

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **MONTFORT**

Alpes de Haute-Provence

- 1.** Rapport de présentation
- 2.** Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 3.** Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4.** Règlement et documents graphiques
- 5.** Annexes

- 51.** Annexes sanitaires
- 52.** Emplacements réservés
- 53.** Servitudes
- 54.** Risques
- 55.** Exploitations agricoles
- 56.** Droit de Préemption Urbain
- 57.** Exposition au plomb, amiante et termites
- 58.** Autres éléments d'information

POS initial

Approuvé le : 28 Mai 1991
Modification du : 24 Mai 1995
Mise à jour du : 28 Février 1996

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 5 Novembre 2011

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 12 Octobre 2012

Le Maire

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



Termites, saturnisme, amiante

Termites : la présence d'insectes xylophages n'ayant pas été déclarée dans les Alpes de Haute-Provence, aucun arrêté préfectoral n'a été pris.

Saturnisme : la totalité du département a été déclarée comme zone à risque. L'arrêté préfectoral n°2001-3465-bis ci-joint, classe l'ensemble du département en zone nécessitant un diagnostic portant sur l'accessibilité au plomb à l'occasion de certaines transaction immobilières.

Arrêté préfectoral n°2001-3645-bis du 28 décembre 2001 classant l'ensemble du département en zone nécessitant un diagnostic portant sur l'accessibilité au plomb à l'occasion de certaines transaction immobilières.

VU le code de la santé publique et notamment ses articles L1334-5 et R32.8 à R32.12,
VU la loi n°98.657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, et notamment son article 123 modifiant le chapitre IV du titre 1er du code de la santé publique,
VU la loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiant également le chapitre IV du titre 1er du livre 1er du code de la santé publique
VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R32.12 du code de la santé publique,
VU la circulaire n°2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
VU les avis transmis par 19 conseils municipaux des communes du département des Alpes de Haute-Provence,
VU l'avis du conseil départemental d'hygiène en date du 9 novembre 2001,
CONSIDERANT que, selon l'article R32.8 du code de la santé publique, les avis des conseils municipaux sont réputés favorables dans un délai de deux mois à compter de la saisine par le préfet qui est survenue par courrier du 2 mai 2001,
CONSIDERANT qu'il est souhaitable que les acheteurs d'immeubles d'habitation soient informés de la présence de peintures au plomb afin qu'ils intègrent ce risque dans la gestion de leur bien,
SUR proposition de Monsieur le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales,

ARRETE

Article 1er :

L'ensemble du département des Alpes de Haute-Provence est classé zone à risque d'expositions au plomb pour les constructions réalisées avant le 1^{er} janvier 1948.

Article 2 :

Un état d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1948. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Article 3 :

L'état des risques d'accessibilité identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration en plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface.

La méthodologie utilisée pour la réalisation de l'état des risques doit être conforme aux obligations édictées par le guide méthodologique pour la réalisation de l'état des risques d'accessibilité au plomb annexé au présent arrêté. L'état des risques est établi par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Article 4 :

Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sur un immeuble sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble.

Article 5 :

Lorsque l'état des risques d'accessibilité révèle la présence de revêtements contenant du plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire, il lui est annexé une note d'information générale conforme au modèle pris par arrêté ministériel à destination du propriétaire lui indiquant les risques de tels revêtements pour les occupants et les personnes éventuellement amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à y faire des travaux.

Article 6 :

Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb au sens de l'article R32.2 du code de la santé publique, c'est à dire la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, le vendeur ou son mandataire en transmet une copie complète au préfet, direction départementale des affaires sanitaires et sociales.

Article 7 :

Aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée en raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état des risques d'accessibilité au plomb n'est pas annexé aux actes visés à l'article 2.

Article 8 :

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de chaque commune des Alpes de Haute-Provence pendant une durée d'un mois.

Article 9 :

Le présent arrêté sera applicable aux actes visés à l'article 2 signés à partir du 1^{er} mars 2002.

Article 10 :

Toute personne qui estime devoir contester cette décision a la possibilité de former, dans le délai de deux mois à compter de la publication :

-soit un recours gracieux auprès du préfet des Alpes de Haute-Provence (DDASS) - *Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois vaut décision de rejet.*

-soit un recours hiérarchique devant le ministre chargé de la santé - *Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce dernier recours vaut décision de rejet.*

Cette personne dispose alors d'un délai de deux mois pour se pourvoir devant le TA à compter du jour de l'expiration de la période de deux mois ou à compter de la réponse explicite de l'administration.

-soit un recours contentieux devant le TA de Marseille

Guide méthodologique pour la réalisation
de l'état des risques d'accessibilité au plomb

SOMMAIRE

- 1-Domaine d'application
- 2-Textes de référence
- 3-Objectifs et étendue de l'état des risques d'accessibilité au plomb
- 4-Définitions
- 5-Méthodologie de l'inspection : l'état des risques « est dressé par un contrôleur technique agréé ou par un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.
 - 5.1-L'inspecteur doit effectuer une visite exhaustive des locaux objets de la mission
 - 5.2-Méthodes d'analyse du plomb
 - 5.2.1-Grandeurs utilisables et seuils réglementaires
 - 5.2.2-Analyse de terrain
 - 5.2.2.1-Mesure par appareil portable à fluorescence X
 - 5.2.2.2-Tests colorimétriques
 - 5.2.3-Analyse en laboratoire
 - 5.2.3.1-Prélèvements de revêtements
 - 5.2.3.2-Analyse chimique
 - 5.3-Choix des emplacements à analyser et nombre d'analyses du plomb
 - 5.3.1-Détermination des unités de diagnostic du bâtiment analyser
 - 5.3.2-Nombre d'analyses
 - 5.3.3-Choix des emplacements de mesure ou de prélèvement
 - 5.4-Etat de conservation des revêtements
- 6-Etat des risques d'accessibilité
- 7-Actualisation de l'état des risques d'accessibilité

Annexe 1 : détermination de la concentration massive en plomb
Annexe 2 : note d'information générale sur les risques liés à la présence de revêtements contenant du plomb.

