PRÉFET
DE LA MOSELLE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Le préfet

Metz, le 13 MAI 2026

Mesdames, Messieurs les maires,

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une **amplitude assez importante pour endommager les bâtiments** localisés sur ces terrains. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles engendre chaque année des dégâts considérables, indemnisables au titre des catastrophes naturelles. La grande majorité des sinistres concerne les maisons individuelles.

En 2019, une première carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles avait été publiée. Depuis 2020, dans le cadre de la loi Élan, cette carte d'exposition sert de cadre à la mise en œuvre de prescriptions adaptées pour les constructions dans les zones les plus exposées (zones moyenne et forte).

J'avais porté à votre connaissance le 19 novembre 2020, en application de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme, la cartographie de 2019 des zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles, réalisée par le BRGM, et consultable sur le site « **georisques.gouv.fr ».**

Depuis la publication de ce premier zonage, un nombre important de sinistres se sont produits, en particulier à la suite de la sécheresse de 2022. C'est notamment pour intégrer cette forte sinistralité que l'État a souhaité mettre à jour la cartographie d'exposition au risque.

Ce phénomène représente 70 % du coût des indemnisations des catastrophes naturelles sur les cinq dernières années : la seule sécheresse de 2022 a coûté plus de 3,5 Md€.

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) et la mission risques naturels ont actualisé la cartographie d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, afin de prendre en compte la forte augmentation de la sinistralité ces dernières années

L'arrêté du 9 janvier 2026 met à jour la carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles (RGA) qui entrera en vigueur à compter 1er juillet 2026, consultable sur le site« **georisques.gouv.fr »**;

.../...

Mesdames, Messieurs les maires,
(liste des destinataires in fine)

La loi Élan et les textes d'application ont édicté des règles relatives à l'information des acquéreurs de terrain et des dispositions constructives qui ont pour vocation à traiter la problématique de manière plus rapide et efficiente que les plans de prévention des risques (PPR)« retrait gonflement des argiles », qui ne constituent pas forcément l'outil le plus adapté au sujet.
Au regard du cadre réglementaire mis en place depuis 2020, il n'y aura pas de PPR « retrait gonflement des argiles » dans le département.

La Moselle est significativement exposée à ce risque puisque 88 % du département est en zone d'exposition moyenne et forte contre 55 % du territoire hexagonal. Eu égard à l'enjeu de la prévention des dommages générés par ce risque, je considère qu'une large communication doit être faite auprès de la population et particulièrement lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Je vous rappelle l'obligation de prendre en compte ce risque dans l'élaboration de vos documents d'urbanisme comme le stipule l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ce porter à connaissance vous permet de réviser le document d'information communal sur les risques majeurs (article R.125-11 du code de l'environnement).

Je vous confie le soin, conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du code de l'urbanisme, de mettre à disposition du public le présent « porter à connaissance » et à le transmettre au service instructeur de vos demandes d'autorisation d'urbanisme. Il se substitue à celui du 19 novembre 2020.

Je joins en annexe au présent porter à connaissance les obligations réglementaires issues de la loi « ELAN », la liste des textes pris en application de la loi et des guides de référence ainsi que la carte départementale d'exposition au RGA; ces documents sont téléchargeables sur le site de la Préfecture de la Moselle, rubrique « risques majeurs ».

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

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

Pascal Bolot

Annexe 1: Rappel des obligations réglementaires

L'arrêté du 9 janvier 2026 substitue, **à compter du 1er juillet 2026**, la carte en vigueur par la carte mise à jour. Cette mise à jour entraînera, à compter du 1er juillet 2026, une augmentation des zones d'exposition moyenne et forte, c'est-à-dire celles soumises aux dispositions de la loi Élan : elles représenteront dorénavant 55 % du territoire hexagonal contre 48 % actuellement.

L'application de règles de l'art simples et bien connues permet d'éviter tout sinistre, grâce à la réalisation de fondations ad hoc notamment. L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a mis en place un dispositif afin que ces règles soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles.

Le code de la construction et de l'Habitation (CCH) définit les dispositions applicables dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols aux articles L.132-4 à L.132-9.

L'article R.132-3 du CCH relatif à la prévention des risques liés aux sols argileux définit les zones exposées à ce phénomène de la manière suivante :

- les **zones d'exposition forte** correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène ;
- les **zones d'exposition moyenne** correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- les **zones d'exposition faible** correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

Le nouveau zonage est applicable aux promesses de vente ou aux actes authentiques de vente des terrains non bâtis constructibles et aux contrats de constructions de maison individuelle, conclus à compter du 1er juillet 2026.

La loi ELAN a institué, à compter du 1er octobre 2020, les obligations suivantes dans **les zones d'exposition moyenne ou forte** :

- **lors de la vente d'un terrain non bâti, constructible,** le vendeur d'un terrain, doit fournir une étude géotechnique préalable sauf si ce terrain se situe dans une zone où les dispositions d'urbanisme ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles (L.132-5 du CCH).
  Cette étude doit être réalisée et être annexée à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique. Elle doit répondre aux objectifs fixés à l'article R.132-4 du CCH d'identification des risques géotechniques et de définition des principes généraux de construction. Son contenu est établi par l'arrêté du 22 juillet 2020, lequel stipule que l'étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément à la norme NF P 94-500 répond aux exigences à ce stade ;
- **pour les projets d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements**, le maître d'ouvrage transmet l'étude précitée aux constructeurs ou au maître d'œuvre, ou fournit, à défaut, une étude géotechnique équivalente ou encore une étude géotechnique de conception (L. 132-6 et R. 132-5 du CCH). Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de

novembre 2013 vaut présomption de conformité aux exigences de l'article L.132-6 du CCH (arrêté du 22 juillet 2020).

- Le constructeur doit suivre soit les recommandations d'une étude de conception (fournie par le maître d'ouvrage ou réalisée avec son accord) soit respecter des techniques particulières de construction (L. 132-7 du CCH) définies par un arrêté du 22/7/2020.

Annexe 2: Liste des textes de référence

Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 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.

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.

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 (rectificatif).

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.

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.

Arrêté du 24 septembre 2020 modifiant 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.

Arrêté du 24 septembre 2020 modifiant 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.

Arrêté du 9 janvier 2026 modifiant 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

Annexe 3: Guides techniques

- guides IFFSTAR de 2017- Retrait gonflement des argiles :
  - guide 1 -Caractériser un site pour la construction
  - guide 2- Protéger sa maison de la sécheresse-Conseils aux constructeurs de maisons individuelles
  - guide 3 - Analyse des désordres créés par la sécheresse

- plaquette : Retrait-gonflement des argiles : comment protéger sa maison ?

- guide à destination des particuliers et des collectivités territoriales : « mesures de prévention, d'adaptation et de remédiation du phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux (RGA) dans la construction » (CEREMA-CSTB)

Annexe 4: Département de la Moselle

Carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux