

# PROJET DE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) DE LA FAUTE-SUR-MER

-----

## FOIRE AUX QUESTIONS

### SOMMAIRE

---

- A - Travaux sur le bâti existant – Page 1
- B - Procédure d'élaboration du PPRL – Page 3
- C - Effets juridiques du PPRL – Page 3
- D - PPRL et assurances – Page 5
- E – Sujets divers – Page 5

### A- Travaux sur le bâti existant

---

#### **A1- Quand doit-on réaliser un niveau refuge ou une zone refuge ?**

L'obligation de réaliser a minima une zone refuge dans le bâti existant concerne l'ensemble des constructions (habitation, activités) susceptibles de recevoir plus d'un mètre d'eau. À ce titre, la cote altimétrique du 1er plancher habitable et/ou fonctionnel est alors prise en compte.

#### **A2- Quelle est la différence entre un niveau refuge et une zone refuge ?**

Un **niveau refuge** est un espace habitable et fermé, clos et couvert dont le niveau du plancher est supérieur à la cote de mise hors d'eau 2100. Les étages constituent généralement un niveau refuge.

Une **zone refuge** est un espace plus sommaire que le niveau refuge qui permet d'accueillir temporairement les occupants du bâtiment. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (terrasse, balcon, plate forme, ...) soit d'un espace fermé occupable quelques heures mais non habitable en permanence. Cette zone refuge doit être accessible depuis l'intérieur du bâtiment par un dispositif d'accès permanent (escalier fixe, échelle escamotable fixée à une trappe d'accès aux combles, ...).

Elle doit comporter une ouverture permettant l'évacuation des personnes par les services de secours.

### **A3- Les travaux de réduction de vulnérabilité sont-ils obligatoires ?**

L'obligation de réaliser les travaux dépend du niveau de vulnérabilité du bâti existant. Le règlement du PPRL précise quels sont les travaux obligatoires en fonction du niveau de vulnérabilité.

Ce niveau de vulnérabilité diffère du niveau d'aléa (hauteur d'eau par rapport au terrain naturel) car il correspond à la hauteur d'eau à l'intérieur de la maison indistinctement du zonage réglementaire. Cela suppose de connaître la cote de référence actuelle (cote du plan d'eau au droit du projet) et la cote du seuil de la maison à travers un relevé de géomètre. Cette démarche auprès d'un géomètre est aux frais du propriétaire ou du responsable, celui-ci devant faire la démarche de se mettre en sécurité.

Le fait de retenir la cote du seuil de la construction permet de prendre en compte une caractéristique locale du bâti qui sont généralement surélevées par rapport au terrain naturel. Afin de prendre en compte les constructions susceptibles d'être en zone bleue mais avec un niveau de vulnérabilité élevé (isolat, ...), la définition du niveau de la vulnérabilité est indépendant du zonage réglementaire. Les propriétaires situés en zone inondable (zone bleue et zone rouge) devront faire la démarche auprès d'un géomètre.

### **A4- Quelles aides financières sont accordées pour financer les travaux obligatoires ?**

Les propriétaires des constructions les plus vulnérables, ont l'obligation de réaliser des travaux de protection dans la limite de 10% de la valeur estimée ou vénale des biens en question. Le fonds de prévention des risques naturels majeurs (appelé fonds Barnier) peut subventionner ces travaux obligatoires au taux de 40% de leur coût.

Exemple d'un bien d'une valeur de 250 000 € :

Montant plafonné des travaux obligatoires = 250 000 € \* 10% = 25 000 €

Subvention maximale du fonds Barnier = 25 000 € \* 40% = 10 000 €

NB : Pour les activités professionnelles de moins de 20 salariés, le fonds Barnier subventionne au taux de 20%.

### **A5- Que se passe-t-il si les travaux rendus obligatoires dépassent 10% de la valeur du bien?**

Le propriétaire a obligation de réaliser des travaux de protection dans la limite de 10% de la valeur du bien. Si la totalité des travaux dépasse cette limite, il doit au moins réaliser une partie des travaux dans la limite de ces 10%.