Guide méthodologique pour la réalisation de
l'état des risques d'accessibilité au plomb

1-Domaine d'application

Le présent document est un guide pour l'application de l'article L1334-5 (ex L32-2) du code de la santé publique qui dispose que :

« Un état des risques d'accessibilité au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par le représentant de l'Etat dans le département ».

Les zones ainsi délimitées par le préfet peuvent être consultées en préfecture, dans les mairies concernées par ces zones, auprès des notaires et dans les plans d'occupation des sols.

Le présent guide peut être mis en oeuvre dans d'autres circonstances, notamment lorsqu'un propriétaire souhaite connaître les risques liés au plomb des peintures dans son immeuble afin de prévenir un risque d'intoxication ou adapter un programme de maintenance.

Les principes méthodologiques ci-après sont destinés à garantir la qualité de l'état des risques d'accessibilité au plomb.

Circulaires DGS/SD7C n°2001.27 et UHC/QC/1 n°2001.1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

MINISTERE DE L'EMPLOI
ET DE LA SOLIDARITE

Direction générale de la santé
Bureau SD 7 C

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'urbanisme
de l'habitat et de la construction
Bureau 9 c/1

SP 4 436 313

NOR : MES90130016C

(texte non paru au journal officiel)

Références

Loi n°98.657 du 29 juillet 1998; décrets n°99.483 et n°99.484 du 9 juin 1999; arrêté du 12 juillet 1999 publié au JO du 5 août 1999.

La ministre de l'emploi et de la solidarité; le ministre de l'équipement, des transports et du logement à Messames et Messieurs les préfets de région (direction régionale des affaires sanitaires et sociales; direction régionale de l'équipement; Madame et Messieurs les préfets de département (direction départementale des affaires sanitaires et sociales et direction départementale de l'équipement). La loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a mis en place des outils pour lutter contre le saturnisme.

En application de l'article L1334-5 du code de la santé publique, un état des risques doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant 1948 et situé dans la zone à risque que vous avez définie.

Afin d'assurer une meilleure standardisation de la forme et du contenu des états des risques qui seront réalisés sur l'ensemble du territoire, il est nécessaire d'apporter des précisions et consignes, d'ordre méthodologique, pour la réalisation de ces missions.

Vous trouverez à cet effet, ci-après, un guide méthodologique élaboré conjointement par les services de la direction générale de la santé et de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Ce guide présente les principes méthodologiques destinés à garantir la qualité de l'état des risques d'accessibilité au plomb et ce dans l'attente de la production d'une norme dont il constitue une base relativement avancée. Il peut néanmoins être mise en oeuvre dans d'autres circonstances, notamment lorsqu'un propriétaire souhaite connaître les risques liés au plomb des peintures dans son immeuble afin de prévenir un risque d'intoxication ou adapter un programme de maintenance.

En conséquence, vous voudrez bien le diffuser auprès de l'ensemble des acteurs susceptibles d'avoir à réaliser ou à commander une telle mission. Il pourra également s'avérer fort utile de référencer ou d'annexer la présente circulaire à l'occasion de la publication des arrêtés définissant les zones à risques d'accessibilité au plomb.

2-Textes de référence

article L1334-5 (anciennement L32-5) du code de la santé publique (loi n°98.657 du 29 juillet 1998, article 123);

articles R32-10, R32-11 et R32-12 du code de la santé publique (décret n°99.484 du 9 juin 1999);

article R32-2 du code de la santé publique (décret n°99.483 du 9 juin 1999);

arrêté du 12 juillet 1999 fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb.

3-Objectifs et étendue de l'état des risques d'accessibilité au plomb

L'article R32-10 du code de la santé publique dispose que :

« L'état des risques d'accessibilité au plomb établi en application de l'article L32-5 (L1334-5) identifie toute surface comportant un revêtement avec présence de plomb et précise la concentration de plomb, la méthode d'analyse utilisée ainsi que l'état de conservation de chaque surface ».

L'objectif de l'état des risques est donc de répondre aux questions suivantes :

*les revêtements des éléments de construction de l'immeuble ou partie d'immeuble contiennent-ils du plomb ? Si oui, où et à quelle concentration ?
des revêtements contenant du plomb présentent-ils un risque d'accessibilité ? Si oui, de quelle nature et de quelle importance ?*

La réponse à ces questions permet de connaître :

- le danger potentiel (pour les occupants et les professionnels du bâtiment) lié à la présence de revêtement en bon état qui contiennent du plomb;
- le danger immédiat (pour les occupants) lié à la présence de surfaces dégradées contenant du plomb.

L'article L1334-5 (anciennement L32-5) du code de la santé publique dispose que « aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par l'accessibilité au plomb si l'état mentionné au premier alinéa n'est pas annexé aux actes susvisés ».

