



15ème législature

Question N° : 34615	De Mme Nadia Essayan (Mouvement Démocrate (MoDem) et Démocrates apparentés - Cher)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales		Ministère attributaire > Transition écologique et cohésion des territoires
Rubrique > catastrophes naturelles	Tête d'analyse > Diagnostic obligatoire pour les terrains à bâtir situés en zone argileuse	Analyse > Diagnostic obligatoire pour les terrains à bâtir situés en zone argileuse.
Question publiée au JO le : 08/12/2020 Date de changement d'attribution : 21/05/2022 Question retirée le : 21/06/2022 (fin de mandat)		

Texte de la question

Mme Nadia Essayan attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur la mise en place du diagnostic obligatoire pour les terrains situés en zone argileuse. Deux arrêtés publiés au *Journal officiel* les 6 et 15 août 2020 ont donné le cadre pratique de cette règle prévue initialement par la loi Elan du 23 novembre 2018. Concrètement, une étude géotechnique devra désormais être annexée aux nouveaux compromis de vente afin de détecter les risques de mouvement de terrain dus à la sécheresse et ou à la réhydratation des sols qui ont un impact sur les argiles. Cette étude est nécessaire pour les contrats de travaux de construction et pour les terrains permettant la réalisation de maisons individuelles donc de terrains à bâtir. Or des exceptions sont bien prévues pour les constructions avec la distinction entre les travaux de fondation et autres travaux ; une autre exception est celle des projets d'extension pour les vérandas et les garages dès lors que la surface est inférieure à 20 mètres carrés. Mme la députée voit dans cette généralité pour les terrains à bâtir une limite importante puisque des petites et moyennes surfaces qui n'ont pas pour finalité de recevoir une construction vont être soumises à cette législation et donc aux coûts que représente une telle étude. Le risque est fort puisque la jurisprudence a une vision très large d'un terrain à bâtir et le juge met en place un seul critère de dimension minimale et ne regarde pas si celui-ci est ou non déjà construit (CA Paris, 19 mars 1982, AJPI, 1982, page 507). Dès lors, alors que l'étude est nécessaire pour la construction, la généralisation pour l'ensemble des terrains à bâtir va contraindre fortement les ventes dans les territoires ruraux à terre fortement argileuse, comme le Cher. De plus, au vu des risques que représente l'absence d'exceptions claires de la part de l'État, les notaires imposent un diagnostic quelle que soit la taille du terrain, pour éviter les risques de l'interprétation du juge. Dès lors, il semble préférable de prévoir certaines exceptions pour le cas des terrains à bâtir. Elle lui demande ses intentions à ce sujet.