

Les
fiches
conseil

CONSTRUIRE EN ZONES INONDABLES

Conseils élémentaires à l'attention des acquéreurs de parcelles en zones inondables

« La parcelle est située à proximité d'un cours d'eau ou dans une vallée, un cadre agréable pour construire une habitation ! » Et pourtant, une opération immobilière envisagée en zone inondable peut rapidement devenir désastreuse lorsque l'aléa a été négligé. La conception d'un habitat adapté aux inondations ne s'improvise pas. Dès le commencement du projet il est impératif d'intégrer le risque d'inondation afin d'éviter la mise en danger des personnes et des biens en cas de montée des eaux.

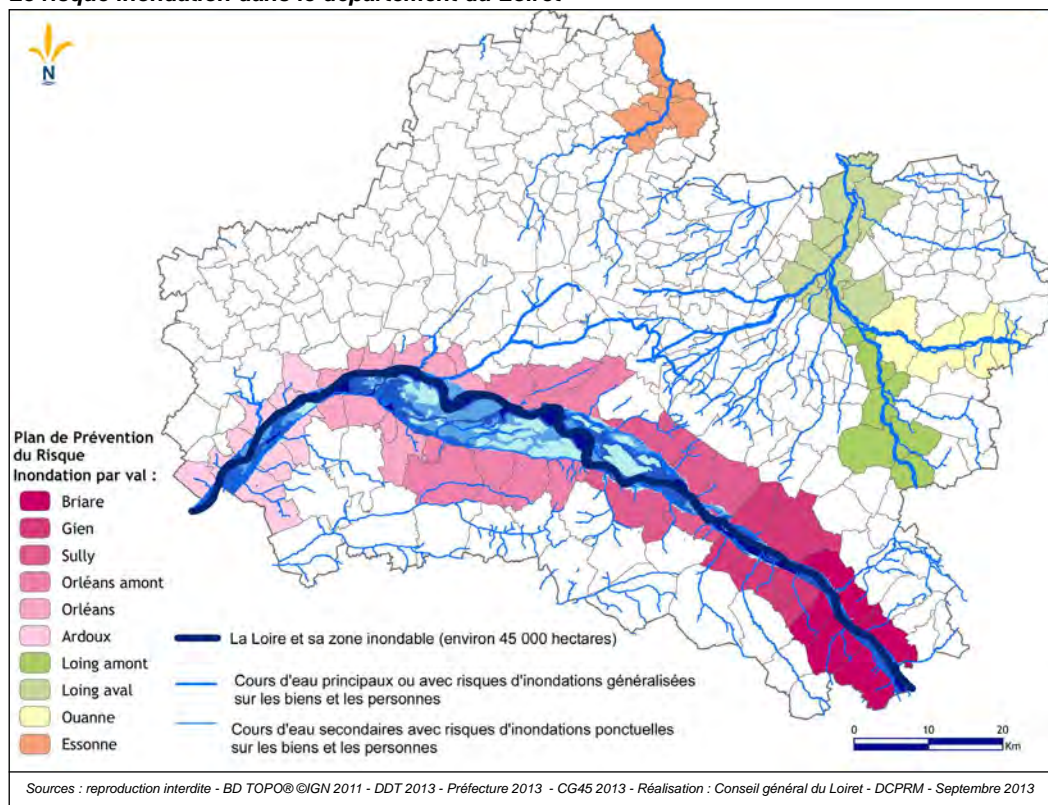


Glen, Loiret (photo : DREAL Centre)

Comment savoir si une parcelle est située en zone inondable ?

Les sites internet www.inondationsnappes.fr et cartorisque.prim.net vous informent sur les risques d'inondation. Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) cartographie et réglemente les espaces situés en zones à risque. Ses dispositions s'imposent au règlement du plan local d'urbanisme (PLU), il est donc impératif de consulter ces documents en mairie afin de connaître l'aléa auquel est soumise la parcelle et les règles qui conditionnent sa construction. Malgré l'absence de Plan de Prévention du Risque d'Inondation en vigueur, de nombreux secteurs sont inondables. Lorsque le terrain est situé non loin d'une rivière, il est toujours judicieux de se renseigner sur les risques soit en mairie, soit auprès du syndicat de rivière, ou du Conseil général du Loiret.

Le risque inondation dans le département du Loiret



Une conception adaptée est incontournable pour intégrer le risque d'inondation de manière satisfaisante.

Comment s'élever pour se mettre en sécurité ?

Face au risque d'inondation, il est impératif de s'adapter. Les pilotis, un vide sanitaire ou un socle bâti assurent l'élévation de la construction au-dessus de la ligne des plus hautes eaux connues (PHEC). Un rez-de-chaussée non habité peut devenir un atout tout en constituant un espace de stockage tandis que les niveaux supérieurs accueillent les espaces habitables. Les fondations doivent pouvoir assurer une bonne tenue du bâtiment aux pressions exercées par l'eau, un blocage de remontées capillaires et une rapidité de séchage pour faciliter le retour à la normale. Une étude de sol permettra d'en déterminer la profondeur (contacter un géotechnicien).

