



CONCERTATION DU PUBLIC

SUR LE PROJET DE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) PAYS DE MONTS

FOIRE AUX QUESTIONS

A- Zonage

A1 - En secteurs urbanisés ou à urbaniser, à partir de quels critères opère-t-on un classement des parcelles en zones bleues vis à vis du risque d'inondation ?

Le classement des parcelles résulte à la fois de leur niveau d'aléa et de leur appartenance à un secteur plus ou moins densément urbanisé, leur classement en zones bleues B0 ou B1 les rendant constructibles vis à vis du risque de submersion marine. Les tableaux ci-dessous permettent de visualiser les critères retenus permettant d'aboutir au classement en zone bleue de certaines parcelles :

Qualification des aléas :

La détermination du niveau de l'aléa, dépend des paramètres suivants :

- hauteur d'eau (H) produite par la submersion
- vitesse (V) d'écoulement de l'eau.

Aléa débordement		Vitesse de l'écoulement		
		$V < 0,20$ m/s	$0,20 < V < 0,50$ m/s	$V > 0,5$ m/s
Hauteur d'eau	$H < 0,50$ m	Faible	Moyen	Fort
	$0,5 < H < 1$ m	Moyen	Moyen	Fort
	$H > 1$ m	Fort	Fort	Très fort

Croisement des aléas et des enjeux permettant d'aboutir au zonage réglementaire :

Nature de la zone	Aléa actuel	Aléa à l'horizon 2100		
		Faible	Moyen	Fort à très fort
Non urbanisé (naturel ou agricole)	Nul	Bleu B1	Rouge Rn1	
	Faible	Rouge Rn		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort			
Urbanisé ou d'urbanisation future Hors centre ancien dense*	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen	Rouge Ru		
	Fort			
	Très fort			
Urbanisé en zone de centre ancien dense*	Nul	Bleu B1		
	Faible	Bleu B0		
	Moyen			
	Fort			
	Très fort	Rouge Ru		

Le zonage réglementaire résulte principalement de l'aléa actuel (hormis B1 et Rn1) :

- B0 : zonage bleu dû à l'aléa actuel
- B1 : zonage bleu dû à l'aléa 2100 uniquement
- Rn et Ru : zonage rouge dû à l'aléa actuel
- Rn1 : zonage rouge dû à l'aléa 2100 uniquement

Il n'y a pas de zone rouge dû à l'aléa 2100 en secteur urbanisé (excepté pour l'érosion et les chocs mécaniques). L'aléa 2100 définit la cote de référence dans un secteur donné.

A2 - En secteur de bande de précaution, de zones d'érosion ou de zones exposées aux chocs mécaniques, comment sont classés les parcelles vis à vis du risque ?

Dans ces secteurs spécifiques, les parcelles sont classées automatiquement en zone rouge Rn/Ru.

A3 - En secteurs non urbanisés (naturels ou agricoles), comment sont classées les parcelles vis à vis du risque d'inondation ?

Dans ces secteurs, les parcelles inondables en aléa actuel sont classés en **zones rouge Rn**. Les parcelles inondable en aléa 2100 avec une hauteur d'eau supérieure ou égale à 50 cm sont classées en **zones rouges Rn1**.

De ce fait, seules les parcelles non inondables en aléa actuel et susceptibles de le devenir en 2100 avec une hauteur d'eau inférieure à 50 cm sont classées en zone bleue B1.

A4 – A quoi correspondent les cotes de référence actuelle et 2100 figurant dans les annexes 3 et 4 du règlement (3,4 , 4,2 ...) ?

Dans le projet de PPRL, les cotes de référence figurant sur les annexes 3 et 4 du règlement correspondent aux niveaux maximums des plans d'eau déterminés par le scénario actuel (annexe 3) et 2100 (annexe 4), sur chacune des parcelles situées en secteur inondable dans le système NGF (nivellement général de la France).

Ainsi, une cote à 3,40 m NGF signifie que le plan d'eau atteindra cette cote maximale en cas de submersion dans les conditions projetées par l'étude. La hauteur d'eau sur la parcelle est la différence entre cette cote et l'altitude du terrain naturel. Ainsi, pour un terrain situé à l'altitude de 2,5 m NGF, la hauteur d'eau calculée est de 0,90m (3,40-2,50).

A5 – A quoi sert la cote de référence actuelle de l'annexe 3 du règlement ?

