

## **FOIRE AUX QUESTIONS**

**Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie**

### **Volet concernant l'accompagnement**

**Q1 - Mon bien est situé dans une zone inondable, puis-je bénéficier d'un accompagnement ?**

Les biens situés en zone inondable d'après le PPRL des Pays de Monts peuvent bénéficier d'un accompagnement personnalisé par Calyxis, dans le cadre de la démarche mise en place par la Communauté de Communes de Saint Gilles Croix de Vie.

**Q2 - Je pense que ma maison est concernée mais je n'ai pas reçu de courrier.**

Après vérification, vous pourrez intégrer la démarche s'il y a bien eu un oubli.

### **Volet concernant le zonage et le niveau de vulnérabilité**

**Q3 - Si le projet de construction ou le bien existant est implanté à cheval sur deux zones réglementaires distinctes, quelle est la réglementation qui s'applique ?**

Si le projet de construction ou le bien existant est implanté à cheval sur deux zones réglementaires distinctes, alors le règlement de la zone la plus contraignante s'applique. Auquel cas, la cote d'aléa la plus contraignante au niveau du bien est retenue.

**Q4 - Quel est le niveau de vulnérabilité des biens situés dans une zone de bande de précaution ?**

La vulnérabilité des biens se trouvant dans la bande de précaution est considérée comme élevée. Ainsi les propriétaires de ces biens devront réaliser l'ensemble des travaux de réduction de la vulnérabilité listés dans le tableau de l'article 5.2 du Titre V du règlement du PPRL qui pourraient concerner leur bien. Ces travaux seront éligibles au FPRNM.

**Q5a - Quel est le niveau de vulnérabilité des biens situés dans une zone de chocs mécaniques,**

La vulnérabilité des biens se trouvant dans une zone de chocs mécaniques est considérée comme modérée, conformément au tableau de l'article 5.1 du titre V du règlement du PPRL. Ainsi les propriétaires de ces biens devront réaliser les travaux relatifs à un niveau de vulnérabilité modéré listés dans le tableau de l'article 5.2 du Titre V du règlement du PPRL qui pourraient concerner leur bien. Ces travaux seront éligibles au FPRNM.

**Q5b - Quel est le niveau de vulnérabilité des biens situés dans une d'érosion marine ?**

La vulnérabilité des biens se trouvant dans une zone d'érosion marine est considérée comme faible, conformément au tableau de l'article 5.1 du titre V du règlement du PPRL. Ainsi les propriétaires de ces biens devront réaliser les travaux relatifs à un niveau de vulnérabilité faible listés dans le tableau de l'article 5.2 du Titre V du règlement du PPRL qui pourraient concerner leur bien. Ces travaux seront éligibles au FPRNM.

## **Volet détermination des obligations de travaux**

### **Q6 - Face à des personnes à mobilité réduite, le caractère obligatoire des mesures prescrites par le PPR s'appliquent-ils toujours ?**

Oui, les mesures de réduction de la vulnérabilité concernent tous les propriétaires de biens dans le périmètre d'un PPRL ou PPRI approuvé, et dont le niveau de vulnérabilité est élevé. En ce qui concerne l'occupation d'un bien, celle-ci peut évoluer dans le temps. La faculté de la zone refuge doit en outre pouvoir être offerte à toutes personnes se trouvant dans une situation de danger.

En complément, les personnes présentant des difficultés de mobilité peuvent se faire connaître auprès de la mairie, qui prendra alors les mesures nécessaires à leur évacuation éventuelle en fonction du niveau d'alerte, notamment dans le cadre de son Plan Commune de Sauvegarde (PCS).

### **Q7 - Quelles sont les obligations qui s'appliquent sur les annexes d'un même terrain.**

Chaque construction devra faire l'objet de travaux appropriés en fonction de l'affectation de la construction concernée :

- Si l'annexe est une pièce habitable et la vulnérabilité de cette annexe est élevée, elle devra faire l'objet d'un étage refuge.

