

1 - Note d'information

L'article L 125-5 du code de l'environnement, instaure l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de l'existence de risques naturels et technologiques majeurs.

1) **Les alinéas I et II de l'article L 125-5** prévoient qu'un **état des risques** doit être annexé à toute promesse de vente ou contrat de location. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur sous sa seule responsabilité à partir des informations fournies par le préfet.

Le champ d'application de cette obligation est précisé par le **décret 2005-134 du 15/02/2005 et la circulaire du 27 mai 2005**. Sont ainsi concernés les immeubles situés dans :

- Des zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrit ou approuvé ;
- Une commune à zone réglementée de sismicité au titre des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Pour établir « l'état des risques » il convient de :

- 1) Prendre connaissance de l'**arrêté préfectoral** (pièce 2)
- 2) Se reporter à la **fiche communale de synthèse** (pièce 3) et à la **fiche descriptive des risques** (pièce 4) pour trouver les informations permettant d'établir un « **état des risques** » (pièce 5).
- 3) Situer le bien vis à vis des risques à l'aide des **extraits cartographiques** (pièce 6) figurant au dossier. Les cartes pourront être reproduites en tant que de besoin afin de repérer le bien. Ces reproductions seront jointes à "l'état des risques".

2) **L'alinéa IV de l'article L 125-5** prévoit que l'acquéreur ou le locataire doit être informé sur les sinistres ayant affecté le bien immobilier.

Une déclaration relative aux indemnisations consécutives à un événement ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique doit être établie par le vendeur ou le bailleur. Elle doit être annexée au contrat de vente ou de location. Elle se fait soit sur papier libre, soit sur la déclaration pré-renseignée des sinistres indemnisés, accessible sur <http://www.prim.net> : rubrique : Ma commune face aux risques ; Nom de la commune recherchée ; Information Acquéreurs Locataires.

La liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pris depuis 1982 à la date du présent DCI est annexée au dossier à titre d'information. Ces arrêtés sont consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture.

3) **Note importante sur les risques pris en compte dans le cadre de ce dossier:**

Les informations contenues dans le présent dossier se limitent à celles qui sont utiles aux vendeurs et bailleurs pour établir l'état des risques. Le bien immobilier concerné peut être exposé à d'autres phénomènes naturels ou situé aux abords d'activités susceptibles de générer des risques naturels, technologiques ou miniers. Pour toute information complémentaire sur les risques, il convient de se reporter aux documents disponibles en mairie ou en préfecture et notamment aux :

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

2 – Arrêté préfectoral

ARRÊTÉ du 29 janvier 2016

Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune du
BEAUCET

**LE PRÉFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

VU les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2011-04-19-0070 DDT du 19 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral SI 2011-07-20-0770-DDT du 20 juillet 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune du BEAUCET ;

VU l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2015 portant approbation du plan de prévention des risques d'incendie de forêt du massif des monts de Vaucluse Ouest ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} : l'arrêté préfectoral SI 2011-07-20-0770-DDT du 20 juillet 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune du BEAUCET est abrogé.

ARTICLE 2 : les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune du BEAUCET sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier, mis à jour dans les conditions mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement comprend notamment la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la cartographie des zones exposées réglementées. Il est librement consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture et accessible sur le site Internet des services de l'État en Vaucluse.

ARTICLE 3 : le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché en mairie.

Il peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 4 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse, Monsieur le directeur de cabinet du préfet de Vaucluse, Monsieur le sous-préfet de Carpentras, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse et Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Avignon, le 29 janvier 2016

signé

Le Préfet, Bernard Gonzalez

4 - Fiche descriptive des risques recensés dans le cadre de l'information des acquéreurs et locataires

Commune de LE BEAUCET

RISQUE SISMIQUE

La commune de LE BEAUCET est classée en zone 3 par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce zonage correspond à une sismicité modérée.

A noter pour remplir l'état des risques :

TOUS LES IMMEUBLES et les TERRAINS de la commune de LE BEAUCET sont situés dans la zone de sismicité 3.

RISQUE FEU de FORÊT

Risque identifié par le PPR « du massif des Monts de Vaucluse Ouest » approuvé le 3 décembre 2015

1) Localisation de l'immeuble sis à vis du risque feux de forêt du massif des Monts de Vaucluse Ouest

A noter pour remplir l'État des risques :

Se reporter à la carte de zonage du Plan de Prévention des Risques (PPR) pour repérer l'immeuble et voir s'il est situé dans les zones réglementées par le PPRIF de du massif des Monts de Vaucluse Ouest ou en dehors de celles-ci.

