

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 1063095
Mode COMMANDE CADASTRE***
Réalisé par un expert Preventimmo
Pour le compte de LEXNOT

Date de réalisation : 8 avril 2026 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023

Références du bien

Adresse du bien

57 Route de Lodève
34000 Montpellier

Référence(s) cadastrale(s):

LM0844

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SCI MONTPELLIER LODEVE

Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	13/01/2004	non	non	p.6
PPRn	Feu de forêt	approuvé	30/01/2008	non	non	p.6
PPRn	Inondation	prescrit	22/10/2025	oui	non	p.7
PAC ⁽¹⁾	Feu de forêt	notifié	17/12/2021	non	-	p.7
PAC	Inondation	notifié	22/11/2024	oui	-	p.8
SIS ⁽²⁾	Pollution des sols	approuvé	09/08/2018	non	-	p.10

*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Septeo Solutions PropTech, SAS au capital social de 165 004,56 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grasse sous le N° RCS 514 061 738,
dont le siège social est situé 80 Route des Lucioles Les Espaces de Sophia - Bât C 06560 Valbonne France. SIRET 514 061 738 00035 - TVA Intra FR74 514061738.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.9
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽³⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽⁴⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁵⁾	Non	-
Basias, Basol, Icp	Oui	8 sites * à - de 500 mètres

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

(1) Porter à connaissance.

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

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

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 Installation nucléaire	Non	-
 Mouvement de terrain	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.</i>
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 Cavités souterraines	Non	-
 Canalisation TMD	Non	-

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

Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillage	9
Procédures ne concernant pas l'immeuble	10
Déclaration de sinistres indemnisés	11
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	14
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	15
Annexes	16

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)		Document réalisé le : 08/04/2026	
Parcelle(s) : LM0844			
57 Route de Lodève 34000 Montpellier			
Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui ☒	non ☐
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui ☐	non ☒
Les risques naturels pris en compte sont liés à :		(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	
Inondation ☒	Crue torrentielle ☐	Remontée de nappe ☐	Submersion marine ☐
Mouvement de terrain ☐	Mvt terrain-Sécheresse ☐	Séisme ☐	Cyclone ☐
Feu de forêt ☐	autre ☐	Avalanche ☐	
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn		oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés		oui ☐	non ☐
Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui ☐	non ☒
Les risques miniers pris en compte sont liés à :		(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	
Risque miniers ☐	Affaissement ☐	Effondrement ☐	Tassement ☐
Pollution des sols ☐	Pollution des eaux ☐	autre ☐	Emission de gaz ☐
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm		oui ☐	non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés		oui ☐	non ☐
Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]			
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui ☐	non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui ☐	non ☒
Les risques technologiques pris en compte sont liés à :		(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)	
Risque Industriel ☐	Effet thermique ☐	Effet de surpression ☐	Effet toxique ☐
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 ☐
*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture			
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire			
L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :	zone 1 ☐	zone 2 ☒	zone 3 ☐
	Très faible	Faible	Modérée
			zone 4 ☐
			Moyenne
			zone 5 ☐
			Forte
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon			
L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :	zone 1 ☒	zone 2 ☐	zone 3 ☐
	Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)			
L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*	oui ☐	non ☐	
*Information à compléter par le vendeur / bailleur			
Information relative à la pollution des sols			
L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	oui ☐	non ☒	
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 2018-I-899 du 09/08/2018 portant création des SIS dans le département			
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)			
L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret	oui ☐	non ☒	
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :			
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐	oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐	non ☐	zonage indisponible ☐
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui ☐	non ☐	
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui ☐	non ☐	
*Information à compléter par le vendeur / bailleur			
Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)			
L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage	oui ☐	non ☒	
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler	oui ☐	non ☐	
Parties concernées			
Vendeur	SCI MONTPELLIER LODEVE	à	
Acquéreur		à	
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.			

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 13/01/2004

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/01/2008

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Plan de Pré

Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 22/10/2025

Concerné*

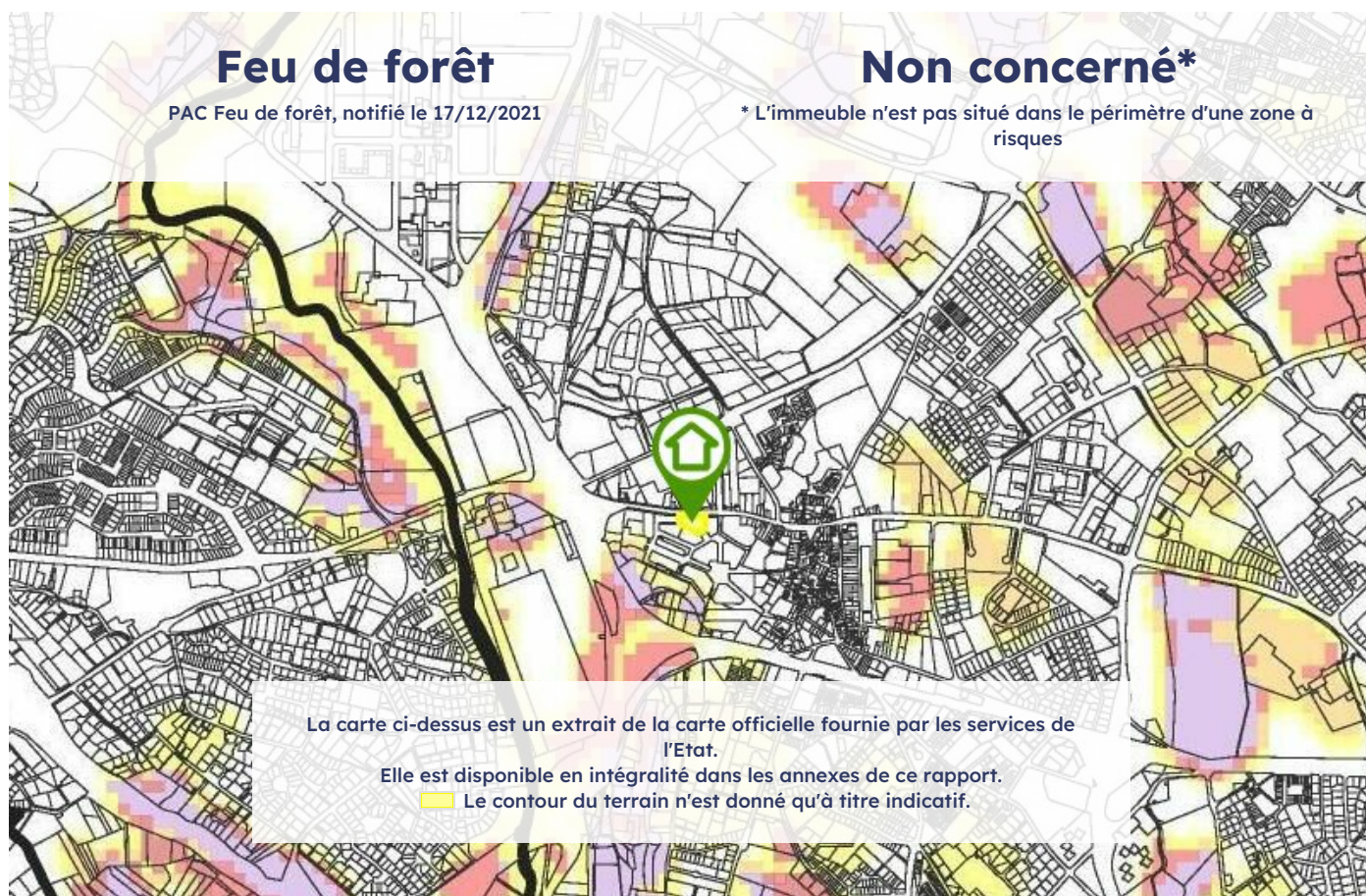
* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Feu de forêt

PAC Feu de forêt, notifié le 17/12/2021

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Inondation

PAC Inondation, notifié le 22/11/2024

Concerné*

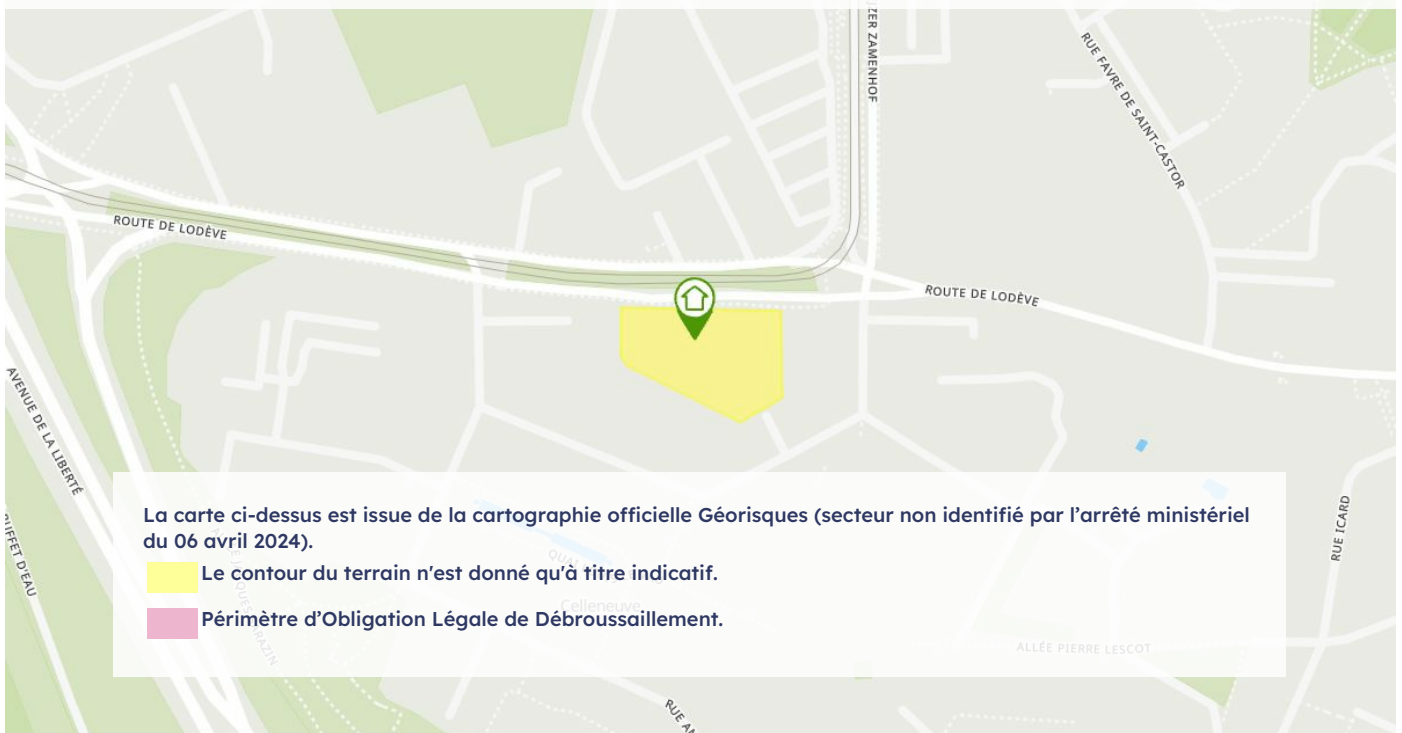
* Le bien se situe dans une zone d'aléa résiduel à fort.



Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

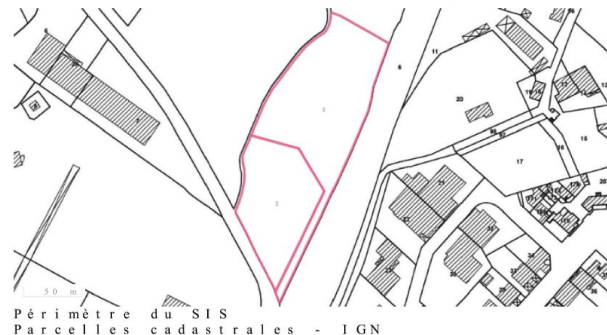
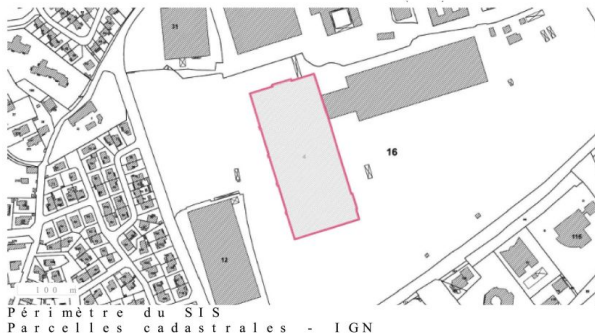
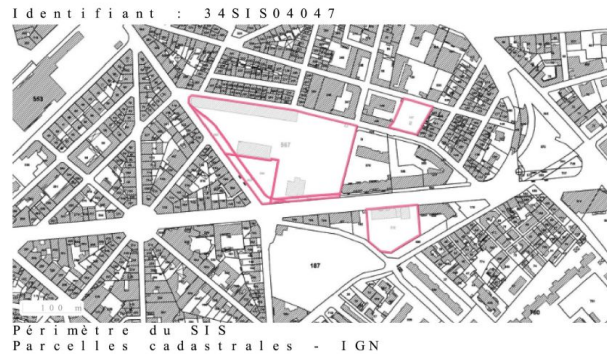
- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

❗ Vous avez signalé que le bien est bâti.
Preventimmo a pris en compte cette information dans le formulaire récapitulatif de cet ERP.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 09/08/2018



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/12/2025	28/12/2025	24/01/2026	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2023	31/12/2023	02/07/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/09/2022	08/09/2022	12/10/2022	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	10/06/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/09/2021	03/09/2021	26/09/2021	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2021	30/06/2021	26/07/2022	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/10/2019	23/10/2019	31/10/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	12/06/2020	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2018	31/03/2018	15/11/2019	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2017	30/09/2017	20/10/2018	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/10/2016	14/10/2016	27/01/2017	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2016	30/09/2016	01/09/2017	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/2015	23/08/2015	08/10/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/2014	07/10/2014	07/11/2014	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/2014	30/09/2014	11/10/2014	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/09/2014	19/09/2014	07/11/2014	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2014	30/09/2014	26/07/2015	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2012	31/03/2012	25/05/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2009	09/10/2009	02/04/2010	☐

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	10/10/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/09/2005	07/09/2005	14/10/2005	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2003	04/12/2003	20/12/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/2003	22/09/2003	30/11/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/12/2002	12/12/2002	07/02/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/10/2001	09/10/2001	05/05/2002	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2000	31/12/2000	26/08/2004	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/03/1998	28/02/1999	29/12/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/11/1997	25/11/1997	18/02/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	23/09/1993	18/02/1994	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	31/10/1997	01/07/1998	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	09/07/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/10/1987	29/10/1987	23/02/1988	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

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

Préfecture : Montpellier - Hérault

Commune : Montpellier

Adresse de l'immeuble

57 Route de Lodève
Parcelle(s) : LM0844
34000 Montpellier

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

SCI MONTPELLIER LODEVE

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

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

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

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

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

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

- Note de présentation du PAC Inondation, notifié le 22/11/2024

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 08/04/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM34-2023-07-14102 en date du 24/07/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 22/10/2025.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
Selon les informations "Porter à connaissance" (PAC) par la préfecture , le BIEN est ainsi concerné par :
- Le risque Inondation au vu du PAC Inondation notifié le 22/11/2024. Le bien se situe dans une zone d'aléa résiduel à fort.


Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral départemental n° DDTM34-2023-07-14102 du 24 juillet 2023

Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 13/01/2004
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/01/2008
- Cartographie informative du PAC Feu de forêt, notifié le 17/12/2021
- Cartographie informative du PAC Inondation, notifié le 22/11/2024
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Affaire suivie par : pôle risques
Téléphone : 04 34 46 62 10
Mél : ddtm-risques@herault.gouv.fr

Montpellier, le 24 juillet 2023

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2023-07-14102

abrogeant l'arrêté n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 et les arrêtés communaux relatifs à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet de l'Hérault

- Vu** le code général des collectivités territoriales,
- Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L.125-2, L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27,
- Vu** la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment son article 236 qui introduit plusieurs évolutions en matière d'information sur les risques applicables depuis le 1er janvier 2023,
- Vu** le décret du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques, qui a modifié le contenu et les modalités de cette information,
- Vu** le décret du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Hugues MOUTOUH en qualité de préfet du département de l'Hérault (hors classe) à compter du 19 juillet 2021 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral départemental n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listant les communes de l'Hérault concernées par l'obligation d'information,
- Vu** les arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listés en annexe au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques et des pollutions,

Considérant que, en application des articles R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement modifiés par le décret du 1^{er} octobre 2022, le propriétaire vendeur ou bailleur d'un bien immobilier exposé est dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire des risques ou pollutions, en produisant un état des risques et des pollutions dès l'annonce immobilière et actualisé à chaque étape de la vente ou de la location,

Considérant que certaines données utiles pour établir l'état de risques et des pollutions sont désormais mises à disposition sur le site Géorisques du Ministère de l'Ecologie (www.georisques.gouv.fr), et ne donnent plus lieu à des arrêtés du Préfet de l'Hérault,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

Sont abrogés :

- l'arrêté préfectoral départemental n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listant les communes de l'Hérault concernées par l'obligation d'information,
- les 293 arrêtés préfectoraux portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, listés en annexe au présent arrêté, qui précisent pour chaque commune les documents de référence pour établir l'état des risques et des pollutions,

ARTICLE 2 :

Certaines données utiles pour établir l'état de risques et le document d'information sur les pollutions sont désormais mises à disposition sur le site Géorisques du Ministère de l'Ecologie (www.georisques.gouv.fr, rubrique information acquéreurs locataires IAL).

Des informations complémentaires relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques dans l'Hérault sont accessibles sur le portail internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr).

Il appartient aux propriétaires vendeurs ou bailleurs de vérifier l'exactitude des informations fournies sur Géorisques et de les compléter à partir d'informations dont il dispose, notamment la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité.

ARTICLE 3 : Publicité

Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires listées dans l'arrêté du 9 janvier 2012, ainsi qu'à la Chambre départementale des notaires.

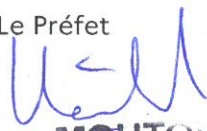
Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs des services de l'État dans l'Hérault. Il fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

ARTICLE 9 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Hérault, les maires des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

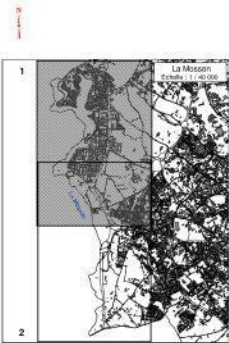
Le Préfet



Hugues MOUTOU

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant sa notification ou sa publication, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de la Transition écologique – 246, boulevard Saint-Germain – 75007 PARIS. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant la notification ou la publication de la présente décision, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr



**Plan de Prévention
des Risques d'Inondation
Basse Vallée du Lez et de la Mosson
Commune de Montpellier**

**La Mosson
Cartographie du zonage des risques**

Légende

-  Zonage rouge R
-  Zonage rouge RU
-  Zonage bleu BU
-  Zone violette V
-  Zonage BH
-  Carte de la carte de référence en INGE

