



L'Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers (IAL)

Ville de Niort

Dossier Communal d'Information

Mise à jour du document : 18/09/2013

Contenu du dossier :

- 1) Arrêté Préfectoral n°37 du 4 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la communes de Niort.
- 2) Fiche d'information sur les risques naturels et technologiques présents sur la commune de Niort.
- 3) Des notes de présentation concernant le risque de sismicité, le PPRI et le PPRT Sigap Ouest.
- 4) Zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation
- 5) Zonage du périmètre d'étude du Plan de Prévention des Risques Technologiques SIGAP OUEST.
- 6) Liste des arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle.
- 7) Document d'information sur les sinistres catastrophes naturelles indemnisés
- 8) Formulaire de l'état des risques naturels, miniers et technologiques (à compléter).
- 9) Sur demande, un plan de situation du bien au regard des risques définis par les documents réglementaires (DPRMS – 05.49.78.77.99)

ARRETE N ° 37 du 4 avril 2011 RELATIF A
L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
SUR LA COMMUNE de NIORT

LA PREFETE DES DEUX-SEVRES
Chevalier de la Légion 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 R 125-27
Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral n°39 du 17 novembre 2008 modifié le 04 avril 2011 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement ;
Vu l'arrêté n° 25 du 7/30/2009 relatif à l'élaboration de l'état des risques dans la commune

Sur proposition du Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

ARRETE

Article 1

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de NIORT sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la commune a fait l'objet,
- et le cas échéant la cartographie des zones exposées ou réglementées.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'information est également accessible sur le site Internet portail des services de l'Etat dans le département.

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des situations mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement.

Article 3

L'obligation d'information découlant de la nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français définie par le décret du 22 octobre 2010 est applicable à compter du 1^{er} mai 2011.

Article 4

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 5

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Niort, le 04 avril 2011

La préfète,

SIGNE

Christiane BARRET



Préfecture des Deux-Sèvres

Commune de NIORT

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 37

du 04 avril 2011

mis à jour le

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui

non

approuvé	date	aléa	
	03 décembre 2007		inondation
		aléa	

Les documents de référence sont :

note de présentation P.P.R.

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui

non

prescrit	date	effet	
	05 mars 2009		Thermique / Surpression
		effet	
		effet	

Les documents de référence sont :

- note de présentation PPR- note de présentation PPR

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3 <input checked="" type="checkbox"/>	Faible zone 2	Très faible Zone 1
--------------	----------------	--	---------------	--------------------

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

- Copie du zonage réglementaire du PPR en date du 03/12/2007 : 20 planches A3 au 1/5000ème

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique :

La liste actualisée des arrêtés est consultables sur le site internet portail des services de l'Etat dans le département

Date 04/04/2011

Le préfet de département

Dossier Information des acquéreurs et locataires (IAL)

Nature et intensité des risques

Risque sismique : zonage réglementaire 3

œ Qu'est ce que le zonage sismique ?

Auparavant basé principalement sur des données historiques, le zonage sismique applicable à compter du 1^{er} mai 2011 s'appuie sur l'évaluation probabiliste de l'alea. Il tient notamment compte des bases de données sismiques instrumentales nationales et régionales.

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 déterminent les zones du territoire français concernées par le risque sismique et cinq niveaux de dangerosité :

zone de sismicité 1 : très faible
zone de sismicité 2 : faible
zone de sismicité 3 : modérée
zone de sismicité 4 : moyenne
zone de sismicité 5 : forte

Ce classement du territoire national a été fait à l'échelle des communes.

L'ensemble des communes du département des Deux-Sèvres est classé en zone de sismicité 3.

Il s'agit donc d'un risque modéré, mais qui entraîne l'obligation, selon la classe de bâtiment concernée, de la mise en œuvre de mesures préventives notamment en matière de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique.

De plus amples informations sont disponibles sur le site internet www.prim.net/citoyen/

Le risque d'inondation à Niort et les outils de prévention

Les débordements de la Sèvre Niortaise et du Lambon sont liés à la conjonction de plusieurs facteurs : des précipitations importantes qui génèrent la formation de crues sur les cours de la Sèvre Niortaise et du Lambon et le niveau dans les marais qui est lui-même conditionné par les coefficients de marée.