En conséquence, l'exonération de la garantie des vices cachés a le même champ d'application que l'état des risques.

Les éléments suivants définissent le champ obligatoire du diagnostic.

Un champ plus large peut être retenu par le commanditaire.

Si le bien immobilier mis en vente est régi par la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 (copropriétés) l'état des risques porte sur les parties privatives mises en vente. Si l'état des risques n'a pas été réalisé sur les parties communes, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés concernant ces parties communes. Sa responsabilité pourra être recherchée, solidairement avec les autres copropriétaires.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, l'état des risques porte sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes à l'habitation, l'état des risques porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que buanderie, combles habitables, cave, garage...

L'état des risques porte sur toutes les surfaces situées à l'intérieur des locaux.

Concernant les surfaces extérieures, il porte au moins sur les balcons et les faces extérieures des portes et fenêtres.

La recherche de canalisations en plomb, pour l'évaluation des risques liés à la dissolution de plomb dans l'eau potable, ne fait pas partie des objectifs de l'état des risques d'accessibilité au plomb au sens de l'article R32-10 du code de la santé publique.

4- Définitions

Pour la compréhension du présent document, on adoptera les définitions suivantes :

unité de diagnostic du bâtiment : un ou plusieurs éléments de construction considérés comme une même unité à analyser (cf 5.3.1)

croquis des locaux : schéma (à défaut de plan) destiné au repérage des locaux, des éléments de construction et unités de diagnostic.

état des risques d'accessibilité au plomb : rapport final de l'inspection réalisée dans l'immeuble ou partie d'immeuble pour la recherche du plomb dans les revêtements et l'évaluation de leur état de conservation.

inspecteur : personne chargée de l'inspection. Conformément à l'article R32-11 du code de la santé publique, l'inspecteur est un contrôleur technique agréé au sens de l'article L111-25 du code de la construction et de l'habitation ou bien un technicien de la construction qualifié ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

inspection : acte qui comprend la visite des locaux, la réalisation de mesures XRF et/ou de prélèvements, le relevé d'informations, l'interprétation des résultats et la rédaction d'un rapport faisant « état des risques d'accessibilité au plomb ».

locaux : ils correspondent en général à une pièce (salle de séjour, WC). Ce peut être aussi : couloir, hall, paliers, appartements. Les locaux doivent être désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Les noms d'usage peuvent être insuffisants.

mission : commande passée par le commanditaire pour la réalisation de l'état des risques d'accessibilité. Il est important que la mission soit définie précisément, notamment concernant les bîmes immobiliers visés. Si des analyses chimiques sont réalisées, le laboratoire est un sous-traitant de l'organisme chargé de la mission.

revêtements susceptibles de contenir du plomb : peinture, enduit, revêtement mural contenant un film de plomb, feuille d'étanchéité au plomb.

substrat : matériau sur lequel un revêtement est appliqué : plâtre, bois, brique, métal.

XRF (abréviation de X-ray fluorescence ou fluorescence X) : méthode d'analyse non destructive consistant à provoquer et mesurer une émission de rayons X caractéristiques de l'élément chimique à analyser.

5-Méthodologie de l'inspection

En application de l'article L1334-5 et R32-11 du code de la santé publique, l'état des risques « est dressé par un contrôleur technique agréé au sens de l'article L111-25 du code de la construction et de l'habitation ou par un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission ».

« Les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute autre activité d'entretien ou de réparation de cet immeuble ».

5.1-Déroulement général de l'inspection

L'inspecteur doit effectuer une visite exhaustive des locaux objets de la mission.

Si la désignation des locaux est susceptible de prêter à confusion, il utilise un plan ou à défaut réalise un croquis des locaux.

Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ces locaux n'ont pas été visités.

L'inspecteur établit pour chaque local visité la liste des unités de diagnostic du bâtiment susceptible de présenter des revêtements contenant du plomb.

Il réalise des mesures XRF et/ou fait des prélèvements de revêtements et envoie ceux-ci pour analyse chimique à un laboratoire compétent. Il interprète les résultats qui lui sont fournis par le laboratoire.

Il qualifie l'état de conservation du revêtement de chaque unité de diagnostic, sauf lorsque les mesures XRF ont donné des concentrations en plomb inférieures au seuil réglementaire.

Il rédige un rapport détaillé.

5.2-Méthodes d'analyse du plomb

5.2.1-Grandeurs utilisables et seuils réglementaires

En application de l'article R32-12 du code de la santé publique, les seuils de concentration en plomb sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 12 juillet 1999 « relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures » (seuls les seuils définis par cet arrêté sont à prendre en considération; la méthode de diagnostic qu'il présente n'est pas applicable à la réalisation des états des risques d'accessibilité tels qu'ils sont définis par l'article L1334-5 du code de la santé publique).

En conséquence, l'état des risques est considéré comme positif pour une unité de diagnostic lorsque au moins l'une des conditions suivantes est vérifiée pour au moins une des mesures réalisées sur cette unité :

- soit la concentration surfacique en plomb total mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X est supérieure ou égale à 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²);
- soit la concentration massique en plomb total mesurée en laboratoire sur un échantillon est supérieure ou égale à 5 milligrammes par gramme (5mg/g)
- soit la concentration massique en plomb acido-soluble mesurée en laboratoire sur un échantillon est supérieure ou égale à 1,5 milligramme par gramme (1,5 mg/g).

