

Communauté de Communes de la Région d'Audruicq :

OBSERVATIONS EMISES PAR LA COMMISSION URBANISME SUR LE PROJET DE PPRL (PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX) DE OYE- PLAGE À GRAVELINES

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a formulé une première série d'observations par courrier en date du 25 février 2016. Un certain nombre de points a été pris en compte par la DDTM.

Par courrier réceptionné le 13 mai 2016, la CCRA est officiellement consultée sur le projet de PPRL.

La Commission Urbanisme a donc travaillé sur le projet et propose un certain nombre d'observations.

Ces observations poursuivent les objectifs suivants :

- Améliorer la lisibilité du document pour les personnes qui viendraient consulter le dossier d'enquête publique ou le dossier final ;
- Faciliter l'application du document par les services instructeurs des autorisations d'urbanisme ;
- Proposer des mesures qui concourent à la sécurité des personnes et des biens.

***Observations proposées afin d'améliorer la lisibilité du document et la compréhension des mesures obligatoires**

-Compte-tenu de la complexité du document, il est demandé d'intégrer un résumé non technique dans le dossier d'enquête publique et le dossier final, qui spécifie les éléments suivants :

- L'existence de mesures obligatoires, à réaliser dans un délai de 5 ans ou 2 ans pour le secteur des Escardines, concernant les biens et activités existants ;
- Les éventuelles conséquences sur les assurances (refus d'indemnisation, non reconduction des polices d'assurance...) du non –respect des mesures prévues par le PPRL et/ou de son zonage réglementaire ;
- Les obligations dans le cadre d'une demande de permis de construire (réalisation d'une étude préalable et production d'une attestation établie par l'architecte du projet ou un expert certifiant la réalisation de l'étude et constatant que le projet respecte les dispositions réglementaires du PPRL).

Ce résumé non technique pourrait comporter des renvois vers les pièces constitutives du PPRL. Le document serait ainsi plus lisible pour un particulier qui en prend connaissance pour la première fois.

Réponse du maître d'ouvrage :

Afin d'accompagner la mise en œuvre des mesures prescrites dans le règlement du PPRL, un guide méthodologique sera réalisé et communiqué lors de l'approbation du PPRL.

***Observations qui concernent les mesures proposées :**

-Le projet de PPRL autorise la création d'étages-refuges au-dessus de la cote de référence, dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de 10 ou 20m² selon la zone d'aléa considérée.

Cette emprise au sol de 10 ou 20 m² semble insuffisante, notamment pour un logement qui accueillerait 4-5 occupants et/ou des personnes à mobilité réduite.

Cette limitation de l'emprise au sol ne permet pas non plus de transférer les pièces de vie à l'étage et de dédier le rez-de-chaussée, en particulier s'il est situé sous la cote de référence, à des usages plus techniques (garage, cellier,...).

Il est donc demandé d'autoriser la création d'étages au-dessus de la cote de référence, sans limitation de surface, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation d'emprise au sol.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement du PPRL permet plusieurs types d'extensions de bâtiments, en fonction de leur nature.

Pour les bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement, 2 types d'extensions sont principalement autorisées dans toutes les zones, à certaines conditions :

1) les extensions mesurées, c'est-à-dire dont l'emprise au sol est limitée à :

- 10 m² en zones Vert Foncé et Rouge (aléa fort)
- 20 m² en zones Vert Clair, Jaune, Bleu Clair et Bleu Foncé (aléa modéré).

Ces extensions sont admises sous la cote de référence, c'est-à-dire sans réhausse, afin de permettre la gestion courante des bâtiments existants, à certaines conditions :

- une fois par unité foncière
- devant disposer d'un accès direct à un étage-refuge
- ne devant pas comporter de pièce de sommeil.

Des prescriptions constructives doivent également être respectées (cf paragraphe III.2 du règlement) ;

2) les extensions en vue de la création d'un étage-refuge, dans les bâtiments qui en seraient dépourvus, dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de 20 m² pour les bâtiments à usage d'habitation OU de 2 m² par occupant pour les ERP dits « sensibles ».

Ces extensions sont admises au-dessus de la cote de référence, et ont notamment pour vocation la mise en sécurité des occupants à mobilité réduite qui ne pourraient accéder à un étage-refuge par le biais d'une échelle ou d'un escalier (un accès en pente douce peut être créé).

