

Comment lire votre État des Risques et Pollutions

Guide pédagogique d'accompagnement du DDT

Version 5 — juin 2026

Ce guide explique comment lire un État des Risques et Pollutions (ERP). Il détaille la signification de chaque indicateur, aide à interpréter les niveaux d'exposition affichés et à identifier les démarches éventuelles à entreprendre. Si un ERP figure dans votre dossier de diagnostics, ce livret en accompagne la lecture.

L'ERP, qu'est-ce que c'est ?

L'État des Risques et Pollutions est un document obligatoire prévu par les articles L125-5 à L125-7 et R125-23 à R125-27 du Code de l'environnement. Il doit être annexé à toute promesse de vente, acte authentique de vente ou contrat de location d'un bien immobilier situé dans une zone concernée par un ou plusieurs risques.

L'ERP informe l'acquéreur ou le locataire sur l'exposition du bien aux différents risques naturels, miniers, technologiques, et aux pollutions des sols. Il doit dater de moins de 6 mois et être complété et signé par le vendeur ou le bailleur pour être valide.

Important : ILL'DIAG établit la trame de l'ERP à partir des données publiques disponibles à la date de réalisation. Les déclarations relatives aux sinistres indemnisés et aux travaux non réalisés (article R125-24) demeurent de la responsabilité exclusive du vendeur ou du bailleur.

Les principaux indicateurs de la page de synthèse

La première page de votre ERP présente un tableau de bord visuel synthétisant l'exposition du bien aux différents risques :

Indicateur	Ce qu'il signifie	Échelle
Radon	Potentiel d'exhalation du gaz radon depuis le sol	Niveau 1 / 2 / 3
Séisme	Zone sismique réglementaire de la commune	Zone 1 à 5
ENSA / PEB	Exposition aux nuisances sonores aériennes	Aucun / Zone A à D
Recul du trait de côte	Érosion littorale (concerne uniquement le littoral)	Concerné / Non concerné
Sols argileux	Aléa retrait-gonflement des argiles (loi ELAN)	Faible / Moyen / Fort
Débroussaillage	Obligation Légale de Débroussaillage	Concerné / Non concerné
Inondation	Présence d'un PPRi sur la commune et exposition du bien	Concerné / Non concerné
SIS	Secteurs d'Information sur les Sols à proximité	Nombre
CASIAS	Anciens sites industriels et activités de service	Nombre
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Nombre
Cavités souterraines	Cavités recensées à moins de 500 m du bien	Nombre

Plan du livret

Page 2 — Les plans de prévention et les risques naturels

Page 3 — Les risques miniers et technologiques

Page 4 — Les autres indicateurs (RTC, OLD, pollutions des sols, ICPE, ENSA, cavités)

Page 5 — Vos obligations, sanctions et démarches

Les Plans de Prévention des Risques (PPR)

La plupart des informations de l'ERP reposent sur les Plans de Prévention des Risques (PPR), établis par l'État commune par commune. On distingue trois familles : les PPRN (risques naturels), les PPRM (risques miniers) et les PPRt (risques technologiques).

Lorsque le bien se trouve dans le périmètre d'un PPR, l'ERP indique le type de risque, la date d'approbation du plan, et précise si le règlement prescrit des travaux de mise en sécurité — et si ces travaux ont été réalisés. Les pages détaillées de votre ERP reprennent, pour chaque PPR concerné, un extrait du zonage réglementaire et le règlement applicable au bien.

Les risques naturels

Radon (Niveau 1 à 3)

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, inodore et incolore, issu de la désintégration de l'uranium présent dans les sols, particulièrement dans les régions granitiques et volcaniques. Il s'infiltre dans les bâtiments par le sol, les fissures et les vides sanitaires. Selon Santé publique France, il constitue la 2^e cause de cancer du poumon en France après le tabac.

- Niveau 1 — Potentiel faible. Risque ponctuel possible selon la construction.
- Niveau 2 — Potentiel moyen, lié à des particularités géologiques locales (failles, ouvrages miniers).
- Niveau 3 — Potentiel élevé. Une mesure et, le cas échéant, des travaux de remédiation sont recommandés.

