

# Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 24-3\_ESPLANADE\_JEAN\_CASSOU-000182  
 Réalisé par Thibaut AUGAY  
 Pour le compte de ATDIAGIMMO

Date de réalisation : 16 juin 2025 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° 31-2023-10-03-00009 du 3 octobre 2023

## Références du bien

### Adresse du bien

3 Esp. Jean Cassou  
 31500 Toulouse

### Référence(s) cadastrale(s):

834AC0115, 834AC0160, 834AC0162, 834AC0163

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

### Vendeur

#NEXITY IR PROGRAMMES MIDI PYRENEES

### Acquéreur

-



## Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

| Etat des Risques et Pollutions (ERP) |  |                      |            |                |         |      |
|--------------------------------------|--|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Votre commune                        |  |                      |            | Votre immeuble |         |      |
| Type                                 | Nature du risque   | Etat de la procédure | Date       | Concerné       | Travaux | Réf. |
| PPRn                                 | Mouvement de terrain<br>Sécheresse et réhydratation -... | approuvé             | 25/10/2010 | oui            | non     | p.6  |
| PPRn                                 | Inondation   | approuvé             | 20/12/2011 | non            | non     | p.6  |
| PPRn                                 | Mouvement de terrain                                     | approuvé             | 15/07/1998 | non            | non     | p.8  |
| PPRn                                 | Inondation   | prescrit             | 30/10/2024 | non            | non     | p.8  |
| PPRt                                 | Effet de surpression<br>SME                              | approuvé             | 03/04/2014 | non            | non     | p.8  |
| PPRt                                 | Effet toxique<br>SME                                     | approuvé             | 03/04/2014 | non            | non     | p.8  |

| Etat des Risques et Pollutions (ERP)   |                                  |                      |            |                |         |      |
|--|----------------------------------|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Votre commune  |                                  |                      |            | Votre immeuble |         |      |
| Type   | Nature du risque                 | Etat de la procédure | Date       | Concerné       | Travaux | Réf. |
| PPRt   | Effet thermique<br>ESSO SAF      | approuvé             | 16/10/2024 | non            | non     | p.9  |
| PPRt   | Effet de surpression<br>ESSO SAF | approuvé             | 16/10/2024 | non            | non     | p.9  |
| SIS <sup>(1)</sup>   | Pollution des sols               | approuvé             | 07/02/2019 | non            | -       | p.9  |
| Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage                     |                                  |                      |            | non            | -       | p.7  |
| Zonage de sismicité : 1 - Très faible <sup>(2)</sup>                                   |                                  |                      |            | non            | -       | -    |
| Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(3)</sup>                                  |                                  |                      |            | non            | -       | -    |
| Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte. |                                  |                      |            |                |         |      |

| Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails                      |
|--|----------|------------------------------|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles                           | Oui      | Aléa Fort                    |
| Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>                          | Non      | -                            |
| Basias, Basol, Icp   | Oui      | 14 sites * à - de 500 mètres |

\* Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.







(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

| Etat des risques complémentaires (Géorisques)  |   |  |
|--|---|--|
| Risques  | Concerné  | Détails  |
| <br><b>Inondation</b>                                 | TRI : Territoire à Risque important d'Inondation          | Oui<br><i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                      |
|  | AZI : Atlas des Zones Inondables                          | Oui<br><i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                      |
|  | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | Oui<br><i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>                     |
|  | Remontées de nappes                                       | Oui<br><i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i> |
| <br><b>Installation nucléaire</b>                     | Non   | -  |
| <br><b>Mouvement de terrain</b>                       | Non   | -  |
| <br><b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b> | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués          | Oui<br><i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>                         |
|  | BASIAS : Sites industriels et activités de service        | Oui<br><i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>                         |
|  | ICPE : Installations industrielles                        | Oui<br><i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>              |
| <br><b>Cavités souterraines</b>                     | Non   | -  |
| <br><b>Canalisation TMD</b>                         | Oui   | <i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>                                 |

