

Le retrait-gonflement des argiles : une évolution des zones d'aléas en juillet 2026

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles peut concerner chacun d'entre nous, qu'il s'agisse d'un logement ou d'un local d'activité. Avec l'intensification et la répétition des épisodes climatiques, ce phénomène s'amplifie et le coût de la sinistralité des constructions est croissant.

Un nouvel arrêté applicable au 1^{er} juillet 2026 modifie les niveaux d'aléas liés à ce risque. L'agence vous propose un décryptage de ce phénomène et de ces impacts au regard du nouvel arrêté.



Illustration BRGM

Le retrait-gonflement des argiles, qu'est-ce que c'est ?

Le **retrait-gonflement des argiles fait partie des risques liés aux mouvements de terrain**. Les sols argileux se gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse.

Aussi, avec les phénomènes climatiques plus sévères et plus marqués, les alternances de gonflements et de rétractions des argiles occasionnent des dégâts sur les constructions, sur les voiries et les réseaux (fissures).

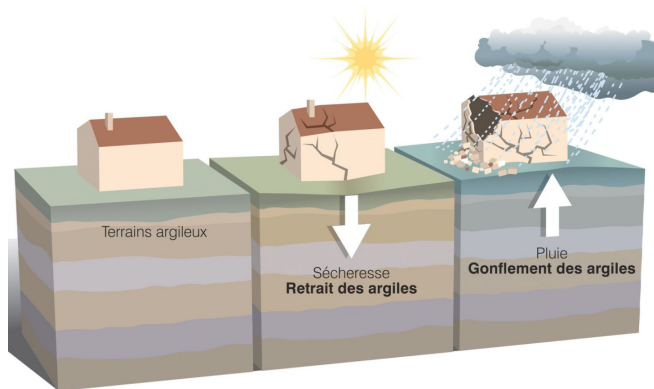


Illustration Géorisques

Un risque cartographié depuis 1919

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a étudié ces phénomènes et déterminé un niveau d'aléa (a priori nul, faible, moyen, fort) selon les types de sols argileux, ce qui a permis d'établir une carte des aléas retrait-gonflement des argiles.

En 2019, la carte sur les aléas a été remplacée par une **carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux** avec une couverture plus large du territoire français. Les niveaux d'exposition sont classés en trois catégories : faible, moyen, fort.

Évolution de la réglementation depuis la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), promulguée le 23 novembre 2018.

Un classement du risque en aléa

La notion d'aléa est importante dans **les action préventives en direction de la population** car cela permet d'informer sur la probabilité qu'un phénomène se produise.

Depuis la loi ELAN et ses décrets d'application, des moyens concrets sont imposés pour limiter les sinistres. En effet, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 **impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles** :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

De plus, le 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 a créé une sous-section du code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2024 une attestation retrait-gonflement des argiles est imposée pour toute construction ou rénovation en zone d'exposition moyenne ou forte (à transmettre lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux).

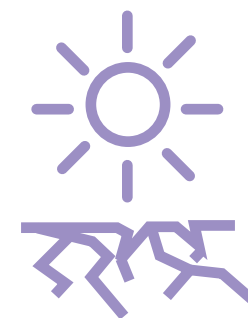
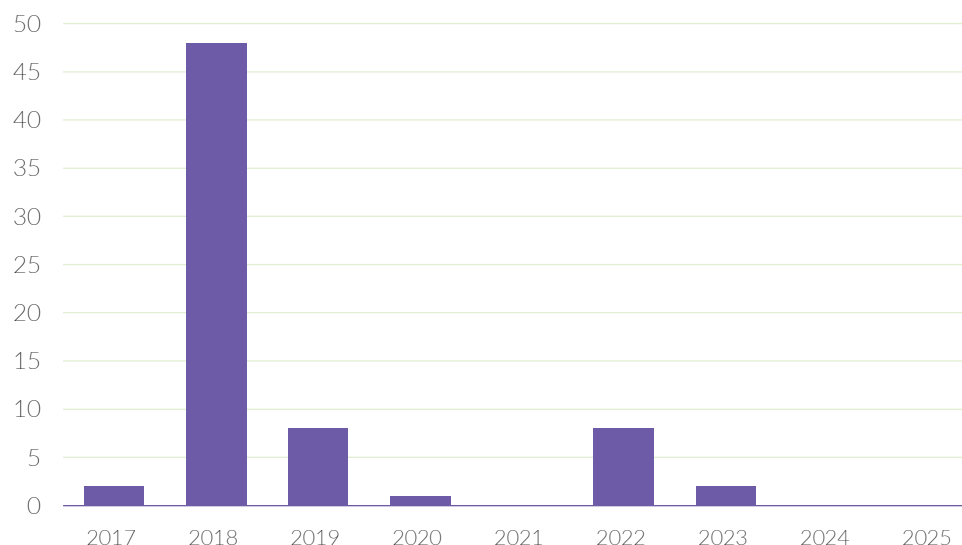
Un nouvel arrêté qui marque un durcissement préventif du cadre réglementaire

