



MISES À JOUR DES CARTES DES PLAINES INONDABLES DU COMTÉ DE HENRICO

FOIRE AUX QUESTIONS

Le comté de Henrico a participé à un processus pluriannuel en collaboration avec la FEMA (Federal Emergency Management Agency – Agence fédérale de la gestion des situations d’urgence) pour cartographier son risque d’inondation actuel. Ces cartes, appelées FIRM (Flood Insurance Rate Maps – Cartes des tarifs d’assurance contre les inondations), entreront en vigueur le 25 avril 2024.

La présente fiche d’information a été conçue dans le but d’aider à répondre aux questions des résidents et des propriétaires d’entreprises concernant le processus, le calendrier, les conséquences et les options liés aux nouvelles cartes des risques d’inondation de la FEMA ; elle précise également à qui s’adresser pour obtenir plus d’informations.

1. Que sont les cartes des risques d’inondation ?

Les cartes des risques d’inondation, également appelées FIRM (Flood Insurance Rate Maps – Cartes des tarifs d’assurance contre les inondations), montrent les niveaux de risque d’inondation et sont des outils importants pour la protection des individus et des biens dans le comté de Henrico. Créées par la FEMA pour la gestion des plaines inondables et l’urbanisme, les cartes identifient les zones inondables, les BFE (Base Flood Elevations – Élévations du niveau de base de l’eau) et les limites des plaines inondables d’une communauté.

2. Pourquoi le comté de Henrico obtient-il de nouvelles cartes des risques d’inondation ?

Les cartes actuelles des zones inondables du comté de Henrico ne sont plus à jour, car elles sont basées sur des données et des modélisations de 2007 et des années antérieures. Au fil du temps, les schémas d’écoulement et le réseau de drainage de l’eau peuvent changer radicalement en raison de l’érosion de surface, de l’urbanisation et des forces naturelles. Les risques d’inondations dans certaines régions évoluent en même temps que ces facteurs.

Les nouvelles cartes des zones inondables intègrent des données plus récentes avec la dernière technologie de modélisation et présentent ainsi une vue d’ensemble actualisée du risque d’inondation dans le comté de Henrico. Par conséquent, ces cartes donnent un meilleur aperçu des zones les plus susceptibles d’être touchées par les inondations et offrent une meilleure base pour la prise de décisions clés.

Informations à connaître

En plus de l’évaluation des risques d’inondation et des cartes établies par la FEMA, le comté de Henrico identifie d’autres zones qui présentent des risques d’inondation, lesquelles sont cartographiées et appelées SFHA (Community Special Flood Hazard Areas – Zones communautaires spéciales à risque d’inondation). Ces zones ne sont pas actualisées dans le cadre de la présente mise à jour des cartes de la FEMA, mais elles sont en cours d’actualisation et devraient être terminées en 2025. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates. Lisez également la question 8 pour obtenir plus d’informations sur les zones spéciales à risque d’inondation identifiées par le comté et les considérations spéciales applicables à celles-ci.

3. À qui profitent les nouvelles cartes des risques d’inondation ?

Le fait de disposer de cartes plus récentes et plus précises profitera différemment à bon nombre de personnes :

- Les résidents et les propriétaires d’entreprises auront la possibilité de prendre de meilleures décisions pour réduire les risques et assurer leurs biens contre les conséquences financières d’une inondation.
- Les urbanistes et les responsables locaux comprendront mieux les dangers et les risques d’inondation qui touchent le comté de Henrico, et pourront ainsi améliorer les activités de planification locales.
- Les constructeurs et les promoteurs auront accès à des informations plus détaillées pour décider des zones de construction et connaître les conséquences d’une construction sur les zones inondables locales.
- Les professionnels de l’assurance, de l’immobilier et du crédit pourront facilement accéder en ligne aux mises à jour et aux changements à venir pour servir plus efficacement leurs clients et leur communauté.