Elle sert à calculer le niveau de vulnérabilité des constructions existantes.

A6 – A quoi sert la cote de référence 2100 de l'annexe 4 du règlement ?

Elle sert à fixer la cote de mise hors d'eau des zones refuges et des planchers des nouvelles constructions lorsque celles-ci sont autorisées.

A7 - 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.

A 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.

A8 - Sur quelles bases scientifiques est établi le niveau de 0,60 m d'élévation des océans à l'horizon 2100 ?

L'élévation du niveau des océans de + 0,60 m à l'horizon 2100 correspond au scénario intermédiaire sur le changement climatique parmi les 3 scénarios étudiés par l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC).

Dans une circulaire aux préfets des départements littoraux en date du 27 juillet 2011, le Ministre de l'Écologie recommande de prendre en compte dans les PPRL Littoraux, cette hypothèse "intermédiaire" d'élévation du niveau marin.

B- Règlement

B1 – Contenu d'un dossier de demande d'autorisation au titre du droit du sols (permis de construire, Déclaration Préalable, Permis d'aménager)

Dans tous les cas, les plans joints doivent être cotés altimétriquement selon le référentiel NGF (IGN69).

B2- Comment définit-on un établissement sensible et un établissement stratégique ?

Etablissement sensible

Tout établissement accueillant en permanence des personnes non valides, des personnes malades, des personnes âgées ou des enfants : hôpitaux, écoles maternelles et primaires, accueils périscolaires et garderies, maisons de retraites, centres d'hébergement, maternités, colonies de vacances...

Etablissement stratégique

Un établissement lié à la gestion de crise : centres de gestion de crise, casernes de sapeurs-pompiers, mairies et centres d'accueil des personnes sinistrées...

Questions relatives aux constructions nouvelles à usage d'habitation

B3- La construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble d'habitation est-elle admise en zone rouge?

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou d'hébergement n'est autorisée en zone rouge sauf dans les cas de reconstructions prévues au règlement à savoir :

- reconstruction suite à une démolition volontaire pour des raisons de mise en sécurité ;
- reconstruction suite à un sinistre non lié à une submersion marine ou à un phénomène d'érosion.

B4- L'extension d'une habitation est-elle admise en zone rouge ?

L'extension d'une habitation en zone rouge est possible si elle a pour objet de créer une zone refuge ou un niveau refuge et que le bâtiment existant n'en dispose pas déjà.

Ces refuges pourront être réalisés :

- par surélévation
- par extension en une seule fois, avec emprise au sol limitée et à condition de ne pas créer de nouvelles surfaces habitables en rez de chaussée.



Par exemple, seront admises :

- la construction d'un garage s'il comporte une zone refuge ou un niveau refuge à l'étage permettant de mettre en sécurité les occupants et si cet espace est accessible depuis l'intérieur de l'habitation principale ;
 - la construction d'un garage avec une terrasse (zone refuge) à condition que l'accès à la terrasse soit possible depuis l'intérieur de l'habitation principale.
-

B5- Dans quelle zone, une habitation nouvelle peut-elle être admise ?

Une habitation nouvelle est admise dans les zones blanches et bleues sous réserve du respect des dispositions locales d'urbanisme (plan d'occupation des sols (POS) ou plan local d'urbanisme (PLU). Dans les zones bleues, elle devra en outre satisfaire à une mise hors d'eau des planchers habitables en respectant notamment les normes ou dispositions constructives fixées par le PPRL .

B6- Peut-on reconstruire un bien sinistré quelle que soit la zone où il se trouve ?

Le PPRL permet ce type d'opération à la double condition que le bien ait été construit légalement en vertu du code de l'urbanisme, qu'il ait été détruit par une cause autre que la submersion marine et/ou l'érosion (exemple : incendie) :

- en zone blanche, la reconstruction n'est pas soumise aux conditions liées au PPRL,
- en zone bleue, la reconstruction doit intégrer les dispositions du PPRL,
- en zone rouge, la reconstruction doit intégrer les dispositions du PPRL.

La possibilité de reconstruire un bien sinistré au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme doit également ne pas être interdite par le document d'urbanisme.

Dans tous les cas, les surfaces habitables des habitations reconstruites doivent respecter la cote de mise hors d'eau 2100.

B7- Dans le cas où la parcelle est concernée par deux zones distinctes, quelles sont les règles à appliquer au projet de construction?

