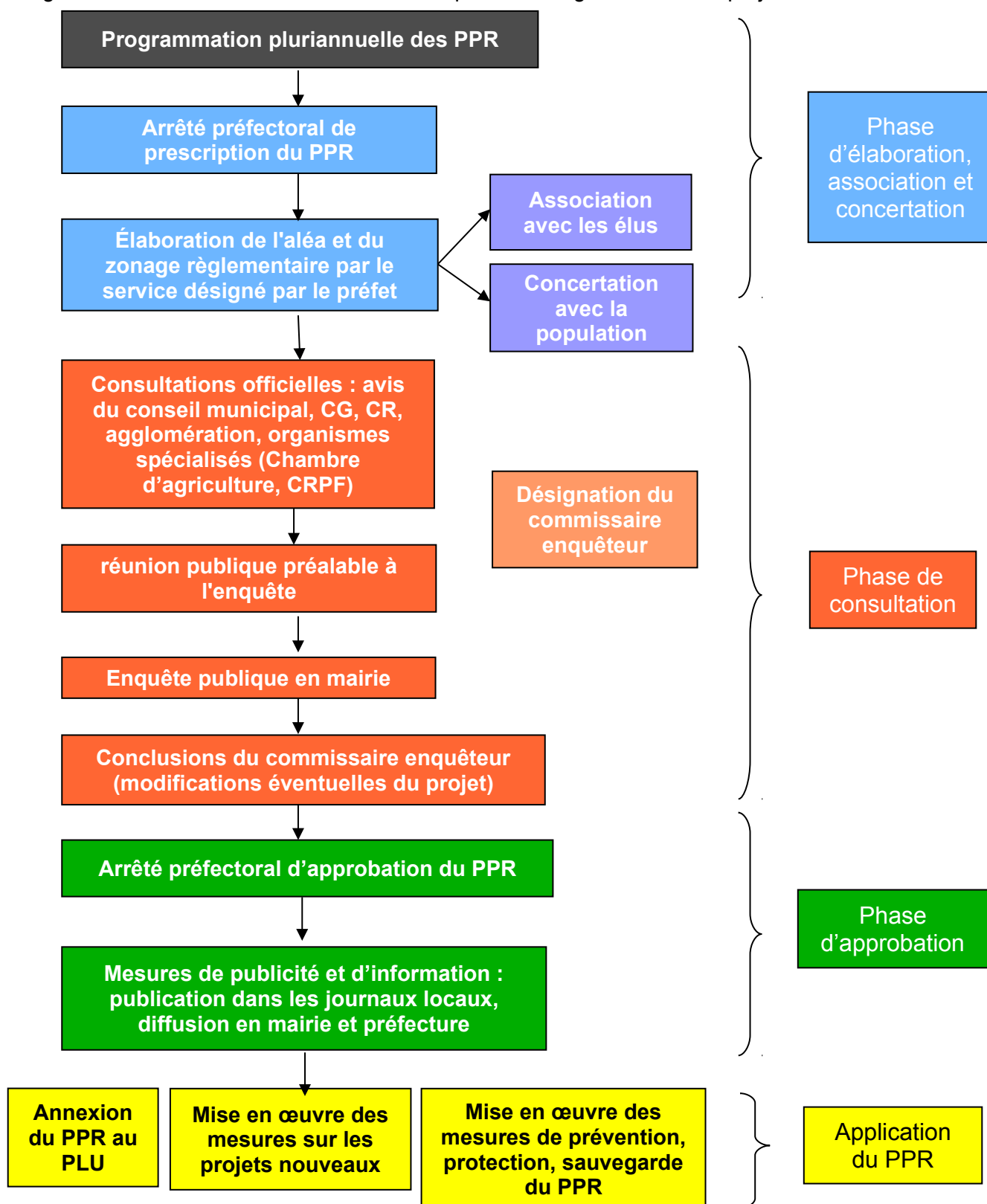
Le règlement mentionne, le cas échéant, celles de ces mesures dont la mise en œuvre est obligatoire et le délai fixé pour celle-ci.

Les documents graphiques comprennent :

- la carte d'aléa élaborée à partir de la modélisation de l'aléa de référence,
- la carte du zonage réglementaire obtenue par le croisement de l'aléa avec les enjeux exposés, permettant d'établir le zonage rouge et bleu que l'on rencontre classiquement dans les PPR.

2.1.2 QUELLES SONT LES PHASES D'ÉLABORATION D'UN PPR ?

L'élaboration des PPR est conduite sous l'autorité du préfet de département. Ce dernier désigne alors le service déconcentré de l'État qui sera chargé d'instruire le projet.



Synoptique de la procédure d'élaboration d'un PPR

2.2 CONSÉQUENCES DU PPR

2.2.1 PORTÉE DU PPR

Une fois approuvé et publié, le PPR vaut servitude d'utilité publique. Dans les communes disposant d'un PLU, cette servitude doit y être annexée dans un délai de trois mois. Toutes les mesures réglementaires définies par le PPR doivent être respectées. Ces dernières s'imposent à toutes constructions, installations et activités existantes ou nouvelles.

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

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

Les mesures de prévention prescrites par le règlement du PPR et leurs conditions d'exécution sont sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre chargés des constructions, travaux et installations concernés.

Outre les dispositions imposées aux projets nouveaux, le PPR impose également des mesures, dites de mitigation, aux biens existants, de manière à en réduire la vulnérabilité.

2.2.2 SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT PPR

Dans le cas de mesures imposées par un PPR et intégrées au PLU, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme :

- Les personnes physiques reconnues responsables peuvent encourir une peine d'amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder 6 000 € par m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas de construction d'une surface de plancher, ou 300 000 € dans les autres cas. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, une peine d'emprisonnement de 6 mois pourra être prononcée
- En application des articles 131-38 et 131-39 du Code Pénal, les personnes morales peuvent quant à elles encourir une peine d'amende d'un montant au maximum cinq fois supérieure à celle encourue par les personnes physiques, ainsi que l'interdiction définitive ou temporaire d'activités, le placement provisoire sous surveillance judiciaire, la fermeture définitive ou temporaire de l'établissement en cause, l'exclusion définitive ou temporaire des marchés publics et la publication de la décision prononcée. Une mise en conformité des lieux ou des ouvrages avec le PPR pourra enfin être ordonnée par le tribunal.

Dans le cas de mesures imposées par un PPR au titre de la réduction de vulnérabilité des personnes, en application de l'article 223-1 du code pénal :

- Les personnes physiques défailtantes peuvent être reconnues coupables, du fait de la violation délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par le règlement, d'avoir exposé directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures, et encourent à ce titre un an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende.
- Les personnes morales encourent pour la même infraction, conformément à l'article 223-2 du code pénal, une peine d'amende d'un montant au maximum cinq fois supérieure à celle encourue par les personnes physiques, ainsi que l'interdiction définitive ou temporaire d'activités, le placement provisoire sous surveillance judiciaire et la publication de la décision prononcée.

En cas de survenance d'un sinistre entraînant des dommages aux personnes, en application des articles 222-6, 222-19 et 222-20 du code pénal :

- Les personnes physiques défailtantes peuvent être reconnues coupables, du fait du simple manquement ou de la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par le règlement, d'homicide ou de blessures involontaires, et encourent à ce titre de un à trois ans d'emprisonnement et de 15 000 à 45 000 € d'amende, selon la gravité des dommages et de l'infraction.
- Les personnes morales encourent pour les mêmes infractions une peine d'amende d'un montant au maximum cinq fois supérieure à celle encourue par les personnes physiques, ainsi que l'interdiction définitive ou temporaire d'activités, le placement provisoire sous surveillance judiciaire, la publication de la décision prononcée et, en cas d'homicide involontaire, la fermeture définitive ou temporaire de l'établissement en cause.

L'article L.125-6 du code des assurances prévoit la possibilité, pour les entreprises d'assurance mais aussi pour le préfet ou le président de la caisse centrale de réassurance, de saisir le bureau central de tarification pour l'application d'abattements spéciaux sur le montant des indemnités dues au titre de la garantie de catastrophes naturelles (majorations de la franchise), jusqu'à 25 fois le montant de la franchise de base pour les biens à usage d'habitation, et jusqu'à 30 % du montant des dommages matériels directs non assurables (au lieu de 10 %) ou 25 fois le minimum de la franchise de base, pour les biens à usage professionnel.

Lorsqu'un PPR existe, le Code des assurances précise qu'il n'y a pas de dérogation possible à l'obligation de garantie pour les « biens et activités existant antérieurement à la publication de ce plan », si ce n'est pour ceux dont la mise en conformité avec des mesures rendues obligatoires par ce plan n'a pas été effectuée par le propriétaire, l'exploitant ou l'utilisateur. Dans ce cas, les assurances ne sont pas tenues d'indemniser ou d'assurer les biens construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur.

2.2.3 EFFETS DU PPR

Information préventive

Les mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde évoquées dans le règlement visent la préservation des vies humaines par des dispositifs de protection, des dispositions passives, l'information préventive et l'entretien des ouvrages existants.

Depuis la loi « Risque » du 30 juillet 2003 (renforcement de l'information et de la concertation autour des risques majeurs), tous les maires dont les communes sont couvertes par un PPR prescrit ou approuvé doivent délivrer au moins une fois tous les deux ans auprès de la population une information périodique sur les risques naturels. Cette procédure devra être complétée par une obligation d'informer annuellement l'ensemble des administrés par un relais laissé au libre choix de la municipalité (bulletin municipal, réunion publique, diffusion d'une plaquette) des mesures obligatoires et recommandées pour les projets futurs et pour le bâti existant.

Plan communal de sauvegarde (PCS)

Au-delà des effets des dispositions émises dans le règlement pour les projets nouveaux et pour les biens existants, l'approbation du PPR rend obligatoire l'élaboration d'un plan communal de sauvegarde (PCS), conformément à l'article 13 de la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile. En application de l'article 8 du décret n° 2005-1156 du 13 septembre 2005 relatif au plan communal de sauvegarde et pris en application de l'article 13 de la loi n° 2004-811, la commune doit réaliser son PCS dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation par le préfet du département du PPR.

L'article 13 de la loi n°2004-811 précise que « le plan communal de sauvegarde regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population ».

Le plan communal de sauvegarde est arrêté par le maire de la commune et sa mise en œuvre relève de chaque maire sur le territoire de sa commune.

Le plan communal de sauvegarde est adapté aux moyens dont la commune dispose. Il comprend :

- le document d'information communal sur les risques majeurs prévu au III de l'article 3 du décret du 11 octobre 1990 susvisé,
- le diagnostic des risques et des vulnérabilités locales,
- l'organisation assurant la protection et le soutien de la population qui précise les dispositions internes prises par la commune afin d'être en mesure à tout moment d'alerter et d'informer la population et de recevoir une alerte émanant des autorités. Ces dispositions comprennent notamment un annuaire opérationnel et un règlement d'emploi des différents moyens d'alerte susceptibles d'être mis en œuvre,
- les modalités de mise en œuvre de la réserve communale de sécurité civile quand cette dernière a été constituée en application des articles L. 1424-8-1 à L. 1424-8-8 du code général des collectivités territoriales.

Il est éventuellement complété par :

- l'organisation du poste de commandement communal mis en place par le maire en cas de nécessité,

- les actions devant être réalisées par les services techniques et administratifs communaux,
- le cas échéant, la désignation de l'adjoint au maire ou du conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile,
- l'inventaire des moyens propres de la commune ou pouvant être fournis par des personnes privées implantées sur le territoire communal. Cet inventaire comprend notamment les moyens de transport, d'hébergement et de ravitaillement de la population. Ce dispositif peut être complété par l'inventaire des moyens susceptibles d'être mis à disposition par l'établissement intercommunal dont la commune est membre,
- les mesures spécifiques devant être prises pour faire face aux conséquences prévisibles sur le territoire de la commune des risques recensés,
- les modalités d'exercice permettant de tester le plan communal de sauvegarde et de formation des acteurs,
- le recensement des dispositions déjà prises en matière de sécurité civile par toute personne publique ou privée implantée sur le territoire de la commune,
- les modalités de prise en compte des personnes qui se mettent bénévolement à la disposition des sinistrés,
- les dispositions assurant la continuité de la vie quotidienne jusqu'au retour à la normale.

3 MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS

3.1 DÉMARCHE DE VULGARISATION DES PRINCIPAUX TERMES EMPLOYÉS DANS LES RISQUES

Le risque est souvent défini dans la littérature spécialisée, comme étant le résultat du croisement de l'aléa et des enjeux.

On a ainsi :

$$\text{ALEA} \times \text{ENJEUX} = \text{RISQUES}$$

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel (potentiellement dommageable) d'occurrence et d'intensité donnée.



Les enjeux exposés correspondent à l'ensemble des personnes et des biens (enjeux humains, socio-économiques et/ou patrimoniaux) susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.



Le risque est la potentialité d'endommagement brutal, aléatoire et/ou massive suite à un événement naturel, dont les effets peuvent mettre en jeu des vies humaines et occasionner des dommages importants. On emploie donc le terme de « risque » uniquement si des enjeux (présents dans la zone) peuvent potentiellement être affectés par un aléa (dommages éventuels).



3.2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU RISQUE INONDATION

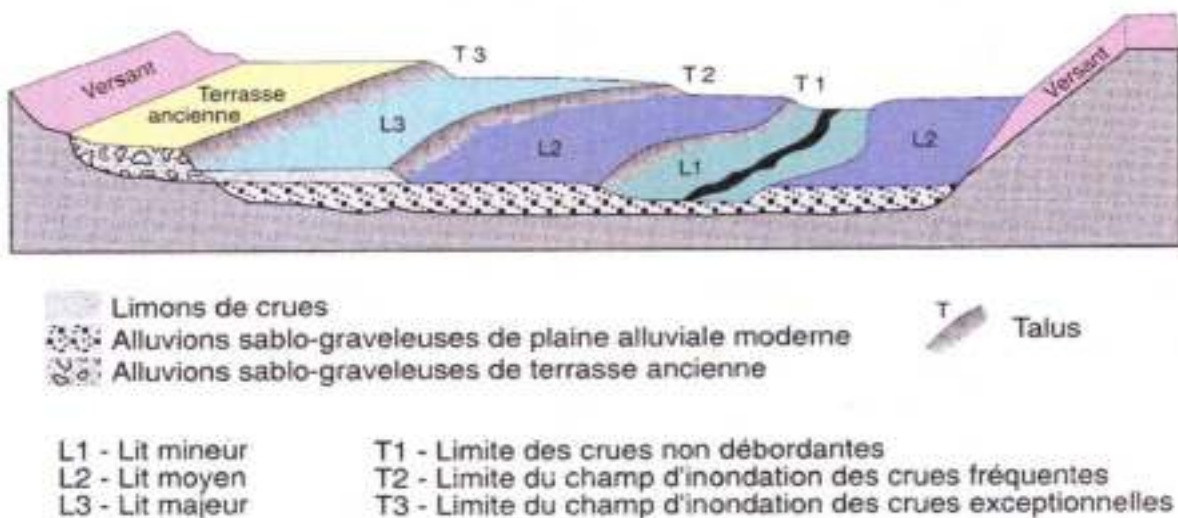
Le risque inondation est ainsi la conséquence de deux composantes : la présence de l'aléa (l'eau) ainsi que de celle de l'homme (les enjeux).

3.2.1 LA PRÉSENCE DE L'EAU : L'ALÉA

3.2.1.1 L'INONDATION D'ORIGINE FLUVIALE

Sur le territoire national, la majorité des cours d'eau (rivières, fleuves) ont une morphologie qui s'organise en trois lits (cf. figure ci-dessous) :

- Le lit mineur (L1) qui est constitué par le lit ordinaire du cours d'eau, pour le débit d'étiage ou pour les crues fréquentes (crues annuelles : T1)
- Le lit moyen (L2), sous certains climats, on peut identifier un lit moyen. Pour les crues de période de 1 à 10 ans, l'inondation submerge les terres bordant la rivière et s'étend dans le lit moyen. Il correspond à l'espace alluvial ordinairement occupé par la ripisylve, sur lequel s'écoulent les crues moyennes (T2)
- Le lit majeur (L3) qui comprend les zones basses situées de part et d'autre du lit mineur, sur une distance qui va de quelques mètres à plusieurs kilomètres. Sa limite est celle des crues exceptionnelles (T3). On distingue les zones d'écoulement, au voisinage du lit mineur ou des chenaux de crues, où le courant a une forte vitesse, et les zones d'expansion de crues ou de stockage des eaux, où les vitesses sont faibles. Ce stockage est fondamental, car il permet le laminage de la crue (réduction du débit et de la vitesse de montée de eaux à l'aval).
- Hors du lit majeur, le risque d'inondation fluviale est nul (ce qui n'exclut pas le risque d'inondation par ruissellement pluvial, en zone urbanisée notamment). On différencie sur les cartes les terrasses alluviales anciennes, qui ne participent plus aux crues mais sont le témoin de conditions hydrauliques ou climatiques disparues. Leurs caractéristiques permettent d'y envisager un redéploiement des occupations du sol sensibles hors des zones inondables.



Cette distinction des lits topographiques de la rivière est possible par l'approche hydrogéomorphologique, reconnue et développée depuis 1996, qui a pour objectif l'étude du fonctionnement hydraulique par analyse de la structure des vallées. Il s'agit, par diverses techniques telles que la photo-interprétation, la photogrammétrie et l'observation de terrain, d'une méthode d'interprétation du terrain naturel identifiant les éléments structurants du bassin versant susceptibles de modifier l'écoulement des eaux de crue.

En territoire urbain densément peuplé où les enjeux sont majeurs, cette approche peut faire l'objet d'études complémentaires telle que la modélisation hydraulique filaire (ou bi-directionnelle) qui consiste à modéliser le débit centennal calculé à défaut de crue historique supérieure. Par l'intermédiaire de cette méthode, on peut établir les hauteurs d'eau, les vitesses et les sens d'écoulement des eaux pour une crue de référence grâce à des profils en travers du cours d'eau ou des casiers successifs. Le croisement de ces deux critères permet d'obtenir la cartographie représentative des différents degrés d'aléa.

3.2.1.2 L'INONDATION PAR LA MER

Toutes les communes possédant une façade maritime ou en arrière des étangs sont exposées au risque de submersion marine.

La submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer ou par un étang, dans des conditions météorologiques extrêmes (forte dépression atmosphérique, vent violent, forte houle, etc.), associés à des phénomènes naturels plus réguliers (marée astronomique, variation de température de l'eau, flux hydrique régulier, inversion des vents jour/nuit, etc.).

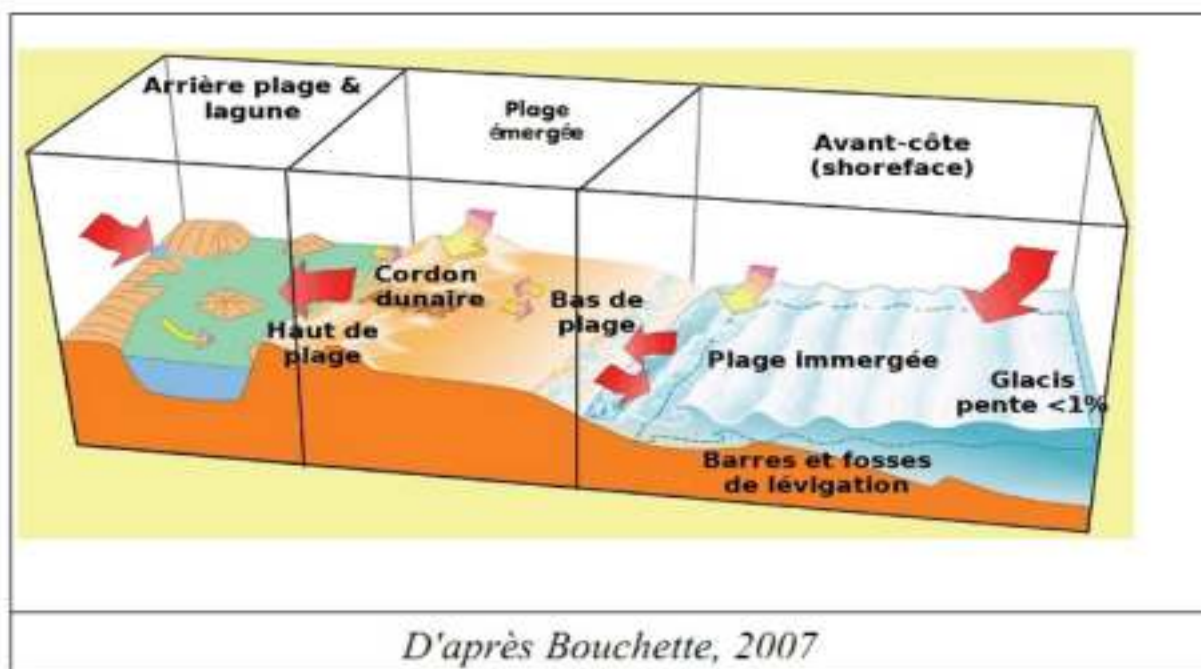
On observe plusieurs types de submersion :

- Par formation de brèches permettant à l'eau de s'engouffrer. Elles peuvent apparaître sur un ouvrage ou suite à l'érosion progressive des cordons dunaires par le vent ou par l'agression de la houle.
- Par débordement. Le niveau d'eau atteint dépasse celui de l'ouvrage ou l'altimétrie des terrains en front de mer est trop faible pour empêcher la pénétration de l'eau.
- Par franchissement par « paquet de mer » (effet du déferlement des vagues).

L'emprise des terres impactées s'organise suivant le schéma suivant et se décompose en plusieurs zones :

- une zone de déferlement qui est la surface à l'intérieur de laquelle la houle est modifiée à l'approche de la côte. Elle est constituée par les entités morphologiques directement soumises à l'impact des vagues : le cordon dunaire, la plage vive et la plage immergée. Le déferlement induit une dissipation d'énergie importante pouvant entraîner des dégâts importants par choc mécanique des vagues.

- une zone de submersion par occupation constituée de l'arrière-plage et de la lagune où l'aléa induit par le déferlement est réduit.



3.2.2 LA PRÉSENCE DE L'HOMME : LES ENJEUX

En s'implantant dans le lit majeur, l'homme s'est donc installé dans la rivière elle-même. Or cette occupation a une double conséquence : elle crée le risque en exposant des personnes et des biens aux inondations et aggrave l'aléa en modifiant les conditions d'écoulement de l'eau.

De même, en s'installant sur les façades littorales, l'homme s'est exposé aux effets de la mer et l'anthropisation de certains secteurs a pu conduire à aggraver les aléas en modifiant les phénomènes naturels d'évolution des côtes.

Pour ce qui concerne le risque de submersion marine, les enjeux à prendre en compte sont de trois types :

- les espaces non ou peu urbanisés,
- les lidos,
- les espaces urbanisés définis sur la base de la réalité physique existante.

A l'exception des campings existants, les espaces non ou peu urbanisés présentent par nature une faible vulnérabilité humaine et économique dans la mesure où peu de biens et de personnes y sont exposés. Cependant, dans la mesure où ces zones sont susceptibles de permettre l'extension de la submersion marine et de ralentir les écoulements dynamiques, il convient de ne pas les ouvrir à l'urbanisation. D'autre part, il est primordial de ne pas exposer en zone inondable de nouveaux enjeux humains et économiques.

Les lidos constituent des zones fragiles par leur faible largeur, d'autant plus que leur vulnérabilité est aggravée par la présence d'infrastructures.

Les espaces urbanisés comprennent les centres urbains, les voies de communications, les activités, les équipements sensibles ou stratégiques pour la gestion de la crise.

3.3 PROCESSUS CONDUISANT AUX CRUES ET AUX INONDATIONS

3.3.1 DÉFINITION ET TYPES DE CRUES

« Inondations » et « crues » sont des termes fréquemment sujets à confusion. Or ces dernières présentent des caractéristiques bien différentes. En effet, une crue n'occasionne pas systématiquement une inondation et réciproquement !

La crue est une augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau au-delà d'un certain seuil. Elle est décrite à partir de trois paramètres : le débit, la hauteur d'eau et la vitesse du courant. Ces paramètres sont conditionnés par les précipitations, l'état du bassin versant et les caractéristiques du cours d'eau (profondeur, largeur de la vallée). Ces caractéristiques naturelles peuvent être aggravées par la présence d'activités humaines. En fonction de l'importance des débits, une crue peut être contenue dans le lit mineur ou déborder dans le lit moyen ou majeur.

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone située hors du lit mineur du cours d'eau. On distingue plusieurs types d'inondations :

- On parle d'inondation de plaine pour désigner la montée lente des eaux en région de plaine. Elle se produit lorsque la rivière sort lentement de son lit mineur et inonde la plaine pendant une période relativement longue. La rivière occupe son lit moyen et éventuellement son lit majeur.
- La crue torrentielle correspond quant à elle la montée rapide (généralement dans les six heures suivant l'averse) des eaux dans les vallées encaissées et les gorges suite à des pluies intenses sur une courte période.
- L'inondation côtière se produit en zone littorale par la mer, par un cours d'eau ou par combinaison des deux.
- L'inondation par ruissellement urbain, sur les espaces urbains et péri-urbains, suite à des précipitations orageuses violentes et intenses qui provoquent une saturation des réseaux d'évacuation et ruissellent alors sur les sols imperméabilisés.

3.3.2 LA FORMATION DES CRUES ET DES INONDATIONS

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

- L'eau mobilisable qui peut correspondre à la fonte de neiges ou de glaces au moment d'un redoux, de pluies répétées et prolongées ou d'averses relativement courtes qui peuvent toucher la totalité de petits bassins versants de quelques kilomètres carrés. Ce cas ne concerne pas, ou seulement très marginalement, nos cours d'eau méditerranéens.

- Le ruissellement dépend de la nature du sol et de son occupation en surface. Il correspond à la part de l'eau qui n'a pas été interceptée par le feuillage, qui ne s'est pas évaporée et qui n'a pas pu s'infiltrer, ou qui ressurgit après infiltration (phénomène de saturation du sol).
- Le temps de concentration correspond à la durée nécessaire pour qu'une goutte d'eau ayant le plus long chemin hydraulique à parcourir parvienne jusqu'à l'exutoire. Il est donc fonction de la taille et de la forme du bassin versant, de la topographie et de l'occupation des sols.
- La propagation de la crue (eau de ruissellement) a tendance à se rassembler dans un axe drainant où elle forme une crue qui se propage vers l'aval. La propagation est d'autant plus ralentie que le champ d'écoulement est plus large et que la pente est plus faible.
- Le débordement se produit quand il y a propagation d'un débit supérieur à celui que peut évacuer le lit mineur.

Nos régions sont évidemment concernées par le ruissellement, très fort en cas d'épisodes cévenols où l'infiltration est très faible compte tenu du caractère diluvien des pluies. Le faible temps de concentration rend la propagation rapide et la prévision délicate.

Les secteurs proches du littoral (mer ou étang) peuvent également subir des inondations par l'accumulation et l'interaction de phénomènes physiques extrêmes (dépression atmosphérique, vent, houle, ...).

3.3.3 PRINCIPAUX PROCESSUS PHYSIQUES RESPONSABLES DE LA VARIATION DU NIVEAU MARIN

Le phénomène de submersion se produit sous l'action de processus physiques se manifestant de manière extrême (forte dépression atmosphérique, vent violent, forte houle), associés à des phénomènes naturels plus réguliers (marée astronomique, variation de température de l'eau, flux hydrique régulier, inversion des vents jour/nuit).

- La pression atmosphérique : la masse d'eau est couverte par une masse d'air dont les caractéristiques (vitesse de déplacement, température, densité, ...) varient au cours du temps. La pression exercée sur la masse d'eau varie et induit un déplacement vertical du niveau marin.
- Le vent : il pousse les masses d'eau en surface et induit un basculement du plan d'eau à la côte qui se traduit par une élévation ou un abaissement du niveau marin selon sa direction.



*Effet de la dépression atmosphérique et du vent
(Leucate plage – décembre 1997 – photo DRE)*

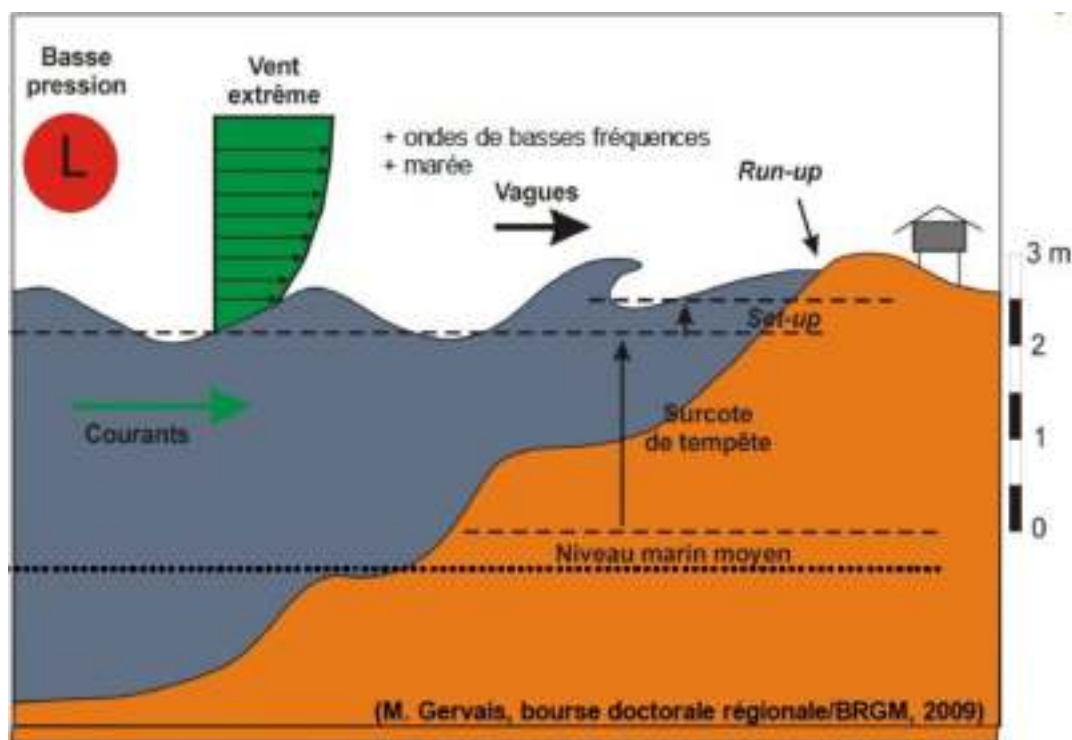
- La houle : elle se traduit notamment par un déplacement vers la côte de la masse d'eau qui, s'il n'est pas totalement compensé par des courants partiellement orientés vers le large, induit une élévation du niveau marin.
- La marée astronomique : elle se traduit par des variations régulières du niveau marin.

Le jet de rive (à l'échelle temporelle de la propagation d'une vague) : la houle et le vent de mer projettent sur la plage émergée des vagues dont la propagation et la destruction à terre dépendent fortement des caractéristiques de cette vague dans l'avant-côte, de la nature du substrat et de la morphologie de la plage. Cette propagation correspond à des variations haute-fréquence du niveau marin à la côte.



*Effet du jet de rive
(Narbonne plage – décembre 1997 – photo DRE)*

Les croquis ci-dessous illustrent les phénomènes et les conséquences en terme de définition du niveau d'eau à prendre en compte :



NB :

Run-up : surcote due à l'effet du jet de rive

Set-up : (de l'anglais wave set-up) : élévation du plan d'eau sous l'effet des vagues





*Échouage de navire de commerce (tirant d'eau de plus de 3 m) à Port-la-Nouvelle
lors de la tempête de novembre 1999 (photo DRE)*

3.4 LES FACTEURS AGGRAVANT LES RISQUES

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

- L'implantation des personnes et des biens dans le champ d'inondation : non seulement l'exposition aux risques est augmentée mais, de plus, l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation favorise le ruissellement au détriment de l'infiltration et augmente l'intensité des écoulements. L'exploitation des sols a également une incidence : la présence de vignes (avec drainage des eaux de pluie sur les pentes) ou de champs de maïs plutôt que des prairies contribue à un écoulement plus rapide et diminue le temps de concentration des eaux vers l'exutoire.
- La défaillance potentielle des dispositifs de protection (barrages, digues, merlons, remblais, ...) : le rôle de ces dispositifs est limité. Leur efficacité et leur résistance sont fonction de leur mode de construction, de leur gestion et de leur entretien, ainsi que de la crue de référence pour laquelle ils ont été dimensionnés. En outre, la rupture ou la submersion d'une digue expose davantage la plaine alluviale aux inondations que si elle n'était pas protégée. En cas de rupture par exemple, l'effet de vague généré est d'autant plus dévastateur.
Par ailleurs, les structures naturelles comme les cordons dunaires n'ont pas vocation à faire office d'ouvrage de protection et ne relèvent d'ailleurs pas de la réglementation relative à la sécurité des ouvrages hydrauliques. Leur impact sur les écoulements doit être pris en compte, mais ces cordons ne peuvent pas être considérés comme des ouvrages de protection résistant à la tempête de référence.
- Le transport et le dépôt de produits indésirables : il arrive que l'inondation emporte puis abandonne sur son parcours des produits polluants ou dangereux, en particulier en zone urbaine. C'est pourquoi il est indispensable que des précautions particulières soient prises concernant leur stockage.
- La formation et la rupture d'embâcles : les matériaux flottants transportés par le courant (arbres, buissons, caravanes, véhicules, ...) s'accumulent en amont des passages étroits au point de former des barrages qui surélèvent fortement le niveau de l'eau et, en cas de rupture, provoquent une onde puissante et dévastatrice en aval.
- La surélévation de l'eau en amont des obstacles : la présence de ponts, remblais ou murs dans le champ d'écoulement provoque une surélévation de l'eau en amont et sur les côtés qui accentue les conséquences de l'inondation (accroissement de la durée de submersion, création de remous et de courants, ...)

3.5 LES CONSÉQUENCES DES INONDATIONS

- La mise en danger des personnes : Le danger se manifeste par le risque d'être emporté ou noyé en raison de la hauteur d'eau ou de la vitesse d'écoulement, ainsi que par la durée de l'inondation qui peut conduire à l'isolement de foyers de population. C'est pourquoi il est indispensable de disposer d'un système d'alerte (annonce de crue) et d'organiser l'évacuation des populations surtout si les délais sont très courts, en particulier lors de crues rapides ou torrentielles.
- L'interruption des communications : en cas d'inondation, il est fréquent que les voies de communication (routes, voies ferrées, ...) soient coupées, interdisant les déplacements des personnes, des véhicules voire des secours. Par ailleurs, les réseaux enterrés ou de surface (téléphone, électricité, ...) peuvent être perturbés. Or, tout ceci peut avoir des conséquences graves sur la diffusion de l'alerte, l'évacuation des populations, l'organisation des secours et le retour à la normale.

