

FOIRE AUX QUESTIONS (d'après la FAQ élaborée pour le PPRL de la Baie de Bourgneuf Sud par la DDTM 85 et complétée suite aux questions relayées par les associations à la DDTM 44).

I) - Questions relatives au zonage réglementaire :

I – 1 : En secteurs non urbanisés (naturels ou agricoles), comment sont classées les parcelles vis à vis du risque de submersion ?

Ces parcelles sont classées en zone rouge (zone où le principe d'urbanisme est l'inconstructibilité sauf exception).

Cette question est traitée en détail au sein du chapitre V-2 de la note de présentation du PPRL.

I – 2 : A quoi correspondent les cotes de référence actuelle et 2100 ?

Il s'agit des niveaux marins intégrant l'effet prévisionnel du réchauffement climatique respectivement à l'échéance de quelques décennies et à échéance 2100.

Cette question est traitée en détail par le paragraphe III.1.2 de la note de présentation du PPRL.

I – 3 : A quoi servent les cotes de référence actuelle et 2100 ?

Les cotes de référence actuelles déterminent principalement les zones constructibles ou non tandis que les cotes à échéance 2100 déterminent principalement les prescriptions constructives du PPRL (niveaux auxquels doivent être positionnés les constructions nouvelles par exemple).

Cette question est traitée en détail par le chapitre V-2 de la note de présentation du PPRL.

I – 4 : Quels sont les niveaux topographiques pris en compte dans le PPRL qui sera soumis à l'enquête publique ?

Comment un particulier peut avoir les conditions de classement du zonage de son bien (hauteur altimétrique, vitesse écoulement des eaux...) et comment peut il concrètement faire préciser la zone de son bien ?

La modélisation hydraulique ayant permis de déterminer les zones exposées à la submersion marine est basée sur un modèle numérique de terrain réalisé par avion via des mesures de l'altimétrie du sol par laser. Ce relevé (dénommé Litto 3D) est plutôt précis (1 point par m² avec une marge d'incertitude sur l'altimétrie de + ou - 10/20 cm).

Cette marge d'incertitude peut se traduire sur le terrain par une différence de quelques mètres entre la zone submersible figurant sur les plans et la limite réelle. Cette configuration peut notamment être rencontrée dans les secteurs de frange à la limite de la zone submersible.

En cas de différence d'appréciation relevée par un propriétaire, il lui est demandé de communiquer à la DDTM les références cadastrales des parcelles concernées afin que la DDTM procède à une vérification.

Si, selon la DDTM, il n'y a pas d'erreur de délimitation le particulier peut alors procéder à la réalisation d'un relevé topographique par un géomètre pour apporter des éléments contradictoires.

Le relevé par un géomètre est en effet plus précis que le relevé réalisé par avion.

Par ailleurs, une exploitation spécifique des cartes de submersion marine a été réalisée afin de connaître la hauteur d'eau atteinte par la submersion en chaque point du territoire.

En effet, au fur et à mesure que l'eau entre dans les terres, l'onde de submersion s'amortit et la hauteur d'eau diminue. Ces cartes précisant les hauteurs d'eau par secteur sont jointes au règlement du PPRL et consultables sur la page internet dédiée, ce qui permet à chacun de connaître l'intensité potentielle de la submersion qui peut toucher son bien.

I – 5 : Sur quelles bases scientifiques est établi le niveau de 0,60 m d'élévation des océans à l'horizon 2100 ?

Cette hypothèse a été fixée pour l'ensemble du territoire national par une circulaire du ministère en charge de l'environnement (en date du 27 juillet 2011).

Cette circulaire reprend les conclusions du rapport du GIEC de 2010 : l'hypothèse d'élévation de 60 cm à échéance 2100 correspond au scénario pessimiste (le scénario intermédiaire).

I – 6 : A quelle échelle est la carte du zonage réglementaire ? Est-elle réalisée directement sur le cadastre ?

Comment connaître les dispositions d'urbanisme correspondantes ?