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

## Sommaire

---

|   |    |
|---|----|
| Synthèses .....   | 1  |
| Formulaire récapitulatif .....                                      | 5  |
| Localisation sur cartographie des risques .....                     | 6  |
| Obligations Légales de Débroussaillage .....                        | 7  |
| Procédures ne concernant pas l'immeuble .....                       | 8  |
| Déclaration de sinistres indemnisés .....                           | 12 |
| Argiles - Information relative aux travaux non réalisés .....       | 15 |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions ..... | 16 |
| Annexes .....   | 17 |

## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)</b>   | Document réalisé le : 16/06/2025 |
| Parcelle(s) : 834AC0115, 834AC0160, 834AC0162, 834AC0163 |                                  |
| 3 Esp. Jean Cassou 31500 Toulouse                        |                                  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]</b> |   |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn  | prescrit<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>                  |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn  | appliqué par anticipation<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn  | approuvé<br>oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>                  |
| Les risques naturels pris en compte sont liés à :   |   |
| Inondation <input type="checkbox"/>   | Crue torrentielle <input type="checkbox"/>  |
| Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>   | Mvt terrain-Sécheresse <input checked="" type="checkbox"/>  |
| Feu de forêt <input type="checkbox"/>   | autres <input type="checkbox"/>   |
| Remontée de nappe <input type="checkbox"/>  | Séisme <input type="checkbox"/>   |
| Submersion marine <input type="checkbox"/>  | Cyclone <input type="checkbox"/>  |
| Avalanche <input type="checkbox"/>  | Eruption volcanique <input type="checkbox"/>  |
| <small>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</small>  |   |
| L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn   | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>                              |
| si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés              | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]</b> |   |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm   | prescrit<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>                  |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm   | appliqué par anticipation<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm   | approuvé<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>                  |
| Les risques miniers pris en compte sont liés à :   |   |
| Risque miniers <input type="checkbox"/>  | Affaissement <input type="checkbox"/>   |
| Pollution des sols <input type="checkbox"/>  | Pollution des eaux <input type="checkbox"/>   |
| Effondrement <input type="checkbox"/>  | Tassement <input type="checkbox"/>  |
| autres <input type="checkbox"/>  | Emission de gaz <input type="checkbox"/>  |
| <small>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</small> |   |
| L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm  | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>                              |
| si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés             | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]</b>  |  |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt   | approuvé<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt   | prescrit<br>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> |
| Les risques technologiques pris en compte sont liés à :  |  |
| Risque Industriel <input type="checkbox"/>   | Effet thermique <input type="checkbox"/>   |
| Effet de surpression <input type="checkbox"/>  | Effet toxique <input type="checkbox"/>   |
| Projection <input type="checkbox"/>  |  |
| <small>(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)</small>   |  |
| L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement   | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>             |
| L'immeuble est situé en zone de prescription   | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>             |
| Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés   | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>                        |
| Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location* | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>                        |
| <small>*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture</small>  |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire</b> |  |
| L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :              | zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> zone 2 <input type="checkbox"/> zone 3 <input type="checkbox"/> zone 4 <input type="checkbox"/> zone 5 <input type="checkbox"/> |
|   | Très faible Faible Modérée Moyenne Forte   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon</b> |  |
| L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :                              | zone 1 <input checked="" type="checkbox"/> zone 2 <input type="checkbox"/> zone 3 <input type="checkbox"/> |
|  | Faible Faible avec facteur de transfert Significatif   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)</b> |   |
| L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*   | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> |
| <small>*Information à compléter par le vendeur / bailleur</small>  |   |

|   |  |
|---|--|
| <b>Information relative à la pollution des sols</b>   |  |
| L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)   | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> |
| <small>Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral du 07/02/2019 portant création des SIS dans le département</small> |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)</b>                                      |   |
| L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret             | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/>  |
| L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : | oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans <input type="checkbox"/> oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> zonage indisponible <input type="checkbox"/> |
| L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone  | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>   |
| L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser                      | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>   |
| <small>*Information à compléter par le vendeur / bailleur</small>   |   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)</b>       |  |
| L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage | oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> |
| L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler                            | oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>            |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Parties concernées</b>   |                         |
| Vendeur #NEXITY IR PROGRAMMES MIDI PYRENEES   | à [Signature] le [Date] |
| Acquéreur -   | à [Signature]           |
| <small>Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.</small> |                         |

## Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 25/10/2010

## Concerné\*

\* Zone hachurée verte



## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 20/12/2011

## Non concerné\*

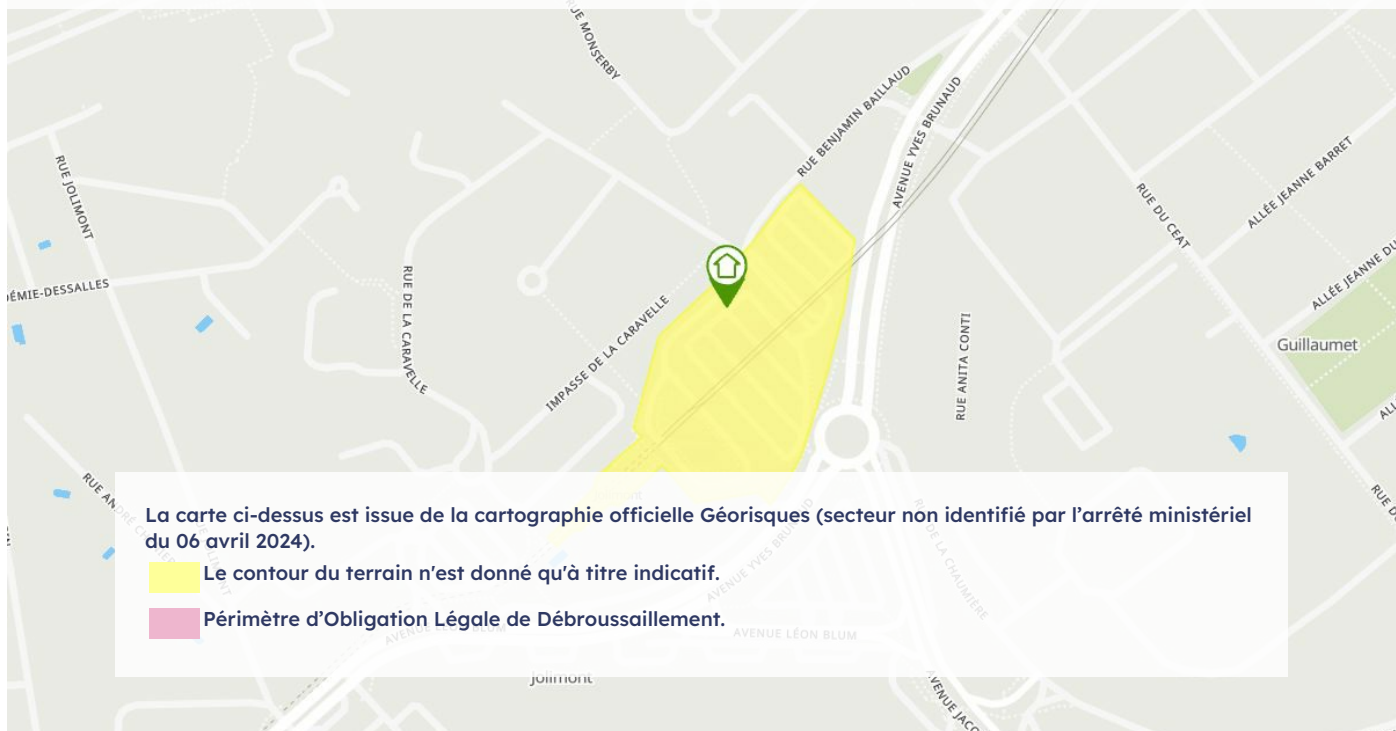
\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



## Obligations Légales de Débroussaillage

**Non Concerné \***

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

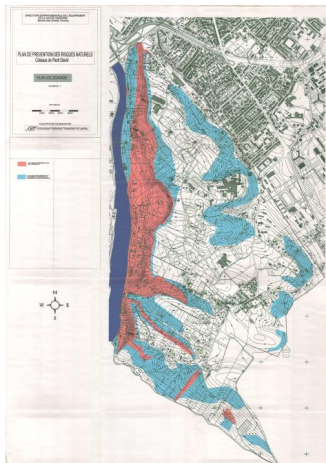
Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

