

Glossaire

Le **plan de prévention des risques naturels** [PPRn]

A partir de la connaissance des phénomènes tels que les inondations, les avalanches, les séismes, les feux de forêt...il est établi par les services de l'Etat, après concertation et en association avec les collectivités, pour déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages.

Il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme (PLU).

Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation dangereuse, il peut être appliqué par anticipation.

D'anciennes procédures : plan de surface submersible [PSS], plan de zones sensibles aux incendies de forêt [PZSIF], périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques [PER] valent plan de prévention des risques naturels.

Le **plan de prévention des risques technologiques** [PPRT] Il est établi par les services de l'Etat en concertation avec les riverains, les exploitants et les collectivités pour les sites industriels les plus à risques. L'étude de danger porte sur les effets thermique, toxique ou de surpression.

Comme pour le PPRn, cette procédure, créée par décret en septembre 2005, prévoit qu'il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme.

Le **zonage sismique**

Il est établi à partir de la connaissance historique des séismes et de la connaissance géologique du territoire.

Un zonage réglementaire avec quatre niveaux 1a, 1b, 2 et 3, est en vigueur depuis 1991 accompagné de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Les arrêtés de **catastrophes naturelles ou technologiques**

Tout immeuble, faisant l'objet d'un contrat d'assurance habitation est assuré en cas de catastrophe naturelle depuis 1982 par le biais d'une surprime obligatoire et de catastrophe technologique depuis 2003.

Ce dispositif apporte la garantie d'une indemnisation permettant la remise en état rapide des lieux sinistrés. Il est enclenché par la reconnaissance par l'Etat du caractère exceptionnel du phénomène.

Attention !

Cette double obligation ne porte que sur l'exposition de votre propriété aux risques naturels et technologiques pris en compte par des procédures réglementaires. Cependant, elle peut être exposée à d'autres phénomènes naturels ou située aux abords d'activités susceptibles de générer des risques naturels, technologiques ou miniers.

Pour en savoir plus

à la préfecture :

Le **dossier départemental sur les risques majeurs** [DDRM] liste les communes concernées et décrit les phénomènes, leurs conséquences sur les personnes et les biens ainsi que les mesures collectives et individuelles pour en limiter les dommages.

à la mairie :

Le **dossier d'information communal sur les risques majeurs** [Dicrim] précise, à l'échelle de la commune, les dispositions prises pour la réduction des risques et la sauvegarde des personnes.

sur Internet :

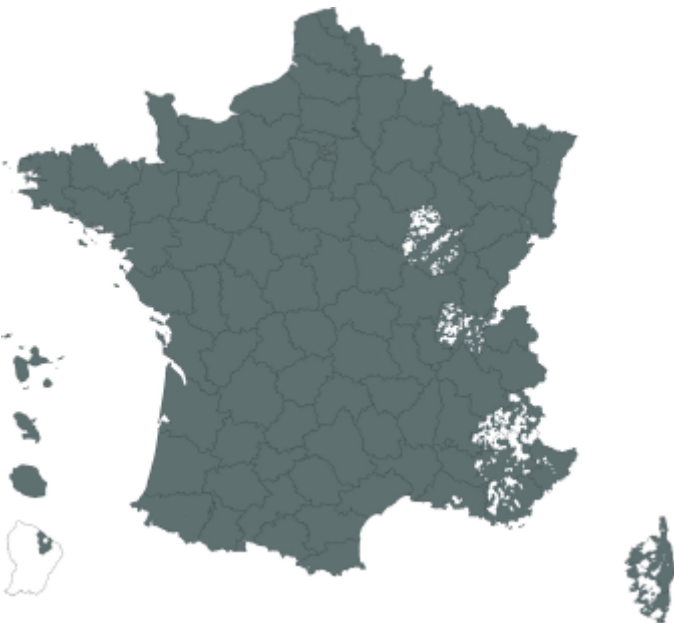
Les sites www.ecologie.gouv.fr et www.prim.net du Ministère de l'écologie et du développement durable facilitent l'accès aux informations mises en ligne sur Internet par les préfectures de département.



