



Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral
N°15 – DDTM85 – 544
Du 30 décembre 2015

Fait à La Roche-sur-Yon
Le 30 décembre 2015

Le Préfet


Jean-Benoît ALBERTINI

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES LITTORAUX

de la Baie de Bourgneuf,
communes de La Barre de Monts, Beauvoir sur Mer et Bouin

Règlement Annexe n°5 Notice explicative sur la lecture du règlement

Approbation

NOTICE EXPLICATIVE SUR LA LECTURE DU REGLEMENT

À travers ce chapitre, les services de l'État vont présenter 2 exemples de procédures à suivre dans le cadre d'un projet de construction et dans le cadre de la réalisation des travaux de réduction de la vulnérabilité d'une construction existante. À travers ces 2 cas particuliers qui se veulent représentatifs, les services de l'État espèrent faciliter la lecture du présent du PPRL et de ce fait, son application.

Rappels :

Pour chacune des zones réglementaires définies (Rn, Rn1, Ru, B0, B1), un règlement spécifique s'applique. Ce règlement distingue plusieurs catégories de mesures :

- les règles s'imposant aux nouvelles constructions lorsque celles-ci nécessitent une autorisation régie par le code de l'urbanisme (Titre II et III du présent règlement) ;
- les mesures de protection et de sauvegarde (Titre IV du présent règlement) ;
- les travaux et mesures de réduction de la vulnérabilité rendus obligatoires sur les constructions et aménagements existants (Titre V du présent règlement).

Procédure 1 : Projet de construction d'une habitation

Dans le cadre d'une construction nouvelle, le porteur de projet se doit de suivre plusieurs étapes.

Étape n°1 : Il convient d'identifier la zone réglementaire (Ru, Rn, Rn1, B0, B1) dans laquelle, se situe l'opération envisagée. Pour ce faire, il convient de se référer au zonage réglementaire.

NB : pour un projet intersecté par 2 zones réglementaires, le règlement le plus sécurisant s'applique.

Étape n°2 : Dès la connaissance de cette information, il convient de se reporter au « Titre II » du règlement qui liste les projets admis ou non, pour chaque zone réglementaire : article 2.1 pour les zones rouges Rn, Rn1 et Ru ; et l'article 2.2 pour les zones bleues B0 et B1.

Afin de faciliter la lecture, il a été opéré à une énumération par destination de la future construction :

- Travaux sur biens existants (réparations, entretien, réfection toitures, accès, ...)
- Habitations ;
- Activités agricoles ou forestières ;
- Activité exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Autres activités ;
- Bâtiments stratégiques et sensibles ;
- Établissements d'hôtellerie de plein air ;

- Ouvrages, installations et aménagements divers (clôtures, voirie, ...).

En se référant au bon paragraphe, le porteur de projet peut ainsi vérifier si l'opération est autorisée au titre du PPRL. Il est important de noter que sont interdits toutes les constructions nouvelles, extensions, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés au paragraphe « Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » propre à chacun des 2 articles.

Étape n°3 : Sous réserve de la faisabilité du projet, il convient par la suite de se référer au « Titre III » du règlement qui définit les dispositions d'urbanisme et les dispositions constructives qui devront être respectées.

Ces prescriptions ont pour objectif la réduction du niveau de vulnérabilité face à la submersion marine mais également la diminution du temps de retour à la « normale » (situation avant la crise).

Afin de faciliter sa lecture, le « Titre III » aborde dans un premier temps la question des cotes de premier plancher applicable à l'ensemble des projets autorisés.

Article 3.1 : Cote plancher minimale en zones rouges :

- Nouvelles habitations liées à une démolition
- Extension d'habitations par création d'emprise au sol
- Extension d'habitations par surélévation
- Changement d'affectation ou de destination
- Aménagement dans les volumes existants d'habitation
- Nouveaux locaux d'activités
- Extensions de locaux d'activités
- Nouveaux locaux techniques
- Bâtiments stratégiques et sensibles

Article 3.2 : Cote plancher minimale en zones bleues :

- Nouvelles habitations
- Extension d'habitations
- Changement d'affectation ou de destination
- Aménagement dans les volumes existants d'habitation
- Nouveaux locaux d'activités
- Extensions de locaux d'activités
- Bâtiments stratégiques et sensibles

En se référant à l'un de ces 2 articles (en fonction du zonage réglementaire, cf étape 1) et des cartes relatives au cote plancher (annexe 3 et 4 du règlement), le porteur de projet définit sa cote de premier plancher.

Par la suite et au regard de la nature de l'opération envisagée, il devra veiller au respect des dispositions constructives applicables aux nouvelles constructions (article 3 du « Titre III ») et celles applicables aux aménagements et installations annexes (article 4 du « Titre III »).

Procédure 2 : Définir les travaux de réduction de la vulnérabilité imposés à un propriétaire de biens ou activités.

Le présent cas de figure ne s'applique qu'aux travaux sur les bâtis existants. Des obligations de travaux incombent également aux propriétaires de piscines et spas, Habitations Légères de Loisirs (HLL), quelque soit la zone réglementaire ; mais également aux propriétaires de parcelles en zone rouge Ru/Rn/Rn1 et B0/B1, disposant de tampons de réseaux. Pour ce faire, il convient de se reporter à l'article 5.3 du « Titre V ».

Tous propriétaire et/ou responsable d'une activité comprenant plus de 20 salariés, dont la construction est située dans les secteurs les plus exposés aux risques d'inondation (maritime et/ou terrestre), se doit de réaliser des travaux de mitigation.

Étape n°1 : Il convient d'identifier le niveau de vulnérabilité de la construction (habitation ou bâtiment d'activité) qui est **fixé indépendamment du niveau d'aléa et du zonage réglementaire dans laquelle elle se situe**. Cette information nécessite d'effectuer un levé de la cote altimétrique du seuil de la construction par un professionnel.

Une fois cette valeur connue, il convient de se reporter aux tableaux situés dans l'article 5.1 du « Titre V » du présent règlement pour définir le niveau de vulnérabilité (nul, faible, modéré ou élevé).

Étape n°2 : Dès connaissance de cette information, il convient de se reporter à l'article 5.2 du « Titre V » du règlement qui liste les travaux pouvant être imposés aux bâtis existants.

Conformément à la réglementation en vigueur, le propriétaire se doit de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité dans la limite de 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien. Si le coût cumulé dépasse ce seuil, il devra prioriser les mesures de mitigation qu'il souhaite réaliser afin de se mettre en sécurité.

Étape n°3 : Si des travaux sont imposés à un propriétaire de biens et/ou d'activités, ceux-ci peuvent faire l'objet d'un subventionnement au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) autrement appelé « Fonds Barnier ».

Pour pouvoir en bénéficier, le propriétaire pourra contacter les services de la Direction Départementale des territoires et de la Mer (DDTM) de la Vendée (02-51-44-32-32), ou consulter le site des services de l'État en Vendée (www.vendee.gouv.fr) afin de prendre connaissance de la démarche à suivre.