

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX DE BARNEVILLE-CARTERET

QUELQUES INFORMATIONS SUR LES TRAVAUX SUR LE BATI EXISTANT

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

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

2 – 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, plateforme,...) 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.

3 – Les travaux de réduction de vulnérabilité sont-ils obligatoires ?

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

Ce niveau de vulnérabilité diffère du niveau d'aléa (hauteur d'eau par rapport au terrain naturel) car il correspond à la hauteur d'eau à l'intérieur de la maison indistinctement du zonage réglementaire. Cela suppose de connaître la cote de

référence actuelle (cote du plan d'eau au droit du projet) et la cote du seuil de la maison à travers un relevé de géomètre Cette démarche auprès d'un géomètre est aux frais du propriétaire ou du responsable, celui-ci devant faire la démarche de se mettre en sécurité.

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

4 – 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 = $25\ 000 * 40\% = 10\ 000\text{€}$

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

5 – 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%.

6 – 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 duquel 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.