Des prescriptions constructives doivent également être respectées (cf paragraphes III.3 et III.4 du règlement).

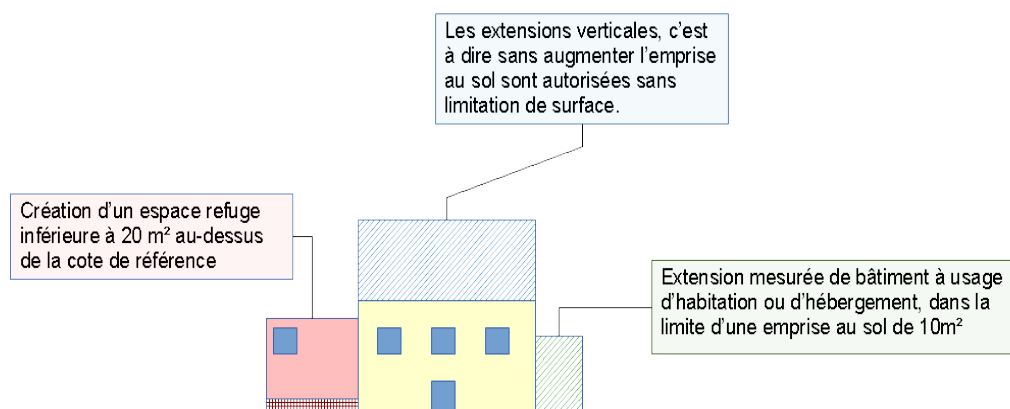
Par définition, un étage-refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à l'évacuation éventuelle ou la décrue. Ainsi, la prescription d'espace-refuge a pour vocation première de réduire la vulnérabilité des personnes en cas de survenance du phénomène de submersion marine, c'est-à-dire de manière temporaire. Cette prescription n'a pas pour vocation de permettre l'agrandissement d'un bâtiment. La limitation de surface est donc justifiée car dans les zones à fort risque, il est important de réduire la vulnérabilité des enjeux existants tout en limitant les constructions et extensions nouvelles.

Le principe général des PPR étant de ne pas implanter de nouveaux enjeux dans les zones à risques, a fortiori les plus élevés, le fait d'autoriser un certain nombre d'extensions constitue déjà une exception à ce principe.

Afin de limiter au maximum le volume soustrait à la submersion par le biais de ces extensions, il convient d'autant plus d'en limiter la surface. Celle-ci est, pour les extensions mesurées, proportionnée au niveau d'aléa (10 ou 20 m²). Pour les extensions en vue de la création d'un espace-refuge, la limitation à 20 m² est également suffisante pour permettre la mise en sécurité temporaire des occupants en offrant le confort nécessaire (la doctrine nationale préconisant une surface minimale de 1 m² par personne).

Pour autant, la limitation portant sur l'emprise au sol, et non sur la surface de plancher, il est tout à fait possible d'envisager une extension verticale du bâtiment, sans augmentation de l'emprise au sol, afin de modifier la distribution des pièces et transférer les pièces de vie à l'étage, pour dédier le rez-de-chaussée à des usages plus techniques.

ZONE ROUGE ET VERT FONCE



-Il est demandé d'imposer dans l'ensemble des zones réglementées que les cuves des systèmes d'assainissement non collectif soient arrimées et dotées d'une dalle de lestage (une mesure est certes prévue en page 68, mais ne concerne que les cuves de combustibles ou de produits polluants).