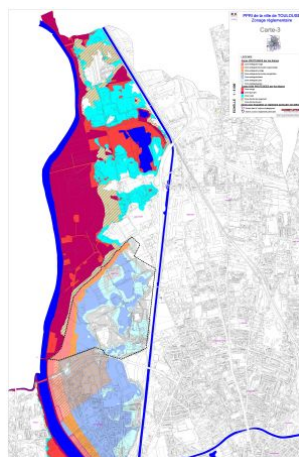
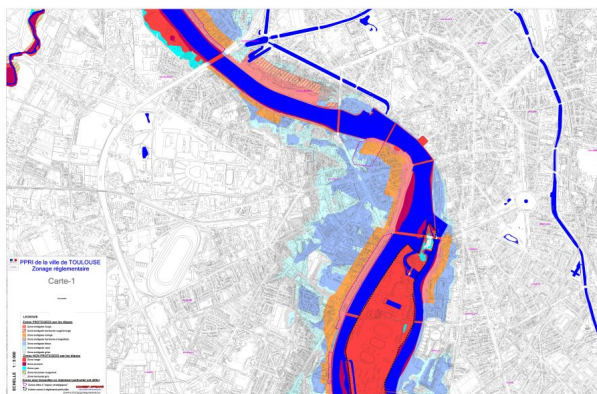
## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 15/07/1998

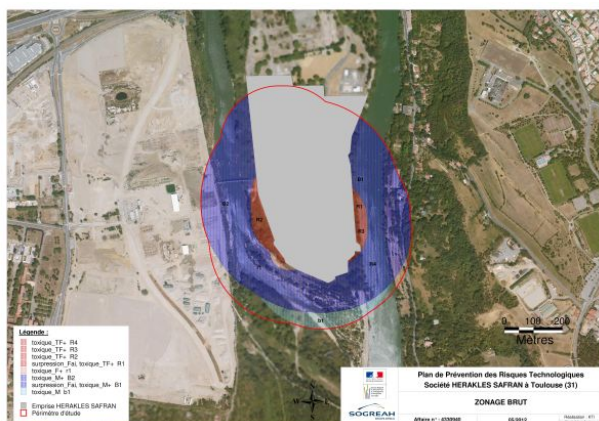


Le PPRn Inondation, prescrit le 30/10/2024



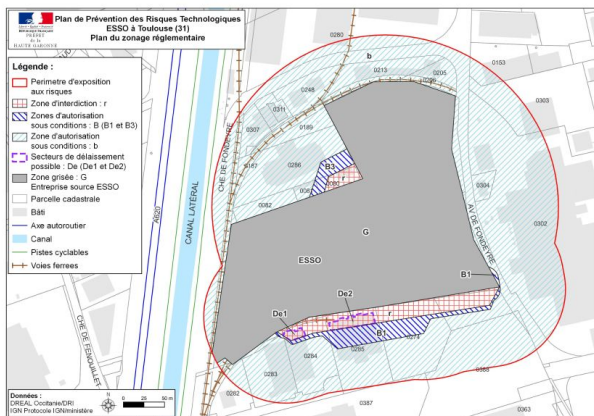
Le PPRt multirisque, approuvé le 03/04/2014

Pris en considération : Effet de surpression, Effet toxique



**Le PPRt multirisque, approuvé le 16/10/2024**

*Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression*

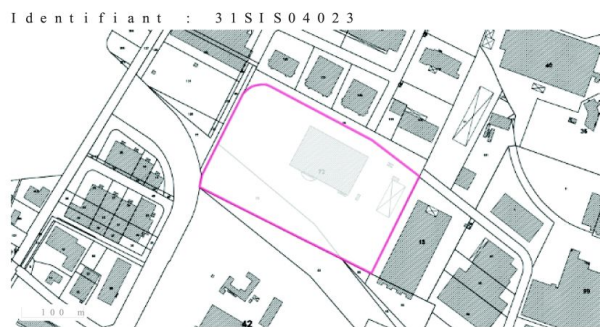


**Le SIS Pollution des sols, approuvé le 07/02/2019**



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 31SIS03985



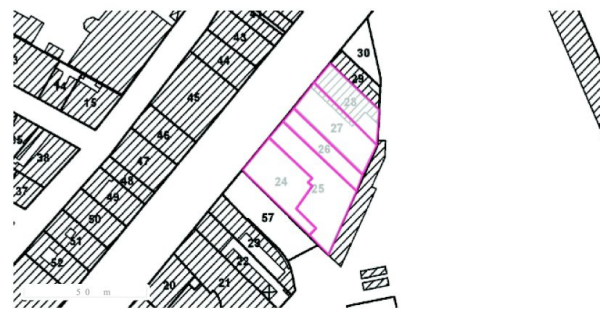
Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 31SIS04023