1/2

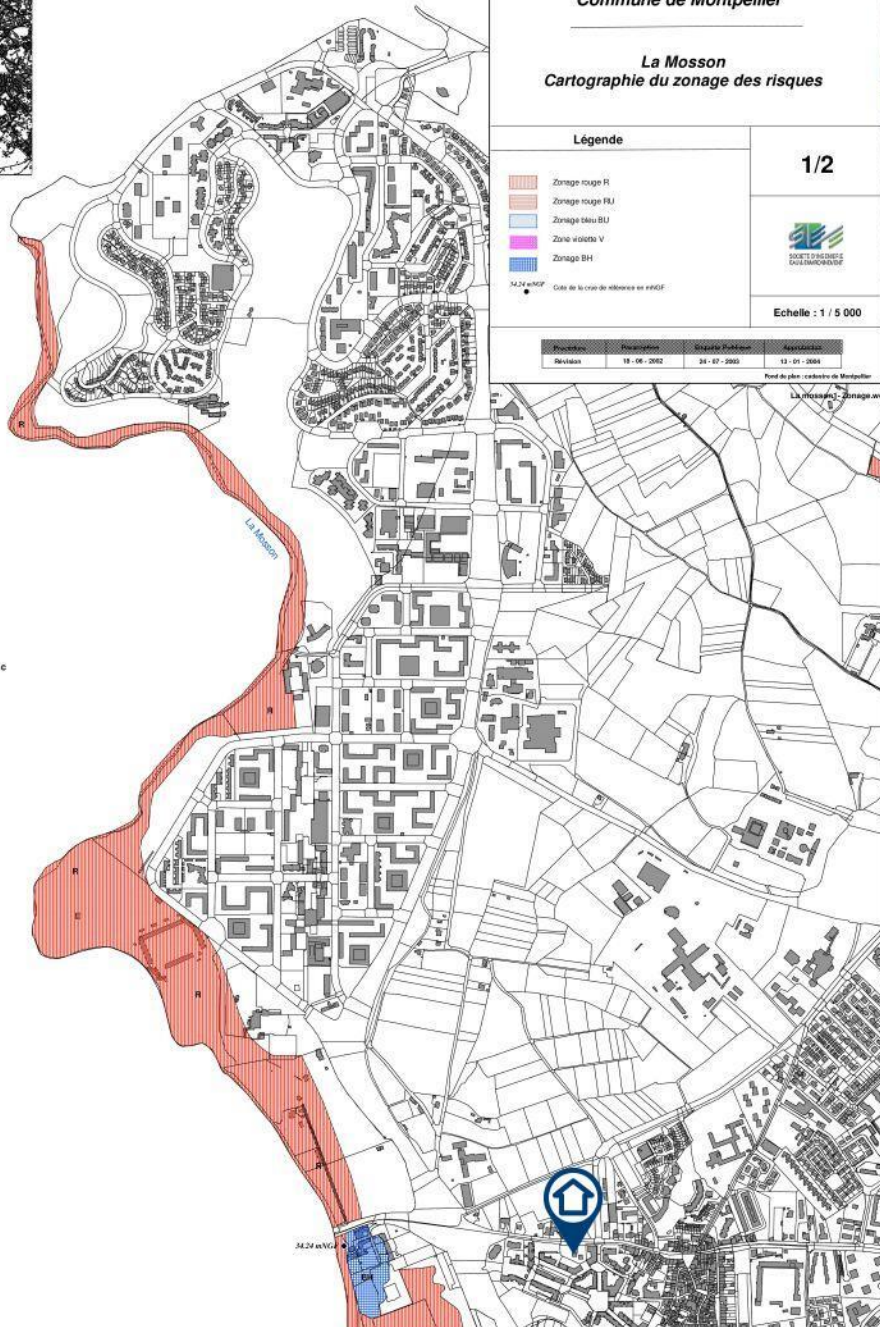


Echelle : 1 / 5 000

Projet	Prévision	Équipement	Approbation
Revisé	18-06-2002	24-07-2003	13-01-2004

Pont de plan : cadastre de Montpellier

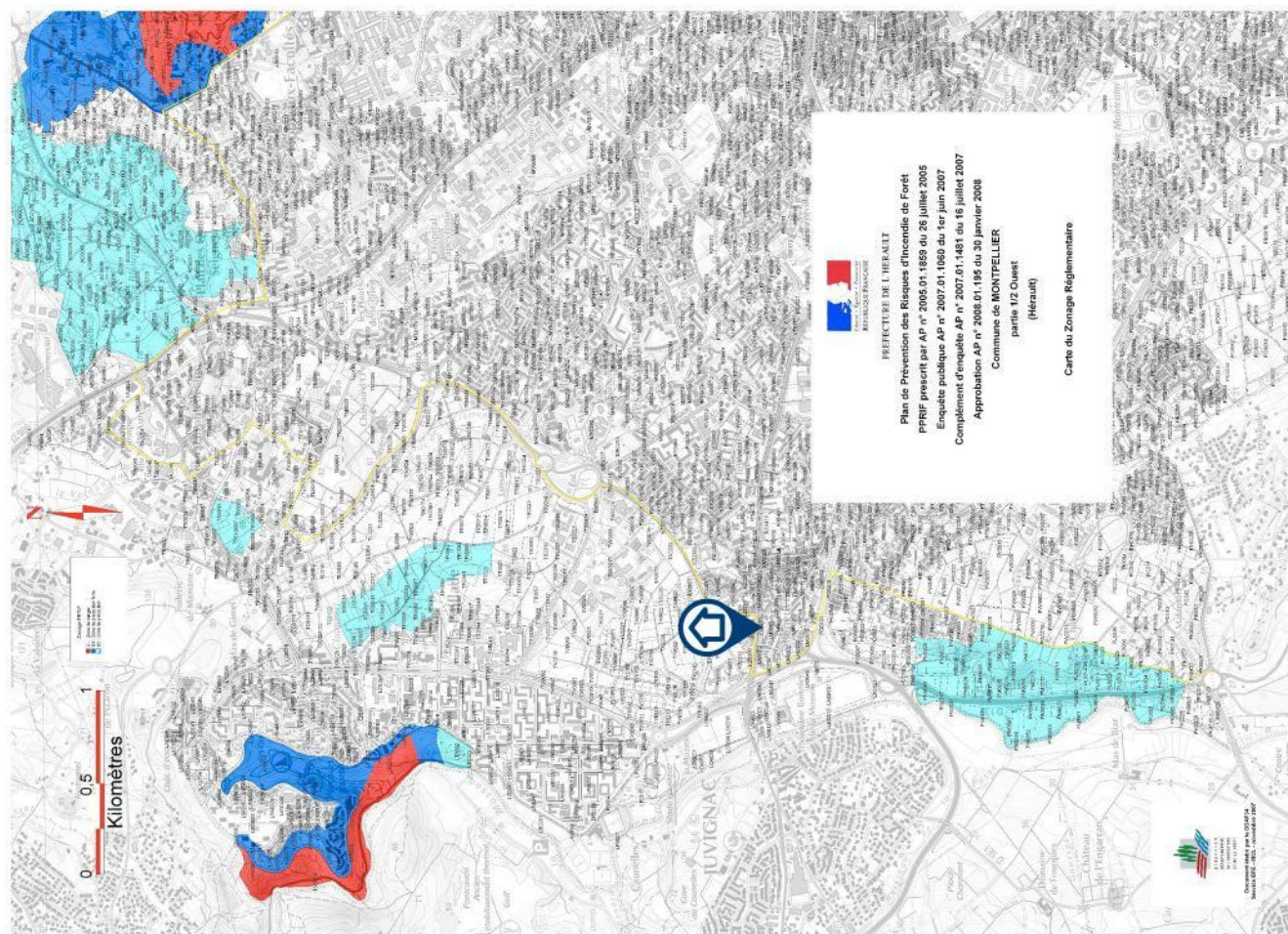
La Mosson - Zonage

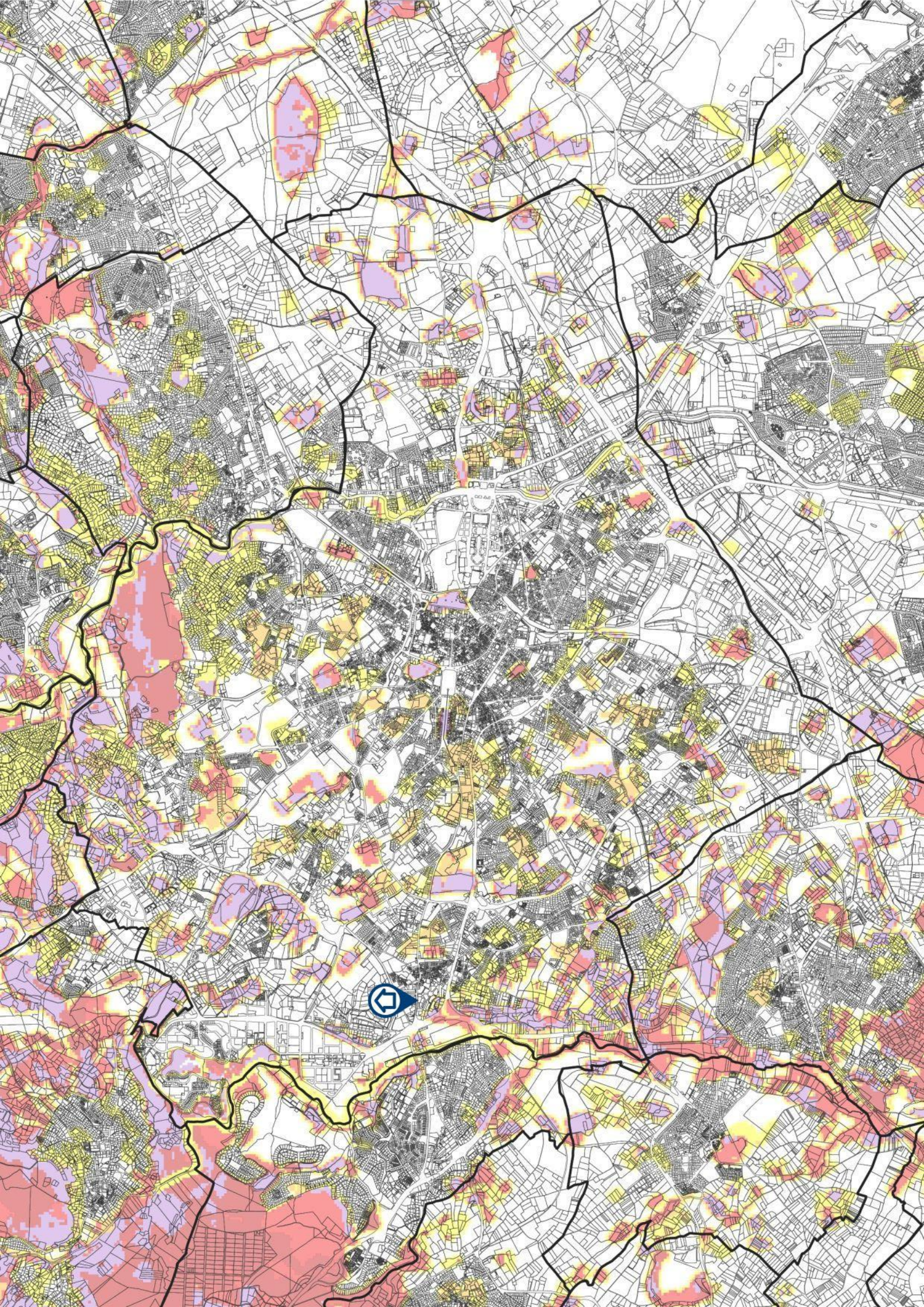


Commune de Grabels

Commune de Juvignac

34.24 mNG





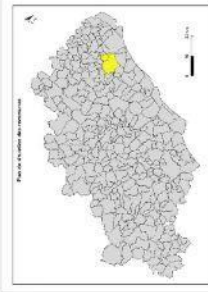
PORTER A CONNAISSANCE DES SERVICES DE L'ETAT

**COMMUNES DE
CASTELNAU-LEZ ET
MONTPELLIER**

Carte des aires de synthèse

Secteur 4

Novembre 2024 | Schéma : 10000 | Format : Projection en : SRS : NAD 83 | Échelle :



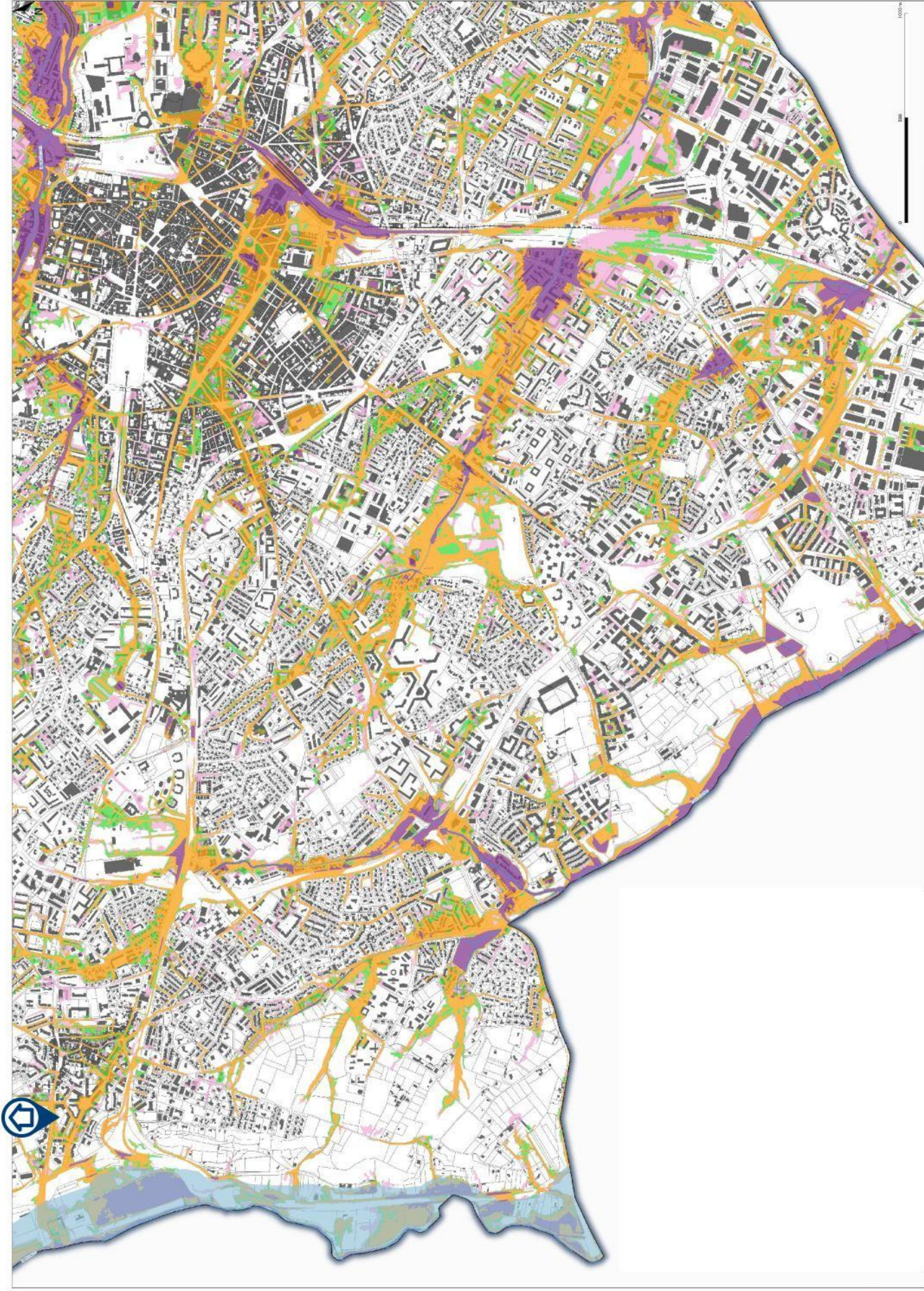
Légende

Aires de synthèse :