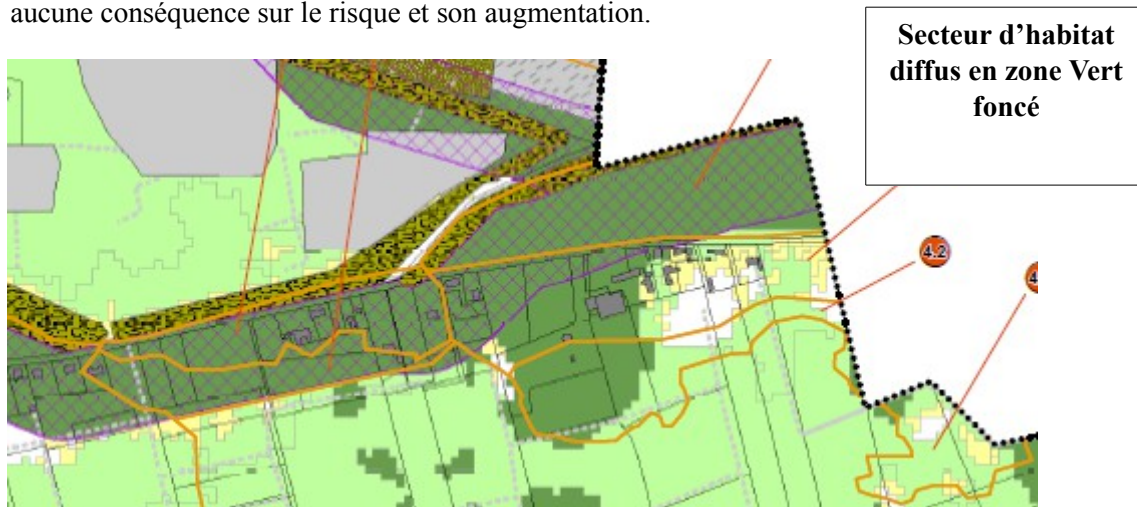
Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement prévoit déjà une mesure spécifique pour les cuves de produits polluants, les systèmes d'assainissement collectif rentrent dans cette catégorie (la précision a été ajoutée) p.76 :

*« **Mettre en sécurité les cuves de combustibles ou de produits polluants** : les cuves non enterrées seront arrimées et étanchéifiées (voire déplacées hors d'eau) ; pour les cuves enterrées, il s'agira de vérifier la résistance à la poussée d'Archimède et de les étanchéifier. Cette mesure vise à éviter que les cuves ne deviennent des objets dangereux et que le contenu ne se répande en entraînant une pollution. Elle concerne les **cuves des systèmes d'assainissement non collectif** et autres cuves, citernes, réservoirs, silos, en extérieur, mais aussi les cuves d'hydrocarbures à l'intérieur des bâtiments. La mise en œuvre peut consister à déplacer la cuve hors zone*

inondable, ou à créer un support résistant ou renforcer le support existant (par exemple au moyen de fixation dans un radier béton de lestage) et empêcher l'eau de pénétrer par les événements (par exemple : mettre hors d'eau les orifices des événements ; disposer de robinets de coupure à la sortie immédiate de la cuve, permettant d'isoler celle-ci de l'ensemble de l'installation ; prévoir le moyen d'obturer les événements dès que l'installation est coupée) »

-Il est demandé à ce que les garages et abris de jardin soient autorisés pour l'habitat diffus de la zone Vert foncé, en particulier au sud de la Route des Dunes : en effet, le fait de ne pas autoriser ces annexes n'empêchera pas forcément leur implantation, notamment en ce qui concerne les abris de jardin. Or, une implantation irrégulière peut avoir des conséquences préjudiciables en cas d'indemnisation par les assurances. En outre, le fait d'autoriser les abris de jardin et garages n'aurait aucune conséquence sur le risque et son augmentation.



Réponse du maître d'ouvrage :

Effectivement, les garages et abris de jardins sont interdits en zones Rouge, Vert Foncé et dans la bande de précaution. En effet, ces zones étant soumises à un aléa fort ou très fort, ces installations ne peuvent être autorisées, car le risque qu'ils soient emportés et donc être à l'origine de déchets flottants lors de submersion marine est important. Or, ces déchets peuvent créer des dégâts considérables mais aussi des phénomènes d'embâcle pouvant aggraver le risque. Aussi, il n'est pas possible de les autoriser.

-La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a identifié la Maison dans la Dune comme une porte d'entrée du territoire dans le Schéma de Développement Touristique qu'elle a adopté en juin 2010. En effet, cet équipement accueille à l'année l'association des guides nature du Platier d'Oye. Le Comité de Promotion Economique et Touristique Intercommunal y tient un point d'information pendant la période estivale et organise des animations en lien avec la mer pour les familles. Des travaux d'aménagement de cet équipement sont envisagés, notamment une extension pour un accueil de groupes et de scolaires. Dans quelle mesure la DDTM peut-elle accompagner la CCRA afin que ce projet puisse se concrétiser tout en assurant la sécurité des personnes susceptibles d'être accueillies ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le règlement n'autorise pas les extensions de bâtiments à vocation touristique. Toutefois, il permet, en zone Vert Foncé, sous réserve de situer le niveau de surface de plancher créée au-dessus de la cote de référence, et sous réserve du respect des conditions et prescriptions générales de réalisation précisées dans le règlement, l'implantation d'« *équipements légers permettant l'accès et l'accueil du public*

dans les sites naturels (par exemple à des fins d'éducation à l'environnement, d'observation ou de randonnée). Ces aménagements et constructions seront conçues sans remblai, de manière à être réversibles (démontables) et hydrauliquement transparentes. Des dispositions devront être prises pour interdire l'accès au public en cas de submersion marine. »

