

Le Plan Local d'Urbanisme



6.2. – Prévention des risques

P.L.U.

Approuvé par D.C.M. le 18 décembre 2007



Affiliation de la C^{ue}
fait le 22.5.06
J.

PREFECTURE DE LA REGION MIDI-PYRENEES
PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

Vu
Tél. n° 249

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

Toulouse, le 2 MAI 2006

AFFAIRE SUIVIE PAR : C. Guignard
R. Costesseque
☎ : 05-61-58-51-81 / 05-61-58-51-65-59
☎ : 05-61-58-65-48

Le préfet de la région Midi-Pyrénées
préfet de la Haute-Garonne

à

Mesdames et Messieurs les maires du département
en communication à MM les sous-préfets
de Muret et Saint-Gaudens

→ **OBJET** : (Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les
risques majeurs naturels ou technologiques
Réf : Articles L 125-5, R 125-23 et R 125-27 du code de l'environnement
→ **P.J.** : (Arrêté préfectoral du 16 février 2006
: 4

Vous trouverez ci-joint le second arrêté préfectoral concernant la mise en place du dispositif d'information des acquéreurs et locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques majeurs.

(Cet arrêté est accompagné d'une annexe spécifique pour votre commune qui précise notamment les risques à prendre en compte et leur périmètre associé pour l'état des risques et les documents de référence à consulter par le vendeur ou le bailleur en vue de localiser les zones de risque.

Je vous remercie de bien vouloir afficher cet arrêté ainsi que son annexe en mairie dès réception. Je rappelle que ce dispositif devient obligatoire à échéance du 1^{er} juin 2006 et je vous remercie de bien vouloir diffuser le plus largement possible l'information sur l'existence de ce nouveau dispositif à vos administrés.

Je rappelle également que votre rôle dans ce dispositif est principalement de mettre toutes les informations transmises par les services de l'État à disposition des vendeurs ou bailleurs intéressés qui en feront la demande. C'est le cas en particulier des éventuels PPR approuvés sur votre commune ou projet de PPR soumis à enquête publique en attente d'approbation.

Je précise que l'ensemble des arrêtés seront accessibles dans les semaines à venir sur le site internet de la DDE à la rubrique « Prévention des Risques », site sur lequel vous trouverez également des informations complémentaires sur l'IAL et sur les PPR en Haute-Garonne. Dans un second temps, les données utiles au dispositif d'IAL relatives aux dossiers de PPR approuvés seront également accessibles.

La DDE et plus précisément le Service Risques et Sécurité est votre interlocuteur technique pour tout renseignement à ce sujet.

Notice explicative sur le fonctionnement du dispositif d'IAL en Haute-Garonne

0. Nature de ce document

Document à caractère informatif établi par la Direction Départementale de l'Équipement de la Haute-Garonne (Service Risques et Sécurité) en vue de faciliter l'appropriation du dispositif d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels et technologiques.

1. Origine du dispositif : développer la culture des risques

Le droit à l'information sur les risques a été introduit dans la législation française depuis 1987. Depuis, l'expérience des crues récentes notamment celles de 1999 dans le Sud de la France ont conduit notamment au constat que les populations sont souvent ignorantes des risques auxquelles elles sont exposées malgré les documents d'information existants.

Pour y remédier, il est nécessaire que la culture du risque soit bien ancrée dans les mentalités de chaque citoyen. L'article 77 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a inséré au code de l'environnement un article L.125-5 qui dispose que les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) ou technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnisation dans le cadre d'une procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble doit en informer l'acquéreur ou le locataire.

2. Information sur les risques majeurs dans les communes faisant l'objet d'un PPR approuvé ou prescrit ou appartenant au zonage sismique national

Toute transaction immobilière affectant un bien immobilier bâti ou non bâti, doit faire l'objet d'un état des risques, établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. Chaque vendeur ou bailleur de bien immobilier a l'obligation de remplir cet état qui doit être annexé au contrat de vente ou de location avec copie de la cartographie correspondante. Si le bien est situé en dehors d'un périmètre de PPR approuvé ou prescrit (en cours d'élaboration), un état des risques « négatif » peut être renseigné, mais n'est pas obligatoire.

Pour chaque commune, un arrêté préfectoral accompagné en annexe d'un dossier communal d'information (DCI) spécifique à chaque commune fournit la base des éléments nécessaires pour remplir l'état des risques.

En cas de mise à jour des informations contenues dans l'arrêté préfectoral par commune, entre la promesse de vente et la signature de l'acte, l'état des risques est actualisé.

L'état des risques est annexé au contrat de vente ou de location.

3. Information sur les sinistres résultant d'une catastrophe technologique ou naturelle reconnue

Chaque commune est destinataire des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle la concernant. L'arrêté préfectoral « départemental » du 16 février 2006 pris pour l'ensemble des communes de la Haute-Garonne comporte en annexe la liste de ces arrêtés.

Enfin, l'état des risques doit être co-signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire.