- Figure : Polygone A21 Neosyn
- Aires très fortes (cours d'eau et cours)
- Aires fortes
- Aires moyennes
- Aires faibles
- Cours d'eau superficiel
- Cours d'eau souterrain
- Ville forte
- Ville moyenne
- Ville faible
- Ville communale

Échelle : 1:100 000

Plan de localisation

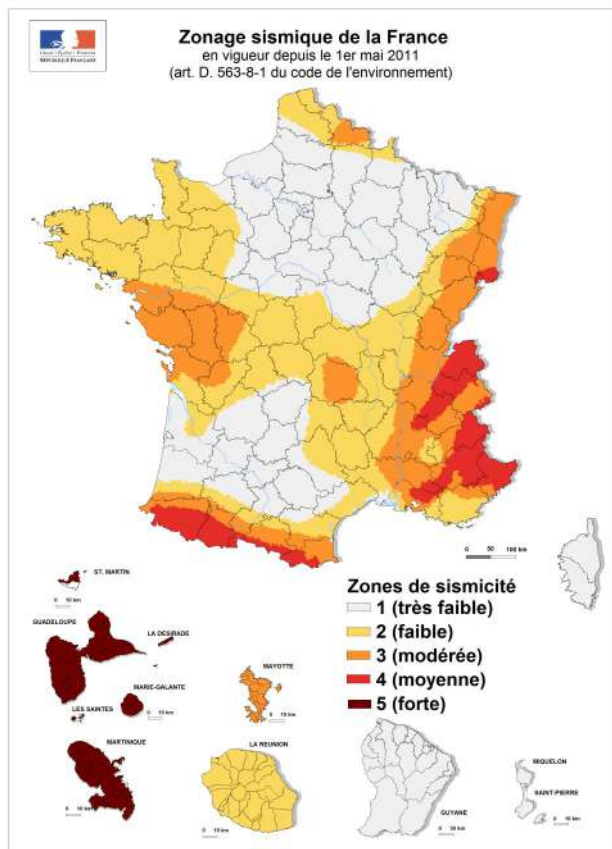


Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

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

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

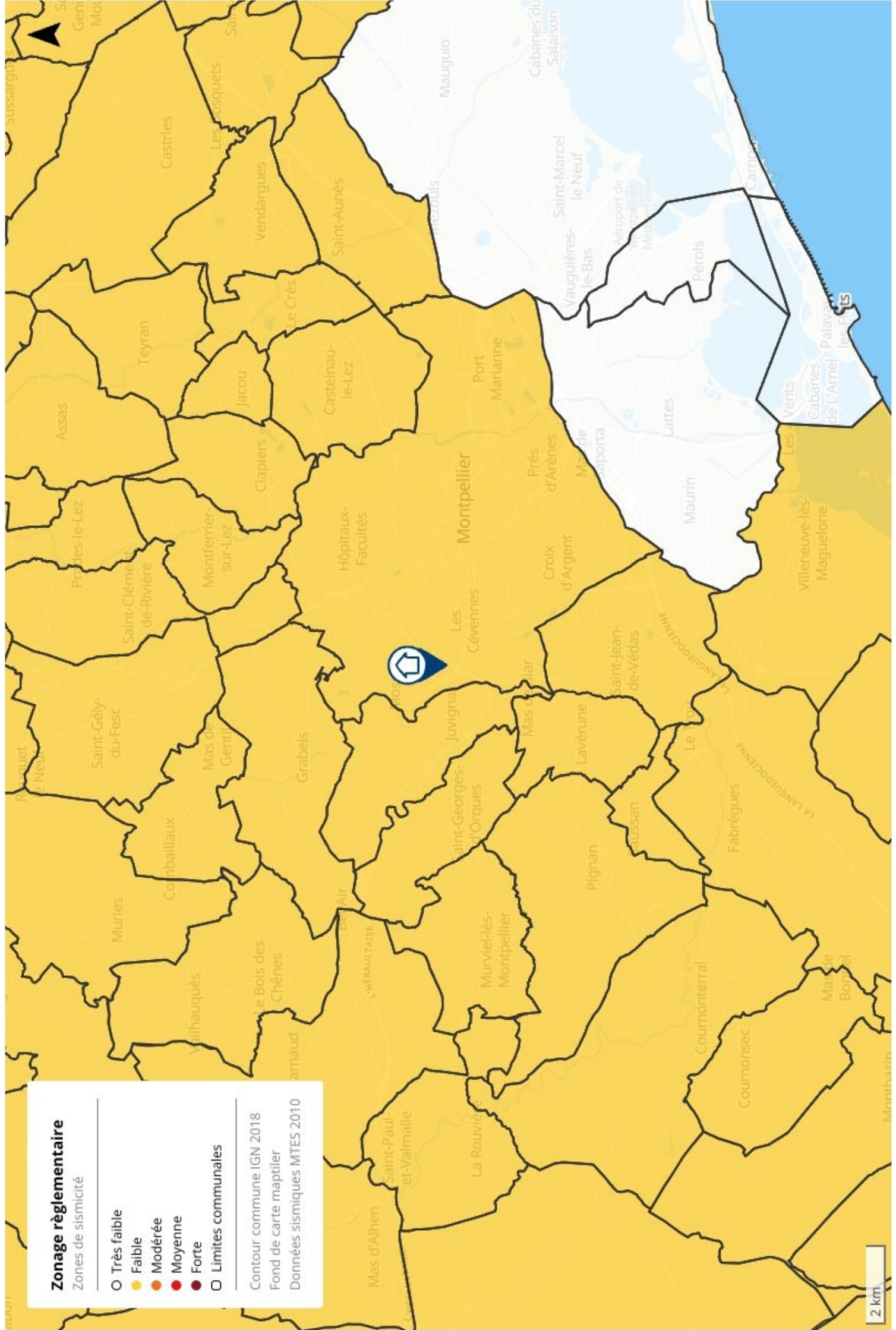
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

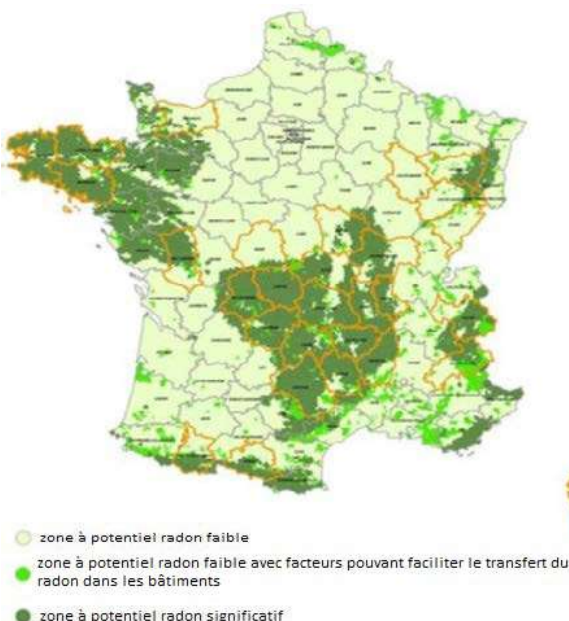
Contour commune IGN 2018

Fond de carte maptiler

Données sismiques MTES 2010

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

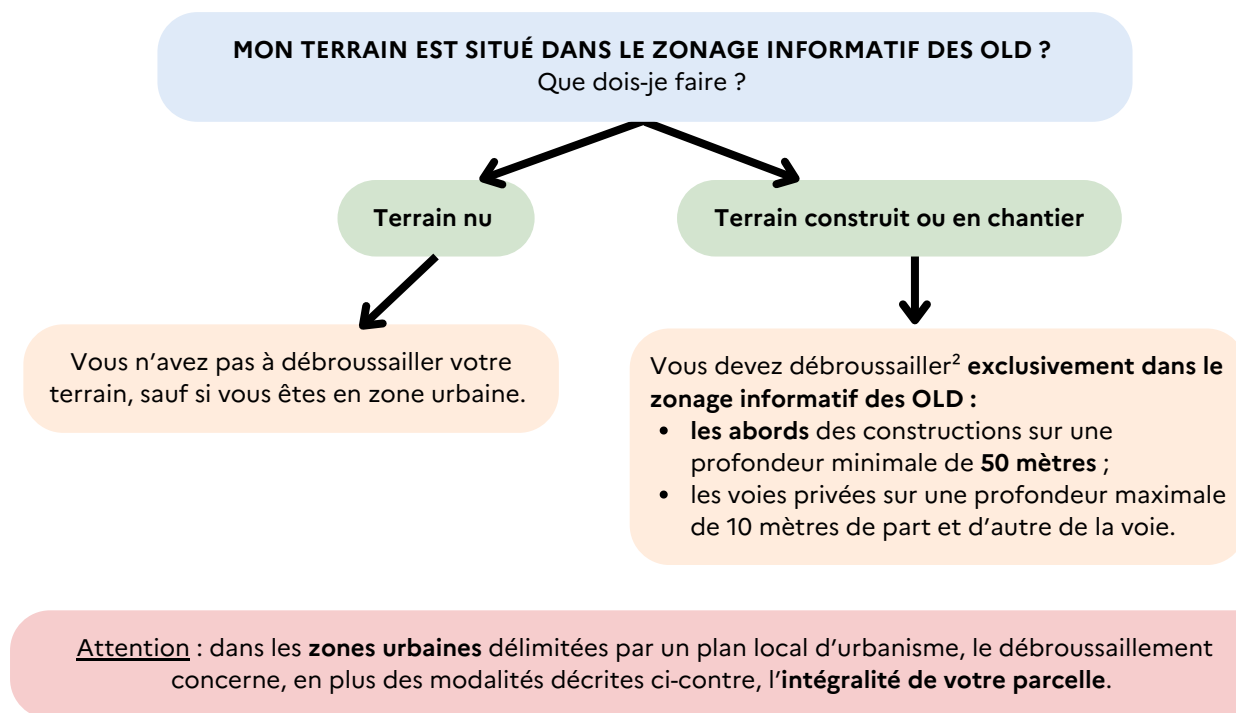
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

