



PRÉFET DE LA NIÈVRE

# **Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Loire Val de Nevers approuvé en date du 17 janvier 2020**

Communes de Challuy, Coulanges-les-Nevers, Nevers,  
Sermoise-sur-Loire et Saint-Éloi

## **Note synthétique de présentation de la modification**

Le Plan de Prévention du Risque inondations (PPRi) de la Loire du val de Nevers a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 janvier 2020.

Le décret n° 2011-765 du 28 juin 2011 a instauré la procédure de modification des PPR, codifiée dans les articles R.562-1 à R.562-11 du Code de l'Environnement. Cette procédure est réservée à des modifications du contenu d'un PPR qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan.

La présente procédure a pour objet la modification du règlement du PPRi de la Loire du val de Nevers.

**Direction Départementale des Territoires de la Nièvre**

**Mars 2023**

# 1. Procédure de modification des PPR

L'article R.562-10-1 du Code de l'Environnement précise qu'un plan de prévention des risques naturels prévisibles peut être modifié. Les modifications projetées ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du plan (auquel cas une procédure de révision doit être engagée, selon les termes de l'article R.562-10 du Code de l'Environnement).

La procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- a) *Rectifier une erreur matérielle ;*
- b) *Modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;*
- c) *Modifier les documents graphiques délimitant les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1, pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.*

L'article R.562-10-2 du Code de l'Environnement décrit la procédure de modification d'un PPR :

*I. – La modification est prescrite par un arrêté préfectoral. Cet arrêté précise l'objet de la modification, définit les modalités de la concertation et de l'association des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, et indique le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations. Cet arrêté est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché dans chaque mairie et au siège de chaque établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme sur le territoire desquels le plan est applicable. L'arrêté est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.*

*II. – Seuls sont associés les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés et la concertation et les consultations sont effectuées dans les seules communes sur le territoire desquelles la modification est prescrite. Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont mis à la disposition du public en mairie des communes concernées. Le public peut formuler ses observations dans un registre ouvert à cet effet.*

*III. – La modification est approuvée par un arrêté préfectoral qui fait l'objet d'une publicité et d'un affichage dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article R. 562-9.*

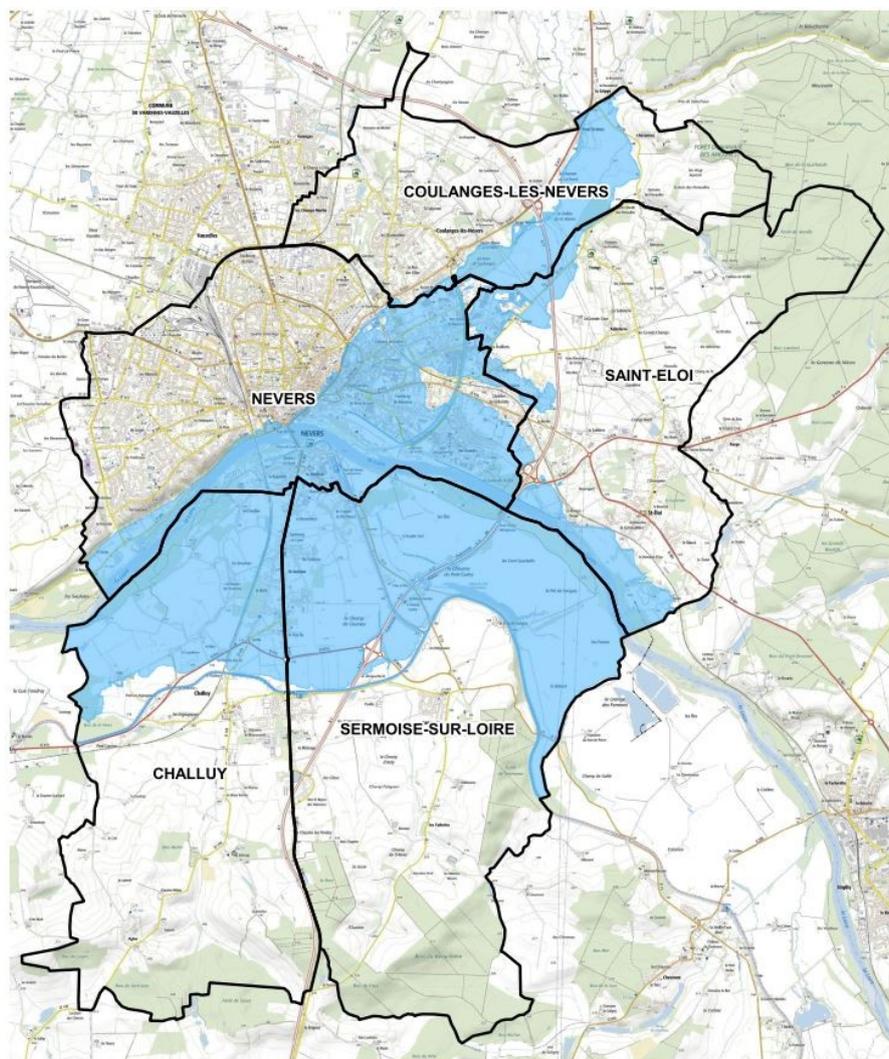
Le dossier de modification du PPRi doit comprendre :

- une note synthétique, objet du présent document, qui présente notamment l'objet de la modification envisagée ;
- un exemplaire du plan tel qu'il serait après modification, avec indication des dispositions faisant l'objet de la modification.

## 2. PPRi de la Loire du val de Nevers en vigueur

La révision du PPRi de la Loire du val de Nevers, conduite par les services de l'État, a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 17 janvier 2020.

Le périmètre du PPRi de la Loire du val de Nevers s'étend sur les communes de Challuy, Coulanges-les-Nevers, Nevers, Sermoise-sur-Loire et Saint-Éloi.



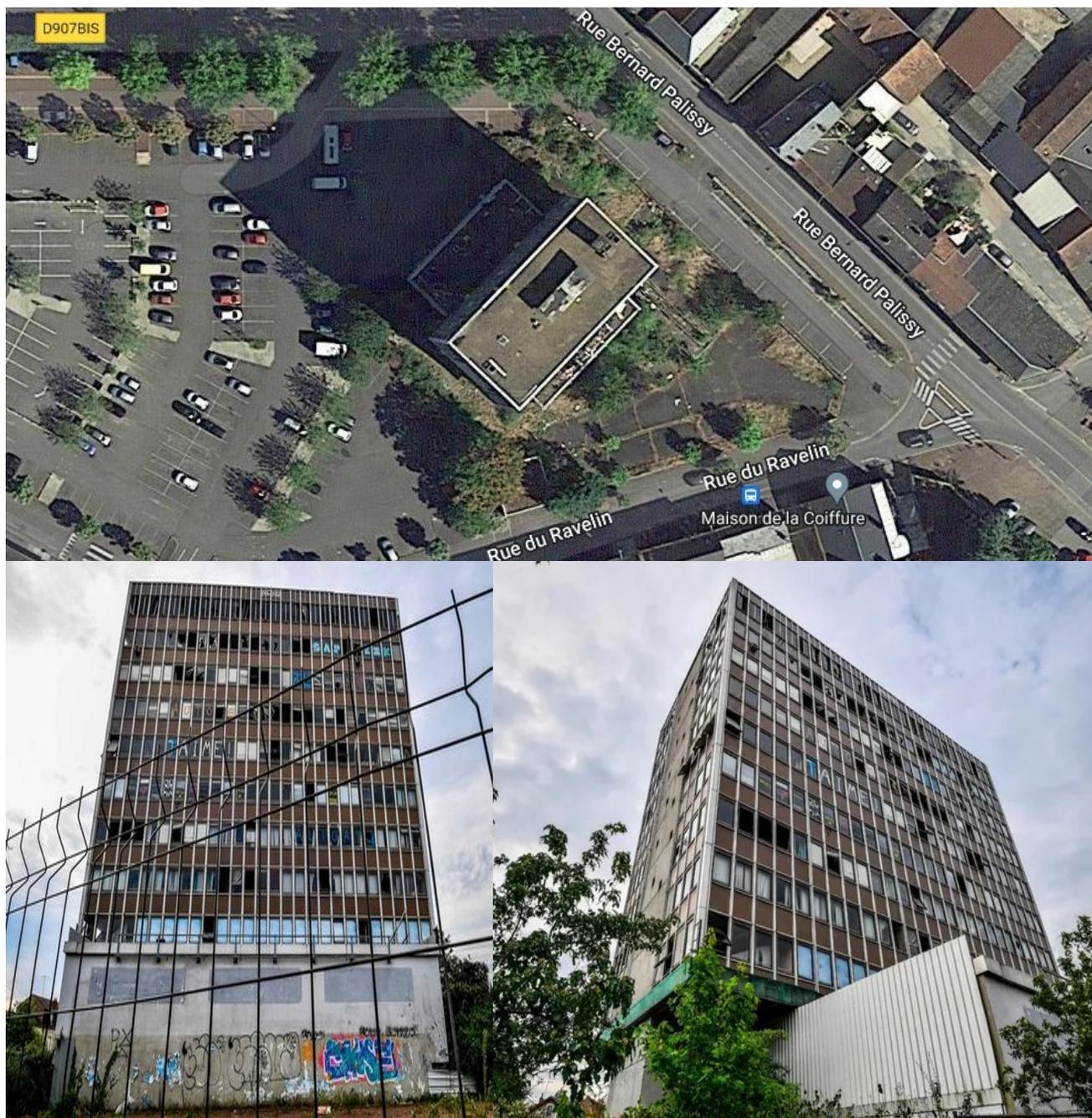
Le dossier du PPRi approuvé le 17 janvier 2020 est composé :

