

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 !

La double obligation d'information de l'acquéreur et du locataire 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 :

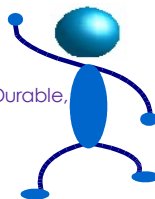
Le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM)** liste les communes concernées et décrit les phénomènes, leurs conséquences sur les personnes et les biens ainsi que les mesures collectives et individuelles pour en limiter les dommages.

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'Ecologie et du Développement Durable, et le site www.val-de-marne.pref.gouv.fr de la préfecture du Val-de-Marne.



Source : MEDD

édition septembre 2006 – DDE94 - SAP / PEPR1



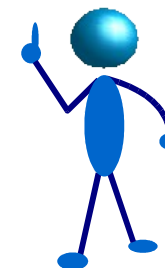
INFORMATION ACQUÉREURS / LOCATAIRES

DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE



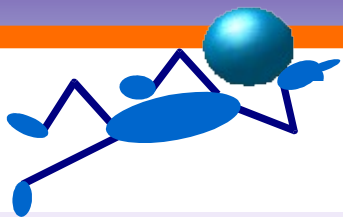
Vente ou location d'une propriété située en zone de risques naturels ou technologiques

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



Ministère de l'écologie et du développement durable

SI JE VENDS OU SI JE LOUE, J'INFORME L'ACHETEUR OU MON LOCATAIRE...



...SUR LES RISQUES

...SUR LES SINISTRES

UNE DOUBLE OBLIGATION

A partir de quand ?	A partir du 1er 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 ww.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.	
Y a-t-il des exceptions ?	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.	

Lors d'un achat ou d'une location d'un bien immobilier, l'article L.125-5 du code de l'environnement crée une **double obligation d'information** des acquéreurs et des locataires sur :

➤ **La situation au regard des risques majeurs**, pris en compte dans un plan de prévention des risques, et du zonage sismique réglementaire

➤ **Les sinistres subis par le bien** résultant de catastrophes ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique et ayant donné lieu au versement d'indemnités

Pour les infos sur les Risques Majeurs dans le Val-de-Marne, retrouvez-moi à l'intérieur...

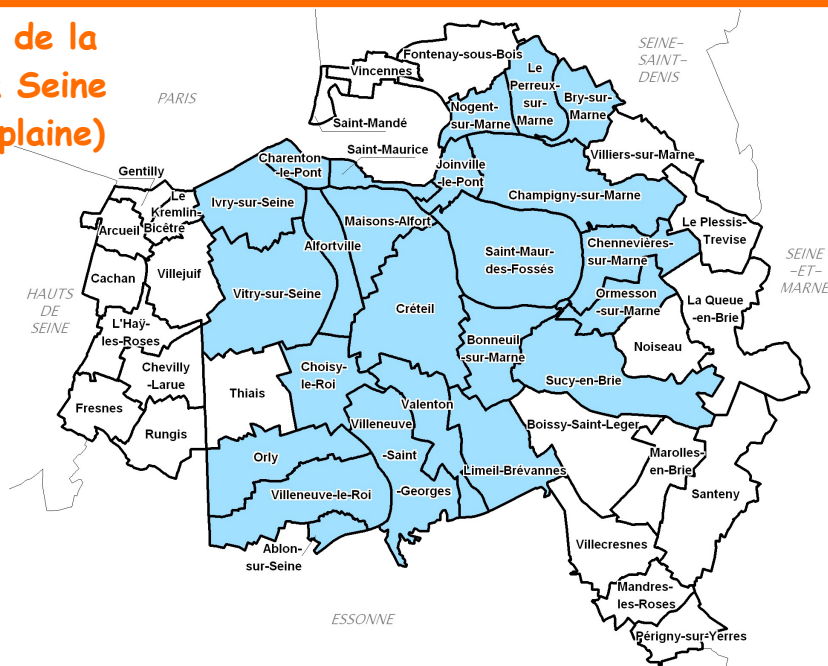


QUEL(S) PLAN(S) DE PREVENTION DES RISQUES (PPR) CONCERNE(NT) MA COMMUNE ?

