



# PLU

de S<sup>t</sup> Paul de Vence

# Plan Local d'Urbanisme

## 6C6. Risque retrait-gonflement des sols argileux

HABITAT

DÉPLACEMENTS

AMÉNAGEMENT

ÉCONOMIE

ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

3792

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Déplacements - Risques - Sécurité  
Pôle Risques Naturels et Technologiques**

Réf. :



Nice, le 31 MARS 2021

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

Mesdames et Messieurs les maires des  
communes des Alpes-Maritimes

**Objet :** Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

**P.J. :** Une annexe technique

La carte d'exposition de votre territoire communal au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dit « retrait-gonflement des argiles », a été officiellement portée à votre connaissance le 27 janvier 2012.


Cette carte d'exposition, élaborée par le BRGM, définissait trois niveaux d'aléas pour les zones argileuses concernées par le phénomène : aléa faible, aléa moyen et aléa fort.

Toutefois, la prise en compte de cet aléa a récemment évolué sous l'effet de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment de son article 68-I-2° codifié aux articles L. 112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation, et de ses dispositions réglementaires d'application, parmi lesquelles figure un arrêté ministériel approuvant la carte nationale d'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Les informations détaillées relatives aux différents textes applicables et une présentation des principales obligations qui en découlent figurent en annexe au présent courrier.

Je porte donc officiellement à votre connaissance que les éléments cartographiques d'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles, communiqués le 27 janvier 2012, sont désormais remplacés par les zones d'exposition disponibles sur le site internet Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr>).

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les maires, l'expression de ma considération très distinguée.

  
Le Préfet des Alpes-Maritimes  
04352  
Bernard GONZALEZ

Copie :

- M. le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur
- M. le Président de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis
- M. le Président de la Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lerins
- M. le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse
- M. le Président de la Communauté d'agglomération de la Riviera française
- M. le Président de la Communauté de communes du Pays des Paillons
- M. le Président de la Communauté de communes des Alpes d'Azur
- M. le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes

## ANNEXE TECHNIQUE

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment son article 68-I-2° codifié aux articles L. 112-20 à L. 112-25 du code de la construction et de l'habitation, et ses dispositions réglementaires d'application, emportent harmonisation pour l'ensemble du territoire national du régime juridique applicable à la prise en compte du phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ces mesures d'application sont contenues dans :

- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020. La consultation de ces zones est possible à travers la carte disponible sur le site internet Géorisques ( <http://www.georisques.gouv.fr/>).

Conformément à ces textes réglementaires, les dispositions rappelées ci-dessus sont applicables aux contrats de vente et aux contrats portant sur des travaux de construction, visés aux articles L. 112-21 à L. 112-23, conclus à compter du 1er octobre 2020.

Ce dispositif rend obligatoire, pour les projets situés en zone exposée à un niveau fort ou moyen au sens des nouveaux textes, la réalisation d'études géotechniques de type G1 (étude préalable) ou G2 (étude de conception au stade avant-projet ou projet), selon les cas :

- dès la conclusion d'un contrat de vente d'un terrain à bâtir ;
- ou dès la conclusion d'un 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 au bénéfice du maître d'ouvrage.

En ce qui concerne spécifiquement les contrats de travaux, certains d'entre eux sont toutefois expressément exonérés de cette obligation d'étude, et sont limitativement énumérés à l'article R. 112-9 du code de la construction et de l'habitation.

Dès lors que les études géotechniques réalisées ne concluent pas à l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur sera tenu de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception ou de mettre en œuvre les techniques particulières de construction définies par l'un des trois arrêtés précités du 22 juillet 2020, notamment en matière de caractéristiques

des fondations, gestion des eaux pluviales et de ruissellement, neutralisation des effets de la végétation, isolation des parois enterrées.

