

Comment prévoir l'installation d'un conduit de fumée dans une maison neuve chauffée à l'électricité ?

Dans une démarche de simplification de la réglementation, un [décret du 21 mai 2019](#) a supprimé l'obligation d'installer un conduit de fumée lors de la construction d'une maison individuelle chauffée à l'électricité. Un arrêté du 28 mai 2019 précise les modalités techniques de conception d'espaces réservés permettant la mise en place d'un tel équipement en cas de changement ultérieur du système de chauffage.

Le constructeur doit prévoir une réservation dans la toiture, et le cas échéant dans les planchers des niveaux intermédiaires, en prévision du passage d'un conduit compatible avec le raccordement d'un équipement de chauffage à combustible gazeux, liquide ou solide, ou d'un foyer fermé à bois ou à biomasse. En l'absence de raccordement, le passage dans la toiture doit être obturée de façon étanche.

Loi Elan : l'étude d'impact des projets d'aménagement enrichie à compter du 1^{er} octobre 2019

Afin d'améliorer l'appréciation des incidences d'une opération d'aménagement sur l'environnement, la loi Elan (Evolution du logement et de l'aménagement numérique) du 23 novembre 2018 organise la compilation de l'étude d'impact, menée en application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, et de l'étude de faisabilité du potentiel de développement en énergie renouvelable, exigée par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (L. n°2018-1021, 23 nov. 2018, art. 8). Elle prévoit que les conclusions de l'étude de faisabilité doivent être obligatoirement intégrées dans l'étude d'impact.

Le décret d'application de cette mesure a été publié au [Journal Officiel du 22 mai 2019](#). Il précise que l'étude d'impact devra comprendre, outre les conclusions proprement dites, une description de la façon dont celles-ci ont été prises en compte (Code de l'environnement, art. R. 122-5, VII nouv., mod. par D. n°2019-474, 21 mai 2019, art. 1er). Il détaille également les modalités d'entrée en vigueur du dispositif. Celui-ci s'appliquera aux opérations d'aménagement pour lesquelles une première demande d'autorisation sera déposée à compter du 1^{er} octobre 2019. Pour les opérations faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), il concernera celles pour lesquelles la procédure de participation du public par voie électronique sera ouverte à compter de cette même date, « *sauf dans le cas où l'opération aura fait l'objet d'une première demande d'autorisation avant le 1er octobre 2019* ».

D. n°2019-474, 21 mai 2019 : JO, 22 mai

Feu vert pour l'externalisation de l'instruction des autorisations

Un [décret du 23 mai 2019](#) permet l'entrée en vigueur du dispositif. La loi Elan a ouvert et encadré la possibilité pour les communes et les EPCI de recourir à des prestataires privés pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ([Code de l'urbanisme](#), art. L.423-1, al. 7, mod. par L. n° 2018-1021, 28 nov. 2018, art. 62, III). Cette mesure est entrée en vigueur le 25 mai 2019 à la suite de la publication du décret fixant ses modalités d'application. Ce décret en date du 23 mai 2019 s'avère relativement décevant dans son contenu. Il se borne en effet à modifier l'[article R*. 423-15 du Code de l'urbanisme](#) pour ajouter les prestataires privés à la liste limitative des services et organismes pouvant être chargés des actes d'instruction. Restent donc, pour aiguiller les collectivités intéressées, le Code de la commande publique et les garanties posées par le législateur. Pour mémoire, celui-ci prévoit que l'autorité de délivrance doit conserver la signature des actes d'instruction et l'entière liberté de ne pas suivre la proposition du ou des prestataires. Placés sous la responsabilité du maire ou du président d'EPCI, ces derniers ne peuvent, en outre, « *se voir confier des missions qui les exposeraient à un intérêt privé de nature à influencer, ou paraître influencer, l'exercice indépendant, impartial et objectif de leurs fonctions* ». Enfin, la mise en œuvre du dispositif ne doit entraîner aucune charge financière pour les pétitionnaires.

Mouvements de terrain : les études géotechniques des sols deviendront obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2020

Un [décret du 22 mai 2019](#) définit les critères des zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des terrains argileux, le contenu et la durée des études géotechniques préalables et de conception, ainsi que les contrats de travaux exclus du dispositif. Les nombreux dégâts matériels occasionnés par les mouvements de terrains sur les maisons individuelles ont conduit le législateur à encadrer les constructions des immeubles d'habitation sur les terrains soumis au phénomène de retrait-gonflement des argiles. La loi Elan du 23 novembre 2018 impose au propriétaire d'un terrain non bâti constructible la production d'une étude géotechnique du sol, aussi bien au moment de la vente que préalablement à la construction des bâtiments (CCH, art. L.112-20 à L.112-25, créés par L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 68, I : JO, 24 nov.). Cette étude doit permettre à l'acquéreur de connaître la véritable qualité du terrain destiné à la construction et, aux professionnels, compte tenu de la nature du sol, de proposer soit des fondations adaptées et non surdimensionnées, soit de demander une étude du sol plus approfondie.

Un [décret du 22 mai 2019](#) (D. n° 2019-495, 22 mai 2019 : JO, 23 mai) donne les premières précisions réglementaires sur la mise en œuvre de ces obligations, notamment les critères de délimitation des zones à risque, le contenu et la durée de validité des études géotechniques et les contrats de construction qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, sont exclus du dispositif (CCH, art. R. 112-5 à R. 112-9, créés par D. n° 2019-495, 22 mai 2019, art. 1^{er} : JO, 23 mai). Des arrêtés doivent toutefois compléter ce texte qui s'appliquera aux actes de vente et

aux contrats de construction conclus à compter du 1^{er} janvier 2020.

Zonage des terrains argileux à risque

Le dispositif vise les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Évaluation des risques

L'identification des zones à risque se fonde sur l'évaluation de l'exposition des formations argileuses au phénomène de retrait-gonflement selon les critères suivants :

- la nature lithologique des matériaux dominants dans la formation ;
- la composition minéralogique de la phase argileuse ;
- le comportement géotechnique du matériau, tant en retrait qu'en gonflement.

Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs doit préciser la nature de ces critères qui sont nécessaires à l'établissement du zonage.

Délimitation des zones à risques

Une fois définis par arrêté, ces critères doivent permettre d'élaborer une carte d'exposition aux risques de retrait-gonflement. Cette cartographie comprendra les quatre catégories de zones suivantes :

- les zones d'exposition forte correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène ;
- les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène ;
- les zones d'exposition faible correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure ;
- les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Le dispositif mis en place par la loi ELAN s'imposera aux deux premières zones, soit celles dont l'exposition au phénomène de retrait-gonflement est identifiée comme moyenne ou forte.

Remarque : le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a déjà dressé, pour l'ensemble du territoire métropolitain (hors ville de Paris), des cartes d'aléas. Cette cartographie, à l'échelle 1/50 000, est disponible sur le site dédié à la prévention des risques (www.georisques.gouv.fr ; rubriques Retrait/gonflement des argiles/Accès aux données).

Réalisation des études géotechniques des sols

Si le terrain est situé dans une zone à risque de retrait-gonflement, il sera obligatoire de réaliser une étude géotechnique préalable à la vente (CCH, art.

L.112-21). Une étude géotechnique de conception pourra également s'imposer au maître d'ouvrage, notamment si l'étude préalable n'a pas été réalisée (CCH, art. L.112-22, al. 2 et L.112-23, 1°).

Étude géotechnique préalable annexée à l'acte de vente

Cette étude doit identifier les risques géotechniques du terrain et définir les principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de retrait-gonflement.

Son contenu sera fixé par arrêté. Il devrait cependant s'inspirer de l'étude de type G1, réalisée conformément à la norme NF P94-500 (novembre 2013) qui est déjà préconisée dans de nombreux Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) (Circ. 11 oct. 2010, NOR : DEVP1022542C, ann., titre II, chap. Ier, art. 1er : BO MEDDT n° 24, 10 janv. 2011). Selon le projet de décret soumis à consultation en avril dernier, l'étude comporterait vraisemblablement une enquête documentaire et une visite du site et des alentours. Elle serait complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques, destiné à réduire les incertitudes sur le risque de retrait-gonflement.

Selon les pouvoirs publics, le coût d'une telle étude est estimée entre 400 et 600 € TTC.

L'étude géotechnique préalable devra être fournie par le vendeur, à compter du 1^{er} janvier 2020, préalablement à la cession du terrain à bâtir, sauf si celui-ci est situé dans un secteur où les dispositions d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles. Elle devra être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente du terrain. En cas de vente publique, le document sera joint au cahier des charges.

L'étude devra rester annexée au titre de propriété du terrain et suivre les mutations successives.

Étude géotechnique de conception

Réalisée de manière plus approfondie, cette étude doit prendre en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment à construire. Elle doit déterminer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de retrait-gonflement.

Son contenu sera lui aussi précisé par arrêté. A l'instar de l'étude préalable, ce texte devrait probablement reprendre certains critères des études de type G2 proposées dans les PPRN par la circulaire du 11 octobre 2010.

Le coût de l'étude de conception est estimé à environ 1 000 €.

Durée de validité des études géotechniques

L'article R.112-8 du CCH fixe à 30 ans la durée de validité de l'étude géotechnique préalable annexée à l'acte de vente, si aucun remaniement du sol n'a été effectué. Dans le cas contraire, il faudra procéder à une nouvelle étude du sol.

L'étude géotechnique de conception n'est, quant à elle, bien évidemment valable que pour le projet en vue duquel elle a été réalisée.

Contrats de travaux exclus du dispositif

Les prescriptions imposées par l'article 68 de la loi Elan visent les contrats de travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre portant sur un ou plusieurs

immeubles d'habitation ou à usage mixte ne comportant pas plus de deux logements, qui seront conclus à compter du 1^{er} janvier 2020.

Toutefois, les contrats de travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le sol et le sous-sol du bâtiment, ne seront pas soumis au dispositif. Le maître d'ouvrage sera dispensé de produire une étude géotechnique.

Il en sera de même en cas de réalisation de travaux d'extension (y compris de vérandas et de garages), sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m² et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant. Pour les extensions supérieures ou égales à 20 m², le maître d'ouvrage, qui dispose déjà d'une étude géotechnique de conception, pourra réutiliser des éléments de cette étude.

Bruno Pérot, Dictionnaire permanent Construction et urbanisme