



**PRÉFÈTE
DE LA CORRÈZE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des
territoires**

Information sur la prévention des risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

En France, le coût total des sinistres liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, indemnisé depuis 1989 dans le cadre du dispositif catastrophe naturelle, est évalué à plus 12 milliards d'euros par la Caisse centrale de réassurance (estimation CCR 2019).

Dans un objectif de prévention, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), les décrets du 22 mai 2019 et du 25 novembre 2019 ont ajouté au **code de la construction et de l'habitation** des nouvelles dispositions relatives à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, **articles L112-20 à L 112-25 et R 112-5 à R 112-10**.

Trois arrêtés du 22 juillet 2020, dont le dernier est paru au Journal officiel du 15 août fixent le détail de ce dispositif en définissant :

- **Les zones exposées au phénomène** de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, arrêté NOR : TREP2019233A paru au JORF n°0195 du 9 août 2020
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/TREP2019233A/jo/texte>
- **Le contenu des études géotechniques** à réaliser dans les zones exposées, arrêté NOR LOGL2019476A paru au JORF n°0192 du 6 août 2020
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/LOGL2019476A/jo/texte>
et modifié par arrêté du 24 septembre 2020
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/jo/2020/9/30/0238>
- **Les techniques particulières de construction** dans les zones exposées au phénomène (arrêté NOR : LOGL2021179A paru au JORF n°0200 du 15 août 2020
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/7/22/LOGL2021179A/jo/texte>
et modifié par arrêté du 24 septembre 2020
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2020/9/24/LOGL2023407A/jo/texte>

1- Pourquoi une nouvelle réglementation ?

Les sols argileux peuvent se modifier en fonction des variations de la teneur en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

Si ces phénomènes naturels sont sans danger pour les populations, la différence de tassement peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles, notamment les maisons individuelles. Ceci peut se traduire par des désordres tels que fissurations en façade, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées, le détachement des éléments jointifs à la construction tels que les garages, terrasses ...

Les mouvements de sol induits par le retrait-gonflement des argiles constituent un risque important en raison de l'ampleur des dégâts matériels qu'ils provoquent.

Ce phénomène, qui s'amplifie avec le changement climatique, représente 38 % des coûts d'indemnisation du dispositif catastrophe naturelle en seconde position après les inondations.

Ces sinistres pourraient être évités par le respect de techniques de construction adaptées.

En Corrèze, depuis la mise en place du dispositif catastrophe naturelle, 57 communes ont fait l'objet d'au moins un arrêté interministériel de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ce phénomène touche particulièrement les maisons individuelles disposant souvent de fondations peu profondes et non adaptées à la nature du sol, dont les maîtres d'ouvrages sont essentiellement des particuliers et non des professionnels de la construction.

2 – Une nouvelle carte pour définir les zones exposées au phénomène

En application des textes réglementaires visés en introduction, le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a réalisé, pour l'ensemble du territoire métropolitain, une carte qui délimite les zones sujettes au phénomène de retrait-gonflement des argiles et les hiérarchise selon l'importance de l'aléa : faible, moyen et fort.

Cette carte, établie à l'échelle 1/50000 a été publiée dès fin août 2019. Elle est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. Ce site présente également le processus de réalisation de cette carte.

La carte a intégré, outre la susceptibilité d'exposition au phénomène au regard des formations argileuses, la sinistralité observée. De ce fait, elle remplace la carte d'exposition au retrait-gonflement argileux établie en 2010 pour le département de la Corrèze.

Cette nouvelle cartographie pour le département de la Corrèze est annexée au présent document.

A ce jour, en Corrèze, toutes les communes sont concernées par le phénomène retrait-gonflement des argiles et la quasi-totalité ont au moins une partie de leur territoire exposée à un phénomène moyen ou fort.

Communes dont au moins une partie du territoire est exposée à un phénomène moyen ou fort :

Toutes les communes non listées ci-dessous.