PPR Inondation de la Marne et de la Seine (inondation de plaine)

✓ Approuvé le 28 juillet 2000 et mis en révision le 4 avril 2003

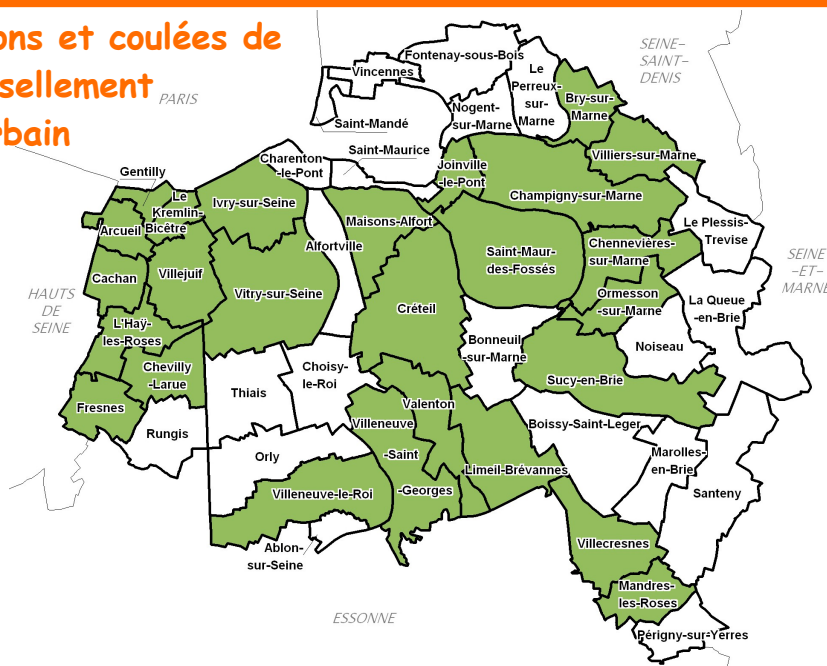
✓ Phénomène : inondation lente par débordement de la Marne et de la Seine causant surtout des dommages matériels, les vies humaines ne sont pas directement menacées.



PPR Inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain

✓ Prescrit le 9 juillet 2001

✓ Phénomène : écoulements sur la voirie de volumes d'eau ruisselés sur le site ou à proximité, qui ne sont pas absorbés par le réseau d'assainissement superficiel et souterrain



PPR Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

✓ Prescrit le 9 juillet 2001

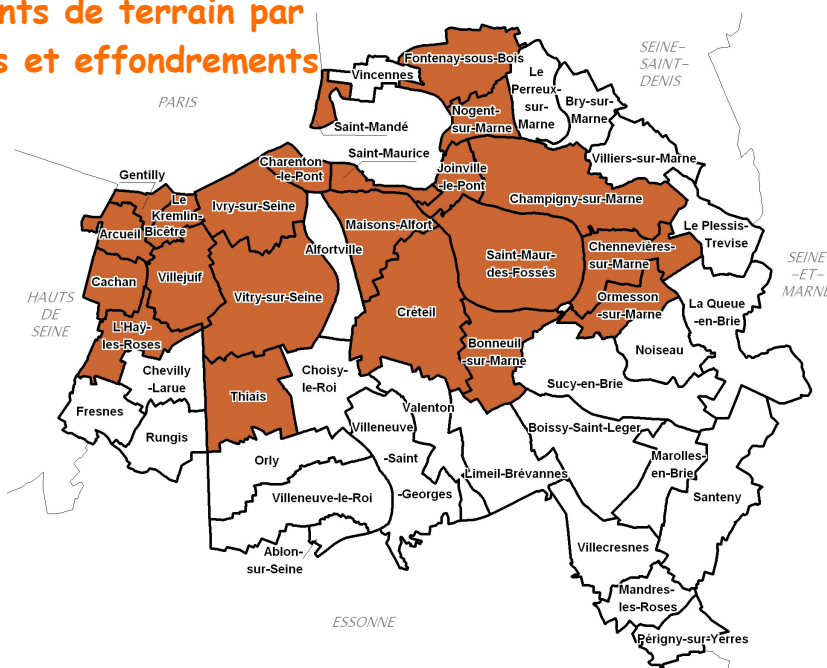
✓ Phénomène : retrait/gonflement des argiles à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries (fissuration des murs, rupture de canalisation...). Les vies humaines ne sont pas directement menacées.



PPR Mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

✓ Prescrit le 1er août 2001

✓ Phénomène : effondrements ou affaissements de terrain liés à la présence en sous-sol d'anciennes carrières (principalement de calcaire et de gypse). Les vies humaines et les biens sont menacés.



Les arrêtés de référence

➤ L'Arrêté Préfectoral n° 2006-454 liste les communes du Val-de-Marne concernées par l'information des acquéreurs et des locataires

➤ Les Arrêtés Préfectoraux n° 2006-455 à 2006-499 concernent chacune des communes listées dans l'arrêté précédent. Ce sont les références d'un de ces arrêtés (celui qui concerne la commune) qu'il faudra indiquer au 1 de l'imprimé d'état des risques.