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 31SIS04024



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN

Identifiant : 31SIS04025



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN

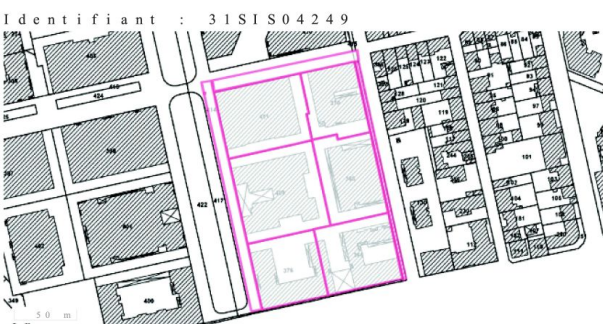
Identifiant : 31SIS04026



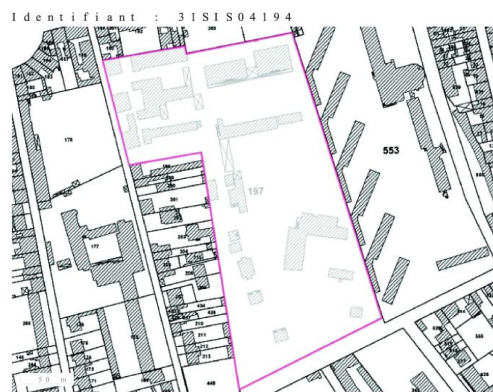
Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN



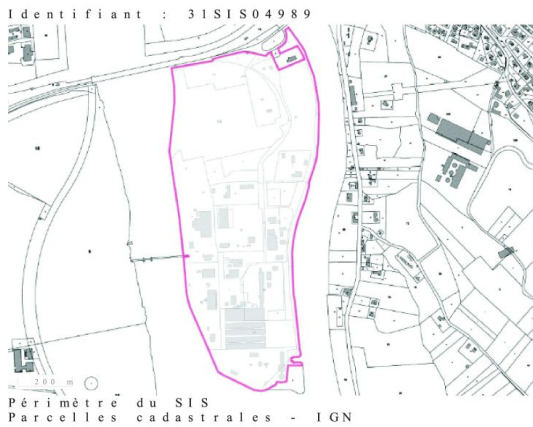
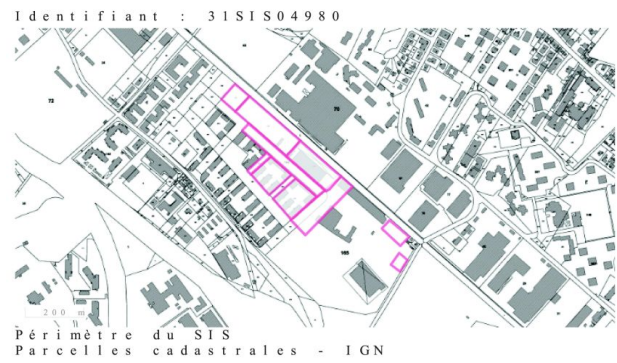
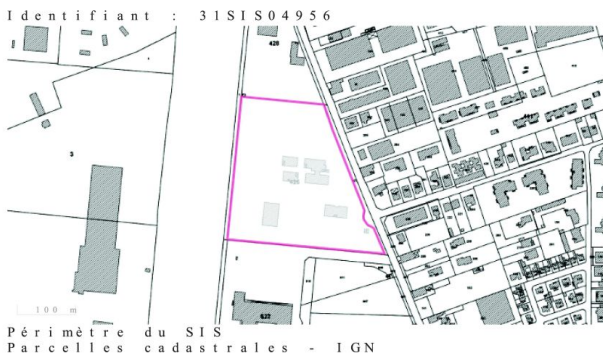
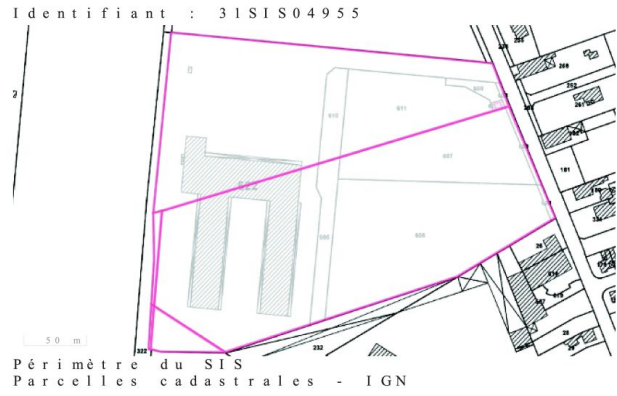
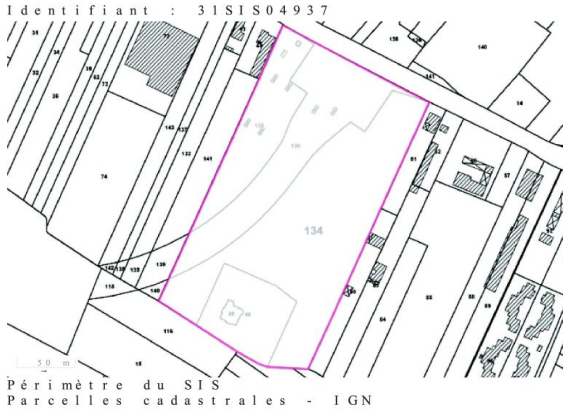
Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN



Périmètre du SIS  
Parcelles cadastrales - IGN



## Déclaration de sinistres indemnisés

### en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

#### Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque  | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/06/2023 | 11/06/2023 | 20/10/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2022 | 31/12/2022 | 26/09/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 09/01/2022 | 12/01/2022 | 12/02/2022 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2020 | 30/09/2020 | 31/08/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/04/2019 | 30/06/2019 | 03/09/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 07/07/2018 | 08/07/2018 | 20/10/2018 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2017 | 31/12/2017 | 27/07/2018 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2016 | 31/12/2016 | 01/11/2017 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 31/08/2015 | 31/08/2015 | 22/01/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 22/07/2015 | 22/07/2015 | 19/11/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2015 | 30/09/2015 | 21/10/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue                                | 24/01/2014 | 26/01/2014 | 04/10/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2012 | 31/12/2012 | 02/08/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2011 | 30/09/2011 | 17/07/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 24/01/2009 | 27/01/2009 | 29/01/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/05/2008 | 15/05/2008 | 05/07/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/01/2006 | 31/03/2006 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 01/02/2005 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 16/06/2003 | 16/06/2003 | 19/10/2003 | <input type="checkbox"/> |

| Risque  | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 04/02/2003 | 05/02/2003 | 27/06/2003 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/2002 | 30/09/2002 | 26/07/2003 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 10/06/2000 | 10/06/2000 | 01/08/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue<br>Mouvement de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/04/1999 | 31/12/1999 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/03/1999 | 31/12/1999 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/1998 | 30/09/2000 | 01/12/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/1998 | 31/12/1998 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/1998 | 31/12/1999 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 13/07/1995 | 13/07/1995 | 31/10/1995 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/10/1993 | 31/12/1997 | 11/06/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain   | 15/04/1993 | 15/04/1993 | 03/12/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain   | 01/04/1993 | 28/02/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain   | 10/06/1992 | 11/06/1992 | 08/07/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/1992 | 30/09/1993 | 07/05/1995 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/1992 | 31/12/1997 | 11/06/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 25/09/1991 | 25/09/1991 | 05/11/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 11/09/1991 | 13/09/1991 | 05/11/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/01/1991 | 31/12/1991 | 05/11/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 13/08/1990 | 13/08/1990 | 17/04/1991 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue                         | 07/08/1989 | 07/08/1989 | 13/12/1989 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/06/1989 | 31/12/1990 | 30/08/1991 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels  | 01/05/1989 | 30/09/1993 | 07/05/1995 | <input type="checkbox"/> |

| Risque  | Début      | Fin        | JO         | Indemnisé                |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/05/1989 | 30/09/1993 | 24/11/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels                          | 01/05/1989 | 31/12/1992 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 16/08/1983 | 19/08/1983 | 18/11/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent)  | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 02/12/1982 | <input type="checkbox"/> |