- de l'arrêté préfectoral d'approbation ;
- de la note de présentation ;
- du règlement ;
- des cartographies du zonage réglementaire (par communes à l'échelle 1/5000°) ;
- de la cartographie des enjeux (sur l'ensemble du val à l'échelle 1/25000°).

### 3. Modification du PPRi de la Loire

#### 3.1 Projet d'appart hôtel dans l'ancienne tour de la Chambre d'Agriculture

Les services de la ville de Nevers ont sollicité les services de l'État dans le cadre d'un projet de transformation de l'ancienne tour de la Chambre d'Agriculture (composée uniquement de bureaux) en appart hôtel.



Ce bâtiment de neuf étages a été construit en 1970, rue du Ravelin pour héberger principalement la Chambre d'Agriculture. Celle-ci quittera finalement les lieux en 2006. La Mutualité Sociale Agricole (MSA) et la société GROUPAMA resteront occupants jusqu'en 2010.

Mis en vente en 2012 par les trois copropriétaires (Chambre d'Agriculture de la Nièvre, MSA et GROUPAMA), car trop coûteux en charges, le bâtiment a fait l'objet d'une première cession le 27 avril 2012 à l'euro symbolique au groupe privé URBACORP. Un projet de résidence hôtelière haut de gamme avait été proposé, la présence du circuit automobile de Nevers Magny-Cours avait été mise en avant comme facteur d'attractivité. Ce projet, estimé à 10 millions d'euros, n'a finalement pas abouti.

Abandonné depuis 2012, en friche et non gardienné, l'état de l'immeuble, situé à proximité immédiate du centre-ville, s'est fortement détérioré au fil des années entraînant une très mauvaise image pour la ville, ainsi que des problèmes d'insalubrité et de sécurité publique. À ce jour, en raison du coût important des travaux de réhabilitation, aucun projet n'a pu aboutir.

Les services de la ville de Nevers ayant à plusieurs reprises sécurisé le site, une démolition du bâtiment avait été envisagée par les différentes municipalités, mais au regard du coût très élevé (supérieur à 1 M€) des travaux de désamiantage et de déconstruction, cette option n'est pas financièrement viable.

En 2022, le bâtiment a fait l'objet d'une deuxième cession. Il a été racheté par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) « La Tour du Renouveau » avec un projet axé sur l'hôtellerie, restauration et parking.

Ce projet de création d'appart'hôtel serait une réelle opportunité pour la ville de Nevers de rénover enfin ce bâtiment très dégradé et de résoudre tous les problèmes qui en découlent. Par ailleurs, celui-ci pourrait bénéficier d'un raccordement au réseau de chaleur urbain.

### 3.2 Règles applicables du PPRi Loire approuvé le 17 janvier 2020

En l'état, le règlement du PPRi de la Loire du val de Nevers, approuvé le 17 janvier 2020, interdit la transformation de ce bâtiment en appart hôtel.

Au regard du PPRi de la Loire du val de Nevers, le bâtiment faisant l'objet de la demande est situé en zone de dissipation d'énergie « ZDE – secteur B », représentant l'aléa de rupture de digue (cf. extrait du zonage réglementaire).



**Commune de Nevers - Planche Est**  
**Carte du zonage réglementaire**  
Approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 janvier 2020



Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Loire du val de Nevers – Note synthétique de présentation de la modification

Dans cette zone « ZDE – secteur B », la transformation de l'ancienne tour en Apart Hôtel, **qui engendre un changement de destination du bâtiment avec création d'hébergements temporaires**, n'est pas admis par le règlement du PPRi de la Loire du val de Nevers tel qu'il est approuvé (cf. extrait du règlement en zone « ZDE- secteur B »).