PPR prescrit et PPR approuvé

Dans le cadre de l'information des acquéreurs et des locataires, les obligations d'information sur les risques s'appliquent pour les biens situés à l'intérieur du périmètre d'un PPR ; ce périmètre diffère selon que le PPR est prescrit ou qu'il est approuvé. Pour le département du Val-de-Marne où trois PPR sont prescrits et un PPR est approuvé :

➤ Pour les **trois PPR prescrits**, la délimitation du périmètre de risque est en cours d'élaboration. Il faut donc prendre le périmètre d'étude cité dans l'arrêté qui a prescrit le PPR, soit le territoire entier de la commune. Les **biens concernés** par l'information des acquéreurs et des locataires pour les PPR prescrits seront donc **tous les biens situés sur le territoire de la commune** concernée par ce PPR.

➤ Pour le **PPR approuvé** (le PPRI Marne et Seine), le périmètre du risque étant défini, **les biens concernés** seront **tous les biens situés à l'intérieur de la zone du risque** délimitée sur les cartographies du PPR.



COMMENT REMPLIR L'IMPRIMÉ D'ÉTAT DES RISQUES ?

1 et 2 : renseignez le numéro de l'arrêté concernant la commune où se situe le bien, l'adresse du bien, le nom du propriétaire...


3 et 4 : **PPR Naturels et PPR Technologiques**. Indiquez si votre bien est situé dans le périmètre d'un PPR prescrit ou approuvé ainsi que la nature des risques concernant la commune où se situe le bien (inondation, ruissellement, sécheresse, mouvement de terrain). Les communes concernées par ces PPR sont représentées sur les 4 cartes ci-dessus (une par risque).

5 : précisez la situation du bien au regard du zonage sismique.
 zone 0, en ce qui concerne le Val-de-Marne

6 : notez tous les documents cartographiques (extraits du dossier d'information) caractérisant les risques et sur lesquels vous avez repéré votre bien, et annexez en plus le plan du zonage réglementaire si vous êtes concerné par un PPR approuvé.

7, 8 et 9 : validez le document en inscrivant les noms du vendeur/bailleur, et de l'acheteur/locataire, **datez et signez** par les deux parties

Annexez l'imprimé et les documents cartographiques, et, si vous êtes concerné, la liste des sinistres que vous avez établi sur papier libre, à **vos** **contrat de vente ou de location**.



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

Imprimé rempli comme exemple

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2006-462 du 1^{er} février 2006 mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
4 rue fictive
94500 Champigny-sur-Marne

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 PPR prescrit	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR appliqué par anticipation	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR approuvé	oui	<input checked="" type="checkbox"/>	non	<input type="checkbox"/>

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation	<input checked="" type="checkbox"/>	Crue torrentielle	<input type="checkbox"/>	Remontée de nappe	<input type="checkbox"/>
Avalanche	<input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	Sécheresse	<input checked="" type="checkbox"/>
Séisme	<input type="checkbox"/>	Cyclone	<input type="checkbox"/>	Volcan	<input type="checkbox"/>
Feux de forêt	<input type="checkbox"/>	autre	Ruissellement urbain		

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	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit*	oui	<input type="checkbox"/>	non	<input checked="" type="checkbox"/>

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique	<input type="checkbox"/>	Effet de surpression	<input type="checkbox"/>	Effet toxique	<input type="checkbox"/>
-----------------	--------------------------	----------------------	--------------------------	---------------	--------------------------

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret n°1-461 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	<input type="checkbox"/>	zone Ib	<input type="checkbox"/>	zone II	<input type="checkbox"/>	zone III	<input type="checkbox"/>	Zone 0	<input checked="" type="checkbox"/>
--	---------	--------------------------	---------	--------------------------	---------	--------------------------	----------	--------------------------	--------	-------------------------------------

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

Carte des aléas du risque inondation de la Marne et de la Seine	<input type="checkbox"/>
Carte des aléas du risque mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	<input type="checkbox"/>
Carte des aléas du risque mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain	<input type="checkbox"/>

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur : Nom prénom Mr VENDEUR SIGNATURE

8. Acquéreur - Locataire : Nom prénom Mr ACQUEREUR

9. Date à CHAMPIGNY

Où trouver les informations ?

Vous trouverez tous les documents utiles à l'information des acquéreurs et des locataires pour le département du Val-de-Marne en **Préfecture** de Créteil, en **sous-préfectures** de l'Hay-les-Roses et Nogent-sur-Marne et dans les **Mairies** (pour les risques qui les concernent).

Vous pouvez également retrouver ces informations sur le site de la préfecture du Val-de-Marne : www.val-de-marne.pref.gouv.fr

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez joindre le Pôle Environnement et Prévention des Risques 1 (PEPR1) de la DDE 94
Tél : 01.49.80.21.00 – Mail : dde-94@equipement.gouv.fr