



**PRÉFET  
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Révision des PPRi des  
« vals de St Georges - Chalonnnes - Montjean »  
et  
« vals de Marillais-Divatte »**

**COPIL du 21 novembre 2023**

**Direction départementale des territoires**

# Rappels : pourquoi réviser ?

- . Un nouveau contexte **réglementaire** : PGRI, décret PPR (5 juillet 2019) ;
- . Une meilleure connaissance **topographique** ;
- . Le scénario de référence de 1910 **n'est plus « réaliste »** en aval du périmètre ;
- . **Harmonisation** avec les dispositions des autres PPRi révisés récemment sur la Loire.

*→ En 2020, lancement d'une étude hydraulique et de qualification des aléas pilotée par la DDTM44, utilisée pour la révision des PPRi.*

# Rappels : nouveautés réglementaires / précédents PPRi

## PGRI

- **Disposition 5.3** : « (...) les PPR incluent une présentation et une caractérisation des événements **fréquents** (période de retour 10 à 30 ans) et **exceptionnels** (période de retour de l'ordre de 1 000 ans) »
- **Dispositions 2.12, 2.13, 3.2** : prise en compte de l'événement exceptionnel dans l'**implantation** et l'**aménagement** des **nouveaux** établissements, équipements ou installations **sensibles**.

## Décret aléas

- Au maximum **4 niveaux d'aléas** : faible, modéré, fort, très fort
- Caractérisation de l'aléa en fonction de 3 paramètres : **hauteur d'eau** et dynamique de submersion (déterminée par la combinaison des critères **vitesse d'écoulement** et **vitesse de montée des eaux**).
- Aléa **fort** si hauteur d'eau >1m (en dynamique lente ou moyenne)
- Les secteurs protégés par des systèmes d'endiguement sont **toujours** affichés comme soumis à un aléa, correspondant à des scénarios de défaillance (effacement : ruine généralisée ou brèche). **Des bandes de précaution** sont définies à **l'arrière des systèmes** d'endiguement et sont classées en zone d'aléa de référence **très fort**.

## Rappels : qualification de l'occupation du sol

Par souci de simplification et pour tenir compte du contexte local : deux types d'occupations du sol seront pris en compte.

- **les zones urbanisées** : déterminées en fonction de la **réalité physique** et non uniquement des zones U des PLU, seront donc exclues les zones d'urbanisation future ne disposant pas d'un permis d'aménager, les zones urbanisées vacantes.
- **les zones non urbanisées** : les zones d'expansion des crues, naturelles ou agricoles, les espaces verts, les terrains de sports...

