

## **Réduction de la vulnérabilité aux inondations à l'échelle d'un quartier**

Rapport préparatoire au séminaire des 6 et 7 mars à Béziers

.....

**Diagnostic exploratoire :  
Exemple  
du quartier du Faubourg  
à Béziers (Hérault)**

**Etat des lieux des principales  
procédures opérationnelles**



**Janvier 2006**

# Réduction de la vulnérabilité aux inondations à l'échelle d'un quartier

Etude exploratoire sur le cas du quartier du Faubourg  
à Béziers (Hérault).

**Séminaire relatif à la vulnérabilité  
aux inondations des biens existants  
6 et 7 mars 2006 à Béziers**

**date :** janvier 2006

**auteur :** CETE Méditerranée

**responsable de l'étude :** Ghislaine VERRHIEST

**participants:** Corinne PODLEJSKI, CETE Méditerranée  
Julien PERON, CETE Méditerranée  
Claude MICHEL, architecte

## **Résumé de l'étude**

Dans le cadre d'un séminaire technique organisé à Béziers les 6 et 7 mars 2006, une étude de cas a été confiée au CETE Méditerranée en vue de nourrir une réflexion prospective sur la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Cette étude vise à identifier, à partir des données relatives au contexte local d'un quartier urbanisé, les procédures d'urbanisme opérationnel susceptibles d'être mises en œuvre afin de réduire la vulnérabilité d'un territoire au risque d'inondation, en envisageant éventuellement de les adapter.

Le présent document rassemble des données géographiques, historiques, hydrologiques, socio-économiques, urbanistiques relatives au quartier inondable « du Faubourg » à Béziers. Il identifie ensuite les principales procédures d'urbanisme opérationnel potentiellement pertinentes dont certaines peuvent être en cours sur ce quartier. Enfin, il imagine divers scénarios d'intervention visant à réduire la vulnérabilité d'un territoire tout en prenant en compte des enjeux et contraintes autres que le risque d'inondation.

**nombre de pages :** 137 pages

**maîtres d'ouvrage :** Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU) et Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable (MEDD)

# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 « DIAGNOSTIC EXPLORATOIRE : L'EXEMPLE DU QUARTIER DU FAUBOURG A BEZIERS »**

<b>1</b>	<b>DONNEES RELATIVES AU QUARTIER DU FAUBOURG A BEZIERS</b>	<b>7</b>
1.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
1.2	CONTEXTE SOCIAL	8
1.3	URBANISATION	9
1.3.1	HISTORIQUE	9
1.3.2	CARACTERISTIQUES	10
1.3.3	PROCEDURES D'URBANISME EN COURS SUR LE QUARTIER	10
1.3.4	PROJET D'AMENAGEMENT SUR LE QUARTIER DU FAUBOURG	12
1.4	ACTIVITE ECONOMIQUE DANS LE QUARTIER DU FAUBOURG	15
1.5	CANAL DU MIDI ET ECLUSES DE FONSERANNES :	15
1.6	RISQUE D'INONDATION	16
1.6.1	CONTEXTE HYDROLOGIQUE :	16
1.6.2	REGARD HISTORIQUE SUR LES CRUES :	16
1.6.3	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS (PPRI) EN VIGUEUR :	20
1.6.4	PROJETS DE PROTECTION	22
<b>2</b>	<b>ETUDE <i>IN SITU</i></b>	<b>24</b>
2.1	SYNTHESE DE L'APPROCHE D'ANALYSE SOMMAIRE DE LA VULNERABILITE DU QUARTIER AU RISQUE INONDATION	24
2.1.1	ELABORATION DE FICHES DE RELEVES DES CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS	24
2.1.2	EXEMPLE FAVORABLE ET DEFAVORABLE DANS DES LOCAUX COMMERCIAUX ET ARTISANAUX	29
2.2	PERCEPTION GLOBALE DU QUARTIER	33
2.2.1	ELEMENTS NEGATIFS	33
2.2.2	ELEMENTS POSITIFS	34

## **PARTIE 2 "DES PRINCIPALES PROCEDURES D'URBANISME OPERATIONNEL VERS DES SCENARIOS D'INTERVENTION"**

<b>3</b>	<b>FICHES RELATIVES AUX DEMARCHES D'URBANISME OPERATIONNEL</b>	<b>39</b>
3.1	PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE (PRI) ADAPTE A LA REDUCTION DE LA VULNERABILITE	40
3.2	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI)	43
3.3	OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) ELARGIE AUX ACTIVITES	45
3.4	OPERATION D'AMENAGEMENT	50
3.5	SECTEUR SAUVEGARDE	60
<b>4</b>	<b>SYNTHESE ET PROPOSITIONS</b>	<b>64</b>

**ANNEXES :**

- **A 1 : Fiches d'analyse de la vulnérabilité et de l'état de dégradation des bâtiments sur le quartier du Faubourg**
- **A 2 : Personnes interrogées**
- **A 3 : Glossaire**
- **A 4 : Bibliographie**

## Introduction

Ce rapport est un document technique d'appui aux réflexions à mener dans le cadre du séminaire relatif à la vulnérabilité des biens existants au risque inondations se déroulant à Béziers les 6 et 7 mars 2006.

Le présent document comprend deux parties :

1. Un diagnostic du quartier du Faubourg à Béziers.
2. Une exploration des principales procédures d'urbanisme opérationnel et des modalités de leur mise en œuvre.

Le diagnostic et le recensement des procédures en cours sur le quartier ont été réalisés sur la base :

- De consultation de documents et d'études disponibles relatifs au quartier du Faubourg (documents réglementaires, études techniques, documents généraux d'information) ;
- De conduite d'entretien auprès d'acteurs locaux (services techniques de la ville de Béziers, communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, syndicat mixte de la vallée de l'Orb, association du groupement du Faubourg...) ;
  - D'observations in situ sur la base de grilles d'analyse de la vulnérabilité et de l'état de dégradation des bâtiments.

L'exploration des principales procédures d'urbanisme opérationnel et des modalités de leur mise en œuvre a consisté essentiellement en :

- ✓ un recueil et une analyse critique des principales procédures d'urbanisme opérationnel existantes, dont certaines sont en cours sur le quartier du Faubourg ;
- ✓ la définition de différents scénarios d'intervention visant à réduire la vulnérabilité d'un territoire.

Au cours du séminaire des ateliers seront organisés pour explorer les quatre approches suivantes de la réduction de la vulnérabilité :

- ✓ en l'intégrant à une politique de prévention uniquement axée sur la réduction du risque;
- ✓ en effectuant des délocalisations des biens permettant également d'améliorer les écoulements ;
- ✓ en l'associant à une politique de revalorisation urbaine et sociale d'un quartier ;
- ✓ en l'intégrant dans une démarche de valorisation d'un quartier stratégique.

En prenant pour support de réflexion le quartier du Faubourg, ces ateliers ont pour objectif de faire émerger des approches méthodologiques pour réduire la vulnérabilité d'un quartier situé en zone inondable, en examinant les conditions de mise en œuvre des principales procédures d'urbanisme opérationnel existantes. Cet exercice prospectif n'a pas vocation à se prononcer sur le devenir de ce quartier en tant que tel.

## **PARTIE 1**

# **DIAGNOSTIC EXPLORATOIRE : L'EXEMPLE DU QUARTIER DU FAUBOURG A BEZIERS**

# 1 Données relatives au quartier du Faubourg à Béziers

## 1.1 Situation géographique

Le quartier du Faubourg est situé à l'Est de Béziers (figure 1). Il s'étend essentiellement sur la rive droite de l'Orb même si le quartier Saint Jude en bordure de rive gauche fait partie intégrante du Faubourg.

Il n'existe pas de délimitation stricte et officielle du quartier du Faubourg et les limites annoncées de ce quartier varient selon les interlocuteurs rencontrés.

Par convention nous avons décidé pour le séminaire de caler les limites du quartier du Faubourg sur celles de la zone inondable. Ces limites sont présentées en figure 2.

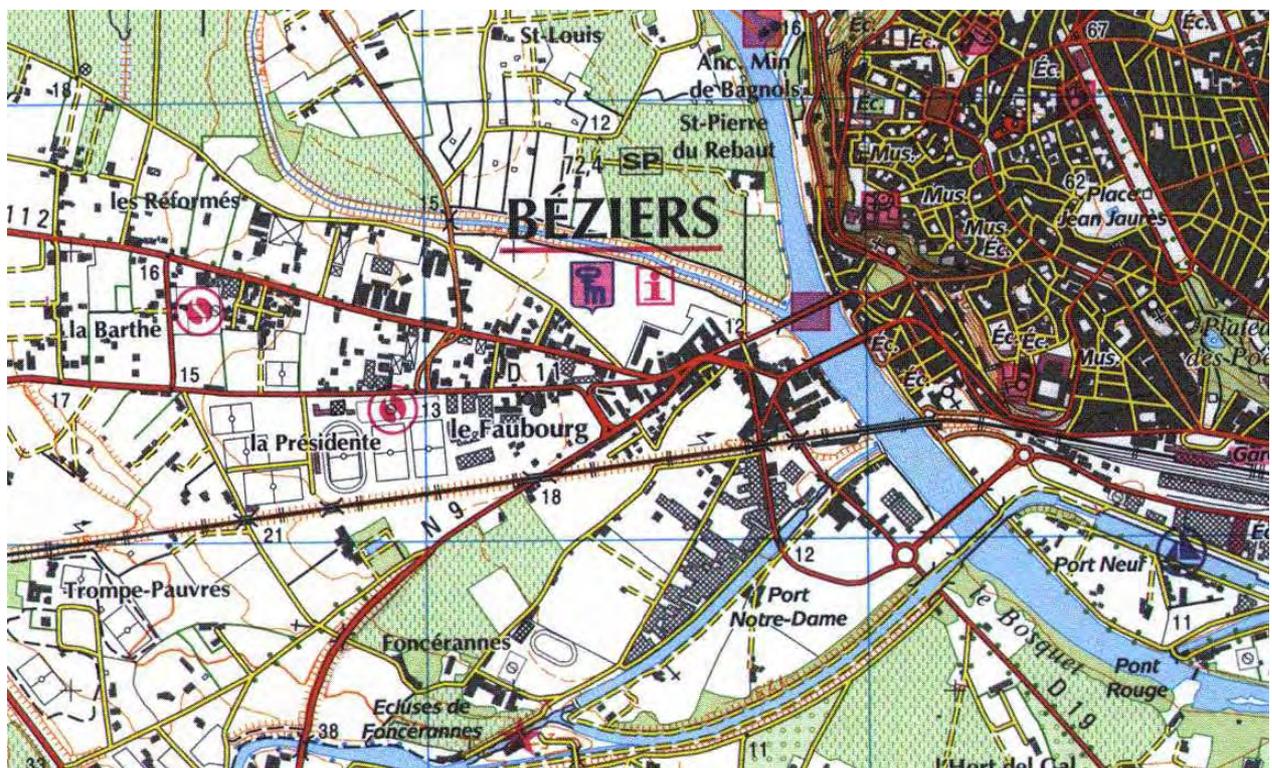


Figure 1 : Localisation du quartier du Faubourg

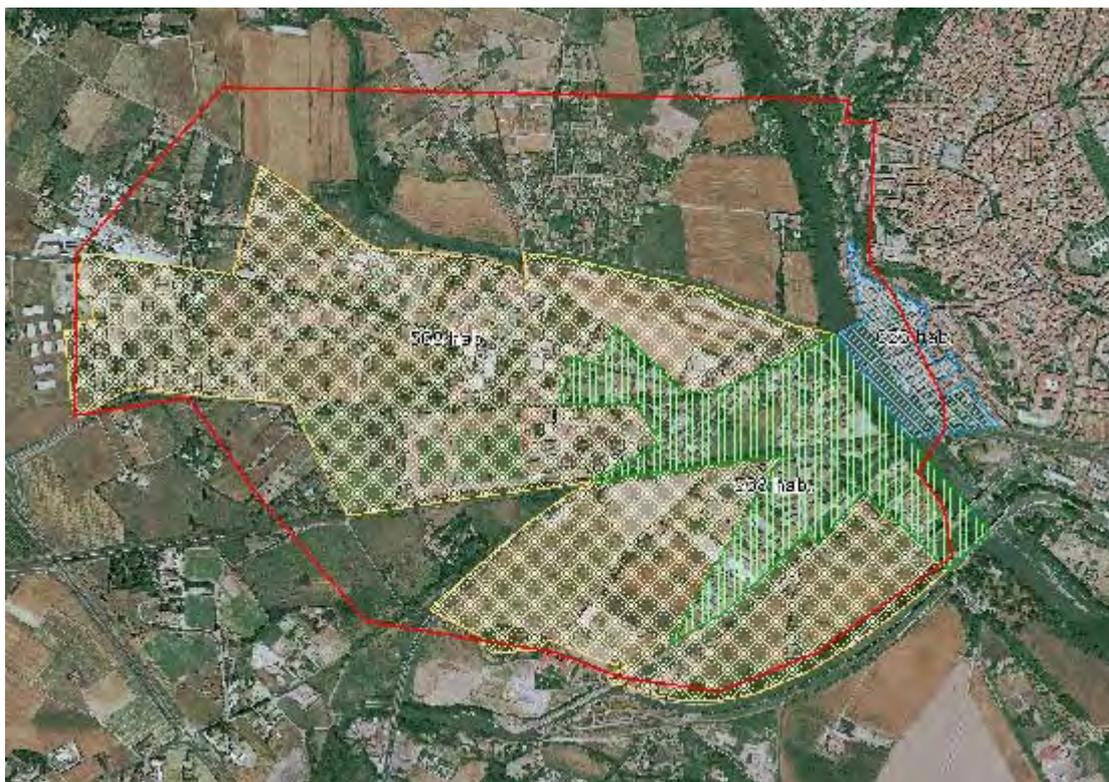


Figure 2: Limites du quartier du Faubourg

## 1.2 Contexte social

Le quartier du Faubourg regroupe environ 1500 habitants répartis en 640 ménages (données INSEE 1999 - données du recensement 2005 en cours non disponibles).

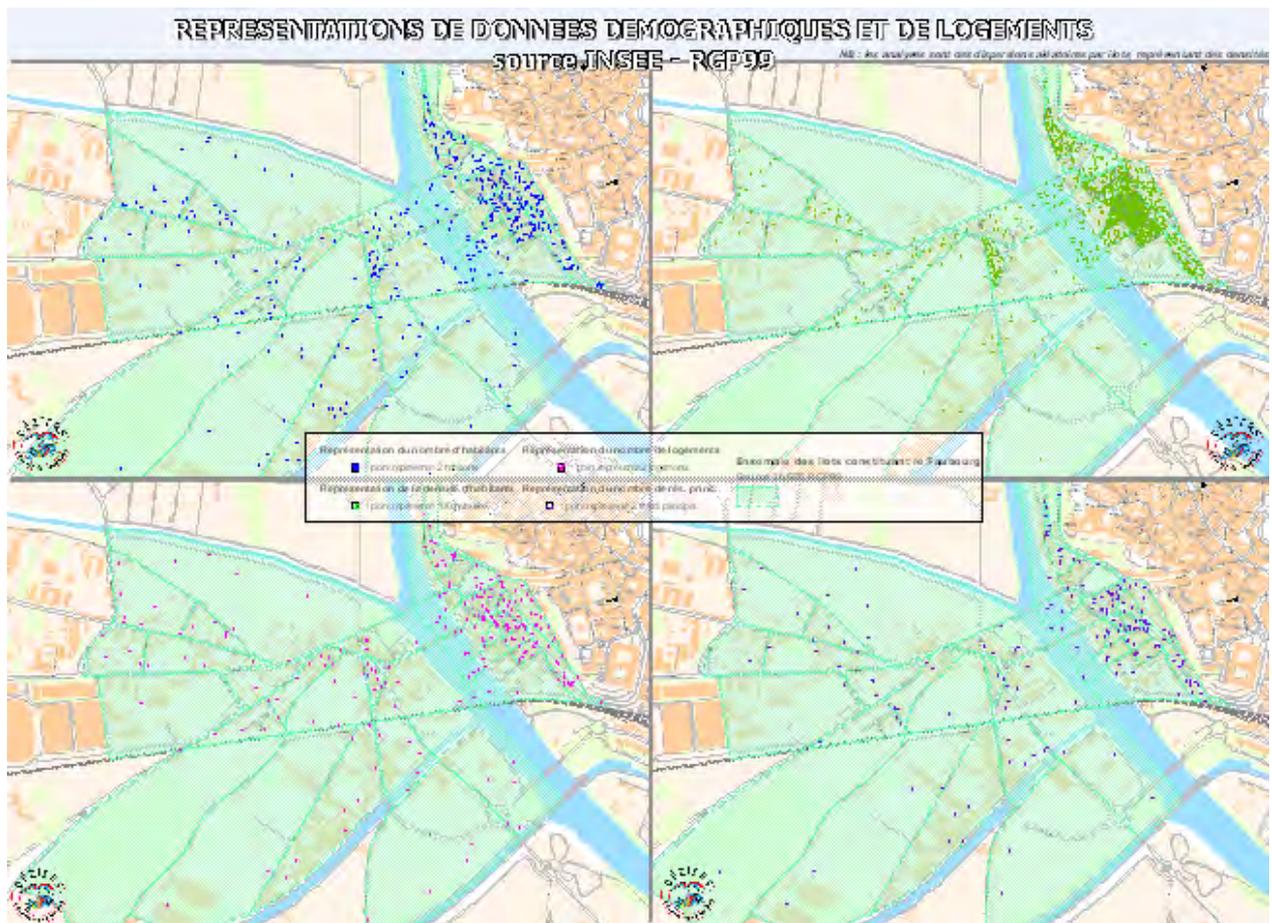
Environ 18 % de la population perçoivent le Revenu Minimum d'Insertion (RMI) et 35 % de la population sont concernés par les minima sociaux contre 20 % sur l'ensemble de la commune Béziers (données INSEE 1999).

La majorité de la population (75 % environ) est comprise dans la tranche d'âge 25 ans – 59 ans.

Un net phénomène de paupérisation du quartier est observé compte-tenu :

- ✓ du départ des populations les plus aisées vers des quartiers moins exposés au risque d'inondation';
- ✓ et du fait que les logements disponibles dégradés dans l'ensemble, se louent ou se vendent à des prix très inférieurs à ceux pratiqués en centre ville.

Sur ce point, les visites de terrain effectuées témoignent d'une importante communauté immigrée qui serait en augmentation d'après les personnes interrogées dans le quartier.



### 1.3.1 Historique

(Source : PPRI - 1993)

Jusqu'à l'inauguration du canal du Midi en 1681, l'urbanisation du quartier du Faubourg était quasiment inexistante laissant la place à des zones agricoles étendues. Le seul ouvrage d'art présent sur le lit majeur de l'Orb était le Pont Vieux dont les 16 arches étaient dégagées.

Par la suite la fonction commerciale du canal a conduit à la création des premières constructions nécessaires aux négociants en vins et alcools le long du port de l'Orb. Ce fut le point de départ du développement économique de la rive droite et de l'urbanisation du quartier du Faubourg. La construction des ouvrages d'art aujourd'hui présents (Pont Canal – 1854 ; Pont Neuf – 1845 ; Pont SNCF – 1856 ; Pont d'Occitanie – 1985) sur un linéaire fluvial de 800 m seulement a profondément bouleversé le régime des écoulements des crues.

Au cours du 20<sup>ème</sup> siècle, et plus particulièrement lors des vingt dernières années, le Faubourg a vu ses habitants progressivement désertier le quartier. Certains ont quitté le quartier à la recherche d'un confort supplémentaire via l'acquisition de pavillons, mais la plupart sont partis pour des raisons de sécurité compte-tenu de la fréquence des crues (1987, 1992, 1995, 1996) dans le quartier du Faubourg. Comme indiqué ci-avant, ce phénomène a conduit à la paupérisation du quartier du Faubourg.

### 1.3.2 Caractéristiques

*(Source : Bruno LEDOUX – 2001 et entretien avec le service urbanisme de la ville de Béziers)*

Le quartier du faubourg présente une urbanisation hétérogène composé majoritairement d'un habitat individuel et collectif ancien, dispersé et souvent dégradé ainsi que de petites activités commerciales et artisanales (parfois précaires).

Certains équipements publics anciennement présents sur le quartier (dépôt de bus, maison de retraite par exemple) ont été fermés ou délocalisés. Demeurent sur le quartier un stade et une agence EDF.

Le quartier est un **secteur urbanisé localement densément bâti**. L'essentiel de l'urbanisation date de la fin de 19<sup>ème</sup> siècle.

La partie la plus urbanisée du quartier se caractérise par des maisons de ville groupées mal entretenues de type R+1 sans cave et R+ 2/3 avec un usage commercial en rez-de-chaussée.

Le reste du quartier présente un habitat diffus R+ 1/2 antérieur à 1975.

Les entreprises sont essentiellement représentées par de l'artisanat automobile (garages, tôlerie, marchands de pneus,...).

Le quartier accueille des infrastructures sportives conçues pour être peu vulnérables au risque inondation.

La plupart des entreprises sont parties et le quartier présente un bon nombre de bâtiments désaffectés notamment le long des quais.

Cet abandon des bâtiments industriels et des logements entraîne une dégradation générale du bâti sur le quartier.

Le taux de vacance des logements est de l'ordre de 5 à 10 % en moyenne et peut atteindre plus de 50 % selon les îlots considérés.