5.2.2-Analyse de terrain

5.2.2.1-Mesure par appareil portable à fluorescence X

La nécessité d'une connaissance exhaustive de la présence ou de l'absence de revêtements contenant du plomb dans l'immeuble oblige à réaliser un nombre important d'analyses. Les appareils portatifs à fluorescence X permettent de les réaliser rapidement. Ils donnent à l'inspecteur une connaissance immédiate du résultat qui peut lui permettre d'optimiser le nombre de points de mesure. C'est une méthode non destructive et qui évite la dissémination de poussières de plomb éventuellement liée au prélèvement. La fluorescence X permet de détecter une peinture au plomb sous papier peint ou une moquette murale.

Cette méthode sera donc utilisée préférentiellement.

Les appareils à fluorescence X sont soumis aux obligations réglementaires concernant les sources radioactives scellées. Le détenteur de l'appareil et son utilisateur doivent connaître et respecter ces obligations. L'entreprise intervenante doit donc disposer d'une personne possédant une attestation de compétence en radioprotection, délivrée par un organisme agréé.

Les appareils à fluorescence X sont utilisés selon la méthodologie préconisée par leur fabricant et dans les limites de leur précision. Le calibrage de l'appareil devra être vérifié en début d'inspection.

Lorsque la différence entre la valeur mesurée et le seuil réglementaire est inférieure à la valeur de la précision, la mesure doit être classée comme « non concluante ».

Elle sera renouvelée sur un autre point de l'unité de diagnostic analysée, ou bien il sera pratiqué un prélèvement pour analyse chimique.

La valeur retenue pour un unité de diagnostic sera la valeur mesurée la plus élevée, sous réserve d'écarter les valeurs aberrantes.

5.2.2.2-Tests colorimétriques

L'utilisation de tests colorimétrique de terrain n'est pas admise pour la réalisation de l'état des risques d'accessibilité.

En effet, il s'agit de méthodes qualitatives, ne répondant pas à l'exigence de mesure de la concentration en plomb fixée par l'article R32-10 du code de la santé publique. La non détection de plomb par un test colorimétrique ne garantit pas que la concentration en plomb est effectivement inférieure aux seuils réglementaires.

5.2.3-Analyse en laboratoire

5.2.3.1-Prélèvements de revêtements

Un prélèvement de revêtement pour analyse chimique en laboratoire est effectué lorsque l'inspecteur ne dispose pas d'un appareil XRF ou bien lorsque la mesure XRF n'est pas possible (exemple des surfaces insuffisamment planes ou difficiles d'accès pour appareil de mesure, ou mesures non concluentes au regard de la précisions de l'appareil, cf ci-dessus).

S'il s'agit de peinture, le prélèvement sera réalisé sur une surface suffisante pour que la laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (surface de l'ordre de 1 x 1 cm).

L'ensemble des couches de peinture sera prélevé, en veillant à inclure la couche la plus profonde. On évitera le prélèvement de substrat qui risque d'avoir pour effet de diluer la concentration de plomb de l'échantillon.

Le prélèvement d'un revêtement sera fait avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussière. Si les locaux sont occupés ou risquent d'être occupés sans réalisation préalable de travaux, une réparation des points de prélèvements sera effectuée.

5.2.3.2-Analyse chimique

Des indications relatives à la méthode d'analyse chimique en laboratoire sont fournies en annexe n°1.

5.3-Choix des emplacements à analyser et nombre d'analyses du plomb

Les principes suivants visent à guider la réalisation de l'échantillonnage des points d'analyse. L'inspecteur garde toutefois la responsabilité de ses choix.

5.3.1-Détermination des unités de diagnostic du bâtiment à analyser

L'analyse de chaque élément de construction peut conduire à des redondances inutiles. C'est pourquoi, les éléments de construction seront regroupés en associations d'éléments constituant l'unité à analyser, et qu'on dénommera « unités de diagnostic ». On n'associera que des éléments de construction présentant de façon évidente un même historique en matière de produits de recouvrement.

On pourra considérer par exemple chacune des associations suivantes comme une seule unité de diagnostic :

- une porte et son huisserie (sans distinguer jambage, chambranle, linteau....)
- l'ensemble des plinthes d'une pièce
- une paroi murale

On ne groupera pas dans la même unité de diagnostic :

- des éléments de construction ayant des substrats différents (les pans de bois doivent être analysés séparément du reste d'une paroi murale par exemple)
- les cotés extérieur et intérieur d'un élément (portes, fenêtres)
- des éléments de construction appartenant à des locaux différents, même contigus (si une porte intérieure et son huisserie sont regroupés dans une même unité de diagnostic, les 2 faces sont à analyser séparément car appartenant à des locaux différents).

S'il existe des raisons permettant de supposer que des éléments de construction sont d'âge différent (porte récente sur un chambranle ancien par exemple) ou ont été recouverts de revêtements différents (par exemple mur en allège sous fenêtre peint à l'origine avec la fenêtre, le reste du mur n'étant pas peint), ils doivent être analysés séparément.

Si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'inspecteur devra en tenir compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic.

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb doivent être analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser. Cela comprend les surfaces recouvertes d'un matériau mince (papier peint, toile de verre, moquette murale).

Pour les locaux de très faible surface (réduits, placards), une définition plus souple de l'unité de diagnostic pourra être adoptée.