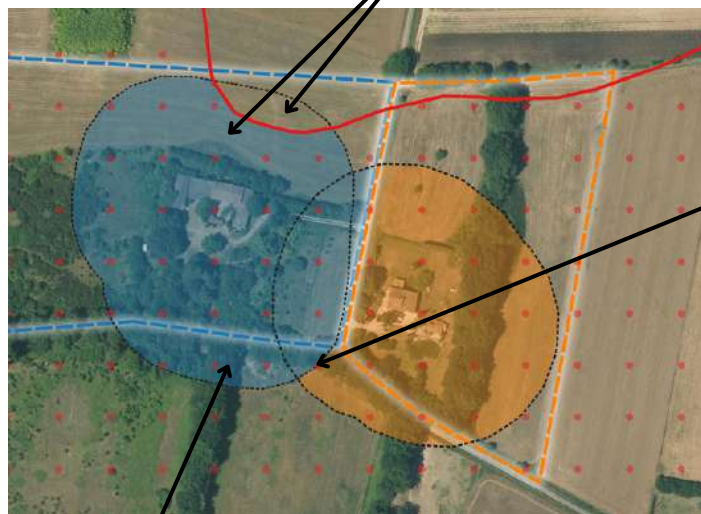
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débrousaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Liberté
Égalité
Fraternité



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau, risques et nature

Montpellier, le **22 NOV. 2024**

Affaire suivie par : Pôle risques
Téléphone : 04 34 46 62 30
Mél : ddtm-risques@herault.gouv.fr

LRAR JA 208 678 1876 A

Monsieur le maire, président de Montpellier Méditerranée Métropole,

La commune de Montpellier est couverte par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 13 janvier 2004, dont la révision est nécessaire afin d'actualiser les effets du débordement des cours d'eau, notamment le Lez, de prévenir les impacts du ruissellement pluvial, et de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires traduites en particulier dans le décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 *relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine »*, dit « décret PPRI ».

Les études d'aléas relatives aux crues du Lez (bureau d'études Suez-Safège), ainsi qu'aux crues des autres cours d'eau (hors Mosson) et au ruissellement (bureau d'études CEREMA), ont été finalisées à l'été 2024. Vous trouverez ci-joint la carte de synthèse des aléas de débordement de cours d'eau (hors Mosson) et des aléas de ruissellement issue de ces études, dont la méthode d'élaboration vous a été présentée par la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault (DDTM) lors des premières réunions d'association le 2 février puis le 14 octobre derniers.

Cette transmission vaut porter à connaissance (PAC) du risque au titre de l'article L 132-2 du Code de l'urbanisme, et je vous demande d'en tenir compte tant en matière de planification que de délivrance des autorisations d'urbanisme, le cas échéant en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

A cet effet, la notice jointe explicite les principes de prévention de l'État associés aux différentes combinaisons d'aléas et d'enjeux, et selon la localisation du projet en zone inondable du réseau structurant ou du réseau non structurant (voir carte n°2). Le PPRI approuvé en 2004 reste cependant en vigueur jusqu'à l'approbation du PPRI révisé : ce sont donc les dispositions les plus contraignantes entre les deux documents qui prévalent en matière de prévention des risques.

Le présent porter à connaissance sera publié sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault suivant le lien suivant : <https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-chasse-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>

**Monsieur Michael Delafosse,
Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Maire
de Montpellier
Hôtel de Ville
1, place Georges Frêche
34267 MONTPELLIER cedex 2**

Ce PAC sera mis à jour en tant que de besoin pour traduire l'actualisation de la connaissance des aléas, et en particulier après l'achèvement de l'étude d'aléas de la Mosson.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

ASBS.VOM 55

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,



Copies :

- Personnes publiques associées à la révision du PPR : Montpellier Méditerranée Métropole (service GEMAPI), Conseil régional Occitanie, Conseil départemental de l'Hérault, Syble, Chambre d'agriculture de l'Hérault, CNPF, SDIS.
- Préfecture de l'Hérault (Cabinet / BPO)
- DREAL Occitanie (DRN)
- DDTM (STU, SHAJ)



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ALÉAS D'INONDATION (débordement de cours d'eau et ruissellement)

**Porter à connaissance
des services de l'État**
(Article L 132-2 du Code de l'Urbanisme)

**COMMUNES DE
CASTELNAU-LE-LEZ ET
MONTPELLIER**

NOTICE DE PRÉSENTATION

Novembre 2024

Sommaire

1. CONTEXTE ET OBJET DU PORTER À CONNAISSANCE.....	3
2. LES ÉTUDES TECHNIQUES.....	5
2.1. Les études d'aléas.....	5
2.1.1. L'étude d'aléas du Lez.....	5
2.1.2. L'étude d'aléas des cours d'eau (hors Lez et Mosson) et du ruissellement.....	7
2.1.3. La définition des aléas.....	7
2.2. La caractérisation des enjeux.....	8
3. LES MESURES DE PRÉVENTION.....	10
3.1. Les principes de prévention.....	10
3.2. Mesures préventives dans l'ensemble de la zone inondable.....	11
3.2.1. En zone NON URBANISÉE d'aléas modéré, fort ou très fort.....	11
3.2.2. En zone URBANISÉE d'aléas modéré, fort ou très fort.....	12
3.2.3. En aléa résiduel et hors zone inondable.....	13
3.3. Possibilités d'adaptations dans la zone inondable par le réseau non structurant.....	14
3.3.1. Principe général.....	14
3.3.2. Les objectifs de résultats à respecter.....	15
3.3.3. Mise en œuvre des objectifs de résultats.....	15
ANNEXE 1 – OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN RÉSILIENTE.....	17
An1.1. Les objectifs fixés par le décret PPRI.....	17
An1.2. Modalités d'application dans le cadre du présent PAC.....	17

1. CONTEXTE ET OBJET DU PORTER À CONNAISSANCE

➤ Pourquoi réviser les PPRI de Montpellier et Castelnau-le-Lez ?

Élaboré à l'initiative et sous la responsabilité des services de l'État dans le département sous l'autorité du préfet, en concertation avec les communes, les personnes publiques et la population concernées, le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) est un document de planification qui contribue à la maîtrise de l'urbanisation et de l'aménagement dans les zones exposées aux risques.

Il décline les objectifs de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation établie dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation¹ :

- *« augmenter la sécurité des populations exposées,*
- *stabiliser à court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation,*
- *raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés. »*

Le PPRI est régi par les articles L.562-1 et suivants du Code de l'environnement. Il délimite et réglemente en tant que de besoin :

- les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, où il y a lieu d'y interdire ou y autoriser sous conditions les constructions, ouvrages ou aménagements, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines (L562-1 II. 1°).
- Les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages ou des aménagements pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et où il y a lieu de prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions (L562-1 II. 2°).

Les communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez sont couvertes par des PPRI approuvés respectivement le 13 janvier 2004 et le 4 décembre 1998, traitant du débordement des principaux cours d'eau.

Dans le cadre de la conférence scientifique de 2007, le débit de la crue centennale du Lez a été réévalué à 900m³/s à l'aval du Verdanson, majorant le débit jusqu'alors pris en compte (755m³/s). Une première étude hydraulique actualisée du Lez a fait l'objet d'un porter à connaissance du préfet en 2010 afin de renforcer sans délai les mesures préventives applicables, mais qui nécessite d'être précisée.

Par ailleurs, il ressort que les communes sont sensibles au ruissellement pluvial :

- le territoire de la Métropole est exposé aux pluies intenses caractéristiques de l'arc méditerranéen, comme le confirment les événements de 2014 qui ont impacté les secteurs de Fréjorgues le 29 septembre, et de Grabels et Juvignac le 6 octobre ;
- le ruissellement est amplifié par la forte artificialisation des sols en milieu urbanisé ;
- plusieurs cours d'eau ont été anthropisés dans leur traversée urbaine (dévoyés, canalisés, enterrés...), modifiant les conditions d'écoulement ; leur débordement s'ajoute au ruissellement.

Aussi, la révision de ces PPRI s'avère nécessaire pour :

- actualiser la connaissance des aléas de débordement des cours d'eau, notamment le Lez ;
- prévenir les risques liés au ruissellement pluvial ;
- actualiser les mesures préventives afin de prendre en compte les derniers textes nationaux, dont en particulier le décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les " aléas débordement de cours d'eau et submersion marine ", dit « décret PPRI ».

¹ Directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, transposée dans le droit français par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 », et son décret d'application n°2011- 227 du 2 mars 2011 relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation (codifiés aux articles L566-1 et R566-1 et suivants du Code de l'environnement).

➤ L'objet du porter à connaissance (PAC)

La première démarche conduite en vue de la révision des PPRI consiste à actualiser la connaissance des aléas, avant même d'engager la procédure administrative par arrêté du préfet de l'Hérault. La DDTM de l'Hérault a confié trois études hydrauliques à des bureaux d'études spécialisés (voir chapitre 2.1. Les études d'aléas p5) :

- étude d'aléas du Lez (Suez-Safege, juillet 2024),
- étude d'aléas de débordement des cours d'eau et de ruissellement (CEREMA², août 2024),
- étude d'aléas de la Mosson (CEREMA, étude en cours).

Via le présent PAC, les cartes d'aléas de débordement des cours d'eau (hors Mosson) et de ruissellement, issues des études précédentes déjà finalisées, sont rendues publiques dans l'objectif de la bonne information des collectivités compétentes en matière d'aménagement et d'urbanisme, des administrés et des autres porteurs de projets.

Cette nouvelle connaissance devra être prise en compte dans les projets de constructions et d'opérations d'urbanisme sans attendre l'approbation des PPRI révisés, le cas échéant en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme. A cet effet, cette notice explicite les principes de prévention de l'État associés aux différentes situations d'aléas et d'enjeux, et selon la localisation du projet en zone inondable du réseau structurant ou du réseau non structurant.

Le PAC est constitué de :

- une carte de synthèse des aléas,
- la présente notice,
- une carte complémentaire qui permet d'identifier le réseau structurant (carte n°2).

NB : sur la carte n°2 du PAC, figurent également, pour information, les périmètres des schémas directeurs hydrauliques (SDH) en cours d'étude pilotés par la Métropole de Montpellier. Ces études couvrent des zones de projet de renouvellement urbain exposées aux risques. Il s'agit d'examiner la possibilité d'améliorer la gestion des écoulements grâce à des aménagements hydrauliques permettant de réduire le niveau d'exposition des îlots déjà bâtis. Seuls des aménagements qui réduisent significativement le risque, sans aggraver l'aléa en amont ou en aval, pourront être admis, sous la condition que la structure détenant la compétence de prévention des inondations (la Métropole) en assure l'entretien et la surveillance pérennes.

Ce PAC sera complété en tant que de besoin pour traduire l'avancement des études. En particulier, il sera mis à jour après la finalisation de l'étude d'aléas de la Mosson.

² Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

2. LES ÉTUDES TECHNIQUES

Le **risque** résulte du croisement entre :

- un phénomène naturel dont l'intensité est traduite par **l'aléa** : c'est l'inondation,
- des biens et des personnes exposés : **les enjeux**.

Les règles de prévention des risques du PPRI sont définies dans une logique de proportionnalité et de gradation en fonction du niveau d'aléa et des enjeux dans la zone. Les mesures projetées sont présentées au chapitre 3.

Ce chapitre présente de manière synthétique la méthode de qualification des aléas et des enjeux du PPRI.



