



Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-RTN1-2604-029



Propriétaire : EDMP ARA - OPERATION VUE CITADELLE,
Adresse du bien : 8 chemin des Monts de Brégille du Haut,
25000 BESANCON
Nature du bien : Appartement
Localisation du bien : Sans objet
Numéro de lot : Sans objet
Date du permis de construire : Après 01/07/1997
Date limite de validité : 15/10/2026
Référence client :

ERPS

Date limite de validité : 15/10/2026

Le nombre de site BASOL est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : 0
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : 0

Le nombre de site BASIAS est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : 0
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : 2

Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : 158

ERP

Date limite de validité : 15/10/2026

Risque sismique : Zone Modérée

Risque radon : Faible

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Zonage du retrait-gonflement des argiles : Aléa Moyen

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.

Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

*pour le cas où il est indiqué validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas : de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amiante pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu desdites grilles.

SAS EDMP ARA

Opération : VUE CITADELLE

Chez EDOUARD DENIS

32 rue Joannes Carret 6930901

69338 LYON CEDEX 09

RCS AMIENS 879 768 224



Les intervenants du dossier



Propriétaire : EDMP ARA - OPERATION VUE CITADELLE,

35 Allée du Chargement, 59650 VILLENEUVE D ASCQ



Votre cabinet :

5 Rue Henri Georges André, 95160 MONTMORENCY

01 34 16 39 78

montmorency@diagamter.com



Technicien : Monsieur Philippe RATTON

01 34 16 39 78

philippe.ratton@diagamter.com



Monsieur Philippe RATTON
Diagnosticteur certifié

Synthèse dossier
Réf. : DIA-RTN1-2604-029



Sommaire

Rapport ERPS	4
Rapport ERP	14
Attestation d'assurance du dossier	39

Etat des Risques de Pollution des Sols

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

Commande n° 11394563
Réf interne : DIA-RTN1-2604-029

Date de création : 16 avril 2026

Références du bien

Adresse du bien
8 Chem. des Monts de Bregille du Haut
25000 Besançon

Référence(s) cadastrale(s):
CS0240, CS0275, CS0012

Vendeur
EDMP ARA - OPERATION VUE CITADELLE,

Acquéreur
non communiqué



Synthèse

Sites	100m autour de l'immeuble	Entre 100m et 500m autour de l'immeuble
Nombre de sites BASOL *	0	0
Nombre de sites BASIAS **	0	2
Nombre de sites ICPE ***	0	0
Total	0	2

* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

** BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

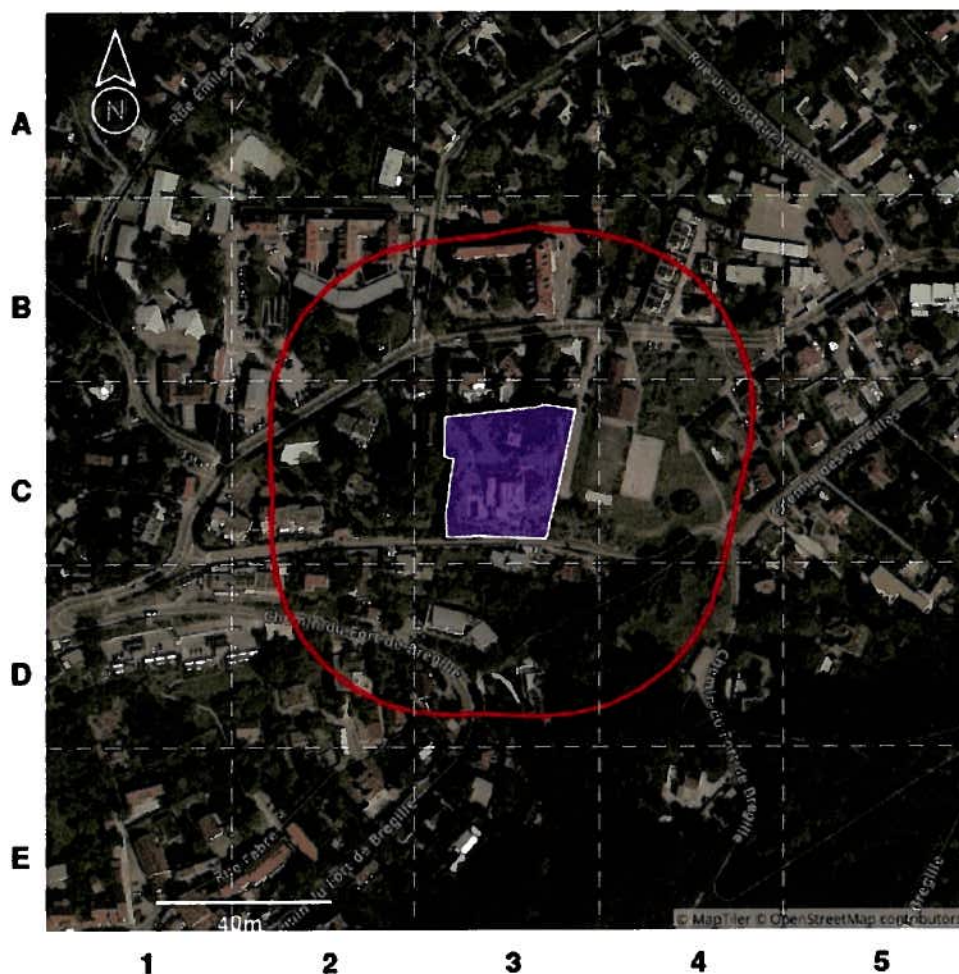
*** ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED ...).