### 1.3.3 Procédures d'urbanisme en cours sur le quartier

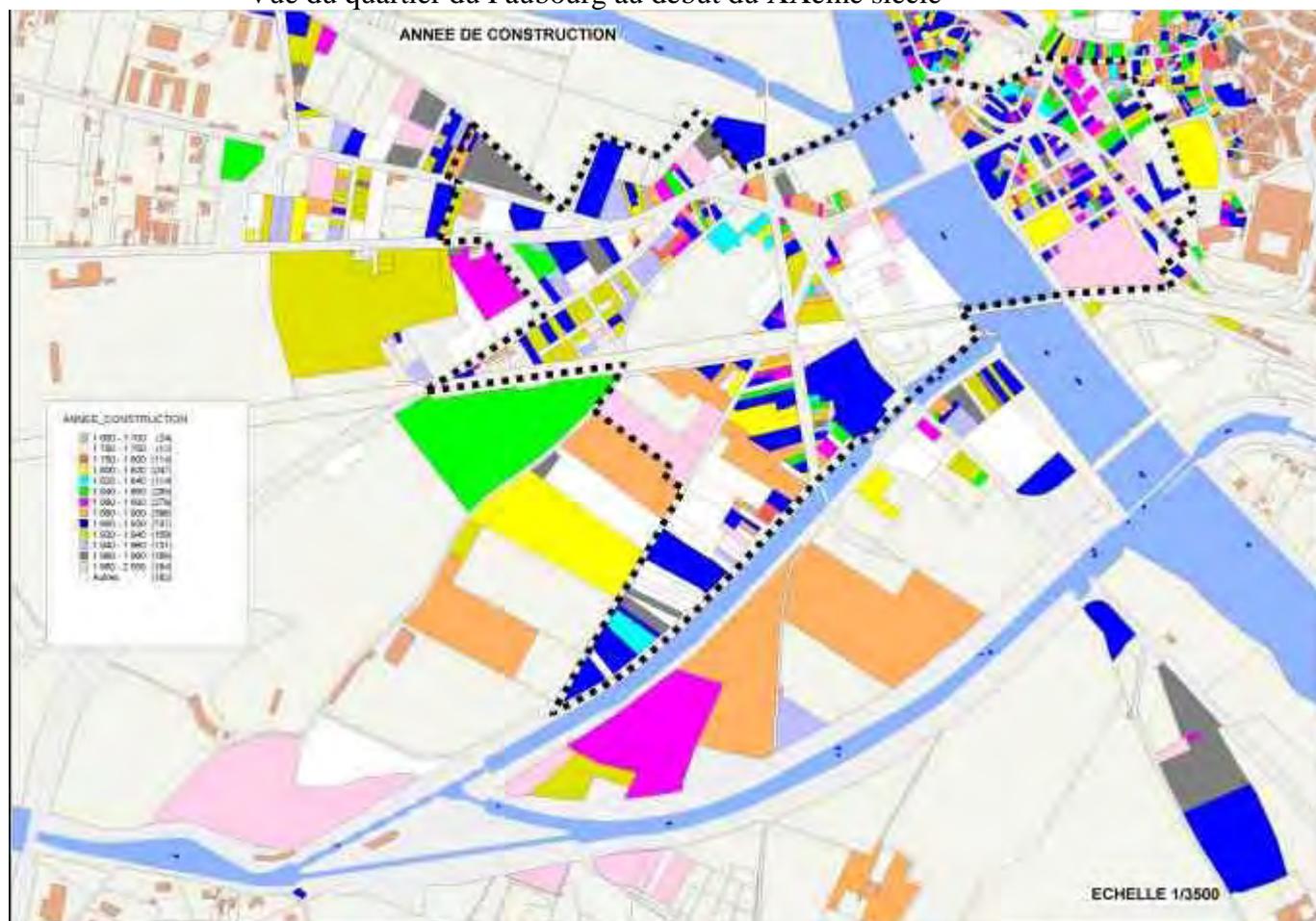
Diverses procédures d'urbanisme sont en cours sur le quartier du Faubourg :

- Secteur sauvegardé instauré depuis 1992 sur la partie Est du quartier du Faubourg (mais Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur –PSMV- non approuvé à ce jour);
- Périmètre de restauration immobilière à venir (2006) sur la partie Est du quartier incluse dans le périmètre du secteur sauvegardé ;
- Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) datant de 1993 dont la révision sera entreprise en 2006 ;
- Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat sur ces secteurs en rive gauche du quartier du Faubourg (Saint-Jude et Gambetta) ;
- Qualification de la majeure partie du quartier du Faubourg en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

Ces procédures sont développées dans le paragraphe 3 du présent rapport.



Vue du quartier du Faubourg au début du XXème siècle



Epoques de construction des bâtiments du quartier du Faubourg

### 1.3.4 Projet d'aménagement sur le quartier du Faubourg

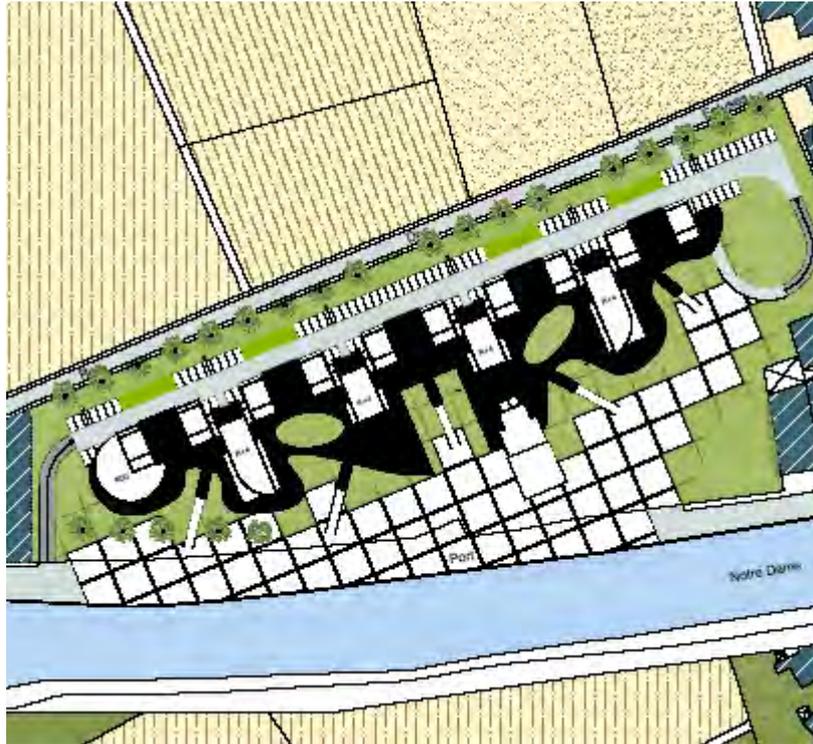
Récemment un projet d'aménagement a été porté à la connaissance de la Direction Départementale de l'Équipement de l'Hérault. Ce projet viserait à démolir l'essentiel des constructions des parcelles situées entre la rue des écluses et le quai Port Notre Dame. Ces parcelles sont actuellement occupées par des hangars désaffectés ou occupés par des habitations précaires ou des activités commerciales et artisanales liées au domaine de l'automobile.

Le projet d'habitation collective en R + 4 consisterait à construire des logements destinés à une clientèle aisée. Ce lot comporterait également des commerces. L'ensemble des ces bâtiments serait construit sur pilotis de 5 mètres de hauteur au-dessus du niveau actuel des quais. Les voies d'accès à cette résidence seraient également surélevées.

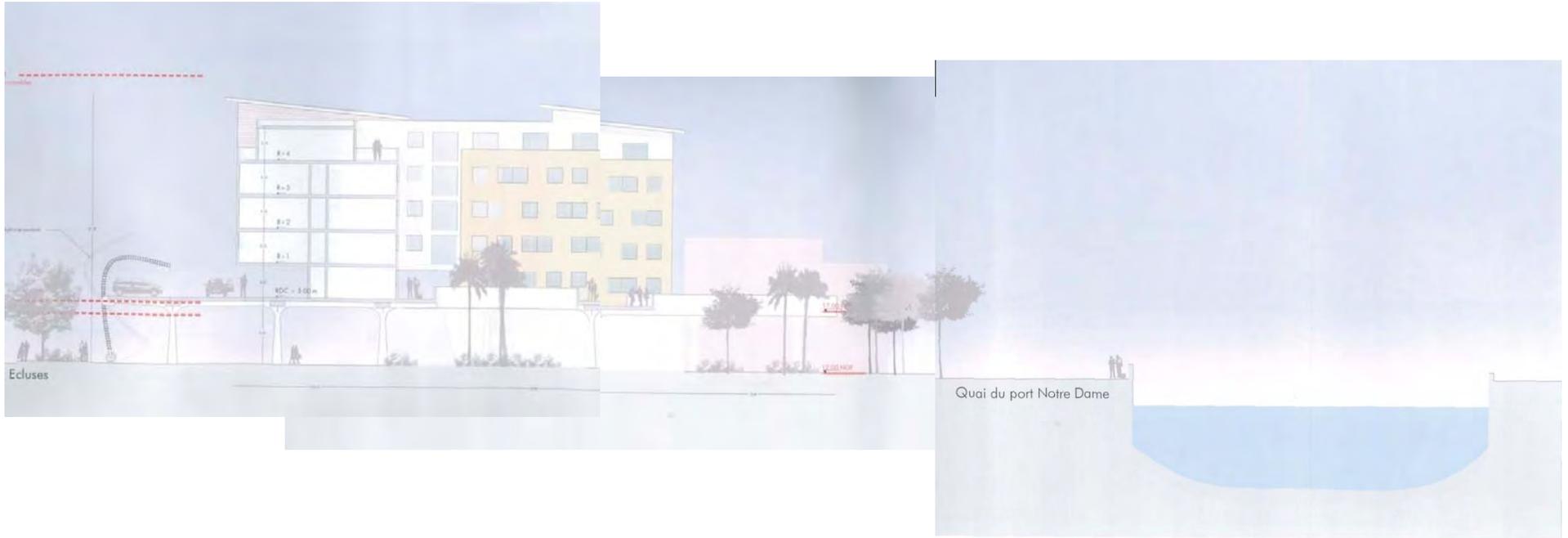
Pour l'instant, ce projet est au stade de l'étude de faisabilité et n'a pas fait l'objet d'une demande de permis de construire. A noter cependant, que les parcelles sont situées en zone rouge et qu'un tel projet est difficilement compatible à ce jour avec les contraintes du PPRI.



Vue aérienne localisant l'emprise de l'opération en projet



Plan de masse du projet



Coupe du projet de résidence

## **1.4 Activité économique dans le quartier du Faubourg**

Jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale, Béziers exerçait sur le département de l'Hérault une hégémonie économique, industrielle et viticole. En effet jusqu'aux années 50, Béziers était considérée comme la capitale du vin et le dynamisme économique du quartier du Faubourg et notamment des quais était étroitement lié à cette activité. Les hangars du quai sont le témoignage de cette époque. Après les marasmes agricoles des années 50, l'économie viticole diminue fortement entraînant de fait une baisse d'activité des quais.

Du point de vue des industries, le quartier disposait d'une distillerie et d'une glacière aujourd'hui fermées même si les bâtiments désaffectés sont encore présents.

L'activité auparavant liée au canal du Midi (transports de marchandises) a été remplacée par des activités dévolues essentiellement à la voiture (réparation, vente de pièces détachées, casse,...). On trouve également des activités commerciales et artisanales classiques (boulangerie, restaurant, papeterie, embouteillage de vin, station-service, vente de produits agricoles,...).

## **1.5 Canal du Midi et écluses de Fonsérannes :**

Pour rappel, la construction du canal du Midi participe à la jonction fluviale entre la mer Méditerranée et l'océan Atlantique et remonte au XVIIème siècle. Classé au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO en 1996, le canal relie Toulouse à l'étang de Thau (à proximité de Sète) en près de 250 km. Le canal du Midi initié par Paul Riquet est inauguré en 1681.

Le quartier du Faubourg est longé dans sa partie sud par le canal du Midi et présente sur 7 écluses appelées écluses de Fonsérannes qui permettaient aux bateaux de franchir un dénivelé de plus de 20 mètres.

Jusqu'au XIXème siècle, les bateaux passaient les 9 écluses et naviguaient sur l'Orb pendant plus d'1 km pour reprendre le cours du canal. Ce détour posait des problèmes de navigation et de transport de marchandises sur la rivière en crue l'automne le plus souvent. Au XIXème siècle, un chemin d'eau et un pont canal sont réalisés pour permettre aux bateaux de franchir l'Orb sans difficultés supprimant 2 écluses. Le Pont Canal achevé en 1857 est considéré comme l'un des plus beaux ponts-canaux de France.

Ce canal a été utilisé dans le transport de marchandises jusque dans les années 1980. A l'heure actuelle, il est pratiqué par de nombreux bateaux de plaisance et le site de Fonsérannes est le troisième site le plus visité de la région Languedoc-Roussillon.

Le canal du Midi et les écluses de Fonsérannes constituent incontestablement un potentiel touristique important pour le quartier du Faubourg.

Un itinéraire piétonnier menant jusqu'aux écluses de Fonsérannes est d'ailleurs conseillé par l'Office du Tourisme de Béziers.

## **1.6 Risque d'inondation**

### 1.6.1 Contexte hydrologique :

Le quartier du Faubourg subit les crues de l'Orb ainsi que de son affluent le Lirou.

Le bassin de l'Orb a une superficie de 1544 km<sup>2</sup> et le Lirou de 110,8 km<sup>2</sup>.

Les crues de l'Orb ont le plus souvent lieu l'automne et l'hiver après des épisodes pluvieux de plusieurs jours. Ces crues peuvent être parfois très violentes et rapides lors d'épisodes orageux.

### 1.6.2 Regard historique sur les crues :

Du point de vue historique, les crues recensées sont les suivantes :

- Septembre 1745 : crues catastrophiques durant lesquelles des maisons, des ponts et des digues ont été emportés suite au débordement de l'Orb et du Lirou ;
- Septembre 1875 : plus de 100 morts et de 300 habitations gravement endommagées suite aux inondations du Vernazobre et du Jaur ;
- A début du XX<sup>ème</sup> siècle : novembre 1907, mars 1928 et mars 1930, inondation durant laquelle le Faubourg fut inondé sous 3 à 4 mètres d'eau.
- Avril 1942 : la plaine de Lamalou à Béziers est transformée en Lac et on envisage même de détruire le Pont Vieux suspecté d'être à l'origine des dommages ;
- Décembre 1953 : une crue très importante causant deux morts, 2000 sinistrés, la déstabilisation du pont de la voie ferrée et des dommages sur des centaines de maisons ;
- Au cours de la deuxième partie du XX siècle on peut citer les crues de 1978, 1979, 1987, 1993, 1995, 1996 et 1997.

Parmi ces crues historiques, la crue la plus élevée reste celle de 1953. Une carte des hauteurs d'eau du PPRI considérant la crue de 1953 comme référence est donnée ci-après.



Quartier du Faubourg - Place d'Espagne (actuelle place des Alliés) lors de la crue de 1907



Quartier du Faubourg - bâtiment de l'Octroi (aujourd'hui démoli) lors de la crue de 1907



Vue aérienne du quartier du Faubourg lors de la crue de 1995  
(prise de vue en amont de Béziers)



Vue aérienne du quartier du Faubourg lors de la crue de 1995  
(au premier, le Pont Canal sur l'Orb – prise de vue en aval de Béziers)



Quartier du Faubourg lors de la crue 1995  
(au premier plan, la ligne et le pont SNCF)

Les zones inondables de l'Orb représentent environ 13 % du territoire communal de la ville de Béziers.

Compte-tenu de la topographie, la rive gauche n'est inondée que sur une étroite bande de terrain et impacte la zone « Saint-Jude » du quartier du Faubourg. Sur la rive droite est par contre largement envahie par l'eau dès que le Pont Vieux est mis en charge ou lors des concomitances de crue Orb-Lirou.

Le quartier du Faubourg par ses infrastructures (talus SNCF et talus du Pont Canal) et son urbanisation constitue un obstacle au retour des eaux vers le lit mineur.

### 1.6.3 Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) en vigueur :

Le PPRI a été approuvé en 1993 et constitue en fait un PER valant PPR. La révision du PPRI devrait débuter en 2006 pour intégrer notamment la prescription de mesures de réduction de la vulnérabilité.

Dans le PPRI, la crue de référence est celle de 1953 dont le débit est de 2300 m<sup>3</sup>/s et la période de retour estimée à 80 ans.

Le zonage aléa a été réalisé à l'époque (étude préliminaire au PPRI) par le BCEOM, sur la base des PHE et d'une modélisation.

Ce zonage distingue trois types de zone (extrait de l'étude Bruno Ledoux) :

- **Zone de risques graves** : la hauteur de submersion est, pour la crue centennale, supérieure ou égale à 1,5 mètre ; ou bien la vitesse d'écoulement de cette crue est égale ou supérieure à 0,5 m/s ; ou bien la durée de submersion est égale ou supérieure à 48 heures en crue centennale.
- **Zone de risques importants** : dans ces zones, les trois conditions suivantes sont réunies : hauteur de submersion pour la crue centennale inférieure à 1,5 mètre ; vitesse d'écoulement de cette crue inférieure à 0,5 m/s ; la durée de submersion inférieure à 48 heures en crue centennale.
- **Zone de risques faibles** : il s'agit de « zones tampons situées en limite du champ d'inondation, et susceptibles d'être recouvertes d'une mince lame d'eau, sur une période inférieure à 24 h en crue centennale ».

Sur le Faubourg, les 4/5<sup>ème</sup> du territoire inondable sont classés en zones de risque graves (localement les hauteurs de submersion peuvent atteindre 3 à 3,5 mètres) et le cinquième restant en zone de risques importants.

Le quartier du Faubourg commence à être inondé par l'Orb dès que les débits dépassent 700 m<sup>3</sup>/s sachant qu'à titre indicatif, la crue décennale a un débit de 1200 m<sup>3</sup>/s, lors de l'inondation de 1996 le débit était de 2100 m<sup>3</sup>/s.

Les principes du zonage réglementaire sont les suivants :

**Zones rouges** – Dans le P.E.R. de 1993, la zone rouge reste assez proche globalement des zones définies dans la carte d'aléa comme risques graves (hauteur d'eau supérieure ou égale à 1,5 m). Cette zone rouge est inconstructible.

Quelques secteurs de « risques graves » ont cependant été reclassés pour faire l'objet de zones bleues « particulièrement dans la mesure où les analyses économiques l'y incitaient et lorsque des moyens de prévention et de protection le permettaient ».

Le règlement de ce PER permettait-il la rénovation du bâti en zone rouge ? Le règlement autorise « l'amélioration » des logements existants, « sans qu'il soit possible d'en créer de nouveau ». Dans le cas d'une extension, celle-ci doit restée « mesurée » par rapport à l'emprise du logement existant (maximum admis de 50%) et le nouveau plancher doit être situé « au moins au niveau de la cote de référence ». Ainsi, si les extensions peuvent être non négligeables, le respect des PHEC peut être très contraignant, puisque les hauteurs de submersion sont localement très importantes.

**Zones bleues** – Quatre types de zones bleues ont été définis sur le territoire communal. Deux d'entre elles intéressent le Faubourg.

- Zone bleue B

C'est une zone bleue « classique » qui s'étale en lanières en frange de la zone inondable. Il s'agit de zones de risques importants ou faibles, zones de stockage où les hauteurs d'eau sont toujours inférieures à 1,50 m et les vitesses assez faibles.

Dans le secteur du Faubourg, cette zone correspond au zonage d'aléa « risques importants » situé à l'aval de la voie de chemin de fer.

Le règlement y prévoit la possibilité de réaliser des opérations d'urbanisme ou des aménagements divers à condition d'éviter la création d'obstacles importants à l'écoulement et de mettre en œuvre quelques dispositions techniques réduisant la vulnérabilité des constructions.

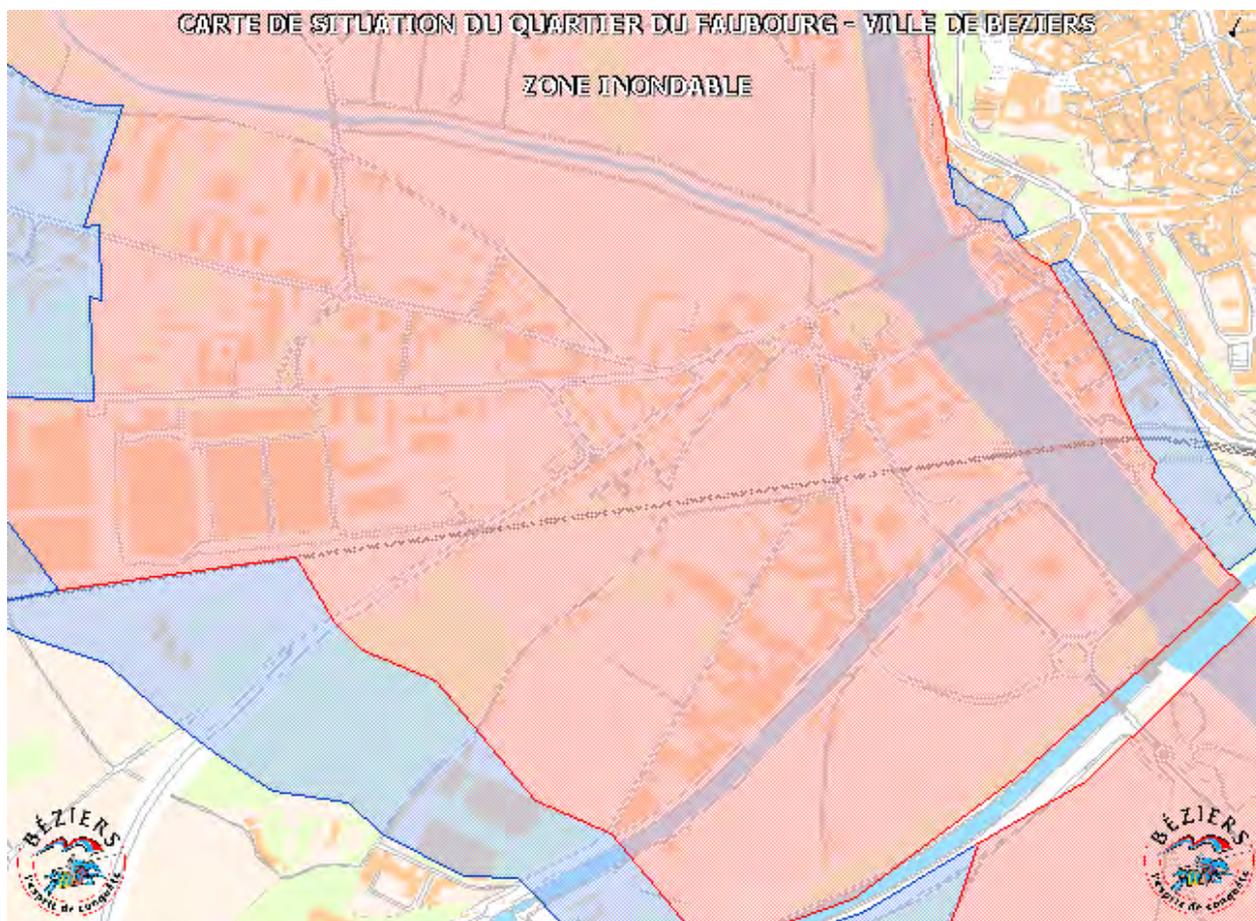
- Zone bleue B6

Il s'agit d'une zone très spécifique, concernant la moitié ouest du Faubourg (Les Reformés, La Barthe, Camperdut). Dans cette zone, la hauteur d'eau peut dépasser 1,50 m, les vitesses de courant y sont assez faibles. Pour cette zone, déjà urbanisée de façon hétérogène à l'époque, le règlement précise qu'elle « doit pouvoir continuer à se structurer, mais tout en gardant une certaine transparence hydraulique, puisque la multiplication des obstacles y conduit déjà à une surélévation importante des cotes de crues ».

