



DOSSIER

LES RISQUES MAJEURS

D'une manière générale le risque majeur se caractérise par de nombreuses victimes, un coût important de dégâts matériels et des impacts sur l'environnement.

Le PPR : Plan de Prévention des Risques

C'est un document réalisé par l'Etat qui régit l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions voir une interdiction de reconstruction.

La loi du 2 février 1995 (dite « loi Barnier ») a créé les plans de prévention des risques naturels prévisibles qui constituent aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'Etat en matière de prévention des risques naturels. Ces plans ont pour objet :

- 1** de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru.
- 2** de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions.
- 3** de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au **1** et **2** du présent article, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers.
- 4** de définir, dans les zones mentionnées en **1** et **2** du présent article, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

En France le risque le plus courant est l'inondation mais l'action de prévention porte également sur les séismes, les mouvements de terrains, les incendies de feux de forêts, les avalanches, etc...

L'objet du PPR est de cartographier les zones soumises à l'ensemble de ces risques et ils relèvent de la responsabilité de l'Etat.

Après une enquête publique et une consultation des collectivités territoriales, le préfet de département approuve le PPR qui est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans le sud de la France le risque le plus important concerne les incendies de forêts.

La protection contre les incendies de forêts

C'est le point fort des PPR qui comporte un ensemble d'actions visant à prévenir les départs de feu à limiter leur progression tout en facilitant l'intervention des secours :

- > par la mise en place d'un réseau de surveillance (vigies, postes de guet...) d'alertes et d'interventions ;
- > par la création d'un réseau de pistes pourvues d'une bande débroussaillée conséquente permettant un accès rapide et sécurisé pour les engins de lutte au lieu de l'incendie ;
- > par la mise en place de points d'eau assurant la réalimentation des véhicules de lutte ;
- > par l'établissement de coupures stratégiques permettant d'établir des lignes de lutte contre les grands feux.

Le découpage des ZONES

Conformément à l'article 3 du décret modifié n° 95-1089 du 5 octobre 1995, le territoire d'une commune concernée par un PPR est divisé en trois ZONES :

- > **une zone rouge RISQUES FORTS** : la règle générale est l'inconstructibilité et l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiment de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées.
- > **une zone bleue** : exposée à des risques plus limitée, acceptables moyennant des mesures de prévention efficaces.
- > **une zone blanche** : exposée à des risque très faibles à nuls dans laquelle le respect des prescriptions générales suffit à assurer un niveau de sécurité suffisant.

ASSURANCES ET RISQUES NATURELS

L'indemnisation

Les préjudices occasionnés par les inondations sont couverts au titre de la garantie « catastrophes naturelles » qui permet l'indemnisation des victimes selon des conditions d'application propres à cette garantie.

Contrairement aux autres risques naturels les préjudices causés par les feux de forêt ainsi que les tempêtes figurent en effet parmi les risques assurables et peuvent donc faire l'objet d'un dédommagement au titre du régime de l'assurance incendie.

Assurance habitation traditionnelle en cas de sinistre

Dans le cas d'une destruction causée par un incendie de feux de forêt en zone rouge avec interdiction de reconstruire la valeur commerciale (valeur vénale) du bien ne sera pas retenue mais la valeur de reconstruction au moment du sinistre (c'est-à-dire plus grand-chose compte tenu de l'interdiction de reconstruire au même endroit) vétusté déduite.

Assurance spécifique « valeur vénale »

Il est possible après étude de garantir le bien en valeur commerciale (valeur vénale) auprès de compagnies spécialisées.

Une information obligatoire

La liste des renseignements que le vendeur doit fournir à l'acheteur s'allonge continuellement. Les informations à fournir sont de nature juridique et technique.

Sur le plan juridique le vendeur doit par exemple indiquer à l'acheteur s'il existe des servitudes (de passage, de vue, d'écoulement des eaux, etc.), des hypothèques ou des privilèges (au profit d'une banque pour garantir un crédit par exemple) ou d'autres charges (un pacte de préférence ou un contrat d'affichage publicitaire par exemple).

Au plan technique citons quelques exemples parmi les plus importants. Le vendeur d'appartement en copropriété doit fournir la superficie exacte du logement (loi Carrez). Le carnet d'entretien, désormais obligatoire dans les immeubles en copropriété, doit être communiqué au future acquéreur. Le vendeur de logement doit, dans certains cas, fournir des informations sur la présence éventuelle de termites, de plomb ou bien encore d'amiante.

Le vendeur de terrain à bâtir devra préciser si le bornage a été effectué par un géomètre expert et fournir des informations fiables et durables concernant les règles d'urbanisme applicables au terrain et les possibilités de construction. Dans beaucoup de cas l'environnement de l'immeuble aura son importance :

- > Existe-t-il des risques naturels prévisibles dans la région (inondation, mouvement de terrain, incendie de feux de forêt, etc.) ?
- > L'installation d'assainissement individuel de la maison (fosse septique ou autre) est-elle conforme à la réglementation ?
- > Une activité polluante a-t-elle été exploitée autrefois sur le terrain et quels risques subsistent aujourd'hui ?

Finalement il est possible de dire que le devoir d'information du vendeur est presque illimité.

Un document nommé Etat des risques naturels et technologique édité par le ministère de l'écologie et développement durable doit être dorénavant joint à toutes transactions immobilières (cliquez ce lien pour le télécharger le document : http://www.jourdan-gassin.com/telechargements/jourdan-gassin.com_assurance_ecologie_ial_imprime.pdf).

Retrouvez encore plus d'informations sur le site du développement durable : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>