# Le zonage réglementaire

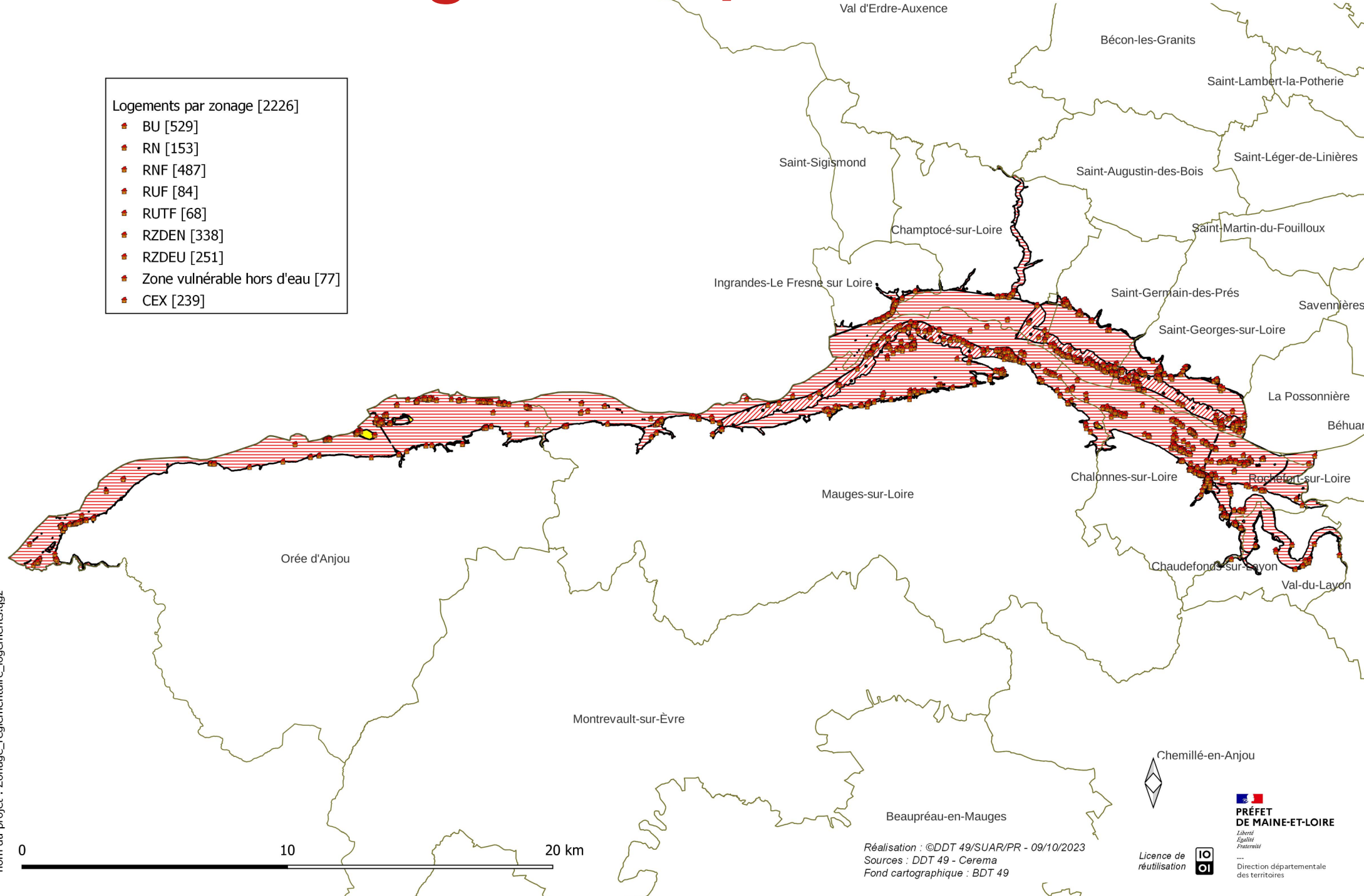
	type d'occupation du sol	
aléas	zones urbanisées	zones non urbanisées
<b>Faible et Modéré</b>	<b>BU</b> 0,2 %	<b>RN</b> 2,1 %
<b>Fort</b>	<b>RUF</b> 0,1 %	<b>RNF</b> 86,8 %
<b>Très Fort</b>	<b>RUTF</b> 0,1 %	
<b>bande de précaution</b> (zone de dissipation d'énergie)	<b>RZDEU</b> 0,1 %	<b>RZDEN</b> 9,5 %
<b>crue exceptionnelle</b>	<b>CEX</b> 1,1 %	

# Nombre de logements / zone

PPRI Vals de Chalonnnes à Orée d'Anjou

Logements par zonage réglementaire

- Logements par zonage [2226]
- BU [529]
  - RN [153]
  - RNF [487]
  - RUF [84]
  - RUTF [68]
  - RZDEN [338]
  - RZDEU [251]
  - Zone vulnérable hors d'eau [77]
  - CEX [239]



nom du projet : Zonage\_reglementaire\_logements.qgz

Réalisation : ©DDT 49/SUAR/PR - 09/10/2023  
Sources : DDT 49 - Cerema  
Fond cartographique : BDT 49

Chemillé-en-Anjou



Licence de réutilisation



  
**PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité  
Direction départementale des territoires

# Quelques grands principes du règlement

## Sont interdits dans toutes les zones :

- les nouveaux établissements accueillant des personnes **vulnérables ou difficiles à évacuer** (ERP sensibles) ;
- les nouveaux établissements, équipements ou installations **stratégiques** utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (centre de secours, caserne de gendarmerie, administrations,...) ;
- les **nouvelles ICPE** sauf s'il est démontré l'absence de risque significatif de pollution ou de danger pour la population, pendant une inondation.