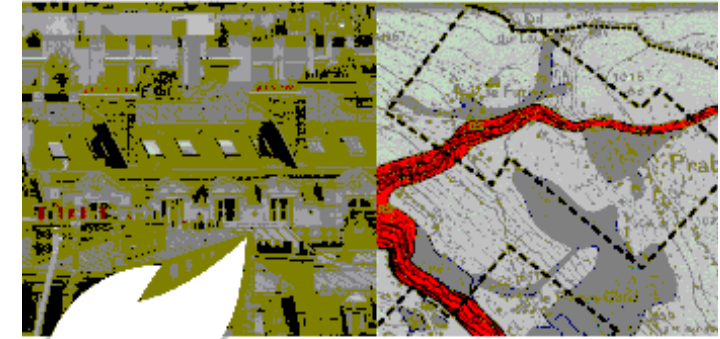
Edition : **MEDD / Sous-direction de la prévention des risques majeurs / Bici / mai 2006**



carte des communes de France où s'applique l'obligation d'établir un état des risques



carte des communes de France ayant fait l'objet depuis 1982 d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes



Vente ou location d'une propriété située en zone à risques naturels ou technologiques

Informations à donner à l'acquéreur ou au locataire par le vendeur ou le bailleur



Si je vends ou je loue,

j'informe sur les risques
l'acheteur ou mon locataire

j'informe sur les sinistres
l'acheteur ou mon locataire

A partir de quand ?

A partir du 1^{er} juin 2006

Dans quel cas suis-je concerné ?

Si ma propriété se situe à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou en zone sismique réglementée.

Si ma propriété a fait l'objet depuis 1982, d'une (ou plusieurs) indemnisation après un événement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

Que dois-je faire ?

Remplir l'imprimé **état des risques*** et l'annexer au contrat de vente ou de location.

* Cet imprimé est disponible en mairie, préfecture ou téléchargeable sur Internet aux adresses : www.ecologie.gouv.fr et www.prim.net

Etablir **sur papier libre, la liste des sinistres** subis par mon immeuble depuis 1982 lors d'événements reconnus comme catastrophes et l'annexer au contrat de vente ou de location.

Pour quel type de propriété ?

Pour **tout bien immobilier bâti ou non bâti** : appartement, maison, terrain

Pour quel type de contrat ?

Sont concernés :

les promesses de vente ou d'achat, les contrats de vente, les contrats écrits de location ou donnant lieu à un bail "3,6,9 ans", les locations saisonnières ou de vacances, les locations meublées, les contrats de vente en état futur d'achèvement, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soulte, les donations, les partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques.

Ne sont pas concernés :

les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain, les contrats de séjour avec services (hôtel, logement foyer, maison de retraite), les ventes dans le cadre de procédures judiciaires, les transferts de propriété réalisés dans le cadre de procédures de préemption, de délaissement ou d'expropriation lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires des droits.

Comment savoir si je suis concerné ?

En consultant **la liste des communes concernées** à la mairie, à la préfecture, en sous-préfecture ou sur Internet.

En consultant **la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique** à la mairie, à la préfecture, en sous-préfecture ou sur Internet.

Où trouver les informations ?

En consultant le **dossier communal d'information** à la mairie, à la préfecture ou sous-préfecture et pour la plupart des départements sur le site Internet de la préfecture : www.departement.pref.gouv.fr

Au regard des indemnisations versées par mon **assureur** depuis 1982 et des informations dont j'ai eu connaissance par les propriétaires précédents

A quoi cela sert-il ?

A acheter ou à louer en toute **transparence** par une **bonne connaissance** des risques pris en compte, des catastrophes passées et des précautions en matière d'urbanisme ou de construction à respecter.

Et si je ne le fais pas ?

Le non-respect de ces deux obligations d'information de la part du vendeur ou du bailleur peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix.

Les **risques naturels** pris en compte concernent principalement le séisme, les inondations rapides ou de plaine et les mouvements de terrain tels que les effondrements de cavités souterraines ou de marnières et le retrait ou gonflement des argiles. Plus localement, certaines communes peuvent être exposées aux avalanches, aux feux de forêt, aux cyclones ou aux éruptions volcaniques.

On estime en France, qu'une commune sur deux est exposée à un ou plusieurs risques naturels.

Depuis 1982, la quasi totalité des communes a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles.