Les cartes du zonage réglementaire, consultables sur la page internet dédiée au PPRL, sont élaborées à une échelle de 1 : 5 000 sur un fonds de plan cadastral.

Ces cartes permettent de visualiser les biens concernés et de déterminer dans quelle zone réglementaire du PPRL ils se trouvent. Il convient ensuite de se rapporter au chapitre correspondant du règlement du PPRL afin de connaître les dispositions d'urbanisme applicables dans cette zone.

II) - Questions relatives au règlement :

II – 1 : Dans quelle zone, une habitation nouvelle peut-elle être admise ?

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous certaines conditions précisées par le règlement (cf article 3 du chapitre III du titre II) au sein des zones suivantes :

- Zone bleu clair b qui regroupe des secteurs déjà urbanisés ou aménagés affectés par des aléas modérés ou faible vis-à-vis de l'aléa Xynthia + 20 centimètres.

- Zone bleu foncé B₁₀₀ qui se compose de secteurs déjà urbanisés ou aménagés, non submersibles par l'aléa Xynthia + 20 centimètres mais affectés par un aléa fort ou très fort au regard de l'aléa Xynthia + 60 centimètres.

- Zone violette v₁₀₀ qui regroupe des secteurs déjà urbanisés ou non, non submersibles par l'aléa Xynthia + 20 centimètres mais impactés par des aléas modéré ou faible vis-à-vis de l'aléa Xynthia + 60 centimètres.

Les dispositions d'urbanisme relatives à ces zones sont détaillées au point VI) – 2 – 3 de la note de présentation du PPRL.

II – 2 : Peut-on reconstruire un bien sinistré quelle que soit la zone où il se trouve ?

Le règlement du PPRL permet la reconstruction des biens détruits par un sinistre dès lors que le sinistre a une cause autre que les risques naturels pris en compte par le présent PPRL .La reconstruction doit permettre une réduction de la vulnérabilité du bien (premier niveau fonctionnel surélevé au dessus du niveau atteint par la submersion par exemple).

Dans le cas où le bien est détruit par un phénomène naturel relevant du PPRL (submersion marine ou érosion), la reconstruction n'est pas possible au vu du niveau de risque avéré.

II – 3 : Dans le cas où la parcelle est concernée par deux zones distinctes, quelles sont les règles à appliquer au projet de construction?

Chaque partie de la parcelle est régie par les règles de la zone correspondante : le zonage réglementaire ne tient compte que de la réalité physique du terrain et non des limites cadastrales.

II – 4 : L'accroissement de l'imperméabilisation des sols est un facteur d'augmentation des risques en cas d'inondation. Le PPRL ne prévoit aucune mesure tant pour la commune (trottoirs, parkings...) que pour les particuliers (allées, entrées de garage..) pour réduire ce facteur de risques.

Le PPRL ne prévoit que des règles qui peuvent être contrôlées via des procédures d'urbanisme, c'est pour cette raison qu'aucune disposition n'est prévue dans le règlement sur l'imperméabilisation des parcelles, sujet qui relève par ailleurs de la réglementation relative à la gestion des eaux pluviales et, au cas par cas, de la loi sur l'eau si les travaux d'imperméabilisation relèvent de cette législation (selon les seuils prévus par la « nomenclature eau »).

II – 5 : Ai-je le droit de construire un abri de jardin sur un terrain vierge de bâtiment situé en zone rouge ?

Oui, dès lors que ce projet constitue une annexe à une habitation existante.

III) - Questions relatives aux travaux prescrits sur le bâti existant :

III – 1 : Quand doit-on réaliser un niveau refuge ou une zone refuge ?

La réalisation d'un espace refuge, dont le niveau de plancher devra être positionné au-dessus de la cote de l'aléa Xynthia + 20 centimètres, est imposée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRL au sein de chaque logement et chaque local à sommeil de plain pied situé :

- en aléa fort vis-à-vis de l'aléa Xynthia + 20 centimètres.

