



**PRÉFET  
DE L'YONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Auxerre, le 5 mars 2021

Service Forêt, Risques, Eau et Nature  
Unité Risques Naturels  
Affaire suivie par : Ludovic LAUVIN  
Tél : 03 86 48 42 95  
ddt-sefren-risques@yonne.gouv.fr

Le préfet de l'Yonne

à

Destinataires in fine

**Objet : Prévention des risques de mouvement de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**

Le département de l'Yonne est particulièrement concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles (La quasi-totalité des communes icaunaises sont exposées partiellement ou totalement à des aléas moyen ou fort ). Les épisodes de sécheresse de 2018 et 2019 ont été fortement préjudiciables (238 reconnaissances de l'état de catastrophe naturelle) et ont engendré des désordres importants sur un grand nombre de constructions, notamment les maisons individuelles.

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application ont introduit notamment de nouvelles dispositions dans le code de la construction et de l'habitation (articles L.112-20 à 25 et R.112-5 à 10) visant à renforcer la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif est de réduire le nombre de sinistres lié à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

**1- Une nouvelle carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles**

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a été mise à jour en janvier 2020 (lien). Établie à partir de deux sources de données (susceptibilité du territoire au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, sinistralité observée), elle distingue trois catégories de zones selon leur degré d'exposition aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles (exposition forte, moyenne ou faible).

Lien pour accéder à la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles :

<https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/>

Pour de plus amples renseignements sur la carte et ses limites d'utilisation :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/exposition-du-territoire-au-phenomene>

**2- De nouvelles obligations de prévention dans les zones fortement ou moyennement exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles**

À compter du 1er octobre 2020, un nouveau dispositif législatif et réglementaire vise à s'assurer que les règles de l'art sont bien mises en œuvre pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements dans les zones fortement ou moyennement exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles.

**Vente d'un terrain non bâti constructible (L.112-21 du CCH)**

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible (à l'exception des secteurs où les dispositions d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles), **une étude géotechnique préalable** (définie par arrêté n°2019476A du 22 juillet 2020) **doit être fournie par le vendeur.**

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

### **Contrats de maîtrise d'œuvre et de travaux (L.112-22 du CCH)**

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage doit transmettre aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage l'étude géotechnique préalable annexée au titre de propriété (cf supra.).

A défaut, il doit faire établir et transmettre une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats doivent stipuler que les « constructeurs » ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

### **Obligations pour le constructeur de l'ouvrage (L.112-23 du CCH)**

Pour les travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu <sup>1</sup>:

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment (**étude géotechnique de conception définie par l'article 2 de l'arrêté n°2019476A du 22 juillet 2020** <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042211476>)
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté n°2021179A du 22 juillet 2020 **relatif aux techniques particulières de construction** à appliquer dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042238448>)

### **3- Communes couvertes par un plan de prévention des risques retrait-gonflement des argiles prescrit**

Le Préfet de l'Yonne a prescrit sur 57 communes du département (arrêté préfectoral n°DDT-SERI-2016-0008 du 16 août 2016 - <http://www.yonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-prevention-des-risques/Risques-majeurs/Risques-naturels/Le-retrait-gonflement-des-sols-argileux>) l'élaboration d'un plan de prévention des risques concernant le retrait-gonflement des sols argileux (PPR RGA). Sur ces communes, le dispositif et les obligations susvisées s'appliquent et il convient désormais de s'appuyer sur la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles susvisée (cf 1)..

Mon service reste à disposition pour de plus amples renseignements. Une plaquette d'information est en cours de réalisation par les services du ministère de la transition écologique. Celle-ci vous sera transmise dès réception afin que vous puissiez la diffuser largement.

Le préfet,



Henri PREVOST

Destinataires :

- Maires de l'Yonne
- Chambre départementale des notaires de l'Yonne
- Services instructeurs ADS

<sup>1</sup> Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.