- S'il s'agit, par exemple, d'un garage (donc non habitable) et même si la vulnérabilité est élevée, les travaux de réalisation d'étage refuge ne semblent pas appropriés et sont disproportionnés par rapport à l'utilisation de cette annexe. Par contre, les autres travaux devront être réalisés à savoir la pose de clapets, la mise hors d'eau ou en site étanche de produits polluants...

## **Volet détermination des caractéristiques techniques des mesures de prévention**

### **Q8 - Quelles sont les caractéristiques techniques et la faisabilité technique de chaque mesure de prévention ?**

Des fiches techniques sont mises à la disposition des particuliers souhaitant avoir des informations sur les différentes mesures prescrites par le PPR.

Elles sont disponibles en annexe du rapport de diagnostic réalisée par Calyxis et sur le site internet de la Communauté de Communes.

## **Zone / Niveau Refuge**

### **Q9 - Dans le cas où le bien dispose d'une zone refuge dont le plancher est inférieur à la cote aléa 2100. Faut-il surélever la zone refuge ?**

Oui, si le bien est estimé en vulnérabilité élevée. L'une des caractéristiques essentielles d'une zone refuge, c'est que son plancher doit être obligatoirement situé au-dessus de la cote d'aléa 2100, en respectant le cadre technique décrit par le PPRL (il peut exister des cas particuliers à apprécier au cas par cas).

L'aménagement existant devra notamment posséder un accès par escalier fixe de l'intérieur de l'habitation et une ouverture vers l'extérieur à minima de 1 m de largeur et de 1 m de hauteur. Cette ouverture devra permettre une évacuation éventuelle en toute sécurité. S'il s'agit d'une fenêtre de toit, elle devra préférentiellement être de type coulissant sur le côté ou à minima une fenêtre de toit de type « à projection » avec un angle d'ouverture total minimum de 67 °.

De plus, un avis technique devra être apporté sur la capacité de l'équipement déjà existant à supporter une charge minimale de 125 kg/m<sup>2</sup>.

### **Q10 - La liaison intérieure directe avec le niveau ou la zone refuge peut être un escalier ou une échelle fixe. Dans le cas où le bien ne dispose pas assez d'espace, un escalier escamotable peut-il être envisagé ?**

Oui, la sécurité des personnes étant primordiale, un escalier escamotable peut être envisagé au cas par cas. Mais, cette adaptation ne doit être réservée qu'en cas de contrainte avérée, justifiée et incontournable. Pour tous les autres cas, l'installation d'un escalier fixe et confortable doit être privilégiée.

### **Q11 - Si ma maison de par ses caractéristiques structurelles ne peut supporter l'aménagement d'une zone refuge, puis-je réaliser une extension de mon habitation pour supporter cet aménagement ? Le rez-de-chaussée de cet aménagement peut-il être aménagé en pièce habitable ?**

La création d'une zone refuge ou d'un niveau refuge peut se faire par une extension, avec surélévation, à l'habitation existante. Cette possibilité est nécessaire par exemple en cas d'impossibilité de nature structurelle (à justifier par un professionnel) à créer une zone refuge (ou un niveau refuge) par surélévation de l'habitation existante.

La pièce du rez-de-chaussée devra être et rester non-habitable et ne pas augmenter la vulnérabilité des occupants (ex : pas de pièce de sommeil). La liaison sera directe avec l'intérieur de la maison. Dans ce cas, la subvention prend en compte les travaux d'extension supportant la zone refuge (ou un niveau refuge).

## **Clapet anti-retour**

### **Q12 - À qui revient la pose des clapets anti-retour et sur quel type de réseau ?**

L'installation est à réaliser par les propriétaires connectés à un réseau collectif. Elle s'effectue sur la partie privative du branchement assainissement entre le syphon disconnecteur et le logement. Ce système n'est pas adapté pour les propriétaires disposant d'un système d'assainissement individuelle par fosse septique.

### **Caractéristiques du clapet :**

Le clapet de diamètre nominal 125 mm doit être accessible dans un regard de diamètre adapté et le plus près possible de la limite de propriété.

Le clapet anti-retour peut-être de type à battant, avec système de verrouillage et de préférence en PVC.