Toutes les habitations existantes peuvent bénéficier d'**une extension de 25m<sup>2</sup> (emprise au sol)**, voire plus selon la zone ;

**Les constructions d'équipements sportifs**, et de loisir de plein air, sont autorisées sous conditions dans toutes les zones (*sauf salles de sport dans la bande de précaution*) ;

**Des travaux de réduction de vulnérabilité** sont obligatoires pour les bâtiments existants.

# Nouvelle structure du règlement

- Abandon de l'organisation en « poupées russes » des précédents PPRi ;
- Pour chaque zone, ensemble des dispositions pour les bâtiments neufs puis les bâtiments existants ;
- Un nouveau règlement plus étoffé et plus précis comportant un glossaire.



# Sommaire du règlement

## Titre I – Portée du règlement et dispositions générales

- 1.0 : Champ d'application
- 1.1 : Objectifs du plan de prévention
- 1.2 : Portée juridique du plan de prévention
- 1.3 : Identification des enjeux
- 1.4 : Définition de l'événement de référence et qualification des aléas
- 1.5 : Zonage réglementaire
- 1.6 : **Glossaire**
- 1.7 : Liste des sigles et abréviations

## Titre II – Dispositions applicables aux différentes zones

- 2.0 : Règles applicables à l'ensemble des zones
- 2.1 : Règles applicables aux zones Bleues urbanisées BU
- 2.2 : Règles applicables aux zones Rouges urbanisées RUF
- 2.3 : Règles applicables aux zones Rouges RUTF
- 2.4 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RN
- 2.5 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RNF
- 2.6 : Règles applicables aux zones Rouges urbanisées RZDEU
- 2.7 : Règles applicables aux zones Rouges non urbanisées RZDEN
- 2.8 : Règles applicables aux zones CEX

## Titre III – Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde

- 3.1 : Mesures recommandées pour les bâtiments existants
- 3.2 : Mesures rendues obligatoires par l'existence d'un plan de prévention du Risque d'Inondation

# Liste des projets réglementés

- habitations
- activités économiques
- activités agricoles
- établissements d'intérêt général
- équipements d'intérêt collectif
- établissements sensibles
- établissements stratégiques
- ICPE
- parcs photovoltaïques
- dispositifs éoliens
- infrastructures de transports
- équipements de sports, loisirs...
- structures provisoires
- installations nautiques
- aménagements légers pour l'observation des milieux naturels
- aire d'accueil de gens du voyages
- aire de petit et grand passage des gens du voyage
- stationnement
- plan d'eau, réserves d'eau
- clôtures et haies
- plantation d'arbres
- cimetières

# Focus sur les habitations

	Zones					Bande de précaution (zone de dissipation d'énergie)		Enveloppe crue exceptionnelle
	BU $H < 1m$	RUF $1m < H < 2m$	RUTF $H > 2m$	RN $H < 1m$	RNF $H > 1m$	RZDEU	RZDEN	CEX
Les constructions à usage d' <b>habitation</b> (y compris chambres d'hôtes)	ES ≤ 40%	ES ≤ 30 % DC* ou RU**	ES ≤ 25% RU	Uniquement logement de fonction ES < 120m <sup>2</sup>				X
Les <b>extensions</b> et les <b>annexes</b> des <b>habitations</b> ayant une existence juridique	≤ 40% ST-SbâtEx* ou 25 m <sup>2</sup> **	- si présence espace refuge existant ou dans le projet : ≤ 30% ST-SbâtEx ou 25 m <sup>2</sup>  - si absence espace refuge : 25m <sup>2</sup> non habitable	- si présence espace refuge existant ou dans le projet 25m <sup>2</sup>  - si absence espace refuge : 25m <sup>2</sup> non habitable	40m <sup>2</sup>	- si présence espace refuge existant ou dans le projet 25m <sup>2</sup>  - si absence espace refuge : 25m <sup>2</sup> non habitable	- si présence espace refuge existant ou dans le projet 25m <sup>2</sup>  - si absence espace refuge : 25m <sup>2</sup> non habitable	- si présence espace refuge existant ou dans le projet 25m <sup>2</sup>  - si absence espace refuge : 25m <sup>2</sup> non habitable	X

DC\* = dent creuse, cf glossaire

RU\*\* = renouvellement urbain , cf glossaire

ST-SbâtEx\* = surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol des constructions existantes

- le rez-de-chaussée est à au moins **0,50 m** au-dessus du terrain naturel ;

- **premier niveau habitable au-dessus des PHEC en RUF et RUTF;**

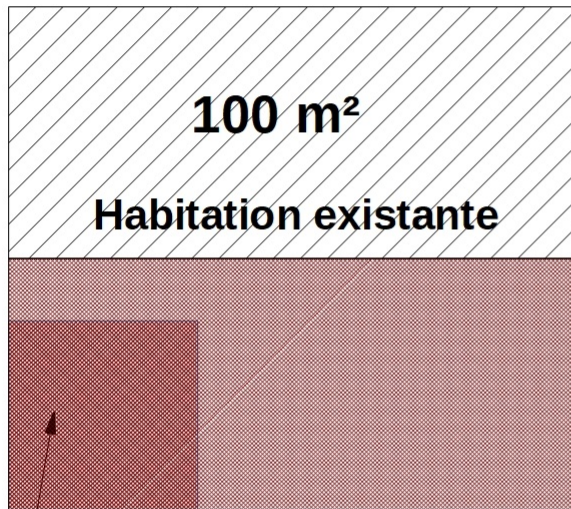
- **pour une maison individuelle** : la construction dispose d'une zone refuge à l'étage, d'une surface de plancher minimale de **12 m<sup>2</sup>**, accessible par un escalier intérieur et équipée d'une ouverture permettant une évacuation par l'extérieur ;

- **pour un collectif** : la construction dispose pour chaque logement d'un niveau habitable au-dessus des **PHEC**.

# EXEMPLE EXTENSION EN ZONE BU

## Cas 1

500 m<sup>2</sup>

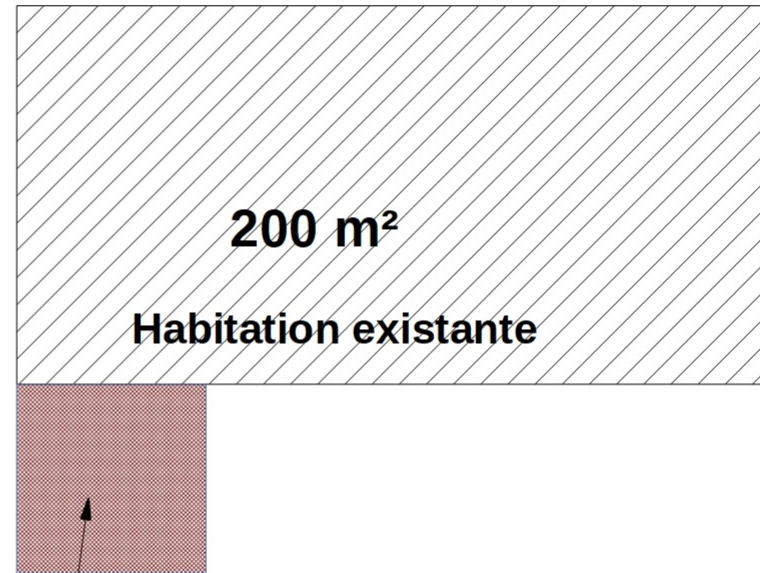


**Emprise au sol autorisée**

- $(40 \% \times 500 \text{ m}^2) - 100 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2$
- ou
- $25 \text{ m}^2$