Pour ce faire, le règlement prévoit certaines dispositions tendant à favoriser les écoulements : organisation de voirie dans le sens des écoulements en évitant la création de cul-de-sac, réduction des emprises au sol, limitation de hauteur des murs de clôture, etc. L'emprise au sol maximum des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière concernée (page 24 du règlement).

Il avait également été suggéré – mais non imposé – qu'un schéma de voirie et qu'un schéma d'assainissement pluvial soient mis en œuvre, avec comme objectif d'améliorer la transparence hydraulique de la zone (règlement page 20).

En 1993, ce zonage n'avait pas provoqué de rejet de la part des élus ou des riverains, à l'occasion de l'enquête publique notamment.



Zones rouges et bleues du PPRI sur la quartier du Faubourg

#### 1.6.4 Projets de protection

Lors du schéma de protection contre les inondations, élaboré sur le delta de l'Orb au début des années 2002, la protection du quartier par la construction d'une digue a été envisagé et testé selon plusieurs scénarios.

Cet ouvrage devait permettre de protéger la zone contre une crue centennale du fleuve et pouvait éventuellement permettre la rénovation du bâti afin de permettre une revitalisation économique du quartier.

Toutefois, étant donné :

- la persistance du risque résiduel sur la zone,
- la nécessité de la mise en place d'un système d'alerte et de surveillance de la digue sans faille,
- les contraintes lourdes d'entretien d'un tel ouvrage
- la réserve des riverains pour un tel ouvrage.

..., ce projet a été abandonné par la municipalité au profit d'objectifs moins ambitieux mais plus sécuritaires.

Dans le cadre du plan Bachelot en cours de mise en oeuvre sur le bassin de l'Orb, les travaux envisagés pour le quartier visent à améliorer l'hydraulicité du lit de l'Orb, afin de repousser l'occurrence des débordements à une crue presque décennale (3-4 ans en l'état).

Pour y parvenir, des interventions visant à améliorer les capacités d'écoulement du fleuve dans la traversée de la ville voire la suppression de singularités hydrauliques sont en cours :

- Modification du barrage de Pont-Rouge (effectuée)
- Suppression des vestiges du seuil des Moulins Neufs (effectuée)
- Rectification de l'alignement de la berge du Bosquet (effectuée)
- Réouverture des arches du Pont Vieux (en cours)
- Création d'une risberme sur la rive droite dans la traversée de la ville (en cours).

Pour des crues supérieures, les simulations relatives à ces réalisations, montrent que le quartier du Faubourg est et restera inondable et que le gain attendu en terme de réduction des niveaux de hauteur d'eau pourrait être inférieure à 1 m pour la crue de référence du fleuve.

Localement, certaines zones du quartier, seraient donc toujours inondées par près de 2 mètres d'eau.

Ceci montre la nécessité de mettre en oeuvre, en accompagnement de ces aménagements, des actions de réduction de la vulnérabilité.

## 2 Etude *in situ*

### **2.1 Synthèse de l'approche d'analyse sommaire de la vulnérabilité du quartier au risque inondation**

#### 2.1.1 Elaboration de fiches de relevés des caractéristiques des bâtiments

Pour mener à bien l'analyse de la vulnérabilité du quartier au risque inondation, le quartier du Faubourg a été délimité en zones de bâti homogène en terme de typologie et d'année de construction. Une fois le zonage déterminé, l'examen de bâtiments représentatifs de chacune de ces zones est réalisé l'aide d'une fiche élaborée à cet effet et présentée ci-après.

La fiche relative à la vulnérabilité des bâtiments permet de mettre en évidence les facteurs intrinsèques de vulnérabilité du bâtiment liés à son architecture (nombre de niveaux, ouvertures, matériaux,...), à son usage (habitation, local commercial ou artisanal,...) et à ses possibilités d'évacuation des occupants par hélitreuillage.

Par ailleurs, la fiche relative à l'état de dégradation des bâtiments donne une indication supplémentaire pour juger de la solution à apporter.

A partir des critères renseignés, la vulnérabilité a été qualifiée selon 4 niveaux : faible, moyen, fort, très fort.

Une quarantaine de bâtiments d'habitation a été observée. Un exemple de fiche remplie est présenté ci-après.

Sur chaque secteur d'enjeux homogènes, des bâtiments représentatifs en terme de typologie et de caractéristiques vulnérables ont été sélectionnés et examinés au travers des fiches établies. Ces fiches de vulnérabilité figurent en annexe du rapport. Elles entrent dans le cadre de l'élaboration d'un diagnostic global parmi d'autres critères de jugement permettant d'envisager des solutions d'intervention.

La vulnérabilité globale des secteurs d'enjeux homogènes est présentée sur la carte ci-après. Le niveau de vulnérabilité du secteur est établi en prenant en compte les caractéristiques de l'ensemble des bâtiments et les hauteurs d'eau rencontrées en cas de crue.

# Exemple

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 8 rue Réaumur – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des bâtiments

Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle avec garage de plain-pied</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Blocs de béton Revêtement enduit plastique</i>
Nombre de niveaux	<i>R+1</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>–</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	<i>Pierres de 90 cm de hauteur</i>
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>35 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>1 m</i>

Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	<i>25 cm</i>
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone = 1.50 m*

\*\*\*

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des bâtiments

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
<i>Blocs de béton + enduit plastique</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
<i>bois</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

*Peinture refaite récemment*

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
Métallique	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
<i>tuiles plates</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

*Absence de gouttière*

- **Hall d'entrée (*non visible*)**

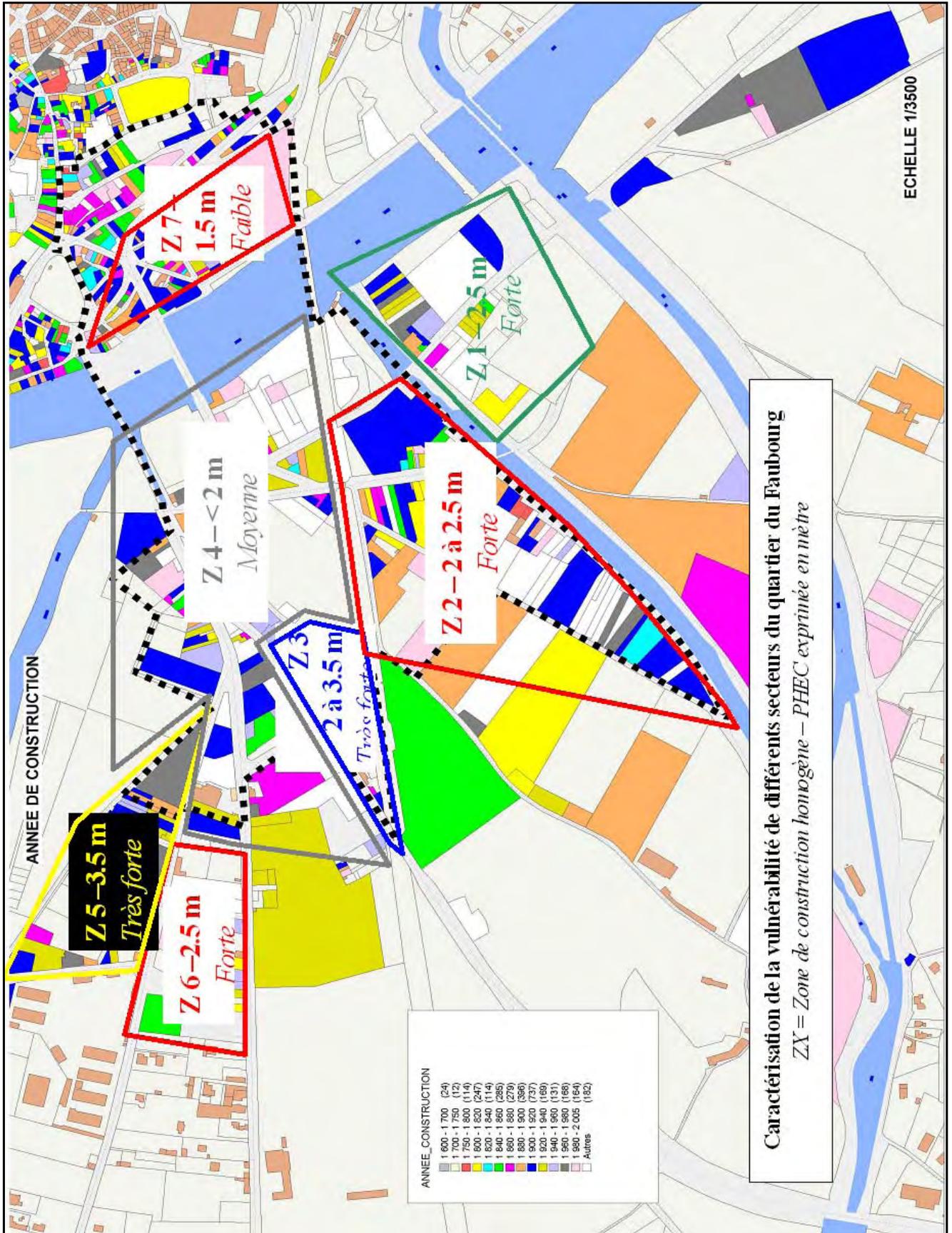
Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations : \_.**

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
		X		



## 2.1.2 Exemple favorable et défavorable dans des locaux commerciaux et artisanaux

Des locaux destinés à des activités commerciales et artisanales ont été examinés. Ces observations témoignent la plupart du temps d'une prise en compte du risque d'inondation au sein de ces locaux. Malgré tout certains éléments demeurent vulnérables. Quelques exemples favorables et défavorables, issus des visites de terrain sont présentés ci-après.

### A) Exemples favorables

- Garage sur le quai Port Notre Dame à proximité du canal du Midi

A noter que les exemples présentés sont des mesures simples et peu coûteuses mises en œuvre de façon volontaire par le gestionnaire du garage.



Palans fixés au plafond permettant de surélever le matériel le plus sensible et le plus coûteux en cas de crue



Surélévation des prises électriques en prévision d'une crue



Compresseur surélevé  
(élément coûteux à protéger)

- Magasin de distribution de produits phytosanitaires sur la route du Pont Vieux

A noter que l'exemple présenté est une mesure simple et peu coûteuse mise en œuvre de façon volontaire par le propriétaire du magasin.

Lors de l'entretien, le gérant a indiqué, d'une part, qu'une plate-forme de surélévation interne avait été créée suite aux inondations de 1996.

Cette plate-forme permet de mettre à l'abri une partie du stock de marchandises.

D'autre part, une fois l'alerte donnée par le poste d'annonce de crue (sachant que le temps de réaction après la première sirène d'alerte et avant de ne plus pouvoir évacuer est estimé à environ 3 h pour les crues courantes), le gestionnaire se déclare capable de mettre à l'abri l'ensemble de son stock de marchandises en l'évacuant par camions sur des zones non inondables.



Vue de la plate-forme intérieure du magasin de distribution  
(une rampe facilite l'accès du transpalette au pied de la plate-forme)

#### B) Exemples défavorables

Ces exemples défavorables montrent soit la non prise en compte de mesures de réduction de la vulnérabilité, soit la difficulté à mettre en œuvre des dispositifs réellement efficaces compte-tenu des hauteurs d'eau potentielles en cas de crue.



Pompes à essence vulnérables  
 compte-tenu des hauteurs d'eau des  
 crues historiques à savoir : 1996 -  
 indication supérieure et 1987 -  
 indication inférieure  
 (garage route du Pont Vieux)



Aucun dispositif d'arrimage ne  
 semble avoir été prévu pour  
 immobiliser la citerne en cas  
 d'inondation  
 (garage avenue de Sérignan)



La hauteur de la crue de 1996 dans ce local  
 montre la difficulté de protéger les installations  
 électriques et autres équipements sensibles

## 2.2 Perception globale du quartier

Les entretiens conduits auprès des responsables institutionnels et les entretiens informels auprès des habitants et usagers (« interviews sur le trottoir ») ont permis de recueillir des informations concernant les enjeux (personnes, biens, activités, réseaux et patrimoine architectural et environnemental).

Des aspects positifs et négatifs ont ainsi été recensés sur le quartier. Ils sont présentés ci-après.

### 2.2.1 Eléments négatifs

Du point de vue des éléments négatifs, on peut citer notamment :

- Concernant le risque inondation
  - ✓ La récurrence des inondations avec des hauteurs d'eau très importantes bien que les vitesses des courants sur le quartier soient la plupart du temps modérés ;
  - ✓ Les contraintes du PPRI sont très forte puisque la plupart du quartier est en zone rouge (inconstructible). Ce classement est un frein au développement du quartier ;
- Concernant le contexte social
  - ✓ La présence d'une population paupérisée ;
- Concernant l'habitat
  - ✓ Un patrimoine bâti dégradé et un taux de vacance important des logements (observations de nombreux bâtiments aux volets clos) ; absence de logements sociaux ;
- Concernant la voirie
  - ✓ Une circulation de transit des véhicules très forte et s'accompagnant de diverses nuisances sur le quartier (niveaux de bruit importants, pollution et traversée des voiries dangereuse) ;
- Concernant les équipements publics
  - ✓ Un déficit de services publics (absence en rive droite d'écoles, de bureau de poste, de services sociaux, présence d'une seule ligne de bus desservant le quartier,...).

## 2.2.2 Eléments positifs

Du point de vue des éléments positifs, on peut citer notamment :

### Concernant la population

- ✓ Un sentiment d'appartenance à une entité géographique et sociale ; les entretiens témoignent d'un esprit de quartier favorable ;
- ✓ Une culture du risque d'inondation très développé au sein du quartier ; les résidents et les gérants d'activités ne craignent pas les inondations et indiquent savoir et avoir le temps de s'organiser dès l'alerte de crue ; les nouveaux arrivants sur le quartier s'installent en connaissance de cause sans appréhension; cette culture repose essentiellement sur l'activité de l'association du groupement du Faubourg qui est fortement impliqué depuis 50 ans dans l'annonce des crues et assiste les habitants du point de vue de leur organisation (comportement en cas de crise, évacuation, mise à l'abri des véhicules, réconfort des sinistrés,...) durant les inondations ;
- ✓ La présence d'un poste d'annonce de crue sur le quartier ; ce poste, également siège de l'association du groupement du Faubourg, rassemble l'association de quartier, les services de l'Etat et les services communaux lors des alertes aux inondations. Trois niveaux d'alerte sont distingués (pré-alerte générale, pré-alerte sur Béziers et alerte qui conduit au déclenchement du plan Orb par le préfet) en fonction de la cote de l'Orb mesurée sur des échelles de crue positionnées sur les affluents de l'Orb et sur l'Orb lui-même au niveau du Pont neuf ;
- ✓ Un lien social renforcé sur le quartier par le risque inondation et par les évènements vécus ; les voisins s'entraident (pendant la crue, recueil des personnes vivant en rez-de-chaussée dans des immeubles à étages ; après la crue, aide au nettoyage et à la remise en état), offrent des accès à leurs propres terrains pour la mise à l'abri de véhicules (par exemple, les véhicules d'EDF sont déplacés sur le parking d'une société de peinture voisine) ;
- ✓ Une vitalité renforcée des habitants par le risque inondation ; les personnes rencontrées ont montré que les crues n'ont pas entamé leur volonté de continuer à demeurer dans le quartier, et au contraire, elles revendiquent le fait de vivre avec le risque et de ne pas abandonner ce territoire. Les multiples inondations les ont conduit à adapter leurs biens au risque (notamment dans le cas des activités) ;

### Concernant les activités :

- ✓ De nombreuses activités artisanales et commerciales ;
- ✓ La création de nouveaux commerces (par exemple : ouverture prochaine d'une agence de voyage sur la place des Alliés) ;
- ✓ Une adaptation de la plupart des activités au risque d'inondation (voir paragraphe précédent).

Concernant les bâtiments :

- ✓ Les friches industrielles constituent un atout car elles peuvent être réutilisées de plusieurs façon en raison des importants volumes qu'elles offrent : en lofts, en musées, en locaux d'activité tertiaire,....;

- Concernant les équipements publics

- ✓ La présence d'un stade, d'un club nautique, d'un foyer d'étudiants, d'itinéraires piétonniers et cyclables le long du canal du Midi démontrent que certains équipements et aménagements sont compatibles avec le risque d'inondation.

Concernant le patrimoine architectural et environnemental

- ✓ Le quartier du Faubourg et notamment la partie près du Pont Neuf bénéficie d'une fonction de porte d'entrée emblématique de la ville de Béziers offrant une vue exceptionnelle sur l'ensemble de la ville et sur sa cathédrale. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle cette partie du quartier a été inscrite en secteur sauvegardé ;
- ✓ Le quartier du Faubourg contient quelques éléments architecturaux remarquables dans le tissu existant (cf les photos ci-après) ;



Bâtiment classé monument historique  
accueillant une galerie de peinture près du Pont

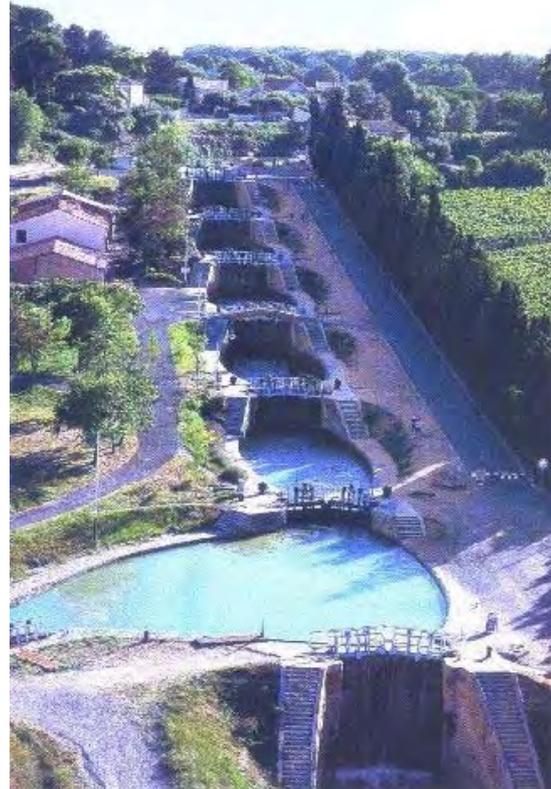
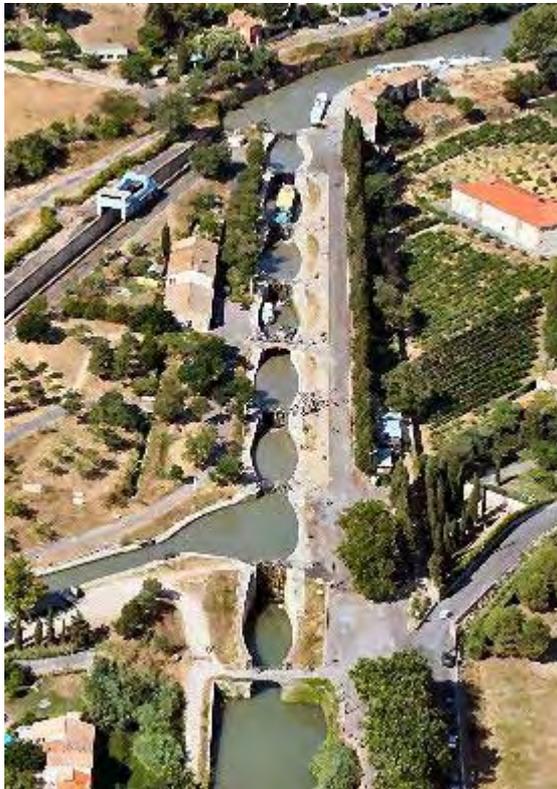


Ex-voto sur le bâtiment de la résidence Emile Aïn (foyer d'étudiants étrangers)

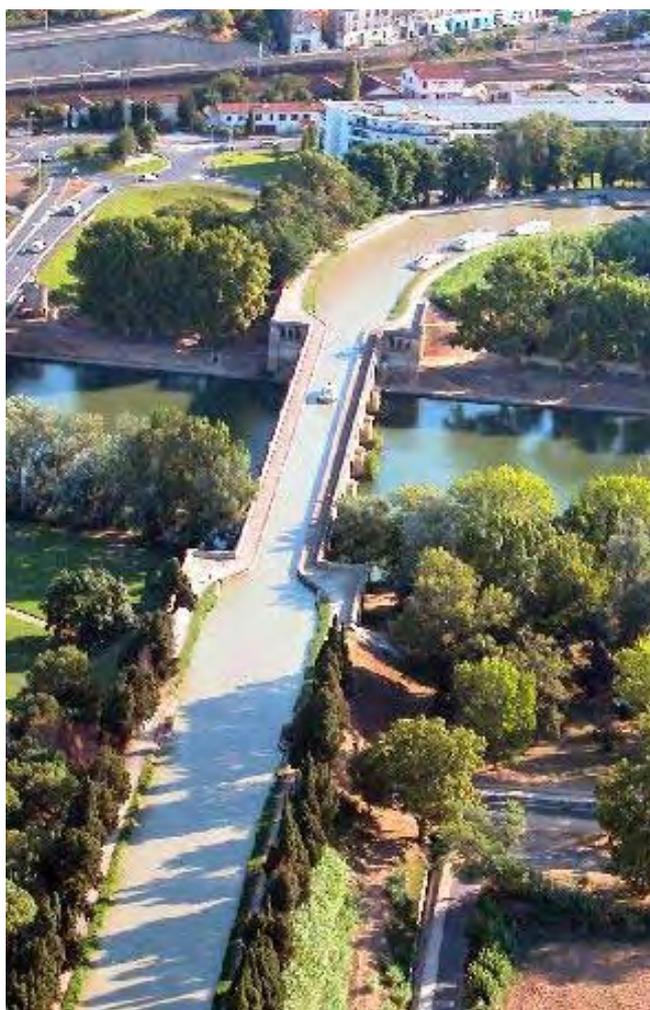


Détail d'un portail d'entrée en face de la résidence Emile Aïn

- ✓ La richesse patrimoniale et environnementale concernant le canal du Midi (classé au patrimoine mondial de l'humanité – UNESCO en 1996) et les écluses de Fonsérannes (classées en monument historique), dénommées « escaliers d'eau », ainsi que le Pont Canal (inscrit à l'inventaire des monuments historiques). Ces éléments confèrent au quartier un potentiel touristique important notamment du fait du classement du canal du Midi et des écluses. Les chemins de halage le long du canal participent au développement d'un tourisme vert (voies piétonnes et cyclables).