- Les dommages aux biens et aux activités : les dégâts occasionnés par les inondations peuvent atteindre des degrés divers, selon que les biens ont été simplement mis en contact avec l'eau (traces d'humidité sur les murs, dépôts de boue) ou qu'ils ont été exposés à des courants ou coulées puissants (destruction partielle ou totale). Les dommages mobiliers sont plus courants, en particulier en sous-sol et rez-de-chaussée. Les activités et l'économie sont également touchées en cas d'endommagement du matériel, pertes agricoles, arrêt de la production, impossibilité d'être ravitaillé, ... En cas d'inondation causée par la mer, la salinité de l'eau ainsi que les sédiments marins véhiculés sur les terres habituellement émergées causent des dommages supplémentaires, notamment sur les terres agricoles. En front de mer, l'effet mécanique du déferlement peut causer des dégâts matériels importants.

3.6 LES ÉVÉNEMENTS DE RÉFÉRENCE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION ET D'ÉROSION

3.6.1 LA CRUE FLUVIALE

Certaines petites crues sont fréquentes et ne prêtent pas ou peu à conséquence. Les « plus grosses » crues sont aussi plus rares. L'établissement d'une chronique historique bien documentée permet d'estimer, par calcul statistique, les probabilités de recrudescence de telle intensité de crue dans les années à venir. On établit ainsi la probabilité d'occurrence (ou fréquence) d'une crue et sa période de retour.

Par exemple :

Une crue décennale (ou centennale) est une crue d'une importance telle, qu'elle est susceptible de se reproduire tous les 10 ans (ou 100 ans) en moyenne sur une très longue période. La crue centennale est donc la crue théorique qui, chaque année, a une "chance" sur 100 de se produire.

Comme le prévoient les textes, l'événement de référence pris en compte dans le cadre d'un PPRI est la crue centennale calculée ou la plus forte crue historique connue si elle s'avère supérieure.

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

3.6.2 LA SUBMERSION MARINE

Les aléas de déferlement et de submersion par la mer se combinent pour constituer l'aléa de submersion marine.

3.6.2.1 L'ALÉA DE DÉFERLEMENT

La zone de déferlement est la surface à l'intérieur de laquelle la houle est modifiée à l'approche de la côte. Le déferlement et le processus de jet de rive (cf photos ci-dessus) induisent une dissipation d'énergie importante pouvant entraîner des dégâts importants par choc mécanique des vagues.

La zone d'impact des vagues est constituée des entités morphologiques directement soumises à l'impact des vagues : le cordon dunaire, la plage vive et la plage immergée.

L'arrière-plage et la lagune correspondent à une zone d'amortissement énergétique où l'aléa, induit par le déferlement, est réduit mais qui constitue la zone de submersion par remplissage.

Les données disponibles sur le littoral du Golfe du Lion conduisent à considérer que dans cette zone la cote +3 m NGF n'est franchie que :

- lors d'événements d'occurrence supérieure à l'événement centennal,
- pour des événements d'occurrence inférieure à la centennale, dans des zones présentant des effets locaux.

Ainsi l'arrière-plage est d'une manière générale soumise à la submersion et dans le cas où le cordon littoral (dune ou ouvrage) se situe à une cote inférieure à +3 m NGF, l'intrusion d'eau marine est certaine. En outre dans ce cas, les habitations et constructions immédiatement à l'arrière du haut de plage peuvent être affectées par l'impact mécanique du jet de rive.

La délimitation de la zone d'action mécanique des vagues, qui intègre des données morphologiques et historiques, est menée au cas par cas.

3.6.2.2 L'ALÉA DE SUBMERSION

Le niveau marin de référence comprend :

- le niveau marin moyen à la côte intégrant la surcote barométrique et la surélévation liée à la houle ;
- une marge de sécurité permettant de prendre en compte les incertitudes ;
- une élévation du niveau de la mer de 20 cm du fait de l'impact du changement climatique.

Les études locales d'analyse historique et celles fondées sur la modélisation conduisent à évaluer un niveau marin à 1,80 m NGF, en intégrant les marges d'incertitudes liées aux instruments de mesure pour les analyses historiques et les marges d'erreur et intervalles de confiance pour les modélisations.

À ce niveau, est ajoutée une hauteur d'eau correspondant à l'élévation du niveau marin liée à l'impact du réchauffement climatique de 20 cm.

Pour le Golfe du Lion, le niveau marin de référence retenu est donc de **+ 2 m NGF**.

Cette valeur est cohérente tant avec les données historiques accumulées par l'ex-SMNLR, et par les analyses de la Mission Littoral, qu'avec les analyses statistiques conduites sur les données collectées depuis plus de trente ans sur le littoral. Elle est corroborée par les observations terrestres (PHE) relevées à la suite des plus fortes tempêtes (1982, 1997).

Ainsi, l'aléa marin de référence à prendre en compte lors de l'élaboration d'un PPR submersion marine est un niveau de la mer centennal de **+ 2 m NGF** ou la cote de la mer maximale déjà observée si celle-ci est supérieure à + 2 m NGF.



Il convient, par ailleurs, de prendre en compte les effets du changement climatique. Les travaux du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC) a validé l'hypothèse de la montée prévisible du niveau moyen de la mer du fait du changement climatique. Le niveau de la mer Méditerranée augmente de 2,5 à 10 millimètres par an depuis les années 1990. Le rapport « Scénarios climatiques : indices sur la France métropolitaine pour les modèles français ARPEGE-Climat et LMDZ et quelques projections pour les DOM-TOM », remis en janvier 2011 par la mission Jouzel à l'ONERC, confirme ces travaux.

Sur la base de ces études concordantes, le scénario d'élévation du niveau marin moyen de 60 cm à horizon 2100 a été retenu comme pertinent pour le littoral métropolitain français.

Ainsi, l'analyse des effets du réchauffement climatique se traduit par l'élévation du niveau marin moyen de 60 cm à horizon 2100. **Cette élévation est intégrée dans les PPR submersion marine par la prise en compte d'un aléa 2100 qui traduit l'évolution de l'exposition à l'aléa marin à l'horizon 2100. Cet horizon est notamment pertinent au regard de l'échelle temporelle en matière d'urbanisme, la plupart des constructions ayant une durée de vie moyenne de 100 ans (le taux de renouvellement du parc immobilier en France est de 1 %).**

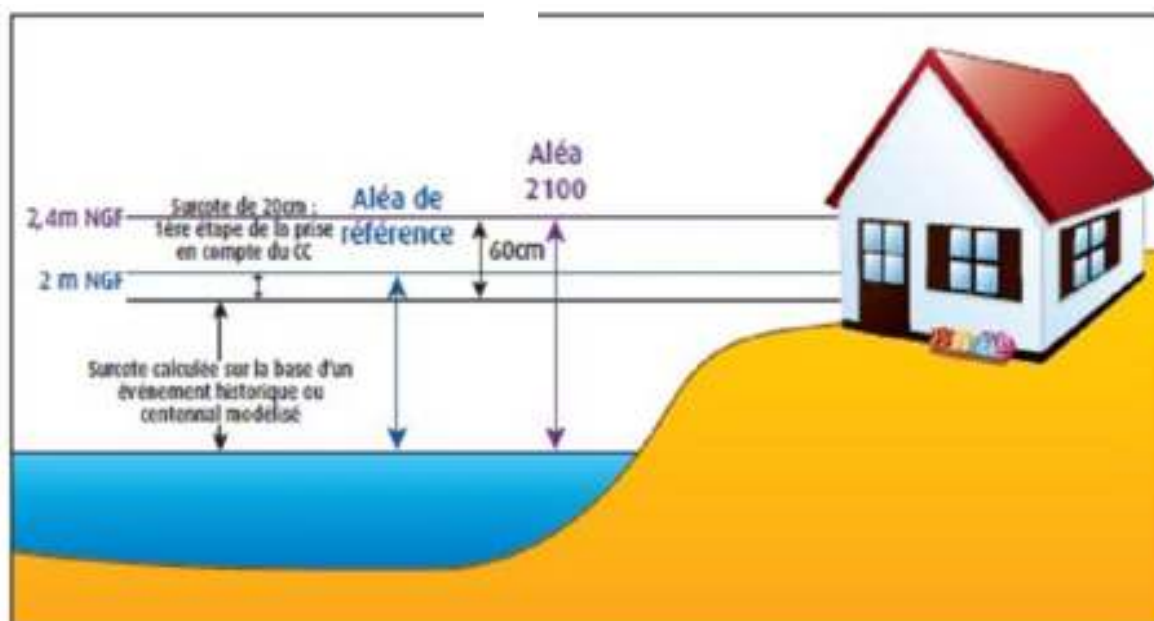
C'est la raison pour laquelle, il est distingué deux types d'aléa en fonction des enjeux du territoire :

- l'aléa actuel de référence, dit « aléa 2010 », en zones déjà urbanisées,
- l'aléa intégrant les effets du changement climatique, dit « aléa 2100 » pour les zones non urbanisées.

Cet aléa 2100, est déterminé à partir du niveau marin de référence de 2,00 m NGF, auquel est ajouté une élévation du niveau marin de 40 cm à horizon 2100 (cohérence avec le scénario du GIEC d'une élévation de + 60 cm entre 1980 et 2100).

Le **niveau marin de référence 2100** à prendre en compte pour le littoral du Golfe du Lion est ainsi de **+ 2,40 m NGF**.

Le schéma ci-après illustre ces deux niveaux :



Le PPR submersion marine prend donc en compte l'aléa de référence et l'aléa 2100, avec une progressivité de la réglementation en fonction du caractère urbanisé de la zone considérée :

- **Zone non urbanisée** : zone d'inconstructibilité déterminée sur la base de l'aléa 2100, de manière à encourager l'implantation des nouveaux enjeux hors des zones soumises à un risque potentiel futur.
- **Zone déjà urbanisée** : zone déterminée sur la base de l'aléa de référence (2 m NGF), avec des prescriptions pour les nouvelles constructions établies sur la base de l'aléa 2100 (2,40 m NGF).

Ces deux valeurs d'aléa servent de référence de cote des Plus Hautes Eaux pour élaborer la cartographie du PPR.

3.6.3 LES PARAMÈTRES DESCRIPTIFS DE L'ALÉA.

Les paramètres prioritairement intégrés dans l'étude de l'aléa du PPR sont ceux qui permettent d'appréhender le niveau de risque induit par une crue ou une tempête marine :

- La hauteur de submersion représente actuellement le facteur décrivant le mieux les risques pour les personnes (isolement, noyades) ainsi que pour les biens (endommagement) par action directe (dégradation par l'eau) ou indirecte (mise en pression, pollution, court-circuit, etc.).

Ce paramètre est, de surcroît, l'un des plus aisément accessibles par mesure directe (enquête sur le terrain) ou modélisation hydraulique. On considère que des hauteurs d'eau supérieures à 50 cm sont dangereuses pour les personnes (Cf. graphique en 3.6.4). Au-delà de 100 cm d'eau, les préjudices sur le bâti peuvent être irréversibles (déstabilisation de l'édifice sous la pression, sols gorgés d'eau, ...).

- La vitesse d'écoulement est conditionnée par la pente du lit et par sa rugosité, pour l'aléa fluvial. Elle peut atteindre plusieurs mètres par seconde. La dangerosité de l'écoulement dépend du couple hauteur/vitesse. À titre d'exemple, à partir de 0,5 m/s, la vitesse du courant devient dangereuse pour l'homme, avec un risque d'être emporté par le cours d'eau ou d'être blessé par des objets charriés à vive allure. La vitesse d'écoulement caractérise également le risque de transport d'objets légers ou non arrimés ainsi que le risque de ravinement de berges ou de remblais. Il est clair que, dans le cas d'une rupture de digue, ce paramètre devient prépondérant sur les premières dizaines de mètres. Dans le cas de la submersion marine la vitesse d'écoulement est considérée comme étant inférieure à 0,5 m/s.

- Le temps de submersion correspond à la durée d'isolement de personnes ou le dysfonctionnement d'une activité. Lorsque cette durée est importante, des problèmes sanitaires peuvent subvenir, l'eau étant souvent sale, contaminée par les égouts et d'un degré de salinité importante en cas de submersion marine. Pour les crues fluviales à cinétique rapide, caractéristiques des climats méditerranéens, le temps de submersion n'est pas un paramètre étudié en raison de la rapide descente des eaux après l'événement.

3.6.4 LA QUALIFICATION DE L'ALÉA

3.6.4.1 L'ALÉA DÉBORDEMENT DE COURS D'EAU

Il est déterminé par deux méthodes distinctes, selon que l'on se situe en milieu urbain (modélisation hydraulique filaire ou à casiers) ou en milieu naturel (hydrogéomorphologie).

En fonction des valeurs des paramètres étudiés, il se traduit par des zones d'aléa « modéré » et « fort ».

Est classée en **zone d'aléa « fort »**, une zone dont la hauteur d'eau est supérieure à 0,5 m ou la vitesse est supérieure à 0,5 m/s

Est classée en **zone d'aléa « modéré »**, une zone dont la hauteur d'eau est strictement inférieure à 0,5 m et la vitesse d'écoulement est strictement inférieure 0,5 m/s.

Est classée en **zone d'aléa « résiduel »**, une zone dont la hauteur d'eau et la vitesse d'écoulement sont égales à 0 pour la crue de référence, mais qui est susceptible d'être mobilisée pour une crue supérieure.

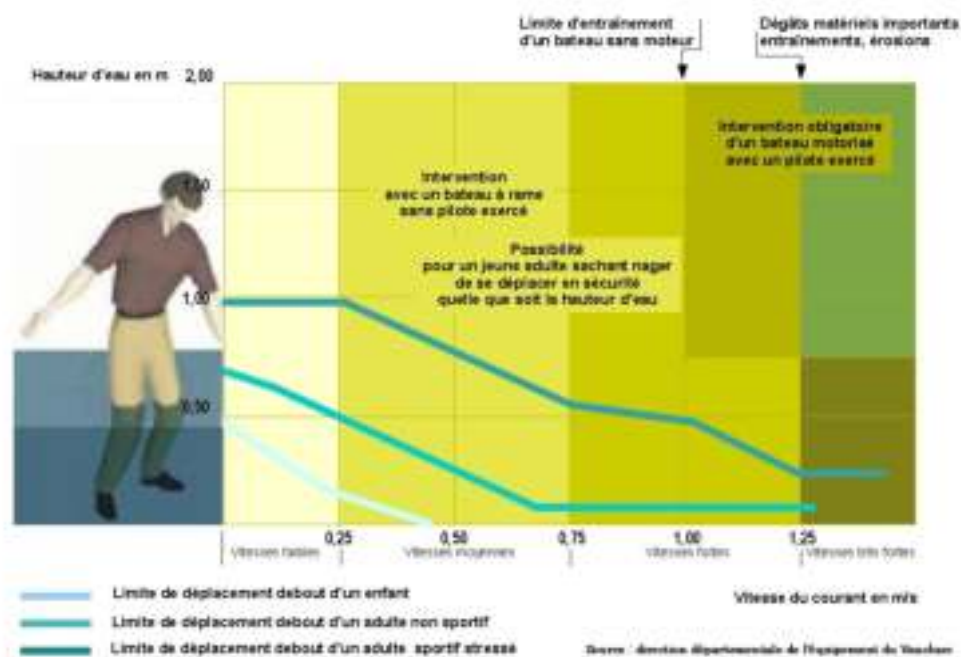
Intensité de l'aléa inondation fluviale	Caractéristiques
<i>Fort</i>	$H \geq 0,5 \text{ m}$ ou $V \geq 0,5 \text{ m/s}$
<i>Modéré</i>	$H < 0,5 \text{ m}$ et $V < 0,5 \text{ m/s}$
<i>Résiduel</i>	$H = 0$ ou $V = 0$ pour la crue de référence $H > 0$ et $V > 0$ pour une crue supérieure

Avec H : la hauteur d'eau et V : la vitesse d'écoulement

Le seuil de 0,5 m s'explique par le fait que le risque pour les personnes débute à partir cette hauteur d'eau :

- à partir de cette valeur, il a été montré par des retours d'expérience des inondations passées, qu'un adulte non entraîné et, à plus forte raison, un enfant, une personne âgée ou à mobilité réduite, rencontre de fortes difficultés de déplacements, renforcées par la disparition totale du relief (trottoirs, fossés, bouches d'égouts ouvertes, etc.) et l'accroissement du stress,
- outre les difficultés de mouvement des personnes, cette limite de 0,5 m d'eau caractérise un seuil pour le déplacement des véhicules : une voiture peut commencer à flotter à partir de 0,3 m d'eau et peut être emportée dès 0,5 m par le courant aussi faible soit-il,
- une hauteur de 0,5 m d'eau est aussi la limite de déplacement des véhicules d'intervention classiques de secours.

La limite du paramètre vitesse est plus complexe, selon l'implantation des bâtiments, les hauteurs de digues, leur constitution, etc.



Limites de déplacement en cas d'inondation

3.6.4.2 L'ALÉA SUBMERSION MARINE

Comme vu précédemment, l'aléa de référence du PPRI pour la submersion marine en Languedoc-Roussillon correspond à un événement centennal.

Hors zone de déferlement, son intensité est déterminée en fonction des hauteurs d'eau calculées à partir des cotes du terrain naturel, selon les mêmes règles que pour les inondations par débordement fluvial : au-delà de 50 cm d'eau sur un terrain donné, il est soumis à un aléa fort, au-dessous de 50 cm, il est soumis à un aléa modéré.

Dans les zones soumises au déferlement, de par l'énergie mécanique qui est en jeu, l'aléa est toujours considéré comme fort, quelle que soit la hauteur de submersion. Cet aléa est déterminé par la combinaison d'une hauteur d'eau pouvant atteindre 3 m NGF, de la présence, ou non d'un obstacle de la morphologie des fonds marins au droit du front de mer, etc. La présence de traces d'événements historiques est également un paramètre à prendre en compte.

En résumé :

*Classification de l'aléa submersion marine en **zone naturelle (enjeux modérés)***

	Cote du terrain naturel Z rattachée au Nivellement Général de la France	Hauteur d'eau ou trait de cote pour l'aléa de référence	Qualification de l'aléa
Déferlement	$Z \leq 3 \text{ m NGF}$	$H \geq 0 \text{ m}$	FORT
Submersion marine hors déferlement	$Z \leq 1,90 \text{ m NGF}$	$H \geq 0,5 \text{ m}$	FORT
Submersion marine hors déferlement	$1,90 \text{ m NGF} < Z \leq 2,40 \text{ m NGF}$	$H < 0,5 \text{ m}$	MODERE

*Classification de l'aléa submersion marine en **zone urbanisée (enjeux forts)***

	Cote du terrain naturel Z rattachée au Nivellement Général de la France	Hauteur d'eau ou trait de cote pour l'aléa de référence	Qualification de l'aléa
Déferlement	$Z \leq 3 \text{ m NGF}$	$H \geq 0 \text{ m}$	FORT
Submersion marine hors déferlement	$Z \leq 1,50 \text{ m NGF}$	$H \geq 0,5 \text{ m}$	FORT
Submersion marine hors déferlement	$1,50 \text{ m NGF} < Z \leq 2,00 \text{ m NGF}$	$H < 0,5 \text{ m}$	MODERE

3.7 **DÉFINITION DES ENJEUX**

Les enjeux sont établis à partir de l'analyse de l'occupation du sol actuelle (examen de l'urbanisation actuelle, emplacement des établissements sensibles, stratégiques, vulnérables, etc.). Ils permettent de délimiter la zone inondable « naturelle » (enjeux modérés) et la zone inondable « urbanisée » (enjeux forts).

Les enjeux modérés recouvrent les zones non urbanisées à la date d'élaboration du présent plan et regroupent donc, les zones agricoles, les zones naturelles, les zones forestières, selon les termes de l'article R.123-4 du code de l'urbanisme et les zones à urbaniser non encore construites.

Les enjeux forts recouvrent les zones urbanisées et les zones à urbaniser déjà aménagées.

La délimitation des zones urbaines (enjeux forts) figure sur la cartographie du PPRI.

À ce stade, il s'agit de répondre au double objectif fixé par la politique de l'État : définir et protéger les zones inondables urbanisées d'une part, préserver les zones non urbanisées d'autre part, pour notamment la conservation du champ d'expansion des crues.

3.8 LE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

L'article L. 562-1 du code de l'environnement définit deux grands types de zones :

- les zones directement exposées aux risques, appelées ci-après « zones de danger »
- les zones non directement exposées aux risques, appelées ci-après « zones de précaution »

3.8.1 LES ZONES EXPOSÉES AUX RISQUES

Qualifiées dans le PPR de zones de danger, ce sont les zones exposées à un aléa fort, et dans lesquelles la plupart des aménagements sont par conséquent interdits.

Elles répondent à deux objectifs :

- ne pas accroître la population, le bâti et les risques en permettant, cependant, une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain (toutes zones rouges),
- permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque en veillant à ne pas augmenter la vulnérabilité (rouges urbaines).

Ces zones de danger sont constituées de :

- la zone **Rouge urbaine Ru**, secteurs inondables soumis à un aléa fort, où les enjeux sont forts (zones urbaines),
- la zone **Rouge naturelle Rn**, secteurs inondables soumis à un aléa fort où les enjeux sont peu importants (zones naturelles),
- la zone **Rouge de déferlement Rd**, secteurs inondables soumis à un aléa fort de déferlement en bordure de littoral.

3.8.2 LES ZONES NON DIRECTEMENT EXPOSÉES AUX RISQUES

Zones qualifiées de précaution dans le PPR, elles correspondent à l'ensemble du territoire communal qui n'est pas situé en zone de danger.

Il s'agit donc des zones où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux.

Elles recouvrent les zones d'aléa modéré et les zones non inondables par la crue ni l'aléa marin de référence.

Elles visent plusieurs objectifs :

- préserver les zones d'expansions de crue non urbanisées,
- interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux,
- interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours,
- permettre un développement urbain raisonné et adapté en zone urbaine d'aléa modéré,
- permettre le développement urbain en tenant compte de l'évolution du niveau de la mer dû au réchauffement climatique,

- permettre un développement urbain tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence,
- permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables.

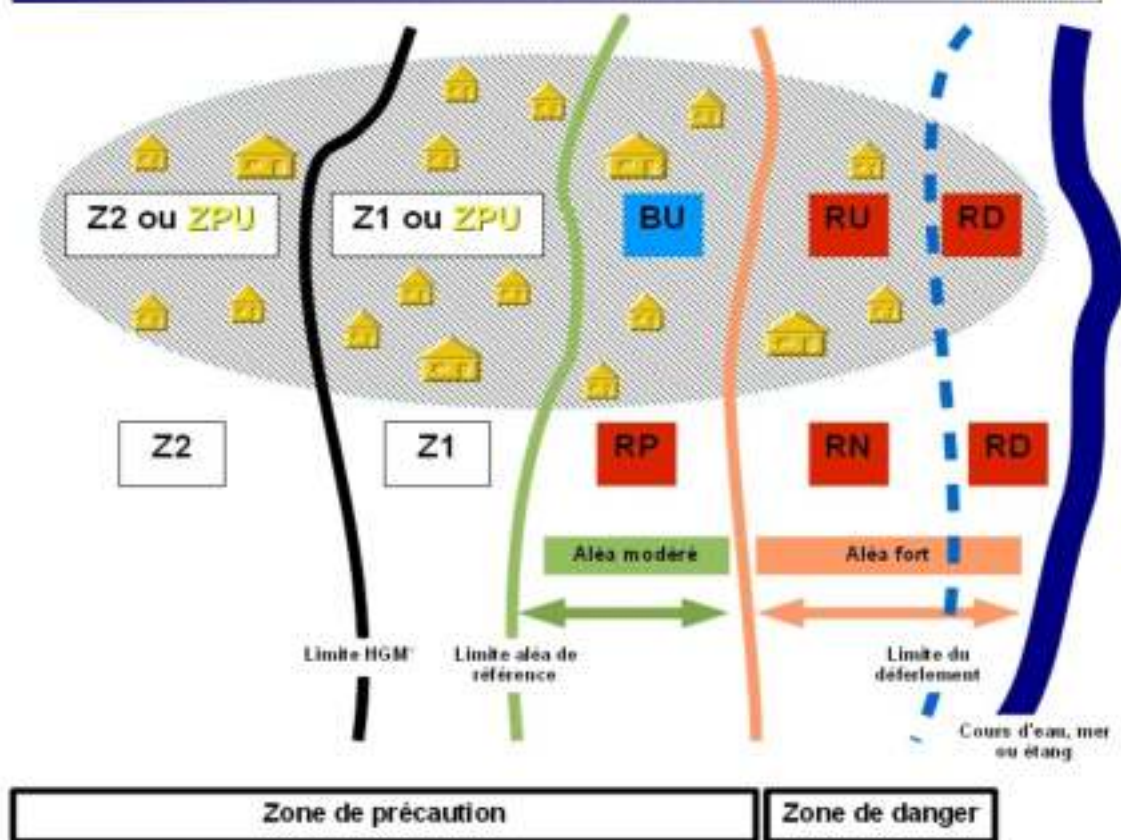
Elles sont constituées de :

- la zone **Bleue Bu**, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont forts (zones urbaines),
- la zone **Rouge de précaution Rp**, secteurs inondables soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont peu importants (zones naturelles),
- la zone de précaution urbaine **ZPU**, secteurs urbains non inondés par l'aléa marin de référence mais concernés par le changement climatique,
- les zones de précaution **Z1** et **Z2**, secteurs non inondés par la crue de référence, composés de la zone d'aléa résiduel **Z1**, potentiellement inondable par une crue exceptionnelle et de la zone d'aléa résiduel **Z2** qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni à la crue de référence ni à la crue exceptionnelle.

Le tableau et le schéma suivants illustrent ces classifications de zones, issues du croisement de l'aléa et des enjeux considérés.

Aléa		Enjeux	Fort (zones urbaines)	Modéré (zones naturelles)
Fort	Déferlement		Zone de danger Rouge Rd	Zone de danger Rouge Rd
	Submersion marine hors déferlement		Zone de danger Rouge Ru	Zone de danger Rouge Rn
	Inondation par débordement de cours d'eau			
Modéré	Submersion marine hors déferlement		Zone de précaution Bleue Bu	Zone de précaution Rouge Rp
	Inondation par débordement de cours d'eau			
Exceptionnel	Limite hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de cours d'eau		Zone de précaution Z1	
Nul	Au-delà de la limite hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de cours d'eau		Zone de précaution Z2	
Changement climatique	Submersion marine hors déferlement		Zone de précaution urbaine jaune ZPU	Sans objet

Schéma de principe situant les zones de danger et de précaution, les délimitations des enjeux et des aléas et le zonage résultant



* Limite Hydrogéomorphologique

4 LES MESURES PRESCRITES PAR LE PPR

Le règlement du PPRI intègre des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde et des mesures sur l'existant qui sont succinctement évoquées ci-après.

4.1 LES MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Ces mesures collectives ou particulières, instaurées par l'alinéa 3 de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, ont pour objectif la préservation des vies humaines par des actions sur les phénomènes ou sur la vulnérabilité des biens et des personnes.

Certaines de ces mesures relèvent des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, d'autres sont à la charge des particuliers.

Elles visent ainsi à réduire l'impact d'un phénomène sur les personnes et les biens, à améliorer la connaissance et la perception du risque par les populations et les élus et à anticiper la crise.

À cette fin, plusieurs dispositions peuvent être prises telles que :

- la réalisation d'études spécifiques sur les aléas (hydrologie, modélisation hydraulique, hydrogéomorphologie, atlas des zones inondables, etc.),
- la mise en place d'un système de surveillance et d'annonce,
- l'élaboration d'un plan de gestion de crise au niveau communal, le PCS, voire au niveau inter-communal,
- la mise en œuvre de réunions publiques d'information sur les risques, élaboration de documents d'information tels que le DICRIM, etc.,
- la réalisation d'ouvrages destinés à la réduction de l'aléa,

4.1.1 MAÎTRISE DES ÉCOULEMENTS PLUVIAUX

La maîtrise des eaux pluviales, y compris face à des événements exceptionnels d'occurrence centennale, constitue un enjeu majeur pour la protection des zones habitées. Cette gestion des eaux pluviales relève de la commune. S'il n'est pas déjà réalisé, la commune devra établir un zonage d'assainissement pluvial, conformément à l'article L.2224-10 3° du Code Général des Collectivités Territoriales, dans un délai de cinq ans à compter de l'approbation du PPRI.

Conformément à l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau (codifié à l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales), les communes ou leurs groupements doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales.

En application du SDAGE Rhône-Méditerranée, les mesures visant à limiter les ruissellements doivent être absolument favorisées : limitation de l'imperméabilisation, rétention à la parcelle et dispositifs de stockage des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, chaussées réservoirs, ...).

4.1.2 PROTECTION DES LIEUX DENSÉMENT URBANISÉS

Conformément à l'article L.221-7 du code de l'environnement, les collectivités territoriales ou leur groupement peuvent, dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général, étudier et entreprendre des travaux de protection contre les inondations. En application du SDAGE Rhône-Méditerranée, ces travaux doivent être limités à la protection des zones densément urbanisées. Ils doivent faire l'objet dans le cadre des procédures d'autorisation liées à l'application de la loi sur l'eau, d'une analyse suffisamment globale pour permettre d'appréhender leur impact à l'amont comme à l'aval, tant sur le plan hydraulique que sur celui de la préservation des milieux aquatiques. Les ouvrages laissant aux cours d'eau la plus grande liberté doivent être préférés aux endiguements étroits en bordure du lit mineur.

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

Dans le cadre du Plan Barnier pour la restauration des rivières et la protection des lieux densément urbanisés et notamment lorsque le bassin fait l'objet d'un plan d'actions de prévention des inondations (PAPI), l'État est susceptible de contribuer au financement de tels travaux.

Les digues existantes protégeant des enjeux importants devront faire l'objet d'une gestion rigoureuse, d'entretien, d'inspections régulières, et le cas échéant, de travaux de confortement, de rehaussement, etc.

4.1.3 INFORMATION PRÉVENTIVE

L'article L125-1 du code de l'Environnement dispose que « Les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles. »

Le maire doit délivrer au moins une fois tous les deux ans auprès de la population une information périodique sur les risques naturels. Cette procédure devra être complétée par une obligation d'informer annuellement l'ensemble des administrés par un relais laissé au libre choix de la municipalité (bulletin municipal, réunion publique, diffusion d'une plaquette) sur les mesures obligatoires et recommandées pour les projets futurs et pour le bâti existant.

4.1.4 LES MESURES DE SAUVEGARDE

Le maire, par ses pouvoirs de police, doit élaborer un plan communal de sauvegarde (PCS), conformément à l'article 13 de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile, dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du PPR. Cet article précise que « le plan communal de sauvegarde regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. Il peut désigner l'adjoint au maire ou le conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile ».

Les dispositions suivantes sont rendues obligatoires pour les collectivités dans le cadre de la prévention, de la protection et de la sauvegarde du bâti existant et futur :

- l'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation ouvre un délai de 2 ans pendant lequel la mairie doit élaborer un Plan Communal de Sauvegarde (voir ci-dessus),
- Les propriétaires ou gestionnaires, publics ou privés, des digues de protection sur les secteurs fortement urbanisés doivent se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur la sécurité des ouvrages hydrauliques (décret N°2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques applicable à la date d'approbation du PPRI),
- Suivant leurs caractéristiques et la population protégée, les digues et ouvrages de protection des lieux urbanisés doivent faire l'objet de la part de leur propriétaire d'un diagnostic complet, de visite technique approfondie, de rapport d'auscultation et de rapport de surveillance suivant une fréquence de 1 à 5 ans.

4.2 LES MESURES DE MITIGATION

Ces mesures, instaurées par l'alinéa 4 de l'article L. 562-1 du code de l'environnement, ont donné lieu à la rédaction d'une partie spécifique du règlement joint au présent dossier de PPRI où toutes les mesures obligatoires sont détaillées.

4.2.1 DÉFINITION

Les mesures de mitigation concernent les particuliers (propriétaires, exploitants, utilisateurs) et s'appliquent à leur bien existant.

4.2.2 OBJECTIFS

De natures très diverses, ces mesures poursuivent trois objectifs qui permettent de les hiérarchiser :

- Assurer la sécurité des personnes (adaptation des biens ou des activités dans le but de réduire la vulnérabilité des personnes : espace refuge, travaux de consolidation d'ouvrages de protection),
- Réduire la vulnérabilité des bâtiments (limiter les dégâts matériels et les dommages économiques),
- Faciliter le retour à la normale (adapter les biens pour faciliter le retour à la normale lorsque l'événement s'est produit : choix de matériaux résistants à l'eau, etc. ; atténuer le traumatisme psychologique lié à une inondation en facilitant l'attente des secours ou de la décrue, ainsi qu'une éventuelle évacuation dans des conditions de confort et de sécurité satisfaisantes).

4.2.3 MESURES APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS

Un diagnostic (ou auto-diagnostic) doit être en premier lieu élaboré par les propriétaires, les collectivités, les entreprises comme par les particuliers, pour connaître leur vulnérabilité et ainsi déterminer les mesures nécessaires pour la réduire. Ce diagnostic devra impérativement établir la hauteur d'eau susceptible d'envahir le bâtiment en cas de crue similaire à celle prise en référence par le PPRI.

Pour les biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et avant approbation du présent PPR, les travaux relevant de certaines mesures individuelles sur le bâti sont désormais rendus obligatoires. Elles ne s'imposent que dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien considéré à la date d'approbation du plan (article R562-5 du code de l'environnement). Ces mesures obligatoires sont décrites dans le règlement du présent PPRI.

Sauf disposition plus contraignante explicitée dans le règlement, la mise en œuvre de ces dispositions doit s'effectuer dès que possible et, sauf disposition plus contraignante, dans un délai maximum de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan (en application de l'article L.562-1 III du Code de l'Environnement, suivant les modalités de son décret d'application).

À défaut de mise en œuvre de ces mesures dans les délais prévus, le préfet peut imposer la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur.