Le clapet ne doit pas créer de dysfonctionnement sur le raccordement des eaux usées.

Le type de clapet est au choix du propriétaire.

Entretien : Attention, il revient au propriétaire de faire contrôler et d'entretenir le clapet anti-retour au moins une fois par an et à chaque fois que nécessaire. En cas de non-respect de ces obligations, le raccordement pourra être déclaré non conforme lors d'un contrôle ultérieur.

## **Batardeaux**

### **Q13 - Dans quelles conditions les batardeaux sont-ils recommandés ?**

Les batardeaux sont recommandés en fonction de l'aléa inondation et de la situation des ouvertures par rapport au risque de submersion.

La pose de batardeaux est recommandée pour toutes les ouvertures existantes situées en zone inondable. Elle est particulièrement adaptée pour les biens soumis à une vulnérabilité faible à modéré (< à 1 m d'eau à l'intérieur de la maison). Il est par contre déconseillé d'utiliser des batardeaux si le bien est soumis à une vulnérabilité forte à très forte. En effet, au-delà de 1 m l'installation peut rompre et entraîner d'importants dégâts.

Cet équipement est rendu obligatoire par le règlement du PPRL en cas de remplacement des ouvertures ou de travaux de modification des ouvertures n'aggravant pas la vulnérabilité du bien considéré.

## **Volet montage du dossier de demande de subvention**

### **Q14 - Peut-on bénéficier d'une liste des professionnels ? Professionnel du bâtiment, agent immobilier.**

Dans un souci de respecter la libre concurrence sur le territoire et la liberté de choix, il appartient au propriétaire de rechercher des professionnels du bâtiment.

### **Q15 - Où est-il possible de retirer le dossier de demande de subvention ?**

Le dossier de demande de subvention est disponible sur le site des Services de l'Etat de Vendée : [http://www.vendee.gouv.fr/IMG/pdf/dossier\\_demandefprnm\\_pprl-2021\\_v2.pdf](http://www.vendee.gouv.fr/IMG/pdf/dossier_demandefprnm_pprl-2021_v2.pdf)

Pour les personnes n'ayant pas internet, ils peuvent demander à la DDTM de recevoir le dossier : service Eau Risques Nature (SERN), unité Risques et Gestion de Crise (URGC), 19 rue Montesquieu, BP 60827, 85021 La Roche Sur Yon Cedex (tél : 02.51.44.32.32)

### **Q16 - Qui a la charge de réceptionner et d'instruire le dossier de demande de subvention ?**

Calyxis accompagne les propriétaires dans le montage des dossiers de demande de subvention mais n'est pas responsable de leur instruction. Après complétude, le propriétaire doit envoyer le dossier de demande de subvention au service instructeur de la DDTM :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Eau, Risques et Nature/Unité Risques et Gestion de Crise  
19, rue Montesquieu – BP 60827 85021 LA ROCHE SUR YON CEDEX

## **Volet financier**

### **Q17 - Sous quelle échéance, les travaux rendus obligatoires doivent-ils être réalisés ?**

Les propriétaires ont 5 ans après l'approbation du PPRL pour réaliser les travaux, soit avant le 31 mars 2021. Néanmoins l'État assurera le subventionnement des travaux au-delà de cette date.

### **Q18 - Dans le cas où je ne réalise pas les travaux rendus obligatoires, quelles sont les sanctions ?**

- Votre sécurité peut être menacée au regard du niveau de vulnérabilité de votre bien ;
- Votre assureur peut réévaluer votre situation en cas de sinistre ou en cas de renouvellement du contrat d'assurance multirisque habitation ;
- Votre bien peut perdre de la valeur en cas de revente.