4. Qu’est-ce qu’une zone à haut risque et comment puis-je savoir si mon bien est situé dans cette zone ?

Dans le comté de Henrico, les zones inondables à haut risque sont identifiées comme les SFHA, qui regroupent à la fois les SFHA de la FEMA et les SFHA communautaires. Ces zones sont souvent décrites comme des plaines inondables ou des espaces situés dans une « zone inondable de 100 ans ». Le terme « inondable de 100 ans » peut être trompeur. Il est plus précis de parler d’élévation du niveau de l’eau qui a 1 % de risques d’être égalée ou dépassée chaque année. Ce n’est pas l’inondation qui se produira une fois tous les 100 ans. Il n’y a aucun moyen de prédire quand la prochaine inondation se produira – ni celle d’après.

Consultez le site henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates pour obtenir plus d’informations et voir les cartes actuelles et les nouvelles cartes. Le site Web contient également des détails sur les événements à venir et d’autres ressources utiles liées aux inondations.

ABRÉVIATIONS

BFE – Élévation du niveau de base de l’eau

FEMA – Agence fédérale de la gestion des situations d’urgence

FIRM – Carte des tarifs d’assurance contre les inondations

LOMA – Lettre de correction de la carte

LOMC – Lettre de modification de la carte

NFIP – Programme national d’assurance contre les inondations

SFHA – Zone spéciale à risque d’inondation



Pour en savoir plus, scannez le code QR et consultez la page Web relative aux mises à jour des cartes du comté de Henrico.



Henrico County
VIRGINIA

5. Que signifient les différentes désignations de zones ?

Le tableau ci-dessous explique les désignations des zones inondables figurant sur les cartes des zones inondables dans le comté de Henrico.

NIVEAU DE RISQUE	ZONE INONDABLE
Risque d'inondation élevé	Zone AE et A. Les biens situés dans ces zones ont un risque de 1 % d'être inondés chaque année. Ces zones sont également appelées SFHA ou plaine inondable de 100 ans. Des exigences réglementaires s'appliquent à tous les aménagements dans ces zones, et l'assurance contre les inondations est obligatoire pour les propriétaires titulaires d'une hypothèque sous réglementation fédérale. Il y a 26 % de risques qu'une inondation se produise dans une zone inondable à haut risque dans le cadre d'une hypothèque de 30 ans.
Risque d'inondation modéré	Zone X grisée. Ces biens ont un risque de 0,2 % d'être inondés au cours d'une année donnée. Ces zones sont également appelées plaine inondable de 500 ans. Certaines exigences réglementaires s'appliquent dans ces zones pour les structures surélevées et les installations essentielles.
Risque d'inondation faible	Zone X (non grisée). Ces biens se trouvent dans une zone où le risque global est plus faible. Le risque dans ces zones est réduit, mais pas absent.

6. Mon risque d'inondation a augmenté, qu'est-ce que cela signifie ?

Exemples de biens dont le risque d'inondation a augmenté :

- Parcelles avec une SFHA de la FEMA existante qui s'agrandit, ce qui signifie que la SFHA de la FEMA empiète davantage sur la parcelle sur au moins une zone.
- Parcelles avec une SFHA communautaire existante ayant une SFHA de la FEMA existante qui s'agrandit, ce qui signifie que la SFHA de la FEMA empiète davantage sur la parcelle sur au moins une zone.
- Parcelles avec une SFHA communautaire existante pour lesquelles la SFHA de la FEMA est cartographiée pour la première fois.
- Parcelles sans SFHA communautaire ou de la FEMA existante pour lesquelles la SFHA de la FEMA est cartographiée pour la première fois.

