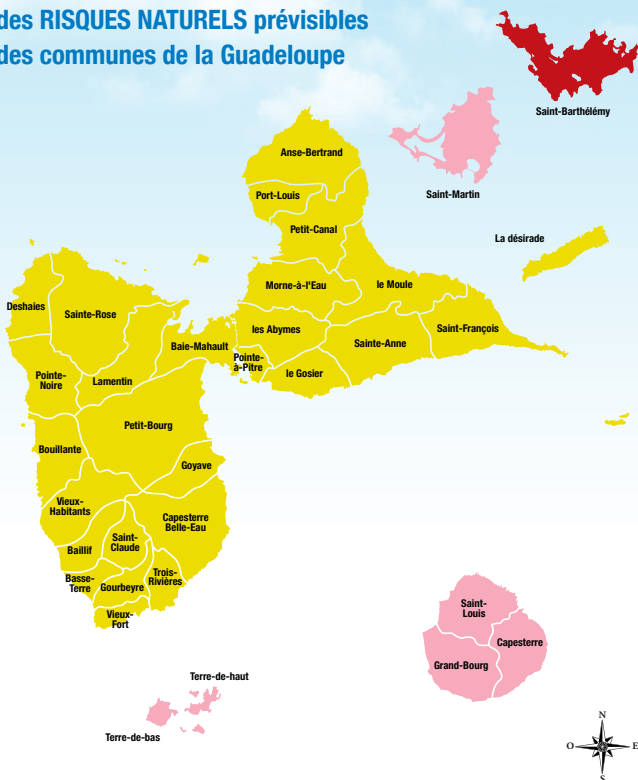


CARTE DE SUIVI D'ÉLABORATION DES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES DES COMMUNES DE LA GUADELOUPE

Suivi des Plans de PREVENTION
des RISQUES NATURELS prévisibles
des communes de la Guadeloupe



LÉGENDES

■ Enquête publique achevée	(6)
■ Etude achevée	(1)
■ PPR Approuvé	(27)

Echelle : 1/400 000

GLOSSAIRE

LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

A partir de la connaissance des phénomènes tels que les inondations, les cyclones, les séismes, ... Il est établi par les services de l'État, 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.

LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES (PPRT)

Il est établi par les services de l'État 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 thermiques, 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

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010).

La Guadeloupe se situe dans la zone la plus forte de sismicité 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

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'État du caractère exceptionnel du phénomène.

ATTENTION

Cette double obligation 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.guadeloupe.pref.gouv.fr et www.prim.net du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable, des Transports et du Logement facilite l'accès aux informations mises en ligne sur internet.



INFORMATIONS des Acquéreurs & des Locataires par le Vendeur et le Bailleur lors de la vente ou la location d'une propriété située en zone à risques naturels ou technologique



Si je vends ou je loue

J'informe l'acheteur ou le locataire sur les risques

sur les sinistres

Depuis le 1^{er} 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 (toute la Guadeloupe).

Si ma propriété a fait l'objet depuis 1982 d'une (ou plusieurs) indemnisation après un évènement reconnu comme catastrophe naturelle ou technologique.

Que dois-je faire ?

Remplir l'imprimé état des risques disponible en mairie, préfecture ou téléchargeable sur internet aux www.guadeloupe.pref.gouv.fr et www.prim.net et l'annexer au contrat de vente ou de location

Établir sur papier libre, la liste des sinistres subis par mon immeuble depuis 1982, lors d'évènements reconnus comme catastrophes, et l'annexer au contrat de vente ou de location. Cette liste peut-être établie 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 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

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 en état d'achèvement, les contrats de vente ou de location donnant lieu à un bail « 3, 6, 9 ans », les locations meublés, saisonnières ou de vacances, les cessions gratuites, les échanges avec ou sans soul, les donations, les partages successoraux ou actes assimilés, les baux emphytéotiques.

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.

Quelles informations doivent figurer sur l'état des risques ?

L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Quels sont les documents de références et où les consulter ?

Les PPR approuvés consultables en mairie ou sur le site de la préfecture et à la DEAL
Les PPR en cours de projet consultables à la DEAL

Comment remplir l'état des risques ?

Il suffit de 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 de risques encourus et sismicité locale.

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.

Cet état 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.

L'état des risques naturels ainsi que la liste des sinistres relatifs au bien immobilier établis en deux exemplaires, doivent être visés et signés par le propriétaire (vendeur ou bailleur) et par l'acheteur ou le locataire.

Et si je ne le fais pas ?

Le non-respect de ces deux obligations d'informations de la part du vendeur ou du bailleur peut entraîner la résolution du contrat ou une diminution du prix.