### **A6- Comment évalue-t-on la valeur d'un bien ?**

La «valeur vénale» d'un bien ne fait pas l'objet d'une définition législative ou réglementaire dans le corpus juridique national.

Toutefois, la direction générale des impôts a défini dans son « Guide de l'évaluation des biens » que : «La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions

normales d'offre et de demande ».

Cette valeur vénale doit être estimée à la date d'approbation du PPRL par le propriétaire du bien, en s'appuyant le cas échéant sur un expert de son choix. A titre d'exemple, dans le cas du bâti résidentiel, les estimations menées par les agences immobilières, les notaires, etc. sont acceptables.

## ***B- Procédure d'élaboration du PPRL***

---

### **B1- La concertation avec le public est-elle obligatoire ?**

La concertation est prévue par le code de l'environnement. Ses modalités sont précisées dans l'arrêté préfectoral du 19 mars 2015 qui prescrit l'établissement du PPRL et qui a été modifié par la suite par l'arrêté préfectoral du 02 mars 2016.

### **B2- Quelle est la durée de la concertation avec le public ?**

La concertation avec le public sur le projet de PPRL s'étend sur toute la période d'élaboration du PPRL. Elle prend plusieurs formes comme :

- l'organisation de réunions publiques d'information à la fin de chaque grande étape dans le processus d'élaboration du PPRL (phase aléa, phase enjeu, phase projet),
- une mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les divers avis et remarques avec un dossier comprenant des exemplaires des présentations, des compte-rendus de réunions, des cartes au format A0, la présente Foire Aux Questions, ...
- une mise à disposition d'une messagerie électronique :
- une diffusion sur le site internet des services de l'État en Vendée des présentations faites, des compte-rendus de réunions, des cartes, la présente Foire Aux Questions, ...

La concertation connaîtra un point fort lors de l'été 2016 avec une mise à disposition en mairie et sur le site internet des services de l'État en Vendée d'un exemplaire du projet de PPRL. Cette phase va permettre de recueillir les différents avis avant la tenue d'une enquête publique d'ici la fin d'année.

### **B3- Quelle est la procédure d'approbation du PPRL ?**

Après la phase de concertation avec le public pouvant conduire à faire évoluer le projet de PPRL, une enquête publique sur ce projet de PPRL se déroule dans la commune pendant un mois au minimum. Une commission d'enquête est chargée de recueillir toutes les observations sur le projet de PPRL. Après la clôture de l'enquête publique, elle dispose d'un mois pour remettre son rapport et son avis motivé au Préfet. Après examen de l'avis de la commission d'enquête, le Préfet approuve, par arrêté préfectoral, le PPRL définitif.

## ***C- Effets juridiques du PPRL ?***

---

### **C1- L'information des acquéreurs et des locataires sur les risques d'inondation est-elle obligatoire?**

L'information des acquéreurs et des locataires sur les risques d'inondation est obligatoire pour les biens situés dans les zones exposées au risque d'inondation. Un arrêté préfectoral du 28 décembre

---

---

2015 relatifs à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers précise pour la commune, les aléas auxquels leurs territoires sont exposés.

### **C2- Quand les règles locales d'urbanisme et le règlement du PPRL s'opposent, que se passe-t-il ?**

Les règles d'urbanisme définies dans le document local d'urbanisme (PLU), continueront de s'appliquer aux demandes de permis d'aménager ou de construire ainsi qu'aux déclarations préalables, le règlement du PPRL venant s'ajouter à ces règles d'urbanisme.

La règle la plus contraignante est le principe à retenir. Si la règle d'urbanisme plus contraignante que celle du PPRL pose difficulté, l'autorité compétente devra procéder le cas échéant à la modification de son document d'urbanisme.

À titre exceptionnel et en cas d'impossibilité technique autre, quand une règle du PLU s'oppose à l'application d'une prescription spéciale exclusivement liée à la mise en sécurité des personnes, la disposition du PPRL l'emporte sur la règle d'urbanisme. À titre d'exemple, un permis de construire pour l'édification d'un niveau refuge par surélévation de l'habitation existante en zone rouge dont le règlement prévoit l'obligation de créer un espace refuge ne pourra pas être refusé au motif que le document d'urbanisme fixe une règle de hauteur maximale de construction empêchant la réalisation de cette surélévation.