Les inondations affectent l'ensemble des vallées de la Sèvre Niortaise et du Lambon. Le phénomène est plus sensible au niveau de l'agglomération de Niort compte tenu de la plus grande vulnérabilité de ce secteur.

Les crues de la Sèvre Niortaise peuvent être de deux types :

- Les crues d'automne : si l'afflux d'eau dépasse la capacité d'évacuation du canal à l'exutoire en mer, le marais absorbe l'excédent mais, si la crue continue, la capacité de rétention du marais est dépassée et les eaux se répandent sur l'ensemble du Marais Mouillé.
- Les crues de printemps : à cette époque, la capacité d'absorption du marais est très faible. La seule possibilité d'augmenter la capacité de stockage est de remonter les niveaux d'eau.

L'exutoire de la Sèvre est soumis à de très nombreux paramètres (coefficient de la marée, orientation du vent, pluviométrie). Ces conditions, associées à des pentes très faibles, rendent difficile l'évacuation des crues. Lorsque le niveau de la marée est supérieur à celui de la Sèvre, les portes à flot sont fermées et l'évacuation gravitaire est impossible ; il y a alors stockage dans le marais. L'évacuation vers la mer reprend lorsque le niveau de la marée est devenu inférieur au niveau des eaux douces.

Ces singularités mettent en évidence la complexité des phénomènes hydrauliques régissant le cours de la Sèvre Niortaise.

La mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) vise à répondre à différents enjeux de protection des personnes et des biens tout en maintenant le libre écoulement et l'étalement des crues. En fonction des hauteurs des eaux (l'aléa) et des enjeux, un zonage définit les implantations et activités humaines qu'il est possible ou non de développer. C'est le principe de maîtrise de l'urbanisation.

Le PPRi de Niort, approuvé le 3 décembre 2007, traduit de façon réglementaire deux grands types de zones :

- les zones rouges dans lesquelles toute construction est interdite ;
- les zones bleues qui encadrent par des prescriptions techniques les constructions autorisées afin de réduire au mieux leurs vulnérabilités.

Le PPRi de Niort comporte une cartographie des zones évoquées et le règlement associé. Celui-ci précise les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers, et les collectivités dans le cadre de leurs compétences ainsi que les mesures qu'il convient d'appliquer aux espaces déjà construits ou exploités par l'homme. La note de présentation qui accompagne le PPRi donne les éléments essentiels à la compréhension de ce plan.

Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société Sigap Ouest

La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et à la réparation des dommages, impose l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) pour les sites classés Seveso AS.

Elle modifie, dans son article 5, l'article L. 515-15 du Code de l'environnement en ce sens :

"L'Etat élabore et met en œuvre des plans de prévention des risques technologiques qui ont pour objet de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations figurant sur la liste prévue au IV de l'article L. 515-8 et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par pollution du milieu.

Ces plans délimitent un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et des mesures de prévention mises en œuvre".

Ces plans établis par arrêtés préfectoraux après enquête publique permettront principalement de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels :

- œ des prescriptions pourront être imposées aux constructions existantes, en vue de renforcer la protection de leurs occupants,
- œ des prescriptions pourront être prises pour restreindre et réglementer l'urbanisation future,
- œ les communes auront la possibilité de donner aux propriétaires un droit de délaissement pour cause de danger grave menaçant la vie humaine ou de préempter les biens à l'occasion de transferts de propriété,
- œ des mesures d'expropriation pourront être prises par l'Etat en cas de danger très grave menaçant la vie humaine.

Après approbation du PPRt actuellement prescrit, l'ensemble des documents qui le composent sera consultable à la mairie ainsi qu'auprès de la préfecture et sous-préfecture ou sur le site portail des services de l'Etat (www.deux-sevres.pref.gouv.fr). Par ailleurs pour les collectivités détenant un document d'urbanisme (Plan local d'urbanisme, carte communale) l'annexion du plan de prévention sera obligatoire.

