



# **Politique foncière et risques naturels à La Réunion : le prisme de l'élu local**

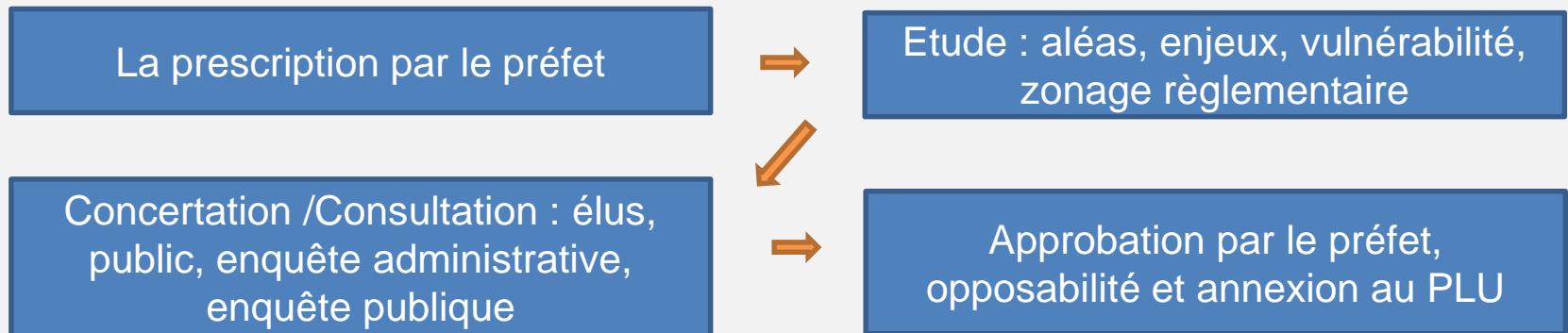
ROF - St Jean de Luz - 09 octobre 2015

# Prise en compte des risques dans l'élaboration des documents d'urbanisme

« Le Préfet impose, le Maire s'expose »

## ➤ Un PPR initié et approuvé par l'Etat

Le Préfet décide du programme de mise en œuvre des PPR dans les communes.  
La mise en place d'un PPR se fait en 4 étapes :





## Une démarche unilatérale aux lourdes conséquences

Le Plan de prévention des risques s'appuie sur deux cartes : la carte des aléas et la carte de zonage.

- **Des zones d'interdiction** (toute construction est interdite, soit en raison d'un risque trop fort, soit pour préserver les écoulements ou les stockages des crues)
- **Des zones de prescription ou constructibles sous réserve** (on autorise les constructions sous réserve de respecter certaines prescriptions)
- **Des zones non réglementées car non inondables**

Une fois ce plan validé par l'Etat, du jour au lendemain :