6. La nature des documents de référence et leurs limites

Dans le cas d'un PPR approuvé, le document de référence correspond à la carte de zonage réglementaire du PPR. Il y a donc coïncidence entre le document de référence et le PPR approuvé.

Dans le cas d'un PPR prescrit, les documents de référence correspondent à des dossiers d'information sur les risques majeurs, élaborés par une collectivité publique et tenue à disposition du public. Ces dossiers d'informations doivent être conformes aux doctrines de l'État en vigueur sur les PPR et doivent proposer une délimitation des risques pris en compte dans le dispositif d'IAL.

La cartographie informative des zones inondables (CIZI) de la DIREN Midi-Pyrénées, les dossiers communaux de synthèse (DCS) élaborés par la Préfecture, la cartographie des phénomènes de retrait-gonflement des argiles élaborée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ou le projet d'un PPR soumis à l'enquête publique constituent autant de documents références possibles en cas de PPR non approuvé.

Pour un risque donné, le DCI précise le bon document d'informations qu'il faut consulter.

Cependant, il est important de bien noter que la délimitation des risques figurant dans un document d'informations peut présenter des écarts avec la cartographie du PPR à son approbation. Cela est lié aux évolutions et corrections apportées par un PPR approuvé sur la connaissance des risques.

7. Où consulter les arrêtés préfectoraux et les documents de référence ?

L'arrêté préfectoral « départemental » du 16 février 2006 et l'arrêté préfectoral en vigueur sur chaque commune accompagné du dossier communal d'information ainsi que les documents de référence sont tenus à la disposition du public dans chaque mairie concernée.

Les communes concernées doivent en effet mettre les informations transmises à disposition des vendeurs ou bailleurs intéressés qui en feront la demande, moyennant, le cas échéant, une participation aux frais de reproduction et de transmission des documents dans les conditions prévues par l'article L124-1 du code de l'environnement.

A terme, tous les dossiers communaux d'informations seront mis en ligne sur le site Internet de la Direction Départementale de l'Équipement.

Ce dossier et les documents de référence attachés seront également consultables en préfecture et sous-préfecture.

8. Responsabilité des vendeurs et des bailleurs

L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur en reportant les informations contenues dans l'arrêté préfectoral de la commune.

Il est établi sans intervention de l'administration (préfecture, DDE, Mairie...) et sous la responsabilité du vendeur ou du bailleur. Les éléments nécessaires à sa réalisation sont notamment consultables en mairie, préfecture et sous-préfectures.

Il peut être établi avec l'aide d'un conseil (notaire, avocat, CAUE, ADIL...) ou d'un professionnel de l'immobilier (agence, géomètre, architecte...).

L'information sur le versement antérieur d'une indemnisation au titre d'arrêtés de catastrophes naturelles ou technologiques relèvent également de la pleine responsabilité du vendeur ou bailleur.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION MIDI-PYRÉNÉES
PRÉFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

DIRECTION REGIONALE ET DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
service risques et sécurité

arrêté préfectoral n° 112
relatif à l'information des acquéreurs
et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs

LE PREFET DE LA REGION MIDI-PYRENEES, PREFET DE LA HAUTE-GARONNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27 ;
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu l'arrêté préfectoral du 16 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
Sur proposition du directeur régional et départemental de l'équipement ;

ARRETE

article premier

Pour chaque commune, les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'informations (DCI) spécifique, et annexé au présent arrêté.

Les DCI comprennent :

Une annexe recensant les risques naturels et technologiques majeurs pris en compte dans la commune concernée, leur périmètre associé et la liste des documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Le cas échéant, le DCI comporte des extraits cartographiques correspondants :

- au périmètre à prendre en compte au regard des risques
- aux zones exposées délimitées par d'éventuels documents de référence.

Ces dossiers et les documents de référence attachés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et en mairie.

.../...

article 2

Les dossiers communaux d'informations seront mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

article 3

Une copie du présent arrêté et des dossiers communaux d'informations sont adressés à l'ensemble des communes de la Haute-Garonne et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Garonne.

L'arrêté et les dossiers d'informations seront accessibles à partir du site internet de la préfecture

(www.haute-garonne.pref.gouv.fr)

et de la DDE

(www.haute-garonne.equipement.gouv.fr)

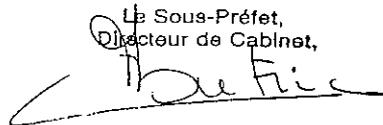
article 4

Mesdames et Messieurs le directeur régional et départemental de l'équipement, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux, et les maires de l'ensemble des communes de la Haute-Garonne sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Toulouse, le 26 avril 2006

Le Préfet

Le Sous-Préfet,
Directeur de Cabinet,



Francis SOUTRIC

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe

Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse

Séisme Cyclone Volcan

Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit * oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

9. Date à le

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

QU'EST-CE QUE L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIÈRE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ÉCRIT, DE RÉSERVATION D'UN BIEN EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE RÉALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quelle est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
 1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
 2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
 3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
 4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
 - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte;
 - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
 1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
 2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III .
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1^{er} juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez www.prim.net