2) Descriptif sommaire du risque feux de forêt

Dans les départements méditerranéens, la forêt est un combustible potentiel, toute zone forestière pouvant être parcourue par les flammes, même dans des secteurs les moins exposés au risque.

Le feu est strictement lié à l'homme qui est responsable de la plupart des mises à feu. Il menace également ses biens, ainsi que son cadre de vie et la qualité de l'environnement des communes rurales.

Aussi, même si les incendies de forêts font actuellement moins de victimes que les autres catastrophes naturelles, il est important de limiter le développement de l'urbanisation dans les zones exposées au feu afin de ne pas exposer davantage de personnes à ce risque, sécuriser l'intervention des pompiers en cas de sinistre et éviter le développement des incendies du fait de la concentration des moyens de défense autour des zones urbanisées qui ne permet pas de lutter efficacement contre le feu.

- Intensité et qualification de l'aléa :

Pour un feu de forêt, le niveau d'aléa va traduire l'importance et la puissance de son développement. Il dépend de facteurs liés à la végétation (combustibilité des essences, quantité de biomasse) et à la topographie et au vent.

La méthode retenue est une méthode dite "indiciaire", qui est basée sur un croisement de ces données réalisé à l'aide d'un système d'information géographique (SIG).

Le niveau de l'aléa dépend donc des caractéristiques physiques de la végétation et du terrain et il est indépendant de la nature, de la quantité et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie qui y figurent.

Compte-tenu que les espaces forestiers même peu exposés peuvent être parcourus par les flammes, le niveau « aléa faible » sera réservé à des espaces périphériques ou intermédiaires n'ayant pas de caractère boisé. En milieu boisé, l'aléa sera qualifié de moyen, fort ou très fort.

3) Evaluation du risque

Un zonage a été établi en croisant le niveau d'aléa des parcelles avec leur occupation et les moyens de protection contre l'incendie qui y figurent.

La zone **rouge R** correspond aux secteurs soumis à un aléa de feu moyen à très fort, dans lesquels l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées.

Une **zone rouge de projet (Rp)** peut être identifiée dans certains cas, si l'analyse des contraintes communales a conduit à délimiter un secteur où un projet d'urbanisation nouvelle ou de complément d'urbanisation pourra être réalisé à l'issue de la réalisation d'équipements publics de défense suffisants pour assurer la sécurité des constructions à implanter (voies, points d'eau, dispositif d'isolement par rapport aux zones d'aléa fort à très fort du reste du massif).

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PPRIF.

La zone **orange O** correspond aux secteurs exposés à un aléa feu de forêt fort à très fort, dans laquelle les moyens de défense existants ont été reconnus suffisants pour permettre de limiter le risque pour les habitations déjà existantes, mais sans en autoriser la construction de nouvelles.

Les zones **bleue correspondent** à des secteurs exposés à un aléa feu de forêt moyen à très fort, dans lesquelles les moyens de défense permettent de limiter le risque. Elle se subdivise en quatre zones :

- la zone **Bv**, secteur correspondant au centre village bâti soumis à un aléa feu de forêt fort à très fort. Le centre village bâti se caractérise notamment par son histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services. La densité des constructions assure la protection de ce secteur.
- la zone **B1**, où l'aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PPRIF : la densification de l'urbanisation est alors envisageable.
- la zone **B2**, secteur non encore urbanisé mais présentant un enjeu de développement urbain, où l'aléa feu de forêt fort a nécessité la réalisation d'équipements publics de défense à la périphérie immédiate de la zone suffisants pour assurer la sécurité des constructions à implanter : le développement d'une nouvelle urbanisation y est alors admis

sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect du RNU ou des orientations définies dans le PLU, dès lors que l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation des communes concernées a révélé la nécessité de l'admettre. Les zones B2 jouxtant un secteur sensible où l'aléa est fort à très fort doivent faire l'objet d'un dispositif d'isolement permettant l'intervention des services de secours

- La zone **B3**, où l'aléa de feu de forêt initial moyen nécessite uniquement des mesures d'auto-protection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie).

Date d'élaboration de la présente fiche : JANVIER 2016