Depuis la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, tous les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des bâtiments peuvent bénéficier d'une subvention de l'État. Cette subvention issue du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dit « Fonds Barnier » vise à encourager la mise en œuvre de ces mesures et concerne :

- les particuliers (biens d'habitation) à hauteur de 40 %
- les entreprises de moins de vingt salariés (biens à usage professionnel) à hauteur de 20 %

4.3 **RÉFÉRENCES ET RESSOURCES**

- Portail de la prévention des risques majeurs :
<http://www.prim.net/>
- Portail prévention des risques du MEEDTL :
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Enjeux-et-principes.html>
- Volet risques du MEDDTL – DGPR :
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Risques-naturels-et-ouvrages-.html>
- Site des services de l'Etat dans l'Hérault:
<http://www.herault.gouv.fr>

SECONDE PARTIE : LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS INONDATION DE LA COMMUNE D'AGDE

La commune d'Agde est potentiellement soumise à l'aléa inondation par débordement du fleuve Hérault et à l'aléa submersion marine. Parallèlement, en raison de sa forte attractivité, elle est soumise à une très importante pression d'urbanisation et de fréquentation. Son littoral est aussi un lieu privilégié de développement économique local.

Le tracé des zones inondables générées par le débordement fluvial reste celui défini au PPRi approuvé en 1999, aucun événement susceptible de le faire évoluer n'étant en effet, intervenu depuis cette approbation. Ses données hydrologiques et hydrauliques ont, cependant, été analysées et leur transposition réalisée notamment sur la base de relevés topographiques récents.

Moins présents dans la conscience locale que le risque inondation par débordement de cours d'eau, les risques littoraux n'en demeurent pas moins des risques naturels majeurs, tout particulièrement sur la commune d'Agde où l'urbanisation a fortement colonisé le littoral qui s'étend sur un linéaire de 12 km environ entre l'exutoire des crues à l'Ouest et le grau du Rieu à l'Est, formant l'un des linéaires côtiers les plus étendus du département de l'Hérault. L'aléa submersion marine, absent du PPR de 1999, est aujourd'hui décliné en intégrant les mesures nécessaires pour limiter la vulnérabilité future de ce territoire au risque de submersion marine face à l'augmentation prévisible du niveau marin sur le littoral méditerranéen.

1. L'HÉRAULT

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU BASSIN VERSANT DU FLEUVE

L'Hérault est un fleuve côtier méditerranéen qui draine un bassin versant de 2 560 km² à son débouché en mer à l'aval de la commune d'Agde, ce qui en fait l'un des principaux fleuves côtiers du Languedoc-Roussillon.

Il prend sa source dans les Cévennes, au pied du Mont Aigoual (1 567 m) et se jette dans la Méditerranée à Agde, après un parcours de 150 km.

Le bassin versant peut être schématiquement divisé en 4 parties :

- Le haut bassin en amont des gorges de Saint-Guilhem-le-Désert,
- La moyenne vallée entre Saint-Guilhem-le-Désert et Paulhan,
- La basse vallée entre Paulhan et Saint-Thibéry,
- La très basse plaine entre Saint-Thibéry et Agde.

1.1.1. LE HAUT BASSIN

A la sortie des gorges au niveau du Pont du Diable, le bassin versant de l'Hérault a une superficie de 1 250 km², soit la moitié environ de son bassin total. C'est la partie la plus pentue du bassin dominé par le Mont Aigoual à 1 567 m NGF d'altitude.

L'Hérault ressort au Pont-du-Diable à une altitude de 45 m NGF après avoir parcouru 80 km. C'est aussi la partie la plus arrosée du bassin. Les précipitations annuelles moyennes passent de 1000 mm à Saint-Guilhem à 2000 mm en amont de Valleraugue pour atteindre même 2500 mm au sommet du Mont Aigoual.

Les précipitations maximales journalières sont également très importantes dans cette partie haute, supérieures à 200 mm en fréquence décennale, supérieures à 300 mm en fréquence centennale.

Les crues, très pointues, s'y propagent pratiquement sans débordement.

1.1.2. LA MOYENNE VALLÉE

Entre Saint-Guilhem et Paulhan, la pente longitudinale de l'Hérault n'est plus que de 1 m/km. Il reçoit en aval de Gignac un affluent rive droite important : la Lergue (BV = 520 km²).

La capacité d'écoulement du lit mineur est suffisante pour transiter pratiquement sans débordement les crues de la rivière.

1.1.3. LA BASSE VALLÉE

Entre Paulhan et Saint Thibéry, l'Hérault reçoit une série d'affluents en rive droite de moyenne importance dont la Boyne (BV = 90 km²), la Payne (BV = 122 km²) et la Thongue (BV = 158 km²).

Les précipitations annuelles moyennes sont comprises entre 600 mm et 800 mm sauf sur les hauts bassins des affluents où elles atteignent 1 000 mm. La pente moyenne du fleuve tombe à 0,6 m/km. La capacité d'écoulement du lit mineur est limitée par endroit à 600 m³/s ce qui occasionne des débordements fréquents (1 à 2 fois par an).

1.1.4. LA TRÈS BASSE PLAINE

Entre Saint Thibéry et Agde, l'Hérault ne reçoit plus aucun affluent notable.

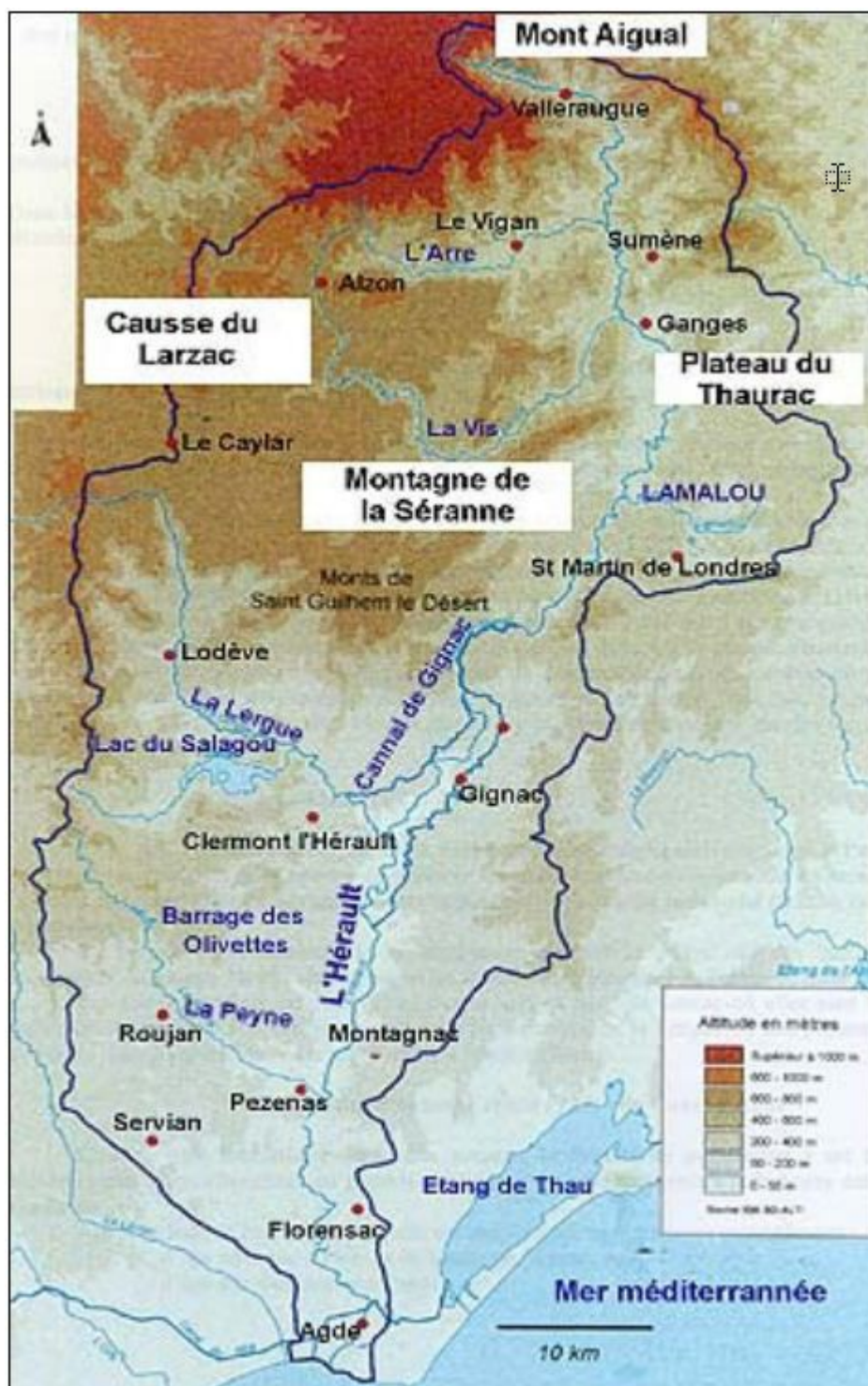
Les précipitations annuelles moyennes sont comprises entre 500 et 600 mm.

La pente de la rivière n'est plus que de 0,3 m/km. La largeur du champ d'inondation s'accroît pour atteindre 4 km entre Bessan et Agde.

Les plus grosses crues donnent lieu à des écoulements importants dans le lit majeur tant en rive gauche qu'en rive droite. Ceux de rive gauche sont pratiquement arrêtés en amont immédiat d'Agde et stagnent longuement dans la plaine après la décrue. Les écoulements de rive droite continuent vers le Sud en franchissant successivement, par des ouvrages aménagés (la route départementale RD 13 Bessan-Agde, le canal du midi, la voie ferrée Narbonne-Béziers, la Route départementale RD 912 Agde-Vias et la voie rapide (RD 612) contournant Agde par le Sud).

Les inondations gagnent alors les terres comprises entre Agde, Vias, l'Hérault, le Libron et la mer vers laquelle elles peuvent éventuellement s'écouler par le grau intermittent du Clos de Vias si les conditions hydrométéorologiques (mer haute et vent fort de Sud/Sud-Est) ont permis son ouverture à travers le cordon littoral.

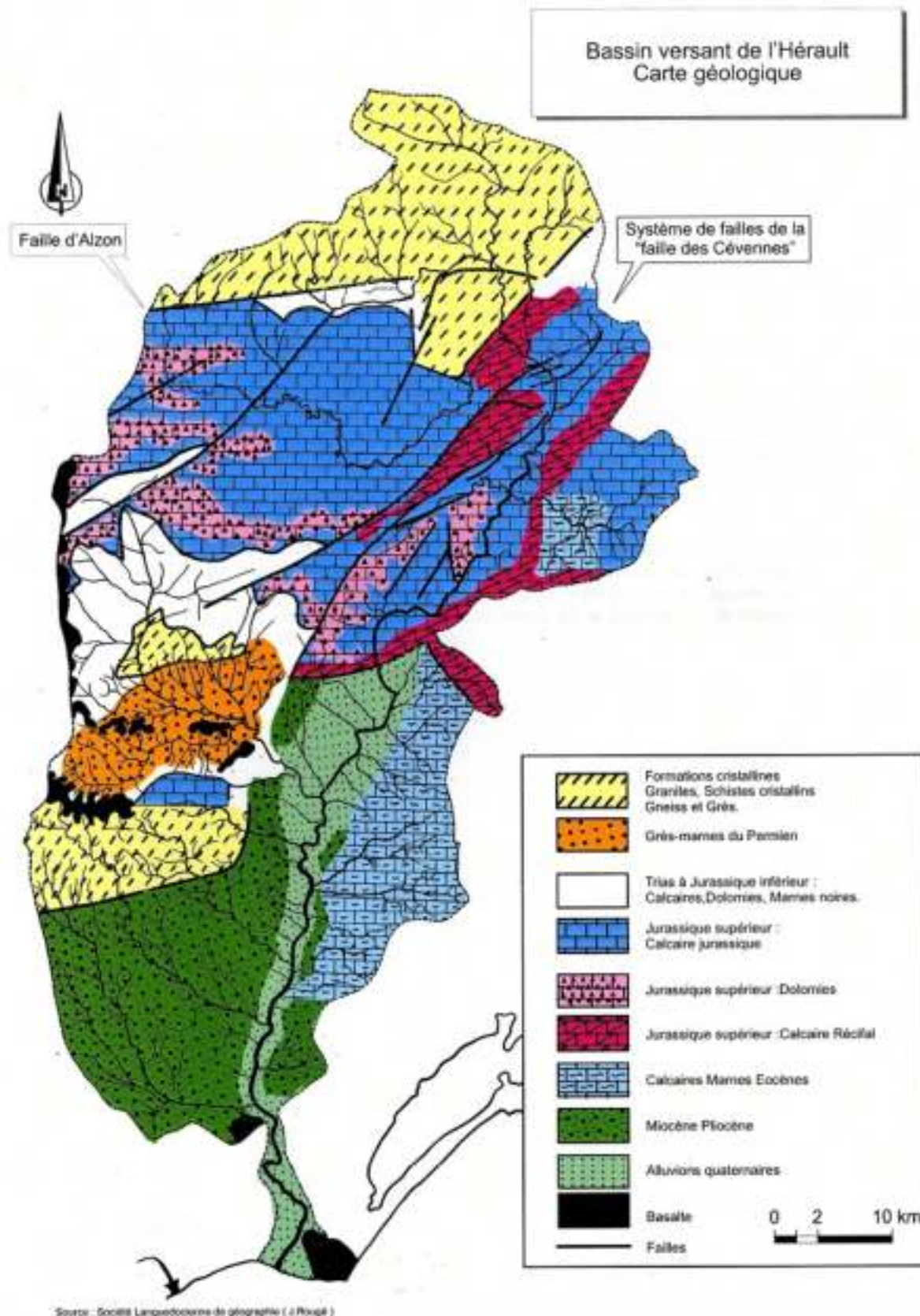
Les précipitations annuelles moyennes sont comprises entre 800 mm et 1 000 mm sauf dans le haut bassin de la Lergue où elles atteignent 1 200 mm.



*Bassin versant de l'Hérault
(source : vera@fleuveherault.org)*

1.2. CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Le bassin de l'Hérault est composé d'entités géologiques très diversifiées, reflet d'une histoire géologique complexe. La figure ci-après représente la géologie simplifiée du bassin.



(source : Société Languedocienne de géographie – J. Rougé)

- **La zone cévenole** au Nord du bassin qui correspond à la partie la plus méridionale des Cévennes. Au sein de cette zone, on distingue la zone la plus au Nord, constituée des formations cristallines et métamorphiques du socle ancien (terrains primaires du Cambrien et de l'Ordovicien), représentés essentiellement par des schistes cristallins, des granites, des gneiss et des grès.
- **La bordure sous-cévenole** constitue une zone de transition entre la zone cévenole et les zones des causses et des hautes garrigues. Cette zone de faible extension est constituée de terrains secondaires du Trias au Dogger (argiles, grès, marnes, calcaires et dolomies),
- **La zone du Causse du Larzac**, délimitée au Nord par les terrains primaires, s'étend jusqu'au flanc Sud-Est du massif de la Séranne (faille des Cévennes) et se termine au Sud par un plateau d'altitude plus faible : l'avant-causse (Jurassique inférieur). Les hauts plateaux du causse sont constitués de calcaires dolomitisés très karstifiés d'époques Jurassique moyen et supérieur. Le massif de la Séranne est constitué de calcaires coralliens. Entre les terrains superficiels d'époques Jurassique moyen et supérieur et les terrains plus profonds d'époque Jurassique inférieur, il existe une faible épaisseur de marnes noires, favorisant la formation d'une nappe perchée pouvant conduire à la présence de lacs temporaires après de fortes pluies.
- **La zone des hautes garrigues**, côté Sud-Est de la faille de Cévennes, est limitée au Sud par les terrains tertiaires et quaternaires de la basse plaine de l'Hérault. Dans cette zone, on rencontre des lithologies très variées (calcaires et dolomies de l'époque Jurassique et Crétacé ainsi que de quelques terrains tertiaires
- **Le bassin Permien de Lodève**, est représenté par des roches rouges très caractéristiques : les ruffes.
Ce bassin est entouré dans sa partie Nord par l'avant-causse, il est limité au Sud-Est par la faille des Cévennes,
- **La terminaison Sud-orientale de la Montagne noire** (terrains primaires constitués de calcaires, dolomies, grès et schistes) qui est bordée au Sud par le bassin permien de Lodève et sur laquelle reposent les restes des formations secondaires (massif de l'Escandorgue), et localement des formations tertiaires ou quaternaires,
- **La basse plaine de l'Hérault** constitue une zone de dépôts continentaux et marins plus récents d'époques tertiaire et quaternaire. Elle constitue une zone d'effondrement délimitée au Nord par les anciennes falaises de bordure de la mer miocène (falaises d'Arboras), à l'Est par la structure du pli de Montpellier et à l'Ouest par la faille des Cévennes.
- **La limite Ouest de la zone du pli de Montpellier**, qui constitue la bordure Est de la plaine et est constituée de formations calcaires karstifiées,
- **Les zones volcaniques**. On trouve des traces de volcanisme ancien dans le bassin sous forme d'anciennes coulées basaltiques ou d'accumulation de cendres, selon un axe principal Nord-Sud, constituant la partie Nord de la limite entre les bassins de l'Hérault et de l'Orb (notamment le massif de l'Escandorgue). Plus au Sud, on rencontre quelques affleurements au Nord de Pézenas, Saint Thibéry et Agde.

1.3. CONTEXTE CLIMATIQUE

1.3.1. TYPE DE CLIMAT

Cette région est soumise à un climat méditerranéen caractérisé par sa sécheresse estivale. Les étés sont chauds et les hivers sont relativement froids. Le régime pluviométrique est bimodal avec des précipitations réparties principalement en automne et au printemps. Il est à noter cependant d'importantes variations interannuelles entre les années très sèches et les années très pluvieuses. Les épisodes pluvieux les plus intenses se produisent généralement en automne. Il s'agit d'orages brefs et violents favorisés par les reliefs amont qui bloquent les masses d'air concentrant sur certains secteurs des quantités d'eau très importantes.

Le climat du bassin, typiquement méditerranéen, se caractérise par une période sèche longue et une prépondérance des pluies en automne et au printemps. Le régime hydrologique sur le bassin versant de l'Hérault est de type pluvial cévenol (précipitations provoquées la plupart du temps par des orages violents, parfois localisés, sans qu'il y ait eu forcément une influence directe du relief cévenol).

1.3.2. DIFFÉRENTS PHÉNOMÈNES

On peut différencier les phénomènes locaux et les phénomènes de type cévenol qui affectent un espace que l'on peut qualifier de régional. Les abats cévenols s'étalent sur une durée le plus souvent supérieure à 24 heures et qui peut atteindre jusqu'à 48 et 72 heures. À l'intérieur de la séquence, il peut y avoir des moments de paroxysmes et de répit que l'on retrouve ensuite dans les profils des crues.

1.3.3. PLUVIOMÉTRIE

La pluviométrie n'est pas homogène sur l'ensemble du bassin versant, on pourra noter que celle-ci est caractérisée par

- Une valeur élevée sur le haut bassin, comprise entre 1 000 et 2 000 mm pour les précipitations moyennes annuelles,
- Des précipitations annuelles moyennes comprises entre 800 et 1 000 mm sur la Moyenne vallée, avec des valeurs pouvant être plus élevées sur le haut bassin de la Lergue,
- Des précipitations moyennes annuelles de l'ordre de 600 mm pour les Basses plaines, avec des valeurs pouvant être plus élevées sur la partie amont des bassins versants affluents.

Les faibles pluviométries estivales, conjuguées à la nature karstifiée du sous-sol, induisent des assèchements plus ou moins temporaires de portions de cours d'eau. A contrario, la pluviométrie, lors d'épisode cévenol peut atteindre des valeurs considérables : fin septembre 1900, les régions méridionales ont été touchées par un épisode pluvieux très actif. Sur les Cévennes, le paroxysme de l'événement s'est produit les 28 et 29. À Valleraugue (au pied du Mont Aigoual), le 29 septembre un terrible orage déverse 950 mm en environ 10 h, ce qui provoqua des débordements historiques de l'Hérault.

Le bassin de l'Hérault est équipé d'une quarantaine de stations donnant des informations pluviométriques et pluviographiques gérées par Météo France, dont une est située sur la commune au « Cap ».

1.3.4. SITUATION MÉTÉOROLOGIQUE À L'ORIGINE DE FORTES CRUES

La situation météorologique la plus fréquente à l'origine des fortes crues est caractérisée par :

- la présence d'une dépression à l'Ouest, touchant le Portugal, l'Espagne, le Golfe de Gascogne ou l'Irlande du Sud et se déplaçant vers l'Est,
- la présence d'un anticyclone continental à l'Est, centré en Europe centrale,
- l'arrivée d'air chaud humide par le Sud-Est dans le golfe du Lion. qui va générer des précipitations abondantes qui peuvent être renforcées par la présence d'une masse d'air froid en altitude), qui accentue le contraste thermique entre les masses d'air. Les situations de blocage peuvent prolonger les précipitations.

1.4. CONTEXTE HYDROGEOMORPHOLOGIQUE

D'amont en aval de l'Hérault, on rencontre successivement trois types de vallées .

- Zone cévenole : vallées étroites à pente forte avec un réseau hydrographique dense,
- Zone des causses et des calcaires : vallées profondes et étroites formant de véritables gorges. La rivière s'est enfoncée au fur et à mesure des différents soulèvements ayant affecté la région, ainsi qu'avec les variations du niveau marin. La présence d'anciens méandres abandonnés (vallée de la Vis, vallée de l'Hérault) est fréquente. Lors de la traversée de terrains marneux, la vallée s'élargit localement (par exemple dans la zone de Saint-Bauzille),
- Zone des basses plaines : la vallée a une pente plus faible, ce qui favorise les dépôts de matériaux. L'Hérault s'écoule sur ses alluvions avec une zone d'expansion des crues très large (plusieurs kilomètres) dans laquelle le lit a tendance à s'écouler en toit. Des modifications de la position du lit mineur sont possibles à l'occasion de fortes crues.

Dans ce contexte de basses plaines, l'ultime tronçon du fleuve, d'Agde à la mer, est un vaste delta que domine l'ancien volcan où siège Agde aujourd'hui. En rive droite, la sur-sédimentation entraîne un recouvrement progressif des terrasses anciennes qui plongent progressivement sous le plancher alluvial.

La rive gauche présente des limites plus nettes, s'appuyant sur un substrat volcanique. Le fleuve est fortement influencé par la proximité de la mer ainsi que les différents aménagements en bordure et sur sa plaine alluviale.

Les enjeux sont nombreux sur l'ensemble du secteur depuis Agde jusqu'au Grau.

L'urbanisation s'est développée en rive gauche à proximité de la ville. Ces habitations pavillonnaires représentent un risque important si le fleuve venait à déborder dans ce secteur. Les enjeux sont moins importants en rive droite.

Le secteur bas de la ville d'Agde présente d'anciennes constructions qui semblent adaptées aux débordements du fleuve.

Le bassin versant de l'Hérault présente l'ensemble des caractéristiques de comportement des cours d'eau, torrentiel en amont, il traverse des gorges profondes en sculptant des calcaires très résistants. Il arrive ensuite dans une vaste plaine, où il serpente et incise des formations alluviales anciennes. Enfin son arrivée en Méditerranée lui procure un comportement fluvial jusqu'au delta, apogée de sa course de 150 km.

1.5. ANALYSE HISTORIQUE

Différents documents historiques et études hydrauliques attestent des crues historiques. Ainsi, on retrouve pour la basse plaine de l'Hérault des dates de crues avec quelques variations dans l'intensité (1875, 1907, 1928, 1953). Viennent s'ajouter à la liste les inondations catastrophiques du 2 novembre 1920 lors desquelles a été enregistrée la plus forte hauteur d'eau jamais atteinte à l'écluse du bassin rond alors que la crue était d'intensité inférieure à la crue centennale, celles du 21 décembre 1932, des 17 et 18 janvier 1972 et du 9 novembre 1982 (période de retour d'environ 15 ans). Plus récemment, peuvent être citées les crues de 1997 et 2003.

LES INONDATIONS DANS LE MIDI ET EN ESPAGNE

**Véritable désastre. — Populations affolées. — Récoltes détruites,
Organisation des secours. — Nombreuses victimes.**

Montpellier, 27 septembre.

Les orages, les trombes d'eau et les rafales de pluie ont pris les proportions d'un véritable désastre dans tout le département de l'Hérault. A Ganges, le Riéutord et la Vis ont débordé, emportant, le premier un mur de cinquante mètres de long, le second un four à calciner.

L'Hérault est monté à 4 m. 50 au-dessus de l'étiage.

A Agde, la situation s'est encore aggravée. Des sauveteurs et des troupes opèrent le sauvetage des habitants. Le percepteur et le maire sont prisonniers chez eux. La gare est envahie par les eaux, qui atteignent dix centimètres de hauteur dans les bureaux ; mais les trains circulent.

A Magalas, le Libron déborde ; des maisons se sont écroulées. Des foudres pleins ont été brisés.

A Bédarieux, l'Orb, qui charrie de l'eau rougeâtre, n'a pas encore débordé.

A Anlignac, une trombe de vent et de pluie a enlevé quelques toits, arrachant tous les arbres et les vignes sur son passage.

Près de Lodève, le premier train du matin, arrêté entre un éboulement et un pont endommagé, est revenu ce soir à six heures.

M. Monnic, secrétaire général de la préfecture, après avoir visité la région d'Aniane avec le général Bailloud, général commandant en chef le 16^e corps ; M. Guibal, ingénieur en chef du département, et M.

Pons, agent-voyer, a télégraphié au président du Conseil pour le prier de faire voter, à la rentrée des Chambres, des crédits pour des secours.

Vingt-cinq sapeurs du 2^e génie ont été envoyés à Usclas pour secourir les populations.

Plaines transformées en lacs. — Charrettes et chevaux emportés par l'eau. — Vendangeurs noyés.

Montpellier, 27 septembre.

A Baillargues, la pluie et la grêle font rage ; la récolte est détruite. La foudre a tué un vendangeur et a frappé sa femme d'une forte commotion.

A Scudusle, limite entre les départements de l'Hérault et du Gard, le Gard a inondé les plaines, marquant à Sommières 4 m. 70 et même, pendant un moment, 5 m. 40 au-dessus de son niveau ordinaire.

A Sauve-le-Gard, une femme s'est noyée.

A Quissac, la crue a atteint une hauteur qu'on n'avait pas vue depuis 1858.

A Montagnac, l'Ensigaud inonde tous les quartiers bas, atteignant le premier étage des maisons ; gens et bêtes sont réfugiés au premier ; la plaine est transformée en un lac.

A Servian, des maisons se sont écroulées ; une femme a été ensevelie sous les débris. Six personnes blessées ont été relevées péniblement des décombres.

Le maire, M. Mas, a fait preuve d'un grand dévouement ; la troupe a été demandée à Céziers et à Montpellier.

Crue de 1907 – Article Midi Libre



Agde – Crue de 1997 – Crédit photographique : DDE 34

Extrait d'une dépêche AFP sur la crue de 2003 :

« La crue du fleuve Hérault, gonflé par les pluies, a entraîné la coupure d'une vingtaine de routes, surtout départementales, du nord à l'ouest du département, de Lodève à Pézenas, inondant champs et vignes. La circulation a été fermée sur l'échangeur de l'A75 à Castelnau-de-Guers et sur RN 110 à Boisseron. Légères inondations dans les villages de La Roque et Saint-Guilhem isolés. Vigilance des secours près d'Agde (embouchure de l'Hérault), où la houle marine contrarie l'évacuation fluviale dans la Méditerranée. »

Le tableau suivant présente quelques hauteurs maximales de crue relevées à l'échelle limnimétrique d'Agde.

Date de la crue	Hauteur maximale en m
13 septembre 1875	3,65
8 mai 1907	2
26 septembre 1907	3,4
17 octobre 1907	2,55
7 novembre 1907	3,1
9 octobre 1920	3,25
2 novembre 1920	3,6
2 mars 1928	3,6
21 septembre 1932	2,75
21 décembre 1932	3,2
9 décembre 1953	3,5
17 janvier 1972	3,57

Date de la crue	Hauteur maximale en m
9 novembre 1982	3,54
6 novembre 1997	2,28
20 décembre 1997	3,65

Depuis son instauration en 1982, la commune d'Agde a bénéficié à **17** reprises du dispositif CAT-NAT. Les différents arrêtés de catastrophe naturelle recensés

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	09/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985
Inondations et coulées de boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987
Inondations et coulées de boue	02/10/1987	05/10/1987	25/01/1988	20/02/1988
Inondations et coulées de boue	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988
Inondations et coulées de boue	23/10/1990	24/10/1990	28/03/1991	17/04/1991
Inondations et coulées de boue	28/10/1993	03/11/1993	08/03/1994	24/03/1994
Inondations et coulées de boue	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	23/01/1996	24/01/1996	01/10/1996	17/10/1996
Inondations et coulées de boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996
Inondations et coulées de boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations et coulées de boue	03/09/1999	03/09/1999	28/01/2000	11/02/2000
Inondations et coulées de boue	12/11/1999	14/11/1999	17/11/1999	18/11/1999
Inondations et coulées de boue	03/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003
Inondations et coulées de boue	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005

source : www.prim.net

1.6. ANALYSE HYDROLOGIQUE

1.6.1. DONNÉES HYDROMÉTRIQUES ET PLUVIOMÉTRIQUES

Le fleuve Hérault est équipé de plusieurs stations hydrométriques sur son linéaire. Le tableau suivant donne leurs caractéristiques (source : Banque HYDRO) :

Station hydrométrique	Surface du bassin versant (km ²)	Date de fonctionnement	Débit instantané maximal mesuré (m ³ /s)	QIX ₁₀ (m ³ /s)	QIX ₂₀ (m ³ /s)	QIX ₅₀ (m ³ /s)
Valleraugue	46.2	1960-1983	200 (09/11/1966)	180	210	250
St André de Majencoules	97	1987-1995	122 (14/01/1988)	/	/	/
St Julien de la Nef	291	1966-1968	302 (01/11/1966)	/	/	/
Laroque	760	1969-2005	1350 (08/11/1982)	1100	1300	1600
Puechabon	1080	1971-1981	1700 (01/10/1979)	/	/	/
Causse de la Selle	1090	1967-1981	1190 (01/10/1979)	1300	1500	/
Gignac	1312	1989-2005	1720 (19/12/1997)	1800	2100	/
Aspiran	1865	1993-2002	1400 (18/12/1997)	/	/	/
Montagnac	2180	1961-1987	2500 (01/10/1963)	1300	1500	1700
Florensac	2430	1993-2004	929 (12/12/2002)	/	/	/
Agde	2550	1952-2005	1460 (01/12/1958)	1400	1600	1900

Différentes études ont mené des analyses hydrologiques sur le bassin versant de l'Hérault (PPRI de la Haute Vallée de l'Hérault réalisée par BCEOM en 2005, PPRI de la Moyenne Vallée de l'Hérault réalisée par SAFEGE CETIIS en 2000, ...).

Parmi ces résultats, on retiendra que le débit centennal de l'Hérault retenu dans le cadre de l'étude hydraulique réalisée en 2000 par SAFEGE CETIIS au droit de la confluence avec la Lergue est de 3 000 m³/s, représentatif de la crue de 1907.

1.6.2. DÉBITS DE CRUE RETENUS

Les débits de crue ci-après sont issus des études antérieures :

Cours d'eau	Q ₁₀ (m ³ /s)	Q ₁₀₀ (m ³ /s)
Hérault à Montagnac	1 650	3 000
Peyne à Pézenas	80	320
Thongue à Saint Thibéry	275	580

1.7. ÉTUDE HYDRAULIQUE

1.7.1. DESCRIPTION DU MODÈLE

Le modèle hydraulique de la Basse Vallée de l'Hérault est développé avec le logiciel STREAM (Simulation en TRansitoire des Écoulements A surface libre Multidirectionnels). STREAM est un logiciel conçu par Egis Eau. Son domaine d'application est l'étude de phénomènes hydrauliques complexes (échanges lit mineur – lit majeur, champs d'inondation hétérogènes, écoulements maillés, deltas, ...) et des processus de propagation de débits entre l'amont et l'aval d'un cours d'eau.

La modélisation fine de ces phénomènes permet en particulier de les comprendre et de réaliser la cartographie des risques d'inondation (cartes d'aléas hydrauliques avec hauteurs de submersion, durées de submersion, vitesses d'écoulement), de définir des aménagements de protection contre les crues et de prendre en compte les impacts d'éventuels aménagements nouveaux (seuils, projets routiers, mise hors d'eau d'infrastructures, ...).

1.7.2. DISCRÉTISATION DE L'ESPACE EN CASIERS

STREAM est basé sur une représentation discrétisée des écoulements dans l'espace et dans le temps. Les lits mineurs et majeurs des cours d'eau modélisés sont entièrement représentés par un enchaînement de cellules, appelées " casiers ".

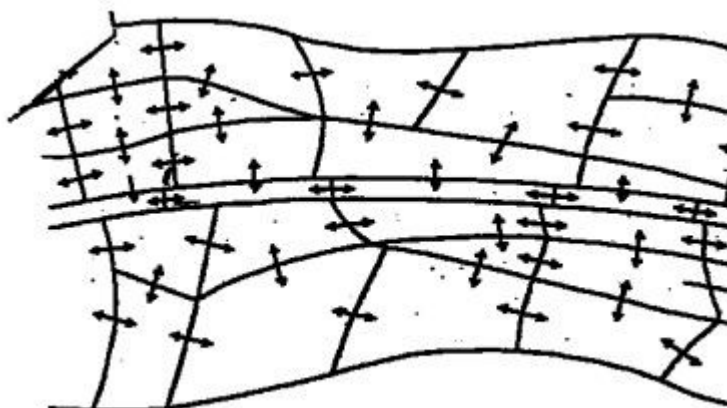


Schéma de découpage en casiers d'une vallée

Chacune de ces cellules est caractérisée dans le modèle par :

- La topographie de ses limites :
 - Profils en travers issus du Modèle Numérique de Terrain (MNT) pour les limites en lit majeur,
 - des profils bathymétriques pour les limites en lit mineur,
 - des levers d'ouvrages hydrauliques pour les limites situées au droit de ces derniers.
- La loi d'échange hydraulique de chacune de ces limites :
 - Loi de frottement pour les limites classiques qui ne présentent pas de singularité,
 - Loi d'ouvrage pour les limites qui correspondent à un ouvrage hydraulique.
 - Ces lois, associées à la topographie de la limite, permettent au modèle de calculer les échanges entre les casiers.
- Sa topographie interne représentée par une loi surface-cote permettant au modèle de calculer, pour chaque cote d'eau, le volume stocké dans le casier.

À partir des conditions fixées aux limites externes du modèle (hydrogrammes amont et latéraux et conditions de cotes à l'aval), celui-ci est alors capable de calculer, à chaque instant, d'une part les transferts d'eau entre chaque casier et, d'autre part, la cote d'eau résultante au centre de chaque casier. STREAM permet ainsi de simuler le déroulement complet de la crue.