Vues aériennes des écluses de Fonsérannes (à noter la forme ovoïde originale des écluses)



Vue aérienne du Pont Canal



Abords du canal propices aux activités sportives et de détente

**PARTIE 2**

**DES PRINCIPALES PROCEDURES**  
**D'URBANISME OPERATIONNEL VERS**  
**DES SCENARIOS D'INTERVENTION**

### 3 Fiches relatives aux démarches d'urbanisme opérationnel

Différentes démarches d'urbanisme opérationnel peuvent être envisagées pour réduire la vulnérabilité du quartier du Faubourg au risque inondation.

Ces démarches sont présentées dans des fiches individuelles mentionnant :

- les caractéristiques de la procédure (cadre réglementaire, définition, mise en œuvre, financement),
- le contexte de local,
- les avantages, les inconvénients et adaptations nécessaires pour la mise en œuvre de la démarche sur le quartier ;
- les articulations possibles entre les démarches.

Les fiches présentées sont les suivantes :

- Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) adapté à la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) élargie aux activités ;
- Opération d'aménagement et détails de deux sous-actions intitulées « zone d'aménagement concerté » et « opération de rénovation urbaine » ;
- Secteur Sauvegardé.

### 3.1 Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) adapté à la réduction de la vulnérabilité

PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE ADAPTE A LA REDUCTION DE LA VULNERABILITE
Description générale de la démarche
<p>➤ <b>Cadre législatif et réglementaire</b></p> <p>Code de l'urbanisme, articles L 313-4 à L 313-5</p>
<p>➤ <b>Définition</b></p> <p>Le périmètre de restauration immobilière (PRI) est une procédure destinée à réhabiliter les immeubles dans les quartiers vétustes.</p> <p>La collectivité locale ou l'autorité administrative délimite un périmètre, à l'intérieur duquel des travaux de remise en état sont déclarés d'utilité publique. Les propriétaires ont l'obligation de réaliser ces travaux dans un délai fixé. A défaut de réalisation, la procédure d'expropriation peut être engagée.</p> <p>Tous les types d'immeubles vétustes justifiant de travaux d'importance peuvent faire l'objet d'un PRI, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non.</p>
<p>➤ <b>Mise en œuvre</b></p> <p>La mise en œuvre d'un PRI comprend trois phases : la délimitation du périmètre, la DUP des travaux et l'enquête parcellaire. Les deux premières phases peuvent être regroupées.</p> <p><u>Délimitation du périmètre</u> : par délibération de l'autorité compétente en matière d'urbanisme si la commune est dotée d'un PLU. Sinon, par arrêté préfectoral. Nécessité d'une enquête publique préalable.</p> <p><u>Déclaration d'utilité publique</u> : le dossier précise pour chaque bâtiment inclus dans le périmètre le programme des travaux à réaliser et fixe le délai. Il doit permettre à chaque propriétaire d'apprécier le montant des travaux à réaliser. La DUP est prise par arrêté préfectoral après enquête publique.</p> <p><u>Enquête parcellaire</u> : le dossier d'enquête comprend le plan parcellaire des terrains et des bâtiments ainsi que la liste des propriétaires concernés et pour chacun d'eux le détail des travaux à réaliser.</p>
<p>➤ <b>Financement</b></p> <p>Aucun financement n'est structurellement lié au PRI, ni obligatoire.</p> <p>Les études et le pilotage de l'opération sont financées dans les conditions de droit commun.</p>

Concernant les travaux à la charge des propriétaires, les aides sont celles de droit commun en matière d'amélioration de l'habitat privé : ANAH, PAH, subvention pour sortie d'insalubrité.

➤ **Régime fiscal des travaux**

Si le PRI est créé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager (ZPPAUP) ou en secteur sauvegardé, il bénéficie d'un régime fiscal privilégié.

➤ **Application à la réduction de la vulnérabilité**

Le PRI ne peut être directement adapté à la réduction de la vulnérabilité des constructions en zone inondable sans modification du code de l'urbanisme.

Avec la réglementation actuelle : on peut mener une démarche similaire sans rendre les travaux obligatoires. Cela présente l'intérêt d'identifier les travaux à réaliser sur chaque construction. Toutefois, la démarche risque d'être lourde à mener et coûteuse pour la collectivité sans résultats garantis si les propriétaires ne souhaitent pas faire de travaux.

### **Commentaires**

Caractère obligatoire des travaux à réaliser dans le cadre d'un PRI. La non réalisation peut conduire à l'expropriation.

La mise en œuvre d'une telle procédure pose la question du niveau du diagnostic à réaliser pour définir le programme de travaux.

Dans le cas de la création d'une nouvelle procédure avec modification du code de l'urbanisme, il conviendrait de trouver un système de sanctions plus adapté que l'expropriation.

A voir : comment utiliser le fonds de prévention des risques naturels majeurs pour financer les travaux ?

### **Contexte local**

Trois PRI existent actuellement sur Béziers. :

- PRI du centre ville de janvier 1993 ;
- PRI des anciennes arènes romaines de janvier 1993 ;
- PRI de janvier 2001 incluant notamment de façon élargie les deux premiers PRI.

Le PRI de 2001 va prochainement être étendu à toute la zone de l'agglomération touché par le secteur sauvegardé. Un arrêté préfectoral est en cours d'élaboration sur ce thème (signature envisagée en janvier 2006) et l'enquête publique a déjà eu lieu. Ce nouveau périmètre inclura le quartier Saint-Jude mais n'impactera pas la rive droite que quartier du Faubourg.

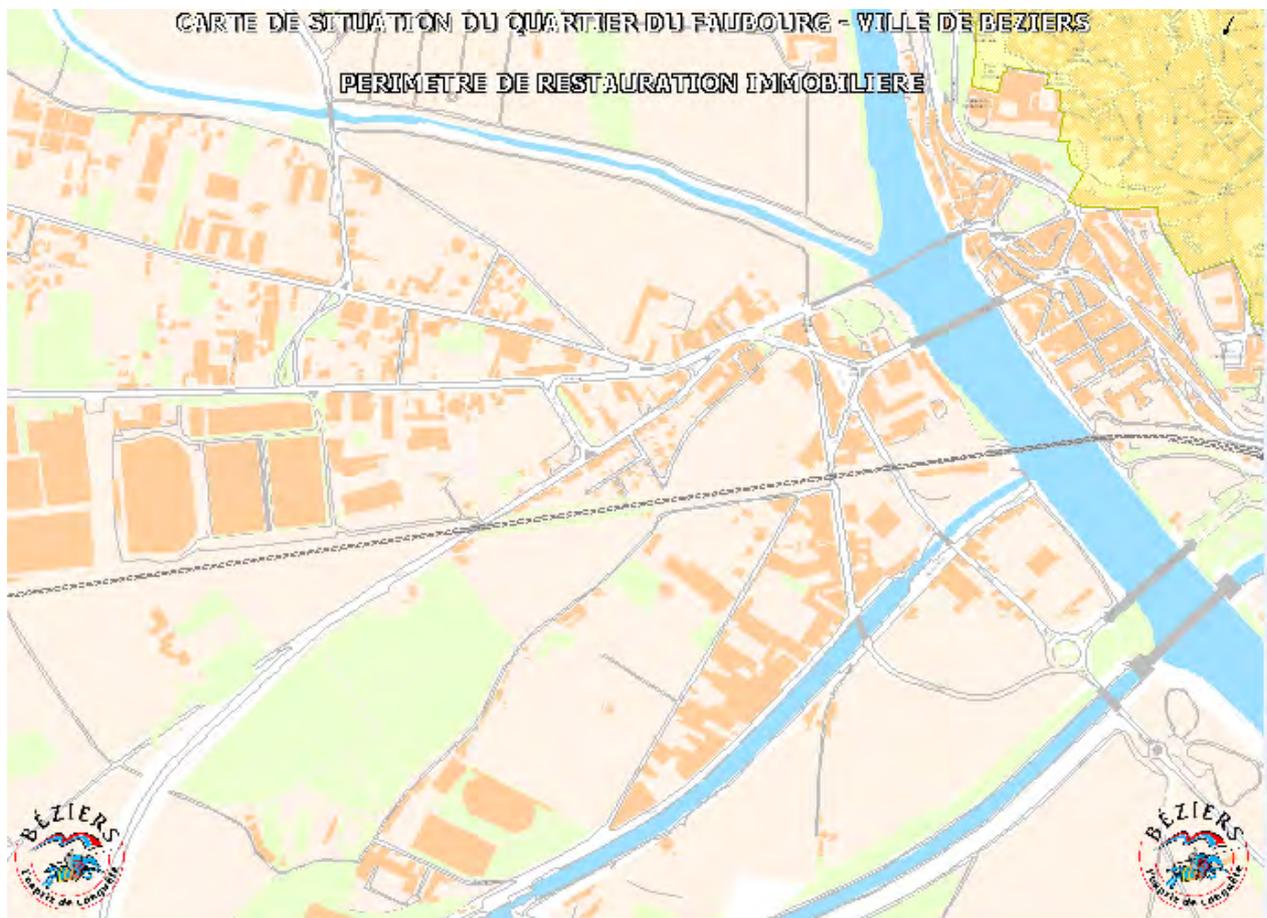
### **Avantages de la réalisation d'un PRI intégrant la vulnérabilité sur le quartier du Faubourg**

Le PRI adapté pourrait inclure des obligations de mise en oeuvre de mesures spécifiques de réduction de la vulnérabilité.

Son statut. Permet de disposer d'un outil contraignant venant en appui des outils incitatifs de type OPAH. Sa mise en place serait pertinente sur les zones les plus vulnérables.

### **Inconvénient de la réalisation d'un PRI intégrant la vulnérabilité sur le quartier du Faubourg**

Le contexte social et notamment le faible niveau de ressources des résidents pourraient être en contradiction avec le fait d'imposer des mesures sous peine d'expropriation selon la stratégie envisagée pour le quartier.



## 3.2 Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION
Description générale de la démarche
<p>➤ <b>Cadre législatif et réglementaire</b></p> <p>Code de l'Environnement : article L562-1 à L562-9</p>
<p>➤ <b>Définition</b></p> <p>Le PPR est élaboré par l'Etat. Il délimite les zones exposées à des risques en fonction de la nature et de l'intensité du risque encouru et les zones non directement exposées mais susceptibles de les aggraver ou d'en provoquer de nouveau. Pour chaque zone le PPR définit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les interdictions ou conditions de réalisation de nouveaux projets,</li><li>- des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde,</li><li>- des mesures sur les biens et activités existants.</li></ul> <p>Les mesures sur les biens et activités existants peuvent être rendues obligatoire sous réserve qu'elles ne dépassent pas 10% de la valeur des biens. Elles doivent être réalisées dans un délai de cinq ans qui peut être réduit par le PPR en cas de nécessité</p>
<p>➤ <b>Mise en œuvre</b></p> <p>Le préfet est amené à prescrire un P.P.R. sur un territoire quand celui-ci est soumis à un risque naturel important et reconnu par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ l'existence d'événements récents ou historiques,</li><li>✓ le dossier départemental des risques majeurs,</li><li>✓ le bilan des arrêtés interministériels de constat de l'état de catastrophe naturelle.</li></ul> <p>La procédure d'élaboration comporte trois étapes essentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ L'arrêté préfectoral de prescription qui désigne le service de l'état chargé de l'élaboration du PPR, et le périmètre sur lequel portera l'étude</li><li>✓ L'élaboration du projet de PPR qui sera soumis à enquête publique et à la consultation des conseils municipaux ; Toutefois, une procédure d'urgence est prévue à l'article 40-2 de la loi sur la sécurité civile qui prévoit que le préfet peut, après consultation des maires, rendre immédiatement opposable à toute personne publique ou privée certaines des dispositions du PPR avant même le déroulement de l'enquête publique. Il s'agit d'une possibilité d'anticipation sur la réglementation.</li><li>✓ L'arrêté préfectoral d'approbation, à partir duquel s'appliquent les dispositions du PPR.</li></ul>

Après approbation, les PPR valent servitude d'utilité publique et sont annexés au plan local d'urbanisme (PLU), qui doit s'y conformer.

Il font l'objet d'un affichage en mairie et d'une publication par voie de presse.

➤ **Application à la réduction de la vulnérabilité et financement**

Les mesures de réduction de la vulnérabilité rendue obligatoire par un PPR peuvent faire l'objet de subvention par le fonds de prévention des risques naturels majeurs. Ces financements sont précisés par :

- le décret n° 2005-29 du 12 janvier 2005 modifiant le décret n° 95-1115 du 17 octobre 1995 relatif à l'expropriation des exposés à certains risques naturels majeurs et menaçant gravement des vies humaines ainsi qu'au fonds de prévention des risques naturels majeurs.
- l'arrêté du 12 janvier 2005 relatif aux subventions accordées au titre du financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (Fonds Barnier).

Les taux de subvention sont les suivants :

- Biens à usage d'habitation ou à usage mixte des particuliers et des entreprises de moins de 20 salariés : 40%.
- Biens à usage professionnels des particuliers et des entreprises de moins de 20 salariés : 20%.
- Travaux de reconnaissance et de comblement des cavités souterraines et des marnières : 30%.
- Etudes et travaux des collectivités locales : respectivement 50 et 20%.

### **Contexte local**

Le PPRI a été approuvé en 1993 sur la base du PER existant. La révision de ce plan est envisagée en 2006.

### **Avantages de la prise en compte de la vulnérabilité dans le quartier du Faubourg**

Outil réglementaire permettant de garantir la mise en sécurité de personnes et des biens.

Subventions des travaux possibles par le Fonds Barnier.

### **Inconvénient de la réalisation d'un PPRI intégrant la vulnérabilité sur le quartier du Faubourg**

Outil contraignant pouvant être un frein au développement économique et social du quartier si l'élaboration du PPR ne se fait pas dans le cadre d'une réflexion globale sur le quartier.

Nécessité d'une importante campagne d'information à destination des particuliers notamment pour l'adaptation du bâti existant.

Absence de contrôle à l'heure actuelle sur l'application des prescriptions techniques obligatoires.

### **3.3 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) élargie aux activités**

<b>OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT ELARGIE AUX ACTIVITES</b>
<p style="text-align: center;"><b>Description générale de la démarche</b></p>
<p>➤ <b>Cadre réglementaire</b></p> <p>Code de la construction et de l'habitat : article L 303-1</p>
<p>➤ <b>Définition</b></p> <p>L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) a pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti.</p> <p>Il existe trois types d'OPAH :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- OPAH de droit commun ;</li><li>- OPAH de renouvellement urbain ;</li><li>- et OPAH de renouvellement rural.</li></ul> <p>Ces trois types d'OPAH peuvent contenir un volet thématique particulier tel que la prévention du risque inondation.</p> <p>Si les OPAH de droit commun visent essentiellement la mise en œuvre de travaux d'amélioration du bâti existant, les OPAH de renouvellement urbain peuvent aboutir à des travaux de démolition.</p> <p>L'OPAH est une action concertée entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité. C'est une opération incitative qui n'a pas de caractère obligatoire.</p> <p>Il s'agit de créer des conditions favorables à la réalisation de travaux apportant une assistance administrative et technique aux propriétaires en proposant des subventions majorées de l'ANAH éventuellement complétées par des subventions de la collectivité.</p>
<p>➤ <b>Mise en œuvre</b></p> <p>Une étude préopérationnelle permet de définir les objectifs de l'OPAH, de s'assurer de sa faisabilité et des conditions de sa réalisation et de son succès.</p> <p>L'OPAH fait l'objet d'une convention de trois ans (ou cinq ans car elle peut être renouvelée pour 2 ans de plus) qui précise le périmètre géographique de l'opération, les objectifs et le montant des aides financières accordées.</p>

Une mission d'animation est confiée à un opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération. Un dispositif de suivi et d'évaluation est mis en place.

Une OPAH comprend en général des volets urbains (démolitions par exemple), immobilier (montage d'opérations immobilières), foncier (réutilisation d'immeubles existants par exemple), social (mesures de relogement par exemple), d'éradication de l'habitat indigne, patrimonial et économique.

#### ➤ **Financement**

Les études préopérationnelles et l'animation peuvent être subventionnées par l'ANAH.

Les travaux réalisés dans le cadre d'un OPAH peuvent faire l'objet des subventions suivantes :

- 35 à 50% du montant plafonné pour les propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur logement ;
- 20 à 30% pour les propriétaires occupants

la collectivité peut apporter un complément de subvention

#### ➤ **Application à la réduction de la vulnérabilité**

Il est possible de faire des OPAH ayant pour objet la réduction de la vulnérabilité. Par contre, il est nécessaire que ces opérations intègrent aussi bien l'habitat et les activités économiques.

### **Contexte local**

Six OPAH ont été réalisées sur Béziers.

Deux OPAH sont actuellement en cours:

- une OPAH de renouvellement urbain « cœur de ville » pilotée au niveau local par la ville de Béziers; elle concerne comme son nom l'indique le centre ancien de Béziers et n'inclut donc pas le quartier du Faubourg. Elle englobe un secteur allant d'Ouest en Est des Halles à la place Garibaldi et du Nord au Sud, des allées Paul Riquet à la cathédrale. Le périmètre de l'OPAH fait partie du secteur sauvegardé et les travaux doivent faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France. Les aides proposées dans cette opération visent les suivantes :
  - aides aux logements et à l'installation de propriétaires occupants (subvention de 30 à 70 % du montant des travaux) ;
  - aides aux logements pour les propriétaires bailleurs (subvention de 15 à 85 % du montant des travaux) ;
  - aides à la rénovation des cages d'escaliers (diagnostic gratuit et subvention de 20 % du montant des travaux) ;
  - aides à la création de logements étudiants (prime de 1524 euros pour la réhabilitation d'un logement destiné à un étudiant) ;
  - aides à la réfection des vitrines commerciales et prime pour les enseignes en drapeau (subvention de 20 à 40 % du montant des travaux et une prime de 305 euros pour les enseignes en drapeau) ;

- aides à la réhabilitation des façades (subvention de 20 à 40 % du montant des travaux).
  - aides à la création de parking (subvention de 40 % du montant des travaux) ;
  - aides aux curetages (subvention de 40 % du montant des travaux).
- une OPAH de renouvellement urbain « Béziers Méditerranée » pilotée au niveau local par le service habitat de la communauté d'agglomération. Elle comporte un volet « lutte contre l'habitat indigne » et concerne les villages de l'agglomération ainsi que les quartiers Saint Jude, Gambetta et Solférino du centre de Béziers. A noter que le quartier du Faubourg est concerné en partie puisqu'il inclut les quartiers Saint-Jude et Gambetta. Seul le quartier Saint-Jude est en zone inondable. Le périmètre de l'OPAH fait partie du secteur sauvegardé et les travaux doivent faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France. Les aides proposées dans cette opération sont les suivantes :
- aides aux logements et à l'installation de propriétaires occupants (subvention de 40 à 45 % du montant des travaux) ;
  - aides aux logements à loyers réglementés des propriétaires bailleurs (subvention de 60 à 85 % du montant des travaux) ;
  - aides à la réhabilitation des façades (diagnostic gratuit et subvention de 25 à 35 % du montant des travaux) ;
  - aides à la réfection des vitrines commerciales et prime pour les enseignes en drapeau (subvention de 40 % du montant des travaux) ;
  - aides aux curetages (subvention de 40 % du montant des travaux)..

Ces deux OPAH ne comportent pas de volet relatif au risque inondation.

#### **Avantages de la réalisation d'un OPAH « inondation » sur le quartier du Faubourg**

L'OPAH permettrait de résoudre des problèmes sociaux, de qualité du bâtiment et de vulnérabilité au risque d'inondation.

Des opérations de curetage<sup>1</sup> et de réhabilitation pourraient être menées, des logements étudiants créés comme cela a été le cas dans l'ancienne maison de retraite du Pont Vieux.

Les opérations de démolition permettraient de supprimer des immeubles très dégradés et faciliteraient l'expansion de l'eau en cas de crue.

Les travaux de réhabilitation permettraient de réduire l'insalubrité de certains logements et de rendre un caractère plus convivial au quartier. Ces travaux pourraient inclure des mesures de réduction de la vulnérabilité au risque inondation par le biais d'un volet spécifique de l'OPAH.

En effet, l'OPAH peut inclure un volet inondation. Les études et travaux financés peuvent consister notamment en la réalisation de diagnostic de vulnérabilité, la création de zones refuges, le ravalement de façade mettant en œuvre par exemple des enduits adaptés, l'amélioration de la salubrité des rez-de-chaussée (choix de matériaux adaptés, ventilation,...).

<sup>1</sup> C'est à dire démolition au cœur d'un îlot

A noter que certaines dispositions d'une OPAH peuvent viser les activités commerciales et artisanales (par ex : la réfection de vitrines commerciales). Dans le cadre d'une OPAH avec volet « inondation », des mesures spécifiques aux activités économiques pourraient être développées.

### **Inconvénients de la réalisation d'un OPAH « inondation » sur la quartier du Faubourg**

Limite financière de l'ANAH.

L'OPAH est une procédure incitative. Compte tenu du contexte social et économique du quartier, il est probable que peu de personnes soient volontaires pour entreprendre de tels travaux. Un dispositif contraignant ponctuel pourrait être envisagé sur certains bâtiments.

Les travaux doivent concerner les locaux commerciaux et artisanaux, de même que les réseaux, ce qui n'est pas forcément inclus dans l'OPAH si ce n'est les travaux sur les vitrines. L'OPAH ne peut donc pas être la solution unique pour le quartier compte tenu du nombre important d'activités.

Développer les OPAH – volet inondation nécessitera à terme de faire évoluer la doctrine nationale en terme d'occupation du sol en zones inondables.

### **Articulation d'une OPAH sur le quartier du Faubourg avec d'autres démarches**

#### ➤ **Avec le secteur sauvegardé :**

La partie Est du quartier du Faubourg fait partie du périmètre du secteur sauvegardé. Aussi, comme pour les deux OPAH actuellement en cours, si une OPAH était envisagée, les travaux associés devraient faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France.

Du point de vue des financements, les financements ou défiscalisation sans plafonnement dans le cadre de la loi Malraux associés au secteur sauvegardé pourraient venir compléter les subventions ANAH. Cependant, cette possibilité nécessiterait que le secteur sauvegardé de Béziers soit approuvé<sup>2</sup>, ce qui n'est pas encore le cas.