Lorsque, à l'évidence, il n'y a pas de revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire (béton, pierre apparente, brique, carrelage, faïence). Les revêtements susceptibles de contenir du plomb

peuvent avoir été recouverts par d'autres matériaux (papier peint, moquette murale, toile de verre) : dans ce cas, la recherche d'un éventuel revêtement sous-jacent contenant du plomb ne peut être écartée.

Dans tous les cas, il ne devra y avoir aucune ambiguïté sur l'étendue des surfaces que représente chaque unité de diagnostic définie par l'inspecteur.

5.3.2-Nombre d'analyses

Chaque unité de diagnostic doit faire l'objet d'au moins deux analyses.

Lorsque l'inspection est réalisée à l'aide d'un appareil XRF, le nombre d'analyses peut être adapté au cours de l'inspection :

- une seule mesure peut suffire sur une unité de diagnostic, si elle montre la présence de plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire (toute fois une seconde mesure réduira le risque d'erreur de mesure);
- lorsqu'il s'avère que certaines unités de diagnostics contiennent majoritairement du plomb, la constatation de l'absence de plomb sur une unité de diagnostic similaire peut être utilement confirmée par une troisième mesure;
- les résultats des mesures peuvent amener l'inspecteur à affiner la définition des unités de diagnostic.

Il est possible d'alléger le nombre d'analyses lorsque l'inspection est réalisée avec un appareil XRF. Toutefois, la justification de l'allègement du nombre d'analyses doit être mentionnée dans le rapport.

Les peintures au plomb ont en général été appliquées lors de la construction du bâtiment, selon une logique que l'inspection aura dû mettre en évidence. S'il apparaît en cours d'inspection, à partir des mesures déjà réalisées, qu'un type d'unité de diagnostic du bâtiment est systématiquement recouvert d'un revêtement au plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, il sera alors possible de considérer que des unités de diagnostic similaires qui n'ont pas été analysées sont également recouvertes d'un revêtement au plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire.

Par contre, le raisonnement inverse est impossible : on ne pourra pas considérer des unités de diagnostic comme exemptes de plomb sous prétexte que des unités de diagnostic similaires sont exemptes de plomb. CE serait prendre le risque de « faux négatifs » qui peut avoir des conséquences en matière de santé.

5.3.3-Choix des emplacements de mesure ou de prélèvement

La peinture au plomb recouvrant au départ une unité de diagnostic de façon uniforme a pu disparaître par endroits. La réalisation des analyses à des emplacements inadéquats aboutira à une conclusion faussement négative. Il faut donc choisir les emplacements de mesure ou de prélèvement sur les parties de l'unité de diagnostic qui ont la plus forte probabilité de plomb.

Les deux analyses sur une unité de diagnostic doivent être réalisées sur des emplacements différents, par exemple :

- si l'unité de diagnostic est une porte et son huisserie, on pourra faire une analyse sur le chambranle et une analyse sur la porte
- si l'unité de diagnostic est une paroi murale, on fera une analyse en partie basse et l'autre en partie haute.

5.4-Etat de conservation des revêtements

La description de l'état de conservation des revêtements a pour but de juger s'il existe un risque d'accessibilité au plomb.

i l'inspection est réalisée à l'aide d'un appareil XRF, seuls les revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure à 1 mg/cm² font l'objet de cette description.

Pour les revêtements faisant l'objet de prélèvements, les résultats de l'analyse chimique seront connus seulement après la visite. Par conséquent, la description de leur état de conservation doit être systématique lors de la visite ou bien elle doit faire l'objet d'une deuxième visite lorsque les résultats d'analyse sont connus.

L'état de conservation de la peinture ou de l'enduit d'une unité de diagnostic du bâtiment est caractérisé par :

- le type de dégradation : écaillage, cloquage, faïencage, craquage, pulvéulence, usure par friction, traces de chocs, grattage, fissuration
- l'étendue de la dégradation (exprimée en m²), sa localisation et sa fréquence.

S'il s'agit d'une peinture au plomb présente sous un papier peint, seul l'état de cette peinture importe pour ce qui est visible.

6-Etat des risques d'accessibilité

L'état des risques d'accessibilité est constitué par le rapport complet de l'inspection .

Sa présentation sera faite avec un souci de clarté.

Ce rapport comprend les informations et documents suivants :

- la liste complète des pièces constituant le rapport, annexes comprises et le nombre total de pages,
- l'identification et les coordonnées du commanditaire de l'état des risques
- l'identification et les coordonnées de l'organisme chargé de la mission, l'identification de l'inspecteur et sa signature
- les références du contrat d'assurances de l'organisme chargé de la mission
- la ou les dates d'inspection et la date du rapport
- l'adresse et la localisation du bien immobilier qui a fait l'objet de la mission
- la description du bien immobilier objet de l'inspection, en indiquant s'il fait partie d'une ensemble immobilier (dont on donnera alors une description sommaire), en indiquant s'il est habité lors de la visite, notamment par des enfants (en précisant leur âge) et, en cas de vente prévue, si il doit être vendu vide d'occupants, lorsque cette information est disponible
- le plan ou le croquis des locaux éventuel (cf 5.1)
- la liste détaillée des locaux visités et des locaux non visités, avec l'explication de l'absence de visite et la liste, par local visité, des unités de diagnostic susceptibles de présenter des revêtements contenant du plomb
- le type d'appareils XRF utilisé le cas échéant
- pour chaque unité de diagnostic du bâtiment :

les résultats en mg/cm² de la ou des mesures XRF réalisées

le numéro du ou des échantillons éventuellement prélevés

si des analyses chimiques ont été réalisées :

les résultats d'analyses de tous les échantillons prélevés

l'identification du laboratoire et l'indication des méthodes utilisées

pour chaque unité de diagnostic, l'indication du dépassement ou du non dépassement du seuil réglementaire de concentration en plomb

pour chaque unité de diagnostic dépassant le seuil réglementaire, la description de son état de conservation et, le cas échéant, l'étendue des dégradations et leur localisation;

un résumé et une conclusion de l'état des risques rédigés selon les principes ci-après;

en cas de présence de revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, une note d'information rédigée selon le modèle de l'arrêté du 12 juillet 1999 (cf.annexe 2).