2.1. Les études d'aléas

Les communes de Montpellier et Castelnau-le-Lez sont parcourues par plusieurs cours d'eau, au premier rang desquels le Lez et la Mosson, auxquels s'ajoutent notamment : le Rieu Coulon, le Lantissargues, le Verdanson, la Lironde, le ruisseau de Courtareilles. Outre le débordement de ces cours d'eau, les zones inondables par ruissellement ont été étudiées.

Afin de déterminer les aléas en tout point du territoire communal, la réalisation d'une modélisation hydraulique est confiée à un bureau d'études spécialisé : il s'agit d'une simulation numérique des écoulements. Le modèle intègre un grand nombre de données d'entrée, tels que les débits des cours d'eau, les données de pluie, la topographie du terrain naturel et les obstacles structurants rencontrés... Il traduit les conditions de la propagation des écoulements dans le lit mineur de la rivière et dans la zone inondable. La modélisation permet de calculer en tout point de la zone inondable les hauteurs et vitesses maximales atteintes lors d'une crue de référence, paramètres qui déterminent l'aléa.

Les études hydrauliques ont été confiées :

- pour le Lez : au bureau d'études Suez-Safege (étude finalisée en juillet 2024)
- pour les autres cours d'eau (hors Lez et Mosson) et le ruissellement pluvial : au CEREMA (étude finalisée en août 2024)
- pour la Mosson : au CEREMA (étude en cours).

Ce chapitre rend compte de manière synthétique des hypothèses des deux premières études finalisées.

2.1.1. L'étude d'aléas du Lez

➤ Définition de la crue de référence et de la crue exceptionnelle

Les petites crues, relativement fréquentes, ne prêtent pas ou peu à conséquence – *a fortiori* dans la mesure où elles sont généralement bien connues par les populations concernées et prises en compte dans l'aménagement du territoire et les documents de gestion du risque.

Les « plus grosses » crues sont plus rares et sont par conséquent moins connues des populations et de la puissance publique. L'établissement d'une chronique historique bien documentée permet d'estimer, par calcul statistique, les probabilités de retour des crues. On établit ainsi leur probabilité

d'occurrence (ou fréquence) et leur période de retour.

La crue centennale est la crue théorique qui, chaque année, a une "chance" sur 100 de se produire. Néanmoins, une crue centennale peut survenir plusieurs fois à quelques années d'intervalle. En d'autres termes, la désignation centennale ou décennale caractérise une probabilité d'apparition de la crue chaque année, mais ne renseigne pas sur la durée qui sépare deux événements.

Comme le prévoient les textes nationaux, 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.

Le PPRI étudie également les effets d'une crue exceptionnelle, supérieure à la crue de référence et plus rare (crue qualifiée d'extrême pour la Directive Inondation). Elle est réglementée dans l'objectif de faciliter la gestion de crise.

Pour le Lez, la crue de référence correspond à une crue centennale, dont le débit a été fixé à 900m³/s à l'aval du Verdanson (en amont de l'A709) lors de la conférence d'experts de 2007.

Le débit de la crue exceptionnelle du Lez correspond, par convention, à environ le double du débit de la crue de référence : $1,8 \times 900 = 1620$ m³/s à l'aval du Verdanson (conforme aux études réalisées pour la mise en œuvre de la Directive Inondation dans le bassin Rhône-Méditerranée)

➤ Le modèle et les scénarios modélisés

L'étude d'aléas du Lez est issue d'une modélisation sous TELEMAC 2D.

3 scénarios de la crue centennale de référence ont été simulés :

- Scénario 1a : apports importants de la Lironde nord (100m³/s), combinés à des apports successifs du Lez, de la zone urbanisée, et du Verdanson conduisant à un débit à l'aval de 900m³/s caractéristique de la crue centennale du Lez ;
- Scénario 2 : apports importants du Verdanson (300m³/s), combinés aux apports du Lez. Ces deux premiers scénarios visaient « à tester » le comportement des écoulements au droit des deux principales confluences du Lez (Lironde nord et Verdanson). Les apports ont été répartis de manière à conserver un débit aval du Lez de 900m³/s, et un débit amont de 700m³/s.
- Scénario 1b : il reprend les hypothèses du scénario 1a, mais avec une défaillance des ouvrages hydrauliques des clapets du Moulin l'Evêque, maintenus en position haute.

Ce barrage est composé de trois clapets mobiles destinés à :

- maintenir le plan d'eau amont du Lez à une valeur de consigne (12,50mNGF, position haute),
- s'abaisser en période de crue afin de limiter les débordements en amont.

En cas de rupture, le seuil du barrage est de +10m NGF. Dans le cadre de la présente étude, ces clapets sont considérés comme baissés à la cote +10mNGF pour tous les scénarios sauf le scénario Sc1b (maintien en position haute).

Pour la crue exceptionnelle, les deux scénarios 1c et 2b, transposés des scénarios 1a et 2 respectivement (débits incidents multipliés par 1,8), ont été modélisés et permettent de délimiter la zone exposée à un aléa résiduel (voir ci-après chapitre 2.1.3).

	Crue modélisée	Lez Amont m ³ /s	Lironde Amont m ³ /s	Lavalette & Aval Verdanson m ³ /s	Verdanson Amont m ³ /s	Débit à l'exutoire m ³ /s
Sc1a	Référence	700	100	61	39	900
Sc1b	Référence	700	100	61	39	900
Sc1c	Exceptionnelle	1260	180	110	70	1620
Sc2	Référence	600	-	-	300	900
Sc2b	Exceptionnelle	1260	-	-	360	1620

Tableau des débits de pointes injectés dans le modèle

2.1.2. L'étude d'aléas des cours d'eau (hors Lez et Mosson) et du ruissellement

➤ Définition de l'événement de référence et de l'événement exceptionnel

Dans le cas des cours d'eau non surveillés et peu documentés, comme dans le cas du ruissellement pluvial, on ne dispose pas d'une chronique des débits des crues historiques. Dans ces conditions, le parti de prévention adopté a été de retenir comme événement de référence les plus fortes pluies historiques locales récentes, observées et suffisamment documentées, correspondant aux deux événements qui ont impacté la Métropole de Montpellier en septembre et octobre 2014.

Pour l'étude d'aléas des cours d'eau (hors Lez et Mosson) et du ruissellement, les deux événements pluvieux historiques du 29/09/2014 et du 06/10/2014 ont été projetés sur chacun des sous-bassins étudiés, après avoir vérifié qu'ils majoraient une pluie centennale statistique.

L'événement exceptionnel correspond au maximum de cumuls de pluies méditerranéennes recensées sur le site de pluies extrêmes Météo France.

➤ Le modèle et les scénarios modélisés

L'étude d'aléas s'appuie sur une modélisation sous TELEMAC 2D.

Pour l'événement de référence, chacune des deux pluies de référence (septembre et octobre 2014) a été simulée selon un scénario pour lequel les ouvrages hydrauliques modélisés sont en fonctionnement normal (pleine capacité d'écoulement), et un scénario avec un embâcle plus ou moins important en fonction de la section de l'ouvrage. En effet les écoulements charrient des objets qui s'accumulent au droit des obstacles et obstruent partiellement les ouvrages, notamment en zone urbanisée. L'aléa est donc issu de 4 scénarios, l'aléa le plus fort étant retenu en tout point.

De même, pour l'événement exceptionnel, deux scénarios avec ou sans embâcles ont été modélisés.

2.1.3. La définition des aléas

Le décret PPRI et l'arrêté du 5 juillet 2019 pris pour son application encadrent la définition des aléas.

Dans le cas d'une dynamique de crue rapide, déterminée à Montpellier et Castelnau-le-Lez par la vitesse de montée des eaux rapide, l'arrêté prévoit que l'aléa soit systématiquement qualifié de fort ou très fort. Il est toutefois possible de définir un aléa modéré dans le cas de hauteurs d'eau « extrêmement faibles » inférieures à 0,50m.

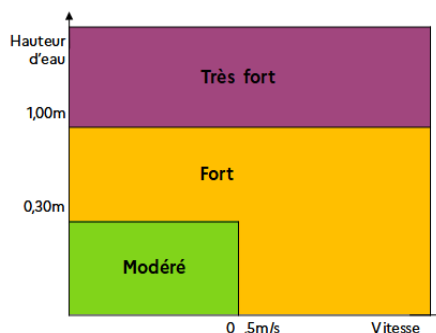
Dynamique			
	Dynamique lente	Dynamique moyenne	Dynamique rapide
Hauteur			
H < 0,5 mètre	Faible	Modéré	Fort
0,5 < H < 1 mètre	Modéré	Modéré	Fort
1 < H < 2 mètres	Fort	Fort	Très fort
H > 2 mètres	Très fort	Très fort	Très fort

En application de la doctrine régionale Occitanie arrêtée en 2021, le seuil de hauteur « extrêmement faible » a été fixé à 0,30m au maximum.

Le parti de prévention retenu par les services de l'État pour les PPRI de Montpellier et Castelnau-le-Lez est de définir un aléa modéré pour des hauteurs de submersion inférieures à 0,30m et des vitesses d'écoulement inférieures à 0,50m/s.

La grille d'aléas pour l'événement de référence est donc la suivante :

L'aléa résiduel associé à la crue exceptionnelle est représenté par une enveloppe rose (sans différencier les hauteurs et les vitesses pour cet événement).



Au final, l'aléa le plus fort est retenu en tout point de la commune, entre les résultats de l'étude d'aléas du Lez et les résultats de l'étude des autres cours d'eau et ruissellements (hors Mosson) :

- est classée en **aléa « très fort »** une zone où la hauteur d'eau est supérieure à 1 m (quelle que soit la vitesse d'écoulement) ;
- est classée en **aléa « fort »** une zone où : soit la hauteur d'eau est comprise entre 0,3 m et 1 m (quelle que soit la vitesse d'écoulement) ; soit la hauteur d'eau est inférieure à 1 m et la vitesse d'écoulement est supérieure à 0,5 m/s ;
- est classée en **aléa « modéré »** une zone où la hauteur d'eau est strictement inférieure à 0,3 m et la vitesse d'écoulement est strictement inférieure 0,5 m/s ;
- est classée en **aléa « résiduel »** une zone qui n'est pas inondable pour l'événement de référence mais qui est submergée par un événement exceptionnel.

Caractéristiques	Caractérisation de l'aléa inondation fluviale
$H \geq 1 \text{ m}$	Très fort
$0,3 \text{ m} \leq H < 1 \text{ m}$ ou $V \geq 0,5 \text{ m/s}$ ET $H < 1 \text{ m}$	Fort
$H < 0,3 \text{ m}$ ET $V < 0,5 \text{ m/s}$	Modéré
Hors zone inondable pour un événement de référence mais submergé pour un événement exceptionnel	Résiduel

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

2.2. La caractérisation des enjeux

Source : guide méthodologique pour l'élaboration des PPR par débordement de cours d'eau (MTECT, 2024).

Les enjeux au sens du PPRI sont définis sur la base d'une analyse de l'occupation du sol actuelle. Trois types d'enjeux sont distingués.

◦ Les zones urbanisées

Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie en fonction de la réalité physique de cet espace au moment de l'élaboration du PPRI (présence de bâtiments, proximité avec des constructions existantes...).

Il convient d'exclure de la zone urbanisée les espaces non bâtis de grande superficie : équipements sportifs, espaces verts ou parcs urbains, cimetières, aires de stationnement, etc.