L'arrêté du 9 janvier 2026 actualise la carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles de 2019 afin d'intégrer :

- l'augmentation significative de la sinistralité observée ces dernières années (notamment fissurations de bâtiments liées aux épisodes de sécheresse),
- les effets du changement climatique, en particulier l'intensification et la récurrence des sécheresses estivales.

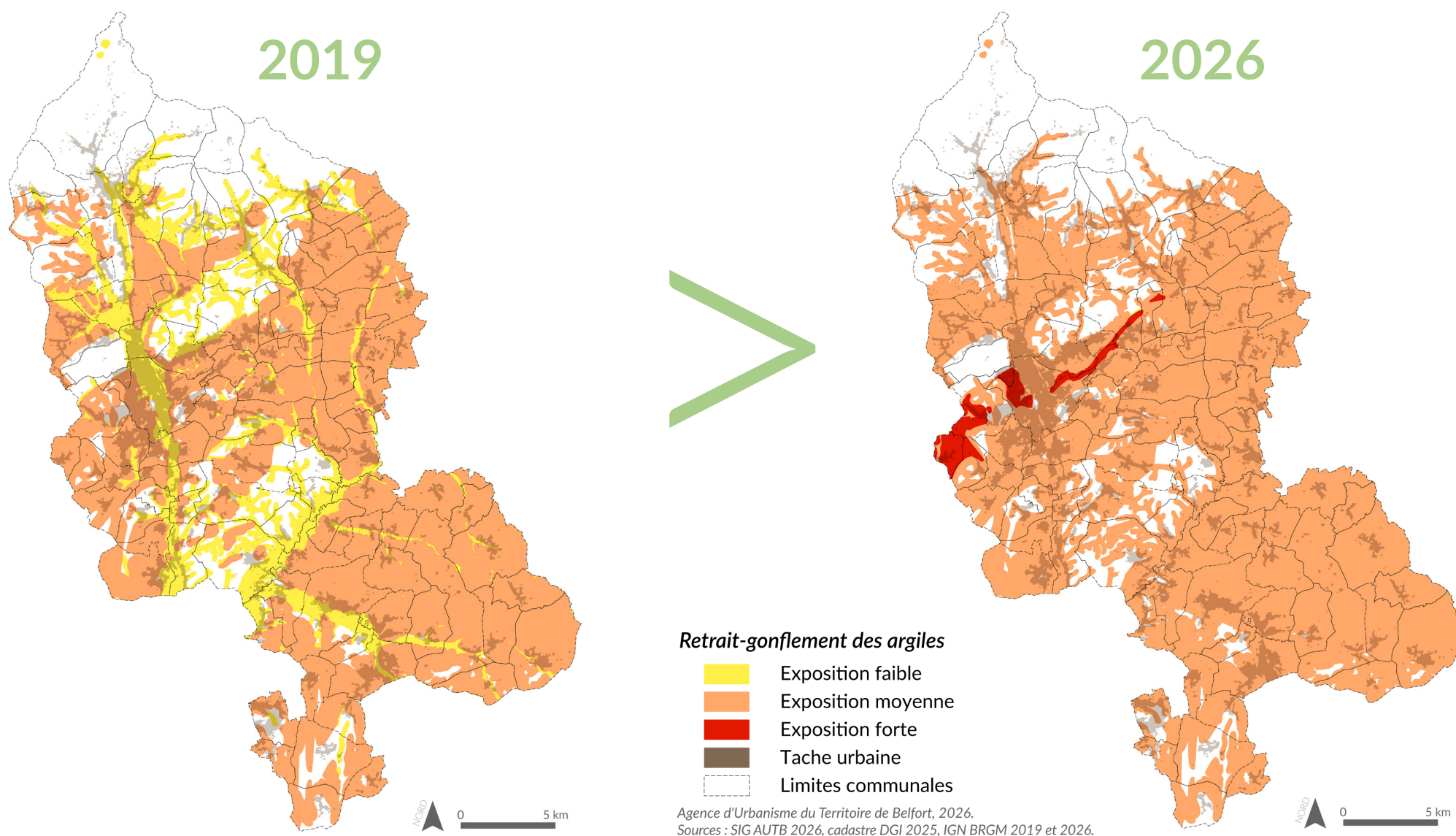
Dans le Territoire de Belfort, plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle liés à la sécheresse ont été établis en 2003, puis chaque année entre 2017 et 2023 (sauf 2021). 52 communes sont concernées.

