



**Réponse de l'Association des Nogentais (AdN)  
à l'enquête publique relative à la création d'un plan de prévention des risques de  
mouvement de terrain (PPRMT) de la ville de Nogent sur Marne**

**9 février 2012**

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

L'Association des Nogentais (AdN) protège depuis 1988 le cadre de vie à Nogent sur Marne. Elle est titulaire d'un agrément préfectoral pour l'environnement.

**I. Sur la forme**

**Un PRMT sans concertation et contraignant pour les Nogentais**

L'Association des Nogentais tient à préciser qu'elle n'a pas été consultée ni même informée de ce projet de PPRMT avant l'enquête publique.

Le choix de la période de l'enquête publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012 inclus, c'est-à-dire en partie pendant les vacances scolaires de fin d'année, n'est pas propice à la participation du plus grand nombre à cette enquête.

**Un projet manifestement à l'avantage des assurances**

Il apparaît à la lecture du document que les règles imposées par ce plan de prévention des risques de mouvement de terrains (PPRMT) sont de nature à contraindre les propriétaires en leur imposant de nouvelles normes de constructions (et/ou de mise aux normes des bâtiments existants) et permettent aux assureurs de requalifier leur couverture en cas de sinistre.

**Un règlement souvent confus et difficile à comprendre**

Techniquement, le règlement distingue les constructions nouvelles et les constructions existantes sans en préciser clairement les distinctions. De plus il nous semble important de préciser le seuil à partir duquel une extension entre dans la catégorie des constructions nouvelles.

## **Pas de réunion publique**

Notre association constate une fois de plus que la municipalité a choisi de ne pas organiser de réunion publique à la différence de la ville de Bry sur Marne. Nogent sur Marne est pourtant la 3ème ville la plus sinistrée par les mouvements de terrain du département. Nogent est particulièrement concernée par ce problème. L'AdN, qui milite depuis plus de 20 ans pour une limitation de la densification des zones pavillonnaires à Nogent sur Marne est bien placée pour constater que les nombreux et ambitieux projets immobiliers des 15 dernières années n'ont fait qu'aggraver la situation en modifiant la structure des sols. Il nous semble évident qu'il aurait été utile d'organiser une réunion publique pour informer les Nogentais sur les conséquences potentielles d'un tel règlement, ses contraintes et les possibles répercussions financières pour les propriétaires.

Nous regrettons d'avoir à formuler une nouvelle fois ce type de remarques lors d'une enquête publique de la ville. C'est quasiment systématique à Nogent sur Marne depuis des années.

Les dates choisies pour l'enquête publique, l'absence de réunion publique, le manque général d'information, conjoints à la technicité du dossier n'ont pas permis à notre association de prendre pleinement la mesure de toutes les conséquences de ce projet. Cependant, les premiers éléments de notre réflexion, reflétés ci-dessous, permettent dès à présent de conclure à l'immaturation de ce dossier.

## **II. Sur le fond**

Tous les Nogentais savent que la découverte de fissures et autres dégâts liés aux mouvements de terrains marquent généralement le début d'un long combat avec son assureur et l'Etat pour obtenir réparation.

L'AdN souhaite rappeler aux acteurs de ce dossier que la question en débat n'est pas seulement technique, juridique ou bureaucratique. Les personnes victimes de sinistres liés à des mouvements de terrains se retrouvent souvent dans ces situations cauchemardesques, face à des compagnies d'assurance puissantes, déterminées et rompues aux combats juridiques. Elles sont seules et vivent au quotidien la dégradation de leur patrimoine avec parfois une situation de danger physique réel pour des familles entières. Rappelons que tous les propriétaires sont concernés et qu'il y a parmi eux des personnes fragiles, faibles, malades, retraitées, au chômage, etc et pour lesquelles le sinistre lui-même serait déjà une catastrophe sans y ajouter des complications d'ordre juridiques induites par ce règlement.

Il apparaît à l'examen de ce dossier, encore une fois présenté sans que toute l'information nécessaire n'ait été clairement fournie, que **les intérêts des particuliers et des propriétaires**

**ne figurent pas au premier plan des préoccupations des rédacteurs du règlement.** Par contre, le document semble fournir aux compagnies d'assurance ce dont elles rêvent : un moyen de retourner sur les propriétaires une large partie du risque que ces derniers leur ont pourtant transféré moyennant finance.