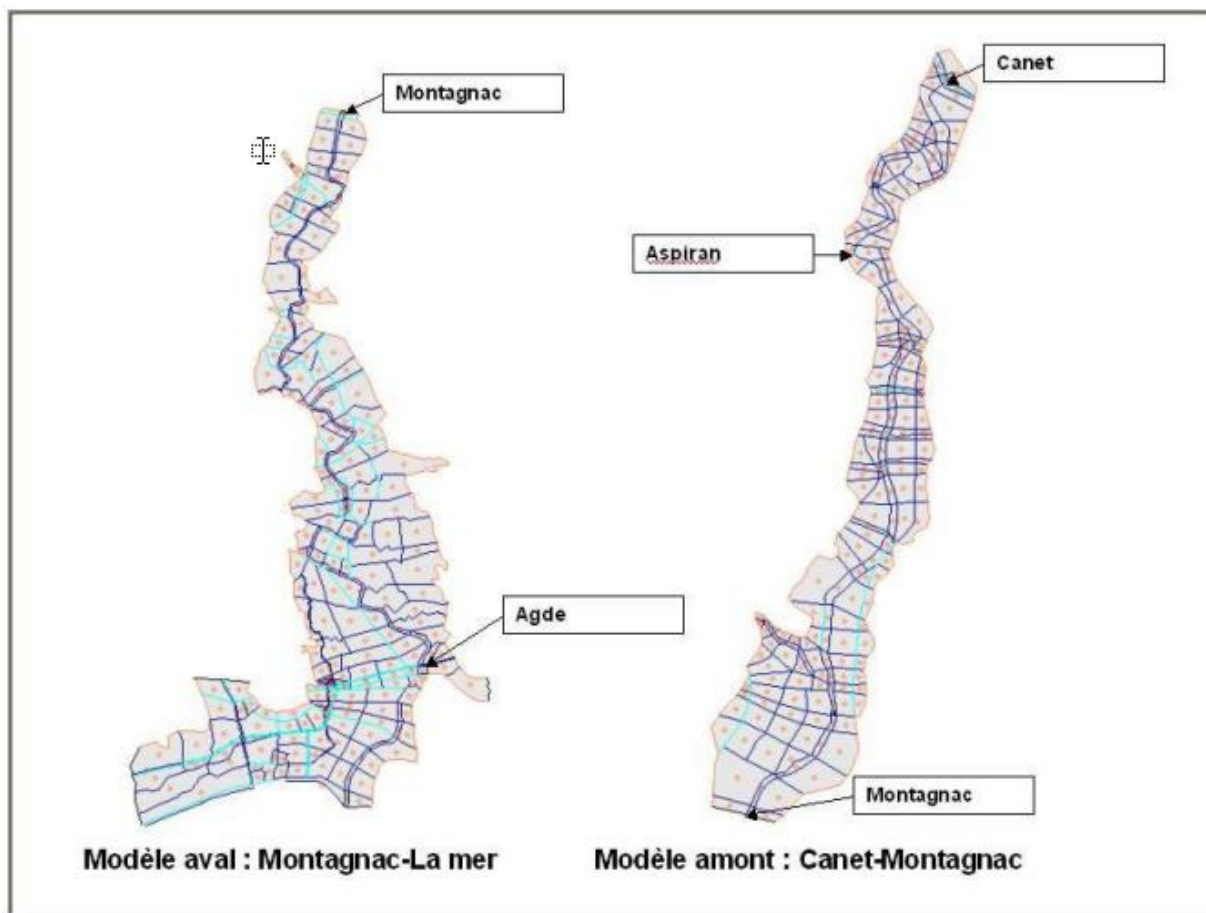
Par rapport aux modèles filaires, dans lesquels la topographie est simplement représentée par des profils en travers successifs coupant l'ensemble de la vallée (lits mineurs et majeurs), les modèles à casiers sont des modèles multidirectionnels qui permettent de calculer les écoulements dans les 2 dimensions du plan.

1.7.3. CONSTRUCTION DU MODÈLE

Le modèle STREAM d'origine date de 1987 et a été actualisé à plusieurs reprises dans le cadre de différentes Couvrant maintenant le linéaire de Canet à la mer.

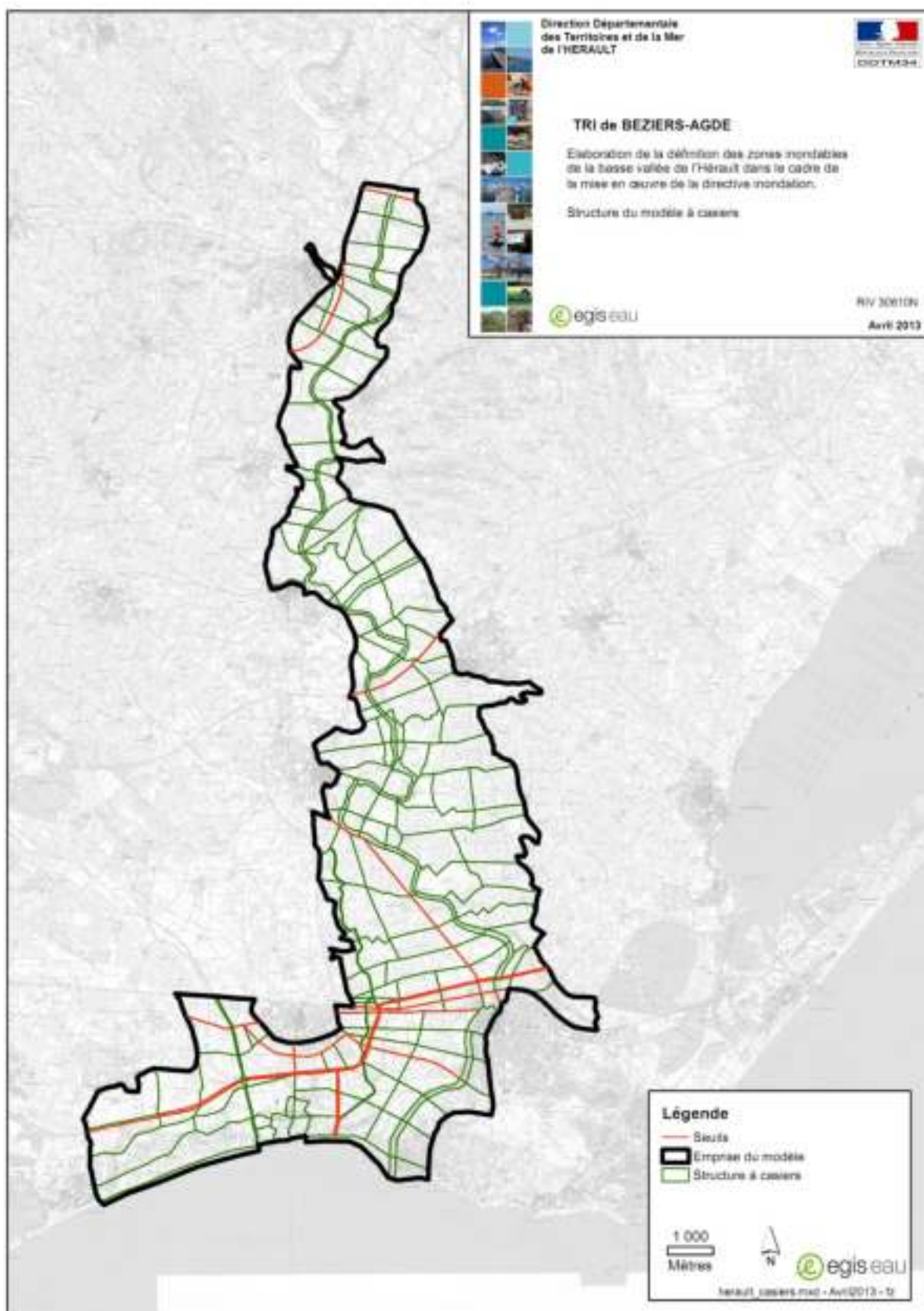
Des levés topographiques et bathymétriques récents ont été utilisés pour la mise en œuvre du modèle.

La topologie du modèle global est représentée sur la figure suivante.



Modèle de Montagnac à la mer

Le modèle comprend 296 casiers.



1.7.4. CALAGE DU MODÈLE

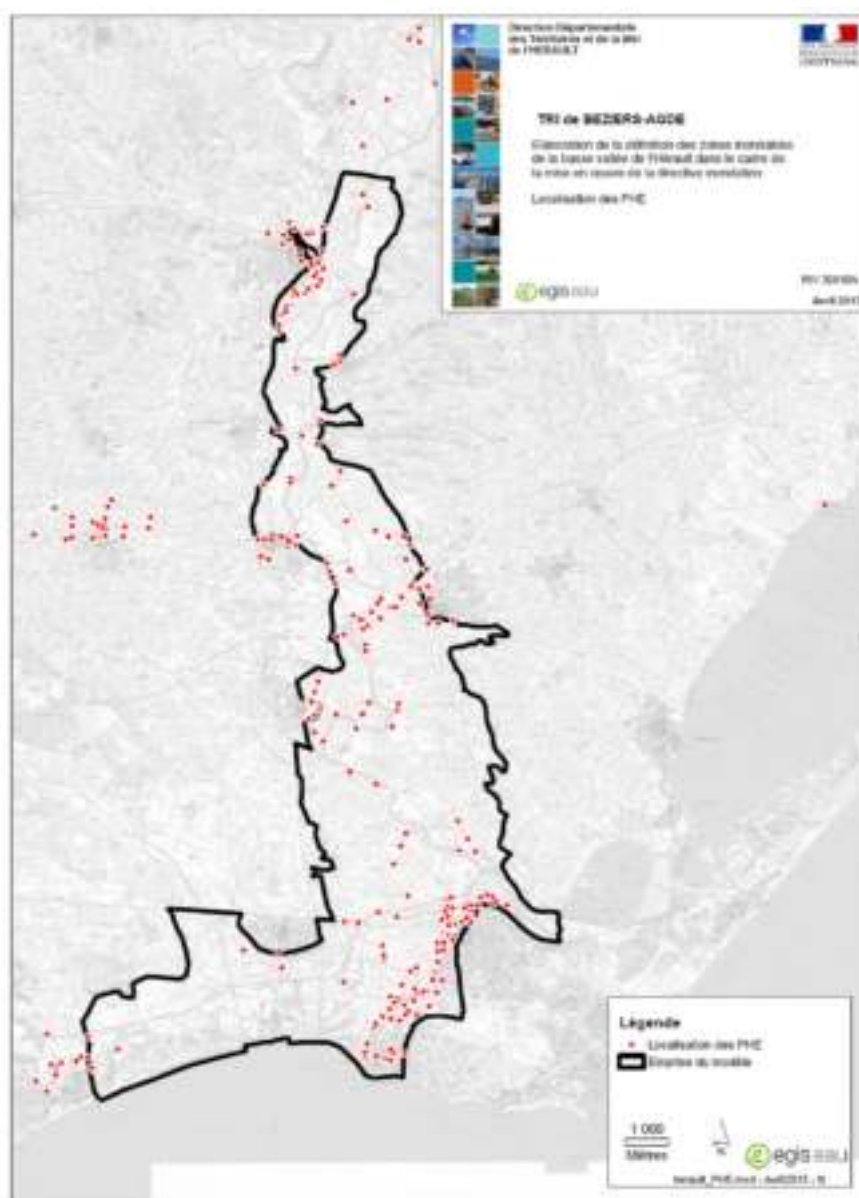
1.7.4.1. LAISSES DE CRUES

De nombreuses informations de laisses de crues existent sur le fleuve Hérault notamment pour la crue de 1997 où toutes sont nivelées, mais également pour les crues de novembre 1982, octobre et novembre 1994 et janvier 1996.

Selon les secteurs, les laisses de crue de 1982 ne sont plus pertinentes, des aménagements ayant modifié les conditions d'écoulement dans la vallée.

Quelques laisses de la crue de 2011, dont la période de retour est voisine de 10 ans au droit de Saint Thibéry, ont également été recueillies auprès du Syndicat Mixte du Bassin du Fleuve Hérault.

L'ensemble des repères de crue est localisé sur la figure suivante :



Les mesures aux stations hydrométriques sont également utiles pour le calage, elles permettent le calage dans le temps, important pour l'utilisation du modèle pour la prévision.

Les crues utilisées pour le calage seront les crues de décembre 1997 et d'octobre 2006. Cette dernière crue permet de valider le calage du modèle pour cette gamme de débits. Seules les informations aux stations hydrométriques sont disponibles pour cette crue.

Les crues de novembre 1982, novembre 1994 et janvier 1996 sont utilisées pour la validation du modèle.

Les courbes de tarage des stations hydrométriques sont également utilisées pour le calage du modèle hydraulique. À Agde, le débit maximum jaugé est de 778 m³/s (novembre 1997).

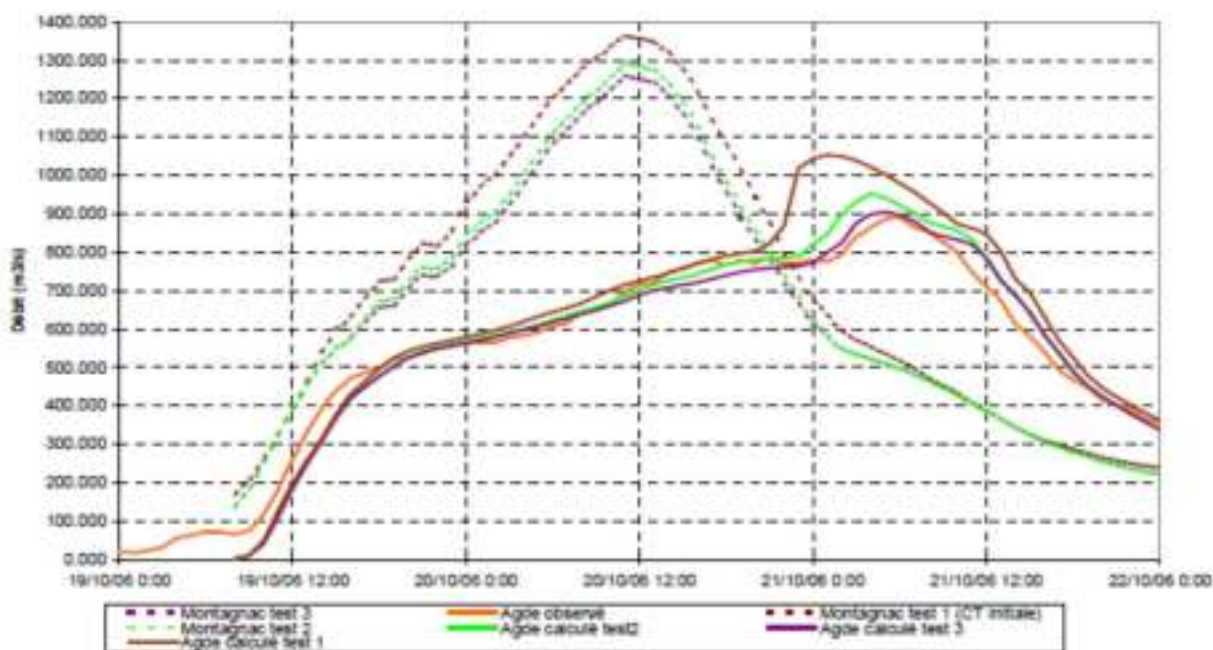
1.7.4.2. PARAMÈTRES DE CALAGE

La condition limite aval du modèle aval de Montagnac à la mer est le niveau de la mer à l'exutoire de l'Hérault. Les tests effectués jusqu'à un niveau marin de 2 m NGF montrent que l'incidence du niveau de la mer ne remonte pas en amont du seuil d'Agde, la station hydrométrique n'est par conséquent pas influencée par ce niveau.

Le contrôle de la validité du modèle sur la crue de décembre 1997 montre une bonne cohérence sur les laisses de crue.

Pour les crues largement débordantes (1982, 1994, 1996 et 1997), la forme des limnigrammes à la station hydrométrique d'Agde est bien reproduite, en particulier le changement de pente important (raidissement) qui se produit au-delà d'un débit de 800 à 900 m³/s, et qui est dû à la propagation plus rapide des débits débordés en lit majeur rive gauche, par rapport à la propagation des débits restant en lit mineur (cheminement plus court du fait de la sinuosité du lit mineur), une fois que les volumes débordés ont suffisamment « rempli » le lit majeur.

Pour les crues de moindre importance et par exemple pour la crue d'octobre 2006, les volumes débordés sont plus faibles et la pointe de crue observée à Montagnac est quasiment totalement amortie à Agde (seule subsiste une légère pointe indiquant le début de participation active des écoulements lit majeur rive gauche).



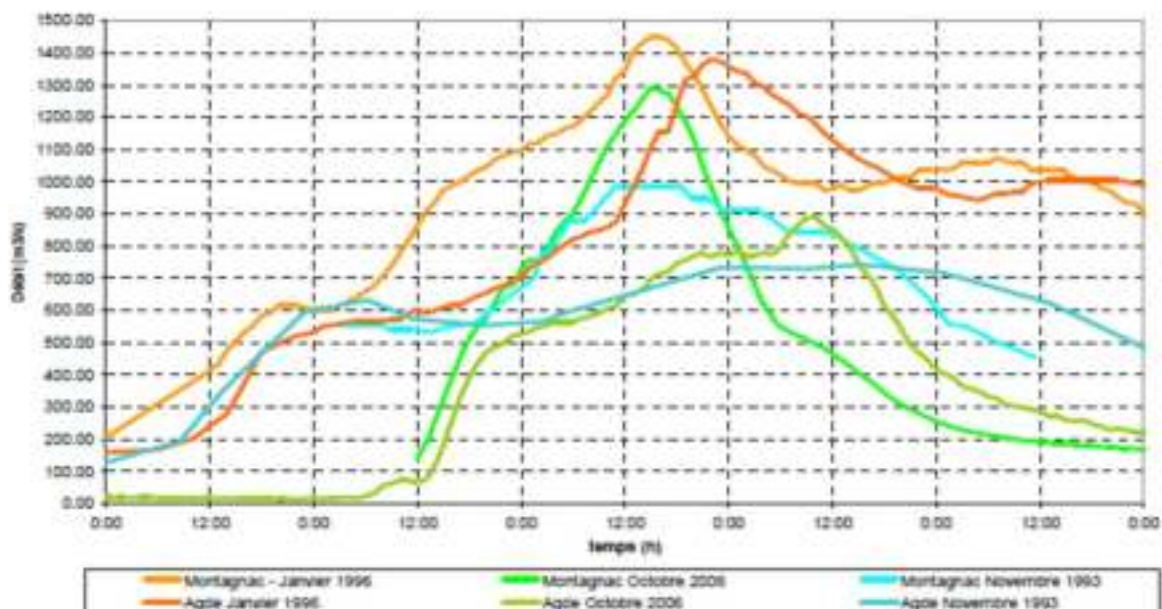
1.7.4.3. VALEURS DES COEFFICIENTS DE STRICKLER

Des coefficients de Strickler variables en fonction de la cote dans le lit majeur ont été utilisés afin d'améliorer les calculs de prévision à Agde.

En lit majeur, les valeurs de coefficients de Strickler obtenus varient entre une valeur minimale de 3 à 5 et une valeur maximale de 10 à 15.

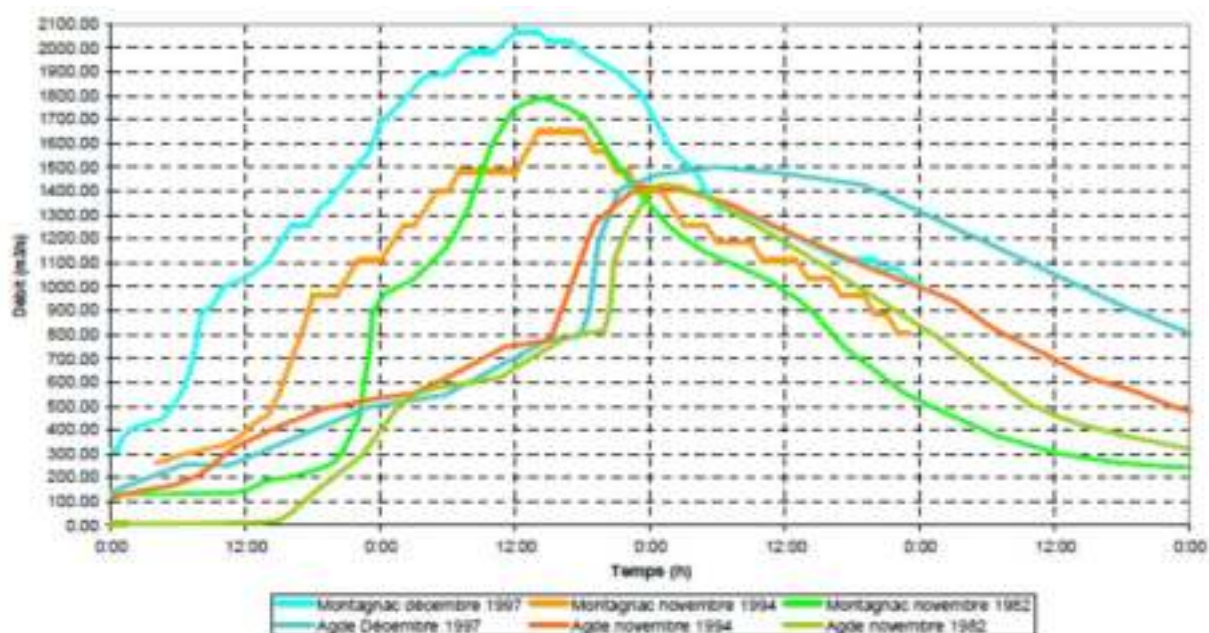
1.7.4.4. PRÉSENTATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

Les figures suivantes représentent des comparaisons des hydrogrammes de crue observés à Montagnac et Agde, en superposant plusieurs crues (calage du maximum au même instant à Montagnac).



Comparaison des hydrogrammes de crue à Montagnac et Agde pour les 3 crues d'octobre 2006, janvier 1996 et novembre 1993

On constate ici que des crues moyennes de débit maximum assez proche à Montagnac (octobre 2006 et janvier 1996) conduisent à des débits très différents à Agde, selon le volume de la crue.



On constate là le comportement très proche des trois crues les plus fortes, décembre 1997, novembre 1994 et novembre 1982.

Ces graphes montrent les phénomènes d'amortissement qui se produisent dans la partie aval de la vallée (entre Montagnac et Agde) et qui induisent des variations importantes des temps de propagation apparents (décalages temporels entre le passage des pointes aux différentes stations), ce décalage se réduisant au fur et à mesure que la crue augmente en débit et en volume.

1.7.4.5. EXPLOITATION DU MODÈLE AVAL

Trois scénarios bâtis suivant les occurrences décennale, centennale et exceptionnelle et des hypothèses de concomitance, sont déclinés dans le tableau suivant.

	Sc3	SC2	SC1
T Hérault	1 000 ans	100 ans	10 ans
T affluents	100 ans	100 ans	100 ans
T Libron	100 ans	10 ans	-
T tempête marine	Except.	50 ans	< 50 ans
Niveau marin	2.40 m NGF	1,50 m NGF	1,20 m NGF
Digues transparentes	oui	oui	oui

Les digues longeant les cours d'eau, les ouvrages linéaires et les remblais jouant le rôle de digues sont considérés comme inexistant

2. LA MER

2.1. PRÉSENTATION DE LA BANDE LITTORALE

Le front de mer de la commune d'Agde s'étend sur un linéaire de 12 km environ entre l'Ardaillon à Ouest et le grau du Rieu à l'Est. C'est l'un des linéaires côtiers les plus étendus du département de l'Hérault.



Deux entités caractérisent le littoral d'Agde :

- Le débouché endigué du Fleuve Hérault dont la construction s'étend de 1780 à 1792. L'Hérault a un impact sédimentaire très limité, lié à l'endiguement de son embouchure. Les digues jouent en revanche un rôle déterminant dans l'évolution du trait de côte du site.
- Le cap d'Agde qui joue rôle important en ce qui concerne l'hydrodynamique du secteur. Les courants sont perturbés par la présence de l'éperon rocheux « Le Cap » et peuvent être orientés Est-Ouest ou Ouest-Est. La station balnéaire créée par la mission Racine en 1963 et son littoral présentent une anthropisation très importante.

2.2. CONTEXTE GEOMORPHOLOGIQUE, HISTORIQUE DES OUVRAGES ET AMÉNAGEMENTS LITTORAUX

2.2.1. GÉOMORPHOLOGIE

Le littoral d'Agde intercepte trois cellules sédimentaires :

- la cellule Orb – Hérault, à l'Ouest de l'Orb (Valras) jusqu'à l'Hérault,
- la cellule Hérault – digue Richelieu, de l'Hérault au Cap d'Agde,
- la cellule digue Richelieu – Lazaret, de la digue Richelieu à la pointe du Lazaret (à Sète).

Les plages sont constituées de sédiments fins et sont compartimentées par des zones rocheuses. De manière générale, les plages émergées sont peu larges, variant en période estivale de 0 à une centaine de mètres. Cette variabilité de la largeur des plages est fonction de l'efficacité et de la date de réalisation des ouvrages de lutte contre l'érosion (brise-lames notamment). Les pentes des bas de plage sont plutôt faibles (< 2,5 %).

2.2.2. HISTORIQUE DES OUVRAGES ET AMÉNAGEMENTS LITTORAUX

Plus de 30 ouvrages de lutte contre l'érosion ont été réalisés puis modifiés sur le littoral d'Agde, témoignant de sa fragilité et de sa vulnérabilité aux tempêtes.

Le tableau suivant regroupe ces ouvrages :

Lieu-dit	Nature - Type	Dimension	Date	Date 2	type structure
La Tamarissière	Epi	140m	1985		Enrochements
La Tamarissière	Butée de pied entre épis	220m	1985		Enrochements
La Tamarissière	Epi	140m	1985		Enrochements
La Tamarissière	Epi	110m	1996		Enrochements
La Tamarissière	Epi	75m	1996		Enrochements
La Tamarissière	Epi	70m	1996		Enrochements
La Tamarissière	Epi	40m	1998		Enrochements
La Tamarissière	brise-lame	110m	2006		Enrochements
Fleuve Hérault - Le Grau d'Agde	Endigage embouchure - jetée Ouest	1040m	1698-1704, 1708, 1719	1792	Maçonneries et enrochements
Fleuve Hérault - Le Grau d'Agde	Endigage embouchure - jetée Est	1050m	1708	1741, 1745-54, 1785, 1792	Maçonneries et enrochements
Roche Notre-Dame	brise-lame	110m	2006		Enrochements
Roche Notre-Dame	Epi	65m	1985		Enrochements
Roche Notre-Dame	Brise-lames	90m	1992		Enrochements
Roche Notre-Dame	Epi	35m	1985		Enrochements
Roche Notre-Dame	Brise-lames	90m	1992		Enrochements
la Guiraudette	Brise-lames	100m	2002		Enrochements
la Guiraudette	Brise-lames	100m	2002		Enrochements
la Guiraudette	Brise-lames	100m	2001		Enrochements
la Guiraudette	Brise-lames	60m	1996		Enrochements
la Guiraudette	Epi	130m	1992		Enrochements
Pointe de Roche Longue	Brise-lames	130m	1994		Enrochements
Pointe de Roche Longue	Brise-lames	130m	1994		Enrochements
Pointe de Roche Longue	Brise-lames	130m	1996		Enrochements
Pointe de Roche Longue	Epi en T	70 + 110m	1992		Enrochements
Plage Richelieu	Brise-lames (en V)	110m	1992		Enrochements
Plage Richelieu	Brise-lames	70m	1985	1992	Enrochements
Plage Richelieu	Brise-lames	130m	1992		Enrochements
Plage Richelieu	Brise-lames	70m	1985	1992	Enrochements
Plage Richelieu	Brise-lames	70m	1985	1992	Enrochements
Plage Richelieu	Brise-lames	130m	1992		Enrochements
Plage Richelieu	Epi en L	140m	1985	1992	Enrochements
Plage Richelieu	Epi	130m	1985		Enrochements
Cap d'Agde - Port	Jetée Ouest	520m	1968-69		Enrochements
Cap d'Agde - Port	Jetée Est	850m	1700	1968-69	Enrochements
Cap d'Agde - le Rocher d'Agde	Brise-lames	120m	1989		Enrochements
Cap d'Agde - le Môle	Epi	100m	1977		Enrochements
Cap d'Agde - le Môle	Epi	100m	1977		Enrochements
Port Ambonne	Jetée Sud	230m	1970-71		Enrochements
Port Ambonne	Jetée Nord	160m	1970-72		Enrochements

Les plages du Grau d'Agde essentiellement et les Battuts ont régulièrement fait l'objet de rechargements en sable (de 2003 à 2009).

2.3. LA SUBMERSION MARINE

Le risque de submersion se produit, comme décrit au paragraphe 3-6-2 de la première partie dans des conditions naturelles extrêmes (vent, houle). Sa caractérisation tient compte du profil de la plage et se cale sur les observations des niveaux marins extrêmes

La submersion marine concerne la commune d'Agde sur la majorité de son littoral et notamment du Grau d'Agde jusqu'au Cap d'Agde.

2.3.1. LE CONTEXTE MORPHOLOGIQUE

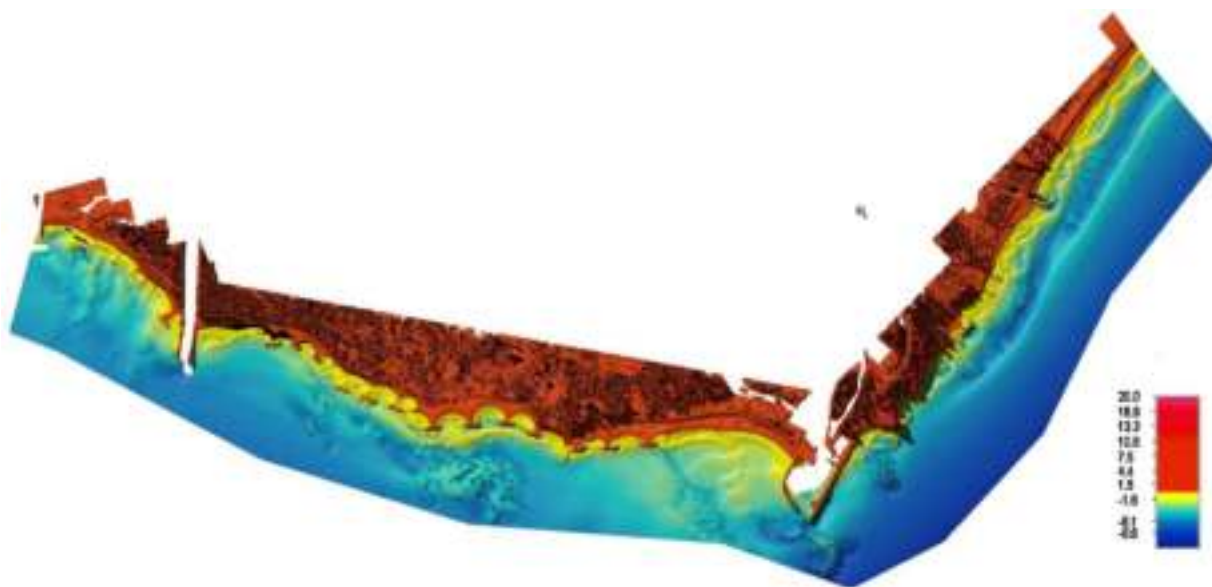
A l'Ouest du débouché de l'Hérault et à l'Ouest de la Digue Richelieu, la morphologie de la plage immergée est complexe et très différente de celle rencontrée ailleurs sur le littoral agathois.

Les pentes des fonds sont beaucoup plus douces avec des ordres de grandeur de 0,5% en dessous de -3,0 m NGF. Au-dessus de -3,0 m NGF, les fonds sont plus actifs avec une pente entre 1,5 et 2,5% et la présence d'une barre proche du rivage à -1,0 m NGF.

Entre 0 m NGF (trait de côte) et -6,0 m, les fonds sont perturbés et présentent des systèmes de barres/fosses établis. Ces barres sédimentaires ne sont ni rectilignes ni festonnées, mais forment des barres perpendiculaires à la plage, sortes de sillons ouverts vers le large.

Sur les secteurs à l'Est du Cap, les pentes (de 2 à 4%) et les profondeurs sont plus importantes.

On distingue une barre externe rectiligne à environ 500 m du rivage et à 3 m de profondeur.



*Carte topobathy aspect 3D
(source : DREAL Languedoc-Roussillon)*

2.3.2. LE CONTEXTE CLIMATIQUE

2.3.2.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

Le climat est typiquement méditerranéen : à des étés chauds et secs succèdent des hivers humides et relativement doux. Les intersaisons sont marquées par des pluies dont les plus abondantes se situent généralement au début de l'automne. Il arrive qu'en quelques jours dans le courant des mois de septembre et d'octobre, la quantité d'eau recueillie atteigne le tiers de la chute annuelle. En été, les précipitations sont orageuses mais courtes et souvent très localisées.

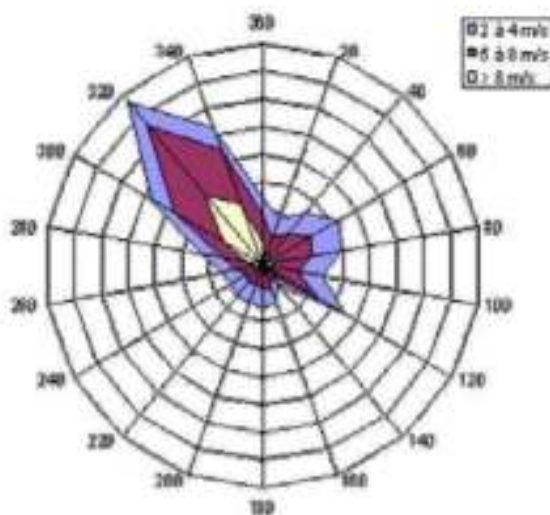
2.3.2.2. LE VENT

Les vents interviennent dans les processus littoraux à trois niveaux : génération des vagues, surcotes, transports éoliens.

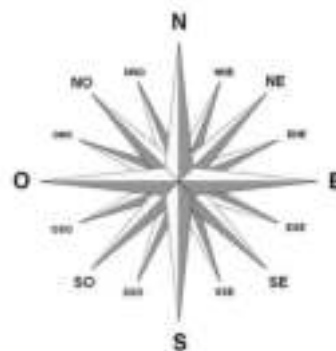
Le régime des vents est homogène le long du littoral et se caractérise par la prédominance de deux directions opposées, les vents de Nord-Ouest les plus forts (Tramontane) et les vents de Sud-Est (vent marin).