Communes exposées uniquement à un phénomène faible :

Camps-Saint-Mathurin-Léobazel,	Palazinges,	Saint-Privat,
Ménoire,	Saint-Cirgues-La-Loutre,	Toy-Viam
Neuville,	Saint-Hilaire-Taurieux,	

En dehors des secteurs identifiés comme non exposés au phénomène, la présence de zones argileuses d'extension limitée ne peut pas être exclue. Inversement, dans les secteurs cartographiés comme exposés au phénomène, certaines parcelles peuvent présenter des terrains non argileux. D'où l'intérêt d'une étude de sol en préalable à un projet de construction.

3 - Des obligations à compter du 1^{er} octobre 2020 dans les secteurs exposés à un phénomène moyen ou fort

a) Une étude géotechnique obligatoire en cas de vente d'un terrain non bâti constructible

Le dispositif **impose** à tout vendeur d'informer le potentiel acquéreur de l'exposition du terrain à un phénomène retrait-gonflement des argiles moyen ou fort.

Pour ce faire, il **doit réaliser l'étude préalable d'identification des risques géotechniques du site** prévue par l'article R. 122-6 du code de la construction et de l'habitation. Son contenu est décrit à l'article 1 de l'arrêté du 22 juillet 2020 sus-visé paru le 6 août 2020.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (étude de site et principes généraux de construction) selon la norme NF P94-500 sera considérée comme satisfaisant au respect de cette réglementation.

En l'absence de remaniement du terrain, cette étude est **valable 30 ans**.

Elle doit être **annexée à la promesse de vente** ou, à défaut, **à l'acte de vente et suivre toute mutation de propriété**.

Cette obligation ne concerne pas la vente de terrains situés dans des zones où le document d'urbanisme n'admet pas la réalisation de maisons individuelles.

b) Pour les travaux de construction d'habitations ou à usage mixte professionnel et habitat ne comportant pas plus de deux logements

Le maître d'ouvrage doit transmettre **l'étude préalable** au constructeur ou une **étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment** tel que prévu par l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation et dont le contenu est décrit à l'article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020 sus-visé paru le 6 août 2020.

Une étude de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) de la norme NF94-500 prenant en compte le projet de construction sera considérée comme satisfaisant au respect de cette réglementation.

Le constructeur est tenu :

- **soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception lorsqu'elle est fournie** par le maître d'ouvrage ou réalisée par le constructeur lui-même,
- **soit de respecter les techniques particulières de construction définies par l'arrêté du 22 juillet 2020** paru le 15 août 2020.

Les études géotechniques sont annexées au titre de propriété et suivent les mutations successives. L'étude géotechnique de conception n'est valable que pour le projet considéré.

4 - Les techniques de construction à respecter

Afin de répondre aux trois objectifs fixés par l'article R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté du 22 juillet 2020 paru le 15 août 2020 décrit les techniques minimales à respecter qui visent à :

a) **limiter les déformations de la construction sous l'effet des mouvements différentiels du terrain par des fondations renforcées ;**

b) **limiter les variations de teneur en eau du terrain à proximité de la construction par :**

- une gestion adaptée des eaux pluviales et de ruissellement,
- une limitation de la végétation à proximité de la construction;

c) **limiter les échanges thermiques entre la construction et le terrain adjacent** par une isolation des parois enterrées.

Sources et informations

- <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>

- <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e2>

Pour en savoir plus sur les moyens de prévention des désordres liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans l'habitat individuel, consultez :

- la fiche technique "[Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel](#)" du Ministère en charge de l'environnement ;
- Les fiches « pathologie bâtiment » de l'Agence qualité construction :
<https://qualiteconstruction.com/fiche/mouvements-de-fondations-de-maisons-individuelles-1-partie-tassements-courants/>
<https://qualiteconstruction.com/fiche/mouvements-de-fondations-de-maisons-individuelles-2-partie-mouvements-exceptionnels-en-sols-sensibles/>