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

**Préfecture :** Toulouse - Haute-Garonne

**Commune :** Toulouse

**Adresse de l'immeuble**

3 Esp. Jean Cassou

Parcelle(s) : 834AC0115, 834AC0160, 834AC0162, 834AC0163  
31500 Toulouse

France

**Établi le :**

**Acquéreur :**

\_\_\_\_\_

-

**Vendeur :**

\_\_\_\_\_

#NEXITY IR PROGRAMMES MIDI PYRENEES

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

|  | Oui                      | Non                      |
|--|--------------------------|--------------------------|
| L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

---

## Prescriptions de travaux

Aucun

---

## Documents de référence

- Règlement du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 25/10/2010
- Note de présentation du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 25/10/2010

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

---

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 16/06/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°31-2023-10-03-00009 en date du 03/10/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 25/10/2010. Zone hachurée verte  
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.

## Sommaire des annexes

---

Arrêté Préfectoral départemental n° 31-2023-10-03-00009 du 3 octobre 2023

### Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, approuvé le 25/10/2010
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 20/12/2011
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
GARONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Arrêté préfectoral portant abrogation de l'arrêté du 21 septembre 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet de la région Occitanie,  
préfet de la Haute-Garonne,  
Officier de la Légion d'honneur,  
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.125-2, L.125-5 à L.125-7 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Direction départementale des territoires  
service risques et gestion de crise  
1, place Saint-Étienne  
31038 TOULOUSE CEDEX 9  
Tél. : 05 34 45 34 45  
Site internet : [www.haute-garonne.gouv.fr](http://www.haute-garonne.gouv.fr)

1/3

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site GÉORISQUES, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://errial.georisques.gouv.fr>) ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

**Art.1<sup>er</sup>** : l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé ;

**Art. 2.** : toutes les communes du département de la Haute-Garonne sont concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers concernant les risques naturels et technologiques majeurs.

**Art. 3.** : le site GEORISQUES, à partir de l'onglet ERRIAL (<https://errial.georisques.gouv.fr>), devient le site de référence pour la génération de l'état des risques et pollutions. Tout citoyen peut donc obtenir automatiquement un état pré-rempli des risques auxquels un bien immobilier est soumis. Il appartient aux professionnels de l'immobilier ou aux propriétaires de vérifier l'exactitude des informations contenues dans l'ERRIAL et de les compléter à partir d'informations dont ils disposent sur le bien, notamment, les sinistres que le bien a subis.

Les informations relatives aux procédures des plans de prévention des risques naturels prévisibles et technologiques sont accessibles sur le portail internet des services de l'État ([www.haute-garonne.gouv.fr](http://www.haute-garonne.gouv.fr)). Un imprimé à remplir manuellement est aussi disponible sur le site GÉORISQUES.

**Art. 4.** : une copie du présent arrêté est adressée aux maires, à la chambre départementale des notaires et à la chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Garonne. Le présent arrêté sera affiché en mairie.

**Art. 5.** : le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, (et/ou publication selon l'arrêté en cause), l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet de la Haute-Garonne ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de transition écologique et de la cohésion des territoires ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse, 68 rue Raymond-IV 31000 Toulouse. Le tribunal administratif peut être saisi par courrier ou par la voie de l'application Télérecours, accessible par le lien : <http://telerecours.fr>