Les informations et documents précités pourront être fondus dans des documents synthétiques.

Lorsque l'état des risques révèle la présence de revêtements contenant du plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire, le résumé et la conclusion de l'état des risques sont intégrés à la note d'information prévue par l'article R32-2 du code de la santé publique, conformément au modèle annexé à l'arrêté du 12 juillet 1999.

Le résumé de l'état des risques contient :

à micro-onde jusqu'à l'obtention d'une solution limpide. Le minéralisat refroidi est filtré à 0,20...m et mis en fiole jaugée pour dosage.
On peut également se baser sur la norme NF T 30-201.

Plomb acido-soluble

Cette méthode a pour objectif de simuler la solubilisation dans le suc gastrique.
Une prise d'essai de 100 à 200 mg de l'échantillon tamisé est mise dans un flaconnage en matériau exempt de plomb de 150 ml, puis l'on ajoute 25 ml de solution d'acide chlorhydrique à 0,07 mol/l. Le tout est mis au bain marie à 37°C pendant une heure. Après repos et décantation, on filtre sur filtre durieux à 6...m et l'on met une fiole jaugée pour dosage.
On peut également se baser sur la norme NF S 51-214.

Dosage

Le dosage du plomb sur les solutions préparées peut être effectué selon les différentes techniques détaillées dans les normes suivantes :
NF T 30-211
NF EN ISO 1-885 indice de classement NF T 90-136
FDT 90-112.

ANNEXE II (Arrêté du 12 juillet 1999)

Note d'information générale sur les risques liés à la présence de revêtements contenant du plomb.

Conformément à l'article R32-12 du code de la santé publique :
Cette note d'information générale est annexée à tout état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb.
Cet état des risques (incluant la présente note d'information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble.

Nom et coordonnées de l'organisme ayant procédé à l'état des risques d'accessibilité au plomb :

Désignation du bien ayant fait l'objet de l'état des risques d'accessibilité au plomb :

Résumé de l'état des risques d'accessibilité au plomb (à remplir par l'organisme ayant établi l'état des risques) :

En conclusion, l'état des risques :

a révélé la présence de revêtements contenant du plomb;

a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb

(rayer cette mention si nécessaire)

Au delà d'un certain seuil, l'ingestion de plomb provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteinte du système nerveux...).

L'intoxication des jeunes enfants est provoquée essentiellement par l'ingestion de poussières ou écaillés de peintures provenant de la dégradation des revêtements de murs, de portes ou de montants de fenêtres. L'intoxication peut également survenir chez les ouvriers du bâtiment et les occupants lors de travaux entrepris dans des logements anciens libérant des poussières de plomb en grande quantité.
C'est pourquoi :

La présence de revêtements contenant du plomb dans un immeuble, même non dégradés, constitue une information qui doit être portée à la connaissance des occupants de cet immeuble et des ouvriers du bâtiment susceptibles de faire des travaux sur ces revêtements.

Une vigilance particulière devra en effet être portée à l'entretien de tels revêtements afin d'éviter leur dégradation qui pourrait être la source d'une intoxication. L'humidité des parois (due souvent à une ventilation déficiente ou à des infiltrations) devra être surveillée afin d'éviter un écaillage qui pourrait

1-L'a liste des locaux visités et des locaux non visités

2-L'a liste des locaux dans lesquels des peintures au plomb on été identifiées, le cas échéant

3-L'a liste des locaux dans lesquels des peintures

La conclusion de l'état des risques comprend selon les résultats la ou les mentions suivantes :

1-L'état des risques n'a pas révélé la présence de revêtements contenant du plomb

2-L'état des risques a révélé la présence de revêtements contenant du plomb

3-L'état des risques a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.

En cas de présence de revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, la conclusion appellera en ces termes au propriétaire les obligations d'information qui lui sont faites par le code de la santé publique : »selon l'article R32-12 du code de la santé publique le propriétaire doit communiquer l'état des risques d'accessibilité aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du présent document, annexes comprises ».

De plus, en cas de présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil réglementaire, la conclusion appellera en ces termes au propriétaire l'obligation d'information du préfet : »selon l'article L1334-5 et R32-12 du code de la santé publique, lorsque l'état annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le préfet en lui transmettant une copie de l'état des risques.

Z-Actualisation de l'état des risques d'accessibilité

L'article L1334-5 du code de la santé publique dispose que l'état des risques « doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat... ». La raison en est que l'état que l'état des peintures peut évoluer rapidement. Si un précédent état des risques d'accessibilité a été établi depuis plus d'un an, il est donc nécessaire de l'actualiser.

Il peut être aussi souhaité par un propriétaire d'actualiser l'état des risques à la suite de travaux de suppression ou de recouvrement du plomb.