Depuis 1992, les constructions nouvelles font l'objet d'une réglementation en fonction d'un zonage réglementaire et 6500 communes sont soumises à un plan de prévention des risques naturels prévisibles [PPRn] dont les règles s'imposent aux dispositions locales d'urbanisme.

L'information est la première démarche de prévention. Un homme averti en vaut deux dit le proverbe. Depuis 1987, la loi donne à tout individu un **droit à l'information** sur les risques naturels et technologiques auxquels il est susceptible d'être exposé en certaines parties du territoire national. Cette responsabilité relève de l'Etat et plus précisément de ses représentants au niveau du département : le préfet et au niveau de la commune : le maire.

Le préfet liste les communes concernées et établit un dossier qui recense et décrit les phénomènes prévisibles et les accidents, leurs conséquences sur les personnes et les biens ainsi que les mesures individuelles et collectives pour en minimiser les dommages. Ce dossier, nommé **dossier départemental sur les risques majeurs** [DDRM] est mis à jour périodiquement. Il est disponible en mairie, sous-préfecture et préfecture et accessible sur Internet.

La loi du 30 juillet 2003 sur les risques renforce les dispositions d'information de la population. L'une de celles-ci, inscrite dans l'article **L 125-5 du Code de l'environnement**, impose que tout propriétaire d'immeuble informe l'acquéreur ou le locataire d'une part sur sa localisation au regard d'un plan de prévention et du zonage sismique, d'autre part, de toute indemnisation de sinistre consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique reconnue comme telle.

Pour cela, en cas de PPR ou de zonage sismique, il doit établir un **état des risques** sur la base d'un imprimé arrêté par le ministère de l'écologie et du développement durable. En cas d'indemnisation, la **déclaration** se fait sur papier libre. Ces deux documents sont annexés à toute étape du contrat de vente ou de location.

Le défaut d'information peut entraîner la diminution du montant de la vente ou de la location voire la résiliation ou l'annulation du contrat.

les **risques** majeurs

Les **risques technologiques** sont liés aux activités de stockage, aux centres de production d'énergie tels que les centrales nucléaires ou les barrages hydroélectriques, au transport des matières ou marchandises dangereuses comme les gazoducs et les gares de triage.

Les installations soumises à autorisation font l'objet d'une étude de danger qui permet de déterminer les dispositions qu'il convient de mettre en oeuvre pour prévenir tout accident à la source. De plus, un plan particulier d'intervention [PPI] définit les moyens et les modes d'intervention des services de secours en cas d'accident.

Depuis 2003, des plans de prévention des risques technologiques [PPRT] sont à l'étude autour des sites les plus dangereux pour maîtriser l'urbanisation et minimiser les conséquences d'un accident.

l'**information** préventive

Le maire, sur la base des informations transmises par le préfet, doit établir un document qui précise les dispositions particulières qu'il a prises au titre de ses pouvoirs de police. Ce document, nommé **document d'information communal sur les risques majeurs** [dicrim] est lui aussi librement consultable. Il est annexé au plan communal de sauvegarde. Par ailleurs, le maire doit afficher les risques pris en compte, les consignes de sécurité ainsi que la fréquence des radios habilitées à les diffuser en cas d'alerte ou de danger. Il doit aussi informer de façon périodique la population des dispositions contenues dans les plans de prévention et repérer dans les zones inondables, le niveau des plus hautes eaux connues.

Ces dispositions visent à une responsabilisation individuelle et à une culture collective du risque.

une **double** obligation

Le propriétaire établit l'état des risques à partir des informations mises à disposition par les services de l'Etat et consignées dans un dossier consultable en mairie, sous-préfecture et préfecture. Pour la plupart des communes concernées, ce dossier est accessible à partir d'Internet.

La déclaration d'indemnisation concerne les catastrophes qui ont affecté le bien depuis 1982 et dont il a connaissance soit parce qu'il a été victime ou par reprise des déclarations précédentes. La validité de ces deux documents est de six mois.

L'objectif de ces deux obligations est de permettre à l'acquéreur ou au locataire de connaître les servitudes qui s'imposent au bien qu'il va occuper, les sinistres qu'il a subi celui-ci et les obligations et recommandations qu'il doit respecter pour sa sécurité.