Par contre le fait d'être en secteur sauvegardé permet de déplaçonner les aides de l'ANAH.

#### ➤ **Avec une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) :**

Si l'importance des immeubles à traiter nécessite une intervention foncière publique.

#### ➤ **Avec un périmètre de restauration immobilière :**

Des PRI existent sur Béziers mais ne concernent pas le quartier du Faubourg. Dans la mesure où le quartier du Faubourg est un quartier fortement dévalorisé et où l'intervention doit porter sur un ensemble de bâtiments vétustes, vacant et à valoriser, l'OPAH pourrait comporter un PRI. Le PRI viendrait en effet renforcer les mécanismes incitatifs à la réhabilitation de l'OPAH en rendant obligatoires certains travaux et en prescrivant sous DUP la remise en état complète de bâtiments.

<sup>2</sup> La périmètre est approuvé depuis 1992 mais pas le règlement associé.

➤ **Avec des mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites au sein du PPRI :**

L'OPAH et les financements associés pourraient venir en complément des financements Fonds Barnier associés aux mesures de réduction de vulnérabilité qu'il faudrait rendre obligatoire dans la révision du PPRI prévue en 2006.

### 3.4 Opération d'aménagement

OPERATION D'AMENAGEMENT
<p align="center"><b>Description générale de la démarche</b></p>
<p>Il ne s'agit pas d'une démarche associée à une procédure réglementaire. Comme l'OPAH, elle n'a pas de caractère obligatoire.</p> <p>Cette démarche constitue plutôt une réflexion d'aménagement à l'échelle d'un quartier associant des opérateurs publics et privés.</p> <p>➤ <b>Description</b></p> <p>Cette réflexion globale à l'échelle d'un quartier peut porter à la fois sur les espaces publics et sur les constructions (publiques ou privés).</p> <p>Quelques idées d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Valorisation des espaces publics : création de parc par exemple</li><li>• Modelage des espaces publics pour protéger des arrivées d'eau (création de seuils)</li><li>• Création de cheminement piétons sécurisés</li><li>• Création d'une zone d'aménagement concerté (<i>Voir fiche exemple ci-après</i>)</li><li>• Opération de démolition / reconstruction (<i>Voir fiche exemple ci-après</i>)</li><li>• Adaptation du bâti : changement d'usage des rez-de-chaussée, création de zones refuges dans les bâtiments publics ...</li><li>• Drainage</li><li>• .....</li></ul> <p>➤ <b>Mise en œuvre</b></p> <p>Nécessité d'une réflexion globale préalable à mener par une équipe pluridisciplinaire (urbaniste, architecte, paysagiste, hydraulicien, bureau d'études VRD...)</p> <p>Les procédures classiques pour ce type d'aménagement susceptibles d'être mise en œuvre sont les suivantes:</p> <p align="center">ZAC, expropriation, acquisition amiable ....</p>
<b>Commentaires</b>
Référence : fiche 8 « Réhabilitation d'îlots résidentiels à Saintes » de l'ouvrage « Centre ville en zone inondable – Prise en compte du risque »

## EXEMPLE D'OPERATION D'AMENAGEMENT : LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

#### Description générale de la démarche

##### ➤ **Cadre législatif et réglementaire**

- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement
- Loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 relatif aux ZAC
- Circulaire UHC/DU/16 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat
- Code de l'urbanisme : articles L. 300-1, L. 300-2, L. 311-1 à L. 311-8, R. 311-1 à R. 311-12

A noter que les Z.A.C. ont remplacé les anciennes procédures d'aménagement, abrogées par la Loi d'Orientation Foncière du 31 Décembre 1976 : les Zones à Urbaniser en Priorité (Z.U.P.) et les Zones de Rénovation Urbaine (Z.R.U.).

##### ➤ **Définition**

Une Z.A.C. est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser " l'aménagement et l'équipement des terrains, (...) en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés " (article L 311-1). Cette procédure consiste donc à la fois à produire des constructions et à réaliser des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux...) et de superstructure (classe supplémentaire dans une école, etc...).

C'est par son objet que la ZAC se distingue des simples opérations de construction comportant de faibles travaux d'équipement. La réalisation d'une ZAC correspond à un processus qui voit se succéder les acquisitions foncières, l'équipement des terrains et leur cession.

La ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace. Elle permet l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs

de l'aménagement.

L'article L. 311-1 du code de l'urbanisme définit les ZAC comme étant des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le législateur retient trois critères de qualification juridique de la ZAC.

➤ **Mise en œuvre**

L'initiative de création d'une ZAC peut être prise par l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public ayant vocation à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone.

La création d'une ZAC est précédée obligatoirement de la réalisation d'un ensemble d'études de faisabilité et de l'organisation d'une concertation.

Les études préalables doivent porter sur la définition du programme d'aménagement, le choix du site, la faisabilité technique, économique et financière, l'insertion du projet de ZAC dans son environnement et sur la procédure choisie pour la réalisation de l'opération. La réalisation des études préalables pourrait être confiée à toute personne publique ou privée y ayant vocation.

L'aménagement concerté est le résultat d'une négociation entre les collectivités publiques, les citoyens et les entrepreneurs privés tendant à concilier l'intérêt général et les intérêts particuliers.

Lorsque la commune d'accueil est couverte par un PLU, la réalisation d'une ZAC est soumise au respect des prescriptions de l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme. Les règles d'utilisation et d'occupation du sol applicables dans le périmètre de la ZAC sont celles définies par le PLU. Cet assujettissement de la ZAC au PLU se combine avec la possibilité ouverte par le code de l'urbanisme d'adapter le contenu du PLU à l'accueil de la ZAC. Dans les ZAC le PLU peut définir un régime juridique spécifique.

La réalisation matérielle d'une ZAC consiste à effectuer, sur les terrains acquis, un ensemble d'opérations d'équipement dans le périmètre, au sens de l'article R. 311-6 du code de l'urbanisme. Si la ZAC n'est pas en soi une opération de construction, les opérations d'aménagement et d'équipement à réaliser correspondent à des travaux caractéristiques. L'aménageur procède à la préparation des terrains, à la mise en état des sols (démolition, déblais), à la production d'espaces constructibles et susceptibles d'accueillir les équipements prévus.

La diversité des équipements publics constitutifs d'une ZAC et l'attribution de la charge et de la responsabilité de leur réalisation conduisent à distinguer trois grandes catégories d'équipements : les équipements d'infrastructure (viabilité primaire, équipements de viabilité secondaire et viabilité tertiaire), les équipements de superstructure d'une ZAC (bâtiments scolaires, sportifs, administratifs, hospitaliers) et les équipements ou travaux à réaliser dans l'intérêt direct et principal des constructeurs.

La finalité de l'opération reste la cession des terrains équipés et aménagés dans le périmètre de la ZAC. Les terrains spécialement acquis, à l'amiable ou au moyen des procédures du droit commun, aménagés et équipés, quel que soit le mode de réalisation retenu, sont destinés à être cédés. Plusieurs possibilités sont ouvertes à l'aménageur au moment de

"commercialiser" les terrains équipés : la vente, la location ou la concession d'usage.

➤ **Financement**

Le financement des ouvrages est principalement mis à la charge de l'aménageur de la Z.A.C. pour être intégré dans le prix de cession des terrains équipés à l'intérieur du périmètre de Z.A.C.

Si la coût de l'opération est financé en grande partie par l'aménageur, une participation de la collectivité locale concernée est prévue. Dans ce cadre la commune pourra recevoir des subventions de l'Etat et de la Région.

➤ **Application à la réduction de la vulnérabilité**

Les aménagements et les équipements prévus dans le projet de ZAC prennent en compte les contraintes inhérentes au risque d'inondation.

### Contexte local

Différentes ZAC sont en projet sur Béziers :

- ZAC de Fonsérances ;
- ZAC du quai du Port Neuf ;
- ZAC de l'Hours ;
- ZAC de la Courondelle.

La ZEAC de Fonsérances de part sa proximité aura une influence notable sur le quartier du Faubourg. Cette ZAC est située au Sud-ouest de la Ville de Béziers. Elle répond à la volonté de développement de la commune à l'Ouest de l'Orb ainsi qu'aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation.

La ZAC Les Quartiers de Fonsérances permettra de:

- accueillir les nouveaux habitants,
- maintenir sur la commune de Béziers cette population en quête de "vert"
- poursuivre le dispositif résidentiel par la réalisation de logements, d'équipements et de services
- renforcer le rôle de centralité du Sud-ouest de la Ville en poursuivant l'urbanisation de ce quartier de Béziers
- parfaire le " maillage " du réseau routier
- maintenir et développer les liaisons piétonnes et cycles du Sud-ouest de la Ville
- développer les transports en commun

Les équipements prévus sont essentiellement des équipements publics, socioculturels, sportifs et scolaires.



Localisation de la ZAC de Fonséranes

La quartier du Faubourg est situé entre la ZAC et le centre ville de Béziers. Il est évident que des échanges et des influences auront lieu entre la ZAC et le quartier du Faubourg. En ce sens, le quartier est amené à évoluer dans sa trame viaire, son activité et son tissu urbain.

## OPERATION DE RENOVATION URBAINE

### Description générale de la démarche

#### ➤ Cadre législatif et réglementaire

Loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Décret n°96-1156 du 26 décembre 1996 identifiant les zones urbaines sensibles (ZUS).

#### ➤ Définition

Le programme national de rénovation urbaine a pour objectif de restructurer en profondeur les quartiers les plus en difficulté (Zones Urbaines Sensibles, ou présentant des caractéristiques économiques et sociales similaires), par la réalisation d'un programme d'intervention pluri-annuel, comportant des interventions sur l'habitat (locatif social ou privé) et sur le cadre de vie (espaces publics, équipements publics, structures économiques et commerciales). Outre l'intervention sur le périmètre du quartier proprement dit, l'opération de rénovation urbaine comporte nécessairement la reconstitution au « 1 pour 1 » de l'offre locative sociale démolie, au besoin (et si possible) en dehors du quartier d'habitat social, à l'échelle de la commune ou de l'agglomération.

Les projets de rénovation urbaines sont en général principalement axés sur la démolition-reconstruction de logements (parc locatif social, ou social de fait) dans une optique de redéfinition de la trame urbaine.

La rénovation urbaine en centre ancien dévie, dans sa forme, du standard défini par la loi (celle-ci visant, en priorité, les grands ensembles d'habitat vertical construites dans les années 50 à 70), et doit nécessairement s'y articuler avec l'ensemble des autres dispositifs existants (OPAH, RHI, PPRI...).

#### ➤ Mise en œuvre

Une ou plusieurs études, suivies par l'ensemble des maîtres d'ouvrage et financeurs potentiels, permettent de définir les objectifs de projet de rénovation urbaine, déclinés en programme pluriannuel d'intervention. La commune (ou l'EPCI), en sa qualité de porteur de projet, porte la responsabilité de la réalisation effective du programme et la conformité des résultats aux objectifs urbains, économiques et sociaux définis.

Le porteur de projet, avec l'ensemble de ses partenaires, constitue un dossier global, reprenant l'ensemble des éléments nécessaires à la compréhension du programme retenu, ainsi qu'un descriptif exhaustif des conditions de réalisation (répartition des maîtrises d'ouvrage, phasage, modes de pilotage, dispositifs d'insertion, relogements, gestion urbaine, équilibres financiers). Ce dossier est adressé à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), EPIC créé pour centraliser les crédits (délivrés sous forme de subvention) nécessaire à la réalisation du programme. Une fois le projet retenu par l'Agence, une convention pluriannuelle, reprenant l'ensemble des engagements de chaque partenaire, est

signée entre l'ANRU, le porteur de projet et l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Le Préfet, en qualité de délégué territorial de l'Agence, éventuellement secondé d'un adjoint (généralement le/la DDE ou le/la Sous-Préfet(e) à la Ville), est chargé de la bonne mise en œuvre locale de la convention (et du projet de rénovation urbaine qu'elle décrit). Les services de l'Équipement, en premier lieu desquels les DDE, sont les premiers concernés par cette mission (suivi des opérations, gestion comptable, suivi des relogements...)

Plusieurs temps d'évaluation sont prévus lors de la réalisation de la convention (1 par an au minimum), cette évaluation pouvant, au regard des résultats intermédiaire relevés, induire une modification plus ou moins substantielle du programme initialement retenu (sous forme d'avenant à la convention initiale)

### ➤ **Financement**

Les études préopérationnelles et l'animation peuvent être subventionnées par l'ANRU et la CDC, de même que le renforcement des maîtrise d'ouvrage (études, prestataires externes, recrutements d'équipes dédiées).

Les travaux réalisés dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine peut faire l'objet des subventions suivantes :

- jusqu'à 100 % du déficit du bilan d'aménagement, pour les opérations de restructuration lourde (démolition de logements, recomposition et remaillage puis remise sur le marché des terrains rendus constructibles);
- pour les autres opérations touchant à l'habitat locatif social des taux de subventions « niveau 2003 » (25% sur de la PALULOS, 17% sur du PLUS CD), quelques écarts ou dérogations de taux pouvant être observées selon les cas. A noter que l'ANRU attribue des subventions pour reconstruire hors quartier (« site associé »), ce qui constitue sa seule possibilité d'intervention en-dehors du périmètre strictement défini de la Zone Urbaine Sensible (ZUS) ;
- pour les autres opérations d'aménagement, ou pour les opérations d'équipements publics, des taux de subvention très variables (de 5 à 95%, selon les textes !) sont appliqués, principalement au regard de la santé financière du maître d'ouvrage, ainsi que de l'impact de l'opération sur le projet global ;
- enfin, une subvention, calculée au cas par cas en fonction du déficit prévisionnel d'exploitation, peut être accordée pour l'implantation ou la restructuration de structures économiques et commerciales ;

De par la volonté affichée de concentrer l'ensemble des moyens disponibles sur le quartier (effet levier), la contribution des maîtres d'ouvrage et des autres financeurs potentiels (en premier lieu desquels, les Conseils Généraux et Régionaux) doit être significative (c'est en l'occurrence un des principaux critères de l'ANRU pour dimensionner sa contribution au projet).

### ➤ **Application à la réduction de la vulnérabilité**

Si la réduction de la vulnérabilité ne constitue pas, en soi, un critère suffisant d'élaboration d'un projet de rénovation urbaine, il est par contre indispensable d'en faire un des axes forts

des orientations qui pourraient être prises, pour un quartier concerné, dans l'élaboration d'un projet de rénovation urbaine. A cause de son approche nécessairement globale et multithématique, d'une part, et au regard des moyens colossaux qui lui sont consacrés d'autre part, la rénovation urbaine se pose comme l'un des dispositifs potentiellement déterminants dans la réduction de la vulnérabilité.

### **Contexte local**

La quartier du Faubourg a bénéficié d'un classement en Zone Urbaine Sensible par décret n°96-1156 du 26 décembre 1996.

Un second quartier classé en ZUS, celui de la Devèze, fait actuellement l'objet d'une convention signée le 21 janvier 2005. Le projet de rénovation du quartier de la Devèze, d'un coût total de 120, 32 M€ prévoit la démolition reconstruction de 840 logements.

Parmi les logements à construire hors ZUS de la Devèze, 100 n'ont pas encore été identifiés et devront faire l'objet d'un avenant un an et demi après la date de la convention. Ils concernent l'ensemble de la CA aussi bien dans les opérations d'acquisition amélioration que dans les opérations de construction neuve.

Ils pourraient donc pour partie ou dans leur totalité se situer dans le quartier du Faubourg.

Le financement d'un projet de rénovation urbaine sur la Zus du quartier du Faubourg pourrait ainsi prendre deux formes distinctes :

- soit, si la pertinence du rapprochement est indiscutable, le projet Faubourg est appréhendé comme un élargissement, à l'échelle de la commune comme de l'agglomération, de la démarche initiée sur le quartier Devèze; l'ensemble du programme prévu sur le quartier du Faubourg pourrait alors concerner l'avenant de la convention Devèze.
- soit, si cette articulation ne peut être mise en évidence, l'intervention de l'ANRU sur le quartier du Faubourg peut être réalisée dans le cadre des «opérations isolées», sur une enveloppe déléguée annuellement par l'ANRU à son déléguée territorial (le Préfet). A noter cependant qu'une forme hybride (« convention locale ») pourrait être imaginée, qui permettrait la sécurisation d'un financement d'un projet pluri-annuel.

### **Avantages de la réalisation d'un projet de rénovation urbaine sur le quartier du Faubourg**

Un projet de rénovation urbaine permettrait d'offrir des logements sociaux HLM (sortir 100 logements du parc locatif social de fait) en intervenant sur la qualité du bâtiment et leur vulnérabilité au risque d'inondation.

Des opérations de curage<sup>3</sup> et de réhabilitation pourraient être menées, des logements étudiants pouvant être créés en lieu et place de l'habitat indigne.

Des opérations de démolition permettraient de supprimer des immeubles très dégradés et faciliteraient l'expansion de l'eau en cas de crue.

Sous réserve de définition plus précise des modes d'intervention de l'ANRU sur des quartiers anciens (en articulation avec une OPAH RU), il est possible d'envisager un travail particulier sur le cadre extérieur aux logements (espaces et équipements publics), en complément des autres dispositifs projetés ou en cours.

<sup>3</sup> C'est à dire démolition au cœur d'un îlot

Compte tenu de la nécessaire articulation avec les opérations menées sur les autres ZUS de Béziers, l'inscription du quartier du Faubourg dans le programme national de rénovation urbaine (quelle que soit la forme de ce rattachement, cf. supra) est une manière d'inscrire l'intervention sur le quartier dans une réflexion plus globale, à l'échelle de l'agglomération, sur la logements (social ou non), et le peuplement.

Enfin, de part sa filiation directe avec la politique de la ville, la rénovation urbaine introduit (de façon parfois collatérale) le lien avec l'ensemble des institutions présentes sur le quartier, et conduit à l'élaboration d'un véritable projet de fonctionnement (institutionnel et citoyen) du quartier futur dans la ville.

### **Inconvénients de la réalisation d'un projet de rénovation urbaine sur le quartier du Faubourg**

Quelle que soit l'option retenue, l'élaboration et la réalisation d'un projet de rénovation urbaine constitue un réel défi, en terme de travail de réflexion mais également de conduite ; de par sa nature partenariale, pluriannuelle et interdisciplinaire, la rénovation urbaine induit une complexité synonyme, a minima, de délais considérablement rallongés, avec une possibilité de mise en péril de l'ensemble de la démarche au sein de laquelle elle s'inscrit en terme de phasage notamment).

Suivant le choix retenu au regard des options évoquées ci-dessus (avenant à la convention Devèze, ou financement en opération isolée/convention locale), plusieurs contraintes pourront survenir :

- si le choix est fait de rattacher le futur projet du Faubourg à celui, déjà existant, de la Devèze, il convient de rajouter au délai d'élaboration du projet proprement dit ( projet urbain, mais également structures de pilotage), un délai d'instruction locale puis nationale non maîtrisable. De plus, au regard de la tension actuelle (le PNRU étant victime de son succès), l'ANRU risque de se montrer difficile à convaincre pour rajouter à une opération de rénovation urbaine « pure » (démolition massive d'habitat locatif social vertical), un quartier atypique comme celui du Faubourg ; la construction de l'argumentaire, autour notamment des questions d'équilibre de l'habitat et du peuplement à l'échelle de l'agglomération, sera par conséquent le point critique pour la réussite ou l'échec de la démarche ;
- si, a contrario, l'intervention de l'ANRU sur le quartier du Faubourg se fait au titre de l'enveloppe déléguée « opération isolée », plusieurs contraintes liées à la nature de cette procédure peuvent venir, dans une proportion difficilement mesurable à l'heure actuelle, grever l'efficacité du dispositif : plafond de 5 M€ de subvention, non garantie de la disponibilité sur plusieurs années des crédits (ce point pouvant être évité par une convention locale, dont la forme reste toutefois à inventer), concurrence avec d'autres démarches similaires à l'échelle du département (les limites de l'enveloppe départementale impliquant des arbitrages annuels), taux de financement moins avantageux.

### **Articulation d'une OPAH sur le quartier du Faubourg avec d'autres démarches**

#### **➤ Avec le secteur sauvegardé :**

La partie Est du quartier du Faubourg est située dans le périmètre du secteur sauvegardé. Aussi, comme pour les deux OPAH actuellement en cours, si un projet de rénovation urbaine était envisagé, les travaux associés devraient faire l'objet d'un avis de l'architecte des

bâtiments de France.

Du point de vue des financements, les financements ou défiscalisation associés au secteur sauvegardé pourraient venir compléter les subventions de l'ANRU. Cependant, cette possibilité nécessiterait que le secteur sauvegardé de Béziers soit approuvé ce qui n'est pas encore le cas.