En terme de répartition directionnelle, on peut observer :

- les vents de secteur Ouest, Nord-Ouest, Ouest / Nord-Ouest et Nord / Nord-Ouest représentent 40 à 45 % des observations (Tramontane au sens large),
- les vents de secteurs Est / Sud-Est, Sud-Est, Sud / Sud-Est (vents marins) représentent 13 à 14 % des observations,
- les vents des autres directions représentent 14 % environ des observations.



Rose des vents à Sète entre 1981 et 2000



Lors de la tempête marine des 3 et 4 décembre 2003, les valeurs extrêmes des vents maximum font apparaître des vents d'Est dépassant les 100 km/h en rafales. À Port-Vendres, une intensité de 122 km/h a été relevée.

En novembre 1999 et décembre 1997, il y avait été relevé respectivement 144 km/h et 158 km/h.

2.3.3. LA DÉRIVE LITTORALE

Le courant est principalement orienté du Nord-Est vers le Sud-Ouest dans les cellules Orb-Hérault et de la digue Richelieu à la pointe du Lazaret (Sète).

Il est inversé et orienté du Sud vers le Nord Est sur le littoral Est. Cette inversion peut être attribuée à l'impact du port d'Agde sur la dynamique locale.

2.3.4. LA HOULE

Les houles sont de Est / Sud-Est à Sud-Ouest. On distingue :

- les houles provenant du 85° N (de l'Est) et de 165 ° N (Sud / Sud-Est),
- les houles les plus fortes, qui proviennent du secteur 115 à 160°N (soit Sud Est).

La partie Ouest du cap est relativement protégée des houles provenant d'un secteur Est par le Cap d'Agde. Ce secteur est par contre exposé aux coups de Sud-Ouest avec très peu de modifications de la houle en hauteur et en direction.

À la cote, les houles 120°N sont quasiment frontales sur le littoral Est. Celles provenant de 180°N sont quasiment frontales sur le littoral Ouest. Dans ces conditions, le littoral fait directement face aux houles de Sud qui ont des coefficients de réfraction de 0,9 (faible atténuation).

L'atlas Hydrodynamique Languedoc-Roussillon spécifie que dans des conditions théoriques de houle seule au large ($H = 6$ m, $T = 12$ s en provenance de l'Est : plateau interne central), houle d'Est forte, on constate que la propagation de la houle se fait avec interaction avec le fond sur l'ensemble du domaine simulé. On observe un effet de réfraction généralisé le long du littoral, plus importante qu'ailleurs au niveau du Cap d'Agde.

L'élévation du plan d'eau à la côte est de l'ordre de 80-90 cm partout sur le domaine, y compris au niveau de la Tamarissière, à l'arrière du promontoire d'Agde par rapport aux houles d'Est.

Dans un contexte de houle de Sud-Est forte, l'élévation du plan d'eau à la côte est aussi de l'ordre de 60-90 centimètres.

Cette élévation du plan d'eau sur l'avant côte identifiée par le calcul dans le cadre de l'Atlas Hydrodynamique est notablement plus importante que sur d'autres secteurs du littoral languedocien.

2.3.5. NIVEAUX MARINS EXTRÊMES OBSERVÉS

Les données issues des marégraphes du Golfe du Lion permettent d'apprécier les niveaux marins moyens atteints dans les ports. Ce sont des valeurs relativement filtrées compte-tenu des outils de mesures mais aussi de leurs implantations. Les variations haute-fréquence de niveau et notamment les effets dus à la transformation de la houle ne sont pas pris en compte.

Par définition, ce niveau est le niveau moyen théorique d'un plan d'eau sous l'effet de la totalité des phénomènes physiques. Par construction, il est toutefois sous-estimé. Les données relatives aux niveaux atteints lors des submersions marines sont constituées des mesures issues des marégraphes mais aussi de repérages sur site réalisés suite aux événements exceptionnels.

Des observations font état de niveaux atteints au rivage de 1,70 m à Port Vendres (1997), de 2 m à Leucate (1997) et Narbonne plage (1997), 1,70 m à Palavas-les-Flots (1982) et **entre 1,20 et 1,70 m à Agde, pour des événements d'occurrence au plus cinquantennale.**

2.3.6. LES TEMPÊTES

Plus d'une vingtaine d'événements significatifs peuvent être décrits de 1979 à 2010. Dans le Golfe du Lion et sur le littoral du département de l'Hérault, les tempêtes marines les plus significatives observées sont les suivantes :

Vents	Houle	Exemples	Caractéristiques Tempêtes
Sud-Est	Sud-Est	Novembre 1982 Décembre 1997	Dépression centrée sur le Golfe de Gascogne couplée à un anticyclone en Europe centrale
Nord-Est	Est	Décembre 2008	Système dépressionnaire sur les Baléares Vaste anticyclone sur la Sibérie
Est à Sud-Est	Sud-Sud-Est	Novembre 1999	Dépression sur les Baléares couplée à un anticyclone centré sur l'Irlande
Sud à Sud-Est	Sud à Sud-Est	Décembre 2003	Dépression centrée sur l'Atlantique Flux de Sud accompagné de fortes pluies Tempêtes liées à des épisodes cévenols

L'ensemble des communes ayant une façade maritime a subi des dégâts lors de ces tempêtes.

Pour Agde, les événements les plus marquants sont la tempête du 6 au 8 novembre 1982 et la tempête du 16 au 18 décembre 1997. Ces tempêtes ont été estimées d'occurrence cinquantennale.



(Midi-Libre du 17 décembre 1997)

Vue sur l'entrée du port
et le fort Brescou



La tempête de 1997 a débuté dans la journée du 16 décembre pour atteindre son paroxysme à 19 h et 22 h ce même jour. Elle s'est ensuite poursuivie, avec une moindre intensité, durant deux jours. Son point culminant a été situé au niveau du Cap Leucate où les valeurs maximales de vent ont été enregistrées. Une houle Sud-Est exceptionnelle de l'ordre de 7 m de hauteur significative a été mesurée (le 16/12 à 20 h TU). Elle était associée à une surélévation du plan d'eau moyen non moins exceptionnelle et, en certains points du littoral, dépassant toutes les observations antérieures.

La tempête du 6 au 8 novembre 1982 est moins documentée sur ce secteur, bien qu'elle ait engendré d'importants dommages aux digues au débouché de l'Hérault et au phare du Grau d'Agde. Des brèches de plusieurs mètres cubes ont été ouvertes et des blocs de plus de 8 m³ ont été emportés par la tempête. La mission aérienne post-tempête révèle la création de nombreuses brèches dans les cordons dunaires et la quasi disparition des plages.



Secteur de la Tamarissière au débouché de l'Hérault

Les tempêtes de novembre 1999, décembre 2003 et février 2004, bien que d'intensité plus faible ont également causé des dégâts sur le littoral d'Agde.



Secteur Saint-Vincent (05 décembre 2003)

2.3.7. DÉLIMITATION DU SECTEUR SOUMIS AU DÉFERLEMENT

Comme évoqué paragraphe 3-6-2-1 de la première partie du présent rapport et en conformité avec le guide régional d'élaboration des PPR littoraux de novembre 2012, la cote de référence pour le secteur de déferlement est de +3 m NGF.

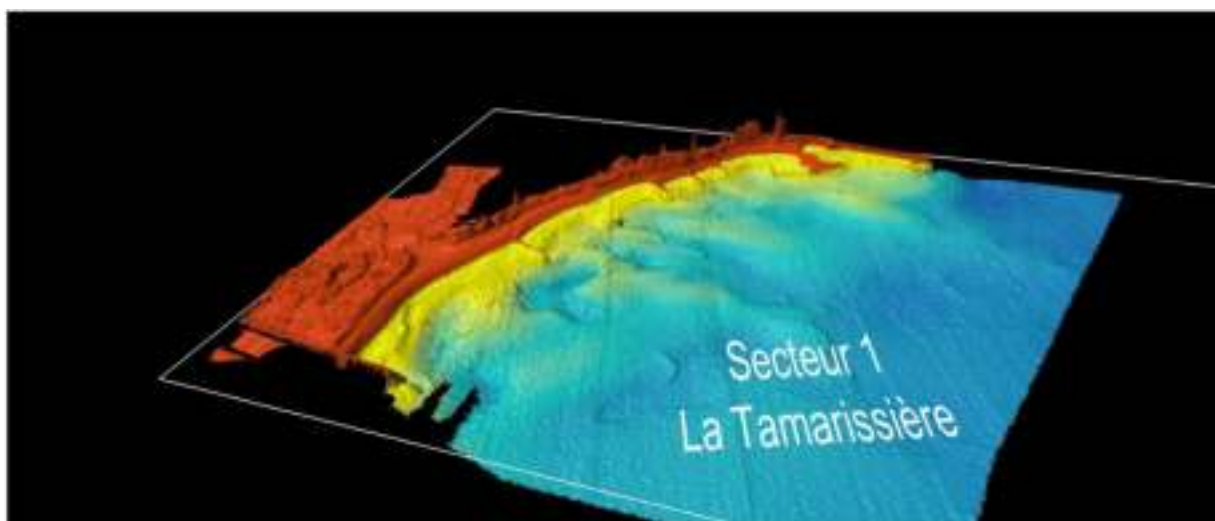
La zone d'action mécanique du déferlement est limitée par le premier obstacle construit sur lequel se dissipe l'énergie ; à défaut, il est pris en compte la cote de +3 m NGF du terrain naturel.

La délimitation cartographique de cette zone intègre des données morphologiques et historiques, nécessitant une étude menée au cas par cas par la DREAL Languedoc-Roussillon et dont les résultats sont détaillés ci-après, par secteurs homogènes.

Secteur 1 : La Tamarissière (de la limite communale avec Vias à l'embouchure de l'Hérault)

La limite de l'action mécanique du déferlement se situe au cordon dunaire.

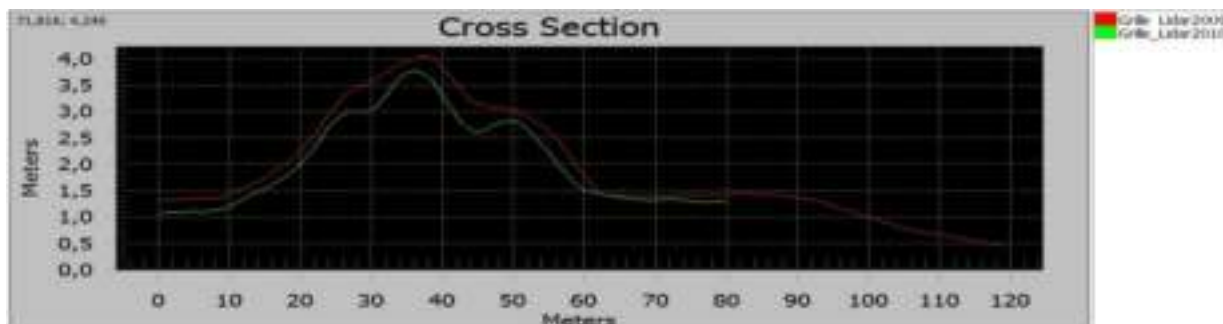
Le cordon dunaire est à une altitude comprise entre 3 m au droit de certains passages et 5 m. Lors des fortes tempêtes, le grau « de l'étang du clos de Vias » se met en communication avec la mer et inonde une partie du secteur à l'arrière du cordon dunaire.



*Vue bathymétrie 3D
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

Entre 0 m NGF (trait de côte) et -6,0 m, les fonds sont perturbés et présentent des systèmes de barres/fosses établis. Ces barres sédimentaires ne sont ni rectilignes ni festonnées, mais forment des barres parfois perpendiculaires à la plage, sortes de sillons ouverts vers le large. À 400 m du rivage la profondeur atteint -4 m.

La morphologie de l'avant côte favorise une forte énergie des tempêtes sur le rivage.



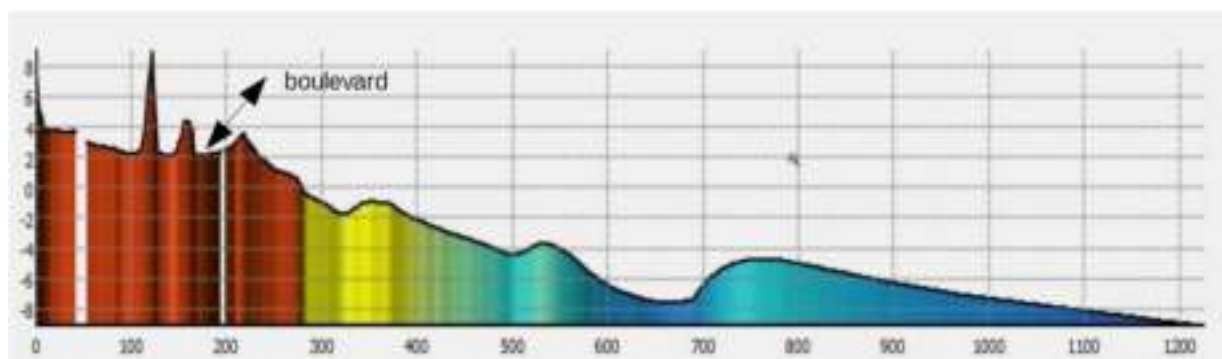
*Profil de la dune
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

Secteur 2 : Le Grau d'Agde- Saint Vincent (de la digue de l'embouchure jusqu'au premier épi rencontré)

Des franchissements par dessus le muret longeant la route se sont déjà produits, du parking à l'Ouest à l'Est au terrain de boule, lors des tempêtes de 1982 et 1997. En 1982, le bâtiment du terrain de boule et le mur de soutènement de la voie ont subi des dommages (effondrement partiel).

L'altitude du boulevard de front de mer est comprise entre 2 m à l'ouest et 2,8 m à l'est. La largeur de la plage varie de 60 m contre la digue à 0 en période hivernale. Le secteur est en forte érosion. Aussi la limite de l'action mécanique du déferlement se situe aux pieds du bâti le long du Boulevard du Front de mer, puis à une distance restant inférieure à 25 m le long du mur au second parking et au terrain de boules.

Le mur et la voie « passage du front de mer » au droit du 1^{er} brise lame (construit en 2006) se poursuivent avec une altitude supérieure. La limite du déferlement restera pour cette partie, le long du mur coté plage.



*Profil du rivage
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

Les pentes sont comprises entre 2 et 3,5 % . A 200 m du rivage, la profondeur est de – 4m ; à 350 m, elle atteint – 8 m. La morphologie de ce secteur favorise une élévation du plan d'eau au rivage et une faible dissipation de l'énergie.

Secteur 3 : Saint Vincent Roche Notre Dame La Guiraudette (orienté Sud Ouest)

À partir de l'épi, la limite de l'action mécanique des vagues est identifiée sur la crête (point haut) du cordon de sable en haut de plage. L'altitude de ce point haut varie de 2,5 à 3,5m en fonction des aménagements des riverains (le plus souvent, il s'agit du mur de clôture des propriétés).

Le relevé de la limite atteinte par la mer lors de la tempête de 2003 (tempête décennale) confirme que les clôtures des riverains sont atteintes lors de fortes tempête par la mer.

L'établissement de nouvelles constructions affaiblit le cordon de haut de plage.

Après le second épi au droit du 3^{er} brise lame, les murs de clôture sont construits au niveau de la plage (altitude entre 1,6 et 2,5 m). L'altitude terrain naturel 3 m NGF servira de base pour le tracé de la limite de l'action mécanique des vagues.

Au droit des 2 brises lames suivants, la plage est peu large. Le haut de plage atteint une altitude supérieure à 3 m NGF. Il est renforcé par des enrochements.

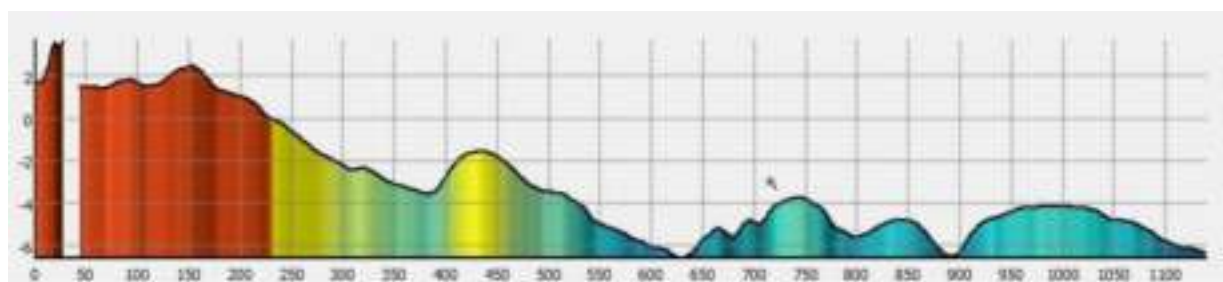
Les propriétés à l'arrière sont à une altitude comprise entre 2 m (à l'arrière) et 3 à 4 m en front de mer. La limite du déferlement se situe au-dessus des enrochements à l'altitude 3 m pour cette partie.

Sur les 400 derniers mètres du secteur, le terrain naturel est plus bas (entre 1,5 et 2,5 m). Les terrains sont plus exposés à la submersion marine et au déferlement des vagues. Même avec la présence des brises lames, la houle résiduelle pénétrera plus à l'intérieur des terrains lorsqu'elle ne rencontrera pas d'obstacle bâti.

Secteur 4 : La plage Rochelongue jusqu'à la pointe (secteur orienté Sud)

Comme sur la partie mitoyenne du secteur 3, une grande partie des terrains de ce secteur est à une altitude comprise entre 1,5 et 2,5 m ; ces terrains seront donc exposés à la submersion marine.

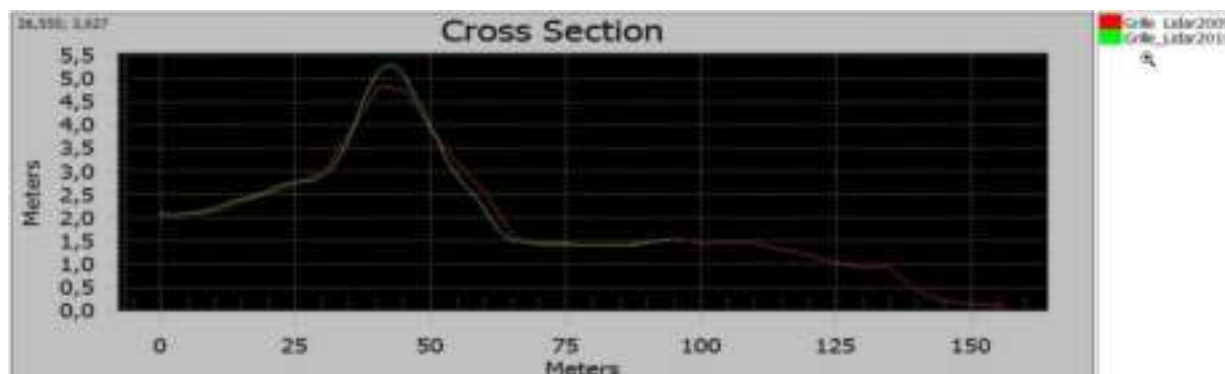
L'action mécanique du déferlement est atténuée par les brises lames. De plus, la plage est plus large que sur le secteur 3. Toutefois, sans la rencontre avec un obstacle bâti, l'action mécanique de la houle agira sur une centaine de mètres à compter du trait de côte actuel, pour se prolonger ensuite par une zone d'inondation par la mer des terrains dont l'altitude est inférieure à 2 m.



*Profil du rivage
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

Le profil montre clairement la barre d'avant côte devant les brises lames et des pentes entre 2 et 2,5 %. Le haut de plage se situe entre 2 et 3 m, les terrains à l'arrière sont en revanche à une altitude inférieure à 2 m.

Secteur 5 : La plage Richelieu jusqu'à la digue du port (orienté sud)



*Profil de la dune
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

Le cordon dunaire mesure une trentaine de mètres de large au niveau 2 m NGF et sa hauteur est comprise entre 3 et 5 m. Des franchissements remplissant les terrains à l'arrière pourront toutefois se produire par les passages d'une altitude inférieure à 3 m. En conséquence, pour ce secteur, la zone de déferlement se limite au cordon dunaire.

Secteur 6 : La falaise rocheuse

La zone de déferlement se cantonne en pied de falaise.

Secteur 7 : La plage Le Môle et La Roquille (jusqu'à la digue du Port Ambonne)

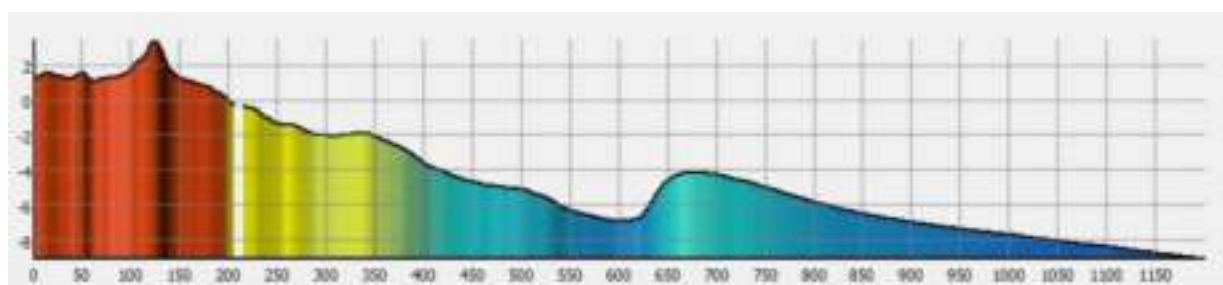
La limite du déferlement se situe au premier obstacle construit en absence de cordon dunaire. C'est le cas au droit du seul brise lame du secteur. Les terrains au delà sont à une altitude supérieure à 3 m.

Un cordon dunaire est présent sur le reste du linéaire du secteur. Lorsque son altitude est supérieure à 3 m et que sa largeur est importante, la zone de déferlement se limite au cordon coté mer.

Toutefois sur environ 400 m au centre du secteur le cordon est moins large. On identifie des zones de plus faible altitude et de nombreux passages piétonniers. Des franchissements sont possibles, aussi la zone de déferlement inclut la totalité du cordon. A l'arrière de celui-ci, des pénétrations d'eau et de sable se sont déjà produites lors des événements les plus importants.

Les terrains à une altitude supérieure à 2 m seront susceptibles de subir des écoulements marins.

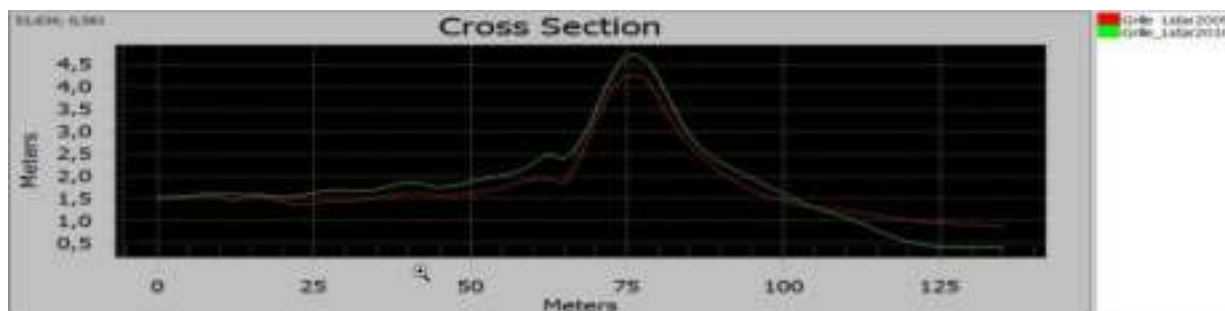
Secteur 8: Petit Bagnas Ambonne jusqu'à la limite avec Marseillan



*Profil du rivage
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

Au niveau du camping, la zone de déferlement inclut le cordon dunaire, celui ci présentant quelques faiblesses en altimétrie et en épaisseur (sur la photo verticale de la mission aérienne suite à la tempête de 1982, à ce même endroit, on identifie clairement la rupture du cordon et les intrusions de sable).

Les terrains à l'arrière sont à une altitude inférieure à 2 m NGF. La plage émergée a une largeur d'environ 50 m. L'orientation du secteur par rapport aux tempêtes Est-Sud-Est les plus violentes, les pentes et la profondeur au niveau de l'avant côte font que ce secteur est plus exposé. Aussi, une bande de précaution de 50 m à l'arrière de la partie la plus faible du cordon dunaire vient élargir la zone de déferlement.



*Profil du cordon dunaire – Largeur 30 m à 2 m NGF
(source DREAL Languedoc-Roussillon)*

3. RÉSULTATS CARTOGRAPHIQUES

Pour définir l'aléa submersion marine, le territoire communal est découpé en 6 zones à partir d'un modèle numérique de terrain réalisé en 2011 ayant recours à la technologie LIDAR (Light Detection and Ranging) :

- quatre zones en secteurs urbanisés :
 - les zones dont la cote de terrain naturel est inférieure à 1,50 m NGF,
 - les zones dont la cote de terrain naturel est comprise entre 1,50 et 2,00 m NGF,
 - les zones dont la cote de terrain naturel est comprise entre 2,00 et 2,40 m NGF,
 - les zones dont la cote de terrain naturel est supérieure à 2,40 m NGF mais comprise dans l'enveloppe hydrogéomorphologique maximale de l'Hérault.
- deux zones en secteurs naturels :
 - les zones dont la cote de terrain naturel est comprise entre 1,90 et 2,40 m NGF,
 - les zones dont la cote de terrain naturel est inférieure à 1,90 m NGF.

La comparaison entre la cote de Plus Hautes Eaux (PHE) (2 m NGF pour la zone urbaine, 2,40 m NGF pour la zone naturelle) et les cotes du terrain naturel pour chaque zone permet de déterminer les hauteurs d'eau estimées pour l'aléa marin de référence.

Pour le débordement des cours d'eau, le même principe est appliqué, l'analyse se faisant sur les cotes PHE calculées pour chaque casier (Cf article 1.5 supra).

Selon la méthodologie décrite dans la première partie de ce rapport, l'aléa est alors défini et est cartographié en cinq zones :

- une zone inondable d'aléa fort pour les hauteurs d'eau supérieures à 0,50 m,
- une zone inondable d'aléa modéré pour les secteurs inondés par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m.,
- une zone spécifique à l'aléa submersion marine, d'aléa fort, représente l'aléa déferlement.
- deux zones spécifiques à l'aléa débordement fluvial, de précaution pour les secteurs situés au-delà des zones inondées par la crue centennale.

4. RÈGLEMENT

4.1. CONSTRUCTION DE LA CARTE RÉGLEMENTAIRE

4.1.1. ALÉAS

Selon la méthodologie décrite dans la première partie de ce rapport et explicitée ci-dessus, la cartographie des aléas réalisée distingue les secteurs d'aléa fort, les secteurs d'aléa modéré et les secteurs d'aléa résiduel.

4.1.2. LES ENJEUX

4.1.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les enjeux pris en compte sur la commune sont de deux types :

- les espaces non ou peu urbanisés,
- les espaces urbanisés définis sur la base de la réalité physique existante.

A l'exception des campings existants, les espaces non ou peu urbanisés présentent par nature une faible vulnérabilité humaine et économique dans la mesure où peu de biens et de personnes y sont exposés. Ces espaces constituent cependant un enjeu fort en matière de gestion du risque car ce sont des zones susceptibles de permettre l'extension de la crue et de la submersion marine et de ralentir les écoulements dynamiques. Il convient donc de ne pas les ouvrir à l'urbanisation.

Les espaces urbanisés comprennent les centres urbains, les voies de communications, les activités, les équipements sensibles ou stratégiques pour la gestion de la crise. Le développement des espaces urbanisés doit être limité aux enjeux du développement urbain en veillant à ne pas aggraver le risque et à préserver les zones d'expansion de la submersion marine.

4.1.2.2. CONTOUR DE LA ZONE URBANISÉE

Dans ce cadre, après analyse des éléments du POS en matière d'occupation actuelle et future et visites de terrain, les évolutions récentes de l'urbanisation aussi bien que les projets de développement urbain ont été pris en compte.

Ainsi, dans le cadre de l'association avec la commune, en considération des enjeux liés à ce secteur, l'île des loisirs a été intégrée en totalité dans le projet de zone urbanisée du PPRi.

Un second secteur, le quartier de Malfato, fait l'objet de projets à moyen terme et la commune a demandé son inscription dans la zone urbanisée du PPRi en cours de révision. Cette zone déjà identifiée comme zone à urbaniser dans le POS représente actuellement un territoire d'habitats diffus. Elle a la particularité de constituer la liaison entre les zones agglomérées du Grau d'Agde et du Cap d'Agde et de représenter, sur ce secteur littoral, le seul axe de développement restant. Par ailleurs, la partie sud du quartier de Malfato est concernée partiellement par l'aléa submersion marine.

4.1.3. ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Le zonage réglementaire constitue un des vecteurs de la politique de prévention des risques qui doit orienter le développement urbain en dehors des secteurs à risque et réduire la vulnérabilité du bâti existant ou futur.

Le zonage doit notamment viser à :

- interdire ou limiter très strictement les constructions en zone à risque et particulièrement sur les lidos, compte tenu de leur exposition à l'aléa, de leur caractère particulièrement fragile et de leur fonction de protection du littoral,
- en zone urbaine, ne pas aggraver les enjeux dans les zones d'aléas forts,
- préserver la zone d'action mécanique des vagues, la plus exposée, de toute nouvelle construction.

En croisant le niveau d'aléa et la nature des enjeux, on obtient une estimation du risque et la détermination de zones de contrainte utiles pour définir le zonage réglementaire.

Dans la zone d'action mécanique des vagues, ainsi que dans la zone d'érosion, quels que soient les enjeux, la constructibilité est interdite.

Dans la zone de submersion au-delà de la zone d'action mécanique des vagues, le zonage comprend trois zones :

- ROUGE : inconstructible
- BLEUE : constructible sous conditions,
- JAUNE : constructible sous conditions.

4.1.3.1. GRILLE DE CROISEMENT DE L'ALÉA ET DES ENJEUX

Aléa		Enjeux	Fort (zones urbaines)	Modéré (zones naturelles)
Fort	Déferlement		Zone de danger Rouge Rd	Zone de danger Rouge Rd
	Submersion marine hors déferlement		Zones de danger Rouge Ru et RuA	Zone de danger Rouge Rn
	Inondation par débordement de l'Hérault			
Modéré	Submersion marine hors déferlement		Zone de précaution Bleue Bu	Zone de précaution Rouge Rp
	Inondation par débordement de l'Hérault			
Résiduel	Limite hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de l'Hérault		Zone de précaution Z1	
Changement climatique	Submersion marine hors déferlement		Zone de précaution urbaine jaune ZPU	Sans objet
Nul	Au-delà de la limite hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de l'Hérault et de la submersion marine		Zone de précaution Z2	

4.1.3.2. CHAMP D'APPLICATION

Les règles d'urbanisme applicables aux projets nouveaux et aux modifications de constructions existantes ont un caractère obligatoire et s'appliquent impérativement aux projets nouveaux, à toute utilisation ou occupation du sol, ainsi qu'à la gestion des biens existants.

Pour chacune des zones rouges, bleues et blanches, un corps de règles a été établi.

Le règlement est constitué de plusieurs chapitres relatifs aux différentes zones.

Ces chapitres comportent deux parties :

- **SONT INTERDITS** qui indique les activités et occupations interdites,
- **SONT ADMIS** qui précise sous quelles conditions des activités et occupations peuvent être admises.

Dans chacun de ces chapitres, les règles sont destinées à répondre aux objectifs principaux, qui ont motivé la rédaction de ces prescriptions :

- la sauvegarde des habitants
- la protection des biens existants

Ainsi, en fonction de l'intensité des aléas et de la situation au regard des enjeux, sont distinguées 8 zones réglementaires ont été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

- **La zone Rn, zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé) :**
En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités, ...).
Le principe général associé dans le règlement est l'interdiction de toute construction nouvelle.
Une exception est faite pour les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer, des étangs ou d'une voie navigable ; activités de conception, construction ou réparations navales ou encore les équipements de plage. Ces espaces sont directement exposés aux tempêtes marines et donc soumis à l'aléa. Pour autant, ces activités doivent pouvoir exister. Le règlement instaure donc une autorisation d'établir ces constructions et installations dans les zones soumises à la submersion marine. Cette adaptation exclut toutefois les logements.
- **La zone Ru, zone inondable d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé) :**
En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités, ...) en permettant une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.
Le principe général associé dans le règlement est l'interdiction de toute construction nouvelle.
- **La zone RuA, sous-secteur de la zone Ru,** correspond à un périmètre limité au quartier de la Méditerranéenne, défini dans le cadre de l'association avec la commune sur le projet de PPRi. Il est apparu, en effet, qu'au regard de la situation de ce quartier à proximité du centre-ville et du projet de reconversion urbaine, il était nécessaire d'adapter les possibilités de réaménagement pour prendre en compte ce contexte particulier. La rédaction du règlement consiste en la possibilité de réaliser des réaménagements, dans les limites de l'existant (surfaces et nombre de logements) sous certaines prescriptions et conditions notamment de niveau de plancher.
- **La zone Rp, zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés (secteurs non urbanisés) :**
En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités, ...).

Le principe général associé dans le règlement est l'interdiction de toute construction nouvelle, avec toutefois des dispositions pour assurer le maintien et le développement modéré d'aménagements ou de constructions agricoles.

➤ **La zone Rd, zone inondable d'aléa fort pour le risque de déferlement (secteurs urbains ou naturels),**

Il s'agit de la zone d'action mécanique des vagues à l'intérieur de laquelle sont interdits tous travaux et projets nouveaux ainsi que les aménagements entraînant une augmentation de la vulnérabilité.

➤ **La zone Bu, zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteurs urbains) :**

Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition aux risques à travers la mise en œuvre de dispositions constructives.

Le principe général associé dans le règlement est la possibilité de réaliser des aménagements et projets nouveaux sous certaines prescriptions et conditions notamment de niveau de plancher.

➤ **La zone ZPU, zone non soumise à l'événement de référence mais concernée à terme par les effets du changement climatique :**

Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition future aux risques à travers la mise en œuvre de dispositions constructives.

Le principe général associé dans le règlement est la possibilité de réaliser des aménagements et projets nouveaux sous certaines prescriptions et conditions de niveau de plancher. À ce titre, les planchers aménagés des constructions neuves et les extensions des constructions existantes doivent être calés à la cote de 2,40 m NGF, cote de référence de la PHE de submersion marine à l'horizon 2100.