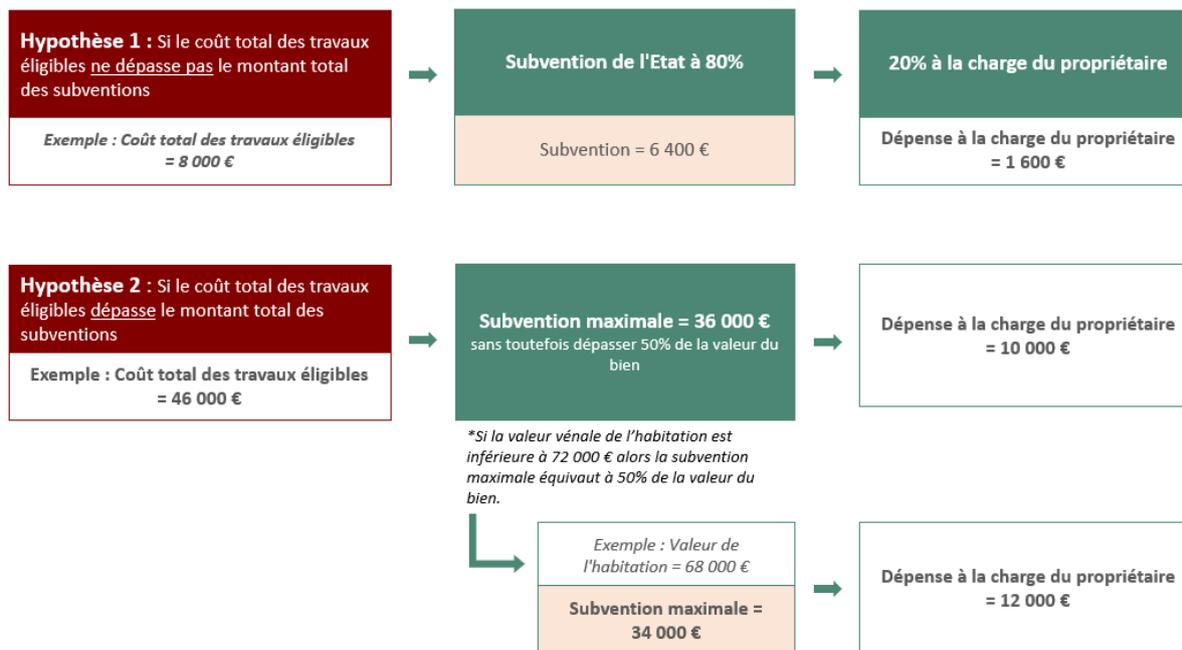
### **Q19 - J'ai déjà bénéficié d'une subvention au titre du FPRNM, puis-je déposer une nouvelle demande pour des travaux complémentaires ?**

Il est possible de cumuler les subventions mais toujours dans la limite 36 000 € par bien et/ou 50 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage d'habitation et dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage professionnel.

Dans ce cas, une nouvelle estimation de la valeur vénale est demandée. Le montant de la subvention est de 80 % des dépenses éligibles dans la limite de 36 000 € par bien et/ou 50 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage d'habitation et dans la limite de 10 % de la valeur vénale du bien pour les biens à usage professionnel. Le montant de la subvention déjà perçu sera alors déduit du nouveau montant calculé.

Par exemple, si une personne a déjà touché 4 000 € de subvention au titre du FPRNM pour une maison estimée à 150 000 €, elle pourrait prétendre à bénéficier d'aide complémentaire au maximum de 8 000 € au titre du FPRNM.

Ainsi : – le taux maximum avant 2019 était de 40 %, soit un montant de 6 000 € – le montant de la subvention consommé par Monsieur X avant 2019 est de 4000 € soit un montant de subvention potentiel restant de 36 000€ - 4000 € = 32 000 € – suite à une nouvelle demande de subvention à partir de l'année 2021, le montant des travaux est de 3000 € soit un montant potentiel de subvention de 2400 € (80 % du montant des travaux prévisionnels éligibles) - ce montant potentiel de subvention reste en dessous de 32 000€ restant et en dessous de 50 % de la valeur vénale du bien (soit 75 000€)



## Q20 - L'avance de la subvention est-elle possible ? Des acomptes sont-ils possibles ?

Une avance peut être versée lors du commencement des travaux à savoir :

- 30% maximum du montant maximum de la subvention ;
- 60% maximum du montant maximum de la subvention sous réserve de constituer une garantie à première demande fournie par un établissement de crédit et établie selon un modèle fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'avance des travaux pour un montant total cumulé de :

- 80% maximum du montant maximum de la subvention ;
- 90% maximum du montant maximum de la subvention pour les projets dont le délai de réalisation prévu dans la décision attributive excède 48 mois.