### **C3- Les dispositions du projet de PPRL sont-elles déjà applicables aux projets de construction ?**

Certaines des dispositions d'urbanisme du projet de PPRL sont applicables aux projets de construction même si le PPRL n'est pas encore rendu opposable. Dans l'attente de l'opposabilité du PPRL, le projet de PPRL (plan de zonage et carte d'aléa) servira d'éléments cartographiques de référence pour délimiter les zones soumises aux risques littoraux.

Il pourra ainsi être fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme qui permet de refuser ou de soumettre à prescription, les autorisations d'urbanisme au motif qu'elles concernent des projets situés dans une zone exposée à un risque « élevé » pour les personnes. En revanche, les dispositions d'urbanisme prenant en compte les effets du changement climatique sont simplement recommandées tant que le PPRL n'est pas approuvé.

### **C4- Un propriétaire peut-il obtenir une indemnisation si son terrain devient inconstructible du fait du PPRL ?**

Non. La jurisprudence constitutionnelle et administrative a établi que les servitudes d'utilité publique ne peuvent ouvrir droit à indemnisation, en l'absence de toute disposition législative expresse, que dans le cas où il en découlerait pour les personnes concernées une charge spéciale et exorbitante hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi, au titre de la rupture de l'égalité devant les charges publiques.

S'agissant des P.P.R., il a été jugé que le législateur a entendu en exclure l'indemnisation et faire supporter par les propriétaires concernés l'intégralité du préjudice résultant de l'inconstructibilité des terrains, qui résulte elle-même des risques naturels les menaçant, et que les servitudes qu'ils instituent, compte tenu de leur objectif de sécurité des populations et de l'étendue de leur périmètre

---

territorial, ne font pas supporter à ces propriétaires une charge anormale et spéciale.

## ***D- PPRL et assurance***

*(source : mission des sociétés d'assurance pour la connaissance et la prévention des risques naturels)*

---

### **D1- Quelles sont les conséquences du PPRL sur l'obligation d'assurance ? L'assurance est-elle obligée d'assurer un bien situé en zone inondable ?**

Si un propriétaire fait construire sa maison dans une zone réglementée, il doit tenir compte des mesures de prévention prévues par le PPRL pour bénéficier de l'obligation d'assurance. En revanche, l'assureur n'a pas l'obligation d'assurer la nouvelle construction si elle ne respecte pas les dispositions du PPRL.

L'obligation d'assurance s'applique à toute construction existante quelle que soit la zone réglementée. Le propriétaire doit se mettre en conformité avec la réglementation PPRL dans un délai de 5 ans. A défaut, l'assureur pourra lui opposer son refus lors du renouvellement de son contrat ou lors de la souscription d'un nouveau contrat.

### **D2- Un propriétaire qui ne trouve pas d'assureur pour assurer son bien dispose t-il d'un recours?**

Si un propriétaire se trouve dans cette situation, il peut saisir le Bureau Central de la Tarification (BCT).

### **D3- Quelles sont les conséquences du PPRL en matière d'indemnisation en cas de sinistre?**

En l'absence de PPRL, la franchise de base pour les sinistres liés à des inondations ou des submersions est de 380 €, ce montant étant augmenté en fonction du nombre d'arrêtés de reconnaissance sur la commune de l'état de "catastrophe naturelle" parus pour le même type d'évènement survenu dans les cinq années précédentes.

Dès sa prescription, le PPRL a pour effet de supprimer cette modulation de la franchise. Néanmoins, si, à l'issue d'un délai de quatre ans, le PPRL n'était pas approuvé, la franchise redeviendrait modulable.

## ***E- Sujets divers***

---

### **E1- Une opération de désenvasement aurait-elle un impact sur les niveaux dans l'estuaire du Lay ?**

Dans le cadre de la problématique de gestion hydrosédimentaire de l'estuaire du Lay, la DDTM a sollicité en 2011 le CETMEF (nouvellement renommé Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - CEREMA), afin d'avoir une évaluation de l'impact hydraulique d'un dragage massif du chenal de navigation de l'estuaire sur les niveaux d'eau pour un événement de type Xynthia.