L'inspecteur chargé de l'actualisation de l'état des risques d'accessibilité, devra vérifier au préalable que l'état des risques réalisé précédemment est conforme aux principes du présent guide.

Dans le cas contraire, il devra les compléter ou le refaire.

L'actualisation de l'état des risques ne nécessitera pas en général de refaire des analyses du plomb des revêtements. L'inspection se limitera à l'évaluation de l'état des unités de diagnostic dont le précédent état des risques, des analyses seront nécessaires pour attester la suppression du plomb.

Le nouvel état des risques d'accessibilité sera constitué par le rapport de la nouvelle inspection. Il comprendra les éléments listés au paragraphe 6 à l'exception des listes et résultats d'analyses demeurés inchangés. Il exposera clairement les modifications intervenues.

ANNEXE 1

Détermination de la concentration massique en plomb

L'analyse chimique comprend une phase de dissolution du plomb et une phase de dosage. La phase de dissolution est différente selon qu'il s'agit du dosage du plomb total ou du plomb acido-soluble. Plusieurs méthodes de dosage sont utilisables.

Des protocoles différents peuvent être utilisés, à condition qu'ils donnent des résultats similaires et qu'il aient été validés.

Préparation de l'échantillon (peinture, enduit)

L'échantillon (300 à 500mg) est débarrassé des corps étrangers (plâtre, bois) puis broyé dans un mortier en agrafe. Il est homogénéisé puis passé au tamis de 0,5 mm pour analyse.

Plomb total

Une prise d'essai de 100 à 200 mg de l'échantillon tamisé est mise au contact avec une solution d'eau régale (acide nitrique + acide chlorhydrique) et le tout est minéralisé à chaud à reflux dans un appareil

Le renforcement des obligations en vigueur depuis 1996

Le diagnostic des flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante

♦ Objectif

Il s'agit de rechercher ces matériaux et, en cas de présence, d'évaluer leur état de conservation afin de définir les actions à engager : soit une surveillance périodique des matériaux tous les trois ans, soit la réalisation de travaux en cas de matériaux dégradés.

♦ Les immeubles concernés

Tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997 sont concernés, à l'exception des maisons individuelles

♦ La date limite pour procéder à ce diagnostic

La date limite était le 31 décembre 1999. Si vous n'avez pas satisfait à cette obligation, vous êtes encore tenus de le faire.

♦ Le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 - Des travaux plus strictement encadrés

⌘ Réduction du seuil d'empoussièrement déclenchant une obligation de travaux de 25 à 5 fibres d'amiante par litre d'air (f/l).

⌘ Obligation d'achever les travaux dans un délai de trois ans.

⌘ Obligation de mise en oeuvre de mesures conservatoires pendant toute la période précédant les travaux.

⌘ Obligation de retrait ou de confinement des matériaux amiantés

⌘ Contrôle visuel des surfaces traitées à l'issue des travaux

Les diagnostics réalisés avant l'entrée en vigueur du nouveau décret restent valables. Conservez-les.

Si des diagnostics ont conclu à un niveau d'empoussièrement supérieur à 5 fibres par litre d'air, vous êtes désormais tenus de réaliser des travaux

Les travaux de retrait ou de confinement : quelques règles à respecter

Protéger les occupants pendant toute la période précédant les travaux (mesures conservatoires) afin que le niveau d'empoussièrement soit inférieur à 5 f/l.

• Nettoyage régulier et rigoureux des locaux (nettoyage humide, aspirateur à filtre absolu)

• Pose de films destinés à limiter la diffusion des fibres (les interventions directes sur les matériaux sont prohibées car elles peuvent créer des situations à risque)

• Limitation des interventions de maintenance dans les locaux

• Limitation d'accès aux locaux concernés.

Planifier la réalisation de vos travaux

mettre à la portée des enfants les écaillés de peintures. Afin d'éviter la dissémination de poussières écaillés, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux (perçement, ponçage...) seront exécutés (y compris dans le cadre d'une activité de bricolage).

Si des revêtements contenant du plomb sont dégradés et que l'immeuble est occupé, en particulier par des enfants, des mesures doivent nécessairement être prises pour remédier à cette situation et supprimer le risque d'intoxication (travaux de recouvrement ou 'enlèvement des revêtements contenant du plomb).

Afin d'éviter la dissémination de poussières ou écaillés, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque les travaux seront exécutés.

En attendant la réalisation de travaux, un nettoyage humide fréquent des sols sera réalisé afin de limiter la présence de poussières ou écaillés de peintures dans les zones fréquentées par les enfants.

En l'absence de mesures visant à supprimer ce risque (par des travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb), le propriétaire est susceptible d'engager sa responsabilité en exposant la santé d'autrui à un risque immédiat.

Date et signature de l'organisme ayant réalisé l'état des risques :

Conformément à l'article R32-12 du code de la santé publique, cet état des risques d'accessibilité doit également être tenu la disposition des agents ou services mentionnés aux articles L772 et L795-1 ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

L'amiante

Concernant les obligations relatives à la recherche de l'amiante, elles ne concernent pas les maisons individuelles mais tous les immeubles bâtis collectifs.

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en oeuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène avéré de toutes les fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées.

L'amiante ayant été utilisée dans de nombreux domaines de la construction en raison de ses propriétés de résistance thermique et d'isolation phonique, le décret n°96.97 du 7 février 1996 (modifié par le décret n°97.855 du 12 septembre 1997) a ainsi fait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de réaliser un diagnostic des flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cinq ans après la mise en oeuvre de ce décret qui vise la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante.

Il s'agit de renforcer la protection des occupants des immeubles mais aussi des travailleurs qui interviennent dans les bâtiments. Cette seconde étape se traduit tout d'abord par un renforcement des règles de gestion des flocages, calorifugeages et faux-plafonds.

Elle s'inscrit également dans un objectif de gestion plus globale du risque « amiante » dans les bâtiments puisqu'elle s'accompagne d'une obligation nouvelle de repérage étendu à d'autres matériaux, associée à la constitution d'un dossier technique « amiante » et d'une obligation de repérage plus complet avant toute démolition d'immeuble.

Tels sont les principaux objectifs des modifications réglementaires apportées par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001.

Vous disposez d'un délai de 3 ans pour les achever, sauf cas particuliers des établissements recevant du public classés de la 1ère à la 3ème catégorie (capacité d'accueil supérieure à 300 personnes) et des immeubles de grande hauteur, pour lesquels un délai plus important peut être accordé dans les conditions strictement encadrées.

Réalisez vos travaux dans les conditions de sécurité requises : vous devez faire appel à une entreprise bénéficiant d'un certificat de qualification.

Maîtrisez les conséquences de vos travaux : à l'issue des travaux et avant toute réoccupation des locaux, vous devez procéder à un contrôle des surfaces traitées complété d'une mesure du niveau d'empoussièrement. Ce niveau doit être inférieur à 5/l.

Si les travaux ne conduisent pas à un retrait total de l'amiante (cas du confinement) un nouveau contrôle doit être réalisé par un technicien, dans les 3 ans.

Les nouvelles obligations : le repérage étendu, le dossier technique « Amiante », le repérage avant démolition, l'information

Le repérage étendu à d'autres matériaux contenant de l'amiante

Objectif : la logique de ce repérage est différente de celle du diagnostic des flocages, calorifugeages et faux-plafonds qui, sous l'effet de leur seul vieillissement, peuvent libérer des fibres. Il s'agit ici de repérer des matériaux dans lesquels l'amiante est plus fortement lié, afin que toutes les précautions soient prises, lors notamment des opérations d'entretien et de maintenance courantes.

Les résultats de ce repérage doivent être consignés dans un dossier technique « Amiante ».

Les matériaux à repérer : le repérage porte sur des matériaux accessibles sans travaux destructifs, les plus fréquemment rencontrés. La liste de ces matériaux est définie en annexe du décret.

Les immeubles concernés : tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997 sont concernés, à l'exception des maisons individuelles et des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation.

Le dossier technique « Amiante » : il doit regrouper l'ensemble des informations sur la présence d'amiante dans votre immeuble, et plus particulièrement la localisation des matériaux amiantés. Il doit être complété de consignes générales de sécurité à respecter vis à vis de ces matériaux. Ces consignes sont définies par la réglementation.

Vous devez tenir à jour le dossier technique « Amiante »

Les dates limites : le repérage des matériaux et le dossier technique amiante doivent être réalisés au plus tard :

➔ le 31 décembre 2003 : pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public classés de la première à la quatrième catégorie

➔ le 31 décembre 2005 : pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés dans la cinquième catégorie (ex. les petits magasins de vente), les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.

L'information des occupants de l'immeuble et des travailleurs

Vos obligations : le dossier technique « Amiante » doit être tenu à la disposition des occupants, et transmis à toute entreprise ou travailleurs intervenant dans l'immeuble.

Une fiche récapitulative de ce dossier doit être transmise aux occupants ou à leur représentant modèle type est défini dans un arrêté.

Un repérage plus complet avant toute démolition d'immeuble

Objectif : la démolition des immeubles est à l'origine d'importantes émissions de poussières et quantités importantes de fibres d'amiante peuvent être libérées.

Pour protéger les riverains du chantier, il est indispensable de procéder à la recherche préalable matériaux contenant de l'amiante.

Les immeubles à repérer : les matériaux à rechercher sont définis dans un arrêté.

Les immeubles concernés : tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997 sont concernés sans exception

L'information des entreprises : vous devez transmettre les résultats du repérage aux entreprises réalisant les travaux de démolition. Elles pourront ainsi prendre toutes les mesures de protection nécessaires.

Les techniciens auxquels vous devez faire appel

Vos obligations : vous devez faire appel à un contrôleur technique ou à un technicien de construction ayant contracté une assurance professionnelle spécifique que ce soit pour le diagnostic des flocages, calorifugeages et faux-plafonds, le contrôle après travaux, le repérage étendu ou le repérage avant démolition.

A compter du 1er janvier 2003, ces opérateurs devront avoir obtenu une attestation de compétence pour pouvoir réaliser l'ensemble de ces missions.

Les résultats des recherches des matériaux contenant de l'amiante doivent être joints aux actes de vente

AIDES DE L'ETAT

Aides fiscales pour les travaux de désamiantage

TVA à taux réduit : les travaux d'enlèvement, de fixation ou d'enclassement des matériaux contenant de l'amiante, portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans sont soumis au taux réduit de TVA de 5,5%. En revanche, les opérations de diagnostic ou de recherche d'amiante sont soumises au taux normal de TVA.

Déduction des revenus fonciers : la part des dépenses relatives à des opérations de recherche et d'analyse d'amiante supportée par un propriétaire bailleur constitue une dépense d'entretien déductible pour la détermination des revenus fonciers. Lorsque les opérations de recherche mettent en évidence.