## Q21 - Puis-je réaliser les travaux moi-même ?

Les travaux en régie par les pétitionnaires peuvent faire l'objet de la subvention, sous réserve d'une attestation sur l'honneur. Dans ce cas, seul le matériel sera subventionné.

## Q22 - Est-ce que la collectivité met en œuvre des financements internes supplémentaires en complément des mesures subventionnées ?

Certains travaux peuvent entrer dans le cadre de travaux éligibles à une aide financière de l'ANAH (Agence Nationale de l'habitat).

## Zone / Niveau Refuge

### **Q23 - Dans le cas où je ne suis pas concerné par l'obligation de mettre en place une zone refuge (niveau de vulnérabilité modéré), puis-je tout de même la réaliser ?**

L'arrêté du 11 février 2019, indique que la création ou l'aménagement d'une zone refuge des biens à usage d'habitation situés en zone inondable est éligible à une subvention sous condition et dans la limite de la durée de la convention du PAPI.

### **Q24 - Lors de la réalisation d'une zone ou d'un niveau refuge, est-ce que l'ensemble des travaux sont subventionnables ?**

Il est important de rappeler que l'objectif de l'aide apportée par l'État, via le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), est de financer uniquement des opérations qui réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes. Par exemple, il s'agit de financer une pièce de survie et pas une pièce de vie, ce qui explique que l'État ne prendra pas en charge tous les travaux dits d'embellissement.

Voici une liste non exhaustive des éléments qui sont subventionnables (Cf Tableau récapitulatif des travaux subventionnables et non subventionnables disponible sur le site de la DDTM)

1) **Les dépenses liées aux études pour la réalisation de la pièce de survie**, notamment : – la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité par une entreprise extérieure, sauf si pris en charge par une collectivité dans le cadre d'un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) – la réalisation de relevés de terrain et/ou du seuil de la maison par un géomètre expert, sauf si pris en charge par une collectivité dans le cadre d'un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) – la réalisation de plans

2) **Les dépenses liées l'assistance à maîtrise d'ouvrages pour le suivi des travaux**

3) **Les dépenses liées à la maçonnerie, couverture, charpente et murs de la pièce de survie, notamment les gouttières, l'isolation.** Au contraire, les cloisons intérieures permettant l'aménagement de la pièce de survie, les revêtements muraux (papier peint, peinture,...) ainsi que les revêtements de sol du garage ne sont pas pris en compte.

4) **Les dépenses liées aux sols du refuge** (plancher, carrelage, parquet,...)

5) **Les dépenses liées aux menuiseries notamment :** – la fenêtre ou le châssis de toit permettant l'évacuation en toute sécurité des occupants – l'escalier fixe ou échelle fixe ou escalier escamotable au cas par cas, si des contraintes techniques sont avérées rendant impossible l'installation d'un escalier fixe – les portes attenantes au mur extérieur (exemple : une porte d'accès entre l'escalier et la pièce de survie, une porte d'accès entre le garage et l'escalier, une porte reliant le garage à l'habitation, une porte d'accès sur une terrasse ou toiture terrasse faisant office de refuge) Au contraire, les portes intérieures permettant l'aménagement de la pièce de survie et autres que celle d'accès et de sortie de la pièce ne sont pas subventionnables. De même, les nouveaux volets ou stores manuels installés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

6) **Les dépenses liées à l'électricité et au chauffage, dans un cadre limitatif** : – une seule prise de courant – un maximum de deux points lumineux (un pour la pièce de survie et un dans l'escalier) – 2 interrupteurs ou va-et-vient pour ces deux points lumineux – un seul radiateur – le raccordement de l'installation électrique au réseau existant Au contraire, la climatisation, les prises téléphoniques, TV, internet, ne sont pas prises en compte.