- dans la zone orange BC (composée d'une part de secteurs situés derrière des ouvrages de protection ou des éléments de topographie pouvant se comporter comme tels susceptibles, en cas de défaillance, d'être impactés par un aléa fort de submersion marine et, d'autre part, de secteurs soumis à un aléa fort via des chocs mécaniques induits par l'action de la houle) ; dans ce cas, seuls les biens dont le premier niveau fonctionnel est situé en dessous de la cote de l'aléa Xynthia + 20 centimètres sont concernés : il convient à cet effet de se rapporter aux annexes cartographiques du règlement donnant, par secteurs, les niveaux atteints par la submersion.

III – 2 : Les travaux de réduction de vulnérabilité prescrits par le règlement du PPRL sur les biens existants sont-ils obligatoires ?

Les travaux prescrits par le règlement du PPRL sont obligatoires.

Hormis l'intérêt intrinsèque à réaliser ces travaux visant à réduire l'exposition de chaque habitant concerné au risque (c'est tout particulièrement le cas lorsque la réalisation d'un espace refuge est obligatoire), il peut être rappelé que :

- en cas de sinistre, la non réalisation des travaux prescrits donne la possibilité à l'assureur de ne pas rembourser le sinistre qui aurait pu être évité via les travaux.

- En cas de cession d'un bien, un état des risques figure parmi les diagnostics obligatoires et l'acheteur est donc informé de la réalisation ou non des travaux prescrits, ce qui peut le conduire à déduire le montant des travaux du montant de son offre.

Pour toutes ces raisons, il est intéressant de réaliser ces travaux dans les 5 ans suivant l'approbation du PPRL, période durant laquelle les travaux sont subventionnés par l'État à hauteur de 40 % (montant total des travaux plafonné à 10 % de la valeur vénale du bien).

III – 3 : Quelles aides financières sont accordées pour financer les travaux obligatoires ?

Comment les obtient on ?

Les travaux obligatoires, évoqués ci-dessus, sont subventionnés :

- pour les particuliers – qu'il s'agisse de résidences principales ou de résidences secondaires – à hauteur de 40 % de leur montant, ce montant étant lui-même plafonné à 10 % de la valeur vénale du bien.

- pour les entreprises de moins de 20 salariés à hauteur de 20 % de leur montant, celui-ci étant lui-même plafonné à 10 % de la valeur vénale du bien (aucune subvention n'étant prévue par la réglementation pour les entreprises de plus de 20 salariés).

La demande est à faire auprès de la DDTM qui instruira les dossiers. Il n'y a pas de conditions particulières (de ressource notamment) pour l'éligibilité.

III – 4 : Que se passe-t-il si les travaux rendus obligatoires dépassent 10% de la valeur du bien ?

Le propriétaire a obligation de réaliser les travaux prescrits par le règlement du PPRL dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien en cause. Au delà de ce montant, les travaux ne sont pas obligatoires.

La valeur vénale à prendre en compte est celle du bien objet des travaux : Dans le cas d'une maison accolée à un grand terrain constructible, la valeur de ce dernier n'est pas à prendre en compte dans le calcul des 10 % de la valeur vénale du bien soumis à prescription de travaux.

Ce plafond traduit une volonté du législateur de ne pas imposer un montant de travaux disproportionné au vu des capacités financières du propriétaire.

En cas de dépassement de ce plafond, les travaux doivent être priorisés. Le règlement donne ainsi un ordre de priorité : les mesures visant la sécurité des personnes sont ainsi prioritaires.

Si on prend l'exemple d'une maison valant 100 000 € dans laquelle il faut réaliser un espace refuge et surélever la chaudière et que le montant de l'espace refuge est de 10 000 €, seul l'espace refuge doit être réalisé. Les travaux destinés à surélever la chaudière sont hors plafond et ne sont par conséquent pas obligatoires.

III – 5 : Comment évalue-t-on la valeur d'un bien ?