Dans certains cas, il peut y avoir des parcelles dont le risque d'inondation augmente et diminue à la fois, car la limite de la plaine inondable n'est pas forcément une ligne droite. L'agrandissement des limites de la SFHA indique que la BFE a augmenté, ce qui veut dire que l'on estime que les eaux de crue atteignent un niveau plus élevé qu'auparavant lors d'une inondation majeure. En plus d'un risque d'inondation plus élevé, d'autres exigences en matière de réglementation et d'achat d'assurance contre les inondations peuvent s'appliquer au bien.

Bien que cela ne change pas forcément vos tarifs d'assurance dans le cadre du NFIP (Nation Flood Insurance Program – Programme national d'assurance contre les

inondations), il y aura de nouvelles exigences en matière de construction (lisez la question no 8 de la FAQ pour plus de détails).

7. Que se passera-t-il si mon bâtiment est désormais cartographié dans la SFHA ?

Si les nouvelles cartes indiquent qu'un bâtiment sur votre propriété vient d'être ajouté à la SFHA, vous serez tenu par la loi de souscrire une police d'assurance contre les inondations si vous avez une hypothèque auprès d'un prêteur assuré ou sous réglementation fédérale, à compter de l'entrée en vigueur des cartes le 25 avril 2024. Si vous n'avez pas d'hypothèque, l'assurance contre les inondations est tout de même fortement recommandée, en partie parce que **la plupart des assurances habitation et locataires ne couvrent pas les dommages causés par les inondations**. Si votre bien se trouve dans une zone à haut risque, il est encore plus important de vous protéger financièrement avec une assurance contre les inondations.

Afin de réduire les conséquences financières de la modification de la carte, le NFIP offre la première année une **remise** pour les bâtiments nouvellement ajoutés à la SFHA. La prime augmentera ensuite graduellement chaque année jusqu'à ce qu'elle atteigne sa prime de risque intégral. Si vous souscrivez une assurance contre les inondations auprès d'un assureur privé qui ne fait pas partie du NFIP, il se peut que ses règles de souscription soient différentes. Discutez avec votre agent d'assurance pour obtenir plus de détails. De plus amples informations sont également disponibles à l'adresse suivante : www.floodsmart.gov/flood-map-updates.

En outre, les exigences en matière de permis des plaines inondables s'appliquent aux bâtiments situés dans la SFHA, et les améliorations possibles, comme les annexes, peuvent être limitées (lisez la question no 9 de la FAQ pour plus de détails).

8. Mon bien est situé dans une SFHA communautaire, quelles informations dois-je connaître ?

La SFHA du comté de Henrico regroupe à la fois les SFHA de la FEMA et les SFHA communautaires. Ces zones sont des zones inondables à haut risque et sont soumises aux restrictions d'aménagement établies dans l'Ordonnance sur les plaines inondables du comté. L'objectif de l'Ordonnance sur les plaines inondables est de promouvoir et de protéger la santé, la sécurité et le bien-être général des résidents de Henrico et de minimiser les pertes causées par les inondations. Si vous avez des questions sur ce que vous pouvez faire ou ne pouvez pas faire sur votre propriété située dans la SFHA ou à proximité, contactez notre service d'assistance au 804-501-7463. Des mises à jour des SFHA communautaires sont en cours de rédaction et devraient être terminées en 2025. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates.

Bien que la couverture d'assurance contre les inondations ne soit pas obligatoire dans les SFHA communautaires si vous avez une hypothèque auprès d'un prêteur assuré ou sous réglementation fédérale, elle est fortement encouragée, car la plupart des polices d'assurance des propriétaires et des locataires ne couvrent pas les dommages causés par les inondations.



Plus de 40 % des réclamations liées aux inondations proviennent d'autres zones où la souscription d'une assurance n'est pas obligatoire.



Pour en savoir plus, scannez le code QR et consultez la page Web relative aux mises à jour des cartes du comté de Henrico.