◦ Le centre urbain dense

Au sein d'une zone urbanisée, le centre urbain est un secteur densément bâti dans lequel il reste peu d'espaces non construits, et où en conséquence les constructions nouvelles n'augmenteront pas de manière substantielle les enjeux exposés. Il se caractérise par les critères cumulatifs suivants :

- une occupation du sol importante,

- une continuité du bâti,
- une mixité des usages (logements, commerces et services),
- le caractère historique de la zone peut enfin être un élément d'éclairage supplémentaire.

De nouvelles constructions peuvent être admises, par exception, dans une **dent creuse** du centre urbain exposée à un aléa fort au maximum - définie comme un espace résiduel, de taille limitée (en référence à la surface moyenne des parcelles caractéristiques du tissu urbain), entre deux bâtis existants (article R. 562-11-6 III du Code de l'environnement).

- **Les zones non urbanisées**

Elles correspondent au reste du territoire communal, incluant les secteurs agricoles et naturels, et les secteurs non ou peu bâtis.

Certains espaces non bâtis au sein de la zone urbanisée sont aussi inscrits en zone non urbanisée.

La délimitation des enjeux sera réalisée dans le cadre de la procédure de révision des PPRI. Pour l'application du porter à connaissance, elle fera l'objet d'une analyse au cas par cas, sur la base des critères précédents.

3. LES MESURES DE PRÉVENTION

3.1. Les principes de prévention

En matière de prévention des inondations, les priorités nationales³ sont :

- « *augmenter la sécurité des populations exposées,*
- *stabiliser à court terme, et réduire à moyen terme, le coût des dommages liés à l'inondation,*
- *raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.* »

Pour répondre aux priorités nationales, le PPRI encadre l'urbanisme et l'aménagement du territoire via des mesures d'urbanisme, de conception ou de gestion, dans une logique de proportionnalité et de gradation en fonction du niveau d'aléa et des enjeux dans la zone. Ces mesures répondent à tout ou partie des objectifs suivants :

- (1) ne pas augmenter les personnes et les biens dans les zones les plus exposées ;
- (2) préserver le champ d'expansion des inondations et le libre écoulement de l'eau pour ne pas aggraver l'aléa en amont ou en aval ;
- (3) maintenir la vitalité du cœur de ville (centre urbain dense) ;
- (4) compléter l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées les moins exposées ;
- (5) réduire la vulnérabilité des enjeux déjà existants exposés aux aléas ;
- (6) faciliter la gestion de crise.

Ce tableau de synthèse traduit les principes de prévention graduels associés aux différents niveaux d'aléas et d'enjeux. Il préfigure le futur zonage du PPRI révisé.

Enjeux Aléas	Zone NON URBANISÉE	Zone URBANISÉE	
		Centre urbain dense	Autre zone urbanisée
Très fort	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : •évolutions limitées des constructions existantes, •équipements d'intérêt général, •opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare), •...	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • possibilités de (re) construire dans le cadre de : ◦ renouvellement urbain avec réduction de vulnérabilité (échelle parcelle ou élargie), ◦ dents creuses dans le centre urbain d'aléa fort (3) •opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare)	
Fort			
Modéré		Constructible sous conditions (4), (5), (6)	
Résiduel	Constructible sous conditions limitées (4), (6)		
Espaces non inondables	Constructible sous conditions limitées (compensation à l'imperméabilisation)		

³ Priorités définies par la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation validée en 2014, dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation : voir <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/prevention-inondations>

3.2. Mesures préventives dans l'ensemble de la zone inondable

Le présent chapitre traduit les dispositions du « décret PPRI » du 05/07/2019 (codifié aux articles R562-11-1 et suivants du Code de l'environnement).

Le décret s'inscrit dans la continuité des textes antérieurs qui encadraient l'élaboration des PPRI (guides, circulaires). Aussi, les principes de prévention de l'État déjà définis et mis en œuvre dans le département de l'Hérault restent d'actualité : pour la conception des projets en zone inondable du PAC, il convient de s'appuyer sur les documents qui explicitent la politique départementale (notice à l'attention des services instructeurs, règlement type⁴).

Cependant, le décret a aussi introduit quelques notions nouvelles : centre urbain dense, opération de renouvellement urbain contribuant à réduire la vulnérabilité... Ces nouvelles possibilités devront être traduites dans le futur PPRI. Dans l'attente, le présent PAC précise ces notions sur la base des textes nationaux disponibles (circulaire d'application du décret PPRI 2019, guide technique CEREMA 2023).

A noter : le futur zonage et le règlement des PPRI révisés seront établis en association avec les structures publiques compétentes et en concertation avec la population. Aussi, les mesures préventives figurant dans le présent PAC sont susceptibles d'être adaptées en continu dans le cadre de la procédure. Le cas échéant, ces évolutions seront traduites par un nouveau PAC, dans le souci de la meilleure information des administrés et des porteurs de projets.

3.2.1. En zone NON URBANISÉE d'aléas modéré, fort ou très fort

Enjeux	Zone NON URBANISÉE	Zone URBANISÉE	
Aléas		Centre urbain dense	Autre zone urbanisée
Très fort	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare), • ...	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • possibilités de (re) construire dans le cadre de : ◦ renouvellement urbain avec réduction de vulnérabilité (échelle parcelle ou élargie), ◦ dents creuses dans le centre urbain d'aléa fort (3) • opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare)	
Fort		Constructible sous conditions (4), (5), (6)	
Modéré		Constructible sous conditions (4), (5), (6)	
Résiduel	Constructible sous conditions limitées (4), (6)		
Espaces non inondables	Constructible sous conditions limitées (compensation à l'imperméabilisation)		

En zone NON URBANISÉE inondable, quel que soit l'aléa de l'événement de référence (aléa modéré, fort, très fort) : principe d'**inconstructibilité**, **SAUF** sous conditions :

- évolutions limitées des constructions existantes, équipements d'intérêt général...

→ Se référer au règlement type :

- > de la zone RN en aléas fort et très fort,
- > de la zone RP en aléa modéré.

- **Exception (rare) : Opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie**

→ Si la commune est concernée : dispositions spécifiques du PPRI à définir dans le cadre de la procédure de révision du PPRI (R562-11-7 CE).

⁴ Principes de prévention du risque d'inondation de l'État dans l'Hérault publiés sur le site internet de la préfecture : <https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-chasse-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>

3.2.2. En zone URBANISÉE d'aléas modéré, fort ou très fort

Enjeux	Zone NON URBANISÉE	Zone URBANISÉE	
		Centre urbain dense	Autre zone urbanisée
Aléas			
Très fort	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare), • ...	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • possibilités de (re) construire dans le cadre de : ◦ renouvellement urbain avec réduction de vulnérabilité (échelle parcelle ou élargie), ◦ dents creuses dans le centre urbain d'aléa fort (3) • opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare)	
Fort			
Modéré			
		Constructible sous conditions (4), (5), (6)	
Résiduel		Constructible sous conditions limitées (4), (6)	
Espaces non inondables	Constructible sous conditions limitées (compensation à l'imperméabilisation)		

Zones rouges (aléas fort et très fort) : principe d'**inconstructibilité SAUF** sous conditions :

- évolutions limitées des constructions existantes, équipements d'intérêt général...
→ Se référer au règlement type de la zone RU
- **3 exceptions** = possibilités de (re)construire en :
 - 1- **Dents creuses** dans le centre urbain dense exposé à un aléa fort au maximum ;
→ Voir notions de centre urbain dense et de dent creuse au chapitre 2.2.
 - 2- **Renouvellement urbain** avec réduction de vulnérabilité - tous aléas :
 - 2.1. à la parcelle : démolition/reconstruction sans augmenter les enjeux exposés.
→ Se référer au règlement type de la zone RU (possibilités de démolition / reconstruction).
 - 2.2. à une échelle élargie permettant un gain significatif en termes de réduction de vulnérabilité : augmentation maîtrisée / proportionnée des enjeux admise.
→ Voir en annexe 1 la notion d'opération de renouvellement urbain résiliente.
 - 3- (rare) **Opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie**.
→ Si la commune est concernée : dispositions spécifiques du PPRI à définir dans le cadre de la procédure de révision du PPRI (R562-11-7 CE).

Zone bleue (aléa modéré) : **constructible** sous conditions (hors établissements vulnérables et stratégiques, sans remblais, prescriptions constructives : calages planchers...),
→ Se référer au règlement type de la zone BU

3.2.3. En aléa résiduel et hors zone inondable

Enjeux Aléas	Zone NON URBANISÉE	Zone URBANISÉE	
		Centre urbain dense	Autre zone urbanisée
Très fort	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare), • ...	Inconstructible (1), (2) SAUF (5), (6) : • évolutions limitées des constructions existantes, • équipements d'intérêt général, • possibilités de (re) construire dans le cadre de : ◦ renouvellement urbain avec réduction de vulnérabilité (échelle parcelle ou élargie), ◦ dents creuses dans le centre urbain d'aléa fort (3) • opération à enjeux à l'échelle du bassin de vie (rare)	
Fort			
Modéré		Constructible sous conditions (4), (5), (6)	
Résiduel	Constructible sous conditions limitées (4), (6)		
Espaces non inondables	Constructible sous conditions limitées (compensation à l'imperméabilisation)		

- En zone inondable par un aléa résiduel (urbanisée ou non urbanisée) :

L'aléa résiduel concerne les secteurs non inondables par l'événement de référence (caractérisé par des aléas modéré, fort ou très fort) mais inondable par un événement exceptionnel.

La zone d'aléa résiduel est constructible sous conditions limitées : interdiction des remblais, des établissements vulnérables (accueillant un public vulnérable et peu autonome : jeunes, personnes âgées dépendantes, établissements de santé) et des établissements stratégiques (nécessaires à la gestion de crise).

→ Se référer au règlement type de la zone Z1

- En zone NON INONDABLE (urbanisée ou non urbanisée) :

Au titre de la prévention des inondations, la zone n'est concernée que par une mesure de compensation à l'imperméabilisation, afin de ne pas aggraver les ruissellements qui alimentent des espaces inondables plus en aval.

→ Se référer au règlement type de la zone Z2

3.3. Possibilités d'adaptations dans la zone inondable par le réseau non structurant

Le réseau structurant correspond aux axes d'écoulements les plus intenses et à leur zone de débordement : il comprend les cours d'eau et les secteurs soumis aux ruissellements intenses, caractérisés par leur débit linéique important⁵. **La carte n°2 du PAC représente en noir le réseau structurant** (enveloppe simplifiée des axes d'écoulements intenses). Les mesures préventives présentées au chapitre 3.2. s'appliquent strictement à la zone inondable par le réseau structurant : elle comprend non seulement les axes en noir, mais aussi leur zone de débordement direct – à l'exclusion des petits « affluents » qui l'alimentent lorsqu'ils ne sont pas inscrits dans le réseau structurant.

La zone inondable par le réseau non structurant (hors réseau en noir) correspond aux secteurs exposés aux ruissellements concentrés de moindre intensité. Il correspond pour l'essentiel aux têtes de sous-bassin, qui drainent une superficie relativement limitée associée à des débits modérés pendant toute la durée de l'événement. Par défaut, il convient d'y appliquer les mesures préventives du chapitre 3.2. Toutefois, il est possible d'y appliquer des mesures adaptées décrites ci-après.