Le règlement autorise uniquement : « *Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en bâtiment à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) et de bureaux ou services, hors activité d'hébergement* ».

### 3.3 Proposition de modification du règlement

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2022 - 2027, approuvé le 15 mars 2022, précise les modalités de prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement dans sa disposition 2-4 :

« Les PPR et les documents d'urbanisme prennent en compte le risque de défaillance des systèmes d'endiguement, déterminé par une bande de précaution située derrière les digues traduisant la zone de dissipation d'énergie qui accompagnerait la rupture de l'ouvrage.

Dans ces zones, les PPR et les documents d'urbanisme prescrits après l'approbation du PGRI interdisent toute nouvelle construction en dehors des cas suivants :

- les constructions réalisées avec des prescriptions, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain\* ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération ;
- les exceptions prévues à l'article R. 562-11-7 du code de l'environnement ;
- les opérations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1 qui sont réalisées selon les conditions de la disposition 2-1.

En sus, pour les territoires caractérisés par des inondations à crue lente, selon les conditions locales, si une évacuation préventive est possible dans de bonnes conditions et planifiée dans un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), des possibilités de transformation, qui n'accroissent pas significativement les capacités d'hébergement même temporaires, peuvent être ouvertes par les PPR dans les centres urbains sous réserve que des prescriptions soient prévues visant à assurer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et à faciliter la gestion de crise ».

\* **Renouvellement urbain (définition dans le glossaire du PGRI) :** Action d'urbanisme de reconstruction de la ville sur elle-même à l'échelle d'un quartier, sans consommer de nouveaux terrains vierges, et en recyclant ses ressources bâties. Il vise à traiter les problèmes de certains quartiers anciens ou dégradés, à lutter contre l'étalement urbain et la multiplication des déplacements, à susciter de nouvelles évolutions de développement.

La disposition 2-4 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027 autorise sous conditions les nouvelles constructions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. A fortiori, elle autorise la transformation de constructions existantes, sous conditions additionnelles.

**Sur la base de cette disposition 2-4 du PGRI du bassin Loire Bretagne, il est donc proposé de rajouter, dans le règlement du PPRi de la Loire, un nouvel article « 8 bis » dans le tableau « Règles applicables en ZDE et en secteur B – aux biens et activités existants », en page 83.**

Afin d'assurer la non-augmentation de la vulnérabilité, il est proposé de restreindre les possibilités aux hébergements temporaires, dont l'évacuation préventive est significativement plus simple que les hébergements permanents.

Parallèlement à la modification du PPRi, la ville de Nevers a engagé une révision de son PCS, en anticipation de la prescription du PGRI et porte une attention particulière à la situation des hébergements temporaires en zone inondable. Cette révision du PCS permettra de réduire la vulnérabilité du secteur en améliorant le fonctionnement de la gestion de crise.

De plus, il conviendra également de démontrer que le bâtiment est apte à résister structurellement aux vitesses d'écoulement rencontrées en cas de rupture de digue.

**La rédaction proposée pour ce nouvel article « 8 bis » est la suivante :**

Alinéa	Sont autorisés	Prescriptions
<b>8 bis</b>	<b>Pour les bâtiments dégradés, dans les centres urbains*</b> , le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en bâtiment à usage d'activité <b>d'hébergement temporaire.</b>	<b>L'évacuation des hébergements créés devra être planifiée dans le plan communal de sauvegarde, afin de justifier la non aggravation de vulnérabilité.</b>  <b>Une étude structurelle devra être réalisée pour démontrer que le bâtiment est apte à résister aux vitesses d'écoulement rencontrées en cas de rupture de digue.</b>

**\* le centre urbain est assimilé au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intercommunale de la communauté d'agglomération de Nevers.**