Henrico County
VIRGINIA

9. Quelles sont les exigences en matière de permis qui s'appliquent aux biens situés dans une zone à haut risque ?

Tous les aménagements dans la SFHA et à proximité doivent répondre aux exigences de l'Ordonnance sur les plaines inondables du comté de Henrico (Code du comté de Henrico, Chapitre 10, Article 1). Si un aménagement est effectué à proximité de la SFHA, cela signifie qu'il est situé à moins de 12,19 m (40 pi) de la SFHA ou dans une plaine inondable de 500 ans.

Avant de construire, de remblayer ou de modifier votre terrain ou le bâtiment de votre propriété, vous devez obtenir un Permis de plaine inondable pour vous conformer à l'Ordonnance sur les plaines inondables du comté. L'objectif de l'Ordonnance sur les plaines inondables est de promouvoir et de protéger la santé, la sécurité et le bien-être général des résidents de Henrico et de minimiser les pertes causées par les inondations. Voici les informations à connaître :

- Le placement de remblais est interdit dans la SFHA.
- Aucune nouvelle structure résidentielle n'est autorisée dans la SFHA ou à moins de 4,57 m (15 pi) de la SFHA, et les structures résidentielles existantes dans ces zones ne peuvent pas être agrandies.
- Le plancher le plus bas des nouvelles structures non résidentielles de la SFHA doit être surélevé d'au moins 60,96 cm (2 pi) au-dessus de la BFE. Cette élévation supplémentaire, ou franc-bord, est une mesure supplémentaire de protection contre les inondations et pourrait donner lieu à une baisse des primes d'assurance contre les inondations.
- Toutes les structures situées à proximité de la SFHA, c'est-à-dire situées à moins de 12,19 m (40 pi) de la SFHA ou dans la plaine inondable de 500 ans, doivent avoir leur plancher le plus bas surélevé de 30,48 cm (1 pi) au-dessus de la BFE.
- Des Certificats d'élévation indiquant le niveau du plancher sont requis pour les bâtiments situés dans la SFHA et à proximité.
- Un Certificat d'interdiction d'élévation, signé et scellé par un ingénieur agréé en Virginie, est requis pour tout aménagement dans la SFHA afin de démontrer qu'il n'augmentera pas l'élévation du niveau de l'eau.

Consultez le site henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates ou contactez la ligne d'assistance du comté de Henrico par téléphone au 804-501-7463 ou par e-mail à l'adresse flood@henrico.us pour plus d'informations.

10. Ma maison ou mon entreprise est située dans une zone inondable à haut risque. Que dois-je faire si je veux construire une annexe ou l'améliorer d'une autre manière ?

Vous devez commencer par demander un Permis d'aménagement de plaine inondable pour respecter les exigences d'aménagement des plaines inondables et éviter des erreurs coûteuses. Les structures résidentielles existantes dans la SFHA ne peuvent pas être agrandies, mais d'autres améliorations peuvent être autorisées, comme des rénovations intérieures. Les structures non résidentielles peuvent être agrandies si toutes les exigences du code applicable peuvent être respectées.

Pour tous les bâtiments faisant l'objet d'améliorations, la valeur de l'amélioration (modification, altération, réparation, reconstruction, etc.) ne peut être égale ou supérieure à 50 % de la valeur marchande de la structure existante. Les améliorations évaluées à moins de 50 % peuvent ne pas augmenter la non-conformité de la structure.

Les annexes et/ou autres améliorations évaluées à au moins 50 % de la valeur marchande de la structure existante sont considérées comme étant des **améliorations substantielles**. Dans ces situations, l'ensemble de la structure doit être conforme à l'Ordonnance actuelle sur les plaines inondables et les exigences du Code du bâtiment.

11. Que se passera-t-il si mon bâtiment est désormais cartographié dans une zone à risque modéré ou faible, et non plus dans une zone à risque élevé ?