## Cas 2

500 m<sup>2</sup>



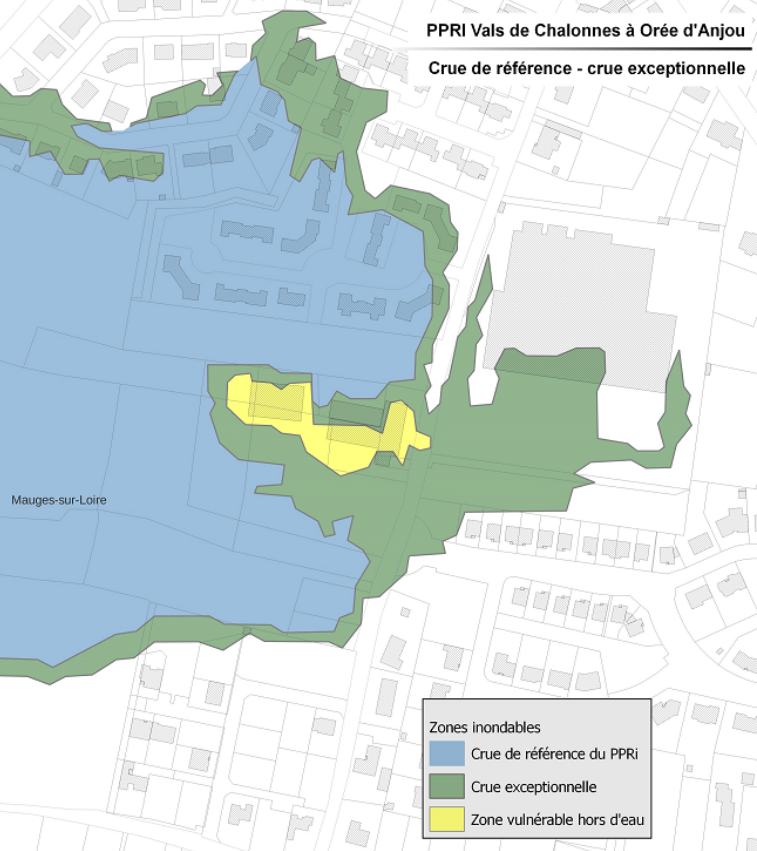
**Emprise au sol autorisée**

25 m<sup>2</sup> seulement  
(droits à construire déjà atteints)

# Focus sur les activités

	Zones					Bande de précaution (zone de dissipation d'énergie)		Enveloppe crue exceptionnelle
	BU <i>H&lt;1m</i>	RUF <i>1m&lt;H&lt;2m</i>	RUTF <i>H&gt;2m</i>	RN <i>H&lt;1m</i>	RNF <i>H&gt;1m</i>	RZDEU	RZDEN	CEX
Les constructions à usage d' <b>activités commerciales</b> (y compris gîtes), <b>industrielles, artisanales, tertiaires</b>	ES ≤ 50%	ES ≤ 40% <u>DC</u> ou <u>RU</u>	ES ≤ 30% <u>RU</u>					X
Les <b>extensions</b> , les <b>annexes</b> des constructions à usage d' <b>activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires</b> ayant une existence juridique	≤50% ST-SbâtEx ou +30%*	≤40% ST-SbâtEx ou +20%	≤30% ST-SbâtEx ou +15%	+20%	+15%	≤20% ST-SbâtEx ou +10%	+ 50m <sup>2</sup>	X

- Les ombrières imposées par la loi APER n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol si conception résiliente.