Sommaire

Localisation des sites situés à moins de 100 mètres	3
Inventaires historiques des sites BASOL situés à moins de 100 mètres	4
Inventaires historiques des sites BASIAS situés à moins de 100 mètres	4
Inventaires historiques des sites ICPE situés à moins de 100 mètres	4
Localisation des sites situés entre 100 mètres et 500 mètres	6
Inventaires historiques des sites BASOL situés entre 100 mètres et 500 mètres	7
Inventaires historiques des sites BASIAS situés entre 100 mètres et 500 mètres	7
Inventaires historiques des sites ICPE situés entre 100 mètres et 500 mètres	7
Sites non localisables	9
Conclusions	9
Notice complémentaire	10



Localisation des sites situés à moins de 100 mètres



Légende

- Emprise de l'immeuble
- 100 m autour de l'immeuble

Type de site	En activité	Cessation	Inconnu
BASIAS (Ancien site industriel ou activité de service)	●	●	●
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)	■	■	■
BASOL (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)		▲	

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

Inventaires historiques des sites BASOL situés à moins de 100 mètres

▲ Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Inventaires historiques des sites BASIAS situés à moins de 100 mètres

● Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

● Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

● Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Inventaires historiques des sites ICPE situés à moins de 100 mètres

■ Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

■ Sites dont l'état d'occupation est inconnu

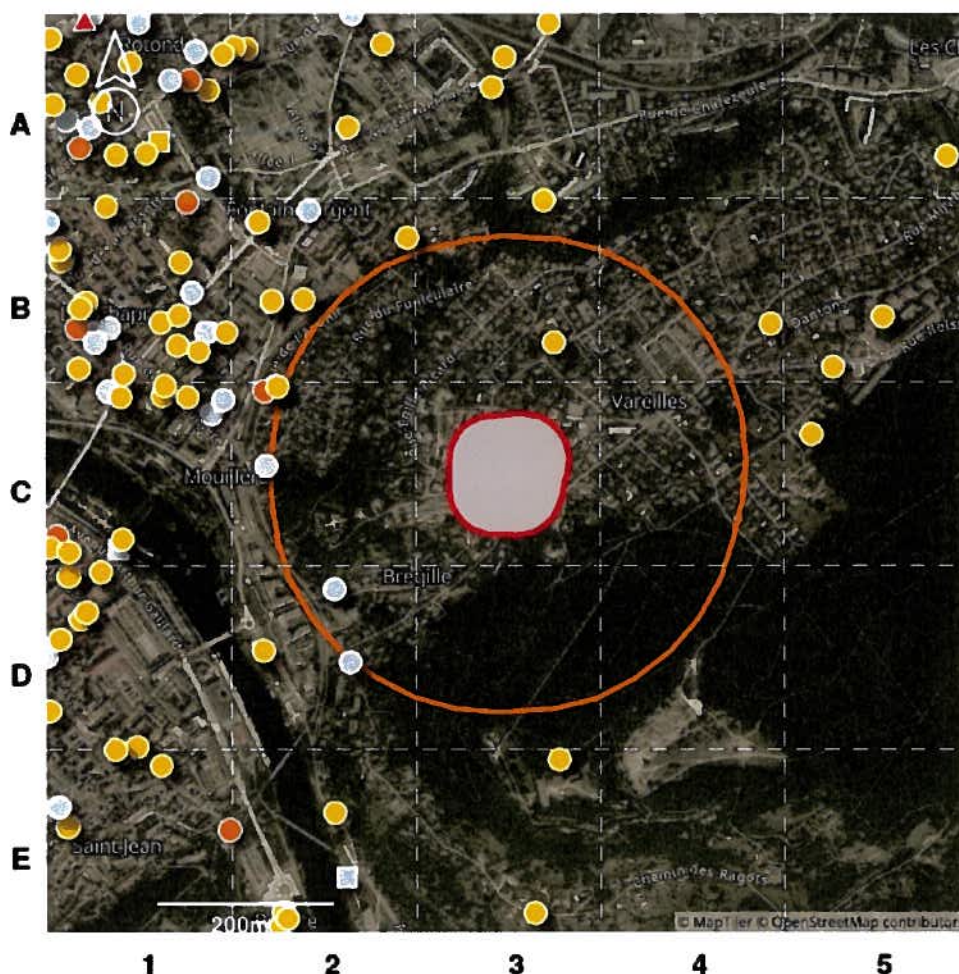
Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

■ Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

Localisation des sites situés entre 100 mètres et 500 mètres



Légende

- 100 m autour de l'immeuble
- 500 m autour de l'immeuble

Type de site	En activité	Cessation	Inconnu
BASIAS (Ancien site industriel ou activité de service)	●	●	●
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)	■	■	■
BASOL (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)		▲	

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

Inventaires historiques des sites BASOL situés entre 100 mètres et 500 mètres

▲ Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Inventaires historiques des sites BASIAS situés entre 100 mètres et 500 mètres

● Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

● Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
B3	Gabarel Louis	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries (C16.23Z)	21, Rue des Frères Chaffanjan 25000 Besançon

● Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
D2	S.A. Galvanoplastie Andrey	Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z)	1 Rue Fabre 25000 Besançon

Inventaires historiques des sites ICPE situés entre 100 mètres et 500 mètres

■ Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

■ Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

 Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

Sites non localisables

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.

Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Besançon » sont dénombrés ci-après :

- 1 site BASOL
- 6 sites BASIAS en activité
- 19 sites BASIAS dont l'activité est terminée
- 117 sites BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu
- 2 sites ICPE en fonctionnement
- 4 sites ICPE en cessation d'activité
- 9 sites ICPE en construction

Conclusions

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 16 avril 2026, n'a pas permis d'identifier de site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 1 site pollué (ou sol pollué, ou potentiellement pollué) est situé dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données BASIAS, le 16 avril 2026, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 2 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 142 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 16 avril 2026, n'a pas permis d'identifier d'installation classée pour la protection de l'environnement dans un rayon de 500m autour de l'immeuble. 15 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans la commune sans localisation précise.

Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.514-20 et L.512-6-1 du code de l'environnement.

Sophia Antipolis, le 16 avril 2026


Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

Notice complémentaire

Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de L'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur.

Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur www.preventimmo.fr/erp.

Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. **Ainsi, s'il y a changement d'usage ou projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.**

Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.

Qui peut faire ces évaluations de risques

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDS).

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : DIA-RTN1-2503-014
Réalisé par Philippe RATTON
Pour le compte de ANALYSES & CONSEILS

Date de réalisation : 16 avril 2026 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 25-2020-11-30-011 du 30 novembre 2020

Références du bien

Adresse du bien

8 Chem. des Monts de Bregille du Haut
25000 Besançon

Référence(s) cadastrale(s):
CS0012, CS0240, CS0275

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

EDMP ARA - OPERATION VUE CITADELLE,

Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	09/03/2017	non	non	p.7
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	07/02/2024	non	-	p.8
SIS	Pollution des sols	approuvé	17/09/2020	non	-	p.9
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.6
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lie au recul du trait de côte						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	2 sites * à - de 500 mètres

* Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	-
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non	-
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Non	-
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	5
Obligations Légales de Débroussaillage	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble	7
Déclaration de sinistres indemnisés	10
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	12
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	13
Annexes	14

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 16/04/2026

Parcelle(s) : CS0012, CS0240, CS0275

8 Chem. des Monts de Bregille du Haut 25000 Besançon

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui ☐ non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐
Mouvement de terrain ☐ Myr terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Éruption volcanique ☐
Pau de forêt ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui ☐ non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui ☐ non ☒
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☒
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* oui ☐ non ☒