Le seuil de référence sanitaire est fixé à 300 Bq/m³ en moyenne annuelle. En cas de dépassement, des actions simples peuvent réduire l'exposition : amélioration de la ventilation, étanchéification du sous-sol, drainage périphérique.

Carte officielle : irsn.fr/cartographie-potentiel-radon-commune — Information : georisques.gouv.fr/risques/radon

Séisme (Zone 1 à 5)

La France est divisée en 5 zones de sismicité réglementaire selon la probabilité d'occurrence d'un séisme, définies par le décret du 22 octobre 2010. Cette classification détermine les règles parasismiques applicables aux constructions neuves (Eurocode 8).

Zone 1 Très faible | Zone 2 Faible | Zone 3 Modérée | Zone 4 Moyenne | Zone 5 Forte (Antilles)

Pour les bâtiments existants, aucune obligation de mise aux normes n'est imposée, mais l'information est obligatoire à la vente ou à la location. En zones 3, 4 et 5, des règles de construction parasismique s'appliquent aux travaux importants.

Carte officielle : georisques.gouv.fr/risques/seismes — Information : planseisme.fr

Sols argileux — Loi ELAN (Aléa faible / moyen / fort)

Le retrait-gonflement des argiles est un phénomène géotechnique provoquant des mouvements alternés du sol selon sa teneur en eau (sécheresse / réhydratation). Il est responsable de fissures sur les bâtiments, notamment sur les maisons individuelles. La loi ELAN impose une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé en aléa moyen ou fort.

- Aléa faible — Aucune obligation particulière.
- Aléa moyen — Étude géotechnique préalable obligatoire pour terrain à bâtir.
- Aléa fort — Étude géotechnique obligatoire et précautions constructives renforcées.

Carte officielle : georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

Inondation (PPRi)

Un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) identifie les zones exposées à un risque d'inondation et fixe les règles d'urbanisme et de construction applicables. L'ERP indique si le bien est situé dans le périmètre d'un PPRi et précise la nature du risque (crue à débordement lent, crue torrentielle, ruissellement, remontée de nappe, submersion marine). Si le bien est concerné, le règlement du PPRi peut prescrire des travaux de mise en sécurité (rehausse des installations électriques, batardeaux, clapets anti-retour). Le vendeur doit indiquer si ces travaux ont été réalisés.

Information par adresse : georisques.gouv.fr

Selon la commune, un PPRN peut aussi viser d'autres mouvements de terrain (glissements, éboulements, chutes de blocs), les avalanches en zone de montagne ou les feux de forêt.

Les risques miniers (PPRM)

Les risques miniers résultent des anciennes exploitations du sous-sol (charbon, fer, sel, potasse). Les cavités creusées par l'activité minière — dites « cavités souterraines artificielles » — fragilisent durablement les terrains environnants. Le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) recense ces zones. Les principaux phénomènes pris en compte sont :

- Effondrements généralisés — rupture brutale du sol sur une large surface autour de l'ancien site.
- Effondrements localisés — affaissement ponctuel en forme de cratère, souvent au droit d'un puits ou d'une galerie.
- Affaissements progressifs — dépression lente du terrain, en cuvette.
- Tassements — compaction et enfoncement du sol sur certaines parties du terrain.
- Inondations minières — remontée d'eau liée à l'envoyage des anciens ouvrages.

À noter : le Haut-Rhin a connu une activité minière (bassin potassique). Lorsqu'une commune est couverte par un PPRM, le risque minier figure sur l'ERP ; à défaut, il est mentionné « non concerné ».

Information : georisques.gouv.fr

Les risques technologiques (PPRT)

Les risques technologiques proviennent des sites industriels présentant un danger pour le voisinage, en particulier les établissements classés Seveso. À la suite de la catastrophe AZF (Toulouse, 2001), le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) encadre l'urbanisation autour de ces installations. Trois types d'effets sont pris en compte :

- Effet thermique — rayonnement d'un incendie ou d'une explosion (brûlures, dégâts matériels).
- Effet de surpression — souffle d'une explosion projetant débris et matériaux (lésions, bris).
- Effet toxique — dispersion de substances dangereuses dans l'air.