➤ **La zone Z1, zone non soumise à l'événement et la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle :**

Il convient de permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition aux risques, généré par une crue supérieure à la crue de référence, à travers la mise en œuvre de dispositions constructives.

Le principe général associé dans le règlement est la possibilité de réaliser des aménagements et projets nouveaux, à l'exception des bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, sous certaines prescriptions et conditions de niveau de plancher sous réserve de compenser l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.

➤ **La zone Z2, zone non soumise ni à l'événement marin de référence, ni à la crue de référence, ni à une crue exceptionnelle :**

Tous les travaux et projets nouveaux y sont autorisés sous réserve de compenser l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.

5. BIBLIOGRAPHIE

- Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault – BCEOM – 2007
- Étude des crues sur le bassin versant de l'Hérault – BCEOM – 1999
- Élaboration des zones inondables sur le bassin versant de l'Hérault dans le cadre de la mise en œuvre de la directive inondation – EGIS Eau – 2013

- Guide d'élaboration des PPR en Languedoc-Roussillon – juin 2003
- Guide d'élaboration des PPR Submersion Marine en Languedoc-Roussillon – octobre 2008
- Guide régional d'élaboration des Plans de Prévention des Risques Littoraux – novembre 2012
- Risques littoraux – rapports DREAL Languedoc-Roussillon 2010

6. LIENS UTILES

Site internet des services de l'État dans l'Hérault : <http://www.herault.gouv.fr/>

Site internet de la DREAL : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/>



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'HÉRAULT

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Eau et Risques

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

COMMUNE D'AGDE

RÈGLEMENT

Procédure	Prescription	Enquête Publique	Approbation
Révision	04-07-2011	Du 08-01-2014 au 11-02-2014	15/05/2014

TABLE DES MATIÈRES

<u>Lexique</u>	4
<u>Liste des sigles et abréviations</u>	9
<u>Première partie : Portée du Règlement – Dispositions Générales</u>	10
<u>1. Champs d'application et effets du PPRI</u>	11
<u>2. Le zonage du PPRI</u>	12
<u>2.1. Les zones de danger</u>	12
<u>2.2. Les zones de précaution</u>	12
<u>2.3. Aléa, enjeux et risques</u>	13
<u>3. Mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde</u>	17
<u>3.1. Les mesures de prévention</u>	17
<u>3.2. Les mesures de protection</u>	17
<u>3.3. Les mesures de sauvegarde et de mitigation</u>	18
<u>4. Dispositions générales d'utilisation du sol</u>	18
<u>4.1. Les carrières</u>	18
<u>4.2. Les travaux sur les lits des cours d'eau</u>	19
<u>4.3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements</u>	19
<u>4.4. Dispositions particulières aux occupations agricoles ou forestières du sol</u>	19
<u>4.5. Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable</u>	20
<u>4.6. Les campings</u>	21
<u>4.7. Les dépôts et remblais</u>	21
<u>4.8. Les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable</u>	21
<u>5. Conventions</u>	22
<u>Seconde Partie : Clauses réglementaires applicables dans chaque zone</u>	23
<u>1. Zones Rouges de Danger : Rn, Ru, RuA</u>	24
<u>2. Zone Rouge de Précaution : Rp</u>	31
<u>3. Zone Rouge de Déferlement : Rd</u>	34
<u>4. Zone Bleue de Précaution : Bu</u>	36
<u>5. Zones de Précaution urbaine : Zpu</u>	41
<u>6. Zones de Précaution : Z1 et Z2</u>	46
<u>7. Zones Rouges et Bleue Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu : Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde</u>	48
<u>8. Zones Rouges et Bleue Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu : Mesures de mitigation</u>	51

LEXIQUE

Le rapport de présentation contient un lexique destiné à préciser certains termes et leur utilisation dans le présent document. Il est repris exhaustivement ci-dessous :

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est faible, modéré, fort ou très fort, en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion par rapport au phénomène de référence.

Atterrissement : alluvions (sédiments tels sable, vase, argile, limons, graviers) transportés par l'eau courante, et se déposant dans le lit du cours d'eau ou s'accumulant aux points de rupture de pente.

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé permettant le stockage temporaire des eaux de crues.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

- ✓ **changement de destination et réduction de la vulnérabilité** : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions regroupées dans ce document en trois classes en fonction de leur vulnérabilité:

a/ habitation, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif comprenant des locaux de sommeil de nuit,

b/ bureau, commerce, artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne comprenant pas d'hébergement de nuit,

c/ bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, bâtiments à fonction d'entrepôt (par extension garage, hangar, remise, annexe), constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif strictement affectés aux utilisations d'exploitation agricole, forestière ou entrepôt.

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, peut être proposée : $a > b > c$

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

La distinction des types de bâtiments se fait en fonction de la vulnérabilité par rapport au risque inondation des personnes qui les occupent, et entre dans le cadre de la gestion de la crise en vue d'une évacuation potentielle.

À noter :

- ✓ au regard de la vulnérabilité, un hébergement de type hôtelier est comparable à de l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.
- ✓ la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN 69).

Cote PHE (cote des plus hautes eaux) : cote NGF atteinte par la crue ou tempête de référence.

Crue : augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau se traduisant par une augmentation de la hauteur d'eau et de sa vitesse d'écoulement.

Crue ou tempête de référence : elle sert de base à l'élaboration du PPRI et correspond à la crue ou tempête centennale calculée ou au plus fort événement historique connu, si celui-ci est supérieur.

Crue ou tempête centennale : crue ou tempête statistique qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par méthode hydrogéomorphologique, susceptible d'occuper la totalité du lit majeur du cours d'eau.

Crue ou tempête historique : plus forte crue ou tempête connue.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Déferlement (zone de) : zone de la bande littorale où se brisent les vagues.

Emprise au sol : trace sur le sol ou projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoine susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, digue de protection rapprochée des lieux densément urbanisés, ...). Ne sont pas considérés comme des équipements d'intérêt général les équipements recevant du public, même portés par une collectivité et/ou destinés à un usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire, ...) ni les opérations d'urbanisation quand bien même elles auraient fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Extension : augmentation de l'emprise au sol et/ou de la surface de plancher.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation puis observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières.

Lido : cordon littoral fermant une lagune.

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise ni de surface de plancher. Cela suppose de ne pas toucher ni au volume du bâtiment ni à la surface des planchers, sinon le projet relèvera de l'extension.

Ouvrant : toute surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baies vitrées, etc.).

Plancher habitable : ensemble des locaux habitables ou aménagés de façon à accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les entrepôts, garages, exploitations forestières ou agricoles.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, il est annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'État en matière de prévention des risques.

A titre d'exemple, on distingue :

-le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRI)

-le **Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt** (PPRIF)

-le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain** (PPRMT): glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements ou effondrements de cavités, coulées boueuses.

Prescriptions : règles locales à appliquer à une construction afin de limiter le risque et/ou la vulnérabilité.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Propriété : ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Submersion marine : inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes.

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte sous une hauteur sous-plafond supérieure à 1,80 m.

TN (terrain naturel) : terrain naturel avant travaux.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation.

LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

DICRIM : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs
DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERP : Établissement Recevant du Public
HLL : Habitations Légères de Loisir
PCS : Plan Communal de Sauvegarde
PHE : Plus Hautes Eaux
POS : Plan d'occupation des sols
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PPRI : Plan de prévention des risques d'inondation
RSD : Règlement Sanitaire Départemental
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SPC : Service de Prévision des Crues

PREMIÈRE PARTIE : PORTÉE DU RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) s'applique à la commune de Agde suite à la révision du PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 23/11/1999. Cette procédure a été prescrite par arrêté préfectoral n°2011-OI-1484 du 04/07/2011. Il pourra éventuellement être mis en révision en cas d'évolution de la connaissance du risque ou du contexte local, ou faire l'objet d'une modification suivant les dispositions du Code de l'Environnement.

1. CHAMPS D'APPLICATION ET EFFETS DU PPRI

Le PPRI vise, en application de l'article L.562-1 du code de l'Environnement, à interdire les implantations humaines (habitations, établissements publics, activités économiques) dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne pourrait être garantie et à les limiter dans les autres zones inondables. Le PPRI vise également à empêcher une augmentation du risque en veillant à la préservation des capacités d'écoulement des cours d'eau, de leurs champs d'expansion de crue et des zones soumises à la submersion marine. Il prévoit d'une part des dispositions pour les projets nouveaux et d'autre part des mesures de réduction de la vulnérabilité, dites de mitigation, sur le bâti existant.

L'objet du PPRI est d'assurer la mise en sécurité des personnes en intégrant le risque inondation comme une contrainte d'aménagement, tout en prenant en compte le développement urbain de la commune.

Son élaboration vise donc à répondre à trois objectifs fondamentaux dans la gestion des risques et la diminution de la vulnérabilité :

- la préservation des vies humaines,
- la réduction du coût des dommages sur les biens et activités implantés en zone inondable,
- la préservation de l'équilibre des milieux naturels, en maintenant leur capacité d'expansion et le libre écoulement des eaux, par un contrôle de l'urbanisation en zone inondable et des remblaiements nouveaux.

Une fois élaboré et soumis à l'enquête publique, le document est approuvé par arrêté préfectoral. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique dès sa publication (article L562-4 du code de l'environnement) et doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, lorsque celle-ci en dispose, dans un délai de trois mois conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Le non-respect des règles imposées par le présent règlement est sanctionné par le Code de l'Urbanisme, le Code Pénal et le Code des Assurances, ce dernier déterminant les conditions d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Enfin, l'approbation du PPRI implique la mise en œuvre par la commune d'une information préventive régulière auprès des habitants, des élus et des acteurs économiques, ainsi que la constitution d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

2. LE ZONAGE DU PPRI

Deux grands types de zones à risques sont définis au titre de l'aléa de référence (défini au 2.3 ci-après).

- Les **zones exposées aux risques**, qualifiées dans ce document de **zones de danger**, sont constituées des zones d'**aléa fort** pour l'aléa de référence.
- Les **zones qui ne sont pas directement exposées aux risques**, qualifiées dans ce document de **zones de précaution**, sont constituées d'une part des zones d'**aléa modéré** pour l'aléa de référence et d'autre part des zones concernées par **une crue supérieure à la crue de référence ou la tempête marine de référence**, où la probabilité d'inondation est faible, voire nulle, mais où des aménagements sont susceptibles d'augmenter le risque, notamment sur les zones inondables situées à l'aval.

2.1. Les zones de danger

Ce sont les zones exposées à un aléa fort pour l'aléa de référence. Elles regroupent :

- la **zone Rouge Ru**, et son sous-secteur RuA, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine (hors déferlement) et/ou le débordement fluvial, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la **zone Rouge Rn**, secteur inondable soumis à un aléa fort pour la submersion marine (hors déferlement) et/ou le débordement fluvial, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- la **zone Rouge Rd**, secteur naturel ou urbanisé soumis à un aléa fort pour la submersion marine dans la zone de déferlement.

2.2. Les zones de précaution

Il s'agit d'une part des zones faiblement exposées à l'aléa de référence, qu'il est souhaitable de préserver pour laisser libre l'écoulement des eaux et ne pas réduire leur champ d'expansion et d'autre part des zones non directement exposées à l'aléa de référence, où des aménagements pourraient aggraver le risque existant et le cas échéant en provoquer de nouveaux sur les zones de danger. Elles regroupent :

- la **zone Bleue Bu**, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la **zone Rouge Rp**, secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- La **zone jaune ZPU**, secteur urbanisé non inondable par l'événement marin de référence, mais concerné par les effets du changement climatique.

- les zones de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par l'aléa de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, non soumis ni à la crue de référence ni à la crue exceptionnelle.

2.3. Aléa, enjeux et risques

- **L'aléa de référence pour le risque inondation fluviale** correspond à la plus forte valeur atteinte par la crue historique ou la crue centennale déterminée par méthode statistique. Il est déterminé à partir des critères de vitesse d'écoulement et de hauteur d'eau, et qualifié selon les seuils, de fort ou modéré.

L'aléa de référence pour le risque de submersion marine correspond à une tempête marine centennale dont la cote de Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est de **2,00 m NGF en zone urbanisée et de 2,40 m NGF en zone naturelle**. Cette valeur a été déterminée à partir de niveaux historiques atteints sur le littoral du Languedoc-Roussillon, en tenant compte d'effets locaux comme la houle et de différents processus physiques conduisant à l'élévation du niveau marin lors des tempêtes.

La zone de déferlement est la surface à l'intérieur de laquelle la houle est modifiée à l'approche de la côte. Le déferlement et le processus de jet de rive induisent une dissipation d'énergie importante pouvant entraîner des dégâts importants par choc mécanique des vagues. Dans cette zone la cote + 3 m NGF n'est franchie que lors d'événements d'occurrence supérieure à l'événement centennal, ou pour des événements d'occurrence inférieure à la centennale, dans des zones présentant des effets locaux. Ainsi l'arrière-plage est d'une manière générale soumise à la submersion et dans le cas où le cordon littoral (dune ou ouvrage) se situe à une cote inférieure à + 3 m NGF, l'intrusion d'eau marine est certaine. En outre, dans ce cas, les habitations et constructions immédiatement à l'arrière du haut de plage peuvent être affectées par l'impact mécanique du jet de rive. La délimitation de la zone d'action mécanique des vagues, qui intègre des données morphologiques et historiques, est menée au cas par cas.

L'aléa pris en compte dans le PPRI correspond à la synthèse des aléas de référence.

- **Les enjeux modérés** recouvrent les zones non urbanisées à la date d'élaboration du présent document et regroupent donc les zones agricoles, les zones naturelles et les zones forestières selon les termes de l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme ainsi que les zones à urbaniser non aménagées.

Les enjeux forts recouvrent les zones urbanisées à la date d'élaboration du présent document ainsi que les zones ou parties de zones à urbaniser déjà aménagées.

- **Le risque** est le croisement de l'aléa et des enjeux.

Tableau 1 : Détermination de l'intensité de l'aléa inondation fluviale

Intensité de l'aléa inondation fluviale	Caractéristiques
<i>Fort</i>	$H \geq 0,5 \text{ m}$ ou $V \geq 0,5 \text{ m/s}$
<i>Modéré</i>	$H < 0,5 \text{ m}$ et $V < 0,5 \text{ m/s}$
<i>Résiduel</i>	$H > 0$ et $V > 0$ Pour la crue exceptionnelle
<i>Nul</i>	$H = 0$ ou $V = 0$

Avec H : la hauteur d'eau et V : la vitesse d'écoulement

Tableau 1bis : Détermination de l'intensité de l'aléa submersion marine

Intensité de l'aléa submersion marine	Caractéristiques	Hauteur d'eau H pour l'aléa de référence
<i>Fort</i>	<i>Déferlement</i>	-
<i>Fort</i>	<i>Submersion hors déferlement</i>	$H \geq 0,5 \text{ m}$
<i>Modéré</i>	<i>Submersion hors déferlement</i>	$H < 0,5 \text{ m}$

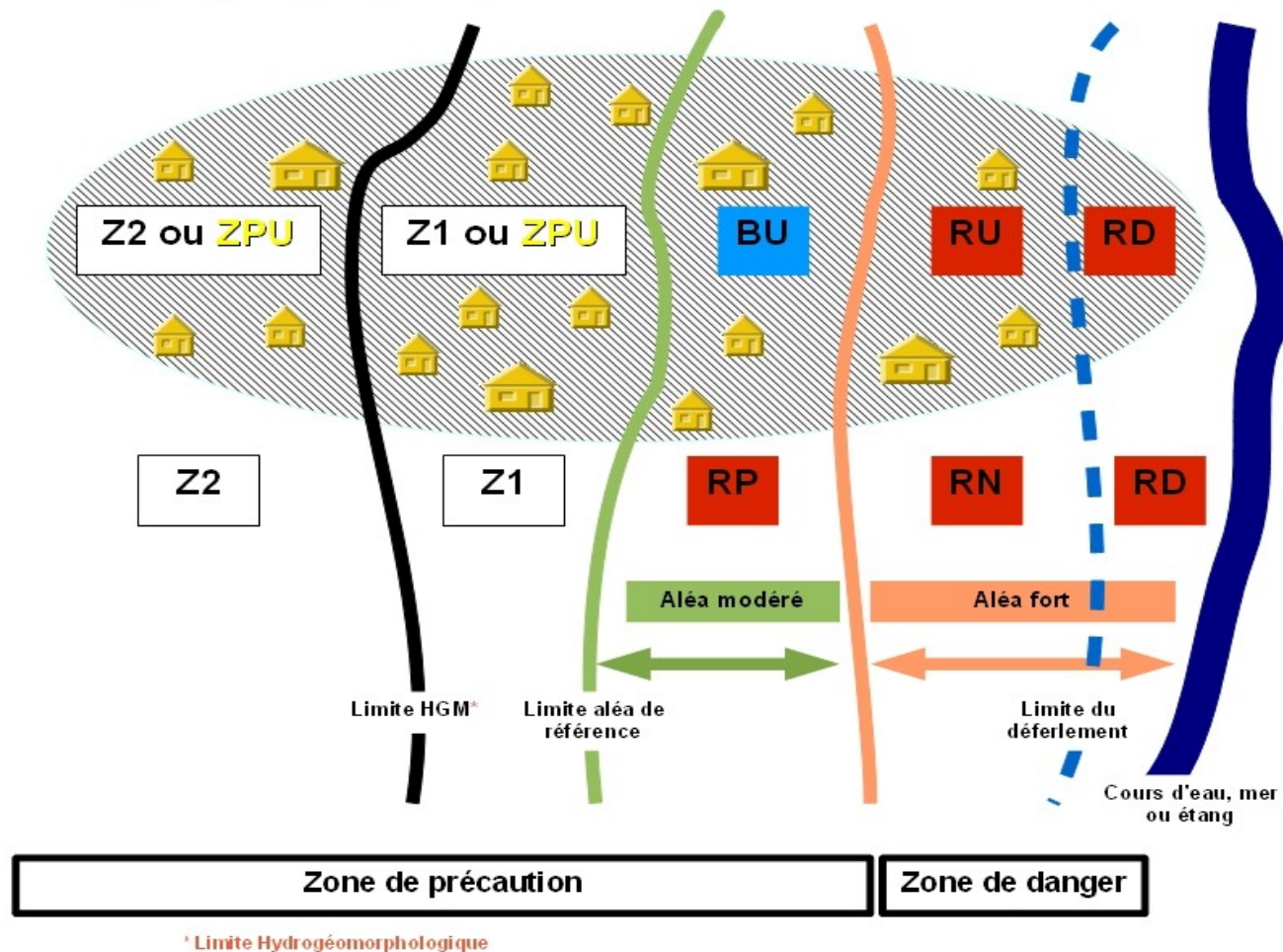
Tableau 2 : Détermination de l'intensité des enjeux

Enjeux	Caractéristiques
<i>Fort</i>	Zones urbanisées ou à urbaniser déjà aménagées
<i>Modéré</i>	Zones non urbanisées à la date d'élaboration du PPRI regroupant les zones naturelles, forestières, agricoles, même avec des habitations éparses et les zones à urbaniser non aménagées

Tableau 3 : Classification des zones à risque (inondation fluviale et submersion marine)

Aléa		Enjeux	Fort (zones urbaines)	Modéré (zones naturelles)
Fort	Déferlement		Zone de danger Rouge Rd	Zone de danger Rouge Rd
	Submersion marine hors déferlement		Zones de danger Rouge Ru et RuA	Zone de danger Rouge Rn
	Inondation par débordement de l'Hérault			
Modéré	Submersion marine hors déferlement		Zone de précaution Bleue Bu	Zone de précaution Rouge Rp
	Inondation par débordement de l'Hérault			
Exceptionnel	Limite hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de l'Hérault		Zone de précaution Z1	
Changement climatique	Submersion marine hors déferlement		Zone de précaution urbaine jaune ZPU	Sans objet
Nul	Au-delà de la limite hydrogéomorphologique de la zone inondable par débordement de l'Hérault et de la submersion marine		Zone de précaution Z2	

Schéma de principe situant les zones de danger et de précaution, les délimitations des enjeux et des aléas et le zonage résultant



3. MESURES GÉNÉRALES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Ces mesures ont pour objectif la préservation des vies humaines par des actions sur les phénomènes ou sur la vulnérabilité des personnes et des biens. Certaines relèvent des collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, d'autres sont à la charge des individus. Elles concernent aussi bien les futurs projets de construction, d'aménagement ou d'activité, que les biens et activités existants.

3.1. Les mesures de prévention

Elles visent à réduire l'impact d'un phénomène sur les personnes et les biens, à améliorer la connaissance et la perception du risque par les populations et les élus et à anticiper la crise.

À cette fin, plusieurs dispositions peuvent être prises, telles que notamment :

- la réalisation d'études spécifiques sur les aléas (hydrologie, modélisation hydraulique, hydrogéomorphologie, atlas des zones inondables, etc.),
- la mise en place d'un système de surveillance et d'annonce de crues,
- l'élaboration d'un plan de gestion de crise aux niveaux départemental et communal, tel qu'il est prévu dans le PCS,
- la mise en œuvre de réunions publiques d'information sur les risques, l'élaboration de documents d'information tels que le DICRIM, etc.

3.2. Les mesures de protection

Elles ont pour objectif la réduction des aléas par la construction d'ouvrages sur les secteurs les plus exposés et les plus vulnérables. A cette fin plusieurs dispositions peuvent être prises, telles que notamment :

- la réalisation d'ouvrages destinés à la réduction de l'aléa,
- des bassins de rétention dans les zones de ruissellement,
- des digues de protection pour protéger les secteurs densément urbanisés,
- des barrages écrêteurs de crue permettant de « retenir temporairement une partie du débit de la crue et de relâcher ensuite petit à petit le volume correspondant », ce qui réduit les effets de la crue sur la zone aval.

À noter : Les propriétaires ou gestionnaires, publics ou privés, des digues de protection sur les secteurs fortement urbanisés doivent se conformer à la réglementation en vigueur sur la sécurité des ouvrages hydrauliques (décret N°2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques applicable à la date d'approbation du PPRI).

3.3. Les mesures de sauvegarde et de mitigation

L'article L.562-1 du code de l'environnement définit au II alinéas 3° et 4° les mesures de sauvegarde et de mitigation prescrites dans le PPRI comme suit :

« II. Ces plans ont pour objet, en tant que de besoin :

[...]

3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs. »

Ainsi, **les mesures de sauvegarde** regroupent l'ensemble des mesures de planification et de programmation tandis que **les mesures de mitigation** désignent généralement l'ensemble des interventions sur l'existant (bâtiments, ouvrages, biens).

Le détail de ces mesures, leur caractère obligatoire ou recommandé et, pour les mesures obligatoires, le délai de réalisation sont développés en fin de seconde partie du présent règlement.

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION DU SOL

Outre les dispositions spécifiques énumérées dans les pages suivantes pour les projets et les bâtis existants dans les zones de danger et de précaution, plusieurs règles générales d'utilisation du sol s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune.

4.1. Les carrières

Les demandes d'ouverture et d'exploitation de carrières, sablières ou gravières doivent être faites auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Ces carrières, sablières ou gravières devront être conformes aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) s'ils existent et au Schéma Départemental des Carrières, outil d'aide à la décision du Préfet pour la délivrance d'autorisations d'exploitation de carrières.

4.2. Les travaux sur les lits des cours d'eau

Tous ouvrages, travaux, installations et activités dans le lit des cours d'eau sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau conformément à l'article R 214-1 du Code de l'Environnement.

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

4.3. Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements

En application de l'article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit, après enquête publique, délimiter des zones stratégiques pour limiter le ruissellement urbain :

- d'une part, les zones où il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux,
- d'autre part, les zones de collecte et de stockage, voire de traitement des eaux pluviales lorsqu'elles apportent au milieu aquatique des pollutions susceptibles de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, un schéma d'assainissement pluvial communal est rendu obligatoire et toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion minimale de 120 litres/m² imperméabilisé.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le présent PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible et non remblayable, est instaurée afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges. L'étude éventuellement réalisée devra porter sur l'ensemble du cours d'eau.

4.4. Dispositions particulières aux occupations agricoles ou forestières du sol

- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées par limitation du défrichement afin de réduire les volumes de ruissellement et d'en étaler les effets.
- Une attention particulière sera portée aux modes culturels et à la constitution de haies pouvant entraîner le ralentissement des écoulements ou augmenter la capacité de stockage des eaux sans pour autant créer d'obstacles à leur écoulement.
- Conformément au code de l'Environnement, l'entretien du lit mineur du cours d'eau pourra être autorisé, soit par un déboisement sélectif, soit par enlèvement des atterrissements.
- L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve se fera en accord avec les orientations du SDAGE et du SAGE.

4.5. Dispositions constructives obligatoires pour les projets nouveaux implantés en zone inondable

Les techniques suivantes, non exhaustives, sont à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable :

- Les fondations, murs et parties de la structure en dessous de la cote de PHE devront comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.
- Les fondations des constructions seront ancrées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les travaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc.) et les revêtements (sols, murs, etc.) en dessous de la cote de PHE seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau, ou correctement traités.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets d'une crue centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les équipements électriques devront être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de la crue centennale (mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches).
- Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité devront être dotés d'un dispositif de mise hors-service ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts devront être verrouillées.
- Il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de compensation suffisamment dimensionnés et des procédés limitant le ruissellement.

- En matière de pluvial, il convient de rechercher, sous réserve des contraintes du milieu, la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisation favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place et le ralentissement des écoulements (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussée réservoir, etc.)
- Aucune construction ou remblai n'est admis dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des ruisseaux non cartographiés au présent PPRI. Cette emprise pourra être précisée en fonction des résultats d'une étude hydraulique menée à l'échelle du bassin versant du ruisseau considéré sur l'hypothèse d'une crue centennale.

4.6. Les campings

La création de campings et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation de la capacité d'accueil de ceux existants sont interdites en zones rouges et bleue.

La fusion de périmètres de campings existants est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

L'extension des périmètres de campings existants est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Dans le cadre d'une extension et pour les campings existants, les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

Dans les campings ou PRL existants, les projets de travaux (piscines, clôtures, constructions, etc) sont soumis aux prescriptions réglementant ces travaux.

4.7. Les dépôts et remblais

Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue sont interdits en zones rouges et bleue. Il s'agit en particulier des décharges, des dépôts d'ordures et de déchets ainsi que des dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants.

Sont également interdits en zones rouges et bleue tous les travaux d'exhaussement des sols, notamment les remblais et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique.

4.8. Les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable

A l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable (activités conchylicoles, portuaires, chantiers navals, postes de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage, ...) sont autorisées en zone inondable (sauf en zone de déferlement (RD) pour certaines activités). Les conditions d'installation de ces activités sont définies dans le règlement de chaque zone.

5. CONVENTIONS

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

- La **cote TN** du terrain est le niveau NGF du terrain naturel existant avant travaux,
- La **cote de PHE** désigne la cote NGF des Plus Hautes Eaux de l'événement de référence, cote historique ou centennale.
- La **cote PHE + 30 cm** est souvent utilisée pour définir l'aménagement de la surface du 1^{er} plancher aménagé. Cette surélévation de 30 cm est liée à l'incertitude des modèles mathématiques.

Ces cotes altimétriques sont établies en référence au Nivellement Général de la France (**NGF**) qui définit le nivellement officiel de la France métropolitaine.

Toute demande d'autorisation de travaux en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché au Nivellement Général de la France (**NGF**) et dressé par un géomètre expert avec une précision altimétrique de 0,01 m.

La vente ou la location d'un bien immobilier situé dans l'une des zones rouges et bleue, de risque fort ou modéré, doit faire l'objet d'une Information des Acquéreurs et des Locataires (IAL).

Dans chaque zone, le règlement du PPRI définit un ensemble de mesures applicables :

- aux projets nouveaux dans les différentes zones (mesures de prévention)
- aux aménagements existants en zones rouges et en zone bleue (mesures de mitigation)

SECONDE PARTIE : CLAUSES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- ✓ Zone de danger Rn = zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé)
- ✓ Zones de danger Ru et RuA = zones inondables d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé)

Objectif : Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.

1. ZONES ROUGES DE DANGER : **Rn, Ru, RuA**

Rappel : Les zones rouges en secteur naturel **Rn** et urbain **Ru** et **Rua** ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

La zone **Rua** correspond à un périmètre limité au quartier de la Méditerranéenne à l'intérieur duquel est autorisée une opération de réaménagement urbain limité au diagnostic de l'existant de ce sous-secteur de la zone **Ru**.

SONT INTERDITS :

Tous **les travaux et projets nouveaux**, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS").

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.),
- Les **créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE**,
- Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF** sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux,
- Les **piscines au niveau du terrain naturel**, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours,
- Les **modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination**, sous réserve :
 - de ne pas créer de logements supplémentaires,

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- en zone Rn uniquement, qu'en cas de changement de destination, ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
- ◆ Ces règles restent valables dans le cas d'une **reconstruction**, sur une même propriété sous réserve :
 - que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire,
 - que la construction soit réalisée sur vide sanitaire et ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres),
 - que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.
- ◆ Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone Ru :

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

 - qu'il ne soit pas destiné à du logement,
 - que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m,
 - que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.),
 - que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.),
 - que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

➤ Les **extensions au sol** des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure,
- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

◆ **Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible :**

Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

- Les **extensions à l'étage** des bâtiments existants, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à **diminuer la vulnérabilité du bâtiment** lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
 - l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m² pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.
- Les **parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale)**, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les **ports à sec**, sous réserve de l'amarrage des bateaux, que le premier niveau de stockage soit calé à la cote de PHE, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,

1. ZONES ROUGES DE DANGER : **Rn, Ru, RuA**

- Les **équipements d'intérêt général**, hormis les **établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.), sous réserve :
 - qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.
 - que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF,
 - Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir.
 - Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).
- Tous travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
- L'extension des **périmètres de campings existants**, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Dans le cas d'une extension et pour les campings existants, les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

La fusion de périmètres de campings existants est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil.

1. ZONES ROUGES DE DANGER : **Rn, Ru, RuA**

- A l'exclusion des logements, les **activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable** sont autorisées en zone inondable, sous réserve que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF. Cependant,
 - La partie technique (ateliers, manutention) des **mas conchylicoles** et des **ateliers de conception, construction ou réparation navales** pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.
 - L'aménagement des **équipements de plage (concessions, sanitaires, ...)** pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.
- **En zone RuA uniquement (quartier de la Méditerranéenne)**, la reconstruction de bâtiments, dans la limite de l'emprise au sol, de la surface de plancher et du nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI (emprise au sol de **19 552 m²** et surface de plancher de **50 754 m²**, **32 logements existants**), sous réserve :
 - que le projet soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble par une collectivité (commune, communauté d'agglomération), sous réserve de ne pas dépasser à tout moment l'emprise au sol, la surface de plancher et le nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface du plancher des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE avec un minimum de 2,00 m NGF. Les garages pourront être réalisés au niveau du terrain naturel.
- En zone Rn uniquement, la création ou modification de **clôtures et de murs** dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).
- En zone Ru uniquement, la création ou modification de **clôtures et de murs** excédant 20 cm de haut à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.
- La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques)**, sous réserve :
 - qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,
 - que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s,
 - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI, avec un minimum de 2,40 m NGF,
 - qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiés dans l'étude hydraulique et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux, ...).
- ◆ Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

2. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : Rp

- ✓ Zone de précaution Rp = zone inondable d'aléa modéré et à enjeux modérés (secteurs non urbanisés)

Objectifs :

- *Préserver les zones d'expansion de crue non urbanisées,*
- *Interdire tout projet susceptible d'aggraver le risque existant ou d'en provoquer de nouveaux,*
- *Interdire toute construction favorisant un isolement des personnes et/ou inaccessible aux secours.*

2. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : **Rp**

Rappel : La zone rouge de précaution en secteur naturel **Rp** a pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle afin de ne pas l'exposer à un risque et de préserver les champs d'expansion de crues, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, et l'interdiction d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants.

Sont également interdits tous remblais, dépôts ou exhaussements.

SONT INTERDITS :

Tous **les travaux et projets nouveaux**, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS").

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Les **travaux et projets admis en zone Rn**
- Les **serres nécessaires à l'activité agricole**, sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire.
 - que soit pris en compte l'écoulement des eaux :
 - soit en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
 - soit en respectant les règles d'implantation suivantes : la largeur ne devra pas excéder 20 m, la plus grande dimension sera implantée dans le sens d'écoulement principal, un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant).

Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.

2. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : **Rp**

- La **construction ou l'extension de bâtiments agricoles de stockage**, nécessaire à l'exploitation agricole, à l'exclusion de tous projets de construction à usage d'habitation, de tous projets de bâtiments susceptibles d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.) ou d'abriter des animaux, tous projets concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.), dans la limite maximale de 400 m² d'emprise au sol, sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire,
 - de caler la surface du plancher à la cote de la PHE, ou, à défaut de sa connaissance, à 50 cm au-dessus du terrain naturel, avec un minimum de 2,40 m NGF.

Cette autorisation est accordée dans la limite d'**une seule demande par exploitation** à compter de la date d'application du présent document.

- Les **plate-formes refuges** pour mettre hors d'eau les animaux, sans toitures ni murs, dans la limite de 4 m² par animal de l'exploitation et sous réserve :
 - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir son affiliation AMEXA et le relevé parcellaire,
 - de caler la surface de la plate-forme à la cote de la PHE, ou, à défaut de sa connaissance, à 50 cm au-dessus du terrain naturel, avec un minimum de 2,40 m NGF.

3. ZONE ROUGE DE DÉFERLEMENT : Rd

- ✓ Zone de déferlement Rd = zone inondable d'aléa fort pour le risque de déferlement (secteurs urbains ou naturels)

Objectif : Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger.

3. ZONE ROUGE DE DÉFERLEMENT : **Rd**

Rappel : La zone rouge de déferlement **Rd** a pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle et de toute extension du bâti existant.

SONT INTERDITS :

Tous les travaux et projets nouveaux, ainsi que tout aménagement entraînant une augmentation de la vulnérabilité (extension en zone Rd du bâti existant, création d'ouvertures sous la cote de PHE, etc.)

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.),
- Les **modifications de façades** entraînant une baisse de la vulnérabilité (fermeture d'ouvertures, etc.),
- Les **équipements de plage (concessions, postes de secours, sanitaires)**.

4. ZONE BLEUE DE PRÉCAUTION : Bu

- ✓ Zone de précaution Bu = zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteurs urbains)

Objectif : Permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité.

4. ZONE BLEUE DE PRÉCAUTION : Bu

Rappel : La zone bleue de précaution **Bu** permet la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain, sous réserve de certaines interdictions ou conditions.