# La crue exceptionnelle

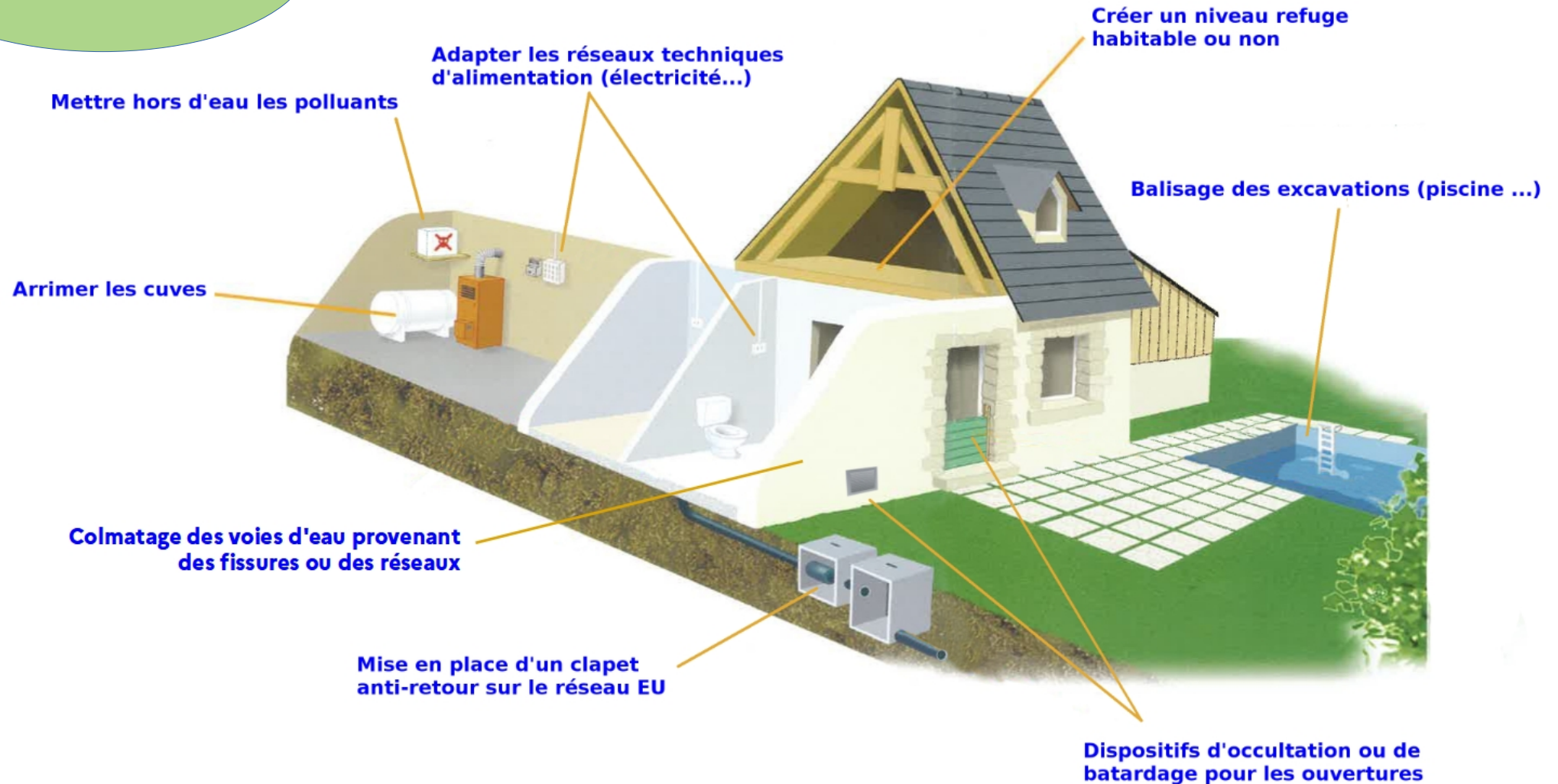
Dans cette zone, comprise entre la zone inondable de la crue exceptionnelle et celle du scénario de référence du PPRI (*ex en vert sur carte ci-contre*),