Le règlement d'un PPRT peut délimiter des secteurs d'expropriation ou de délaissement, et imposer des travaux de protection au bâti existant. Pour un local autre qu'un logement, l'information sur la nature, la gravité et la cinétique du risque est annexée à l'acte.

Information : georisques.gouv.fr/risques/installations

Les autres indicateurs

Recul du trait de côte (RTC)

Cet indicateur ne concerne que les communes littorales exposées à l'érosion marine, listées par décret. Pour les biens situés dans ces communes, l'ERP précise l'horizon temporel d'exposition (d'ici 30 ans ou entre 30 et 100 ans) et les éventuelles prescriptions ou obligations de démolition / remise en état applicables. Pour les biens situés à l'intérieur des terres, cet indicateur affiche systématiquement « Non concerné ».

Information : geoportail-urbanisme.gouv.fr

Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

Les OLD s'appliquent aux biens situés dans ou à proximité de zones forestières à risque d'incendie. Le propriétaire doit alors entretenir une zone débroussaillée autour de son habitation pour limiter la propagation des incendies. L'ERP indique si le bien est concerné.

Information : georisques.gouv.fr/risques/feux-de-foret

SIS — Secteurs d'Information sur les Sols

Les SIS sont des secteurs où l'État a identifié une pollution des sols avérée ou potentielle (article L125-6 du Code de l'environnement). En cas de changement d'usage d'un terrain situé en SIS (par exemple, transformation d'une friche industrielle en logements), une étude de sol et, le cas échéant, des travaux de dépollution sont obligatoires. Le nombre affiché correspond aux SIS situés à proximité immédiate du bien.

Carte officielle : georisques.gouv.fr/risques/pollutions-des-sols-sis-anciens-sites-industriels

CASIAS — Anciens sites industriels et activités de service

La base CASIAS recense les anciens sites industriels ou activités de service ayant occupé un terrain par le passé (filatures, teintureries, fonderies, garages, blanchisseries, stations-service). L'inscription dans CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective mais constitue une information historique utile. Dans les zones urbaines anciennes, le nombre d'inscriptions peut être important sans pour autant indiquer un risque sanitaire actuel.

Carte officielle : georisques.gouv.fr/risques/pollutions-des-sols-sis-anciens-sites-industriels

ICPE — Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les ICPE sont des installations industrielles ou agricoles dont l'activité présente des risques pour l'environnement, la santé ou la sécurité publique. Elles sont classées selon leur dangerosité (déclaration, enregistrement, autorisation, Seveso seuil bas, Seveso seuil haut). La grande majorité des ICPE recensées sont des établissements courants sans risque particulier pour le voisinage.

Information : georisques.gouv.fr/risques/installations

Cavités souterraines

Les cavités souterraines recensées à moins de 500 m du bien (anciennes carrières, marnières, galeries, ouvrages militaires ou caves) peuvent induire un risque d'affaissement ou d'effondrement du sol. L'ERP affiche le nombre de cavités répertoriées dans ce périmètre ; la valeur « 0 » signifie qu'aucune cavité n'est recensée à proximité immédiate dans les bases consultées. La présence d'une cavité ne signifie pas un danger systématique, mais justifie une vigilance particulière en cas de travaux ou de construction.

Carte officielle : georisques.gouv.fr/risques/cavites-souterraines

ENSA / PEB — État des Nuisances Sonores Aériennes

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) définit autour des aéroports des zones de bruit (A à D) où s'appliquent des restrictions d'urbanisme et des prescriptions d'isolation acoustique. L'ENSA est un document obligatoire annexé au DDT pour les biens situés dans le périmètre d'un PEB.