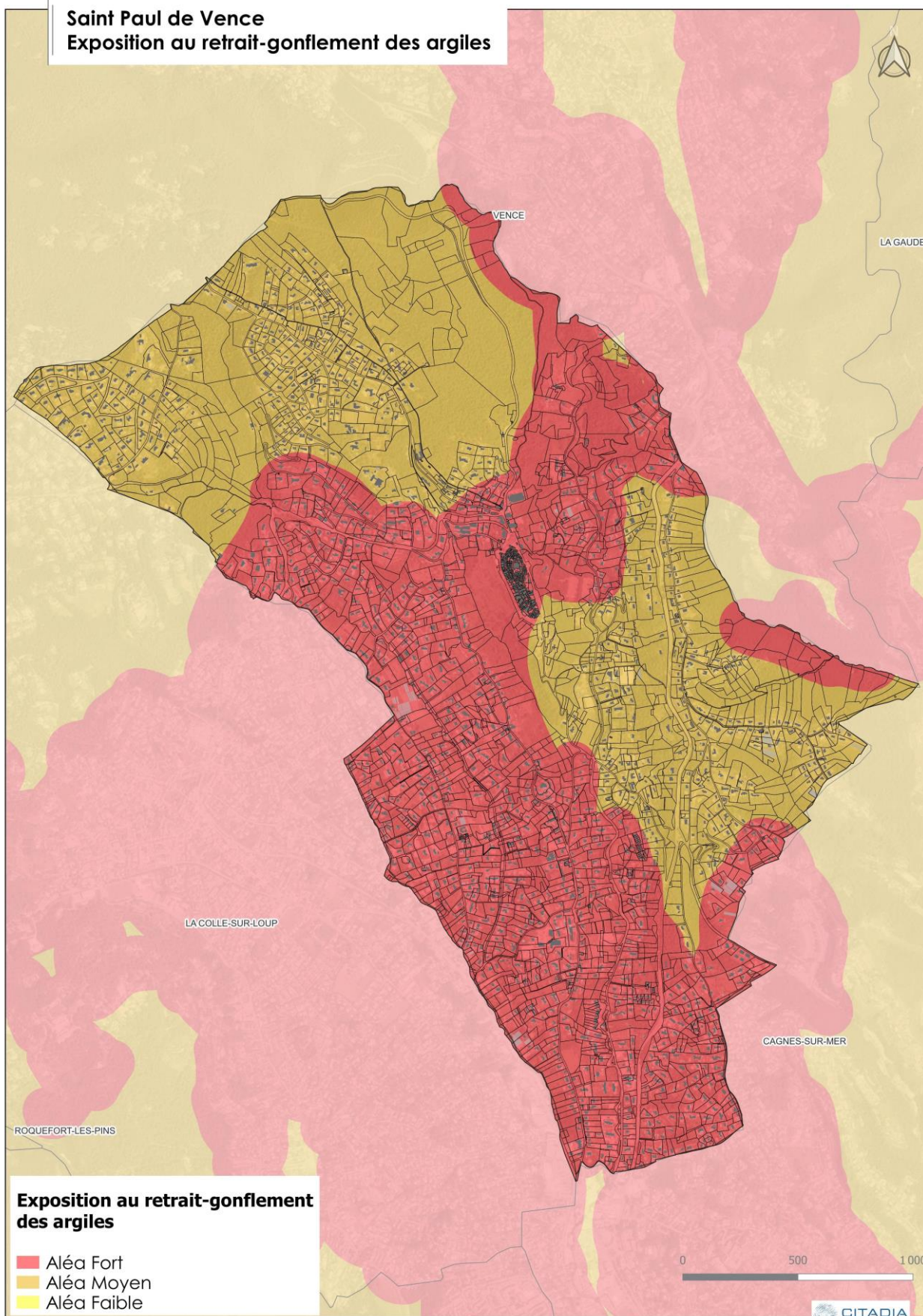
Le dispositif juridique présenté ci-dessus doit permettre la même efficacité qu'un plan de prévention des risques (PPR) liés au retrait-gonflement des formations argileuses.

Dans le cas d'une commune couverte par un PPR mouvements de terrain qui inclut expressément le risque lié au retrait-gonflement des argiles, le règlement de ce dernier devra être appliqué en sus de la réglementation nationale. Les dispositions constructives devront ainsi être surdimensionnées pour respecter les règles les plus contraignantes. En effet, les compagnies d'assurance privées, lorsque des dégâts liés au retrait-gonflement des argiles sont causés aux habitations couvertes par un contrat d'assurance, continuent de vérifier, pour la détermination des indemnités, que les conditions de mise en œuvre des prescriptions des PPR ont bien été respectées, et cela indépendamment de l'existence d'une réglementation nationale.

Si une commune n'est pas dotée d'un tel PPR, les obligations imposées aux relations entre maîtres d'ouvrages, maîtres d'œuvre et constructeurs par le code de la construction et de l'habitation et les arrêtés qui en résultent, conduisent à ce que ce risque soit pris en compte dès le stade de la conception des projets, jusqu'à leur réalisation effective, sans qu'il soit nécessaire d'exiger auprès des pétitionnaires des études géotechniques particulières dès la phase d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, dans le cas où une commune serait en situation de mettre en œuvre un document d'urbanisme (PLU, PLUi, etc.) qui comporte des préconisations relatives à ce phénomène, en matière d'études par exemple, ou qui fait référence à la cartographie portée à connaissance en 2012, il conviendra de mettre en cohérence ces documents, à l'occasion d'une prochaine procédure dédiée, avec le dispositif juridique énoncé dans le présent document.

**Saint Paul de Vence**  
**Exposition au retrait-gonflement des argiles**



**Exposition au retrait-gonflement  
des argiles**

- Aléa Fort
- Aléa Moyen
- Aléa Faible

Novembre 2023



*Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles*