

# COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS \*

\* Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901, enregistrée à la préfecture de police sous le n° 91/1743

Alain MANZON  
Expert Immobilier-Consultant  
N° d'agrément - 1004 -  
Diplômé de l'Enseignement Supérieur  
RN98 (CD 559) Beauvallon Guerrevieille  
83120 SAINTE-MAXIME  
Tél : 04.94.96.32.59  
Fax : 04.94.96.69.41

Internet : [www.alainmanzon.com](http://www.alainmanzon.com)  
Email : [a.manzon@free.fr](mailto:a.manzon@free.fr)  
SIREN 401.280.789  
Assurance RCP : CAPRELE – Police n°116.  
436.437 COVEA/ RISKS

*Affaires Ag/CNEI/Courriers divers/ Les plans  
de présentation des risques, les POS ou PLU, le droit  
administratif, l'évaluation immobilière.doc  
Sainte Maxime, le 30 Mars 2010*

## **LES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES, LES POS OU PLU, LE DROIT ADMINISTRATIF ET L'EVALUATION IMMOBILIERE**

Le code de l'urbanisme s'impose aux citoyens et administrations et influe sur leurs droits à bâtir.

Ainsi, nonobstant la constructibilité de leur parcelle inscrite au PLU(ou POS), voire leur permis de construire, **toute disposition contraire du code de l'urbanisme rend nuls ces documents.**

En ce sens et en vertu de la hiérarchie des droits, les codes de l'urbanisme et de l'environnement sont considérés comme « **supra POS** » ou « **supra PLU** ».

En d'autres termes ils ont une valeur juridique supérieure.

Le code de l'environnement a institué

- les PPRn (Plans de Prévention des risques Naturels)
- Les PPRt (Plans de Prévention des Risques Technologiques)

Ces plans établissent des zones à risque (inondations, feux de forêts, mouvements de terrain, etc...)

Le Conseil d'état qui est au droit administratif ce que la Cour de Cassation est au droit civil, a jugé que :

- les PPR (Plans de Prévention des Risques) valaient dispositions d'urbanisme au sens de l'article L 111-3 dudit code .
- Les PPR des articles L 562 – 1 et suivants du code de l'environnement doivent être annexés ou considérés comme annexés aux plans des POS et/ou PLU en application de l'article L 126 – 1 du code de l'urbanisme.

Il en résulte que les prescriptions du code de l'environnement en regard des PPR peuvent faire obstacle à la **construction ou reconstruction d'un immeuble**

**notamment sinistré.** (avis du conseil d'état du 3 décembre 2001 requête n°236910, arrêt du Conseil d'état du 17 Décembre 2008, requête n° 305409, arrêt du Conseil d'état du 29 Décembre 2004, requête N° 257804)

On peut donc édicter l'impérative nécessité pour un évaluateur immobilier d'établir dans son expertise la situation de l'immeuble évalué à l'intérieur des différentes zones des PPRn, PPRt et de sismicité qui s'imposent à lui comme elles s'imposent à tout vendeur ou bailleur en vertu des **articles L 125-5 et R 125-26** du Code de l'environnement.

L'expert immobilier devra éviter les pièges tendus par les PPR pour lesquels certains risques incluent des zones dans lesquelles, sont situés les biens évalués et qui sont non pas « approuvés » (ce qui lève toute ambiguïté) mais « prescrits » ou « appliqués par anticipation ».

Si un bien est circonscrit dans une zone de PPRn ou PPRt « approuvé », il lui appartient d'appliquer une décote en fonction de l'analyse de l'intensité du risque (zones rouges ou bleues par exemple).

Si un bien est intégré dans un PPRn ou PPRt prescrit une réserve générale du type suivant me semble nécessaire :

« Un PPR concernant le risque « T » a été prescrit dans la commune de « A » qui correspond à la première phase de l'élaboration définitive de la zone à risque.

Le zonage définitif à intervenir dans le cadre du périmètre approuvé peut intégrer le bien présentement évalué dans ladite zone et empêcher, en cas de sinistre, sa construction ou reconstruction, sous le couvert des articles L 113 ; L 126-1 et L 160-5 du Code de l'urbanisme.

En l'état de mon information - je crois devoir appliquer une décote de « x » %  
- je ne puis appliquer de décote à mon évaluation mais attire l'attention de mon mandant sur cette possible difficulté.

- Je rappelle les articles supra POS et PLU pouvant s'imposer aux droits du sol :
- Code de l'urbanisme : articles L 111-3, L 126-1, L 160-5
- Code de l'environnement : articles L 125-5, R 125-26, L 562-1 et suivants »

En conclusion, les PPR quoique n'étant pas des servitudes d'urbanisme y sont assimilables en ce qu'elles sont des servitudes d'utilité publique.

L'agent immobilier a, faut il le rappeler, un devoir de conseil à ce sujet.

Je dois l'inspiration de la présente note à celle rédigée dans la revue AJDI de Février 2010 par Monsieur Hugues LETOUZE, expert en estimations près de la Cour d'appel de Versailles, ICH intitulée CRUE CENTENNALE, URBANISME ET ESTIMATION.

Alain MANZON : expert immobilier CNEI