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 ☐ zone 2 ☐ zone 3 ☒ zone 4 ☐ zone 5 ☐
Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 ☒ zone 2 ☐ zone 3 ☐
Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui ☐ non ☒
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒

Selon les informations prises à disposition par l'arrêté préfectoral 25-2024-02-07-00008 du 07/02/2024 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans ☐ oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans ☐ non ☐ zonage indisponible ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui ☐ non ☒
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui ☐ non ☒

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage oui ☐ non ☒
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler oui ☐ non ☒

Parties concernées

Vendeur EDMP ARA - OPERATION VUE CITADELLE, à le
Acquéreur à le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les actes connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

SAS EDMP ARA
Opération : VUE CITADELLE
Chez EDOUARD DENIS
32 rue Joannes Carret - TSA 30901
69338 LYON CEDEX 09
RCS AMIENS 879 768 224

Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.

Vare:



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

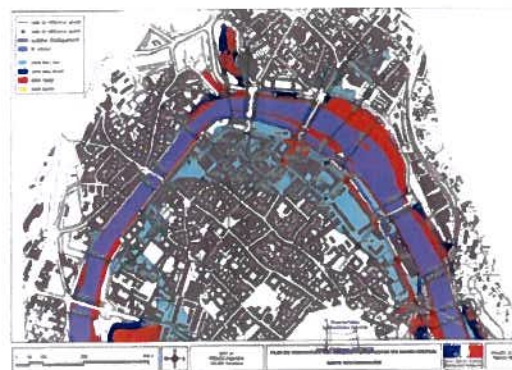
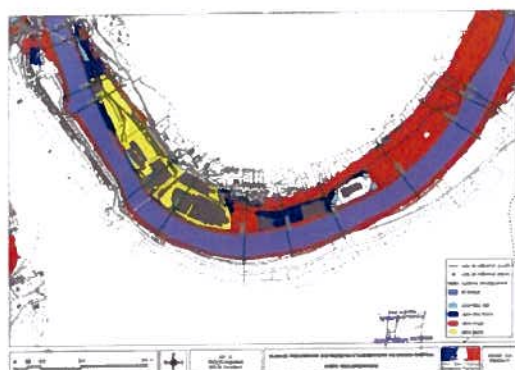
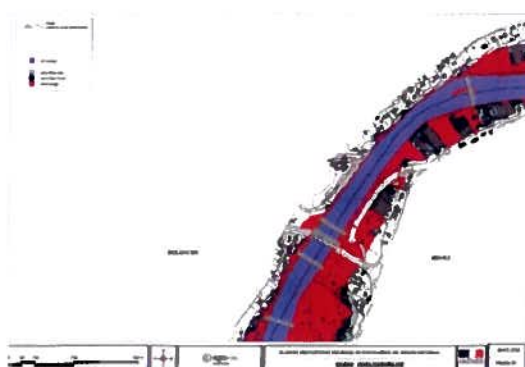
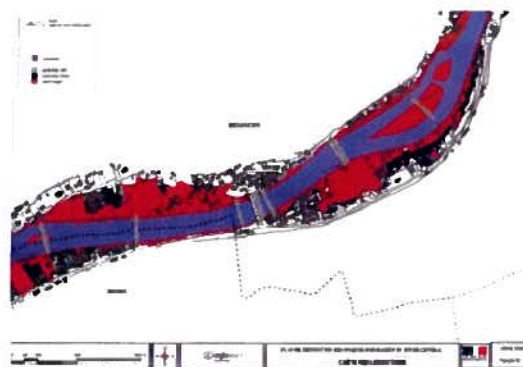
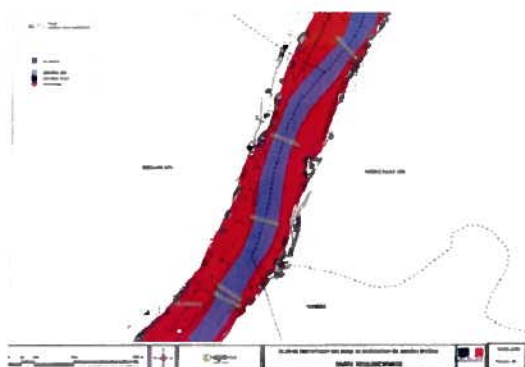
Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