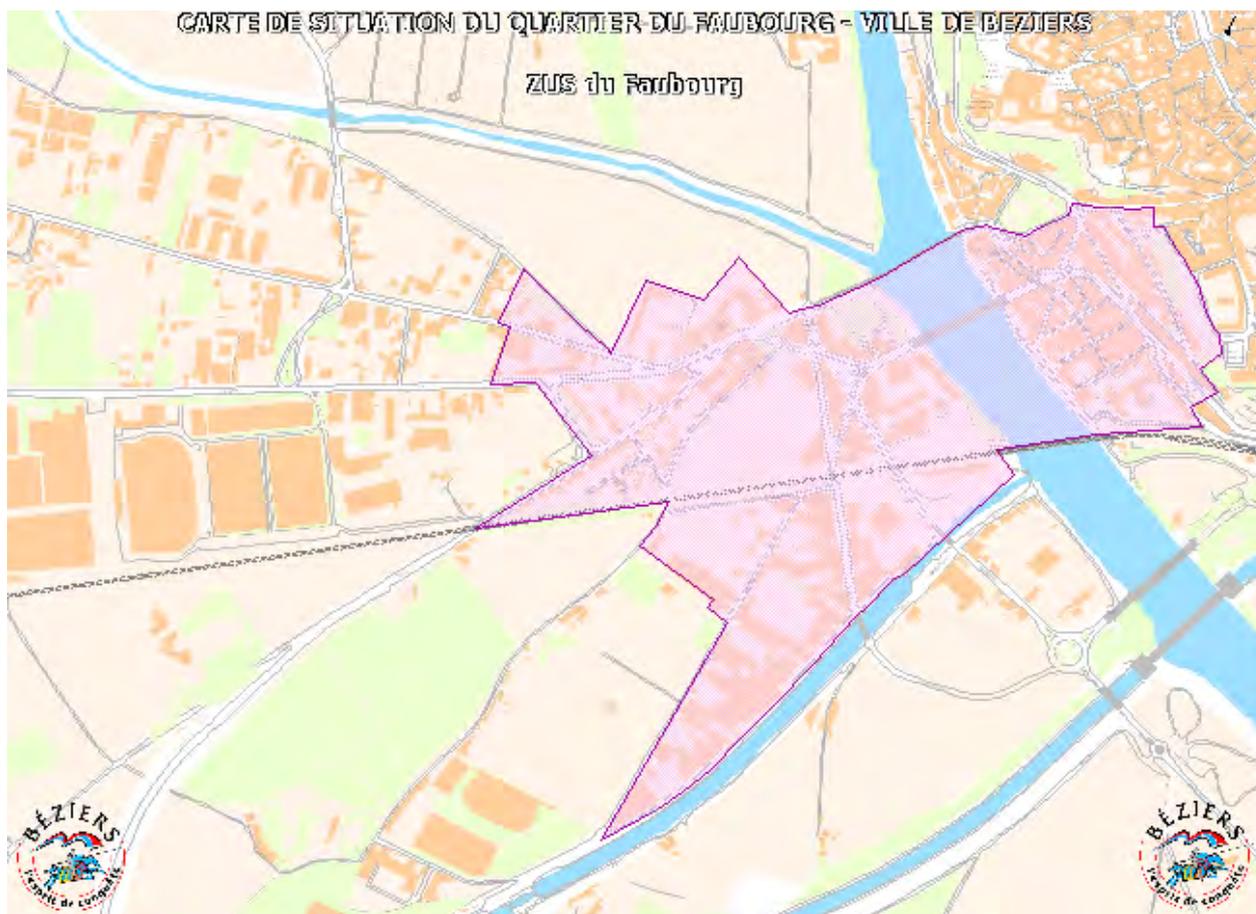
L'intervention de la rénovation urbaine pourrait, par exemple, porter sur des opérations d'acquisition amélioration dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale.

➤ **Avec une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) :**

L'ANRU pourrait contribuer à la reconstitution de l'offre locative sociale (sur site ou sur site associé), en promouvant l'adéquation entre les besoins de familles et le type de produit (accession, PLUS CD, PLA I) ; une contribution exceptionnelle à l'amélioration des zones restructurées par le biais de la RHI (aménagements, voire équipements) pourrait être étudiée.

➤ **Avec des mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites au sein du PPRI :**

L'ANRU, dans le cadre d'une convention (locale ou nationale), peut introduire une réflexion systématique sur la réduction de la vulnérabilité au sein du PPRI, et traduire ces enjeux en obligation, pour les bénéficiaires de ses aides, à respecter les préconisations permettant de réduire cette vulnérabilité.



## 3.5 Secteur Sauvegardé

SECTEUR SAUVEGARDE
<p style="text-align: center;"><b>Description générale de la démarche</b></p>
<p>➤ <b>Cadre législatif et réglementaire</b></p> <p>Loi «Malraux » du 4 août 1962-décret du 7 juillet 1977 Code de l'urbanisme : articles R.313-1 à R313-23</p>
<p>➤ <b>Définition</b></p> <p>Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant sur un « secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles ».</p> <p>C'est une démarche d'urbanisme qualificatif dont l'objectif est d'inscrire, à partir de règles et prescriptions spéciales, tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, ce qui ne signifie pas de copier le patrimoine ancien, mais de le prendre en compte sans porter atteinte à ses qualités historiques, morphologiques, architecturales.</p>
<p>➤ <b>Création et mise en oeuvre</b></p> <p>Sa création est de la compétence de l'Etat. Le Secteur Sauvegardé (SS) est créé et délimité par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'architecture sur avis favorable ou à la demande de la collectivité intéressée.</p> <p>L'arrêté interministériel ou décret en Conseil d'Etat (si avis défavorable de la collectivité) délimitant le SS vaut prescription de l'établissement du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et mise en révision du PLU.</p> <p>A compter de la publication l'Architecte des Bâtiments France (ABF) assure la surveillance générale du SS, il a la responsabilité des travaux susceptibles d'être entrepris.</p> <p>L'instruction du PSMV est conduite sous l'autorité du préfet. Il est approuvé par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport conjoint du ministre chargé de l'architecture, du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'intérieur.</p> <p>Le PSMV comporte :</p> <p>Un rapport de présentation, qui indique notamment comment les préoccupations environnementales sont prises en compte,</p> <p>Un règlement, qui précise les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain dans lequel ces immeubles se trouvent. Il s'accompagne de documents graphiques.</p> <p>L'ABF procède à l'instruction :</p> <p>-des permis de construire et des déclarations de travaux,</p>

-des demandes d'autorisation spéciale pour tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles

-des autorisations de lotissements, installations classées...

Le PSMV rendu public remplace le PLU et en tient lieu pour l'avenir.

Les adaptations mineures au plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peuvent être décidées qu'après avis conforme de l'ABF.

#### ➤ **Financement**

Possibilité de bénéficier d'avantages financiers pour la réalisation de travaux portant sur la restauration, la réhabilitation d'immeubles existants ou la mise en valeur des espaces publics ou privés. Plusieurs cas se présentent :

- La demande est effectuée par un propriétaire bailleur

L'ANAH peut accorder des subventions pour la réhabilitation de locaux d'habitation selon des conditions plus souples et avantageuses qu'en espace non protégé [calcul plus large des travaux subventionnables et dé plafonnement des subventions courantes admissibles au titre des travaux d'intérêt architectural (TIA)].

Des avantages fiscaux peuvent être obtenus au titre de la fiscalité relative à la restauration immobilière portant sur des locaux d'habitation. Selon certaines conditions, il est possible de déduire du revenu global, sans plafonnement, les déficits fonciers résultant de la réalisation d'opérations de restauration immobilière.

- La demande est effectuée par un propriétaire occupant

Une Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) peut être consentie pour les travaux de restauration/réhabilitation de locaux d'habitation.

#### ➤ **Application à la réduction de la vulnérabilité**

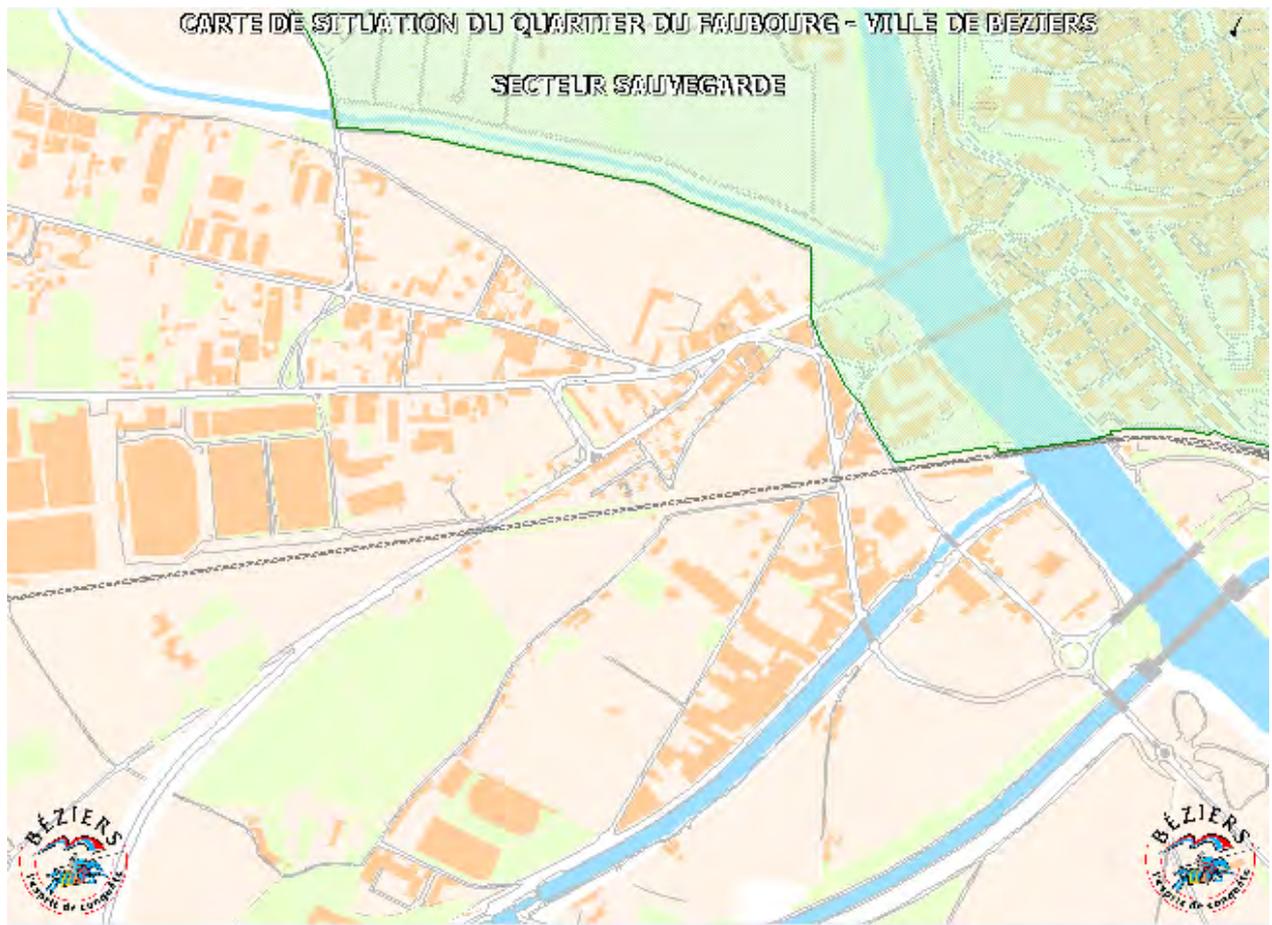
Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) pourrait comprendre la prescription de mesure de réduction de la vulnérabilité associés aux travaux prévus par le secteur sauvegardé. Mention du risque inondation pourrait être faite dans le rapport de présentation et dans le règlement du PSMV.

### **Contexte local**

La création du SS de Béziers a été approuvée par arrêté ministériel en 1992. En revanche le PSMV est en cours de finalisation.

Le périmètre concerne pour partie le quartier du Faubourg en rive droite et gauche de l'ORB (cf carte).

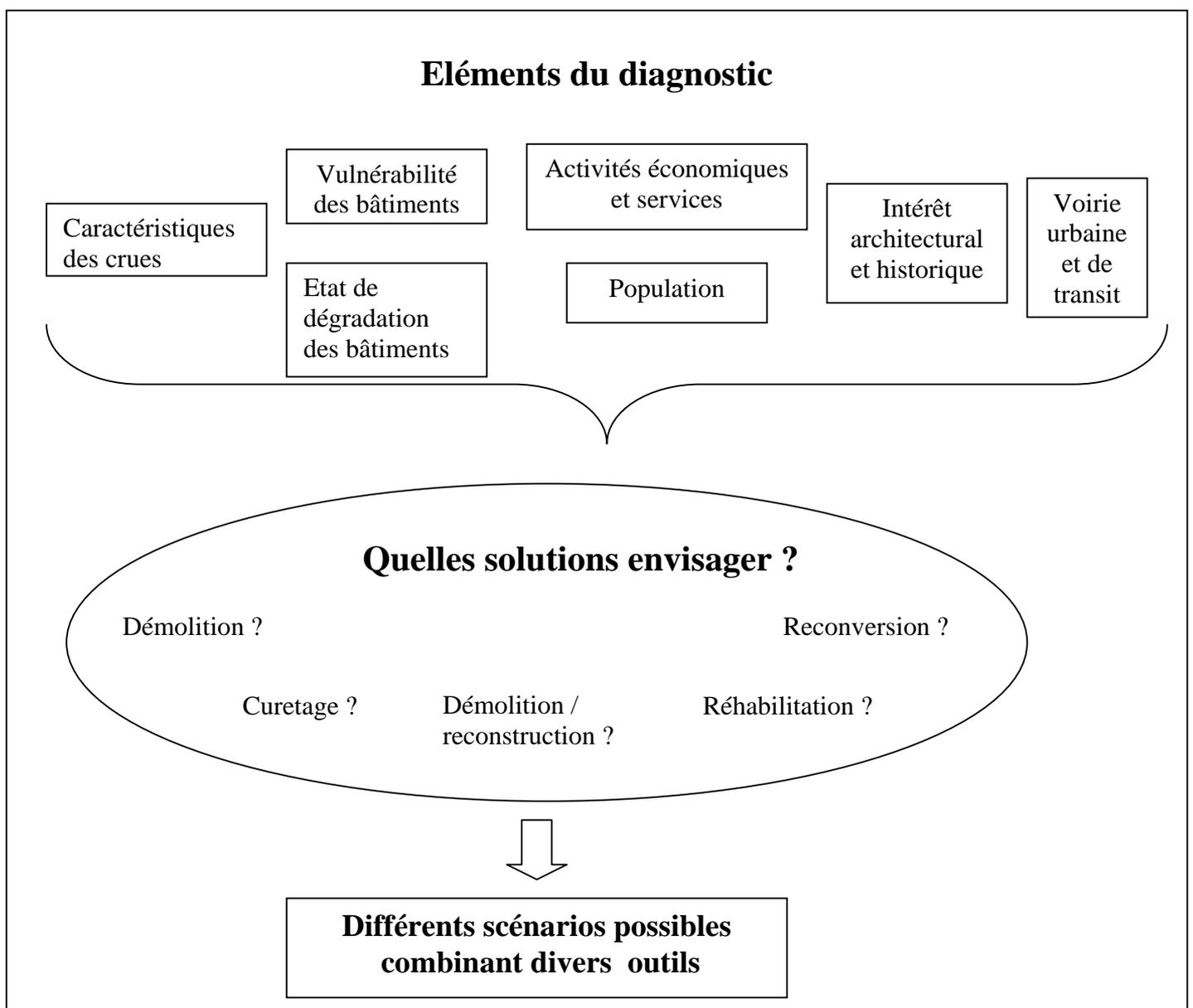
<b>Avantages</b>
Le PSMV pourrait inclure des prescriptions techniques en matière de réduction de la vulnérabilité aux inondations. Le coût de ces travaux pourrait alors faire l'objet des avantages fiscaux décrits ci-avant.
<b>Inconvénients</b>
Ce type de mesure ne s'applique pas aux activités économiques mais aux locaux d'habitation.
<b>Articulation du Secteur Sauvegardé sur le quartier du Faubourg avec d'autres démarches</b>
<p>➤ <b>Avec une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) :</b></p> <p>Dans les secteurs sauvegardés, les travaux qui peuvent faire l'objet de l'autorisation spéciale RHI sont ceux définis par le PSMV.</p> <p>➤ <b>Avec l'OPAH RU Intercommunale</b></p> <p>Les aides prévues par l'OPAH de Renouveau Urbain (RU) intercommunale pourraient venir en plus du dé plafonnement des subventions lorsque les travaux se situent en SS et ont fait l'objet d'un avis positif de l'ABF.</p> <p>L'intégration du quartier St Jude dans l'OPAH intercommunale devrait également permettre une action volontariste sur les logements « indignes » pour l'essentiel occupés. Ainsi, un dispositif de repérage actif et la mise en œuvre de la nouvelle réglementation de la loi Solidarité et Renouveau Urbain, par l'organisation du relogement et la réhabilitation des logements pourraient être instaurés.</p> <p>➤ <b>Avec des mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites au sein du PPRI :</b></p> <p>Une articulation entre le règlement du PPRI et de PSMV doit être prévue.</p>



## 4 Synthèse et propositions

Envisager la mise en œuvre de mesures d'urbanisme opérationnel sur le quartier du Faubourg, visant à réduire la vulnérabilité aux inondations, nécessite d'avoir défini au préalable une stratégie globale relative à ce quartier.

En effet, comme indiqué dans le logigramme ci-dessous, une prise de décision doit être précédée d'un diagnostic global sur le territoire concerné visant à tirer un bilan de l'ensemble des enjeux et intérêts du territoire ainsi que des contraintes inhérentes au contexte local. Même si l'objectif premier porte sur la réduction du risque d'inondation, la prise de décision ne peut pas, quant à elle, se limiter à cette dimension mais bien au contraire doit inclure des composantes diverses telles que les enjeux socio-économiques, touristiques, urbanistiques,...



Cette démarche d'ensemble que l'on peut qualifier de stratégie globale doit s'appuyer sur des réflexions quant au devenir du quartier et, au-delà des considérations sociales, économiques et techniques précédemment évoquées, implique également une décision politique locale. C'est pourquoi les acteurs locaux et la municipalité doivent être impérativement associés aux choix engageant l'avenir d'un quartier et au-delà de la ville, voire de la Région.

Par exemple, on peut aisément comprendre qu'une décision relative à la zone bâtie à proximité du canal du Midi aura un impact direct sur le développement du quartier du Faubourg mais aussi, sur l'attractivité touristique de la ville de Béziers et sur tout l'ensemble du canal du Midi.

Les réflexions relatives au risque d'inondation et à sa prise en compte sur le territoire seront l'occasion de s'interroger et d'améliorer des composantes territoriales n'ayant pas d'impact direct sur les inondations mais sur le fonctionnement du territoire. Par exemple, les travaux de réduction de la vulnérabilité pourront être l'occasion d'améliorer la voirie urbaine du point de vue de la sécurité et de la fluidité de la circulation.

Si des actions lourdes telles que des opérations de démolition sont envisagées, des mesures plus simples telles que des modifications d'usage de certaines zones et bâtiments ainsi que des adaptations d'itinéraires de transports publics doivent également être examinées au cas par cas pour compléter le dispositif.

Il n'y a pas de solution unique et isolée, dans le sens où l'application d'une seule procédure ne pourra pas répondre aux caractéristiques et besoins de l'ensemble des secteurs du quartier. Une combinaison de ces types de mesures permet de répondre à la complexité d'un territoire.

Différents scénarios peuvent être envisagés concernant le devenir de ce quartier et le contexte de la réduction de la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation. Selon le scénario considéré, des évolutions de la doctrine nationale en matière de prévention du risque d'inondation sont nécessaires.

Outre les mesures inhérentes à chacun des scénarios, des mesures d'accompagnement doivent être envisagées. Il s'agit par exemple d'actions d'information et de sensibilisation au risque d'inondation et au comportement des personnes en cas de crue ainsi que de développement de systèmes de financement (subventions, défiscalisation, prêts spécifiques,...).

Quatre scénarios d'intervention proposés sont présentés ci-après. Définis à partir de la réflexion menée sur le quartier du Faubourg, ces scénarios d'intervention constituent, d'une façon générale, des pistes d'action sur des quartiers en zone inondable et ne préjuge en rien de l'application qui pourrait en être faite sur Béziers.

Un scénario est étudié par chaque atelier mis en place lors du séminaire.

Il est évident que chaque scénario implique d'envisager les combinaisons optimales des différentes démarches (OPAH, PRI, PPRI, ZAC,...) possibles entre elles.

Cependant, la solution optimale pour le quartier du Faubourg ou pour tout autre quartier n'est certainement pas la mise en œuvre d'un scénario unique mais la combinaison de différents scénarios, chacun plus ou moins approprié selon les secteurs considérés.

## Scénario 1 : Réduction de la vulnérabilité du quartier aux inondations

**Objectif : Réduire la vulnérabilité du quartier au risque inondation par des actions de mise en sécurité des personnes sans autre objectif que la réduction du risque.**

Ce scénario implique la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité telles que la mise en place de batardeaux, de sorties de secours en toiture, d'espaces refuges,...

Des mesures relatives aux réseaux dans les constructions peuvent également être préconisées. Il s'agit par exemple de la mise hors d'eau des compteurs et tableaux électriques et de l'installation de circuits descendants ; de la mise en place de clapets anti-retour ;...

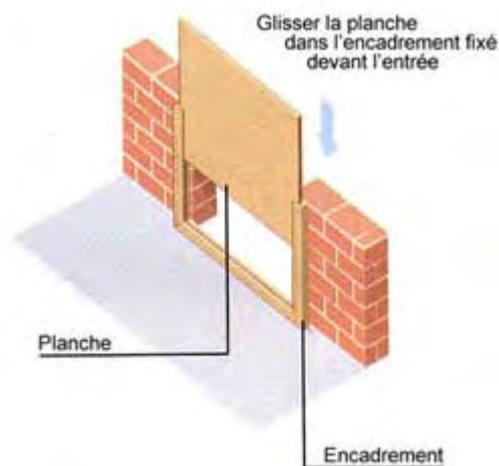


Schéma de principe d'un batardeau (*source : Prim.net*)

Dans le cas d'un bâtiment ne comportant qu'un niveau, le plancher haut doit être renforcé afin de constituer un espace refuge destiné à abriter les sinistrés et à permettre un hélitreuillage par un ouvrant en toiture. Un escalier ou une échelle fixe doit être installé.

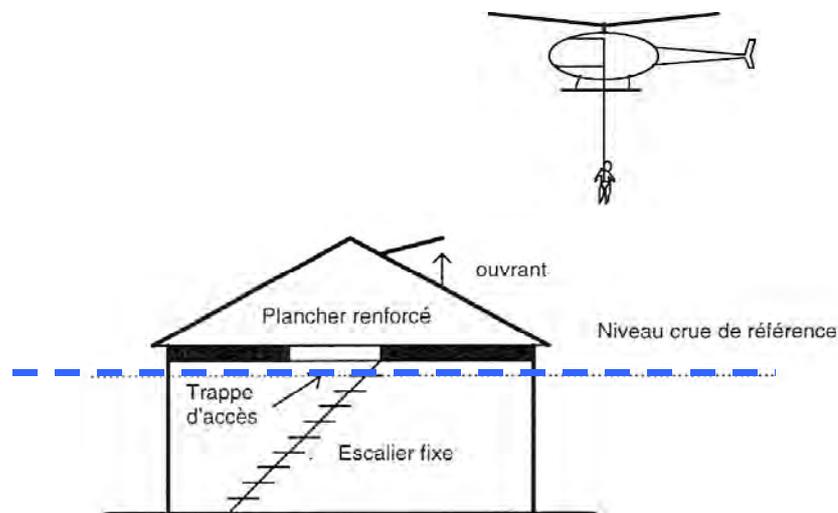


Schéma de principe d'un espace refuge sous toiture avec ouvrant permettant l'hélitreuillage  
(source : CETE Méditerranée-CERTU/MEDD)

Une autre solution consiste à construire un bâtiment neuf accolé au bâtiment existant présentant si possible une terrasse ou un balcon destiné à faciliter l'hélitreuillage. Une communication interne entre la partie existante et la partie neuve doit être prévue pour accéder au premier niveau.