-Il est important que les campings existants sur la Commune d'Oye-Plage puissent pérenniser leur activité, car ils concourent aussi à l'attractivité du territoire communal et intercommunal.

Or, les tableaux de synthèse précisent que les habitations légères de loisirs sont interdites.

Il convient donc de préciser cette interdiction : s'applique-t-elle aux campings et terrains aménagés ? Il serait souhaitable que les campings et terrains aménagés puissent densifier leurs emplacements au sein de leur périmètre actuel, et que le remplacement d'un mobil-home vétuste puisse être autorisé.

Réponse du maître d'ouvrage :

Effectivement, l'implantation de nouveaux campings est interdite. En revanche, le règlement permet la poursuite de l'activité des campings existant à la date d'approbation du PPRL, au travers des dispositions réglementaires définies page 22 de la manière suivante :

« Sont soumises au respect des conditions du présent paragraphe, ainsi qu'aux prescriptions générales de réalisation rappelées au paragraphe III.6, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Les aménagements intérieurs des terrains de camping ou de caravanage, des parcs résidentiels de loisirs et des villages de vacances, autorisés à la date d'approbation du présent document, aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas étendre le périmètre de ces terrains, parcs ou villages, conformément au paragraphe II.1.3.1,*
- ne pas accroître la vulnérabilité,*
- ne pas accroître le nombre d'emplacements ou les capacités d'accueil autorisés,*
- procéder à l'ancrage des installations existantes telles que les habitations légères de loisir et installations fixes. »*

Par ailleurs, le règlement prescrit un certain nombre de mesures de réduction de la vulnérabilité (paragraphe IV.2.4) et de mesures de prévention, protection et sauvegarde (paragraphe V.4) applicables aux campings existant à la date d'approbation du PPRL.

-La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq est compétente en matière de « travaux expérimentaux visant à reconstituer le cordon dunaire au droit du lotissement des Escardines ». Des aménagements ont été réalisés au pied du cordon dunaire afin de favoriser l'accumulation de sable (casiers à sable, épis, ganivelles....). Un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations est en cours d'élaboration à l'échelle du Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale et prévoit que des actions puissent être menées afin de protéger le cordon dunaire. Il convient donc de veiller à ce que le PPRL ne soit pas un obstacle à la réalisation de futurs travaux qui pourraient être engagés (renforcement des ouvrages existants, transfert de sable,...).

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour toutes les zones voici ce qui est précisé concernant les travaux :

« Sont soumises au respect des conditions du présent paragraphe, ainsi qu'aux prescriptions générales de réalisation rappelées au paragraphe III.6, les occupations et utilisations des sols suivantes :

les travaux, installations, ouvrages et aménagements destinés à la stabilisation et à la réduction du risque de submersion marine et de ses conséquences, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ; »

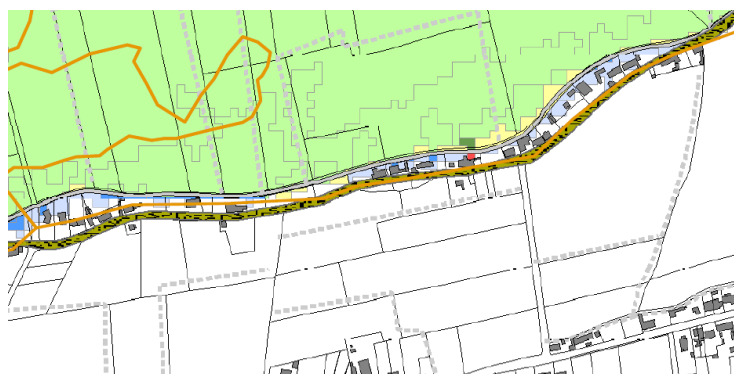
-Le taux de financement des mesures obligatoires est limité à 40% et le montant total des mesures obligatoires est plafonné à 10% de la valeur vénale du bien. Il convient de préciser ce plafonnement. Signifie-t-il que les mesures prescrites dans le PPRL ne pourront être imposées au-delà de 10% de la valeur vénale du bien ? Dans ce cas, comment les particuliers pourront-ils établir un ordre de priorité ?