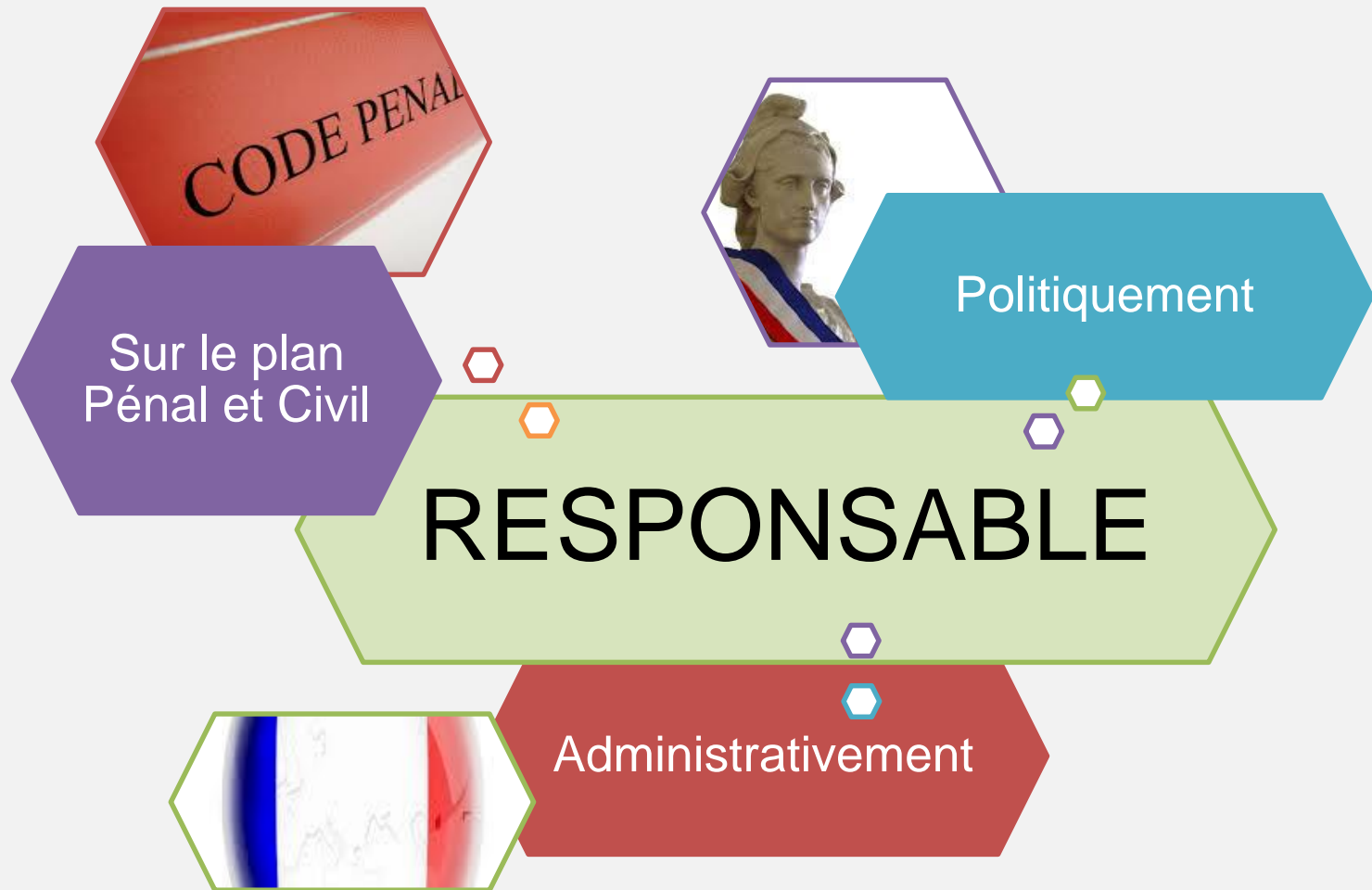
- **De nombreuses habitations peuvent devenir inconstructibles**
- **Des propriétaires voient la valeur financière de leurs biens fortement se réduire**
- **Un décalage se crée entre le PLU en vigueur et la politique d'aménagement souhaitée par la ville**

## **Un PPR appliqué sous la responsabilité du Maire**

**Après approbation, le maire est responsable de sa bonne application.  
Il doit donc :**

- Annexer le PPR au Plan Local d'Urbanisme (PLU), à la Carte Communale ...
- Mettre en œuvre les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde imposées par le PPR dans les zones de danger et dans les zones de précaution.
- Appliquer les dispositions des PPR lors des demandes d'occupation du territoire (permis de construire, d'aménager, de démolir).

**Je ne maîtrise ni la procédure, ni le contenu du PPR,  
MAIS  
je suis responsable de ce que l'Etat aura approuvé.**



# La Commune et les services de l'Etat dans l'élaboration des PPR

« Les Communes consultées, mais peu écoutées »

## La concertation prévue par les textes

Le préfet prescrit, par arrêté, l'établissement du PPR. Cet arrêté doit également préciser les modalités de concertation relatives à l'élaboration du P.P.R. **conformément à l'article L. 562-3 du code de l'environnement.**

- Elle doit s'effectuer le plus en amont possible et tout au long de la procédure de l'élaboration du PPR
- Mais surtout lors des 3 principales étapes : Lancement de la réflexion / les études d'aléas, d'enjeux et de vulnérabilité / stratégie locale de prévention et le projet de PPR (ex : le projet de plan est soumis à l'avis des conseils municipaux)
- Elle s'adresse à l'ensemble des personnes concernées (CT, populations, etc..)

## **Mais avec des effets limités**

 **La concertation est une obligation mais les observations émises sont peu ou pas prises en considération.**

- Le préfet n'est pas tenu de tirer un bilan de la concertation menée autour des différents acteurs.

 **Le préfet a obligation de soumettre le projet de PPR à l'avis des conseils municipaux.**

- Le préfet n'est cependant pas obligé de tenir compte des avis recueillis.