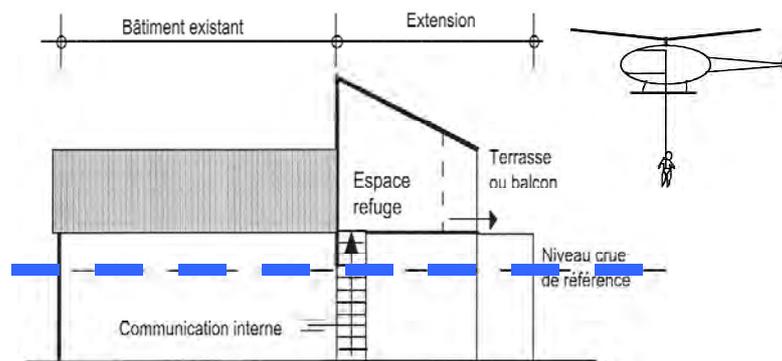


Schéma de principe d'un espace refuge avec terrasse facilitant l'hélitreuillage  
(source : CETE Méditerranée-CERTU/MEDD)

Des mesures concernant les équipements sensibles des constructions peuvent être prescrite : fixation ou la mise hors d'eau des éléments potentiellement flottants (citerne de fioul, stockage de bois,...) et des produits polluants,...

Les activités économiques et les établissements recevant du public doivent faire l'objet d'une attention particulière et de mesures adaptées tenant compte de la présence du personnel et du public, des différents flux entrants et sortants, de l'impact d'un arrêt d'activité,...

La mise en œuvre des mesures de ce scénario peut s'appuyer sur différents outils ou initiatives :

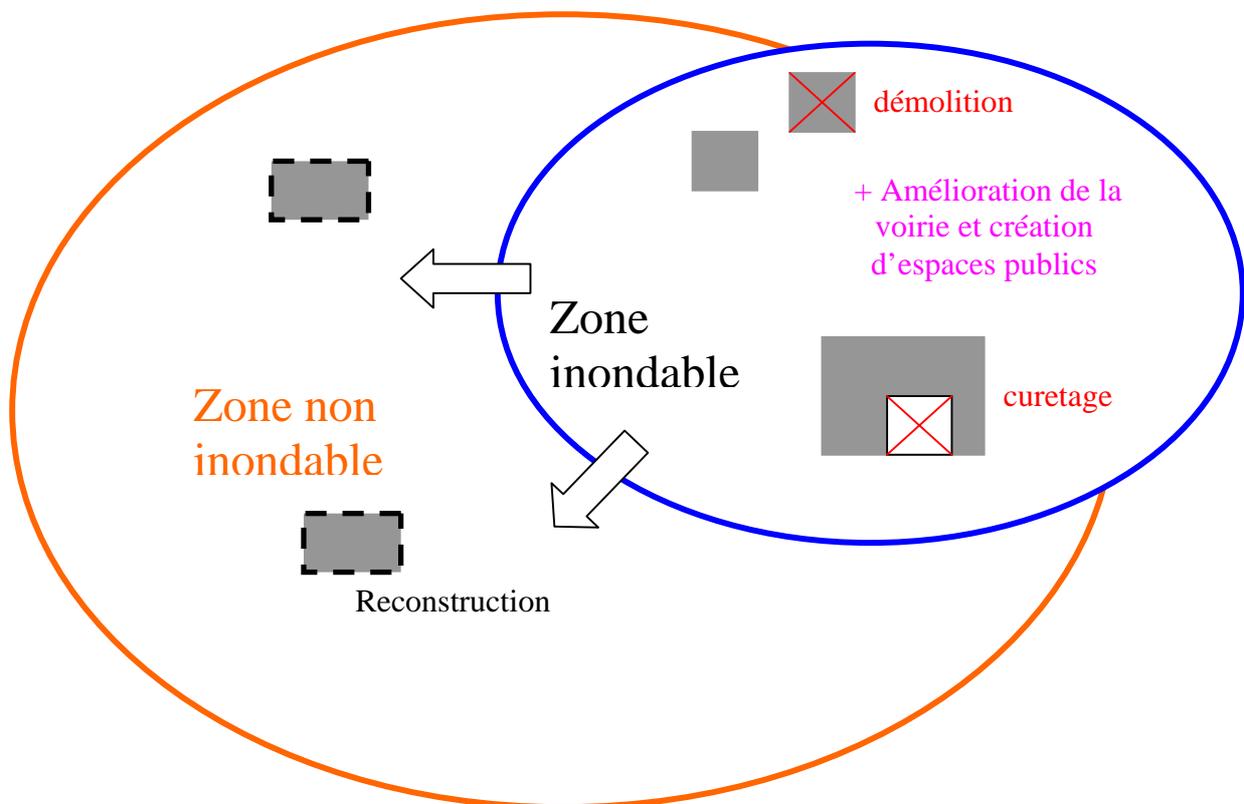
- initiatives individuelles des propriétaires et gestionnaires motivées par des actions préalables de sensibilisation et par des possibilités de financement partiel ou de défiscalisation telle que la mise en œuvre de crédits d'impôt ; l'inconvénient de cette solution est une potentielle faible mobilisation des propriétaires concernés.
- initiative de la collectivité décidant de subventionner certains travaux de mise en sécurité des personnes ; cette solution nécessite une volonté communale et des moyens financiers associés ; elle doit s'accompagner d'une information et suivie dans son exécution.
- modification du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) *via* la prescription de mesure de réduction de la vulnérabilité au sein du règlement. Cette solution présente l'avantage de son statut réglementaire pouvant rendre obligatoire certaines mesures mais également la possibilité de subvention des mesures par le Fond Barnier à destination des particuliers, des entreprises en fonction de leurs effectifs et des collectivités. Elle nécessite par contre une étude plus fine en terme de vulnérabilité sur certains secteurs pour adapter les prescriptions ainsi que la révision du PPRI (ce qui n'est pas un problème pour le quartier du Faubourg puisque la révision du PPRI est prévue en 2006);
- l'adaptation du règlement du secteur sauvegardé intégrant la prescription de mesures de réduction de vulnérabilité ; cette solution présente l'avantage de son statut réglementaire pouvant rendre obligatoire certaines mesures mais également l'avantage de la possibilité de défiscalisation des travaux engagés (loi Malraux) ;
- l'adaptation des prescriptions du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) intégrant la prescription de mesures de réduction de vulnérabilité ; cette solution en dehors du secteur sauvegardé présente l'inconvénient de n'offrir en contre partie aucune subvention. Par ailleurs, les conséquences de la non-application du règlement peut aller jusqu'à une expropriation. Compte-tenu des caractéristiques socio-économiques du quartier du Faubourg, ce type de solution apparaît peu adapté.

## Scénario 2 : Réduction de la vulnérabilité en restaurant les champs d'expansion des crues

*Objectif : Essayer de vider progressivement le quartier pour retrouver des zones d'expansion des crues*

Ce scénario peut s'appuyer sur des outils tels que :

- l'opération de renouvellement urbain en recourant à des démarches de curetage et de démolition associées à des reconstructions à l'extérieur du quartier, c'est à dire à l'extérieur de la zone inondable. L'avantage de cette solution est la possibilité d'aides (subvention des études et des travaux) et de suivi dans le cadre d'une OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU).



- dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), des terrains à l'extérieur du quartier (en zone non inondable) peuvent être acquis, aménagés et équipés puis cédés afin d'accueillir des structures permettant de créer une zone dynamique à proximité du quartier du Faubourg en contre partie des démolitions effectuées sur le quartier.
- dans le cadre du secteur sauvegardé certaines démolitions et certains curetages peuvent faire l'objet de subventions.
- des délocalisations peuvent également être envisagées lors de la révision du Plan de Prévention du Risque d'inondation.

A noter que les actions liées à ce scénario doivent s'accompagner d'une réflexion sur le devenir et la gestion des terrains libérés à la suite des démolitions. Dans ce cadre des aménagements d'espaces publics (squares, jardins publics, jeux d'enfants,...) peuvent être envisagés. Ils auront l'avantage d'un apport social positif au quartier du Faubourg ainsi qu'aux quartiers limitrophes.

Les travaux de démolition peuvent également être l'occasion d'actions d'embellissement de l'espace public et d'amélioration de la voirie, en vue de permettre un partage entre tous les usagers : création de zone de circulation limitée à 30 km/h, de pistes cyclables, de cheminements piétons, etc.

### **Scénario 3 : Concilier réduction de la vulnérabilité et revalorisation urbaine et sociale du quartier**

*Objectif : Reprendre les mêmes principes que le scénario 2 en ajoutant une volonté de réduction de l'insalubrité des bâtiments.*

La réduction de la vulnérabilité des constructions est associée à la réhabilitation des logements. Ce scénario vise notamment à supprimer l'insalubrité des certains secteurs, à améliorer l'état des bâtiments et à augmenter le confort des logements.

Les outils permettant de répondre au double objectif de ce scénario peuvent être les actions suivantes menées de façon combinée :

- la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) prenant en compte le risque d'inondation et considérant l'habitat mais également les activités économiques ; cette mesure incitative offre la possibilité de subvention par l'ANAH ;
- l'instauration de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) ; cet outil permet de rendre obligatoire certaines dispositions sous peine d'expropriation et doit être utilisé de façon raisonnée sur le quartier du Faubourg compte-tenu du contexte social ;
- la révision du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) intégrant des dispositions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et l'insalubrité (voir scénario 1).

## **Scénario 4 : Réduire la vulnérabilité et valoriser un espace stratégique**

***Objectif : Redynamiser le quartier du point de vue socio-économique en s'appuyant sur les atouts du quartier***

Ce scénario est en contradiction avec la doctrine nationale concernant les contraintes dans les zones inondables et le règlement du PPR. Pour permettre un développement maîtrisé de ce quartier (en terme de densité de population, d'activités,...), des réflexions sur les contraintes nationales et locales doivent être menées. Dans ce cadre et en fonction de règles de constructions adaptées, la possibilité d'autorisation de construire en zone d'aléas forts pourrait par exemple être envisagée.

### Du point de vue de l'habitat :

Dans ce cadre, il convient de retrouver au sein du quartier du Faubourg une mixité sociale et culturelle.

Cet objectif nécessite la réhabilitation des logements existants, la construction de nouveaux logements et la reconversion de locaux industriels tels que les hangars du quai Port Notre Dame potentiellement transformables en lofts, ateliers de graphistes et designers,....

Cet aspect implique des réflexions sur la doctrine nationale en vigueur du point de vue de la non-densification des zones inondables. Il s'agirait ici de permettre une augmentation de la population en adaptant les bâtiments ainsi que les réseaux de manière à les rendre faiblement vulnérables au risque de crue.

### Du point de vue des activités économiques :

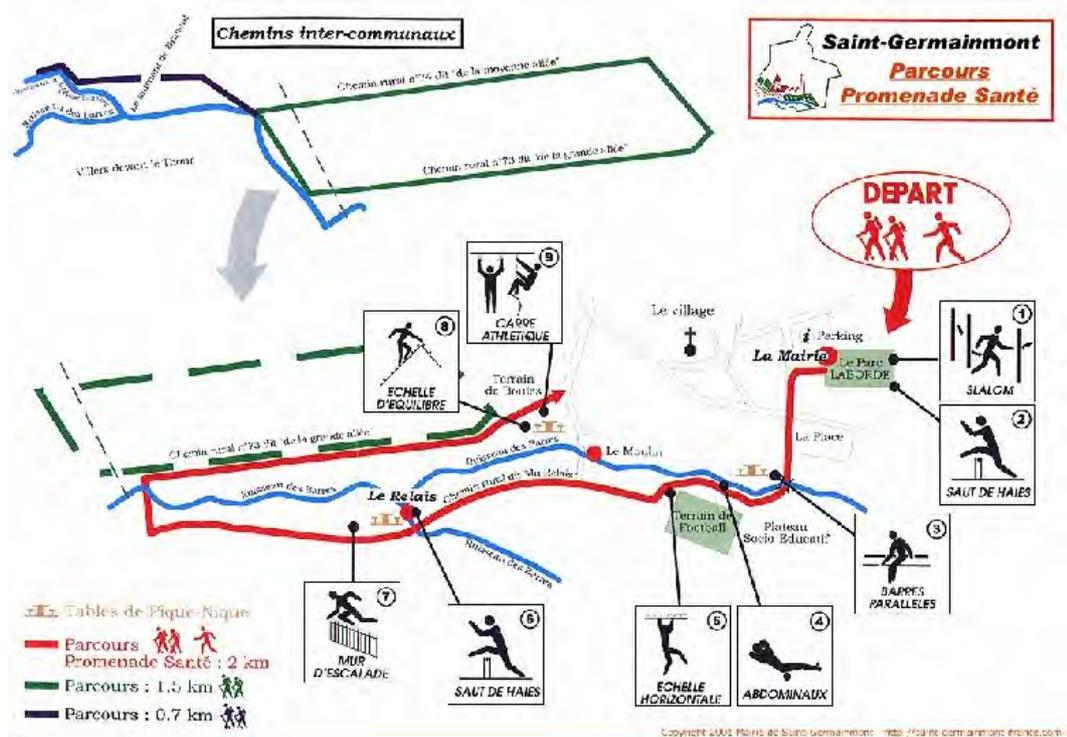
Il s'agit de préserver le dynamisme actuel de l'artisanat de l'automobile et des commerces tout en favorisant un accroissement de la diversité économique. Par exemple, l'implantation de sociétés de service (tourisme, informatique, assurances, activités bancaires,...), potentiellement moins vulnérables que des activités de fabrication, pourrait être favorisée.

A noter que la classement du quartier du Faubourg en Zone d'Urbanisation Sensible (ZUS) facilite l'implantation de nouvelles entreprises par l'exonération de la taxe professionnelle.

## Du point de vue des équipements publics :

Des équipements publics peu vulnérables aux inondations peuvent être implantés pour augmenter le confort social. Il s'agit par exemple :

- d'équipements sportifs collectifs : stade, cours de tennis, itinéraires cyclables, parcours de santé (cf ci-après), ....



Exemple d'un parcours de santé et d'équipements associés

- d'équipements de loisir et de détente : parc public, jeux d'enfants, sentier botanique,...



Exemple de panneau d'information d'un sentier botanique

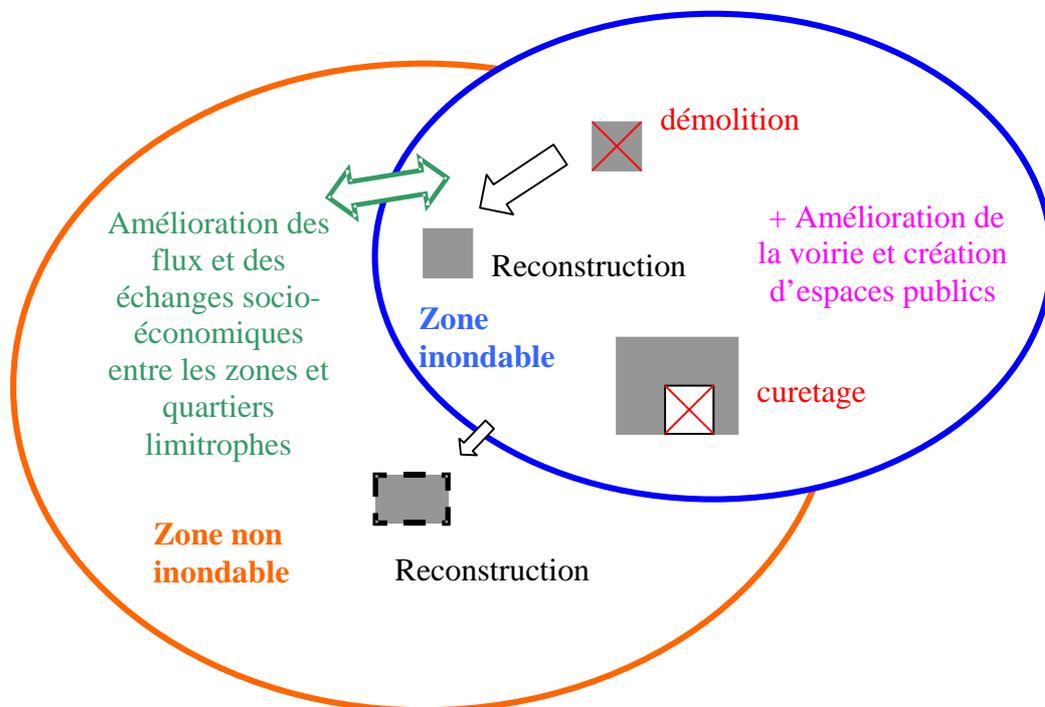
- d'équipements touristiques : hébergement, restauration, vente de produits régionaux,...

L'aspect touristique du quartier peut également servir de levier à ce renouveau de dynamisme en se basant notamment sur les potentialités qu'offrent les abords du canal du Midi et notamment au niveau du quai Port Notre Dame.

Les outils et procédures pouvant être mis en œuvre pour atteindre les objectifs de ce scénario sont les suivants:

- la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) prenant en compte le risque d'inondation et considérant l'habitat mais également les activités économiques ; cette mesure incitative offre la possibilité de subvention par l'ANAH ;

- l'opération de renouvellement urbain en appliquant des démarches de curetage et de démolition associées à des reconstructions à l'intérieur et éventuellement à l'extérieur du quartier. L'avantage de cette solution est la possibilité d'aides (subvention des études et des travaux) et de suivi dans le cadre d'une OPAH de renouvellement urbain.



- dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), des terrains à l'intérieur du quartier et pouvant s'étendre en zone non inondable pourraient être acquis sur des terrains libres ou ayant fait l'objet de démolition, aménagés et équipés puis cédés afin d'accueillir des structures faiblement vulnérables au risque inondation permettant de créer une zone dynamique au sein du quartier du Faubourg ;
- l'instauration de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI) ; cet outil permet de rendre obligatoire certaines dispositions sous peine d'expropriation et doit être utilisée de façon raisonnée sur le quartier du Faubourg compte-tenu du contexte social ; il peut être appliqué dans le cas de propriétaires réticents à entreprendre la restauration de leurs biens immobiliers ;
- dans le cadre du secteur sauvegardé, des travaux associant la restauration de bâtiments dans le respect du contexte architectural et patrimonial local ainsi que la réduction de vulnérabilité au risque d'inondation peuvent faire l'objet de défiscalisation s'ils sont prescrits au sein du règlement. Certains curetages et démolitions peuvent faire l'objet de subventions ;
- la révision du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) peut intégrer des dispositions techniques destinées à réduire la vulnérabilité et l'insalubrité (voir scénario 1).

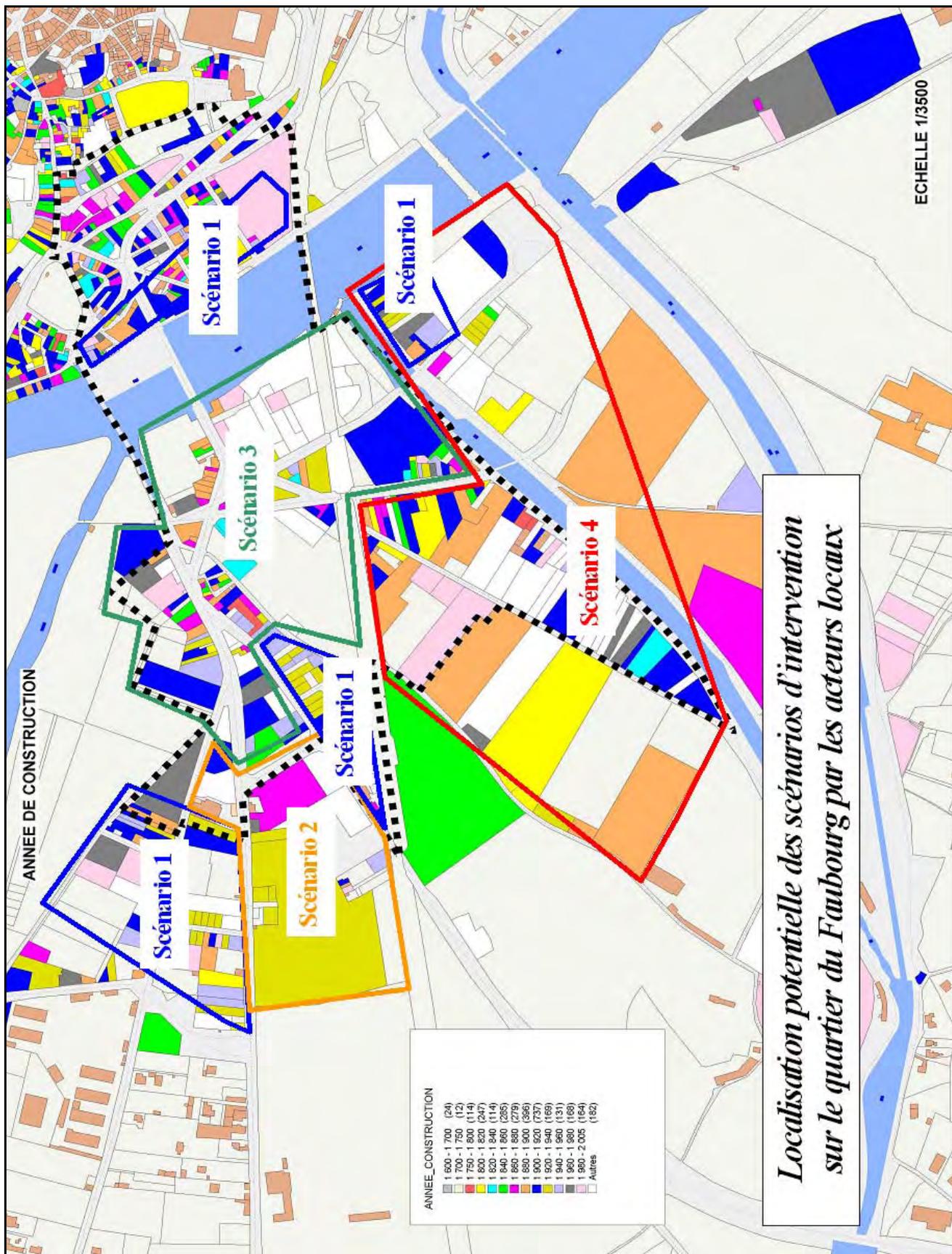
## CONSULTATION DES ACTEURS LOCAUX SUR LA FAISABILITE ET L'APPLICATION POTENTIELLE DES SCENARIOS SUR LE QUARTIER DU FAUBOURG :

Lors d'une réunion à Béziers le 12 janvier 2006, les scénarios présentés ci-dessus ont été discuté avec les acteurs locaux suivants :

- M. BARRAUD, direction de l'urbanisme de la mairie de Béziers ;
- M. CADENAT, direction de l'urbanisme de la mairie de Béziers ;
- M. BRUNETTO, association du groupement du Faubourg ;
- M. RIPPERT, Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb ;
- M. VERNETTE, SEBLI.