Zone A Bruit très fort | Zone B Bruit fort | Zone C Bruit modéré | Zone D Bruit faible

Carte officielle : geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Vos obligations en tant que vendeur ou bailleur

L'ERP fourni par ILL'DIAG constitue la trame réglementaire du document, établie à partir des données publiques disponibles à la date de réalisation. Pour être valide et opposable, ce document doit obligatoirement être complété et signé personnellement par le vendeur ou le bailleur avant toute remise à un acquéreur ou locataire potentiel.

1. Compléter la déclaration de sinistres indemnisés

En application de l'article L125-5 IV du Code de l'environnement, vous devez indiquer si le bien a fait l'objet d'une indemnisation à la suite d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique reconnue par arrêté interministériel. La liste des arrêtés concernant votre commune figure dans l'ERP. Cochez « OUI » ou « NON » pour chaque événement listé.

2. Compléter la liste des travaux non réalisés (article R125-24)

Si votre bien a fait l'objet d'une indemnisation au titre du retrait-gonflement des argiles et que les travaux de réparation prescrits par votre assureur n'ont pas été réalisés, vous devez joindre la liste de ces travaux à l'ERP (décret n° 2024-82 du 5 février 2024).

3. Signer et dater l'ERP

Apposez votre nom, la date et le lieu de signature, ainsi que votre signature manuscrite ou électronique sur le document. Sans signature, l'ERP n'est ni valide ni opposable, et la responsabilité du défaut d'information vous incombe.

4. Remettre l'ERP au bon moment

L'ERP doit être remis à l'acquéreur ou au locataire dès la première visite du bien (article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation). Il doit être annexé à la promesse de vente, au contrat de location ou à l'acte authentique de vente. Sa validité est de 6 mois à compter de la date de réalisation.

Ce que vous risquez en cas de manquement

Le défaut de remise de l'ERP, ou la mention d'informations erronées, engage votre responsabilité. L'acquéreur ou le locataire peut saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente (ou du bail) ou une réduction du prix. Le service des fraudes (DGCCRF) peut prononcer une amende pouvant atteindre 300 000 € et une peine pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement. Par ailleurs, si l'ERP n'est pas remis à temps, le délai de rétractation de l'acquéreur ne commence à courir qu'à compter de sa communication. Enfin, toute annonce de vente ou de location d'un bien concerné doit préciser que les informations sur les risques sont disponibles sur Géorisques.

Responsabilité : ILL'DIAG / REGIOTECH SAS intervient en qualité de prestataire technique pour l'établissement de la trame de l'ERP à partir des données publiques disponibles à la date de réalisation. Sa responsabilité se limite à l'exactitude de la transcription. Les informations relatives aux risques peuvent varier selon les sources de données utilisées et les méthodes de traitement ; des différences peuvent exister entre plusieurs états des risques établis pour un même bien à une même date, sans que cela constitue une erreur de transcription. Les déclarations relatives aux sinistres indemnisés, aux travaux non réalisés et aux prescriptions PPR demeurent de la responsabilité exclusive du vendeur ou du bailleur.

Pour aller plus loin

Toutes les informations sur les risques auxquels un bien immobilier est exposé sont accessibles librement sur les sites officiels :

- Géorisques (portail national) : georisques.gouv.fr
- IRSN (radon) : irsn.fr/cartographie-potentiel-radon-commune
- BRGM (sols, mouvements de terrain) : brgm.fr
- Géoportail de l'urbanisme : geoportail-urbanisme.gouv.fr

ILL'DIAG — Diagnostics immobiliers

REGIOTECH SAS — SIRET 911 874 360 00017 — RCS Mulhouse

10 rue de Lucelle, 68100 Mulhouse

Téléphone : 03 69 77 51 77 — Courriel : contact@illdiag.fr — illdiag.fr

Établi selon le modèle d'état des risques en vigueur (DGPR, janvier 2025). Cette fiche est fournie à titre informatif et pédagogique. Elle ne se substitue pas à l'État des Risques et Pollutions officiel qui suit dans votre dossier de diagnostics techniques (DDT), seul document opposable juridiquement.