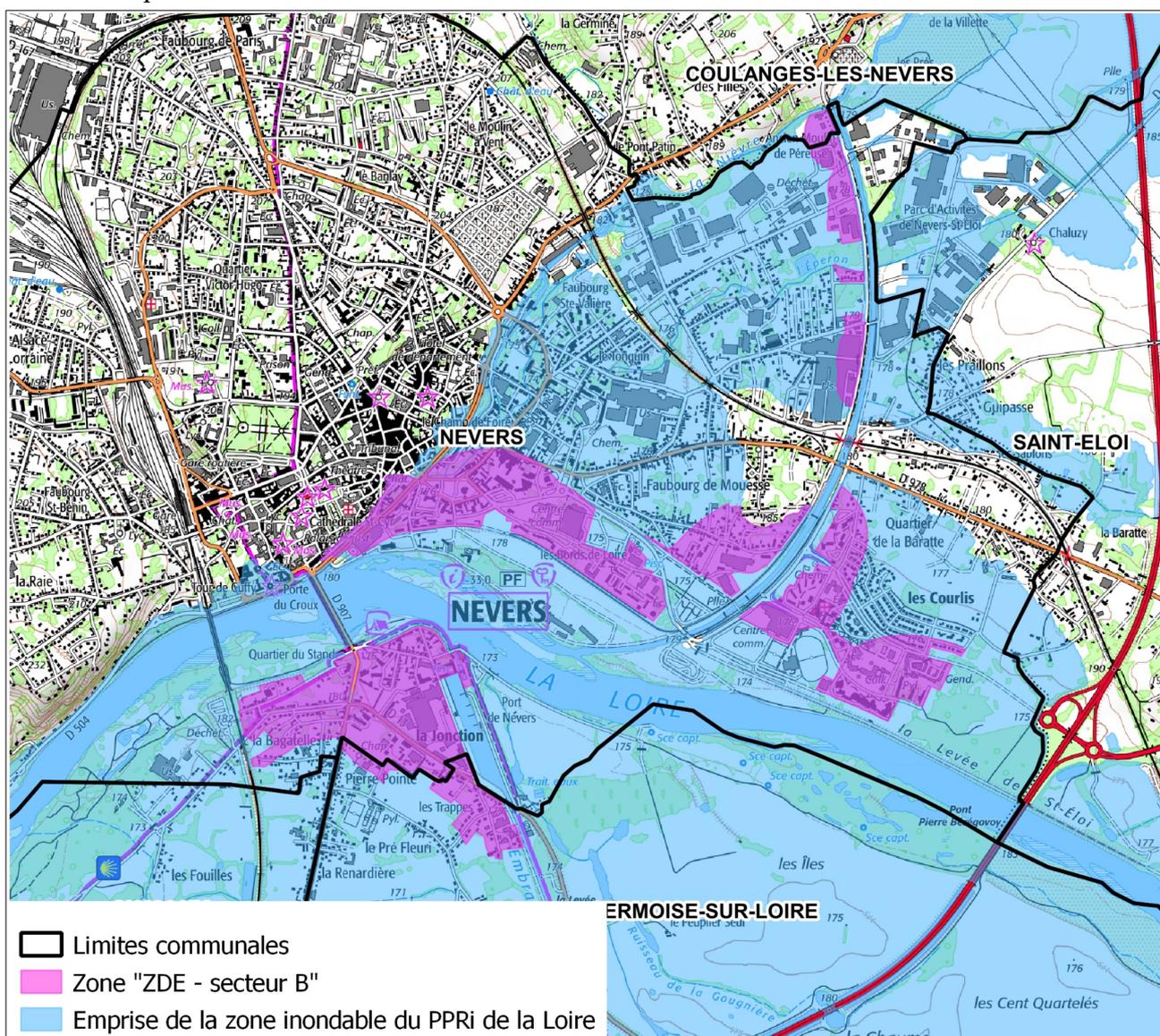
**Au final, seul le règlement du dossier de PPRi est modifié, et uniquement dans son chapitre 11 « Règles applicables en ZDE et en secteur B – aux biens et activités existants.**

**Les autres documents, à savoir la note de présentation, les cartographies du zonage réglementaire et la cartographie des enjeux, restent inchangés.**