7) **Les dépenses liées à des travaux induits par la création de la pièce de survie, notamment** : – une modification (déplacement, réduction,...) d'une fenêtre pour réaliser le plancher du refuge – le déplacement d'une porte au rez-de-chaussée pour l'installation de l'escalier, – les travaux pour les Personnes à Mobilité Réduites (PMR) devant rajouter une sécurité supplémentaire (exemple : monte charge, ...) – ... NB : Toutes les dépenses en lien de plomberie (création d'une salle de bain, douche, lavabos,...) ainsi que celles liées à l'ameublement de la pièce de survie ne sont pas subventionnables.

**Q25 - Est ce que je peux bénéficier d'une subvention seulement pour la pose d'un plancher et d'un escalier ainsi que pour la création d'un châssis de toit, malgré le fait que les dimensions de ma zone refuge ne respecteront pas les prescriptions du PPRL ?**

Il s'agit d'exceptions étudiées au cas par cas. L'objectif c'est que le bien possède une zone permettant de se réfugier.

Cependant, la demande de subvention devra apporter les justifications (structurelles, techniques et financières) démontrant que les travaux de surélévation pour se mettre en conformité avec le règlement du PPRL, ne sont pas envisageables financièrement (reste à charge financier non supportable par le propriétaire) et/ou techniquement.

Par contre, cette dérogation n'est pas accordée systématiquement et reste soumise à une analyse au cas par cas par les services de l'Etat.

## **PAPI**

**Q26 - Est ce que les mesures recommandées par le PAPI sont subventionnées ?**

La subvention concerne en priorité les mesures obligatoires par le PPRL puis dans un deuxième temps les travaux recommandés par le PAPI.

L'arrêté du 11 février 2019 établit la liste des types de travaux de réduction de la vulnérabilité aux inondations éligibles au fonds de prévention des risques naturels majeurs, dans le cadre d'un programme d'action de prévention des inondations. Le taux de subvention des travaux PAPI est de 80% dans la limite de 10% de la valeur vénale du bien.

## TAXE

### **Q27 - Quelle est la TVA qui s'applique lors de la réalisation des travaux ?**

Celle-ci dépend des travaux réalisés. Ainsi, il sera appliqué pour tout aménagement dans le volume existant :

- pour les travaux de surélévation à l'issue desquels la surface plancher est augmentée de moins de 10 % : TVA réduite à 7 %
- pour les travaux de surélévation à l'issue desquels la surface plancher est augmentée de plus de 10 % : TVA normale à 20 %

### **Q28 - Est-ce que le particulier peut déduire de ses impôts sur le revenu la somme qui reste à sa charge lors de la réalisation d'une pièce refuge ?**

Cette disposition d'ordre fiscal n'existe pas pour les PPR naturels. S'agissant de la réalisation d'une pièce refuge, il n'y a donc aucune déduction fiscale, hormis celle liée à la taxe d'aménagement.

### **Q29 - Comment être exonéré de la taxe d'aménagement ?**

La réalisation de travaux de réduction de la vulnérabilité sur le bâti existant peut donner lieu à une exonération de plein droit de la taxe d'aménagement, si les constructions et les travaux remplissent certaines conditions cumulatives :

- la construction existante doit avoir été régulièrement édifiée avant l'approbation du PPR ;
- les travaux génèrent de la surface taxable nouvelle ;
- les aménagements doivent être prescrits par le PPR ;
- les travaux d'aménagement sont mis à la charge des propriétaires ou bénéficiaires de ces constructions. En conséquence, toute surface nouvellement créée lors de travaux de surélévation ne relevant pas des obligations du PPR sera taxée. Dès lors que ces conditions sont respectées, il suffit de cocher, dans le dossier de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux, la case qui se trouve dans la partie « Renseignements concernant les constructions ou les aménagements » / « Cas particuliers » / « Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? ». Ceci permet de bénéficier d'une exonération de la taxe d'aménagement (parts communale et départementale) dans le cas où un niveau refuge est créé. Cependant, seuls les 20 premiers mètres carrés seront exonérés de taxe d'aménagement, notamment en cas d'extension avec création d'emprise au sol.