Jusqu'à l'approbation de ce document, le périmètre concerné est celui de la carte des aléas jointe.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PPRT de Niort (SIGAP OUEST) Périmètre d'étude



Sources:

Rédaction/Édition: DIREP Poitou Charentes - 16/02/2009 - MAPINFO® V 9 - SIGALEA® V 3.0.0 - ©INERIS 2008

SIGALEA

INONDATIONS

LISTE DES ARRETES INTERMINISTERIELS PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

Tout le département à fait l'objet d'un classement en zone sinistrée au titre des inondations, des coulées de boues et de mouvement de terrain par arrêtés

- du 29 décembre 1999, J.O. du 31 décembre 1999
- du 1^{er} mars 2010, J.O. du 2 mars 2010

Une indemnisation exceptionnelle a été accordée à certaines communes au titre des dommages résultant de l'action du vent et de la grêle survenus au cours des orages des 25 et 26 juillet 1983 (arrêté du 10 septembre 1983 paru au J.O. le 11 septembre 1983).

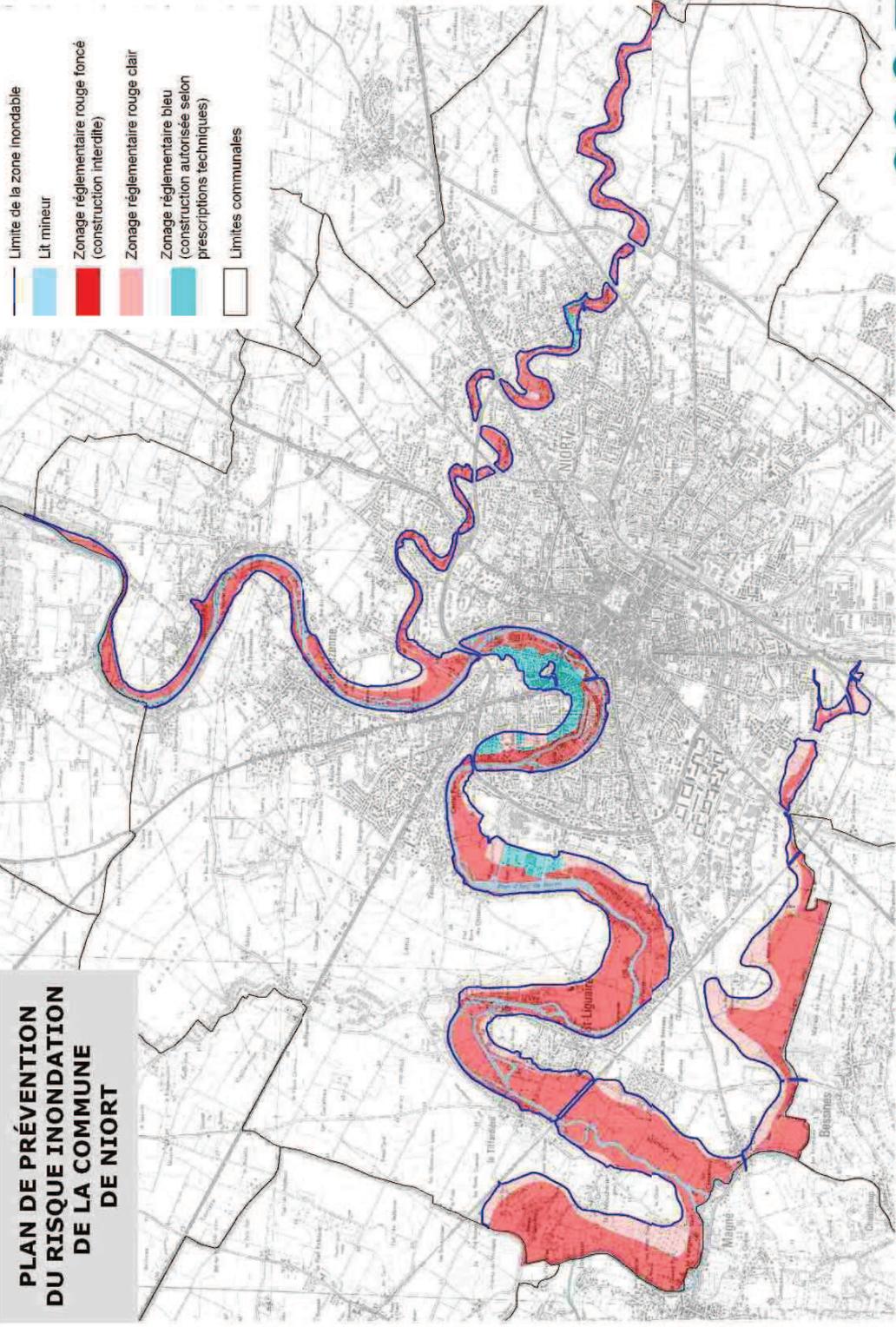
Commune	Canton	Arr	Début de l'événement (mois/année)	Fin de l'événement (mois/année)	Date de l'arrêté (jour/mois/année)	Date de parution au J.O. (jour/mois/année)
NIORT	Niort Nord	Niort	08/12/1982	31/12/1982	11 janvier 1983	13 janvier 1983
NIORT	Niort Nord	Niort	Avril 1983	Avril 1983	16 mai 1983	18 mai 1983
NIORT	Niort Nord	Niort	25/07/83 orage	26/07/1983	05 octobre 1983	08 octobre 1983
NIORT	Niort Nord	Niort	03/12/1992	09/12/1992	26 octobre 1993	3 décembre 1993
NIORT	Niort Nord	Niort	31/12/1993	17/01/1994	06 juin 1994	25 juin 1994
NIORT	Niort Nord	Niort	17/01/1995	31/01/1995	06 février 1995	08 février 1995
NIORT	Niort Nord	Niort	07/05/2000	07/05/2000	21 juillet 2000	01 août 2000
NIORT	Niort Nord	Niort	04/08/2004	04/08/2004	11 janvier 2005	15 janvier 2005