Cette évaluation doit être réalisée à l'initiative du propriétaire qui peut utilement la faire réaliser par un notaire ou un agent immobilier qui donnera une fourchette de la valeur du bien correspondant à la valeur du marché.

Les dossiers de subvention sont instruits par la DDTM et les valeurs vénales déclarées feront à cette occasion l'objet d'une vérification.

III – 6 : Si mon terrain est en zone inondable non constructible, est ce que je peux le remblayer pour pouvoir construire ?

Non car la multiplication de tels remblais serait de nature à aggraver le risque de submersion marine en soustrayant des zones de stockage d'eau durant la submersion, et donc en augmentant le niveau d'eau sur les parcelles limitrophes.

Peut-on au moins remblayer pour se mettre au niveau de la chaussée qui ne cesse de s'élever du fait des rechargements successifs ?

Certains mouvements de terre (listés par le a) de l'article 3 du chapitre II du titre III du règlement du PPRL) sont toutefois autorisés en raison de leur lien avec les opérations pouvant être admises en zone inondable, et notamment les *«apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel»* ce qui répond à la question posée sur le raccordement à la voirie.

III – 7 : Quand une maison est située dans le périmètre d'un bâtiment historique, est ce que les prescriptions imposées doivent aussi être en conformité avec les prescriptions liés à la réglementation sur le patrimoine ?

Si oui, et s'il y a un surcoût, comment le surcoût est-il pris en charge ?

Des échanges ont eu lieu entre la DDTM et les Architectes des Bâtiments de France (ABF) en charge de cette réglementation afin d'examiner la coordination entre le PPRL et la protection du patrimoine.

Il n'y a pas de hiérarchie entre les règles établies par le PPRL et la réglementation relative à la protection du patrimoine, les deux s'appliquent.

Les travaux liés au PPRL feront donc l'objet d'un examen spécifique de la part des ABF, le caractère impératif des travaux pour des questions de sécurité des biens et des personnes sera pris en compte au cas par cas dans l'instruction.

La DDTM n'a pas rencontré à ce jour de cas où les travaux prescrits par le PPRL s'accompagneraient de surcoûts notables – dans le cas où ce cas se produirait ces surcoûts seraient pris en compte dans l'assiette de la subvention puisque justifiés par l'application de la réglementation.

III – 8 : Ma maison doit avoir un espace refuge, mais je suis dans l'incapacité physique d'y accéder. Dois-je quand même le faire ?

La réalisation de l'espace refuge est également obligatoire dans ce cas, afin de permettre aux occupants ultérieurs du bien de pouvoir se mettre en sécurité. La réalisation sous 5 ans permet également de bénéficier des subventions de l'État.

Le cas des personnes vulnérables ne pouvant se mettre à l'abri par leurs propres moyens doit être traité dans le cadre des mesures de gestion de crise mises en place par la commune dans le cadre du Plan Communal de Sauvegarde (PCS). Le PCS devra d'ailleurs être mis à jour suite à l'approbation du PPRL.

IV) – Les effets juridiques du PPRL :

IV – 1 : L'information des acquéreurs et des locataires sur les risques d'inondation est-elle obligatoire ?

Oui, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par le présent PPRL doivent obligatoirement être informés par le vendeur ou le bailleur des risques appréhendés par ce PPRL.

En cas de non respect de cette obligation, l'acquéreur ou le locataire peut demander la résiliation du contrat ou solliciter auprès du juge une diminution du prix.

IV – 2 : Quand les règles locales d'urbanisme et le règlement du PPRL approuvé s'opposent, que se passe-t-il ?

Ce sont les dispositions les plus contraignantes (PLU ou PPRL) qui prévalent.

Une fois le PPRL approuvé, il est annexé au PLU. En général, ses dispositions sont par la suite intégrées au PLU lors de la révision suivante de ce dernier afin d'en faciliter la lecture par les pétitionnaires.

IV – 3 : Les dispositions du projet de PPRL sont-elles déjà applicables aux projets de construction ?

