

# Questions > réponses

## 1.1 / L'info des acquéreurs et locataires L 125-5 CE ex décret 2005-134 du 15 février 2005

De quelle information s'agit-il ? Dans quelles communes est-elle obligatoire ?

L'article L125-5 du code de l'environnement (anciennement loi risques du 30 juillet 2003) introduit une obligation d'information de l'acheteur ou du locataire de tout bien immobilier (bâti ou non bâti) situé en zone de sismicité ou/et dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques prescrit ou approuvé.

L'obligation est double :

- 1 - une information sur les risques naturels et technologiques pris en compte dans un PPR dans lequel est inscrit l'immeuble.
- 2 - une information sur l'indemnisation de sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues ayant affecté tout ou partie de l'immeuble concerné.

Qui est responsable de cette information ?

Chaque vendeur ou bailleur établit un état des risques conforme au modèle établi par arrêté du MEDD en date du 13 octobre 2005, en se référant aux informations mises à disposition par le Préfet.

Chaque vendeur ou bailleur doit préciser s'il a été indemnisé au titre de la garantie contre les effets des catastrophes technologiques ou naturelles en application des dispositions du Code des assurances pour ce bien pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé.

Quel est le rôle des services de l'Etat ?

Le service compétent désigné par le Préfet procède au recensement des communes concernées et en établit la liste.

Pour chaque commune concernée, le service compétent établit une fiche synthétique décrivant les risques pris en compte, liste les documents de référence et fournit les extraits cartographiques issus des documents de référence et délimitant des parties homogènes de la commune au regard des aléas et du règlement PPR( zone d'aléa fort, zone d'aléa modéré, zone rouge, zone bleue...).

Quel est le rôle du maire ?

Le maire doit organiser la libre consultation en mairie du dossier communal d'informations pour l'état des risques afin que vendeur ou bailleur soit en mesure de l'établir.

Combien d'arrêté faut-il prendre ? et le(s)quel(s) ?

Le préfet doit prendre

- un arrêté fixant la liste des communes concernées par l'état des risques avec en annexe la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.
- un arrêté par commune concernée par l'état des risques auquel est annexé un dossier communal d'informations précisant les risques pris en compte, les documents de référence ainsi que les éléments cartographiques permettant la localisation des biens immobiliers au regard de ces risques.

Que comprend le dossier communal d'informations annexé à l'arrêté?

Le dossier comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques pris en compte
- la délimitation des zones réglementées ou exposées avec, si possible, la nature et l'intensité des risques pour chacune des zones
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer
- le cas échéant, le zonage sismique réglementaire attaché à la commune

## 1.2 / L'info des acquéreurs et locataires L 125-5 CE ex décret 2005-134 du 15 février 2005

Devons-nous annexer à l'arrêté préfectoral qui liste les communes concernées, tous les dossiers communaux?

Non, sauf à la chambre départementale des notaires, à la préfecture et sous-préfectures. Le maire ne reçoit en annexe que le dossier d'information qui concerne sa commune.

Devons-nous par ailleurs, joindre à l'arrêté les cartes mentionnées dans le dossier communal d'information ?

OUI

Pour les communes concernées uniquement par l'obligation d'information relative aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, comment procéder ?

L'arrêté qui liste les communes comporte aussi en annexe la liste de tous les arrêtés de catastrophes naturelles (et technologiques) pris dans le département en mentionnant les communes concernées. Cette liste annexée exempte le préfet de prendre un arrêté particulier pour les seules communes n'étant concernées que par l'obligation de déclaration d'indemnisation.

Pour les communes concernées uniquement par un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, comment procéder ?

L'AP départemental qui liste les communes pour l'état des risques comprendra la liste des arrêtés de catastrophes pour répondre au IV du L 125-5.

Le nombre d'arrêté ne paraît pas très significatif: ne serait-il pas plus opportun d'indiquer la date de l'arrêté et le risque pour lequel il a été pris?

La liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes est annexée à l'AP départemental avec mention des dates : événement, arrêté et publication et nom des communes affectées.

Comment savoir pour un nouveau vendeur si le bien a fait l'objet ou non d'un arrêté CAT NAT avant lui ?.

Il doit dire si à sa connaissance le bien a été indemnisé au titre du régime assurantiel cat.nat. depuis qu'il est propriétaire. Lui seul le sait et ... son assureur ! Très vite il aura accumulation des déclarations des anciens propriétaires. Il n'y pas d'effet rétroactif.

De plus, la désignation des arrêtés CAT NAT, telle qu'indiquée dans le JO, n'est guère explicite: inondations et coulées de boue du ... Il n'est pas précisé s'il s'agit de ruissellement urbain, de remontée de nappe ou autre. Est ce gênant ?

Non, cela n'a pas d'importance dans la mesure où le vendeur ou le bailleur doit déclarer a minima qu'il a été indemnisé

Dans la liste des arrêtés cat. nat., faudra-t-il faire figurer la tempête de vent de novembre 1982 alors qu'on se souvient qu'il n'y avait que quelques communes concernées et que l'arrêté cat. a porté sur l'ensemble des départements ?

