

## CONCERTATION DU PUBLIC

# SUR LE PROJET DE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX (PPRL) DE L'AIGUILLON SUR MER

---

## FOIRE AUX QUESTIONS

### *SOMMAIRE*

---

**A – Procédure d'élaboration du PPRL - Page 1**

**B – Zonage – Page 2**

**C – Règlement – Page 5**

**D – Travaux sur le bâti existant – Page 8**

**E – Effets juridiques du PPRL – Page 10**

**F – PPRL et assurances – Page 11**

**G – Sujets divers – Page 12**

---

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

#### **A1- 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 26 mai 2016 qui prescrit la révision du PPRi devenant PPRL et qui a été modifié par la suite par l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2016.

#### **A2- 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 la phase aléa et de la phase projet dans le processus d'élaboration du PPRL,

- une mise à disposition d'un registre en mairie pour recueillir les divers avis et remarques avec un dossier comprenant des exemplaires de cartes au format A0, une plaquette d'information et la présente Foire Aux Questions,
- des plaquettes informatives disponibles en mairie et distribuées lors de la réunion publique du 13 mars 2017
- une mise à disposition d'une messagerie électronique :
- une diffusion sur le site internet des services de l'État en Vendée, alimenté au fil de l'eau des présentations faites, des compte-rendus de réunions, des cartes, la présente Foire Aux Questions, ...

La concertation connaîtra un point fort lors du printemps 2017 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 l'automne 2017.

### **A3- 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.

## ***B- Zonage***

### **B1 - En secteurs urbanisés, 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 du croisement entre la carte des aléas et la carte des enjeux du PPRL. Ainsi, dans le secteur retenu comme "urbanisé" sur la carte des enjeux, l'ensemble des parcelles touchées par un aléa faible à moyen à l'horizon 2016, dit aléa "actuel", ou bien à l'horizon 2100, dit "aléa 2100", se retrouvent classés en zone bleues B0 ou B1 sur la carte de zonage réglementaire. Elles sont donc constructibles selon les conditions décrites dans le règlement du PPRL. Les tableaux ci-après 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 (U) d'écoulement de l'eau.

	U<0,2m/s	0,2<U<0,5m/s	U>0,5m/s
H<0,5m	Faible	Moyen	Fort
0,5>H>1,0m	Moyen	Moyen	Fort
H>1,0m	Fort	Fort	Très fort

Le croisement des aléas et des enjeux permet ensuite d'aboutir au zonage réglementaire :

*Dans les espaces non-urbanisés :*

Aléa de référence actuel	Aléa à l'horizon 2100		
	Faible	Moyen	Fort à très fort
Nul	Bleue B1	Rouge Rn	
Faible	Rouge Rn		
Moyen			
Fort			
Très fort			

*Dans les espaces urbanisés :*

Aléa de référence actuel	Aléa à l'horizon 2100		
	Faible	Moyen	Fort à très fort
Nul	Bleue B1		
Faible	Bleue B0		
Moyen			
Fort	Rouge Ru		
Très fort			

*Dans le centre urbain :*

Aléa de référence actuel	Aléa à l'horizon 2100		
	Faible	Moyen	Fort à très fort
Nul	Bleue B1		
Faible	Bleue B0		
Moyen			
Fort	Rose Rc		
Très fort	Rouge Ru		

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

B0 : zonage bleu dû à l'aléa actuel

B1 : zonage bleu dû à l'aléa 2100 uniquement

Rc : zonage rose dû à l'aléa actuel

Rn et Ru : zonage rouge dû à l'aléa actuel et éventuellement à l'aléa 2100 pour les espaces dits "non urbanisés"

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 pour les projets futurs et les refuges.

---

## **B2 - 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.

## **B3 - En secteurs non urbanisés (naturels, agricoles ou d'habitats diffus), comment sont classées les parcelles vis à vis du risque d'inondation ?**

Dans ces secteurs, les parcelles inondables en aléa actuel sont classées en **zones rouge Rn**. Seules les parcelles non inondables en aléa actuel et susceptibles de le devenir en 2100 avec une hauteur d'eau inférieure à 50cm sont classées en zone bleue B1.