## **La réalité de terrain peu / ou pas prise en compte**

Les maires sont dans l'obligation :

 **D'appliquer un PPR dans lequel leurs avis sont très rarement pris en compte**

 **..Mais aussi d'en assumer les conséquences**

# Le ressenti de la population et des élus locaux vis-à-vis de ces documents

« Une situation mal vécue par la population »



## Le PPR : un outil éloigné du terrain

- ❏ Le PPR a vocation à sauver des vies.  
C'est un outil de maîtrise de l'urbanisation récent. Une quinzaine d'années pour la loi, moins de 10 ans dans bien des cas pour l'élaboration du document.
- ❏ Néanmoins, il ne fait bien souvent que « constater les dégâts » et les zones qu'il délimite comme inconstructibles sont bien souvent déjà construites.
- ❏ La responsabilité des élus est engagée : de nombreux maires se sentent piégés par le PPR qui recense sur l'île de la Réunion environ 200 000 personnes habitants dans les zones rouges.





## Exemple du quartier des Lataniers – Commune de la Possession / Ile de la Réunion

- La municipalité de la possession estime à **un millier** les cases sans permis sur la commune.
- Elles se situent en zone rouge.



### Conséquences

- La majeure partie des habitations ne sont pas raccordées à l'eau potable.
- La collectivité ne peut légalement pas les raccorder à l'eau potable car elles ne bénéficient pas de permis de construire.
- Par ailleurs, l'Etat prévoit de fermer l'école du quartier
- Peur de l'expulsion.
- Sentiment d'abandon.
- Le poids de la responsabilité pèse sur les élus (anciens et nouveaux)

## ➤ La réaction de nos administrés

C'était comme cela par le passé, pourquoi cela change aujourd'hui ?

« Si on l'applique ici, alors on doit faire pareil pour toutes les cases (maisons) du front de mer de Saint-Pierre qui peuvent être rasées par un tsunami", **affirme Jessie** ? »

« Mon terrain **y vos pu rien** » (Mon terrain a perdu de sa valeur)

« Je possède un terrain à Pont d'Yves pour lequel j'ai déboursé avec ma famille 156 000 euros pour le viabiliser. J'ai un prêt de 30 ans et on me dit qu'il ne vaut plus rien ! Je ne peux même pas construire une nouvelle chambre pour mon nouveau-né", **confie Bertrand** . »

Une **épée** de Damoclès  
**permanente**

**Bernadette** : « Nous avons peur d'être « chassés » au prochain gros cyclone, à la première forte pluie, qui gonflera les ravines. »

## La réaction d'élus locaux

### **Le Maire du Tampon mobilise ses administrés contre le Plan de prévention des risques**

Clicanoo.com publié le 4 octobre 2014

Le maire du Tampon a réuni, plus de 500 personnes devant l'hôtel de ville pour dénoncer **les conséquences du Plan de prévention des risques qui rend plus de 7 000 parcelles inconstructibles sur sa commune.**

"Ce sont **360 hectares** de terrains constructibles  
(qui sont aujourd'hui **grevés d'une inconstructibilité**,  
près de **14 % de l'espace urbain**, soit **7 019 parcelles**  
appartenant à des milliers de Tamponnais qui subissent un préjudice moral et matériel".

La ville assure aussi être lourdement touchées "avec **30 %** de notre patrimoine  
**désormais inconstructibles**".

*Maire de la Commune du Tampon*

## **La Réaction de l'Association des Maires du Département de la Réunion (AMDR)**

Elle a sollicité le Préfet de la Réunion par courriers en date du 17 juin et du 28 juillet 2015 afin de lui exposer la problématique qui se pose aux maires et aux présidents d'EPCI :

- *sur l'évolution des contraintes réglementaires qui ne colle pas forcément aux réalités de terrain,*
- *et surtout sur les critères qui prévalent lors de la réalisation des documents prescriptifs.*

### Frustrations et colères

#### Chez les administrés



- Impossibilité de construire ou de demeurer dans leurs habitations
- Quartiers devenus à risques
- Des surcoûts insurmontables à la construction en raison d'aléas nouveaux

### Chez les élus ↓

- Documents d'urbanismes fortement impactés par le PPR
- Risques de responsabilités pénales et civiles
- PPR figé
- Aucune marge de manœuvres

## **La Proposition** de l'Association des Maires du Département de la Réunion (AMDR)

Afin que l'Etat prenne en compte l'ensemble de ces problématiques, l'AMDR souhaite que les Collectivités puissent :

- ***Adopter des documents prescriptifs dynamiques qui peuvent être ré-étudiés à la demande des Collectivités et modifiables conjointement : Etat – Commune et non plus des documents statiques et figés comme actuellement.***

### **Ce côté dynamique permettrait :**

- Aux conseils municipaux de délibérer à tout moment pour lancer de nouvelles études et actualiser les données
- Pour faire modifier telle ou telle zone sur laquelle un doute sérieux existe pour le maintien ou la création d'une activité ou pour un aménagement

**Merci de  
votre attention**