Oui pour l'IAL, car le vendeur ou le bailleur peut avoir reçu une indemnisation au titre de cet arrêté.

Quelles sont les conséquences juridiques et financières quand on sait que le zonage mis à l'étude dans le cadre d'une prescription ne correspondra pas à celui retenu dans le PPR approuvé?

Pas de conséquences si ce n'est que l'obligation d'état des risques peut disparaître pour certains immeubles si le périmètre du PPR approuvé est plus restreint que le périmètre de prescription.

A quelle échelle établir la cartographie ?

Il s'agit de joindre les extraits cartographiques de documents existants. Il n'est pas demandé de les retravailler sauf à adapter les zones colorées en leur attribuant un indice (R, R2,...) pour en faciliter la lecture en noir et blanc.

### 1.3 / L'info des acquéreurs et locataires L 125-5 CE ex décret 2005-134 du 15 février 2005

Quel lien entre un DICRIM (ou un porter à connaissance du DDRM) et le dossier communal d'information relatif à l'information acquéreur et locataire ?

Le second rassemble seulement une partie des informations du premier. Il faut se mettre dans l'esprit que l'information sur les immeubles est plus une information sur les servitudes existantes qui peuvent porter sur la gestion du bien - d'où l'extension aux locations - que sur les phénomènes ou accidents qui peuvent se produire.

L'état des risques doit amener le citoyen à aller consulter en mairie ou sur Internet le dicrim ou le DDRM.

Quelle retombée sur la valeur du bien ?

"Fumer tue" n'empêche pas certains d'acheter de plus en plus cher leur paquet de cigarettes. ON suivra avec les notaires les conséquences de l'IAL sur la valeur des biens. On peut signaler que le fait d'être soumis à un PPR amène quelques avantages comme une subvention à hauteur de 30% pour les travaux de mitigation ( Fonds Barrier ) .

Quel zonage retenir ?

L'obligation concerne les biens qui sont situés dans le périmètre d'un PPR naturel ou technologique prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé et ceux concernés par le zonage réglementaire sismique.

Pour le cas d'un bien qui se trouve hors zones réglementées par un PPR approuvé, mais situé dans la zone concernée par l'aléa pris en compte pour la révision du PPR, le vendeur pourra-t-il vendre son bien en affirmant qu'il est hors zone à risque alors que le PPR révisé l'intégrera dans le futur périmètre approuvé. Dans l'affirmative, le nouveau propriétaire ne sera-t-il pas fondé à attaquer le préfet au motif que celui-ci n'a pas tenu compte des "informations nouvelles portées à sa connaissance permettant de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques" ? Le décret IAL art 3 demande en effet que les arrêtés par communes soient mis à jour si le préfet dispose de telles connaissances.

Dans la négative, le vendeur vendra "mal" son bien, mais le nouvel acquéreur disposera après approbation du nouveau PPR d'un bien qu'il pourra "mieux" vendre. Dans ce cas, l'ancien propriétaire pourra se sentir trompé et attaquer également le préfet.

L'obligation d'état des risques est due pour les immeubles situés dans le périmètre d'un PPR quel que soit son niveau d'avancement. Si on a connaissance d'un aléa plus fort ou plus faible justifiant la révision du PPR, on le mentionne mais cela ne change pas le périmètre qui engendre l'obligation d'annexer un état des risques. Les textes prévoient uniquement la mise à jour de l'arrêté lorsqu'il y a AP approuvant la révision du PPR. IL n'y a donc pas de case : PPR en révision.

Quelle cartographie joindre au dossier communal ?

Il convient de mettre de toutes les façons la cartographie relative au zonage réglementaire du PPR, à savoir :

- soit les zones bleues ou rouges en cas de PPR approuvé,
- soit le périmètre de prescription défini dans l'AP ; celui-ci pouvant aller de l'ensemble de la commune jusqu'à reprendre les limites de l'aléa de référence prises en compte pour l'étude du PPR

Par ailleurs, il est possible d'ajouter la carte de l'aléa pris en compte permettant de mieux cerner l'intensité et la nature des phénomènes. Ceci est d'autant plus justifié lorsque des informations nouvelles permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques et d'engager une révision du PPR.

Peut-on annexer un état des risques « négatif » ?

L'état des risques est dû dans le périmètre du PPR. Il est n'est pas interdit de dire que le bien, situé dans cette commune listée dans l'AP, n'est pas dans le périmètre du PPR en répondant « non » aux questions de l'imprimé.

## 2 / L'Information sur les risques majeurs L 125-2 CE ex décret modifié 90-918 du 11 octobre 1990

L'obligation concerne les communes arrêtées par le préfet au titre du décret du 11 octobre 1990 modifié. Les communes où il n'y a pas de PPR inondation sont-elles également concernées ?

Non, pour l'inondation, il y a droit à l'information que pour les communes où il y a PPRi, cependant, il est dit que les repères PHEC sont dans les zones inondables et l'inventaire est joint au Dicrim. Ceci impliquerait un Dicrim pour les communes avec zones inondables même en dehors des PPRi... Par contre, il y a obligation pour la présence de cavités souterraines, et en cas de sismicité, volcan, cyclone et pour les massifs forestiers faisant l'objet d'un arrêté spécifique.

