



DÉVELOPPEMENT DURABLE, LE NOTARIAT AGIT

Que signifie l'expression développement durable?

Dans sa définition officielle, le développement durable est un mode de développement économique cherchant à concilier le progrès économique et social et la préservation de l'environnement, en le considérant comme un patrimoine à transmettre aux générations futures. Cette notion est particulièrement importante dans le domaine de gestion de l'eau. Mais elle concerne également le logement, l'urbanisme, en bref notre vie quotidienne. Nous devons donc être bien informés pour appliquer correctement ces nouvelles exigences.

Quelle sont les conséquences juridiques du développement durable en matière immobilière ?

Elles sont nombreuses. Vous voulez construire ? des règles d'urbanisme sont à respecter, des demandes d'autorisation sont à déposer à la mairie ou ailleurs. En fonction de la nature de votre projet, de sa taille et de sa localisation, les règles obligatoires peuvent être très variées. Si vous voulez vendre ou acheter un bien immobilier, vous devez connaître l'état des risques annexé à chaque promesse de vente. Celui-ci vous indique si le bien que vous achetez est situé dans une zone pour laquelle un Plan de Prévention des Risques Naturels - PPR- (inondation, mouvement de terrain, séisme..) ou technologiques (ceux ci sont plus rares et prescrits autour des installations industrielles dangereuses de type SEVESO) est établi. Cette obligation est valable même si le PPR est en cours d'élaboration. Néanmoins, quoique obligatoire, cette information est confidentielle et incomplète. Le notaire peut vous conseiller de consulter un document plus complet : le Dossier Départemental des Risques Majeurs - DDRM- consultable auprès des préfectures et sur leur site internet. Ce document dresse la liste de l'ensemble

des risques auxquels les communes du département sont soumises. Il faut aussi noter qu'aucune information relative au bruit n'est à ce jour obligatoire, même si un plan de prévention du bruit est prévu par une directive européenne de 2004 et doit être effectif en 2008 pour les routes et 2013 pour les communes de plus de 100 000 habitants.

Et en matière de gestion de l'eau ?

L'utilisation de l'eau à usage domestique est également réglementée. Elle ne doit pas dépasser 1000 m³ par an et doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du maire. Sont considérées à usage domestique les eaux destinées à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage des personnes, ainsi que celles destinées aux productions animales ou végétales. Lorsqu'ils ne sont pas domestiques, les prélèvements d'eaux doivent être soumis à déclaration ou autorisation préfectorale.

Quelles sont les règles pour le raccordement au réseau public d'assainissement ?

Le nouveau propriétaire doit se raccorder dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service. Il doit mettre hors d'état de servir et de nuire ses fosses et installations de même nature. En outre, le rejet dans les réseaux publics d'eaux usées autres que domestiques (eaux ménagères de salles de bain, cuisine, toilettes) est interdit. Dans tous les cas, la loi impose aux autorités qu'elles mettent en œuvre les moyens nécessaires pour que les informations relatives à l'environnement recueillies par elles, ou pour leur compte, soient accessibles au public, précises et tenues à jour. Votre notaire est là aussi pour vous renseigner. Plus de renseignements sur le site des notaires de France <http://www.notaires.fr>.

EN BREF

■ Pour aller plus loin...

Des informations pointues sont accessibles notamment via internet. Entre autre :

- Pollution, sites recensés par les préfectures :

www.basol.environnement.gouv.fr

- Installations classées :

www.installationsclassées.ecologie.gouv.fr

- Ministère de l'écologie du développement et de l'aménagement durables :

www.developpement-durable.gouv.fr

■ Nouvel indice de révision des loyers

Depuis le 8 février 2008, date de l'entrée en vigueur de la loi sur le pouvoir d'achat, l'indice de référence de révision des loyers correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il est donc basé uniquement sur l'inflation. Au 4^e trimestre 2007, l'augmentation est de +1.36% et l'indice de référence des loyers s'élève à 114.30.

cachet de l'office