

PRÉFET DE L'YONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE ENVIRONNEMENT

UNITÉ RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES

ARRÊTÉ N°DDT-SERI-2012-0041
portant obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs visés par un plan de prévention
des risques prescrit ou approuvé sur la commune de COULANGES SUR YONNE

Le préfet de l'Yonne,
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 27,

VU le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,

VU le décret du 13 janvier 1949, portant approbation pour le département de l'Yonne des plans de surfaces submersibles de la vallée de la rivière l'Yonne entre la limite du département de la Nièvre et le pont Paul-Bert à Auxerre, valant plan de prévention des risques naturels prévisibles selon l'article L562-6 du code de l'environnement,

VU l'arrêté préfectoral n° PREF-CAB-2008-0814 du 1^{er} décembre 2008 relatif aux principes généraux d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, visés par un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques, prescrit ou approuvé,

VU l'arrêté préfectoral n° PREF-CAB-SSI-2012-0405 du 12 juillet 2012 fixant la liste des communes soumises à un risque naturel ou technologique prévisible visé par un plan de prévention des risques naturels et/ou technologiques, prescrit ou approuvé, où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers,

SUR proposition de M^{me} la directrice de cabinet de la préfecture,

ARRÊTE :

Article 1 :

Les éléments nécessaires à la mise en œuvre des dispositions I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Article 2 :

Le dossier d'information liste :

- les risques naturels prévisibles visés par un plan de prévention prescrit, approuvé ou dont certaines mesures ont été rendues opposables,
- les risques technologiques visés par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé,
- ainsi que le zonage sismique réglementaire actuel attaché à la commune.

Le cas échéant, il indique :

- la délimitation des zones exposées,
- la nature et l'intensité des risques dans chacune des zones exposées,
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables à la préfecture et à la mairie concernée. Le dossier d'information est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 3 :

Ces informations sont mises à jour en application de l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Article 4 :

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée à la préfecture, au maire de la commune concernée et à la chambre départementale des notaires.

Article 5 :

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

Article 6 :

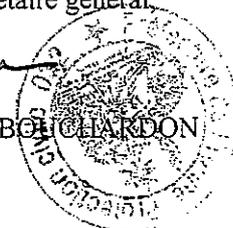
Le secrétaire général de la préfecture, la directrice de cabinet, le directeur départemental des territoires, le maire de la commune concernée et le président de la chambre départementale des notaires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Auxerre, le 20 JUIL. 2012

Pour le préfet,
Le secrétaire général

Patrick BOUCLARDON

Patrick BOUCLARDON





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de l'Yonne

Commune de COULANGES SUR YONNE

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N°

DDT-SERI-2012-0041

du

20 juillet 2012

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 PSS (ayant valeur de PPRn)

oui

non

PSS approuvé par décret

du

13/01/1949

Aléas

Inondations par débordement de cours d'eau : L'Yonne

Périmètre du PSS

Zone inondable du territoire de la commune

Les documents de référence sont :

PSS (plan des surfaces submersibles)

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

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

oui

non

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

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

en application du décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique

La commune est dans une zone de sismicité très faible, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière.

5. Pièces jointes – Cartographie permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

A consulter à la DDT et sur Internet

6. Informations complémentaires

- Information sur les risques de débordement des cours d'eau sur le site www.vigicrues.gouv.fr
- Cartographie et Informations sur les risques de retrait et gonflement des sols argileux sur le site www.argiles.fr
- Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) sur le site www.yonne.pref.gouv.fr
- Ma commune face aux risques sur le site www.Prim.net

Date d'élaboration de la présente fiche : Juillet 2012

NOTE RELATIVE A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES

- Sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre des catastrophes naturelles ou technologiques (IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement)
- Risques visés par un plan de prévention prescrit ou approuvé (I et II du L.125-5 du code de l'environnement)

L'article 77 de la loi «Risques» du 30 juillet 2003 codifié par les articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement impose désormais aux vendeurs et bailleurs de biens immobiliers (bâti ou non) **deux obligations distinctes** qui entrent en application à compter du 1er juillet 2006 :

A) Informer par écrit l'acquéreur ou le locataire des sinistres ayant affecté le bien et ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre des catastrophes naturelles ou technologiques :

Cette obligation d'information s'applique :

- Pour toute commune ayant été déclarée au moins une fois en état de catastrophe technologique ou naturelle en application des articles L.125-1 ou L.128-1 et 2 du code des assurances,
- Pour les sinistres ayant affecté tout ou partie de l'immeuble pendant la période où le vendeur ou bailleur du bien a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. Les sinistres doivent avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances.