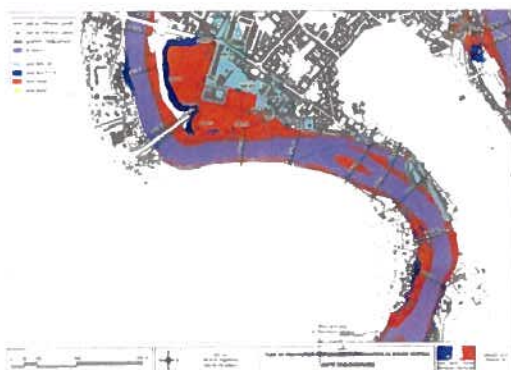
- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn Inondation, révisé le 09/03/2017

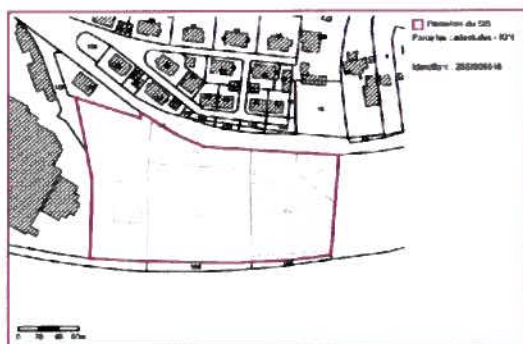




Le SIS Pollution des sols, approuvé le 07/02/2024



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 17/09/2020



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	25/02/2024	25/02/2024	29/04/2025	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2023	31/03/2023	19/10/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2022	30/09/2022	03/05/2023	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2020	30/09/2020	31/08/2021	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2019	31/03/2019	03/09/2020	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	30/09/2018	17/07/2019	☐
Par remontées de nappes phréatiques	22/01/2018	28/01/2018	04/09/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/2009	26/06/2009	21/10/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/03/2006	12/03/2006	23/11/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	14/05/2006	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/02/1999	24/02/1999	03/04/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/08/1995	08/08/1995	15/10/1995	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	14/02/1990	17/02/1990	23/03/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>



Préfecture : Besançon - Doubs

Commune : Besançon

Adresse de l'immeuble

8 Chem. des Monts de Bregille du Haut

Parcelle(s) : CS0012, CS0240, CS0275

25000 Besançon

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

EDMP ARA - OPERATION VUE CITADELLE,

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 16/04/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°25-2020-11-30-011 en date du 30/11/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral n° 25-2020-11-30-011 du 30 novembre 2020

Cartographies :

- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Direction départementale des territoires du Doubs

25-2020-11-30-011

**Arrêté portant sur l'état des risques naturels et
technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la
commune de Besançon**

Mise à jour de l'arrêté suite à l'approbation de secteurs d'information sur les sols sur la commune

Arrêté N°

**portant sur l'état des risques naturels et technologiques majeurs
de biens immobiliers situés sur la commune de BESANCON**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu l'arrêté n° 25-2020-11-30-009 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels ou technologiques majeurs dans le département du Doubs ;

Vu l'arrêté n°25-2017-08-29-006 en date du 29 août 2017 relatif à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de BESANCON ;

Vu l'arrêté préfectoral n°25-2020-06-16-014 du 16 juin 2020 portant délégation de signature à M. Patrick VAUTERIN, directeur départemental des territoires du Doubs ;

Considérant que l'approbation de l'arrêté n°25-2020-09-17-008 portant création des secteurs d'information sur les sols dans le département du Doubs du 17 septembre 2020 requiert la mise-à-jour des informations nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de BESANCON ;

ARRÊTE

Article 1er :

Dans le cadre de l'obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL), les risques majeurs auxquels la commune de BESANCON est exposée, ainsi que les documents auxquels les bailleurs et vendeurs peuvent se référer, sont les suivants :

Au titre du risque sismique (zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5) :

- zone 3 (sismicité modérée)
documents de référence : décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010

Au titre des secteurs d'information sur les sols :

- parcelle concernée : DO-50 / DO-51 / MX-290 / MX-361 / MX-365 / DH-37 / DH-104 / DH-129 / DH-130 / DH-132 / DH-169 / DP-23 / DP-24 / DP-25 / DP-26 / DP-27
document de référence : arrêté préfectoral n°25-2020-09-17-008 du 17 septembre 2020

Direction départementale des territoires du Doubs
6 rue Roussillon - 25003 BESANCON Cedex
Tél : 03 81 65 62 62 – mël : ddt@doubs.gouv.fr – Site internet : www.doubs.gouv.fr
1/2



Au titre des risques naturels prévisibles ou technologiques faisant l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR), prescrit ou approuvé :