**tout est autorisé sauf :**

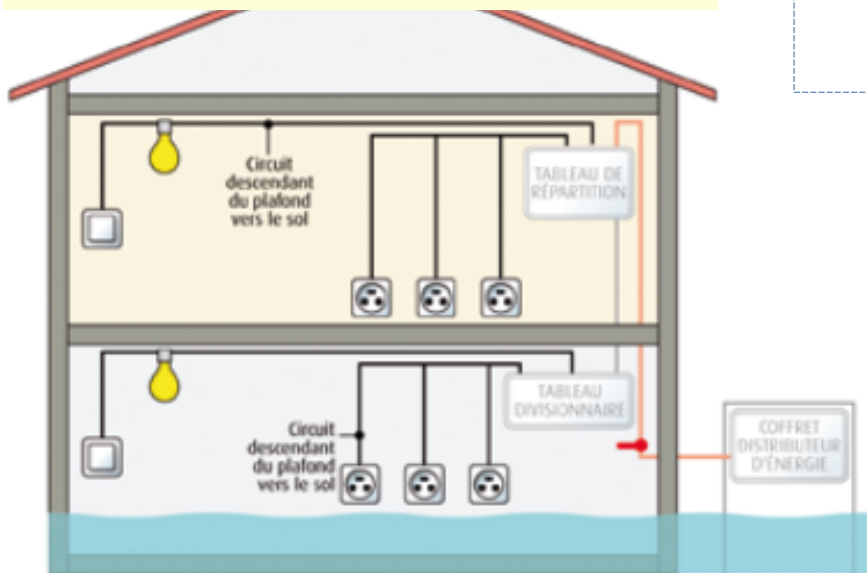
- **les nouveaux établissements sensibles** accueillant des personnes vulnérables ou difficile à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite, prisons...);
- **les nouveaux établissements, équipements ou installations stratégiques** utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre (centre de secours, caserne de gendarmerie, administrations,...);
- **les nouvelles ICPE** sauf s'il est démontré l'absence de risque significatif de pollution ou de danger pour la population, pendant une inondation.

# Les travaux de réduction de vulnérabilité sur les bâtiments existants (peuvent bénéficier du fonds Barnier)

Nouveauté /  
ancien PPR



# Adaptation réseaux électriques



# illustrations



Arrimage cuves

Le clapet en position fermée empêche le reflux des eaux vannes vers le logement



## Clapets anti retour



# Colmatage voies d'eau



Situation initiale : passages possibles de l'eau à travers le mur.



Situation après travaux : colmatage des voies d'eau.



Passage possible de l'eau par les entrées de gaine.

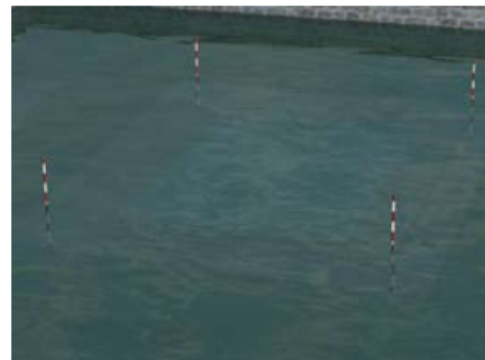
# Balisage piscines



Piscine privée équipée d'une barrière de sécurité



La barrière de sécurité reste visible tant que le niveau de l'eau est inférieur à sa hauteur



Les piquets délimitent l'emprise au sol de la piscine lorsque le niveau de l'eau dépasse la barrière



## Batardage ouvertures



# Les travaux obligatoires sur les habitations

- pour les habitations existantes avant l'approbation de la révision du PPRi ;
- dans les 5 ans à compter de l'approbation du PPRi ;
- travaux obligatoires dans la limite de 10% de la valeur vénale du bien, subventionnés à 80% et plafonnés à 36000€ / bien.
- sur la base du volontariat, si les travaux dépassent 10 % de la valeur vénale, possibilité de financer jusqu'à 50 % de la valeur vénale du bien et plafonné à 36000 € / bien

*Pour information si communes dans un PAPI\* et si diagnostic sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité, éventail plus large de travaux subventionnable à hauteur de 80 % (arrêté 11 février 2019)*