Les 4 scénarios d'intervention proposés ont été jugés pertinents. Les acteurs locaux, en fonction de leur connaissance du territoire, ont indiqué sur plan les localisations qui leur semblaient pertinentes pour chaque scénario et selon les secteurs du quartier du Faubourg considérés.

Cette proposition de répartition est présentée sur la figure ci-après.



# **ANNEXES**

# **A1**

## **FICHES DE RELEVES CONCERNANT LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS AU RISQUE D'INONDATION**

# **Vulnérabilité Zone 1**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 9 rue de Cadenet– Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Enduit ciment et peinture</i>
Nombre de niveaux	<i>Rez-de chaussée uniquement</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	–
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	–
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>85 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>155 cm</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>

Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	50 cm
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	Logement non visité

*A noter : présence d'une cave et absence d'espace refuge*

**Observations :** PHEC dans cette zone = 2.5 m

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Pierres + enduit ciment</i>			X	

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>bois</i>			X	

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Bois			X	

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles plates</i>			X	

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations** : \_.

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 11 rue du Cadenet – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Blocs de béton Enduit chaux</i>
Nombre de niveaux	<i>Rez-de-chaussée uniquement</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	–
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	–
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	–
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>35 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>210 c m</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>

Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	15 cm
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	Logement non visité

**Observations :** PHEC dans cette zone = 2.50 m

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
<i>Blocs de béton + enduit chaux</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
<i>bois</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
Bois	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
<i>tuiles romanes</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
				<b>X</b>

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements					

muraux et plafond					
Installation électrique					
Boite aux lettres					

- **Observations** : \_.

\*\*\*

### **VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT**

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
				<b>X</b>

**AUTRES VUES DE LA ZONE 1  
PERMETTANT D'APPRECIER SA VULNERABILITE**



**Maison individuelle – Vulnérabilité forte**



**Habitation collective – Vulnérabilité faible**



**Habitation collective – Vulnérabilité moyen -**

# **Vulnérabilité**

## **Zone 2**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 9 rue du Port Notre Dame – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Année de construction	1958
Nombre de logements par bâtiment	5
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle avec garage de plein pied</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Enduit ciment</i>
Nombre de niveaux	<i>R+2</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>garage</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	-
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>30 cm / niveau de la rue</i>

Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>1<sup>er</sup> étage</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	<i>85 cm</i>
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone = 2 à 2.50 m*

### **Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions**

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
<i>Pierres + enduit ciment</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
<i>bois</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
			<b>X</b>	

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
Bois	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
			<b>X</b>	

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
<i>tuiles plates</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
			<b>X</b>	

*Corniche génoise + gouttière*

- **Hall d'entrée**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol	Carrelage granito				<b>X</b>
Revêtements muraux et plafond	Peinture sur murs et plafond			<b>X</b>	
Installation électrique				<b>X</b>	
Boîte aux lettres		<b>X</b>			

- **Observations** : *Intérieur vétuste et très dégradé. Beaucoup d'humidité et installations électriques non conformes*

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Forte	Très Forte
	<b>X</b>			

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 42 bis avenue Port Notre Dame– Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	2
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation collective + 2 garages</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Enduit ciment</i>
Nombre de niveaux	<i>R+2</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Non</i>
Étage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>garages</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	–
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>Au niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>1er étage</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de	<i>Non</i>

rainures)	
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	<i>Non visible</i>
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone = 2 à 2.5 m*

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
<i>Pierres + enduit ciment</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
	<b>X</b>			

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
<i>bois</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
	<b>X à gauche</b>			<b>X à droite</b>

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X à gauche en métal</b>	<b>X à droite en bois</b>	

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
<i>tuiles plates</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

*Corniche génoise + gouttière avec un tuyau de descente raccordé aux eaux usées*

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations** : \_.

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Forte	Très Forte
	<b>X</b>			

**AUTRES VUES DE LA ZONE 12  
PERMETTANT D'APPRECIER SA VULNERABILITE**



**Restaurant – Vulnérabilité moyen -**



**Habitation individuelle – Vulnérabilité faible**



**Habitations individuelles – Vulnérabilité faible**



**Activités – Vulnérabilité moyenne**



**Garage – Vulnérabilité moyenne**

# **Vulnérabilité**

## **Zone 3**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : Rue Pierre Puget– Quartier du Faubourg - Béziers



### Eléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Date de construction	<i>inconnue</i>
Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Peinture</i>
Nombre de niveaux	<i>R+1</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>–</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	<i>–</i>
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>inconnu</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>100 cm</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>

Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	<i>Non visible</i>
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone = 2 à 3.50 m*

*Espace refuge possible à l'étage*

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Pierres + peinture</i>				<b>X</b>

*Moyen – pour la terrasse sur pilotis*

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>bois</i>				<b>X</b>

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Bois</i>				<b>X</b>

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles plates</i>				<b>X</b>

*Présence d'une gouttière*

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations** : \_.

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
			X	

**AUTRES VUES DE LA ZONE 3  
PERMETTANT D'APPRECIER SA VULNERABILITE**



# **Vulnérabilité**

## **Zone 4**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 9 route d'Espagne – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	3
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Mortier de chaux</i>
Nombre de niveaux	<i>R+2</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>Non (hall d'entrée uniquement)</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	<i>Surépaisseur de 2 cm de ciment</i>
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>60 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	-
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>

Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	60 cm
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	Logement non visité

**Observations :** PHEC dans cette zone < 2 m

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Pierre + Mortier de chaux</i>	<b>X</b>			

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>bois</i>	<b>X</b>			

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Bois</i>	<b>X</b>			

*Volets repliables en bois*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles rondes</i>		<b>X</b>		

A noter :

- souche de cheminée dégradée
- corniche génoise et gouttière en mauvais état (corrodée)
- balcon du premier étage dégradé (multiples fissures et rouille)

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations : \_.**

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
		<b>X</b>		

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 12 route du Pont Vieux – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	8
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation collective</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierre + enduit mortier chaux</i>
Nombre de niveaux	<i>R+2</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>Non</i> <i>Le local existant a été muré</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	–
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>1<sup>er</sup> étage</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>65 cm</i> <i>mais local inoccupé</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>

Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	25 cm
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	Logement non visité

**Observations :** PHEC dans cette zone < 2 m

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
<i>Pierre + enduit mortie chaux</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
<i>Porte d'entrée métallique</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
			<b>X</b>	

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
Bois	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

*Volets repliables en bois*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
<i>Non visible</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon

A noter :

- *Corniche et gouttière – état moyen –*
- *Balcons – état moyen –*
- *Proximité d'une voie à forte circulation*

- **Hall d'entrée**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol	Carrelage			X	
Revêtements muraux et plafond	Crépis + bois en partie basse (1 m) Peinture sur plâtre au niveau du plafond		X		
Installation électrique		X			
Boite aux lettres	Métallique		X		

- **Observations :** *compteurs électriques intérieurs à 2,40 m du niveau de la rue*

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
		X		

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 2 place des Alliés – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	3
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation collective + commerce</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Enduit ciment et peinture</i>
Nombre de niveaux	<i>R+2+ combles</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Activité commerciale</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Local commercial (vente de matériels de piscine)</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	-
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Oui (vitrine – baie vitrée)</i>
Soubassement : type de traitement	<i>Ciment</i>
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>Au niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>Au niveau de la rue</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>

Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	-
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone très < 2 m*

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Pierres</i> <i>Enduit ciment et peinture</i>		<b>X</b>		

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
			<b>X porte en bois</b>	<b>X fenêtres en PVC</b>

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Bois			<b>X</b>	

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles plates</i>			<b>X</b>	

*Corniche génoise*

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties	Matériaux	Entretien
---------	-----------	-----------

constitutives		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol	Béton				<b>X</b>
Revêtements muraux et plafond		<b>X plâtre au plafond</b>			<b>X bois sur les murs</b>
Installation électrique					
Boite aux lettres			<b>X</b>		

- **Observations** : *aux étages les murs sont peints et en mauvais état*

\*\*\*

#### **VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT**

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
	<b>X</b>			

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 6 place des Alliés – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	2
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation collective</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres</i>
Nombre de niveaux	<i>R+2</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Non</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>garage</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	–
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>au niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>80 cm</i>

Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	-
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone très < 2 m*

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Pierres + ciment + peinture</i>		<b>X</b>		

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>bois</i>			<b>X</b>	

*Peinture refaite récemment*

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Bois</i>		<b>X</b>		

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles rondes</i>		<b>X</b>		

- **Hall d'entrée**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol	Béton bouchardé au sol et carrelage sur escalier		X		
Revêtements muraux et plafond	Peinture		X		
Installation électrique	Canalisations intérieures gainées et extérieures non protégées		X		
Boîte aux lettres	Dégradées et non normalisées	X			

- **Observations** : *cables télé apparents en façade et non fixés.*

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
		X		

**AUTRES VUES DE LA ZONE 4  
PERMETTANT D'APPRECIER SA VULNERABILITE**



**Restaurant – Vulnérabilité moyenne**



**Habitation individuelle – Vulnérabilité faible**

# **Vulnérabilité**

## **Zone 5**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 8 rue Réaumur – Quartier du Faubourg - Béziers



### Eléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle avec garage de plain- pied</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Blocs de béton Revêtement enduit plastique</i>
Nombre de niveaux	<i>R+1</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	-
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	<i>Pierres de 90 cm de hauteur</i>
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>35 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>1 m</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de	<i>Non</i>

rainures)	
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	25 cm
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	Logement non visité

**Observations :** PHEC dans cette zone = 1.50 m

\*\*\*

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Blocs de béton + enduit plastique</i>				<b>X</b>

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>bois</i>				<b>X</b>

*Peinture refaite récemment*

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Métallique				<b>X</b>

*Volets repliables*

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles plates</i>				

*Absence de gouttière*

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations : \_.**

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
		X		

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 1 rue Réaumur – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Date de construction	<i>1900 (1920 pour la terrasse)</i>
Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation individuelle</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Peinture</i>
Nombre de niveaux	<i>R+1</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	<i>–</i>
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	<i>–</i>
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>35 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	<i>155 cm</i>
Protections visibles : batardeaux (présence de	<i>Non</i>

rainures)	
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	60 cm
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	Logement non visité

**Observations :** PHEC dans cette zone = 3.50 m

Espace refuge avec possibilité d'hélicoptère par le porche-terrasse (3 m / 3 m)

La terrasse a été ajoutée après la construction de la maison. Son plancher « poutrelles et voutins » indique une époque présumée de construction dans les années 1920.

### Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions

- **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Pierres + peinture			X	

Moyen – pour la terrasse sur pilotis

- **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
bois				X

- **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Métallique				X

Volets roulant en plastique avec coffre en aluminium

- **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
tuiles plates				X

Corniche génoise et gouttière

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations : \_.**

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
				X

**AUTRES VUES DE LA ZONE 5  
PERMETTANT D'APPRECIER SA VULNERABILITE**



# **Vulnérabilité**

## **Zone 6**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : 16 rue Mirepoix – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Date de construction	1960
Nombre de logements par bâtiment	1
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	Habitation individuelle
Matériaux de construction des murs	Blocs de béton Enduit mortier de ciment
Nombre de niveaux	Rez de chaussée uniquement
Rez-de-chaussée habité	Oui
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	–
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	–
Transparence ? Portail ajouré ?	Oui – Grandes baies vitrées
Soubassement : type de traitement	60 cm en pierres
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	Au niveau de la rue
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée : hauteur / rue	70 cm
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	Non
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	20 cm

Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone = 3.50 m*

*Pas de possibilité d'espace refuge*

**Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions**

• **Murs**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Pierres + enduit mortier de ciment</i>				<b>X</b>

• **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Alu</i>				<b>X</b>

• **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>Alu</i>				<b>X</b>

• **Couverture**

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
<i>tuiles plates</i>				<b>X</b>

• **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					

Installation électrique					
Boite aux lettres					

- **Observations :** \_.

\*\*\*

### **VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT**

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
				X

**AUTRES VUES DE LA ZONE 6**  
permettant d'apprécier sa vulnérabilité



# **Vulnérabilité**

## **Zone 7**

## FICHE DE VULNERABILITE DES BATIMENTS AU RISQUE D'INONDATION

Adresse : rue Rozier – Quartier du Faubourg - Béziers



### Éléments relatifs à la vulnérabilité des constructions

Date de construction	<i>19<sup>ème</sup> siècle</i>
Nombre de logements par bâtiment	<i>1</i>
Affectation du bâtiment : habitation, garage, local commercial, mixte, etc.	<i>Habitation</i>
Matériaux de construction des murs	<i>Pierres Enduit de chaux</i>
Nombre de niveaux	<i>R + 1</i>
Rez-de-chaussée habité	<i>Oui</i>
Etage accessible par l'intérieur (niveau refuge)	<i>Oui</i>
Rez-de-chaussée non habité (garage, chaufferie, stockage, local commercial)	–
Transparence ? Portail ajouré ?	<i>Non</i>
Soubassement : type de traitement	–
Seuil de la porte d'entrée : hauteur / niveau rue	<i>20 cm / niveau de la rue</i>
Appuis de fenêtre du rez-de-chaussée :	<i>80 cm</i>

hauteur / rue	
Protections visibles : batardeaux (présence de rainures)	<i>Non</i>
Coffret EDF : hauteur bas du coffret/ niveau rue	<i>Non visible</i>
Si visite possible du logement : vérification hauteur des prises et du tableau électriques, existence d'un clapet anti-retour, présence d'une pompe à eau, etc.	<i>Logement non visité</i>

**Observations :** *PHEC dans cette zone = 1.50 m*

*Possibilité d'espace refuge*

**Éléments relatifs à l'état de dégradation des constructions**

• **Murs**

Matériaux	Entretien			
<i>Pierres + enduit chaux</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

• **Portes et fenêtres**

Matériaux	Entretien			
<i>Bois</i>	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

• **Fermetures**

Matériaux	Entretien			
Bois	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
		<b>X</b>		

*Volets repliables*

• **Couverture**

*Non visible*

Matériaux	Entretien			
	Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon

- **Hall d'entrée (non visible)**

Parties constitutives	Matériaux	Entretien			
		Mauvais	Moyen -	Moyen +	Bon
Revêtements de sol					
Revêtements muraux et plafond					
Installation électrique					
Boîte aux lettres					

- **Observations** : \_.

\*\*\*

### VULNERABILITE GLOBALE DU BATIMENT

Niveau de vulnérabilité globale du bâtiment	Faible	Moyen	Fort	Très Fort
			X	

**AUTRES VUES DE LA ZONE 7**  
permettant d'apprécier sa vulnérabilité





# A2

## LISTE DES PERSONNES INTERROGÉES

Noms	Organismes / services
Raymond COUDERC	Maire de Béziers
M. BALDIER	Mairie de Béziers Service urbanisme
M. BARRAUD	Mairie de Béziers Service urbanisme
M. CADENAT	Mairie de Béziers Service secteur sauvegardé
M. AUNAY	Mairie de Béziers Service SIG
M. LIES	Commune de Béziers Service recensement
Mme LAMARE	Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée Service habitat
M. BRUNETTO, président Mme PUECH, trésorière	Association du groupement du Faubourg
Laurent RIPPERT	Syndicat Mixte de la vallée de l'Orb
M. VERNETTE	SEBLI (Société d'Economie Mixte de Béziers)
Olivier BRAUD	DIREN Languedoc-Roussillon
Charlotte PARENT	DIREN Languedoc-Roussillon
M. ESTEBENE	DIREN Languedoc-Roussillon
Fabrice LEVASSORT Henri CLARET Mme Jeanne HARO Dominique LEROI François RAMOS	DDE 34 Service habitat
Mme Françoise BAUDOIN	DDE 34 Service urbanisme - risque
Mme Hélène CHARITAL	DDE 34 Service urbanisme - risque
Mme Sandrine TORREDEMER	DDE 34 Division de Béziers
Joseph STARCK	DDE 34 (ANRU)
Mme BRUNEL	ANAH
M. POULIQUEN	URBANIS
Mme Monique TURLIN	Direction de la Nature et des Paysages
Mme Sophie LOUBENS M. VERNET	Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine

# A3

## GLOSSAIRE

**Aléa** : phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données sur une période de référence donnée.

**Amélioration** : travaux effectués sur des ouvrages existants qui sans changer leur usage offrent des prestations nouvelles et de niveau supérieur.

**Batardeau** :

- dispositif destiné à limiter temporairement l'intrusion de l'eau par les portes, les portes-fenêtres, les fenêtres en sous-sol, les bouches d'aération d'un bâtiment. Le batardeau le plus simple se compose d'un cadre métallique formant glissière fixé autour de l'ouverture et d'un panneau amovible que l'on glisse dans ce cadre ;
- ouvrage de protection provisoire (digue, barrage) de retenue ou de détournement des eaux construit pour la durée des travaux.

**Curetage** : opération de démolition sélective d'adjonctions parasites, de parties ruinées ou sans intérêt architectural ou historique, établis le plus souvent dans des espaces intérieurs ou cours d'îlots, en vue de rendre aux bâtiments leurs qualités esthétiques, de leur mettre en valeur et éventuellement de leur conférer de nouvelles qualités fonctionnelles.

**Enjeu** : Personnes, biens, activités, moyens susceptibles d'être affectées par un phénomène naturel et de subir des dommages ou des préjudices.

**Friche industrielle** : zone occupée en majeure partie par des bâtiments industriels et leurs annexes aujourd'hui délaissés par les entreprises qui les utilisaient.

**Mitigation** : l'objectif de la mitigation est d'atténuer les dommages, en réduisant soit l'intensité de certains aléas (inondations, coulées de boue, avalanches, etc.), soit la vulnérabilité des enjeux. Cette notion concerne notamment les biens économiques : les constructions, les bâtiments industriels et commerciaux, ceux nécessaires à la gestion de crise, les réseaux de communication, d'électricité, d'eau, de communication, etc.

**Niveau de PHEC** : Niveau des Plus Hautes Eaux Connues. Il sert de référence dans la prévention des inondations.

**Prévention** : la prévention des risques majeurs regroupe l'ensemble des dispositions à mettre en oeuvre pour réduire l'impact d'un phénomène naturel ou anthropique prévisible sur les personnes et les biens.

**Protection** : la protection (vis-à-vis du risque d'inondation) consiste en l'aménagement du cours d'eau ou du bassin versant en vue de contrôler le déroulement et les conséquences de la crue. Les protections sont efficaces pour une certaine intensité du phénomène, appelée crue de référence. En cas de dépassement de cette crue, les protections peuvent être inefficaces, voire dangereuses en cas de rupture. C'est le cas, par exemple, des digues qui peuvent être

submergées ou des barrages écrêteurs sur les grands fleuves, dont l'efficacité est relative en cas de crue majeure.

**Reconversion** : réutilisation d'un bâtiment existant pour y implanter une fonction différente de celle d'origine.

**Réhabilitation** : selon le dictionnaire, réhabiliter, c'est « rétablir quelqu'un dans ses droits, faire recouvrer l'estime d'autrui ».

**Réhabilitation d'un bâtiment** : travaux visant à mettre un bâtiment aux normes actuelles réglementaires et de confort.

**Renforcement ou confortement** : travaux permettant à un ouvrage de résister à des sollicitations supérieures à celles envisagées lors de la conception.

**Réparation** : travaux de remise en service de l'ouvrage dégradé. Restitution des performances initiales.

**Rénovation (urbaine)** : opération concernant l'ensemble d'un quartier : démolition, redistribution des utilisations du sol, infrastructures, équipements, espaces publics, et construction.

**Restauration** : travaux spécialisés ayant pour but la conservation ou la consolidation d'une construction présentant un intérêt architectural ou historique ainsi que la préservation ou le rétablissement total ou partiel de la conception d'origine correspondant au moment le plus significatif de son histoire.

**Risberme** :

- technique utilisée pour augmenter le gabarit d'un cours d'eau en cas de crue, sans élargir le lit mineur ;
- banquettes horizontales sur le parement amont ou aval d'un barrage en remblai.

**Risque** : probabilité de pertes c'est à dire de victimes (morts, blessés, sans-abris), de dommages aux biens, ou d'atteinte à l'activité économique, pendant une période de référence et dans une région donnée, pour un aléa particulier.

**Risque majeur** : le risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Un risque majeur est caractérisé par sa faible fréquence et par son énorme gravité.

**Vulnérabilité** : elle caractérise la capacité d'un enjeu à résister à un aléa. Elle se traduit par le niveau des conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux (dommages directs ou indirects).

# A4

## BIBLIOGRAPHIE

### **Documents réglementaires**

---

Plan d'Exposition aux Risques Naturels d'Inondations (valant Plan de Prévention du Risque d'Inondation) de la Basse Vallée de l'Orb et de l'Hérault – Département de l'Hérault – Direction de l'Équipement – 1993.

### **Documents techniques**

---

Crues de l'Orb des 17 décembre 1996 et 28 janvier 1996 – Etude économique – Bruno Ledoux Consultant et Société d'Ingénierie pour l'Eau et l'Environnement – 1996

Plan Orb – Fiches Action – Ville de Béziers – 2004

Les crues de l'Orb – Marianne MORANGE – Mémoire de maîtrise – Université Paris I et VIII – 1994

Pont Vieux – Evolution du fonctionnement hydraulique de l'ouvrage à travers les âges – Direction Départementale de l'Équipement – 2003

Conseil pour stratégie réglementaire vis à vis du risque inondation sur le quartier du Faubourg Bruno Ledoux Consultant – 2000

Vulnérabilité des établissements recevant du public et des entreprises face aux inondations de l'Orb dans la haute vallée – Elaboration d'une méthode d'analyse de la vulnérabilité dans le cadre de la mitigation du risque et de ses conséquences – Cyndie CHAUVITEAU – Université de Montpellier III – 2005

OPAH de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain – convention d'opération – Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée – 2004

OPAH de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain – programme d'actions – Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée – 2004

OPAH de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain – étude pré-opérationnelle – Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée – 2004

### **Documents généraux**

---

L'Orb, fleuve côtier languedocien – Jacques AMIEL – Edition Les presses du Languedoc – 2000.

## Sites internet

---

<http://www.béziers-agglo.org>

<http://www.béziers-faubourg.info>