Nombre des communes concernées par un arrêté de catastrophe naturelle liée à la sécheresse



52 communes concernées par un arrêté de catastrophe naturelle liée à la sécheresse depuis 2003

Évolution de la carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles



75% du Département en aléa moyen ou fort 11 communes en aléa fort

En France :
55 % du territoire en aléa moyen ou fort
12 millions de maisons individuelles concernées
Coût du risque sécheresse : 1 milliard d'euros par an

Et concrètement, dans le Territoire de Belfort ?

Depuis 2019, le Département est couvert par des zones d'aléa faible (17%) et moyen (58%).

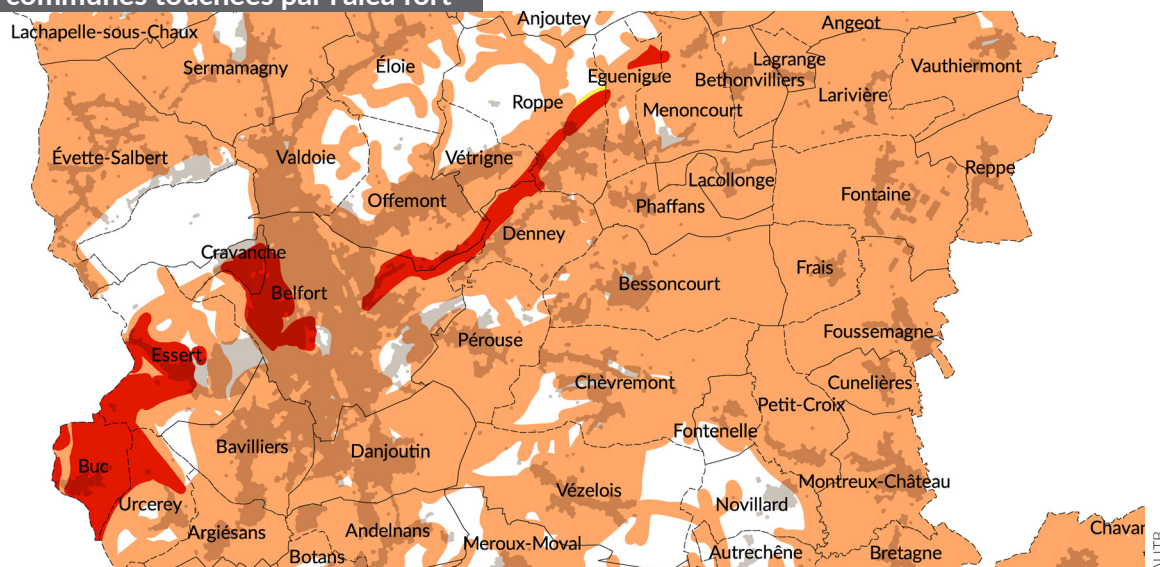
Avec la mise à jour de 2026, le risque de retrait-gonflement des argiles s'aggrave. En effet, la couverture des zones touchées par la présence d'argiles reste la même, mais les niveaux d'aléas évoluent avec la quasi-totalité des zones d'aléas faibles qui passent en aléas moyens, et une partie du Territoire de Belfort qui est à présent concernée par l'aléa fort.

Les communes concernées par l'aléa fort sont : Belfort, Buc, Cravanche, Denney, Éguenigue, Essert, Menoncourt, Offemont, Roppe, Urcerey et Vétrigne.

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

Dans le Territoire de Belfort, l'évolution de la carte d'exposition en 2026 marque une étape importante dans la prise en compte du retrait-gonflement des argiles. **Cette actualisation réglementaire vise avant tout à mieux protéger les biens et les personnes**, en renforçant la prévention et l'adaptation des techniques constructives. **S'informer et anticiper**, en intégrant ce risque dans tout projet de construction ou de vente, restent les meilleurs leviers pour limiter les sinistres et sécuriser durablement les projets sur le territoire.

Situation des communes touchées par l'aléa fort



L'ESSENTIEL
02/2026

Une publication de **L'agence
d'urbanisme
du Territoire
de Belfort**

Directrice de la publication : Anne-Sophie Peureux-Demangelle
Rédaction : Virginie Herzog
Conception graphique : Robin Serrecourt

Contact : Virginie Herzog / vherzog@autb.fr

www.autb.fr