Sont exclus de cette obligation :

- les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain,
- les contrats de séjour dans des établissements comportant des locaux collectifs et à fortiori offrant des services à leurs résidents (contrats de séjour dans une maison de retraite ou un logement-foyer, contrats comportant la fourniture de prestations "hôtelières", sociales ou médicales etc.),
- les ventes de bien dans le cadre de procédures judiciaires,
- les transferts de propriété réalisés dans le cadre des procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires de ces droits.

L'obligation du vendeur ou du bailleur est donc de **déclarer sur papier libre** une éventuelle indemnisation versée, dans le cadre du régime assurantiel spécifique aux catastrophes naturelles ou technologiques, à son encontre ou, s'il en a connaissance, à celle des propriétaires précédents.

Il n'y a pas d'effet rétroactif. En cas d'indemnisation **entre la promesse de vente et la signature de l'acte authentique de vente, la déclaration est actualisée.**

La déclaration est annexée au contrat de vente ou de location.

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles peuvent être librement consultés en mairie ou préfecture et sur le site internet www.prim.net du ministère de l'écologie et du développement durable.

B) Informer par écrit l'acquéreur ou le locataire sur la situation du bien au regard de risques technologiques ou naturels majeurs visés par un plan de prévention des risques (PPR) prescrit ou approuvé ou au regard du risque sismique (zone de sismicité I, II ou III)

→ Champ d'application pour le département de l'Yonne

Compte tenu de la situation du département de l'Yonne dans une zone de sismicité 0 (négligeable mais non nulle en l'état actuel des connaissances), cette obligation d'information ne s'applique que sur le territoire des communes faisant l'objet d'un PPR prescrit ou approuvé.

La liste des communes et les risques concernés sont indiqués dans l'arrêté préfectoral n° PREF-CAB-SSI-2012-0405 du 12 juillet 2012 relatif à l'application des dispositions I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Les actes exclus de la présente obligation sont :

- > les contrats de construction de maison individuelle sans fourniture de terrain,
- > les contrats de location non écrits (baux oraux),
- > les contrats de séjour dans des établissements comportant des locaux collectifs et à fortiori offrant des services à leurs résidents (contrats de séjour dans une maison de retraite ou un logement-foyer, contrats comportant la fourniture de prestations "hôtelières", sociales ou médicales etc.),
- > les ventes de bien dans le cadre de procédures judiciaires,
- > les transferts de propriété réalisées dans le cadre des procédures de préemption, de délaissement et d'expropriation lorsqu'ils sont réalisés au bénéfice des attributaires de ces droits.

→ Informations transmises par le Préfet

Pour chaque commune concernée, un arrêté préfectoral comprenant en annexe un dossier communal d'informations (joint à la présente) précise :

- La situation de la commune au regard du ou des plan(s) de prévention des risques naturels (PPRn) et technologiques (PPRt) prescrit(s) ou approuvé(s), les caractéristiques des risques, le périmètre de chaque PPR prescrit, les documents de référence quand ils existent et, le cas échéant, les documents et cartographies utiles qui sont joints au dossier,
- Les informations disponibles sur l'ensemble des risques majeurs connus à la date d'élaboration du dossier : Dossier communal synthétique (DCS), adresses Internet **permettant de visualiser et de télécharger la carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles dans l'Yonne**, ou d'accéder à la liste des arrêtés CAT-NAT de la commune.

Une copie des arrêtés et des annexes est transmise au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires. Les arrêtés et annexes sont mis à jour lors de l'approbation d'un PPR (y compris d'une révision), lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn) prescrit ou lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la nature ou de l'intensité des risques.

→ Rôle du Maire

Le maire procède à l'affichage de l'arrêté préfectoral.

Il doit garantir et organiser la libre consultation en mairie de l'arrêté et du dossier communal d'informations ainsi que des documents auquel il est fait référence (plan de prévention des risques approuvé) et de manière générale, de tous les documents d'information préventive mis à la disposition du public. Les frais de reproduction des documents peuvent être mis à la charge du bénéficiaire dans le cadre de la législation en vigueur.

→ Rôle du vendeur ou bailleur (y compris l'Etat et les collectivités)

A partir des informations mises à disposition par le préfet, le vendeur ou le bailleur (sans intervention de l'administration) dresse l'état des risques suivant le modèle arrêté par le ministre de l'écologie et du développement durable (téléchargeable sur le site internet Prim.net) et ce, au moins six mois avant la conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien.

Cet état des risques est accompagné des extraits de documents permettant de localiser l'immeuble objet de la vente ou du contrat de location d'une cartographie au regard des risques.

Il est dû pour tout immeuble mis à la vente ou en location, s'il est situé dans :

- le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé,
- le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisible approuvé ou rendu immédiatement opposable,
- le périmètre mis à l'étude si le PPR est prescrit,

En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état des risques est inclus dans le dossier de diagnostic technique exigé en application des articles L.271-4 et 5 du code de la construction et de l'habitation. Il est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente (en cas de vente publique, il est annexé au cahier des charges).

En cas de mise en location, il est fait partie du dossier de diagnostic technique exigé en application de l'article 3-1 de la loi 89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Il est annexé au contrat de location.

L'état des risques est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction.

En cas d'information erronée, l'acquéreur ou l'acheteur peut demander au juge la diminution de la vente ou de la location voire la résiliation du contrat.

Cas d'un PPR prescrit :

En cas de PPR prescrit, la fiche communale d'informations en mentionne le périmètre. En général, c'est l'ensemble du territoire communal qui est concerné.

Les documents et cartographies mentionnés le cas échéant comme documents de référence et joints à la fiche peuvent, si cela est opportun, permettre de mieux situer le bien par rapport à l'aléa.

Toutefois, ils ne dispensent pas de dresser un état des risques pour les biens situés en dehors de la zone d'aléa mentionnée.

Cas d'un PPR approuvé :

Le plan de prévention valant servitude d'utilité publique est librement consultable en mairie et préfecture. Il comprends un rapport de présentation, les cartes d'aléas permettant d'identifier l'intensité du risque, le zonage réglementaire et le règlement.

→ **Information sur les autres risques majeurs susceptibles d'affecter l'immeuble :**

L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement (CE) ne concerne que les risques naturels et technologiques majeurs visés par un PPRn ou PPRt prescrit ou approuvé.

Toutefois, l'immeuble peut être exposé à d'autres phénomènes naturels ou liés à la présence d'activités, susceptibles de générer des risques naturels, technologiques ou miniers.

En conséquence, les obligations d'information visées à l'article L.125-5 du CE n'excluent pas la nécessaire information des citoyens (dont les locataires et acquéreurs) sur les risques majeurs non couverts par un PPR.

Il y a donc lieu à minima d'informer vos interlocuteurs de l'existence possible d'autres risques majeurs et de les inviter à consulter les documents d'information préventive tels que :

- **Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM)** établi par le préfet et qui peut être consulté en mairie et préfecture (prochainement sur le site internet de la préfecture).
- **Le cas échéant, le dossier communal synthétique** ou porter à la connaissance établi par le préfet et **le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)** établi par le maire qui peuvent être consultés en mairie et préfecture.
- **Pour les phénomènes de retrait-gonflement des argiles qui sont à l'origine de dégâts importants sur les constructions**, le site internet www.argiles.fr (lien sur le site internet de la DDT de l'Yonne) permet de visualiser et télécharger le rapport établi fin 2005 par le BRGM ainsi que la carte départementale des aléas qui identifie les secteurs soumis à ces risques. Le site www.argiles.fr présente également des informations utiles sur la prévention de ces risques.

Avertissement

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

- **sa situation au regard des servitudes liées** au zonage sismique réglementaire et aux risques pris en compte dans un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.
- **les sinistres subis par le bien** à partir des indemnisations consécutives à un événement ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Cependant, **ce bien immobilier peut être exposé à d'autres phénomènes naturels ou situé aux abords d'activités** susceptibles de générer **des risques naturels, technologiques ou miniers**.

Pour les communes listées en application des articles L.125-2, R.125-10 et R.125-11 du code de l'environnement, les informations relatives à la description de ces risques, leurs conséquences prévisibles pour les personnes, les biens et l'environnement ainsi que l'exposé des mesures de prévention et de sauvegarde prévues pour limiter leurs effets sont consignées dans :

- le **dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM)** établi par le Préfet
- le **dossier d'information communal sur les risques majeurs (Dicrim)** établi par le Maire.

Ceux-ci sont librement consultables en préfecture ou en mairie des communes concernées et accessibles sur Internet à partir du site www.yonne.pref.gouv.fr .