- risque d'inondation : PPRI du Doubs central approuvé le 28 mars 2008

documents de référence : note de présentation, règlement, cartographie des aléas et du zonage réglementaire du PPRI du Doubs central

Les bailleurs et vendeurs peuvent également se référer aux arrêtés de catastrophe naturelle ayant concerné la commune de BESANCON accessibles sur le site www.georisques.gouv.fr

Article 2 :

Le dossier communal d'information des acquéreurs et locataires de la commune de BESANCON est annexé au présent arrêté. Ce dossier comprend :

- une fiche récapitulative des risques majeurs et des documents de référence,
- un descriptif sommaire pour les risques suivants :
 - risque sismique
 - risque d'inondation
 - secteurs d'information sur les sols
- les extraits cartographiques suivants :
 - extraits de la cartographie des aléas et du zonage réglementaire du PPRI du Doubs central
 - périmètre du secteur d'information sur les sols
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle ayant affecté la commune.

L'arrête BESANCON n°25-2017-08-29-006 est abrogé

Article 3 :

Le présent arrêté est adressé à la chambre départementale des notaires.

Il sera affiché à la mairie de BESANCON . Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et mentionné dans le journal l'Est républicain. Il sera accessible sur le site Internet de la Préfecture du Doubs (www.doubs.gouv.fr).

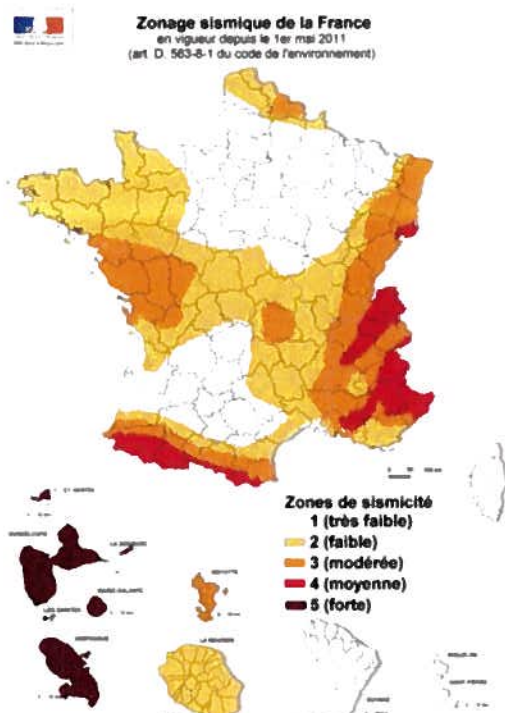
Article 4 : Monsieur le Directeur départemental des territoires du Doubs et Madame la Maire de la commune de BESANCON sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Besançon, le 31 NOV 2020
Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur départemental des territoires
Patrick VAUTERIN

2/2

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité : **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles ;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