## **B4 – A quoi correspond le zonage Rose Rc du zonage réglementaire ?**

La zone rose « Rc » concerne le secteur urbanisé du centre urbain exposé à un niveau d'aléa fort à l'horizon actuel. À l'intérieur de ce périmètre, en complément des opérations interdites au titre de l'article 2.1.1 du règlement et celles autorisées au titre de l'article 2.1.2, sont admis, sous les conditions préalables, le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses, les extensions d'habitation et de bâtiment d'activité, les démolitions/reconstructions d'habitation.

## **B5 – A quoi correspondent les cotes de référence actuelle et 2100 figurant dans les annexes 3 et 4 du règlement ?**

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 peut atteindre 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).

## **B6 – 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. Pour cela, il est nécessaire de connaître la cote NGF du seuil de votre bien.

## **B7 – 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.

## **B8 - 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.

### **B9 - 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. Cette recommandation est devenue une obligation depuis l'approbation du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) le 23 novembre 2015, document qui s'impose aux décisions prises par l'administration.

## ***C- Règlement***

---

### **C1 – 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).

### **C2- Comment définit-on un établissement sensible et un établissement stratégique ?**

#### **Etablissement sensible**

Établissements destinés à héberger des personnes :

- vulnérables, c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes,
- difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées, prisons, ...)

Ou établissements destinés à l'accueil, sans hébergement, de personnes :

- vulnérables, c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes,
- difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées, prisons, ...)
- mineurs (crèches, établissements d'enseignement, centre aérés, ...)

#### **Etablissement stratégique**

Sont qualifiés d'établissements stratégiques les établissements liés à la gestion de crise, à la défense

---

---

ou au maintien de l'ordre tels que : les centres de gestion de crise, les casernes de sapeur-pompier ou de gendarmerie, les locaux de police, les mairies, les services d'urgence des hôpitaux ou cliniques, ... ceux-ci doivent faire l'objet d'un recensement dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde (PCS) de la commune.

Peuvent également être considérés comme tels : les équipements de transport et de distribution d'énergie, les centres vitaux de télécommunication et les centres de diffusion et de réception de l'information,...

### **Questions relatives aux constructions nouvelles à usage d'habitation**

#### **C3- La construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble d'habitation est-elle admise en zone rouge Ru/Rn et en zone rose Rc?**

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.

Au sein de la zone Rc, des dérogations sont possibles notamment la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble d'habitation au sein des dents creuses à la condition que les terrains d'assiette des dites constructions ne résultent pas de la division d'une unité foncière plus importante effectuée après l'approbation du présent PPRL. De même, le renouvellement urbain est autorisé sous respect des conditions énoncées dans le règlement du PPRL.

#### **C4 - L'extension d'une habitation est-elle admise en zone rouge Ru/Rn ou en zone rose Rc ?**

L'extension d'une habitation en zone rouge Ru/Rn 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.

Au sein de la zone rose Rc, l'extension d'une habitation est possible, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **C5- 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 du document d'urbanisme de la commune. Dans les zones bleues, elle devra en outre satisfaire à une mise hors d'eau des planchers habitables (cote 2100) en respectant notamment les normes ou dispositions constructives fixées par le PPRL.

Au sein de la zone Rc, des dérogations sont possibles notamment la construction d'une maison individuelle ou d'un immeuble d'habitation au sein des dents creuses à la condition que les terrains d'assiette des dites constructions ne résultent pas de la division d'une unité foncière plus importante effectuée après l'approbation du présent PPRL. De même, le renouvellement urbain est autorisé sous respect des conditions énoncées dans le règlement du PPRL.

### **C6- 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 celle faisant l'objet du PPRL : 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.
- en zone rose, la reconstruction doit intégrer les dispositions du PPRL.

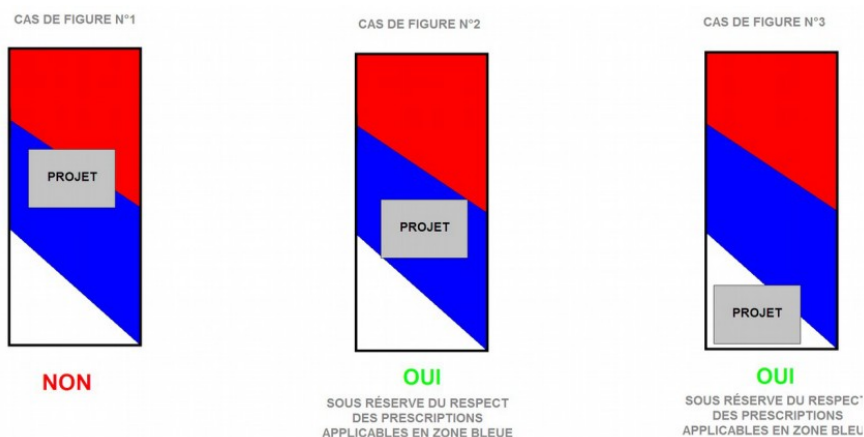
La possibilité de reconstruire un bien sinistré au sens de l'article L111-3 du code de l'urbanisme doit également ne pas être interdite par le document d'urbanisme.

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

### **C7- Dans le cas où la parcelle est concernée par deux zones distinctes, quelles sont les règles à appliquer au projet de construction ?**

Les règles applicables à tout projet de construction sont celles de la zone dans laquelle il est implanté.

Si le projet de construction est implanté à cheval sur deux zones réglementaires distinctes, alors le règlement de la zone la plus contraignante s'applique (réglementation zone rouge ou rose > réglementation zone bleu > zone blanche) comme l'illustre le schéma ci-dessous pour les zones rouge et bleue. Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas aux terrasses non couvertes de plain-pied.



---

## Questions relatives aux constructions nouvelles à usage d'activités

### **C8- 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 nécessitant la proximité immédiate de l'eau 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.

### **C9- Les extensions de locaux à usage d'activités sont-elles admises en zone rouge Ru/Rn ou rose Rc ?**

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.

En zone Rc, les extensions par création d'emprise au sol de bâtiments d'activité, sont possibles, dans la limite de 40m<sup>2</sup> et/ou 20% de surface de plancher existante.

### **C10- 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 m<sup>2</sup>, 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, vèlage, 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.

## ***D- Travaux sur le bâti existant***

---

### **D1- 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.

### **D2- 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.

Des fiches techniques sur les zones et niveaux refuges sont téléchargeables sur le site de la Préfecture de Vendée à l'adresse suivante : <http://www.vendee.gouv.fr/mesures-de-reduction-de-la-vulnerabilite-rendues-r359.html>

### **D3- 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. Ils doivent être réalisés dans les 5 ans qui suivent l'approbation du PPRL.

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.

### **D4- 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%.

### **D5- 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%.

---

---

## **D6- 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.

## ***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. Un arrêté préfectoral du 13 juin 2016 relatifs à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers précise pour la commune, 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. Cela peut nécessiter que l'autorité compétente procède 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?**

La commune de l'Aiguillon sur Mer possède déjà un PPRi en vigueur, approuvé le 18 juillet 2012.

---

---

Pour autant, 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, la carte des aléas servira d'éléments cartographiques de référence pour délimiter les zones soumises aux risques littoraux.

Ainsi, entre la prise en compte du PPRi en vigueur de juillet 2012 et la dernière connaissance des aléas développées dans le PPRL en cours, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

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 alors que le projet est zoné en bleu dans le PPRi approuvé le 18 juillet 2012. En revanche, les dispositions d'urbanisme prenant en compte les effets du changement climatique à échéance 2100 sont simplement recommandées tant que le PPRL n'est pas approuvé.

A l'inverse, un projet situé en zone rouge du PPRi en vigueur (2012) et qualifié en aléa faible ou moyen dans la dernière connaissance développée du PPRL 2017, se verra appliquer le règlement lié à la zone rouge du PPRi en vigueur (2012).

#### **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.

## ***G- Sujets divers***

---

### **G1- La complémentarité PPRL / PAPI**

L'élaboration des PPRL repose sur deux piliers : d'abord, régler 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.

### **G2- 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.

### **G3- Prise en compte des digues dans l'élaboration des PPRL en France ?**

Les ouvrages de protection ont vocation à protéger les populations existantes sous réserve qu'ils soient conçus dans les règles de l'art et correctement entretenus. En revanche, ils sont également une source de danger supplémentaire. Tout d'abord, les ouvrages de protection réduisent la fréquence des événements à l'origine d'inondation ou de submersion réduisant d'autant plus la fréquence de perception des phénomènes dommageables auxquels les personnes sont soumises et ainsi les dommages résultant. Ce sentiment de sécurité qui résulte de l'efficacité de l'endiguement, font oublier volontairement ou non les catastrophes passées, engendre des comportements à risque (notion de résilience). C'est lorsque que ces comportements à risque (urbanisation des secteurs inondables, ...) sont combinés à la défaillance du système de défense, que l'on retrouve les plus grandes catastrophes. En outre, les digues sont à l'origine d'un aléa supplémentaire en cas de rupture. En effet, une digue qui rompt va engendrer une entrée d'eau massive dans les zones « théoriquement protégées » avec des courants élevés. La force dégagée (vitesse) est proportionnelle à la hauteur d'eau au niveau de la digue (différence entre la mer et le terrain en arrière de la digue). Ces phénomènes sont pris en compte à travers les bandes de précaution qui sont nécessaires pour dissiper l'énergie du flot entrant sur les terrains situés à l'arrière des ouvrages.

L'élaboration du projet du PPR repose ainsi sur le principe fort qu'une zone protégée par une digue reste une zone inondable. Il s'agit d'une politique constante de l'État, datant de la "loi de 1858 relative à l'exécution des travaux destinés à mettre les villes à l'abri des inondations" et qui a été rappelée à plusieurs reprises par l'intermédiaire de circulaires diffusées entre 1994 jusqu'à nos jours.

Le PPR étant un document de prévention qui doit s'attacher à définir les zones inondables susceptibles d'être impactées, notamment suite à la défaillance du système de défense (exemple : digue). À ce titre, aucune digue ne peut être considérée comme infaillible, qu'elles que soient ses caractéristiques et sa résistance présumée.

Très récemment, le Conseil d'État a retenu le principe de faillibilité des digues. Il est ainsi précisé dans un arrêt du 6 avril 2016 n° 386000, « *que lorsque les terrains sont situés derrière un ouvrage de protection, il appartient à l'autorité compétente de prendre en compte non seulement la protection qu'un tel ouvrage est susceptible d'apporter, (...) mais aussi le risque spécifique que la présence même de l'ouvrage est susceptible de créer, en cas de sinistre d'une ampleur supérieure à celle pour laquelle il a été dimensionné ou en cas de rupture, dans la mesure où la survenance de tels accidents n'est pas dénuée de toute probabilité* ».

### **G4- La constructibilité en zone d'aléa fort à très fort (zone de danger) en France**

En France, l'un des principes généraux de prévention est de ne pas étendre les zones déjà urbanisées dans les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort à très fort). Cet objectif arrêté par le Gouvernement est motivé par le souhait d'arrêter « *les nouvelles implantations dans les zones les plus dangereuses* », évitant ainsi « *d'augmenter la population exposée dans les zones soumises aux aléas les plus forts, et en particulier de créer de nouveaux logements* ».

---

---

Ce principe a été évoqué pour la première fois dans la circulaire du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables. Il est ainsi écrit « *aucune construction nouvelle, ni extension de l'emprise au sol des constructions existantes ne sera autorisée dans les zones où l'aléa est le plus fort, ...* ».

La circulaire du 24 avril 1996, relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants, a rappelé ce principe d'inconstructibilité en zone d'aléa fort. Il y est souligné la nécessité de respecter et d'appliquer ce principe.

La circulaire du 30 avril 2002, relative à la politique de l'État en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues et protections contre les inondations et les submersions marines, réaffirme la doctrine de l'État en la matière.

Le dernier rappel sur ce principe d'inconstructibilité en zone d'aléa fort a été fait à travers la circulaire du 27 juillet 2011, relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux.

Enfin, le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015 et opposable aux décisions de l'administration, confirme ce principe.

Une décision de la Cour administrative d'Appel de Nantes, le 4 mai 2010 (n°09NT01136), a entériné le caractère inconstructible de ces zones les plus dangereuses. En effet, la cour a maintenu la légalité du refus de permis de construire pour une maison en zone d'aléa fort alors même que la maison projetée se mettait à la cote de référence. Le juge a estimé, que le maire, au regard de champs d'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, au regard des études préalables à l'élaboration du PPR et du niveau d'aléa fort affiché au droit du projet, que « *le projet de maison est de nature à porter atteinte à la sécurité publique alors même qu'il est prévu d'en surélever le rez-de-chaussée de 1,30 m ; que le requérant ne peut utilement se prévaloir ni de ce que l'édification d'une maison individuelle ne serait pas comparable à l'aménagement d'un lotissement de 10 lots ni de l'occurrence faible de la survenue d'une crue centennale* ».