L'aménagement d'une zone hors d'eau déclinera trois fonctions distinctes : une zone de repli permettant d'attendre les secours (préférer les toitures accessibles aux châssis de toit pour faciliter l'hélicoptère), une zone de stockage des biens vulnérables et précieuses, une zone de vie dont la surface sera suffisante pour accueillir l'ensemble de la famille pendant plusieurs semaines, voire plusieurs mois. L'installation d'un système électrique autonome et sécurisé, d'une production indépendante d'eau chaude sanitaire et de chauffage ainsi que des solutions d'assainissement spécifiques sont indispensables pour faciliter les conditions d'un séjour prolongé dans la zone de vie.



Jargeau, Loiret (photo : DREAL Centre)



Simulation d'une rue de Jargeau lors d'une crue (photo-montage : DREAL Centre)

Comment sécuriser les installations intérieures ?

Vulnérables et dangereux en cas de contact avec l'eau, les réseaux électriques des parties inondables et non inondables doivent être dissociés. L'installation de prises, d'une chaudière et du tableau de régulation au-dessus du niveau des plus hautes eaux connu est indispensable. De même, les éléments sensibles tels que les chaudières, chauffe-eaux, pompes à chaleur, doivent être rehaussés. L'arrimage des cuves à fioul permet de limiter les pollutions.

Les réseaux d'écoulement des eaux usées constituent également un point sensible de l'habitation. Leur équipement de clapets anti-retour évite les remontées.

Concernant les aménagements, il n'existe pas de dispositifs totalement résilients. Les choix doivent être orientés vers des solutions les moins vulnérables. Par exemple, la mise en place de seuil de portes très bas ou leur effacement pour favoriser l'évacuation des eaux et le nettoyage.

De nombreux matériaux (menuiseries, cloisonnements, isolations, revêtements...) sont rapidement ruinés lors d'une immersion. Les solutions les plus pérennes s'avèrent parfois en contradiction avec des démarches de conception environnementale. Le recours à un architecte permettra d'avoir une approche globale des enjeux (programmatiques, patrimoniaux, environnementaux...) et de faire les choix pertinents.

Comment favoriser l'écoulement des eaux à l'extérieur ?

Dans les zones inondables, l'enjeu majeur est de limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements imperméables et les surfaces bâties empêchent l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et contraignent la progression naturelle de l'eau.

Voir « **Gérer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, les revêtements perméables** » (aide au choix des matériaux de revêtement de sol à l'extérieur de l'habitation.)

www.caue45.fr/rubrique/fiches_conseil



Le coût des dommages

Suite à une inondation d'une hauteur d'eau d'environ 1,50 m sur plus de cinq jours consécutifs, le coût moyen des dommages pour un habitat de 80 m² est estimé à 30 000 €, auxquels il faut encore ajouter 25 000 € pour le remplacement du mobilier et les coûts indirects (relogement, nettoyage, séchage, etc) rarement indemnisés.

Source : Agglomération Orléans Val de Loire, DREAL Centre

Comment et de qui s'entourer ?

- Le **CAUE du Loiret**, vous permet de rencontrer gratuitement un architecte-conseiller pour répondre à vos premières interrogations et orienter vos démarches.
www.caue45.fr/rubrique/particulier

- L'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) propose dans certains secteurs des diagnostics gratuits des logements soumis au risque www.anah.fr

- Le Centre européen de prévention des risques d'inondations (CEPRI), créé en 2006 à l'initiative des collectivités locales, propose un « appui technique et scientifique dans la prévention et la gestion du risque d'inondation en France et en Europe » www.cepri.net

- Ensuite, pour une conception adaptée du bâtiment et une bonne réalisation, il faudra s'adresser à un architecte qui se chargera du projet, et éventuellement du suivi du chantier.
www.architectes.org/travailler-avec-un-architecte/vous-et-l-architecte

POUR ALLER PLUS LOIN

Les zones inondables, dossier à consulter sur le site du CAUE du Loiret : www.caue45.fr/rubrique/dossiers_thematiques

Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant, ministère de l'égalité des Territoires et du Logement et le ministère de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie.
www.developpement-durable.gouv.fr/Referentiel-de-travaux-de.html

Guide d'évaluation de la vulnérabilité du bâtiment vis-à-vis du risque d'inondation, ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement, direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, novembre 2005.
www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN_guide_evaluation_vulnerabilite_inondations_nov_2005.pdf

Inondations, guide de remise en état des bâtiments, Les outils, direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, guide élaboré par le centre scientifique et technique du bâtiment.
Le bâtiment face à l'inondation, diagnostiquer et réduire sa vulnérabilité, CEPRI, mars 2010.
www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_de_remise_en_etat.pdf