Qu'apporte cette nouvelle réglementation puisque depuis la fin des années 90, nous informons les élus des risques connus sur leur commune ?

Vous pouvez informer les élus si vous voulez, mais le droit à l'information est cadré par le code de l'environnement et il faut veiller à ce que le maire réponde à cette obligation qui lui est confiée par la loi. On peut faire plus mais pour le moment, les préfetures n'ont couvert que 50% des communes où ce droit est dû. Vous informez aussi le maire au titre de ses pouvoirs de police (CGCT) et les élus pour la prise en compte dans l'aménagement et notamment le PLU.

Cela revient-il à continuer la réalisation des DCS classiques, d'autant que ces derniers font partie des indices Indigo ?

Je ne connais pas Indigo dans le détail, mais on peut considérer qu'il y a toujours à transmettre des informations au Maire. On peut garder DSC pour mentionner la transmission ou le porter à connaissance auprès des maires si on le souhaite.

Quelle différence entre l'ex DCS, et le nouveau "transmis de l'information" ?

On veut expliquer qu'il y a des infos de niveau départemental et d'autres de niveau communal. Il n'y pas de différence avec avant si ce n'est que le citoyen doit pouvoir consulter qu'un seul document au niveau communal et pas deux!

Pourquoi n'avoir pas gardé le nom de DCS étant donné que les élus commencent à peine à intégrer le schéma DDRM/DCS/DICRIM ?

Si les choses sont bien claires, je ne vois pas d'inconvénients à maintenir l'appellation DCS.

L'obligation pour le maire de réaliser un DICRIM et d'afficher les consignes est-elle effective pour toutes les communes arrêtées annuellement par le préfet et retenues dans le DDRM ?

OUI

Les maires sont peu intéressés par cette démarche, si nous exigeons un DICRIM trop complet, les élus vont se contenter de copier nos documents et le DICRIM ne sera alors qu'une redondance du DDRM et du "DCS", il ne sera consultable qu'en mairie et n'atteindra pas la population.

Le maire n'a pas à apprécier. Il doit répondre à son obligation et le préfet doit y veiller. Le législateur a prévu que le citoyen est informé par voie d'affiche et peut consulter librement le dicrim en mairie. En faire plus, n'est pas une obligation ni un droit du citoyen. Le dicrim n'a pas vocation à être diffusé ni reproduit au frais de l'Etat. Ne pas oublier que l'on encourage la mise en ligne de toutes les informations. Pour les communes à PPR naturels, le maire doit faire une communication sous la forme qu'il définit et au moins une fois tous les deux ans. Il peut bénéficier l'appui des services de l'Etat. Attention, la loi a été votée le 30 juillet 2003 et il n'y aura pas de décret d'application.

Dans la circulaire du 20 juin 2005, il est dit que le DDRM doit présenter des phénomènes qui peuvent affecter indifféremment toutes les communes du département comme le TMD, sans que cela entraîne l'obligation d'un document communal : de quel document communal s'agit-il: ex DCS ou DICRIM ?

D'où la nécessité de ne parler que d'un seul document au niveau communal ! Dans la circulaire, il est demandé de diffuser le DDRM à tous les maires afin que tout citoyen puisse le consulter et connaître ainsi les dispositions générales comme celles liés au TMD.

S'il s'agit du DICRIM, comment la population va-t-elle connaître les risques encourus, comme une canalisation par exemple, et surtout les gestes à observer en cas d'évènement ?

En allant le lire à la mairie et en apposant l'affiche communale chez soi. Le citoyen a le droit à l'information et aussi .... le devoir aussi de s'informer !

### 3 / Affichage arrêté du 9 février 2005

Dans le guide précité, un chapitre particulièrement développé concerne l'affichage, et un modèle d'affiche est intégré dans les DCS réalisés depuis 2004. Il est à craindre une réaction d'incompréhension des élus face aux nouveaux modèles qui n'apportent, en fait, que des modifications à la marge.

Attention au terme d'élus, seul le maire est concerné au titre de ses pouvoirs de police. L'affiche est une, elle rassemble tous les risques à prendre en compte, les trois consignes de sécurité et la fréquence radio à écouter en cas d'alerte. Ce n'est pas le cas des affiches précédentes. Sa taille est réduite afin qu'elle puisse être répétée.

Les affiches réalisées selon les modèles de 2003 restent-elles d'actualité?

Oui, mais il est conseillé d'harmoniser l'affichage. Très peu de maires ont arrêté à ce jour un plan d'affichage suivi des faits.

L'affiche particulière définie dans l'arrêté du 9 février 2005 correspond-t-elle à celle que doit mettre en place le propriétaire ou l'exploitant des locaux ou terrains définis à l'article 6 du décret du 11 octobre 1990 modifié, ou à celle que doit réaliser l'exploitant d'un établissement générant des risques?

Oui, les deux y compris pour les campings. Il est demandé qu'elle soit de taille identique que l'affiche communale et apposée à côté.