Il se pose également la question de la viabilité économique d'une construction avec une surélévation du premier plancher habitable supérieure à 1 m et des normes parasismiques. Un surcoût non-négligeable est à prévoir au regard des fondations spéciales qui seront indispensables à la réalisation d'une construction de ce type.

## **G5- Perspectives d'évolution de la constructibilité en zone inondable en France ?**

Si à l'heure actuelle, le principe d'inconstructibilité reste de vigueur dans les zones les plus exposées (aléa fort à très fort), des réflexions existent pour repenser l'urbanisation en compatibilité avec le risque d'inondation. On parle alors d'un « urbanisme résilient » qui s'appuie sur des exemples à l'étranger (Hambourg, Rotterdam, ...) comme en France (Rennes, Strasbourg, ...). Malgré ces quelques exemples, les tentatives de réflexion sur ce type d'aménagement de la ville peinent à émerger du fait de nombreux obstacles (contexte social et économique difficile, l'absence de standards et de référentiel sur l'aménagement du territoire en zone inondable, ...).

Malgré ces difficultés, des opérations pilotes tendent à voir le jour comme l'Atelier national « Territoires en mutation exposés au risque » dont les objectifs sont :

---

- 
- construire une stratégie de territoire en portant la réflexion locale à une échelle géographique pertinente au regard des enjeux territoriaux du développement durable, indépendante des limites institutionnelles, à l'échelle du « grand territoire » vis-à-vis de laquelle les élus se trouvent souvent démunis ;
  - faciliter par la démarche de projet, la transversalité des champs et des compétences des services de l'Etat comme des collectivités;
  - promouvoir une posture de l'Etat orientée vers l'accompagnement et le conseil aux collectivités en amont des projets. Il s'agit de favoriser un partenariat entre collectivités et l'Etat dans une logique de dialogue centré sur le projet stratégique.

Dans la logique de la mise en œuvre de la Directive Inondation et de la Stratégie Nationale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI), la DDTM a souhaité encourager l'Aiguillon sur Mer à travailler sur cet « urbanisme résilient » en permettant dans la zone Rc, le renouvellement urbain.

### **G6- Impact du PPR sur la valeur du patrimoine**

La valeur d'un bien résulte d'une multitude de paramètres et notamment de l'équilibre entre l'offre et la demande, de la situation du bien, de la qualité du bâti, du niveau d'entretien, .... Si la prise en compte du risque inondation paraît à ce jour importante, c'est qu'elle intervient dans une phase de ralentissement du marché immobilier après une période de forte croissance particulièrement sensible dans notre région. Les bases fiscales, lorsqu'elles sont actualisées, ne peuvent que tenir compte des prix pratiqués.

Le PPR ne crée pas le risque. Il indique le niveau d'exposition au risque. Il contribue à l'information des citoyens afin de développer des comportements plus sûrs pour, à la fois, préserver des vies humaines et limiter les dommages aux biens.

Conformément à une jurisprudence déjà bien établie, le classement d'un terrain en zone inconstructible d'un PPR n'ouvre droit à aucune indemnisation ni au titre de l'article L 160-5 du code de l'urbanisme, inapplicable aux servitudes d'utilité publique, ni au titre de la responsabilité tirée d'une rupture d'égalité devant les charges publiques en l'absence de tout préjudice anormal et spécial présentant un caractère grave direct et certain.

Les travaux de réduction de la vulnérabilité du bâti permettent de réduire les dommages ; ils seront utilement mis en valeur lors d'une transaction. D'ailleurs, certains de ces travaux seront rendus obligatoires dans le PPRL (aménagement d'un niveau refuge, déplacement de la chaudière....). Si la législation relative aux risques ne prévoit pas de compensations pour les terrains soumis à risques naturels, elle prévoit des aides par le fonds de prévention des risques naturels majeurs des travaux rendus nécessaires par les plans de prévention des risques.

### **G7- 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.

---