Si votre bâtiment est nouvellement identifié comme étant situé dans une zone à risque modéré ou faible à compter de l'entrée en vigueur des cartes, vous ne serez pas tenu par la loi de souscrire une assurance contre les inondations si vous avez une hypothèque auprès d'un prêteur assuré ou sous réglementation fédérale. Cependant, votre prêteur peut toutefois exiger que vous ayez une couverture d'assurance contre les inondations.

Bien que votre risque d'inondation puisse être modéré à faible, il existe toujours un risque pour votre bien. L'assurance contre les inondations reste fortement recommandée dans ces zones. En réalité, les titulaires de polices dans le cadre du NFIP dont les biens sont situés à l'extérieur des zones inondables à haut risque sont à l'origine de plus de 40 % de toutes les réclamations d'assurance contre les inondations dans le cadre du NFIP.

Les bâtiments situés dans ces zones peuvent toutefois être soumis à des exigences réglementaires s'ils sont situés dans la plaine inondable de 500 ans ou s'ils sont situés à moins de 12,19 m (40 pi) de la SFHA.

Définitions

Élévation du niveau de base de l'eau – Hauteur (au-dessus du niveau de la mer) que les eaux de crue sont estimées atteindre ou dépasser lors d'un événement d'inondation avec au moins 1 % de risque de se produire au cours d'une année donnée, également connue sous le nom de SFHA ou plaine inondable de 100 ans.

Aménagement – Tout changement apporté par l'homme dans le cadre de l'amélioration ou non d'un bien immobilier.

Franc-bord – Une marge de sécurité supplémentaire, exprimée en cm (pieds) au-dessus d'une élévation du niveau de l'eau spécifique, généralement la BFE. Le comté de Henrico a adopté une exigence de franc-bord de 60,96 cm (2 pi) dans la SFHA et une exigence de franc-bord de 30,48 cm (1 pi) dans les zones à proximité de la SFHA.



Pour en savoir plus, scannez le code QR et consultez la page Web relative aux mises à jour des cartes du comté de Henrico.



Henrico County
VIRGINIA

12. Que se passe-t-il si ma maison ou mon entreprise est située dans une zone à haut risque, mais que je pense que la désignation est incorrecte ?

Si vous pensez que votre bien a été mal cartographié dans une zone à haut risque, vous pouvez soumettre une demande à la FEMA pour une LOMC. Une LOMC reflète une révision/correction officielle d'une FIRM en vigueur. Si la demande de LOMC est acceptée, vous pourriez être admissible à une prime d'assurance contre les inondations moins élevée ou bénéficier de l'option permettant de ne pas souscrire d'assurance contre les inondations. Des données techniques doivent être fournies à l'appui de toute allégation selon laquelle un bien est mal cartographié, comme des données sur l'élévation du sol et/ou des études d'inondation révisées. Pour en savoir plus sur les LOMC de la FEMA, consultez le site www.fema.gov/letter-map-changes.

13. Je loue un bien dans une zone à haut risque. Dois-je souscrire une assurance contre les inondations ?

Si vous louez une habitation ou un local d'entreprise sur une parcelle située dans la SFHA, gardez à l'esprit que même si votre propriétaire a une assurance contre les inondations pour couvrir son bâtiment, cette assurance ne couvrira pas vos biens personnels. Seule une police d'assurance contre les inondations distincte peut couvrir les articles endommagés par une inondation. Protégez-vous avec une police d'assurance contre les inondations. Votre agent d'assurance peut vous aider à souscrire une police et répondre à vos questions.