MOUVEMENTS DE TERRAIN DIFFERENTIELS CONSECUTIFS A LA SECHERESSE
ET A LA REHYDRATATION DES SOLS –

LISTE DES ARRETES INTERMINISTERIELS PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

Commune	Canton	Arr	Début de l'événement (mois/année)	Fin de l'événement (mois/année)	Date de l'arrêté (jour/mois/année)	Date de parution au J.O. (jour/mois/année)
NIORT	Niort Nord	Niort	mai 1989	décembre 1990	12 août 1991	30 août 1991
NIORT	Niort-Est	Niort	janvier 1991	décembre 1991	20 octobre 1992	5 novembre 1992
NIORT	Niort-Nord	Niort	janvier 1992	octobre 1996	28 mai 1997	1er juin 1997
NIORT	Niort-Nord	Niort	janvier 1992	octobre 1996	8 juillet 1997	19 juillet 1997
NIORT	Niort Nord	Niort	novembre 1996	juin 1998	22 octobre 1998	13 novembre 1998
NIORT	Niort Nord	Niort	juillet 2003	septembre 2003	25 août 2004	26 août 2004
NIORT	Niort	Niort	Juillet 2005	Septembre 2005	20 février 2008	22 février 2008

PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION DE LA COMMUNE DE NIORT



Sources : DDE 79
Fond de carte : © IGN - Scan 25
Réalisation : Ecoscop/CG - Mai 2009

INONDATIONS

LISTE DES ARRETES INTERMINISTERIELS PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

- Tout le département a fait l'objet d'un classement en zone sinistrée au titre des inondations, des coulées de boues et de mouvement de terrain par arrêtés
- du 29 décembre 1999, J.O. du 31 décembre 1999
 - du 1^{er} mars 2010, J.O. du 2 mars 2010

Une indemnisation exceptionnelle a été accordée à certaines communes au titre des dommages résultant de l'action du vent et de la grêle survenus au cours des orages des 25 et 26 juillet 1983 (arrêté du 10 septembre 1983 paru au J.O. le 11 septembre 1983).