Ceci étant dit, l'AdN n'est pas opposée au principe de la prévention des risques, bien au contraire, y compris par la responsabilisation des propriétaires. Nous considérons cependant qu'une telle démarche doit être équilibrée et **qu'il n'est pas normal que le risque que les propriétaires transfèrent aux compagnies d'assurance moyennant finance soit retransféré aux propriétaires par une réglementation qui ne semble pas avoir fait l'objet d'une discussion équilibrée tentant compte de l'intérêt de chacune des parties.** Il semble clair, à la lecture du texte, que l'on ne peut considérer que le processus municipal (discussion au Conseil municipal) et cette enquête publique ait été suffisants pour refléter de façon équilibrée les intérêts des propriétaires.

Les prescriptions pour les constructions existantes figurant dans le règlement doivent être réalisées dans les cinq ans sinon la compagnie d'assurance peut refuser d'assurer le bien et en cas de sinistre refusera la prise en charge par l'assurance. **Pour l'AdN, il est inacceptable que le règlement permette aux compagnies d'assurances de s'exonérer de leurs obligations lorsque les assurés n'auront pas effectué les travaux de mise aux normes pour de bâtiments existants.**

Aucune étude de sol indépendante n'a été communiquée aux Nogentais mis à part une carte découpée en trois zones selon les aléas fort, moyen et faible. La carte ne précise pas clairement les limites lorsqu'une même parcelle est partagée par deux zones d'aléas. **Il existe donc une incertitude juridique pour les propriétaires de parcelles situées en limite de zone.**

Le règlement indique « *les rejets d'eaux usées et pluviales se feront à une distance minimale de 5 mètres de toute construction existante et, dans la mesure du possible, à une distance minimale de 5 mètres des limites de la parcelle, sous réserve des dispositions réglementaires relatives à la qualité de ces eaux.* » Le règlement n'aborde pas le cas des **constructions existantes des parcelles voisines.** Ceci crée une nouvelle **incertitude.**

Si elle est adoptée, la réglementation instituée par le PPRMT s'appliquera aux agrandissements de logements collectifs et d'habitats individuels existants tout comme aux nouvelles constructions. Mais elle contient des dispositions qui devraient être clarifiées par l'État. Ainsi le règlement distingue constructions nouvelles et constructions existantes mais ne fournit **pas de définition claire** pour ces deux notions. Ce flou constitue une **incertitude** juridique supplémentaire.

De même le règlement ne précise pas non plus **le seuil à partir duquel une extension entre dans la catégorie des constructions nouvelles**. Nous demandons que soit porté à 20m<sup>2</sup> la valeur moyenne au-delà de laquelle une extension sera considérée comme construction existante.

Pour les constructions existantes, les préconisations figurant dans le règlement ne sont pas *a priori* obligatoires. En revanche les prescriptions doivent être réalisées dans les cinq ans. Certaines d'entre-elles impliquent des investissements considérables tant pour les propriétaires de pavillons que pour les co-propriétaires de bâtiments collectifs et on peut prévoir que certains d'entre-eux ne pourront les réaliser. Que se passera-t-il alors en cas de sinistre ? Il est à prévoir que ce dispositif permettra aux compagnies d'assurance de s'affranchir de leurs obligations de remboursement ou, au mieux, de créer un marécage juridique qui ne sera pas au bénéfice des propriétaires. **L'AdN demande soit une clarification absolue de l'impossibilité pour les propriétaires de s'affranchir de leurs obligations sur la base de ce règlement, soit le retrait pur et simple de toute prescription pour les propriétaires de bâtiments existants.**

Avant chaque nouvelle construction et quelle que soit la zone d'aléa au risque, les propriétaires devront faire réaliser une étude de sol définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité de leur projet. Cela représente un coût non négligeable sans qu'il ne soit apparemment prévu d'aide financière ni de contrepartie de la part des compagnies d'assurance. On aurait pu imaginer un engagement de la part de ces dernières pour réduire le montant des cotisations. Il est certes plus simple de faire peser réglementairement le poids de la prévention sur les particuliers.