Réponse du maître d'ouvrage :

En effet, comme précisé en page 73 du règlement, le montant total des mesures obligatoires est plafonné à 10 % de la valeur vénale du bien considéré. Cela signifie donc bien que les mesures de réduction de la vulnérabilité prescrites au titre IV du règlement ne sont pas imposées au-delà de ce plafond. Concernant l'ordre de priorité, le règlement du PPRL ne peut l'imposer dans la mesure où les mesures nécessaires dépendent des caractéristiques de chaque bien, il ne serait donc pas pertinent de l'imposer. Il appartient au propriétaire ou au gestionnaire du bien à faire ces choix compte tenu des caractéristiques du bien, et de les justifier.

Le règlement du PPRL indique, à titre informatif que *« l'ordre de priorité pourra être lié à la nature et à la disposition des biens visant : en premier lieu, à assurer la sécurité des personnes et éviter des effets dangereux ou polluants ; en second lieu, à minimiser le montant des dommages potentiellement entraînés par les submersions marines. »* (p73)

-Un point rouge figure Route de l'Etoile. Aucun enjeu particulier sur cette parcelle ne semble justifier ce point rouge. Son retrait est donc demandé.



Réponse du maître d'ouvrage :

Après analyse, il s'avère en effet que ce pixel, représentant un aléa de référence faible, doit être repris au zonage réglementaire en zone bleu foncé. Les cartographies correspondantes seront modifiées.

***Observations afin de faciliter l'application du document par les services instructeurs des autorisations d'urbanisme :**

-Il convient de préciser et d'illustrer la notion de « changement de destination augmentant la vulnérabilité » : par exemple, la transformation d'un logement en gîte entraîne-t-elle une augmentation de la vulnérabilité ?

Réponse du maître d'ouvrage :

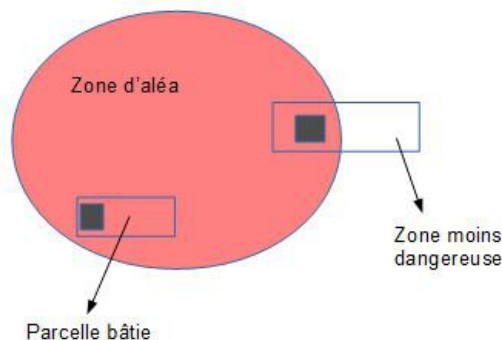
Le lexique donne la définition de « changement de destination » et explique la notion « d'augmentation de la vulnérabilité ».

-Pour les constructions admises sous la cote de référence, notamment les constructions agricoles et celles exigeant la proximité immédiate de la mer, comment interpréter la condition suivante : « que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse dans des proportions économiques acceptables » ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cette prescription a pour objet de permettre la poursuite et le développement des activités agricoles et de celles nécessitant la proximité immédiate de la mer, y compris en zone d'aléa fort ou très fort, tout en réorientant au maximum leur implantation dans les zones les moins dangereuses, lorsque cela est possible.

Chaque cas étant particulier, il n'est pas souhaitable de fixer des critères précis qui pourraient être inadaptés selon la situation. En effet, le critère économique peut s'apprécier différemment si le propriétaire concerné est un agriculteur possédant une exploitation de petite taille, ou une exploitation très importante. C'est pourquoi, le propriétaire concerné devra déterminer dans son cas précis, si l'implantation de son activité est possible ou pas techniquement et financièrement, dans une zone moins dangereuse ou non concernée par l'aléa. En effet, si l'implantation est possible techniquement dans une zone d'aléa moindre, mais qu'elle présente un surcoût susceptible de mettre en péril financièrement l'activité, la construction sera alors admise en zone d'aléa fort (Vert Foncé).



-Il serait souhaitable de préciser, pour les extensions mesurées, qu'elles sont à usage d'habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est déjà le cas, le règlement précise dans chaque zone, qu'est admise [...] « une seule extension mesurée de bâtiment à usage d'habitation ou d'hébergement [...] » (page 21 par exemple).