14. Comment puis-je protéger mon bien contre les inondations ?

Les primes d'assurance contre les inondations sont basées sur plusieurs facteurs, mais vous pouvez prendre certaines mesures pour rendre l'assurance contre les inondations plus abordable chaque année :

- **Réduisez votre risque d'inondation.** Ce que vous payez pour l'assurance contre les inondations dans le cadre du NFIP est souvent lié au niveau de risque d'inondation de votre bien. La réduction de votre risque d'inondation protège non seulement votre bien contre les dommages causés par les inondations, mais peut également aider à réduire les coûts d'assurance.
- **Fournissez un certificat d'élévation.** Bien que le certificat ne soit pas obligatoire lors de l'achat d'une police, il peut aider votre agent d'assurance à obtenir un meilleur taux.
- **Choisissez une franchise plus élevée.** Le choix d'une franchise plus élevée réduira votre prime, mais cela signifie que vous devrez couvrir une plus grande partie du coût de la reconstruction de votre poche. L'augmentation de la franchise de votre police d'assurance contre les inondations jusqu'à 10 000 \$ au maximum peut réduire votre prime annuelle jusqu'à 40 %. Gardez à l'esprit qu'une franchise maximale peut ne pas être appropriée ou autorisée pour tout le monde.

Consultez le site <https://www.floodsmart.gov/how-can-i-pay-less> pour plus de détails. Le comté de Henrico est en voie d'adhérer au programme CRS, qui offrira une réduction de la prime d'assurance contre les inondations à tous les titulaires de polices dans le cadre du NFIP du comté. Cette mesure devrait entrer en vigueur en octobre 2024.

15. Quelles sont les règles de divulgation qui s'appliquent lors de l'achat d'un bien dans une plaine inondable ?

La Virginie (Virginie) est un État où l'acheteur doit être « averti ». Cela signifie que les vendeurs ne sont pas tenus de divulguer des informations relatives au risque d'inondation d'un bien, à sa proximité avec une zone inondable réglementée, à la couverture d'assurance contre les inondations ou aux dommages causés par de précédentes inondations. Tous les acheteurs potentiels doivent faire preuve de diligence raisonnable pour se renseigner sur un bien avant de l'acheter, y compris vérifier le risque d'inondation d'un bien et consulter toute réglementation fédérale ou du comté qui s'applique à un bien en fonction de son emplacement dans une SFHA.

Un projet de loi visant à modifier les exigences en matière de divulgation des inondations a déjà été présenté à l'Assemblée générale, pas plus tard qu'à la Session de 2024, mais ce projet de loi n'a pas été adopté. Si vous avez des préoccupations quant aux exigences de divulgation des inondations en Virginie (Virginie), pensez à contacter vos représentants à la Chambre et au Sénat à ce sujet. Vous pouvez identifier votre législateur ici : whosmy.virginiageneralassembly.gov.

16. Quelles ressources supplémentaires sont disponibles ?

Vous trouverez ci-dessous une liste de ressources et de coordonnées pour toute autre question.

- Consultez le site henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates pour voir les cartes actuelles et les cartes mises à jour, et obtenir des informations sur le projet et les événements à venir
- FloodSmart.gov : informations générales sur l'assurance contre les inondations dans le cadre du NFIP
- Modification des cartes et assurance contre les inondations – Ce que les propriétaires doivent savoir : brochure de la FEMA (<https://bit.ly/Property-Owners>)
- Pour des questions générales sur l'assurance contre les inondations et la cartographie des risques d'inondation, appelez le FMIX (FEMA Mapping and Insurance eXchange – Centre d'échange d'informations sur les cartes et les assurances de la FEMA) au 1-877-FEMA MAP (1-877-336-2627) ou envoyez un e-mail à l'adresse FEMA-FMIX@fema.dhs.gov. Le FMIX est ouvert du lundi au vendredi, de 8 h 00 à 19 h 00 (Heure de l'Est).

BESOIN D'AIDE ?

CONTACTEZ LE SERVICE D'ASSISTANCE POUR TOUTE QUESTION RELATIVE AUX MISES À JOUR DES CARTES DES ZONES INONDABLES D'HENRICO



Téléphone : 804-501-7463



E-mail : flood@henrico.gov



Services de traduction disponibles



Pour en savoir plus, scannez le code QR et consultez la page Web relative aux mises à jour des cartes du comté de Henrico.



Henrico County
VIRGINIA