*\*St Georges, St Germain des Prés, Champtocé, Chalonnes, Mauges-sur-Loire*

# Exemple de taux de financement FPRNM : maison individuelle de valeur 200 000 €

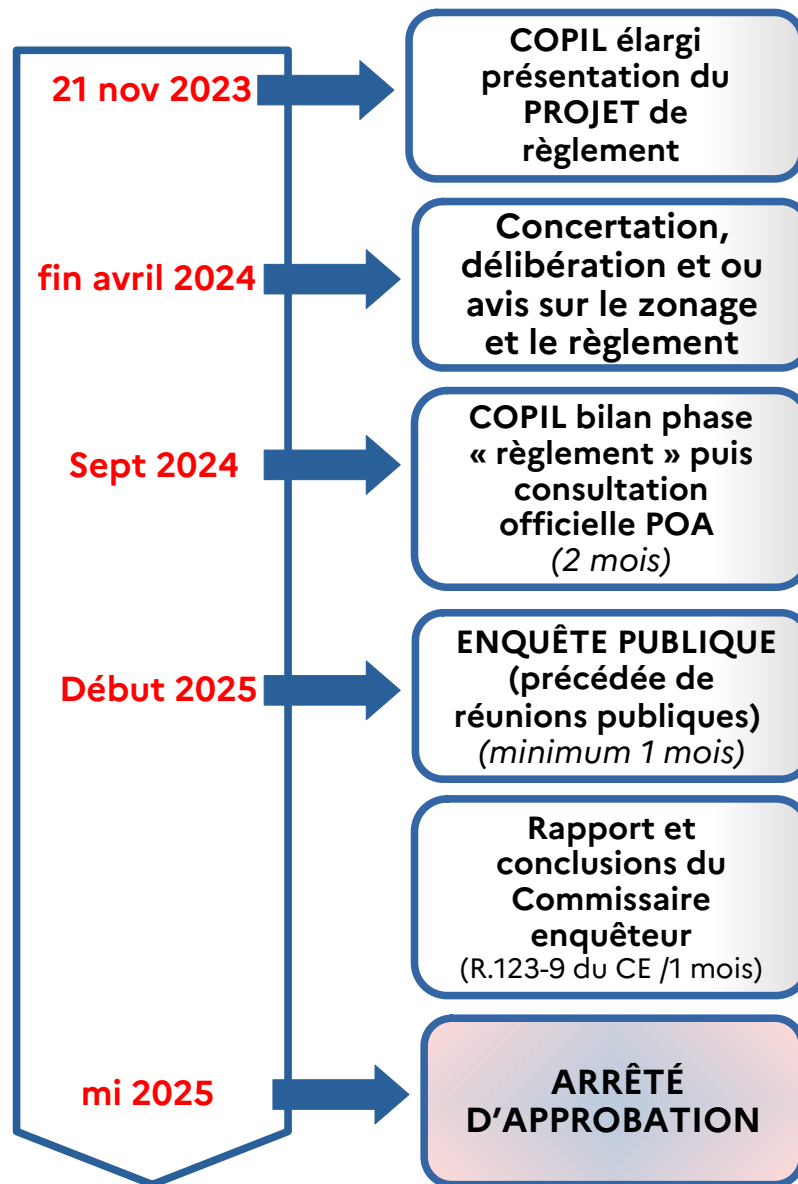
- on ne peut imposer travaux au-delà de 20 000 € (10%),  
subvention maxi reçue sera de  $80 \% \times 20\ 000 = 16\ 000\ €$
- si propriétaire souhaite aller au-delà des 10 %
  - **Ex jusqu'à 30 000 € de travaux** : recevra  $30\ 000 \times 80 \% = \underline{24\ 000\ €}$  car  $< 50 \%$  de la valeur vénale (100 000 €) et  $< 36\ 000\ €$
  - **Ex jusqu'à 50 000 €** :  $50\ 000 \times 80 \% = 40\ 000\ €$ ,  $< 50 \%$  de la valeur vénale mais  $> 36\ 000\ €$  donc sera plafonné et recevra 36 000 €

# Consultation sur le règlement

## **Vous sont fournis pour délibération ou avis :**

- un projet de règlement
- un tableau de synthèse
- des cartes du zonage réglementaire
- une carte dynamique du zonage

# Calendrier de la procédure





Chalonnais en 1982

**Merci de votre attention, pour toute question :**

[ddt-suar-pr@maine-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-suar-pr@maine-et-loire.gouv.fr)

<http://www.maine-et-loire.gouv.fr/ppri-des-vals-de-chalonnais-a-oree-d-anjou-a7927.html>