3.3.1. Principe général

Par exception aux mesures de prévention présentées au chapitre 3.2., deux types d'adaptations sont admises dans la zone inondable par le réseau non structurant (sous les conditions détaillées dans les chapitres suivants) :

- possibilités d'aménagements limités des écoulements au sein de la propriété foncière de projet (de type remodelage localisés de la topographie), moyennant des compensations pour ne pas aggraver les aléas sur les propriétés voisines.

A noter : compte tenu de leur impact limité, et dans le souci d'une plus grande souplesse de gestion de l'urbanisme, ces aménagements ne donneront pas lieu à une procédure de modification ou de révision du PPRI, et par conséquent ils ne seront pas traduits dans la carte d'aléas ni dans le zonage du PPRI. Cependant, ils devront être consignés par le propriétaire porteur du projet ou par un expert dans un **rapport technique** traduisant l'évolution de la zone inondable au sein de la propriété (voir ci-après). De même, **le PLUi** intégrera une cartographie du ruissellement pour l'événement de référence du PPRI qui sera actualisée périodiquement.

- Certaines constructions peu vulnérables sont admises dès lors qu'elles sont conçues de manière à ne pas être submergées et à être transparentes aux écoulements (arche, encorbellement...). L'objectif est de préserver le champ d'expansion des inondations et le libre écoulement de l'eau.

➤ Où s'appliquent les mesures préventives adaptées ?

Les dispositions adaptées s'appliquent dans l'ensemble de la propriété foncière de projet impactée par la zone inondable du réseau non structurant, même localement – y compris si le projet n'apparaît pas touché par l'aléa du PPRI.

En effet, la carte d'aléas du PPRI traduit la situation de l'aléa dans l'état « initial » de l'urbanisation (situation au moment de l'étude d'aléas). Or, comme indiqué en préambule, des modifications localisées de l'aléa sont admises au sein de la propriété foncière impactée par le réseau non structurant. C'est donc à cette échelle de la propriété foncière que le porteur de projet devra actualiser la connaissance de la zone inondable (éventuellement remaniée lors d'aménagements ponctuels antérieurs) et justifier la bonne prise en compte du risque de ruissellement, selon les dispositions ci-après.

⁵ Débit linéique : calculé en tout point de la zone inondable, c'est le débit instantané qui transite par unité de section hydraulique. Il correspond aussi au produit de la hauteur d'eau par la vitesse d'écoulement.

3.3.2. Les objectifs de résultats à respecter

Tout projet est conçu de manière à préserver le réseau non structurant de ruissellements.

Dans ce but, les remblais, constructions et installations sont implantés de préférence en dehors de la zone inondable par le réseau non structurant.

A défaut, le projet (remblai, construction ou installation) doit satisfaire aux objectifs suivants :

- garantir la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des écoulements concentrés générés par l'événement pluvial de référence du PPRI ;
- ne pas modifier les conditions d'écoulement en dehors de la zone de projet, en amont ou en aval de l'emprise foncière du projet (article 640 du Code civil), sauf dans le cadre d'une opération publique de gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) après étude d'impacts justifiant la non aggravation des aléas pour les enjeux existants ;
- faciliter le retour à la normale.

Dans ce but, le porteur de projet met en œuvre, au sein de la propriété foncière de projet, les mesures constructives, d'urbanisme, de conception et/ou de compensation dont certaines sont obligatoires (« socle minimum » ci-après) et d'autres seront adaptées au cas par cas.

Le respect des objectifs de résultats (dont le socle minimum de prescriptions associé) est justifié dans un rapport technique établi :

- par un expert pour les projets soumis à autorisation d'urbanisme ou loi sur l'eau ;
- par le propriétaire du terrain, porteur de projet, dans les autres cas.

Ce rapport cartographie notamment l'ensemble des évolutions éventuelles de la zone inondable par le réseau non structurant par rapport à l'état initial établi pour le PPRI, et les mesures de compensation associées. Il a vocation à être joint au diagnostic de vulnérabilité de la propriété, qui sera prescrit au titre des mesures de mitigation du PPRI (se référer au règlement type⁶, chapitre 9 – les mesures de mitigation).

Parallèlement, la commune ou la collectivité compétente traduit dans le PLU et met à jour périodiquement la zone inondable par le réseau non structurant de ruissellements pour le phénomène pluvial de référence du PPRI (zonage du PLU, ou zonage d'assainissement pluvial prévu par l'article L2224-10 3° du Code Général des Collectivités Territoriales). Elle correspond à la carte d'aléas du PPRI à la date d'approbation du PPRI, mise à jour pour intégrer les modifications apportées dans le cadre des opérations publiques de gestion pluviale.

3.3.3. Mise en œuvre des objectifs de résultats

➤ Le « socle minimum » des mesures préventives

Pour satisfaire aux objectifs de résultats présentés au chapitre 3.3.2., les mesures constructives et de conception suivantes devront être respectées.

- **Pour les nouvelles constructions implantées tout ou partie dans la zone inondable par le réseau non structurant (*) : planchers rehaussés au minimum 30cm au-dessus du niveau des plus hautes eaux PHE.**

PHE : à partir des PHE de l'étude d'aléas qui sont mises à disposition, il convient de reconstituer des profils (perpendiculaires à l'axe d'écoulement), puis de les prolonger si besoin au-delà de l'emprise inondable dans le cas de projets limitrophes.

- **Préserver la transparence hydraulique et le volume d'expansion (*) dans la propriété foncière de projet.**

Le cas échéant, la topographie au sein de cette propriété pourra être remodelée localement

⁶ Principes de prévention du risque d'inondation de l'État dans l'Hérault publiés sur le site internet de la préfecture : <https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-chasse-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault>

pour compenser le volume remblayé en zone inondable par un volume en déblai au moins identique, directement connecté à l'écoulement (équilibre déblais-remblais).

- **La construction nouvelle ou l'extension d'un établissement vulnérable ou stratégique n'est pas admise, quelles que soient les mesures constructives envisagées (pilotis...) :**
 - dans une zone exposée à un aléa très fort (*) du réseau non structurant ;
 - en zone non urbanisée exposée aux aléas (*) du réseau non structurant.

Toutefois, un réaménagement hydraulique localisé du réseau non structurant reste admis afin de reconfigurer la zone inondable, dans le respect des objectifs de résultats et du « socle minimum ».

(*) L'emprise inondable par le réseau structurant et les aléas seront préalablement mis à jour dans le rapport technique.

- **Les autres mesures possibles (à adapter au cas par cas) :**
- Objectif de sécurité des personnes et des biens :
 - Garantir la résistance des constructions et installations exposées aux écoulements : dimensionnement des fondations, ancrage des installations, matériaux de construction submergés résistants à l'eau...
 - Prévenir les entrées d'eau dans les locaux (semi-)enterrés : ne pas connecter les entrées des locaux aux zones inondables ; aménager un « dos d'âne » pour prévenir les entrées d'eau vers ces locaux ; cuvelage des locaux...
 - Ne pas entreposer des matériaux susceptibles d'être emportés par l'écoulement et de générer des embâcles.
- Objectif de ne pas modifier les conditions d'écoulement en dehors de la zone de projet :
 - Sections hydrauliques d'écoulement conservées en entrée/sortie de l'emprise foncière du projet.
- ...

An1.1. Les objectifs fixés par le décret PPRI

Le décret PPRI a introduit une possibilité nouvelle visant à encourager le renouvellement urbain des zones déjà bâties exposées au risque d'inondation, dès lors que le projet contribue à en réduire la vulnérabilité.

Selon les consignes d'application du décret, il convient de distinguer 2 types de projets :

- à l'échelle de la parcelle ou du bâtiment : démolition-reconstruction « à l'identique », avec mise en œuvre de mesures individuelles de réduction de vulnérabilité (rehaussement des planchers, relocalisation du bâti...)
- à une échelle élargie du quartier, de l'îlot bâti (à privilégier) : « une échelle plus large permet d'optimiser la baisse de la vulnérabilité obtenue par le renouvellement urbain : positionnement des reconstructions dans les zones les moins exposées, meilleure gestion des écoulements, meilleure gestion des déplacements notamment des cheminements d'évacuation etc » (note technique « modalités d'application du décret PPRI » nov 2019, MTECT).

Dans le cas d'une opération réalisée à une échelle élargie et permettant un gain sensible en termes de réduction de vulnérabilité, une densification maîtrisée, proportionnée à l'existant, pourra être admise dans ce périmètre, y compris en aléas fort et très fort (avec augmentation de la population).

Ces deux possibilités relatives au renouvellement urbain seront traduites directement dans le règlement du PPRI, en distinguant les conditions fixées pour un projet ponctuel (échelle de la parcelle ou du bâtiment) de celles pour une opération à une échelle élargie. Elles seront donc d'application immédiate.

En particulier elles pourront être mises en œuvre dans la situation actuelle de l'aléa (état étudié pour le PPRI) : l'objectif est *a fortiori* de préserver les conditions d'écoulement actuelles afin de ne pas aggraver les aléas hors secteur de projet.

Les prescriptions du PPRI viseront donc notamment à faire émerger des projets résilients, respectueux des fonctionnements hydrauliques déjà à l'œuvre, dans une logique de « vivre avec le risque ».

An1.2. Modalités d'application dans le cadre du présent PAC

Le règlement du PPRI révisé sera élaboré dans le cadre de la procédure de révision en association avec les structures publiques concernées et en concertation avec la population. Dans l'attente, les possibilités de renouvellement urbain seront mises en œuvre sur la base des consignes suivantes.

Il convient de noter que les mesures préventives relatives aux opérations de renouvellement urbain pourront être amendées dans le cadre de la procédure, notamment au vu du retour d'expérience des projets examinés collégialement avec les acteurs compétents. La présente notice sera actualisée en tant que de besoin.

- Pour mémoire : cas d'un projet à l'échelle de la parcelle / du bâtiment (voir chapitre 3.2.2.)

Les principes de prévention de l'État dans l'Hérault admettent déjà la démolition-reconstruction « à l'identique » des constructions existantes, sous conditions (calages planchers, conservation de l'emprise au sol...).

→ Se référer au règlement type de la zone RU (possibilités de démolition / reconstruction).

- Cas d'une opération de renouvellement urbain résiliente à une échelle élargie.

→ La réduction de vulnérabilité apportée par les opérations projetées sera analysée au regard des améliorations apportées à l'échelle de l'opération selon les 6 axes suivants :

- Axe 1 : Améliorer la sécurité des personnes (objectif prioritaire)
- Axe 2 : Réduire le coût des dommages
- Axe 3 : Réduire le délai de retour à la normale

- Axe 4 : Faciliter la gestion de crise
- Axe 5 : Réduire les impacts sur l'environnement
- Axe 6 : Développer la culture du risque.

(objectifs issus de la circulaire d'application du décret PPRI – 2019, et du rapport technique du CEREMA - 2023).

Les mesures structurelles (pérennes) devront être privilégiées par rapport à des mesures organisationnelles (nécessitant une intervention humaine en anticipation de l'inondation).

Un rapport technique, établi par un expert missionné par le porteur de projet, permettra de définir les conditions de réalisation du projet afin de réduire significativement la vulnérabilité des constructions existantes dans le périmètre de l'opération au regard des 6 axes

Le porteur devra apporter toutes les garanties de la mise en œuvre exhaustive et pérenne des mesures prévues – *a fortiori* si l'opération est programmée sur plusieurs années et si les mesures reposent sur différents acteurs.