Il a donc été opéré à la modélisation d'un seul et même événement avec une bathymétrie telle que connue en 2010 puis avec une bathymétrie théorique après une opération de dragage massif.

---

Il ressort des conclusions de l'étude que le dragage de l'estuaire aggraverait les hauteurs d'eau de l'ordre de 10 à 30 cm suivant les endroits pour un événement maritime de type Xynthia. Cet impact négatif s'explique par le fait que le désenvasement de l'estuaire améliore la débitance (débit d'eau maximum d'un canal pour un gabarit donné) du Lay et facilite l'entrée d'eau dans l'estuaire lors d'une tempête.

## **E2- Impact du PPR sur les taxes locales**

La valeur locative qui sert de base aux impositions directes locales représente le loyer brut annuel théorique qu'un propriétaire peut retirer de la location de son bien dans des conditions normales.

Aux termes de l'article 1495 du code général des impôts (CGI), la valeur locative servant à l'établissement des taxes directes locales est notamment affectée d'un correctif d'ensemble destiné à traduire la situation générale de l'immeuble dans la commune ainsi que son emplacement particulier. Chaque local est donc affecté d'un coefficient de situation qui permet de moduler à la baisse la valeur locative en prenant en compte les inconvénients liés à sa situation, tels que les risques d'inondation. S'il apparaît toutefois que le coefficient de situation retenu lors de l'évaluation de l'immeuble ne tient pas compte de l'ensemble des avantages et inconvénients liés à sa situation, le contribuable peut, conformément à l'article 1507 du CGI, contester ce paramètre dans le cadre d'une réclamation contre l'évaluation de l'immeuble. Cette réclamation contre l'évaluation ne sera cependant prise en compte que si elle entraîne une variation de plus d'un dixième de la valeur locative initiale.

La réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité sur le bâti existant peut donner lieu à une exonération de plein droit de la taxe d'aménagement (articles L. 331-7 et 8 du code de l'Urbanisme), si les constructions et les travaux remplissent certaines conditions cumulatives :

- la construction existante doit avoir été régulièrement édifiée avant l'approbation du PPR ;
- les travaux génèrent de la surface taxable nouvelle;
- les aménagements doivent être prescrits par le PPR ;
- les travaux d'aménagement sont mis à la charge des propriétaires ou bénéficiaires de ces constructions.

En conséquence, toute surface nouvellement créée lors de travaux de surélévation ne relevant pas des obligations du PPR sera taxée. Dès lors que ces conditions sont respectées, il suffit de cocher, dans le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux, la case qui se trouve dans la partie « Renseignements concernant les constructions ou les aménagements » / « Cas particuliers » / « Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? ».

Ceci permet de bénéficier d'une exonération de la taxe d'aménagement (parts communale et départementale) dans le cas où un niveau refuge est créé. Cependant, seuls les 20 premiers mètres carrés seront exonérés de taxe d'aménagement, notamment en cas d'extension avec création d'emprise au sol.

## **E3 - Quels sont les niveaux topographiques pris en compte dans le PPRL qui sera soumis à l'enquête publique ?**

Le projet de PPRL est établi en prenant en compte un levé topographique effectué dans le cadre du programme national LITTO 3D réalisé par l'IGN en 2011 grâce à la méthode LIDAR. La densité du semis de points (un point tous les mètres) est forte et le niveau de précision altimétrique (d'environ

---

10 cm) est très satisfaisant.

Par ailleurs, si un propriétaire ou une collectivité fait part d'informations topographiques établies par un géomètre-expert, ces informations seront prises en compte pour la version du PPRL qui sera soumise à l'enquête publique, dès lors qu'elles rendent correctement compte de la topographie de la parcelle.

À noter qu'à l'intérieur de chacune des zones réglementaires, il est procédé au lissage des isolats (terrains isolés entièrement cernés par une zone inondable présentant un niveau d'aléa différent) justifié par le fait de leur éloignement ou du niveau d'aléa plus important dans la zone qui les entoure en cas de survenance d'une crise.

---