Le projet de dispositif réglementaire du PPRL (zonage et règlement) n'est opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol qu'une fois l'enquête publique achevée et le document approuvé par le Préfet.

Dans la période transitoire, les demandes sont instruites sur le fondement de la doctrine développée dans la note adressée par le Préfet aux maires et présidents des collectivités concernées le 22 décembre 2014 à l'occasion de la transmission des cartes d'aléas validées du PPRL (note téléchargeable sur la page internet dédiée au PPRL).

Les dispositions de cette note préfigurent les dispositions d'urbanisme du projet de PPRL.

IV – 4 : 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'équité 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.

IV – 5 : Mon bien risque-t-il d'être dévalué s'il est en zone soumis à un PPRL ? Si oui est ce que cela peut être pris en compte dans le calcul des impôts locaux ?

Concernant l'impact supposé du PPRL sur la valeur des biens, il est difficile d'établir une corrélation entre l'existence d'un PPRL et une évolution de la valeur des biens concernés. D'autres facteurs (marché de l'immobilier, pression foncière) influencent le marché de manière nettement plus significative.

Le PPRL ne fait par ailleurs que cartographier un risque qui s'est concrétisé durant la tempête Xynthia. Une étude réalisée sur ce sujet dans le Nord Pas de Calais a ainsi permis de démontrer la difficulté à mesurer cet impact supposé : les biens identifiés dans les zones les plus exposées au risque se sont avérés être ceux qui demeuraient les plus chers, car ces biens sont aussi les plus recherchés du fait de leur proximité du littoral.

Ces éléments ne sont pas de nature à démontrer une dévalorisation, et par conséquent à justifier une imposition moindre.

IV – 6 : En cas d’obligation de réalisation d’un espace refuge, la surface de ce dernier doit elle être prise en compte pour le calcul de la taxe foncière et de la taxe d’habitation ?

La partie législative du Code de l’Urbanisme qui a trait à la taxe d’aménagement est compilée aux articles L331-1 et suivants. Il ressort des dispositions combinées des articles L331-7 et L331-8 que les aménagements prescrits par un PPRN (notamment par un PPRL donc) sur des biens régulièrement autorisés, existants avant l’approbation du PPRL, sont exonérés en totalité de la taxe d’aménagement.

Cette exonération concerne donc notamment la réalisation d’un espace refuge prescrite par le règlement du PPRL aux logements et locaux à sommeil situés en aléa fort vis-à-vis de l’aléa Xynthia + 20 centimètres.

En revanche, la création d’un espace refuge est assujettie à la fiscalité immobilière (taxe d’habitation pour le résident et taxe foncière pour le propriétaire).

V) – PPRL et assurance :

V – 1 : Quelles sont les conséquences du PPRL sur l’obligation d’assurance ? L’assurance est-elle obligée d’assurer un bien situé en zone inondable ?

L’article L 125-2 du Code des Assurances impose aux assureurs, pour tout contrat d’assurance dommages aux biens ou aux véhicules, d’étendre leur garantie aux effets de catastrophes naturelles, que ledit contrat concerne un secteur couvert par un PPRL ou non et quel que soit le degré d’exposition aux risques.

Lorsqu’un PPRL approuvé existe, l’obligation précitée d’extension de garantie aux effets de catastrophes naturelles ne s’impose cependant pas aux assureurs (cf article L 125-6 du Code des Assurances) :

- dans les terrains classés inconstructibles par un PPRL approuvé, à l’exception toutefois des « biens et des activités existant antérieurement à la publication de ce plan » ;

- à l’égard des biens immobiliers construits et des activités exercées en violation des règles édictées par le PPRL.

V – 2 : 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 euros, 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’événement 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 cinq ans, le PPRL n’est pas approuvé, la franchise redevient modulable.

Par ailleurs, en cas de sinistre, la non réalisation des travaux prescrits par le PPRL donne la possibilité à l’assureur de ne pas rembourser le sinistre qui aurait pu être évité via ces travaux, après un délai de 5 ans suivant l’approbation du PPRL.