### 3.4 Périmètre impacté par la modification

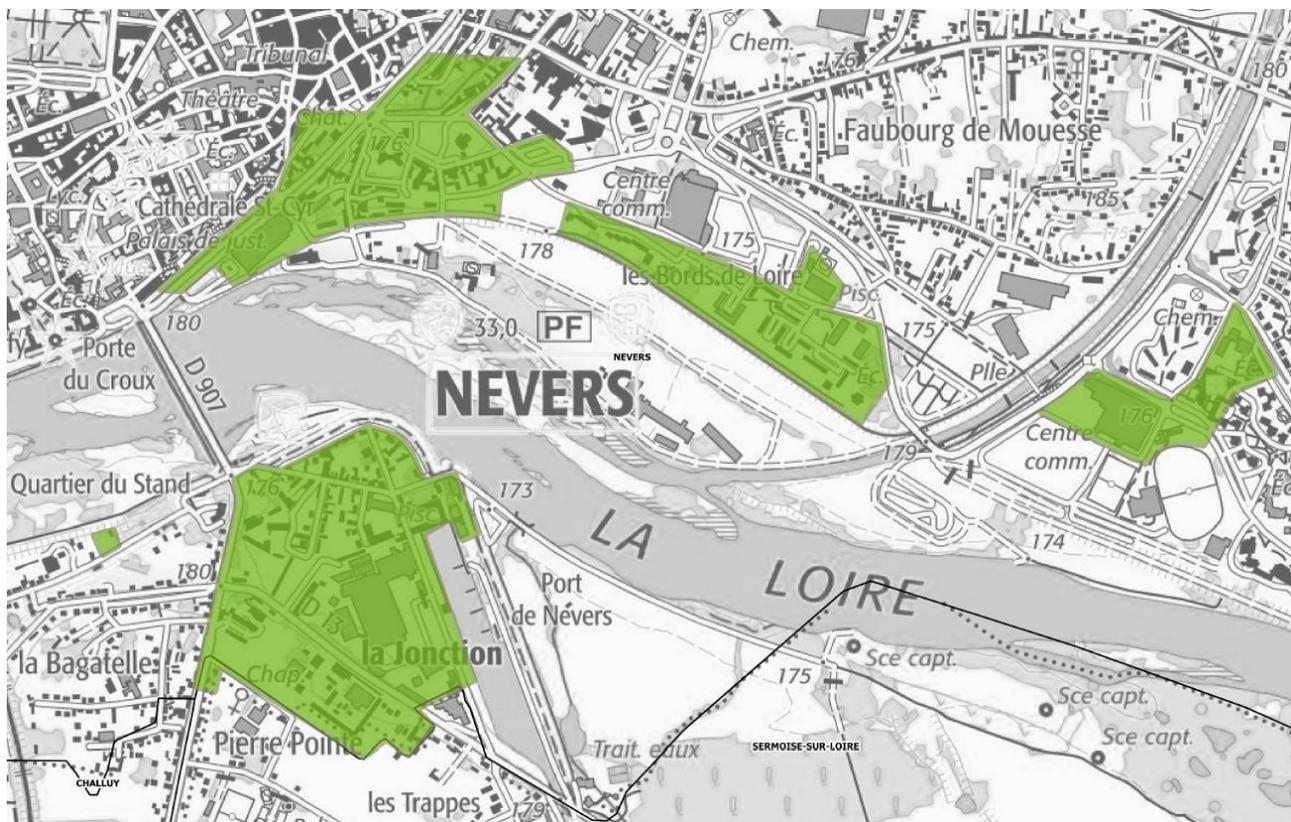
La modification du règlement touche administrativement l'ensemble des cinq communes du PPRi Loire du val de Nevers.

Néanmoins, la zone « ZDE – secteur B » n'étant pas présente sur les communes de Challuy et Saint-Éloi : seules les communes de Coulanges-les-Nevers, Nevers et Sermoise-sur-Loire sont donc concernées par la zone « ZDE – secteur B ».



*Emprise de la zone « ZDE- secteur B »*

Par ailleurs, après croisement de la zone « ZDE – secteur B » du PPRi et du périmètre de l'ORT intercommunale de la communauté d'agglomération de Nevers, **il apparaît que seules les communes de Nevers et Sermoise-sur-Loire sont potentiellement concernées par la modification du règlement.**



*Croisement de la zone « ZDE- secteur B » et du périmètre de l'ORT*

## 4. Principales étapes de la procédure de modification

La modification du PPRi du val de Nevers se déroule selon les étapes suivantes :

- Saisine d'examen au cas par cas en vue d'une soumission ou non à étude environnementale : la demande a été transmise à la DREAL Bourgogne Franche-Comté le 30 décembre 2022, qui a rendu son avis le 21 février 2023 ;
- Réunion d'association et de concertation avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés : le 22 février 2023 ;
- Prescription de la modification par arrêté préfectoral en date du 08 mars 2023 dans lequel sont notamment présentées les modalités d'association et de concertation des collectivités et de consultation (consultation officielle des collectivités et mise à disposition du public) ;
- Consultation officielle des communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés pendant une durée d'un mois : du mercredi 15 mars au lundi 17 avril 2023 ;
- Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois dans les mairies : du lundi 24 avril au mercredi 24 mai 2023 ;
- Approbation de la modification du PPRi par arrêté préfectoral.