Pour toute nouvelle construction en zone fortement ou moyennement exposée, un dispositif s'opposant à l'évaporation des eaux devra être mis en place sur toute la périphérie de la construction. Il pourra prendre la forme d'une géomembrane ou d'un trottoir périphérique. Il existe un flou concernant l'applicabilité de ce **dispositif aux constructions existantes**. **S'il s'applique à ces dernières, dans quels délais les propriétaires devront-ils se mettre en conformité pour rester en règle rapport à leur assureur ? Une fois de plus, ce flou crée une incertitude qui bénéficiera uniquement aux compagnies d'assurances.**

Des mesures concernant les arbres seront recommandées dans les zones d'aléas faible ou moyen mais seront obligatoires pour les zones d'aléas forts. Toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes sera interdite à une distance inférieure à la hauteur de coupe : si l'arbre mesure 2 mètres, il devra être situé à deux mètres de l'habitat.

Toutefois, les plantations seront possibles si un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et le bâtiment est mise en place.

Le projet recommande de proscrire un certain nombre de plantations dont la liste fournie n'est pas précise. Les conséquences environnementales du PPRMT sur la trame verte et l'imperméabilisation des sols ne sont pas connues et nécessitent des études approfondies.

Le PPRMT recommande d'attendre un an entre le déboisement du terrain et la construction afin de retrouver l'équilibre hydrique du sol. **Cette recommandation nous semble difficile à mettre en place.**

La défense des espaces verts semble sérieusement compromise, dans la mesure où le projet prévoit de mettre en place un trottoir périphérique en béton de 2,50 mètres aux alentours des constructions, ce qui aurait pour conséquence de restreindre davantage la surface dédiée aux espaces verts. Il ne semble pas qu'une étude d'impact ait été menée sur ce point précis.

Le coût engendré par la mise en place de ce plan est de nature à rendre encore plus contraignantes les normes pour les constructions privées et publiques. L'AdN s'interroge sur l'opportunité d'aggraver de façon significative les coûts de construction dans la période de spéculation immobilière dans laquelle nous nous trouvons.

Les contraintes de mise aux normes pour les constructions existantes semblent avoir été pensées pour dégager les assurances de leur responsabilité. Ces dernières sont d'ailleurs également dispensées de toute participation à la mise en place des mesures de prévention.

**Est-il prévu à minima un fonds pour aider les propriétaires à se mettre aux normes ?**

**Enfin, il devrait être clairement indiqué dans le texte que les recommandations contenues dans le PPRMT ne sauraient être opposé aux assurés en cas de sinistre.**

L'AdN n'a pas eu connaissance de la réalisation d'une étude d'impact financier pour les propriétaires de constructions existantes. Il est particulièrement étonnant qu'un projet de réglementation à l'échelle du département n'ait pas fait l'objet d'une telle étude. L'AdN convient que la prévention des risques est un objectif louable. Elle constate cependant que les compagnies d'assurances sont les bénéficiaires principales d'un tel projet puisque lorsqu'il est précis, il leur fournit une quantité considérable de prétextes pour se dégager de leurs obligations, et lorsqu'il est flou, il leur fournit un moyen tout aussi efficace pour utiliser les méandres de la justice afin de retarder et décourager les propriétaires victimes de ce type de sinistres.

L'AdN constate également que l'absence d'étude de coûts pour les propriétaires interdit de mesurer l'échelle du problème et donc d'alerter l'opinion publique sur les conséquences de ce texte.

## **Conclusion**



L'AdN s'interroge sur les motivations profondes de ce document : a-t-il été conçu en partenariat avec les compagnies d'assurances ? Pourquoi les associations n'ont-elles pas été conviées plus largement et en amont du projet ? Quelle contrepartie de la part des compagnies d'assurances a été exigée par l'Etat pour compenser une réduction prévisible du risque qu'elles devraient normalement couvrir ? Force est de constater que la démarche de réglementation du PPRMT telle que reflétée dans ce projet de règlement est déséquilibrée, au profit des compagnies d'assurances.

L'Association des Nogentais reconnaît l'importance d'un plan de prévention des risques de mouvements de terrains mais considère que ce règlement ne fournit pas un degré satisfaisant de clarté juridique et créera ajoutera aux sinistres qu'il prétend prévenir plus de désastre que s'il n'existait pas. Il constitue au mieux une base de réflexion en vue de l'élaboration d'un texte plus équilibré et plus clair, permettant de limiter toutes les incertitudes indiquées plus haut et notamment quant à l'appréciation des responsabilités en cas de sinistre.

Frédéric Lamprecht

Président de l'AdN

Association des Nogentais

[www.nogentais.fr](http://www.nogentais.fr)

Tél : 09 72 11 63 36