SONT INTERDITS :

- Tous projets de construction d'**établissements à caractère stratégique** (nécessaires à la gestion de crise, tels que casernes de pompiers, gendarmerie, etc.) **ou vulnérable** (maison de retraite, établissement hospitalier, ...),
- **Tous remblais, dépôts ou exhaussements**, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés,
- **La création de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs et aire d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'augmentation de leur capacité d'accueil,
- Tous **les travaux et projets nouveaux situés dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection** (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui sans être inférieure à 50 mètres comptés à partir du pied de la digue ou de l'ouvrage de protection) et susceptibles d'aggraver le risque.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.),
- Les **créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE**,
- Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF** sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux,

4. ZONE BLEUE DE PRÉCAUTION : Bu

- Les **piscines au niveau du terrain naturel**, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les **constructions nouvelles** (à l'exclusion des établissements vulnérables ou stratégiques), les **extensions** ou les **modifications de bâtiments existants** sous réserve :
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface des garages et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF,
 - que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.
- ◆ **Cas particuliers des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible :**

Leur extension, sans création de nouveau logement, pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE ou la cote de 2,40 m NGF, etc.).
- ◆ **Cas particuliers des rez-de-chaussée existants :**

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

 - que ce rez-de-chaussée ne soit pas destiné à du logement,
 - que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m,
 - que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.),
 - que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.),
 - que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.)
- **Cas particuliers de certaines activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable :**
 - La partie technique (ateliers, manutention) des **mas conchyliques et ateliers de conception, de construction ou de réparation navales** pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.

4. ZONE BLEUE DE PRÉCAUTION : Bu

- L'aménagement des équipements de plage (concessions, sanitaires, ...) pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.
- La création ou la modification de **clôtures et de murs** ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.
- Les **équipements d'intérêt général**, hormis les **établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.), sous réserve :
 - qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.
 - que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF,
 - Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir.
 - Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).
- Tous travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

4. ZONE BLEUE DE PRÉCAUTION : Bu

- L'extension des **périmètres de campings existants**, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Dans le cas d'une extension et pour les campings existants, les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

La fusion de périmètres de campings existants est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil.

- Les **parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale)**, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques)**, sous réserve :
 - qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,
 - que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s,
 - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI, avec un minimum de 2,40 m NGF,
 - qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiés dans l'étude hydraulique et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux, ...).
 - Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

5. ZONES DE PRÉCAUTION URBAINE : Z_{PU}

- ✓ Zone de précaution urbaine Z_{pu} = zone non soumise à l'événement marin de référence mais concernée à terme par les effets du changement climatique

Objectif :

→ Permettre le développement urbain en se préparant au risque à venir par l'augmentation du niveau des tempêtes du fait du réchauffement climatique.

5. ZONE DE PRÉCAUTION : Z_{PU}

Rappel : La zone de précaution urbaine **Z_{pu}** a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes.

Ces zones ne sont pas considérées comme inondables au titre de l'information des acquéreurs et des locataires.

SONT INTERDITS :

- Tous **projets de construction d'établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.),
- **Tous remblais, dépôts ou exhaussements**, à l'exception des digues ou ouvrages de protection contre les inondations des lieux densément urbanisés,
- Tous **les travaux et projets nouveaux situés dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection** (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres comptés à partir du pied de la digue ou de l'ouvrage de protection) et susceptibles d'aggraver le risque.

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- **Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient**, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :
 - Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de 2,40 m NGF**, sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux,
 - Les constructions nouvelles (à l'exclusion des établissements stratégiques), les extensions ou les modifications de bâtiments existants sous réserve :
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de 2,40 m NGF et que la surface des garages et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de 2,00 m NGF,

5. ZONE DE PRÉCAUTION : Z_{PU}

- que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité.
- Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
- Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

◆ Cas particuliers des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible :

Leur extension sans création de nouveaux logements pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de 2,40 m NGF, etc.).

◆ Cas particuliers de rez-de-chaussée existant dont le plancher se situe sous la côte 2,40 m NGF :

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

- que ce rez-de-chaussée ne soit pas destiné à du logement,
- que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m,
- que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.),
- que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.),
- que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

➤ Cas particuliers de certaines activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable :

- La partie technique (ateliers, manutention) des **mas conchyliques et ateliers de conception, de construction ou de réparation navales** pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.

5. ZONE DE PRÉCAUTION : Z_{PU}

- L'aménagement des équipements de plage (concessions, sanitaires, ...) pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.
- La création ou la modification de **clôtures et de murs** ne constituant pas un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30% de leur surface située entre le sol et la cote 2,40 m NGF devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.
- Les **équipements d'intérêt général**, hormis les **établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.), sous réserve :
 - qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.
 - que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de 2,40 m NGF,
 - Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir.
 - Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).
- Tous travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote 2,40 m NGF et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

5. ZONE DE PRÉCAUTION : Z_{PU}

- Les parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et de l'obturation des gaines.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.
- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques)** sous réserve :
 - que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres),
 - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de 2,40 m NGF.
- ◆ Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote de 2,40 m NGF soient protégés (batardeaux ou portes étanches).

6. ZONES DE PRÉCAUTION : Z1 ET Z2

- ✓ Zone de précaution résiduelle Z1 = zone non soumise à la crue de référence mais potentiellement inondable par une crue exceptionnelle
- ✓ Zone de précaution élargie Z2 = le reste du territoire communal

Objectifs :

- Permettre le développement urbain en tenant compte du risque potentiel en cas de crue supérieure à la crue de référence (Z1),
- Permettre le développement urbain des secteurs non inondables sans aggraver l'inondabilité des zones inondables (Z2).

6. ZONES DE PRÉCAUTION : Z1 ET Z2

Rappel : La zone de précaution **Z1** a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes. La zone **Z2** permet l'implantation de tout type de projets, sous réserve du respect des dispositions ci-dessous.

Ces zones ne sont pas considérées comme inondables au titre de l'information des acquéreurs et des locataires.

SONT INTERDITS :

- **En Z1 uniquement** : Tous **projets de construction d'établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.).

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- **Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient**, à condition qu'ils respectent les dispositions suivantes :
 - Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle.
 - Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.
- **En Z1 uniquement** : les planchers aménagés des constructions neuves seront calés à 30 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

7. ZONES ROUGES ET BLEUE Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu : MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

- ✓ **Clauses réglementaires imposées aux collectivités ou aux particuliers en zones rouges et bleue**

7. ZONES ROUGES ET BLEUE Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu : MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, issues de l'article L.562-1 alinéa 3 du code de l'Environnement, correspondent aux mesures collectives ou particulières à mettre en œuvre pour réduire globalement la vulnérabilité des biens et des personnes. Certaines sont issues de la réglementation de l'environnement ou d'autres textes, mais rappelées ici, puisque relevant du même objectif de précaution, de protection et de sauvegarde.

Les mesures énoncées ci-dessous sont rendues obligatoires par le présent PPRI, dans les délais indiqués. La collectivité ou les personnes concernées sont également précisées pour chaque mesure.

1. Obligation d'information du public

Cible : le maire / Délai : tous les 2 ans

Le maire doit délivrer au moins une fois tous les deux ans auprès de la population une information périodique sur les risques naturels. Cette procédure devra être complétée par une obligation d'informer annuellement l'ensemble des administrés par un relais laissé au libre choix de la municipalité (bulletin municipal, réunion publique, diffusion d'une plaquette) sur les mesures obligatoires et recommandées pour les projets futurs et pour le bâti existant.

2. Élaboration d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS)

Cible : le maire / Délai : 2 ans à compter de l'approbation du PPRI

Le maire doit élaborer un plan communal de sauvegarde (PCS), conformément à l'article 13 de la loi n°2004-811 du 13 août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile, dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du PPRI par le Préfet du département. Cet article précise que « le plan communal de sauvegarde regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. Il peut désigner l'adjoint au maire ou le conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile. Il doit être compatible avec les plans d'organisation des secours arrêtés en application des dispositions de l'article 14. »

3. Zonage d'assainissement pluvial

Cible : la commune / Délai : 5 ans à compter de l'approbation du PPRI

S'il n'est pas déjà réalisé, la commune devra établir un zonage d'assainissement pluvial, conformément à l'article L2224-10 3° du Code Général des Collectivités Territoriales, dans un délai de cinq ans à compter de l'approbation du PPRI.

7. ZONES ROUGES ET BLEUE Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu : MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

4. Ouverture à l'urbanisation / élaboration ou révision de PLU

Cible : la commune / **Délai :** lors de l'élaboration ou de la révision du PLU.

Lorsqu'une commune envisage une extension d'urbanisation, l'accès des secours devra être préalablement étudié. Le maire devra consulter le SDIS pour avis, sur la base d'une étude d'accès et de danger. Les éventuelles préconisations seront intégrées au PCS.

5. Diagnostic, surveillance et entretien régulier des digues et ouvrages de protection

Cible : propriétaires et gestionnaires des digues et ouvrages de protection, particuliers ou collectivités compétentes / **Délai :** 1 à 5 ans

Les propriétaires ou gestionnaires, publics ou privés, des digues et ouvrages de protection sur les secteurs densément urbanisés doivent se conformer aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur la sécurité des ouvrages hydrauliques (décret N°2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques applicable à la date d'approbation du PPRI).

Suivant leurs caractéristiques et la population protégée, les digues et ouvrages de protection des lieux urbanisés doivent faire l'objet de la part de leur propriétaire d'un diagnostic complet, de visite technique approfondie, de rapport d'auscultation et de rapport de surveillance suivant une fréquence de 1 à 5 ans.

6. Pose de repères de crues, ou de laisses de mer ou de hauteurs de vagues

Cible : collectivités compétentes / **Délai :** 5 ans

La pose de repères de crue constitue un élément majeur de la conscience du risque et de l'information préventive. Les collectivités sont donc incitées à poser ces marques, dans les secteurs les plus pertinents et de passage public, en fonction des informations en leur possession (connaissance historique, relevé PHE de la DDTM, etc.).

7. Travaux d'entretien des cours d'eau

Cible : propriétaires des berges, particuliers ou collectivités compétentes / **Délai :** annuellement

Les travaux d'entretien du lit mineur seront assurés conformément au code de l'environnement ; cet entretien comprend notamment le déboisement sélectif et l'enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conforme au code de l'environnement. Il comprend également le reboisement des talus érodés et l'entretien sélectif de la ripisylve, en fonction de l'application des orientations et préconisations du SDAGE et du SAGE.

8. ZONES ROUGES ET BLEUE **Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu** : MESURES DE MITIGATION

- ✓ Clauses réglementaires applicables aux biens existants en zones rouges et bleue

8. ZONES ROUGES ET BLEUE **Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu** : MESURES DE MITIGATION

La vulnérabilité actuellement préoccupante des biens existants en zone inondable a suscité la prise en compte de nouvelles mesures lors de l'élaboration du PPRI. Ces dernières, appelées « mesures de mitigation » ont pour objectif :

- **D'assurer la sécurité des personnes** (adaptation des biens ou des activités dans le but de réduire la vulnérabilité des personnes : espace refuge, travaux de consolidation d'ouvrages de protection),
- **De réduire la vulnérabilité des biens** (limiter les dégâts matériels et les dommages économiques),
- **De faciliter le retour à la normale** (adapter les biens pour faciliter le retour à la normale lorsque l'événement s'est produit : choix de matériaux résistant à l'eau, etc. Atténuer le traumatisme psychologique lié à une inondation en facilitant l'attente des secours ou de la décrue, ainsi qu'une éventuelle évacuation dans des conditions de confort et de sécurité satisfaisante).

Pour les biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et avant approbation du présent PPRI, les travaux relevant de certaines mesures individuelles sur le bâti sont désormais rendus obligatoires et ne s'imposent **que dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien considéré** à la date d'approbation du plan (article R. 562-5 du code de l'Environnement).

Sauf disposition plus contraignante explicitée dans le présent règlement, la mise en œuvre de ces dispositions doit s'effectuer dès que possible et **dans un délai maximum de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan** (en application de l'article L.562-1 III du Code de l'Environnement, suivant les modalités de son décret d'application). À défaut de mise en œuvre de ces mesures dans les délais prévus, le préfet peut imposer la réalisation de ces mesures **aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur**.

L'article L. 561-3 du code de l'environnement dispose que tous les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens peuvent bénéficier d'une subvention de l'État. Cette subvention issue du Fond de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dit « Fonds Barnier » vise à encourager la mise en œuvre de ces mesures et concerne :

- les particuliers (biens d'habitation) à hauteur de 40 %,
- les entreprises de moins de vingt salariés (biens à usage professionnel) à hauteur de 20 %.

8. ZONES ROUGES ET BLEUE **Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu** : MESURES DE MITIGATION

1. MESURES OBLIGATOIRES

1.1. Diagnostic et Auto-Diagnostic des bâtiments

Cible : propriétaire ou gestionnaire du bâtiment / Délai de réalisation : 2 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI

Le **diagnostic** concerne les établissements recevant du public et les bâtiments collectifs situés en zone inondable, ainsi que l'ensemble des réseaux considérés comme stratégiques. Il doit être effectué par des personnes ou des organismes qualifiés en matière d'évaluation des risques naturels et de leurs effets socio-économiques. Il doit comporter au minimum les éléments suivants :

- (1) Un plan du ou des bâtiments (annexes et voies d'accès comprises) ou des infrastructures
- (2) Une connaissance de l'aléa ainsi que des conditions d'inondation du site
- (3) L'organisation de l'alerte et des secours
- (4) Une description de la méthode de diagnostic utilisée
- (5) Les éléments justificatifs de l'expérience et de la compétence de la personne ou de l'organisme ayant réalisé le diagnostic
- (6) Une description et une analyse des fonctionnements et des procédés de fabrication (dans le cas des activités économiques)
- (7) L'identification de tous les éléments structuraux et non structuraux présentant un caractère vulnérable en cas d'inondation (estimation des dommages et dysfonctionnements potentiels sur les réseaux et au droit des bâtiments)
- (8) Une définition des actions de renforcement possible et de mesures de réduction de la vulnérabilité, accompagnée d'un descriptif technique et économique des mesures proposées et d'une justification du choix des mesures sélectionnées. Le diagnostic veillera notamment à proposer les mesures à prévoir, destinées à répondre aux objectifs fixés par la loi, qui seront hiérarchisées en conséquence
- (9) La définition d'un calendrier de mise en œuvre des actions sélectionnées, sans dépasser **un délai de 5 ans** à l'issue de la production du diagnostic.

8. ZONES ROUGES ET BLEUE **Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu** : MESURES DE MITIGATION

Pour tous les autres biens situés en zone inondable, le propriétaire du bien est dans l'obligation de mener un **auto-diagnostic** : cet auto-diagnostic contient les mêmes éléments que le diagnostic, en particulier les points (1), (2), (4), (7), (8) et (9), mais l'analyse du point (6) est laissée à l'initiative du propriétaire, sans recours obligatoire à un organisme qualifié. Cette démarche doit permettre d'identifier le *degré d'inondabilité* du bâtiment, à savoir la hauteur d'eau susceptible de recouvrir le premier plancher aménagé et, si nécessaire, les mesures à mettre en œuvre sur l'habitation. Chaque propriétaire pourra à cet effet prendre directement l'attache de la commune ou à défaut des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui lui communiqueront la cote NGF des plus hautes eaux (cote PHE). La cote NGF de la surface du plancher de référence, si elle n'est pas connue ou aisément déterminable, pourra être fixée par un géomètre.

1.2. Installation de batardeaux, identification ou création d'une zone refuge

Cible : propriétaire et gestionnaire du bâtiment / Délai de réalisation : 5 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI

La pose de batardeaux est rendue obligatoire pour chaque ouvrant situé en dessous de la cote de la PHE, afin d'empêcher l'eau de pénétrer, au moins lors des crues les plus courantes.

En outre, si le diagnostic ou l'auto-diagnostic précise que la hauteur d'eau à la crue de référence dans le bâtiment est supérieure à 1 m, la mise en sécurité des personnes doit être examinée :

- pour les bâtiments non collectifs d'activités ou d'habitation, et pour les maisons individuelles, une zone refuge accessible depuis l'intérieur devra être réalisée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRI si le bâtiment ne dispose pas d'un niveau hors d'eau (étage accessible, grenier, etc.) Cette zone refuge sera dimensionnée en fonction du nombre d'habitants dans le logement à la date du projet de création, sur la base d'une surface minimale de 6 m² et de 1 m² par personne,
- pour les autres bâtiments, le propriétaire ou la copropriété devra étudier la faisabilité d'une mise en sécurité des personnes présentes dans le bâtiment par toute solution permettant le refuge hors d'eau, et, en cas d'impossibilité, s'assurer de sa prise en compte dans le PCS.

Outre les ouvrants, ces mesures s'appliquent également aux gaines de réseaux qu'il faut pouvoir colmater temporairement, aux bouches d'aération et de ventilation et aux trappes d'accès au vide sanitaire qu'il faut aussi pouvoir occulter.

8. ZONES ROUGES ET BLEUE **Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu** : MESURES DE MITIGATION

1.3. Matérialiser les emprises des piscines et des bassins enterrés

Cible : propriétaire et gestionnaire / Délai de réalisation : 5 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI

En cas d'inondation, les bassins enterrés et les piscines ne sont plus visibles en raison de la turbidité de l'eau. Ils représentent donc un risque pour les sauveteurs qui peuvent tomber dedans et se noyer.

Il s'agit donc, dans toutes les zones inondables par la crue de référence (zones bleue BU et rouges RD, RU, RN, RP), de les matérialiser par un balisage permanent, dont la hauteur sera au minimum 20 cm au dessus de la cote de PHE, servant à délimiter au minimum le périmètre des bassins et piscines.

1.4. Empêcher la flottaison d'objets

Cible : propriétaire et gestionnaire / Délai de réalisation : 5 ans à partir de la date d'approbation du présent PPRI

Dans toutes les zones inondables par la crue de référence (zones bleue BU et rouges RD, RU, RUA, RN, RP), les cuves à fioul, les caravanes et remorques, les bouteilles d'hydrocarbure, etc. devront être solidement arrimées pour ne pas être emportées par le courant. De même, on évitera la flottaison d'objets de type bois de chauffage, constructions légères, etc.

En effet, ces objets une fois emportés, deviennent dangereux, pouvant percuter les sauveteurs et endommager des murs, batardeaux, vitres, etc.

8. ZONES ROUGES ET BLEUE **Rd, Ru, RuA, Rn, Rp, Bu** : MESURES DE MITIGATION

2. MESURES RECOMMANDÉES

En plus des mesures précédentes, rendues obligatoires par l'approbation du présent PPRI, d'autres mesures sont recommandées pour réduire la vulnérabilité des biens. Le caractère non obligatoire de ces mesures ne dispense pas leur mise en œuvre si celle-ci est préconisée dans le diagnostic. Leur usage peut aussi s'avérer pertinent en cas de modifications internes des locaux ou à l'occasion de travaux de rénovation.

Les mesures mentionnées au titre du présent chapitre sont volontairement exprimées en terme de performances. C'est en effet aux propriétaires, exploitants ou utilisateurs que revient le choix de trancher sur telles ou telles mesures selon la nature du bien, la configuration des lieux, les contraintes tant matérielles que financières, etc.

Pour les propriétaires et gestionnaires de bâtiments, la mise en œuvre des mesures indiquées dans le diagnostic rendu obligatoire sont vivement recommandées, à partir d'une hiérarchisation préalable fonction de leur intérêt et du rapport coût sur objectif.

Pour favoriser l'arrivée des secours et faciliter l'évacuation des personnes, il est par ailleurs recommandé:

- la création d'un ouvrant de toiture, balcon ou terrasse,
- l'aménagement des abords immédiats, installation d'un anneau d'amarrage.

Pour améliorer la sécurité des biens et leur pérennité tout en facilitant le retour à la normale:

- éviter l'affouillement des fondations,
- installer des clapets anti-retour,
- utiliser des isolants thermiques retenant faiblement l'eau (éviter la laine de verre) et utiliser des matériaux hydrofuges (certaines plaques de plâtre, cloisons, etc.),
- installer des menuiseries en PVC,
- mettre hors d'eau le tableau électrique, créer un réseau électrique descendant,
- mettre hors d'eau les installations de chauffage, les centrales de ventilation et de climatisation,
- installer un drain périphérique.

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

Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : Résidence "HOTEL SAINTCLAIR" 4 impasse de la Misaine
Appartement
34300 LE CAP D AGDE

Référence cadastrale : OE / 0050

Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Après 1948 et PC délivré avant le 01/07/1997



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : Mr Cathal Gérard LONGE – Maurices Mills Co.Clare ENNISTYMON IRLANDE

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Huissier

Identification : HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI MAÎTRE – Successeurs LAVIGNE DUCOUT 166, rue Maurice Béjart Parc Club de la Deveze - BP 74 34500 BÉZIERS

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : Baptiste DELAGE
Certification n°C3931 délivrée le 21/02/2024 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA AUDE-HERAULT
SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS
N° SIRET : 433 997 236 00024

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2024 au 31/12/2024

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2024-06-1838 BD #A**

Ordre de mission du : **05/06/2024**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : **HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI MAÎTRE (Huissier)**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**

Laboratoire(s) d'analyses : **Sans objet**

Commentaires : **Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié 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 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

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

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

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

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

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **11/06/2024**

Rapport rédigé à **BEZIERS**, le **11/06/2024**

Opérateur de repérage : **Baptiste DELAGE**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

Signature de l'opérateur de repérage



Tél : 06 20 24 77 76

Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

SAS Languedoc Expertises Immobilières

16 avenue Jean Moulin

34500 BEZIERS

Tél : 0467305671 Prise RV

SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

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

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiant-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiant-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiant-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiant. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiant lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

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

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

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

Constatations diverses

Néant

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
 - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
 - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
 - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'explicitier la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Px	Référence du prélèvement
	Dx	Référence de la décision opérateur (DO)
	Zx	Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.
		Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté
		Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée
		Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif.
		Présence d'amiante
		Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse
Paroi	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
	SO	Sol
	PL	Plafond
État de conservation (EC)	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisations Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
	AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
	AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
	TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
5ème étage Séjour coin cuisine	1	Mur(s)		
	4	Sol et/ou plancher		
	5	Plafond		
	8	Conduit(s) de fluide(s) non susceptible(s) de contenir de l'amiante		
5ème étage Esc	9	Mur(s)		
	12	Sol et/ou plancher		
	13	Plafond		
5ème étage Terrasse(s)	30	Mur(s)		
	34	Sol et/ou plancher		
5ème étage SdB-WC	16	Mur(s)		
	19	Sol et/ou plancher		
	20	Plafond		
	23	Conduit(s) de fluide(s) non susceptible(s) de contenir de l'amiante		
6ème étage Mezzanine	24	Mur(s)		
	26	Sol et/ou plancher		
	27	Plafond		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant

Plans et croquis

- Planche 1/2 : 6ème étage
- Planche 2/2 : 5ème étage

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble :</i> Résidence "HOTEL SAINTCLAIR" 4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D AGDE
<i>N° dossier :</i> 2024-06-1838 BD #A				
<i>N° planche :</i> 1/2	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Plan		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau :</i> 6ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

Mezzanine

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble :</i> Résidence "HOTEL SAINTCLAIR" 4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D AGDE
<i>N° dossier :</i> 2024-06-1838 BD #A				
<i>N° planche :</i> 2/2	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Plan		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau :</i> 5ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

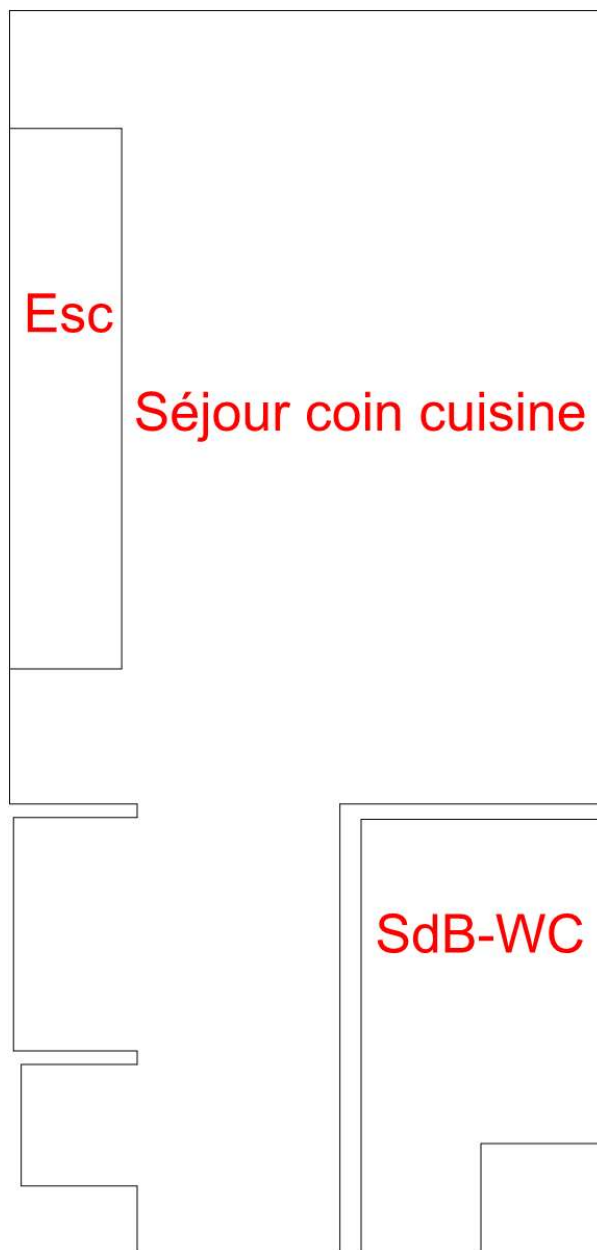
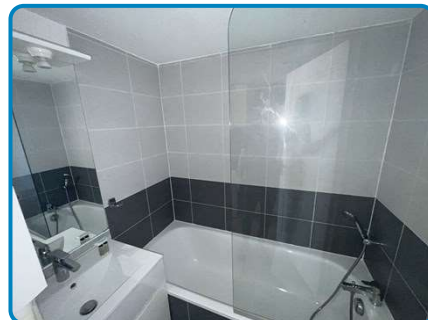
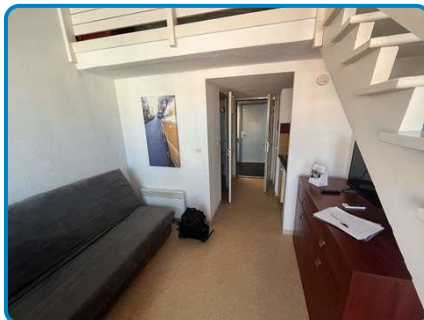
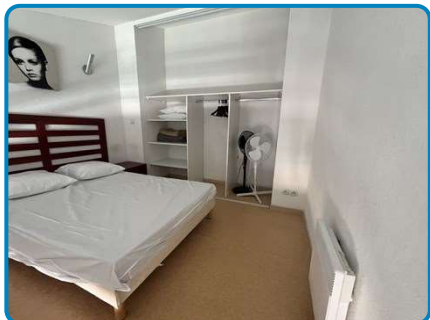


Planche photographique



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que : **SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES**
Monsieur Fabien AZAIS
16 Avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Bénéficiaire du contrat n° 1075883504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités décrites ci-dessous garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Souscrire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, modifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et R 271-4 à R 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subordonnés ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés soient certifiées par un organisme agréé, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage des A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Repérage amianté avant travaux autres immeubles bâtis (ouvrages et infrastructures de transport)
- Diagnostic gestion des déchets (DGD)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesure de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mérieux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projet
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesure surface privative (SPP)
- Mesures surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'occasion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'exécution et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement Immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de circuit de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Missions de copropriété, tarification de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 85-557 du 30 juillet 1985
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La validité cesse pour les risques visés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'absence d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 164 999 999 Euros
Siège social : 161, Terrasse de l'Arche - 92137 Nanterre Cedex 723 037 460 R.C.S. Nanterre
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 723 037 460
Options d'assurance enregistrées de TVA - Art. 263-C du - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3931

Monsieur Baptiste DELAGE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 5 septembre 2006.

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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 21/02/2024 au 06/02/2030	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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 21/02/2024 au 03/08/2030	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.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 21/02/2024 au 01/05/2030	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.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 21/02/2024 au 20/04/2030	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 21/02/2024 au 25/10/2030	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.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 14/05/2024 au 13/05/2031	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.

Date d'établissement le mercredi 15 mai 2024

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Aurélie MARCELLIN

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

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17 rue Borel - 81100 Castres
Tél. : 05 63 79 86 12 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 0010

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Cabinet AGENDA Aude-Hérault
16 Avenue Jean Moulin - 04 67 30 56 71
34500 Béziers
Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B - Capital 30016 €

FABRIEN AZAIS

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2434E2080356D](#)
Etabli le : 11/06/2024
Valable jusqu'au : 10/06/2034

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



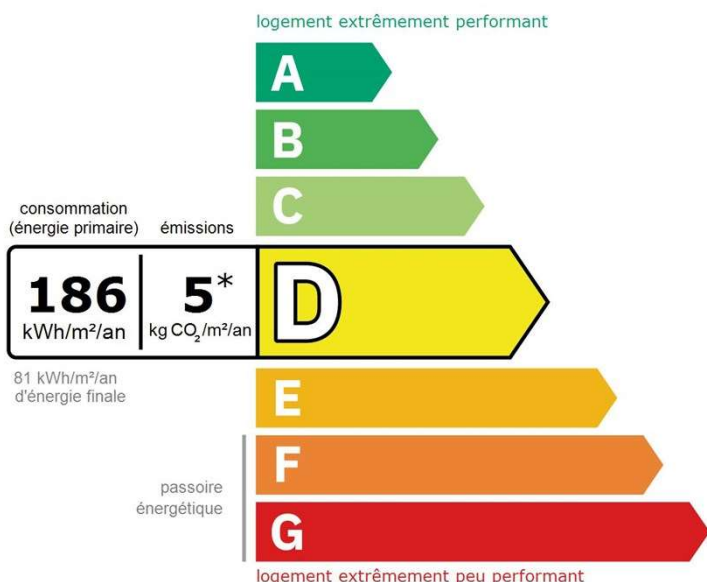
Adresse : **RESIDENCE "HOTEL SAINTCLAIR" 4 IMPASSE DE LA MISAINÉ**
APPARTEMENT
34300 LE CAP D AGDE

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1983 - 1988
Surface habitable : **27.71 m²**

Propriétaire : MR LONGE CATHAL GERARD
Adresse : MAURICES MILLS CO.CLARE ENNISTYMON

Performance énergétique et climatique

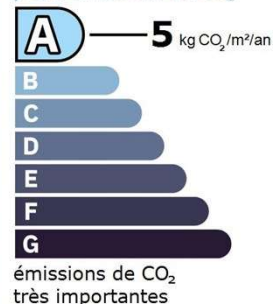
Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



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

* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 154 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 800 km parcourus en voiture.

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

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



entre **370 €** et **560 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

34500 BEZIERS
tel : 0467305671 Prise RV

Diagnosticteur : BAPTISTE DELAGE

Email : 3411agenda@gmail.com

N° de certification : C3931

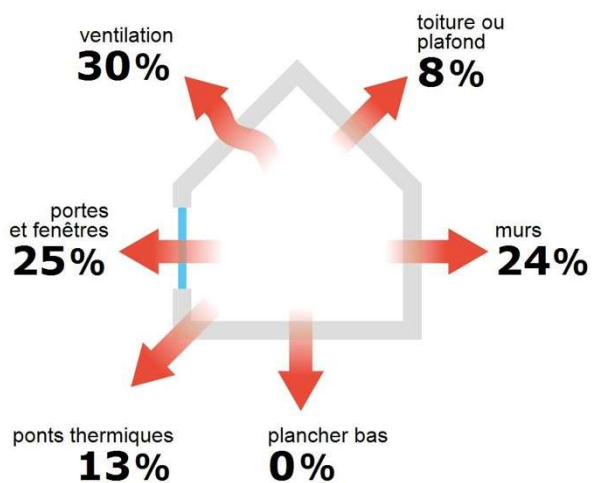
Organisme de certification : LCC Qualixpert



Tél : 06 20 24 77 76

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

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	1 407 (612 é.f.)	entre 100 € et 150 €	 27 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 040 (1 322 é.f.)	entre 230 € et 320 €	 60 %
 refroidissement	⚡ Electrique	277 (121 é.f.)	entre 20 € et 30 €	 5 %
 éclairage	⚡ Electrique	121 (53 é.f.)	entre 0 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	318 (138 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 6 %
énergie totale pour les usages recensés :		5 163 kWh (2 245 kWh é.f.)	entre 370 € et 560 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 75ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

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

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -29% sur votre facture **soit -51€ par an**

Astuces

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



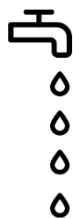
Si climatisation,

température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -56% sur votre facture **soit -32€ par an**

Astuces

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



Consommation recommandée → 75ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

30ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -67€ par an**

Astuces

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



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

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur 22,5 cm avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur un comble faiblement ventilé	insuffisante
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage à isolation renforcée Porte(s) bois opaque pleine	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014 (système individuel) Convecteur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
 Ventilation	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

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
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 9600 à 14400€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	R > 4,5 m².K/W
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau) Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

2

Les travaux à envisager

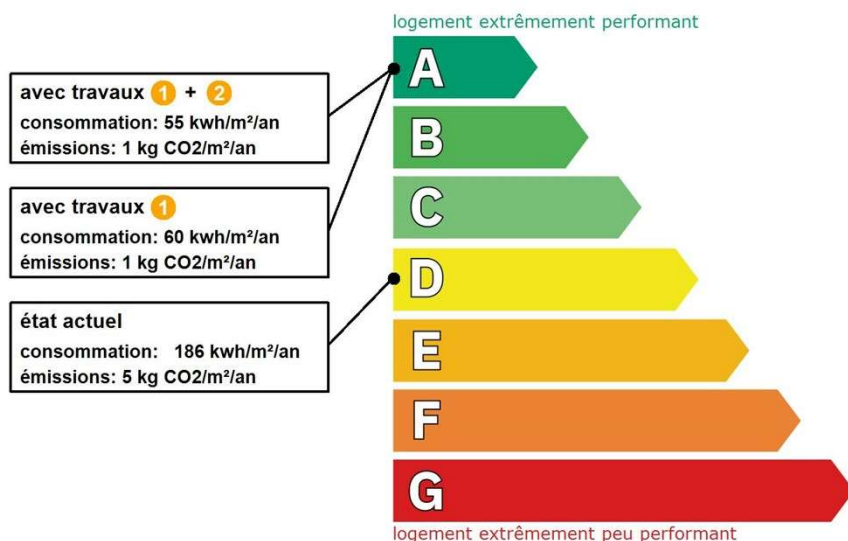
Montant estimé : 6700 à 10000€

Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	Uw = 1,3 W/m².K
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

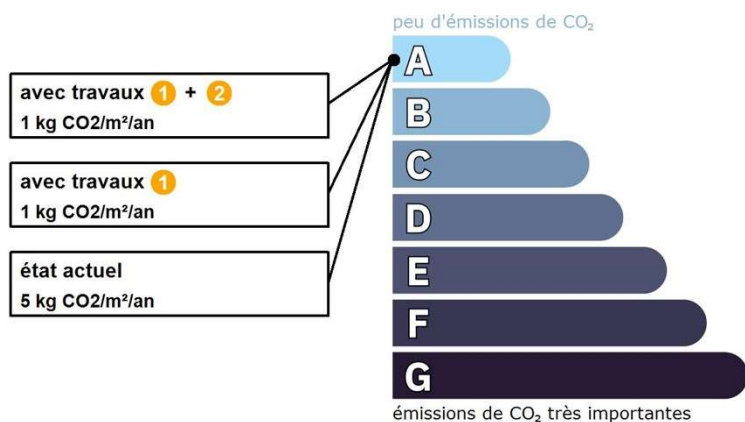
Commentaires :
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



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

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

Fiche technique du logement

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

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**
Référence du DPE : **2024-06-1838 BD**
Date de visite du bien : **11/06/2024**
Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale OE, Parcelle(s) n° 0050**
Méthode de calcul utilisée pour l’établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d’immatriculation de la copropriété : **Sans objet**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Photographies des travaux

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

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

Généralités

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département		🔍 Observé / mesuré	34 Hérault
Altitude		📶 Donnée en ligne	9 m
Type de bien		🔍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction		≈ Estimé	1983 - 1988
Surface habitable du logement		🔍 Observé / mesuré	27,71 m²
Nombre de niveaux du logement		🔍 Observé / mesuré	2
Hauteur moyenne sous plafond		🔍 Observé / mesuré	2,6 m

Enveloppe

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est, Ouest	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	11,34 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	22,5 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	📄 Document fourni	1983 - 1988
	Doublage rapporté avec lame d'air	🔍 Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu
Mur 2 Est	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	4,33 m²
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	6,49 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	28,91 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé

	Matériau mur		Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur		Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Document fourni	1983 - 1988
Plancher	Surface de plancher bas		Observé / mesuré	18,78 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb		Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue		Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut		Observé / mesuré	18,78 m²
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	un comble faiblement ventilé
	Surface Aiu		Observé / mesuré	20 m²
	Surface Aue		Observé / mesuré	20,66 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Type de ph		Observé / mesuré	Combles aménagés sous rampants
	Isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation		Document fourni	1983 - 1988
Porte-fenêtre Ouest	Surface de baies		Observé / mesuré	6,24 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est, Ouest
	Orientation des baies		Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage		Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture		Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie		Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage		Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	2,16 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Est
	Type de local adjacent		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	6,49 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	28,91 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est, Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6,2 m
Pont Thermique 2	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Est, Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / non isolé

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	Observé / mesuré	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
	Année installation	Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	Observé / mesuré	non
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	Observé / mesuré	13,86 m²
	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014
	Année installation générateur	Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	Observé / mesuré	PAC air/air sans réseau de distribution installée entre 2008 et 2014
	Année installation émetteur	Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	Observé / mesuré	divisé
Chauffage 2	Equipement intermittence	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Type d'installation de chauffage	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	Observé / mesuré	13,85 m²
	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	Valeur par défaut	1983 - 1988
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	Observé / mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	Observé / mesuré	Inconnue
	Surface chauffée par l'émetteur	Observé / mesuré	13,85 m²
	Type de chauffage	Observé / mesuré	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	Observé / mesuré	1
	Type générateur	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	Valeur par défaut	1983 - 1988
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	Observé / mesuré	accumulation
Refroidissement	Volume de stockage	Observé / mesuré	150 L
	Système	Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
	Année installation équipement	Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	Observé / mesuré	Electrique

Références réglementaires utilisées :

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

Informations société : CABINET AGENDA AUDE-HERAULT 34500 BEZIERS

Tél. : 0467305671 Prise RV - N°SIREN : 433 997 236 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2434E2080356D



À propos de la « surface habitable » figurant en première page

Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.



À propos des recommandations d'amélioration de la performance

Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.

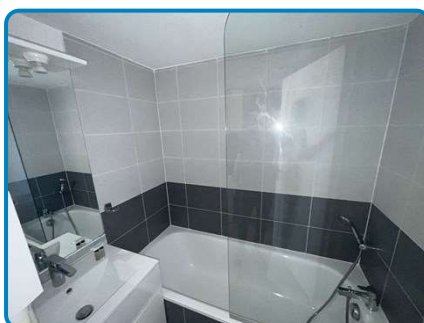
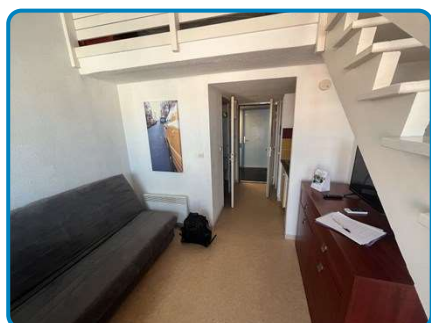
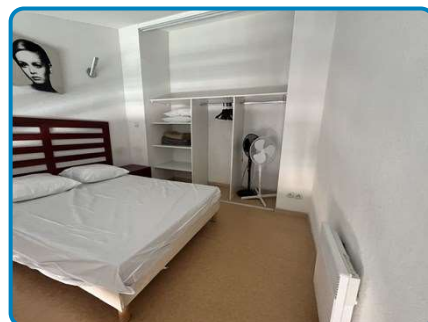


AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>



Planche photographique



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Monsieur Fabien AZAIS
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Bénéficiaire du contrat n° 10755835304 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-1114 du 3 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subordonnés ;
- Ouvrir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés soient certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage limes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage limes C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEC mention)
- Diagnostic gestion des déchets (PROM)
- Diagnostic de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Minérales
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Constat et étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exécution de toute activité de conception
- Relevé de constat pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des feux locaux
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic biotraitement
- Diagnostic de performance numérique
- Atténuation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Millimes de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La validité cesse pour les risques cités à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et 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.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 14 193 838 Euros
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 732 057 440 R.C.S. Nanterre
Inscrite au registre du commerce et des sociétés - TVA Intracommunautaire n° FR 14 732 057 440
Opérations d'assurance autorisées de l'Union - art. 345 C CB - sauf pour les garanties portées par AXA Assurance

1/1

La certification QUALIXPERT des diagnosticiens

Certificat N° C3931

Monsieur Baptiste DELAGE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 03 septembre 2006.

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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 21/02/2024 au 06/02/2030	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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 21/02/2024 au 03/08/2030	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.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 21/02/2024 au 01/05/2030	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.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 21/02/2024 au 20/04/2030	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 21/02/2024 au 25/10/2030	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.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 14/05/2023 au 13/05/2031	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.

Date d'établissement le mercredi 15 mai 2024

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Aurelie MARCELLIN

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

F09 Certification de compétence version N 01020

LCC 17 rue Borel - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 05 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 837 832 0010

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »



État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : Résidence "HOTEL SAINTCLAIR" 4 impasse de la Misaine
Appartement
34300 LE CAP D AGDE

Référence cadastrale : OE / 0050
Lot(s) de copropriété : Sans objet
Type d'immeuble : Appartement
Année de construction : Après 1948 et PC délivré avant le 01/07/1997
Année de l'installation : > 15 ans
Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

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

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI – Successeurs LAVIGNE DUCOUT 166, rue Maurice Béjart
Parc Club de la Deveze - BP 74 34500 BÉZIERS / 0467352970 / 0621711019 / scpsz@commissaire-justice.fr

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **Mr Cathal Gérard LONGE – Maurices Mills Co.Clare ENNISTYMON IRLANDE**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Baptiste DELAGE**
Certification n°C3931 délivrée le 21/02/2024 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**
SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS
N° SIRET : 433 997 236 00024

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2024 au 31/12/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2024-06-1838 BD #E1**

Ordre de mission du : **05/06/2024**
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : **HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI MAÎTRE (Huissier)**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**

Commentaires : **Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°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 NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> 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

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

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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

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

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

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

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.



CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- ☒ 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 particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☐ 5) Matériels électriques présentant 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) Appareils 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

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
1 / B.1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement. <u>Localisation</u> : Appareil général de commande et de protection	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (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 au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
1 / B.1.3 c	Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	Disjoncteur non accessible le jour du contrôle.
1 / B.1.3 f	Coupure simultanée et omnipolaire	Disjoncteur non accessible le jour du contrôle.
2 / B.3.3.5 a2	En immeuble collectif, présence d'une dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative	Non trouvée.
2 / B.3.3.6 a3	Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre	Circuit lumière et/ou matériel classe 2
3 / B.4.3 h	Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement	Impossible de démonter le capot des bornes aval du disjoncteur de branchement
3 / B.4.3 j1	Courant assigné (calibre) adapté de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et protégeant l'ensemble de l'installation	Impossible de déterminer la gamme de réglage du disjoncteur de branchement.

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ▶ Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - 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 ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

- ▶ Disjoncteur non accessible le jour du contrôle.
- ▶ Disjoncteur non accessible le jour du contrôle.



- Impossible de déterminer si le disjoncteur de branchement est différentiel.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant 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).

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **11/06/2024**

Opérateur de diagnostic : **Baptiste DELAGE**

État rédigé à **BEZIERS**, le **11/06/2024**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 10/06/2027**

Location : **Six ans, jusqu'au 10/06/2030**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Tél : 06 20 24 77 76

Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

SAS Languedoc Expertises Immobilières
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Tél : 0467305671 Prise RV

SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

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

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.



CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

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

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

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

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

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

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou 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

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) 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 PUIXS (15 MM MINIMUM)

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.

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	5ème étage Séjour coin cuisine
Calibre	Non vérifiable
Intensité de réglage	Non vérifiable
Différentiel	Non vérifiable

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

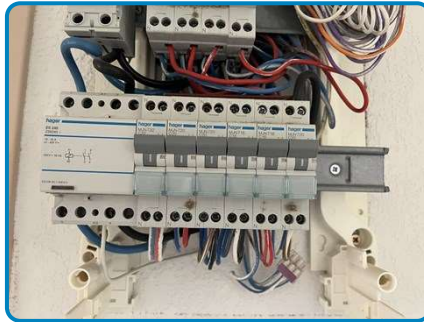
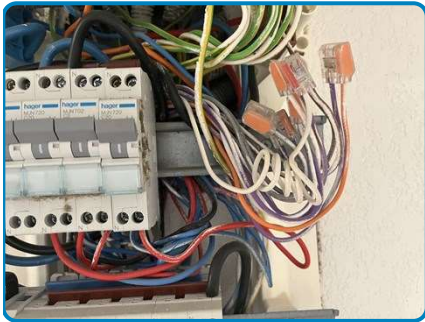
Caractéristique	Valeur
Résistance	0 Ω
Section du conducteur de terre	Sans objet
Section du conducteur principal de protection	Sans objet
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Sans objet
Section de la dérivation individuelle de terre	Non vérifiable

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	40 A	30 mA

Planche photographique





Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que : SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Monsieur Fabien AZAIS
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Bénéficiaire du contrat n° 1075883504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités décrites ci-dessous garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations découlant de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et R.271-4 à R.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subordonnés ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostics réalisés soient attestées par un organisme agréé, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage des lignes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Repérage amianté avant travaux autres immeubles bâtis (ouvrages et infrastructures de transport)
- Diagnostic gestion des déchets (DGD)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesure de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mérieux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projet
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesure surface privative (SMP)
- Mesures surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'occasion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'excavation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement Immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Missions de copropriété, tarification de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 85-557 du 30 juillet 1985
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assuré au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La validité cesse pour les risques visés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 164 999 999 Euros
Siège social : 111, Terrasse de l'Ancre - 92137 Nanterre Cedex 723 037 460 R.C.S. Nanterre
Représentée légalement par le Code des entreprises - Via Intercommunale n° 98 14 723 037 460
Opérations d'assurance autorisées de l'AN - Art. 281-C CB - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT des diagnosticiens

Certificat N° C3931

Monsieur Baptiste DELAGE

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

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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 21/02/2024 au 06/02/2030	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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 21/02/2024 au 03/08/2030	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.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 21/02/2024 au 01/05/2030	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.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 21/02/2024 au 20/04/2030	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 21/02/2024 au 25/10/2030	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.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 14/05/2024 au 13/05/2031	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.

Date d'établissement le mercredi 15 mai 2024

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Aurélie MARCELLIN

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

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17 rue Borel - 81100 Castres
Tél. : 05 63 79 06 12 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 0010

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Cabinet AGENDA Aude-Hérault
16 Avenue Jean Moulin - 04 67 30 56 71
34500 Béziers
Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B - Capital 30016 €

FABRIEN AZAIS

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : Résidence "HOTEL SAINTCLAIR" 4 impasse de la Misaine
Appartement
34300 LE CAP D AGDE

Référence cadastrale : OE / 0050

Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Après 1948 et PC délivré avant le 01/07/1997



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr Cathal Gérard LONGE – Maurices Mills Co.Clare ENNISTYMON IRLANDE

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Huissier

Identification : HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI MAÎTRE – Successeurs LAVIGNE DUCOUT 166, rue Maurice Béjart Parc Club de la Deveze - BP 74 34500 BÉZIERS

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Baptiste DELAGE

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA AUDE-HERAULT
SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS
N° SIRET : 433 997 236 00024

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2024 au 31/12/2024

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2024-06-1838 BD #SC

Ordre de mission du : 05/06/2024

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant



Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

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

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 27,71 m²
(vingt sept mètres carrés soixante et onze décimètres carrés)
Surface non prise en compte : 2,65 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
5 ^{ème} étage			
Séjour coin cuisine		14,67 m ²	
Esc		1,62 m ²	
Terrasse(s)	Surface non close ou non couverte		2,65 m ²
SdB-WC		2,49 m ²	
Sous-totaux		18,78 m ²	2,65 m ²
6 ^{ème} étage			
Mezzanine		8,93 m ²	
Sous-totaux		8,93 m ²	
SURFACES TOTALES		27,71 m ²	2,65 m ²

(1) Non prises en compte

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 11/06/2024

État rédigé à BEZIERS, le 11/06/2024

Signature de l'opérateur de mesurage



Tél : 06 20 24 77 76

Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT
SAS Languedoc Expertises Immobilières
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS
Tél : 0467305671 Prise RV
SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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



Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/2 : 6ème étage
- Planche 2/2 : 5ème étage

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble: Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D AGDE
N° dossier: 2024-06-1838 BD				
N° planche: 1/2	Version: 1	Type: Plan		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau: 6ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

Mezzanine
8,93 m²



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D AGDE
<i>N° dossier:</i> 2024-06-1838 BD				
<i>N° planche:</i> 2/2	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Plan		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> 5ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

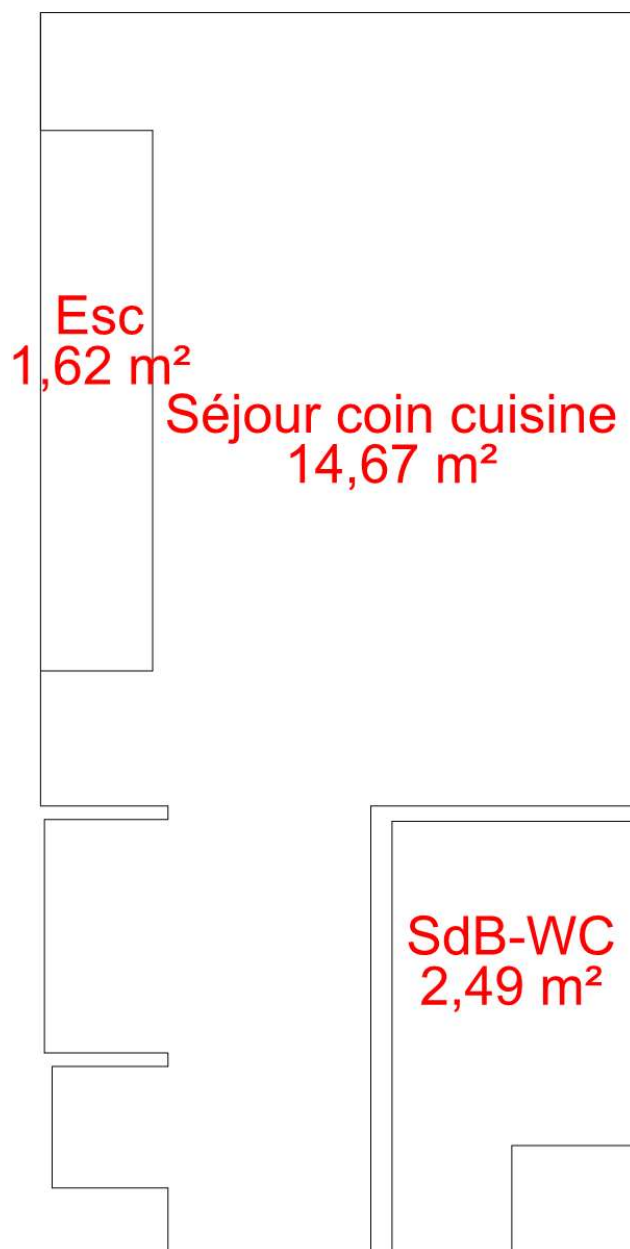
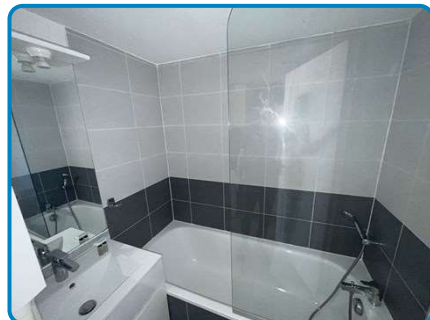
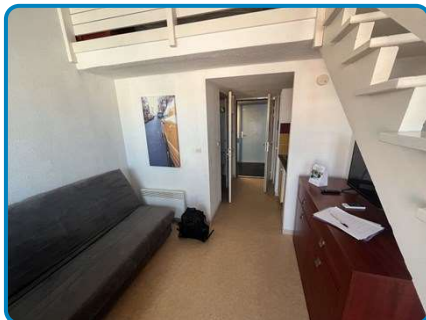
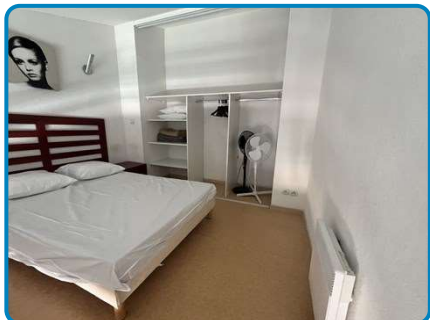




Planche photographique



Attestation d'assurance

* RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SASU LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Monsieur Fabien AZAIS
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Bénéficie du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
Diagnostic gestion des déchets (PEMD)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Mesures de concentration en plomb dans les poussières
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Ménules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
Mesurage surface privative (Carrez)
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Analyses de la qualité de l'eau des piscines
Diagnostic de mitigation du risque inondation
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
Diagnostic accessibilité handicapés
Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et 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.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

Wafa Tawfik Hachem Elaroui
Agent au titre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
N° 14 723 037 480
N° 14 723 037 480
N° 14 723 037 480

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 838 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 723 037 480 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 723 037 480

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

1/1



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT
SAS Languedoc Expertises Immobilières
16 avenue Jean Moulin - 34500 BEZIERS
3411agenda@gmail.com
Rendez-vous & Devis : 04 67 30 56 71
Suivi de dossier & facture :
agendasaisie@gmail.com
Ligne SMS : 07 69 570 575

Mr Cathal Gérard LONGE

Dossier N° 2024-06-1838 BD #T

État du bâtiment relatif à la présence de termites

DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : Résidence "HOTEL SAINTCLAIR" 4 impasse de la Misaine
Appartement
34300 LE CAP D AGDE

Référence cadastrale : OE / 0050
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet
Nature du bâtiment : Immeuble collectif
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Nombre de niveaux : 1
Année de construction : Après 1948 et PC délivré avant le 01/07/1997



DÉSIGNATION DU CLIENT

Client : HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI MAÎTRE – Successeurs LAVIGNE DUCOUT 166, rue Maurice Béjart Parc Club de la Deuze - BP 74 34500 BÉZIERS

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :

- ☐ Propriétaire de l'immeuble
☒ Autre, le cas échéant (préciser) : **Huissier**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Baptiste DELAGE**
Certification n°C3931 délivrée le 21/02/2024 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**
SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS
N° SIRET : 433 997 236 00024

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2024 au 31/12/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 30.016 € - SIRET : 433 997 236 00024 - APE : 7112B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2024-06-1838 BD #T

Ordre de mission du : 05/06/2024

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : HUISSIERS DE JUSTICE - SCP SALVAT ZROURI MAÎTRE (Huissier)

Informations collectées auprès du donneur d'ordre : Traitement antérieur contre les termites : ☐ Oui ☐ Non ☒ Ne sait pas

Présence de termites dans le bâtiment : ☐ Oui ☐ Non ☒ Ne sait pas

Document(s) fourni(s) : Aucun

Moyens mis à disposition : Aucun

Laboratoire(s) d'analyses : Sans objet

Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L126-4 à L126-6 et R126-2 à R126-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Obligations d'entretien
- Article L126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics obligatoires
- Articles L131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : Stabilité et solidité
- Articles R126-42 et D126-43 du Code de la Construction et de l'Habitation : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Articles R131-4, R184-7 et R184-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : Protection contre les insectes xylophages
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 29 mars 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Norme NF P 03-201 (Mars 2012) : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH : ☒ Oui ☐ Non

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

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Cet état relatif à la présence de termites a pour objectif de rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils, ainsi que de sondages non destructifs des bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) au moyen d'un poinçon.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous-faces de planchers ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a eu bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque). Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.



SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites.**

À défaut d'un état relatif à la présence de termites dans les parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

Nota :

- ▶ Dans le cas de la présence de termites (y compris aux abords immédiats du bâtiment), il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et R126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste, dans le mois suivant l'édition du présent rapport, en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.
- ▶ Dans le cas de la présence de mûre, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L126-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.
- ▶ Conformément à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.agendadiagnostics.fr/etat-parasitaire-guide-des-pathologies.html>

IDENTIFICATION DES PARTIES DU BÂTIMENT VISITÉES ET RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

Légende des colonnes des tableaux de repérage

COLONNE	Abréviation	Commentaire
Parties de bâtiment visitées	HR	Taux d'humidité relative du local
	TA	Température ambiante du local
Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
Résultat du diagnostic d'infestation	Absence d'indice	Absence d'indice d'infestation de termites

5ème étage

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Séjour coin cuisine	Conduit(s) de fluide(s) non susceptible(s) de contenir de l'amiante, Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Fenêtre(s), Mur(s), Plafond, Porte(s), Proximité des points d'eau, Sol et/ou plancher	Absence d'indice
Esc	Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Escalier (marches - nez de marches...), Mur(s), Plafond, Sol et/ou plancher	Absence d'indice
Terrasse(s)	Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Fenêtre(s), Mur(s), Porte(s), Sol et/ou plancher, Volet(s)	Absence d'indice



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
SdB-WC	Conduit(s) de fluide(s) non susceptible(s) de contenir de l'amiante, Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Mur(s), Plafond, Porte(s), Proximité des points d'eau, Sol et/ou plancher	Absence d'indice

6ème étage

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Mezzanine	Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Fenêtre(s), Garde corps, Mur(s), Plafond, Sol et/ou plancher	Absence d'indice

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET PARTIES DU BÂTIMENT (PIÈCES ET VOLUMES) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉS ET JUSTIFICATION

Néant

IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ÉLÉMENTS QUI N'ONT PAS ÉTÉ EXAMINÉS ET JUSTIFICATION

LOCALISATION	Justification	Photo
ENCOMBREMENT : Locaux occupés et/ou encombrés (voir photos), le contrôle est donc forcément partiel, des anomalies peuvent apparaître lors de l'enlèvement de l'encombrement ou du mobilier. Toute actualisation de l'état parasitaire devra être faite après enlèvement du mobilier ou de l'encombrement, faute de quoi les réserves ne pourront pas être levées		
Planchers : sous face non contrôlable et face non contrôlable si masquée par un revêtement de type moquette, stratifié, linoleum, mobilier.....	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
La face des bois (huisseries, plinthes, lambris.....) mis en œuvre contre les maçonneries est non contrôlable.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Les éléments bois masqués (plafonds, murs, sols) par des revêtements de décoration de type moquette, Pvc, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau fixé ou collé n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment ou masqués par les enduits, les éléments coffrés (poutres plâtrées...) ou les sous faces de planchers n'ont pas pu être contrôlés.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	

MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS

À tous les niveaux du bâtiment, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...) :



- ▶ Examen visuel des parties visibles et accessibles : sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol, matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- ▶ Sondage mécanique non destructif des bois visibles et accessibles, notamment à l'aide de poinçons, de lames, etc., sauf sur les éléments en bois dégradés, où les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Inspection du périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment : examen des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, des stockages de bois et de tous les matériaux contenant de la cellulose.

L'équipement de base de l'opérateur doit comporter a minima un poinçon, une lame (couteau, cutter), une lampe et une loupe.

CONSTATATIONS DIVERSES

Les constatations suivantes ne concernent le bâtiment objet du présent état que si la case correspondante est cochée :

- ☐ Présence d'indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
- ☐ Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats
- ☐ Signes de traitement antérieur
- ☐ Autres constatations

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **11/06/2024** (temps passé sur site : 1h30)

État rédigé à **BEZIERS**, le **11/06/2024**

Opérateur de diagnostic : **Baptiste DELAGE**

Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 10/12/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Tél : 06 20 24 77 76

Cachet de l'entreprise



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

SAS Languedoc Expertises Immobilières
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Tél : 0467305671 Prise RV

SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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

ANNEXES



Plans et croquis

- Planche 1/2 : 6ème étage
- Planche 2/2 : 5ème étage

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble: Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D AGDE
N° dossier: 2024-06-1838 BD				
N° planche:	1/2	Version:	1	
Origine du plan: Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau: 6ème étage

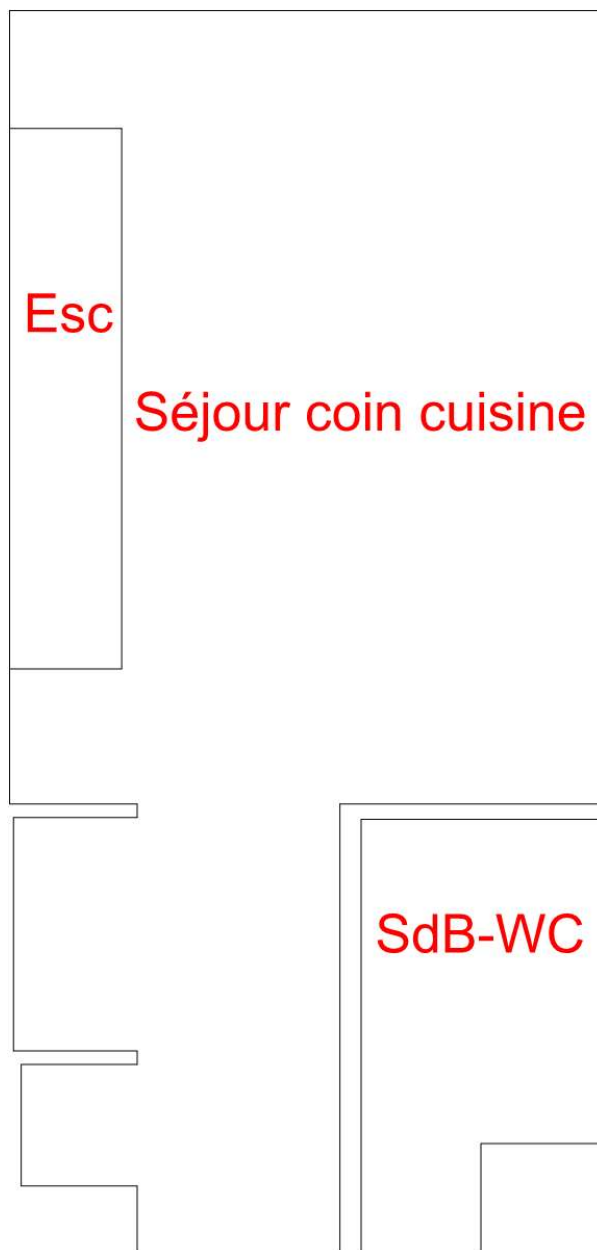
Document sans échelle remis à titre indicatif

Mezzanine



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				<i>Adresse de l'immeuble:</i> Résidence "HOTEL SAINTCLAIR"4 impasse de la Misaine Appartement 34300 LE CAP D AGDE
<i>N° dossier:</i> 2024-06-1838 BD				
<i>N° planche:</i> 2/2	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Plan		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic				<i>Bâtiment – Niveau:</i> 5ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Notice d'information

GÉNÉRALITÉS SUR LES TERMITES (ISOPTÈRES)

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux).

Il existe une carte précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux, disponible sur le site : www.developpement-durable.gouv.fr.

Dans les DOM, il est fréquent que des espèces différentes attaquent la même construction.

Termites présents en France métropolitaine

Termites souterrains

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées (voir le fascicule de documentation FD X 40- 501) :

- Reticulitermes flavipes ;
- Reticulitermes lucifugus ;
- Reticulitermes banyulensis ;
- Reticulitermes grassei ;
- Reticulitermes urbis.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière est portée à l'examen de ces zones.

Les termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

Termites dits de bois sec

L'espèce *Kalotermes flavicollis* est présente dans le sud de la France métropolitaine, principalement sur le pourtour méditerranéen. Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

Le genre *Cryptotermes* est présent sur le territoire métropolitain, où il est signalé de façon très ponctuelle.

TERMITES PRÉSENTS DANS LES DOM

Termites souterrains

Dans les Départements d'Outre-Mer, les espèces de termites souterrains provoquant des dégâts dans les bâtiments sont nombreuses et très actives. Les conditions climatiques favorisent leur développement.

On rencontre essentiellement deux genres :

Coptotermes : Réunion, Guyane ;

Heterotermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

Termites dits de bois sec

Dans tous ces départements, les espèces rencontrées appartiennent au genre *Cryptotermes*. Leurs besoins en eau sont peu importants. L'humidité des bois « secs à l'air » peut suffire à assurer leur développement.

De l'extérieur, les signes de leur activité sont peu évidents. On décelé les infestations par la présence de petits tas d'excréments en forme de petits granules de 0,5 mm à 1 mm de diamètre environ, de la couleur des bois attaqués, qui accumulés pendant un certain temps dans le nid sont rejetés à l'extérieur par des petits orifices à peine visibles.

Termites arboricoles

Certaines espèces de termites à nids épigés (souvent sur les arbres) peuvent provoquer des dégâts importants. Elles appartiennent au genre *Nasutitermes*.

Ces espèces construisent des galeries tunnels et des nids sur les troncs d'arbres, les branches ou dans les constructions. Elles passent également par des réseaux de galeries souterrains pour exploiter des végétaux ou s'attaquer aux maisons.

Nasutitermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES SOUTERRAINS

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites souterrains vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non.

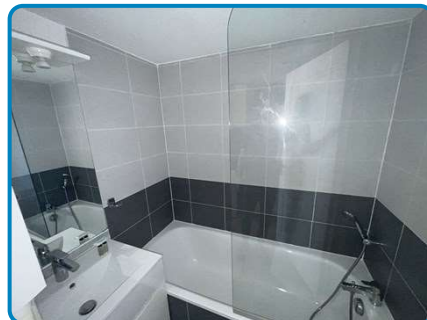
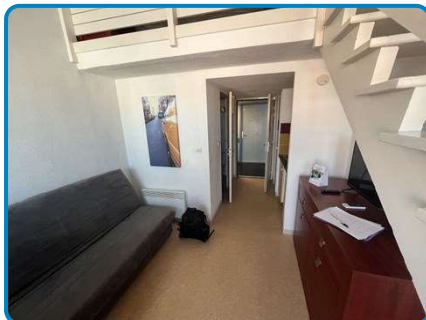
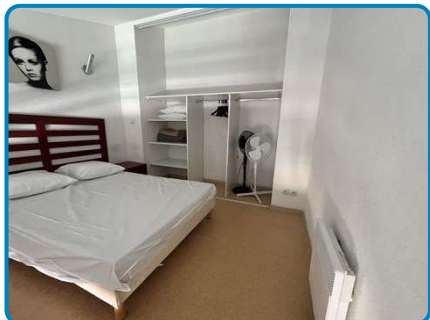
EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES DE BOIS SEC

- a) Altérations dans le bois (avec fèces) ;
- b) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES ARBORICOLES

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non ;
- f) Présence de nid aérien.

Planche photographique





Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que : SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Monsieur Fabien AZAIS
16 Avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS

Bénéficiaire du contrat n° 1075883504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités décrites ci-dessous garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Soumettre aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subordonnés ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés soient certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage lignes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
- Diagnostic gestion des déchets (RGD)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mésures
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projets
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurage surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'occasion de toute activité de conception
- Relevé de notes pour la réalisation de plans d'excavation et constat visuel de présence ou non de parties coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement Immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Missions de copropriété, tarification de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 85-557 du 30 juillet 1985
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénale

Souscription RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31^{er} janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'absence d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 814 999 999 Euros
Siège social : 814, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 921 037 460 R.C.S. Nanterre
Représentée légalement par le Code des Assurances - N°A Intercommunautaire n° FR LA 723 027 460
Opérations d'assurance autorisées de l'Union Européenne - N°A - Art. 281-C CE - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C3931

Monsieur Baptiste DELAGE

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

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

Amiante avec mention	Certificat valable Du 21/02/2024 au 06/02/2030	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.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 21/02/2024 au 03/08/2030	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.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 21/02/2024 au 01/05/2030	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.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 21/02/2024 au 20/04/2030	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 21/02/2024 au 25/10/2030	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.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 14/05/2024 au 13/05/2031	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.

Date d'établissement le mercredi 15 mai 2024

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Aurélie MARCELLIN

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

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17 rue Borel - 81100 Castres
Tél. : 05 63 79 86 12 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 0010

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES
Cabinet AGENDA Aude-Hérault
16 Avenue Jean Moulin - 04 67 30 56 71
34500 Béziers
Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B - Capital 30016 €

FABIEEN AZAIS