Commune	Canton	Arr	Début de l'événement (mois/année)	Fin de l'événement (mois/année)	Date de l'arrêté (jour/mois/année)	Date de parution au J.O. (jour/mois/année)
NIORT	Niort Nord	Niort	08/12/1982	31/12/1982	11 janvier 1983	13 janvier 1983
NIORT	Niort Nord	Niort	Avril 1983	Avril 1983	16 mai 1983	18 mai 1983
NIORT	Niort Nord	Niort	25/07/83 orage	26/07/1983	05 octobre 1983	08 octobre 1983
NIORT	Niort Nord	Niort	03/12/1992	09/12/1992	26 octobre 1993	3 décembre 1993
NIORT	Niort Nord	Niort	31/12/1993	17/01/1994	06 juin 1994	25 juin 1994
NIORT	Niort Nord	Niort	17/01/1995	31/01/1995	06 février 1995	08 février 1995
NIORT	Niort Nord	Niort	07/05/2000	07/05/2000	21 juillet 2000	01 août 2000
NIORT	Niort Nord	Niort	04/08/2004	04/08/2004	11 janvier 2005	15 janvier 2005

MOUVEMENTS DE TERRAIN DIFFERENTIELS CONSECUTIFS A LA SECHERESSE
ET A LA REHYDRATATION DES SOLS -

LISTE DES ARRETES INTERMINISTERIELS PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

Commune	Canton	Arr	Début de l'événement (mois/année)	Fin de l'événement (mois/année)	Date de l'arrêté (jour/mois/année)	Date de parution au J.O. (jour/mois/année)
NIORT	Niort Nord	Niort	mai 1989	décembre 1990	12 août 1991	30 août 1991
NIORT	Niort-Est	Niort	janvier 1991	décembre 1991	20 octobre 1992	5 novembre 1992
NIORT	Niort-Nord	Niort	janvier 1992	octobre 1996	28 mai 1997	1er juin 1997
NIORT	Niort-Nord	Niort	janvier 1992	octobre 1996	8 juillet 1997	19 juillet 1997
NIORT	Niort Nord	Niort	novembre 1996	juin 1998	22 octobre 1998	13 novembre 1998
NIORT	Niort Nord	Niort	juillet 2003	septembre 2003	25 août 2004	26 août 2004
NIORT	Niort	Niort	Juillet 2005	Septembre 2005	20 février 2008	22 février 2008
NIORT	Niort	Niort	avril 2011	juin 2011	27 juillet 2012	2 août 2012

Document d'information sur les sinistres catastrophes naturelles indemnisés

Déclaration de sinistres indemnisés en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Adresse de l'immeuble :

Appt, Esc, Etage :	
Bât, Imm, Rés :	
N° de voie :	
BP, Lieu dit :	
Code postal	Ville :

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune de Niort

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements suivants :

Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/1983	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/05/1983	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 12/08/1991	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 20/10/1992	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 26/10/1993	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 06/06/1994	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 06/02/1995	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 28/05/1997	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 08/07/1997	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 22/10/1998	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 29/12/1999	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 21/07/2000	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 25/08/2004	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/2005	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 20/02/2008	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Arrêté en date du 01/03/2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 27/07/2012	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non

Etabli le :

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire (notaire ou agence)

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

code postal commune
ou code Insee

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** ¹ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** ¹ oui non

¹ si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation **crue torrentielle** **mouvements de terrain** **avalanches**
sécheresse **cyclone** **remontée de nappe** **feux de forêt**
séisme **volcan** **autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui non
- ² si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** ³ oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** ³ oui non

³ si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain **autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui non
- ⁴ si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé ⁵ oui non
- ⁵ si **oui**, les risques technologiques pris en compte **dans l'arrêté de prescription** sont liés à :

effet toxique **effet thermique** **effet de surpression**

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** oui non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non
- ⁶ si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone **5** zone **4** zone **3** zone **2** zone **1**
forte moyenne modérée faible très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Nom Prénom

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

à le

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

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.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire 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.

Quel 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 ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

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. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie 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 la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- 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 miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques 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 tout ou partie d'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.

• Il 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, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part 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 et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

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.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez www.prim.net

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>