Lorsque la parcelle est concernée par deux zones distinctes, la construction projetée est soumise aux règles de la zone où est située l'emprise du projet.

Si le projet est situé sur les deux zones, les règles les plus contraignantes des deux zones s'appliquent.

Questions relatives aux constructions nouvelles à usage d'activités

B8- Les bâtiments à usage d'activités sont-ils admis en zone rouge ?

Les bâtiments à usage d'activités sont admis si leur usage est exclusivement lié à une activité en relation avec la mer ou nécessaire à la gestion ou à la mise en valeur des milieux naturels et s'ils disposent d'une zone refuge.

Les bâtiments à usage agricole ou forestier sont admis uniquement s'ils sont destinés à des activités de stockage et s'ils disposent d'une zone refuge. Enfin les bâtiments d'élevage peuvent être autorisés s'ils sont à la cote de référence 2100.

B9- Les extensions de locaux à usage d'activités sont-elles admises en zone rouge ?

Oui, si leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface plancher existante et si elles ne donnent pas lieu à création de logements ou d'hébergements. La construction d'une zone refuge est exigée si elle n'existe pas déjà dans l'existant.

B10- Des locaux de veille, ou espaces de fonction, sont-ils admis en zone rouge ?

Oui. Un espace de fonction correspond à une espace habitable, d'une surface de plancher limitée à 20 m², située en continuité d'un bâtiment agricole et ayant vocation à héberger en tant que de besoin, l'agriculteur dont la présence rapprochée, à certains moments, est indispensable à l'exercice de son activité (surveillance, vêlage, traite, ...). C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un espace de fonction. La jurisprudence a entendu exclure de ces activités la culture de la vigne et la production de céréales, de foin et de luzerne.

C- Travaux sur le bâti existant

C1- Quand doit-on réaliser un niveau refuge ou une zone refuge ?

L'obligation de réaliser a minima une zone refuge dans le bâti existant ne concerne que les habitations de plain pied susceptibles de recevoir plus d'un mètre d'eau. À ce titre, la cote altimétrique du 1er plancher habitable est alors prise en compte,

C2- 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.

C3- 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 ne retenir que la cote du seuil de la maison permet de prendre en compte une caractéristique des maisons de marais qui sont généralement surélevées par rapport au terrain

naturel. Afin de prendre en compte les maisons 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.

C4- 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 = $250\,000\text{ €} * 10\% = 25\,000\text{ €}$

Subvention maximale du fonds Barnier = $25\,000\text{ €} * 40\% = 10\,000\text{ €}$

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

C5- 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%.

C6- 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.

D- Procédure d'élaboration du PPRL

D1- 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 6 juillet 2012 qui prescrit l'établissement du PPRL.

D2- Quelle est la durée de la concertation avec le public ?

La concertation avec le public sur le projet de PPRL s'étend une période de deux mois à compter de la réunion publique de lancement.

D3- 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 chacune des communes 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.

D4- La complémentarité PPRL / PAPI

L'élaboration des PPRL repose sur deux piliers : d'abord, réglementer de manière concertée l'utilisation des sols sur le long terme, en fonction de risques naturels prenant en compte les effets du changement climatique, ensuite, considérer comme principe qu'une zone protégée par une digue reste une zone inondable.

Les PAPI (programmes d'actions de prévention contre les inondations) ont pour objectif de fédérer les acteurs du territoire autour des actions de prévention des inondations organisés par bassin de risque cohérent. Ils développent 7 axes d'actions différenciées couvrant la connaissance, la culture du risque, la gestion de crise, la réduction de vulnérabilité, les aménagements de protection et la prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme grâce notamment à l'élaboration des PPR.

Les PPRL instaurent des mesures restrictives sur les autorisations de construction en zones considérées à risque après analyse du territoire et contribuent à l'objectif de réduction de vulnérabilité.

E- Effets juridiques du PPRL ?

E1- 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. Des arrêtés préfectoraux du 26 avril 2011 relatifs à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers précisent pour chacune des communes concernées, les aléas auxquels leurs territoires sont exposés.

E2- Quand les règles locales d'urbanisme et le règlement du PPRL approuvé s'opposent, que se passe-t-il ?

Les règles d'urbanisme définies dans le document local d'urbanisme (POS ou 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 POS ou 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.

E3- 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.

E4- 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.

F- PPRL et assurance

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

F1- 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.

F2- 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).

F3- 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.