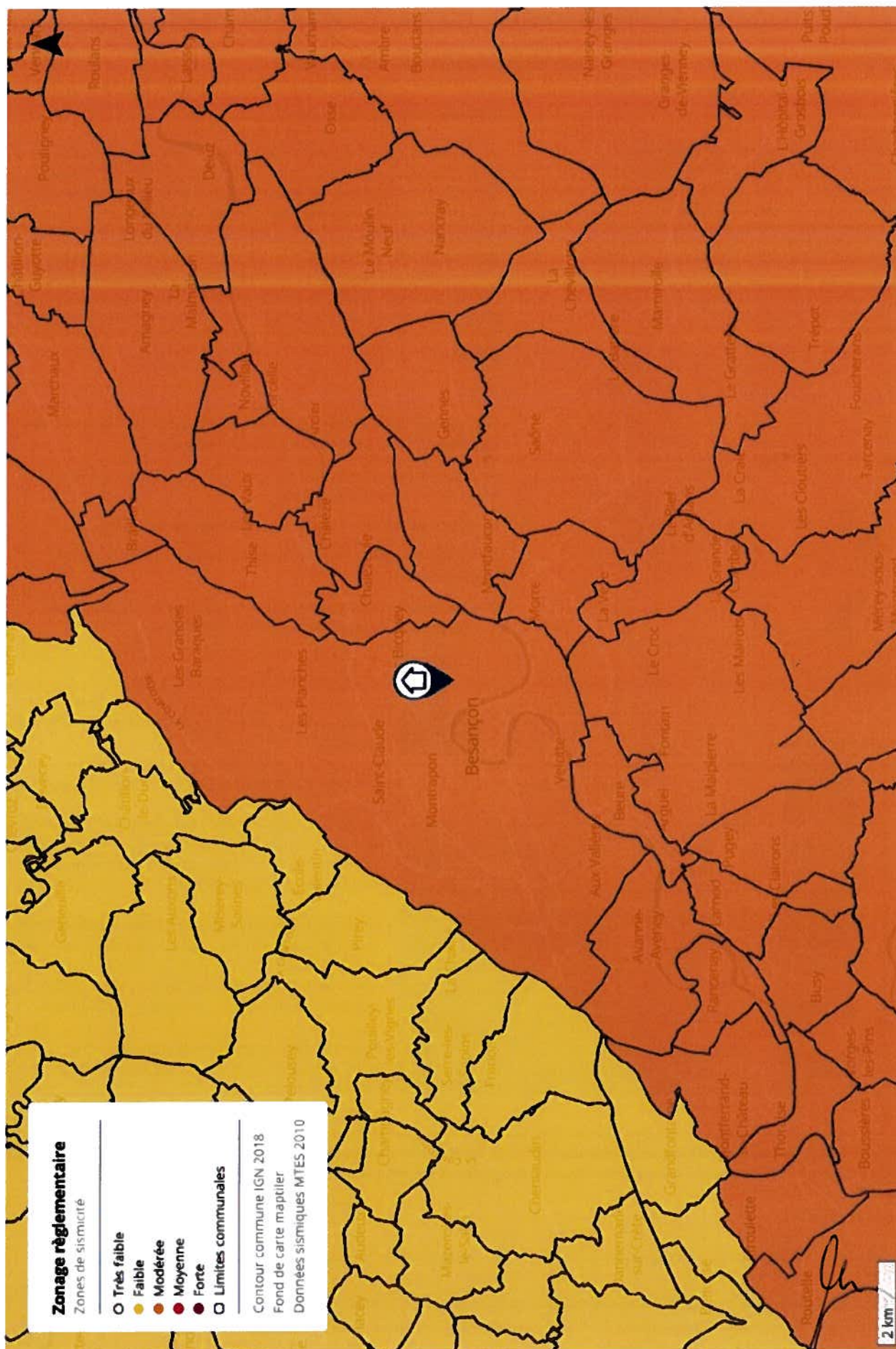
Pour connaître, votre zone de sismicité : <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

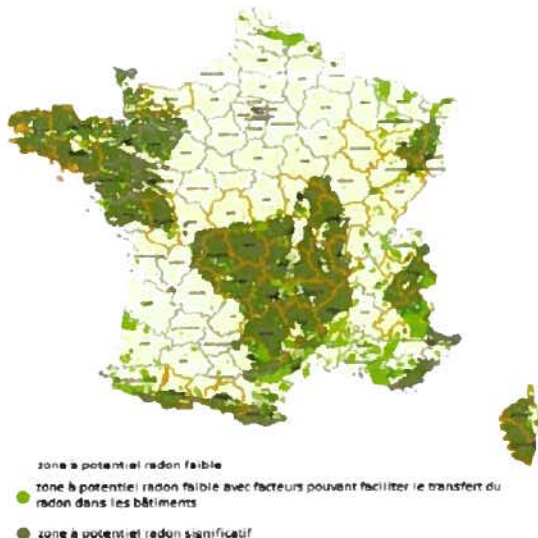
Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

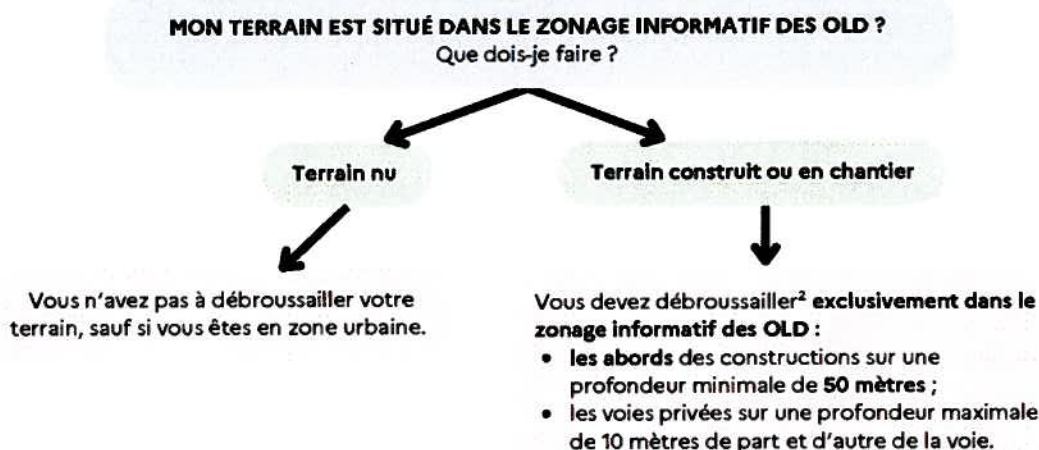
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Attention : dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, chaque **propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

ledebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale de la prévention des risques - janvier 2025

> Attestation d'assurance



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 11442952504

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostic technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que :

ANALYSES & CONSEILS
5 RUE HENRI GEORGES ANDRÉ
95160 MONTMORENCY

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° **11442952504**.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées au contrat, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément, de Qualification au sens contractuel.**

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

2 000 000 € PAR SINISTRE ET PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 12 décembre 2025
 Pour servir et valoir ce que de droit.
 POUR L'ASSUREUR :
 LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 75017 PARIS
RCS Paris 329 123 829 - N° ORIAS 07 000 473

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
 Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/3



Police N°11442952504

Activités assurées

Activités assurées : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et re certification, autres diagnostics et missions d'expertises :

- AMIANTE aéronet
- AMIANTE avant démolition
- AMIANTE avant travaux immeubles bâtis dont enrobé
- AMIANTE environnemental
- AMIANTE génie civil
- AMIANTE industrie
- AMIANTE matériel ferroviaire
- AMIANTE navire
- Assainissement collectif
- Attestation de respect de la RT2012 – RE 2020
- Audit énergétique
- Building Information Modeling (BIM)
- Certificat de qualité de vie (CQV)
- Certificat d'ensoleillement
- Constat amiante vente sans mention
- Constat du Risque d'Exposition au Plomb (vente, location, parties communes)
- Contrôle périodique amiante
- Diagnostic de Performance Energétique avec Mention (vente, location, collectif, projeté avant/après travaux)
- Diagnostic de Performance Energétique sans Mention (vente, location, collectif, projeté avant/après travaux)
- Diagnostic défiscalisation ancien
- Diagnostic du Risque d'Intoxication par le plomb dans les peintures DRIPP
- Diagnostic produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD)
- Diagnostic Technique Global (DTG)
- Dossier Amiante Parties Privatives
- Dossier Technique Amiante avec mention
- Dossier Technique Amiante sans mention
- Etat des installations intérieures de Gaz
- Etat des installations intérieures d'Electricité
- Etat des Risques de pollution des sols (ERPS)
- Etat des Risques et Pollutions
- Etat descriptif de division (EDD) et calcul de tantièmes de copropriété
- Etat parasitaire
- Etat relatif à la présence de Termites dans le bâti
- Etats des lieux
- Examen DRIPP après travaux
- Examen visuel après travaux de retrait d'amiante
- Logement décent
- Mérules
- Mérules avant démolition
- Photo 360 et visite virtuelle
- Plan 2D/3D
- Contrôle plomb après ou lors de travaux

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2 / 3



Police N°11442952504

- PLOMB avant démolition
- PLOMB avant travaux
- PLOMB dans l'eau
- Projet de Plan Pluriannuel de Travaux
- Qualité de l'air (benzène, CO2, formaldéhyde)
- Mission de mesure d'activité volumique de radon prévus à l'article 1333-33 du code de la santé publique dans les bâtiments, y compris les bâtiments souterrains et les établissements thermaux
- Mission de mesures d'activité volumique de radon dans les bâtiments et activités prévus à l'article R 4451-44 du code du travail et chez les particuliers
- Règlement de copropriété (Création/modification)
- Repérage polluants BTP avant travaux (fibres céramiques réfractaires, chrome VI, silice, particules minérales allongées)
- Sécurité piscine
- Superficie Carrez/Habitable et autres
- TERMITES avant démolition
- HAP enrobé
- Etat des Nuisances Sonores Aériennes (ENSA)
- Tutorat DPE

SAS EDMP ARA
Opération : VUE CITADELLE
Chez EDOUARD DENIS
32 rue Joannes Carret - TSA 30901
69338 LYON CEDEX 09
RCS AMIENS 879 768 224

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3 / 3