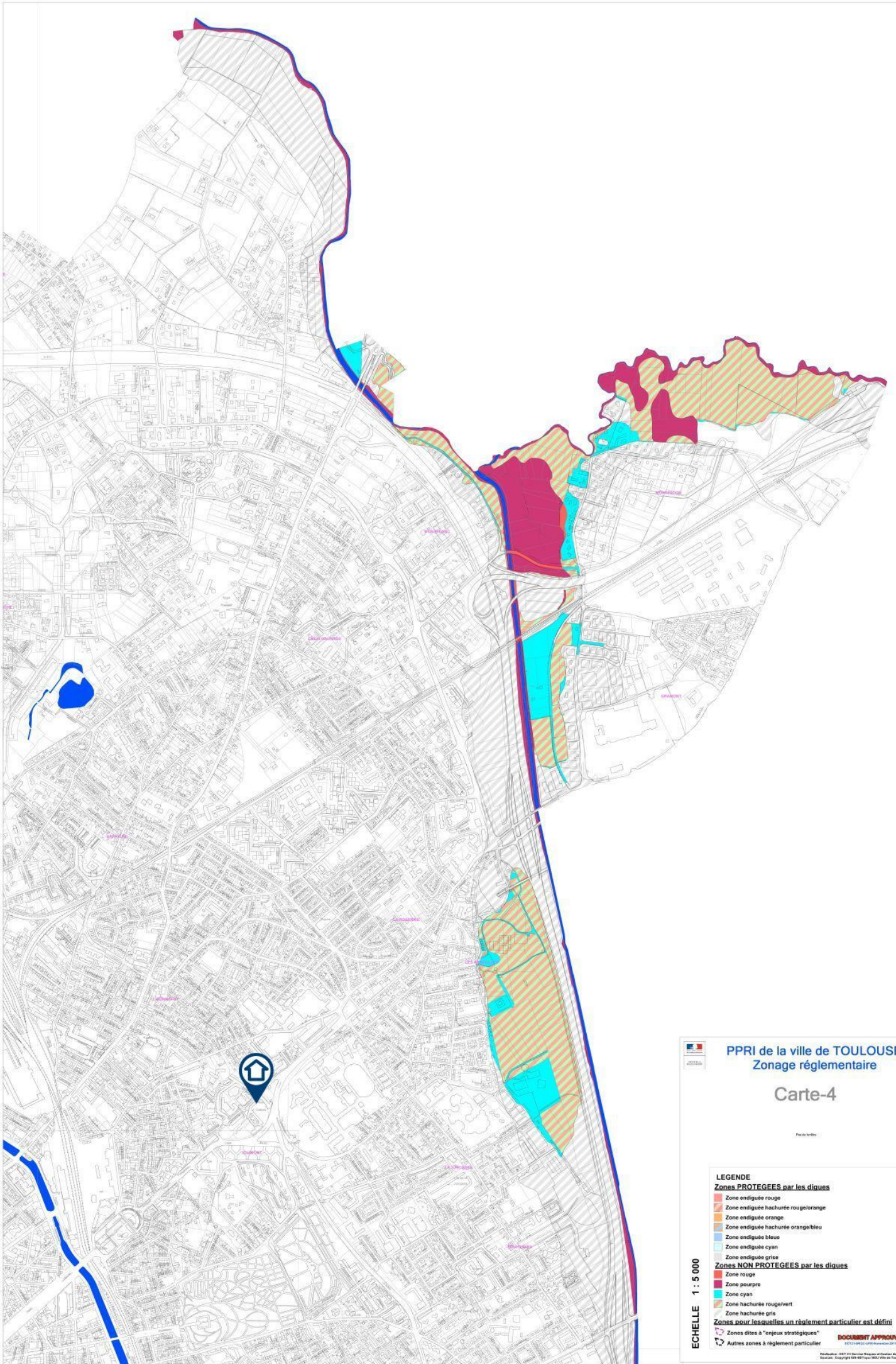
**Art. 6.** : le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne et le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Garonne.

Fait à Toulouse, le **- 3 OCT. 2023**

Pour le préfet  
et par délégation  
Le secrétaire général,

Serge JACOB






**PPRI de la ville de TOULOUSE**  
 Zonage réglementaire

**Carte-4**

Plan de la ville

---

**LEGENDE**

**Zones PROTEGEES par les digues**

- Zone endiguée rouge
- Zone endiguée hachurée rouge/orange
- Zone endiguée orange
- Zone endiguée hachurée orange/bleu
- Zone endiguée bleu
- Zone endiguée cyan

**Zones NON PROTEGEES par les digues**

- Zone endiguée grise
- Zone rouge
- Zone pourpre
- Zone cyan
- Zone hachurée rouge/vert
- Zone hachurée gris

**Zones pour lesquelles un règlement particulier est défini**

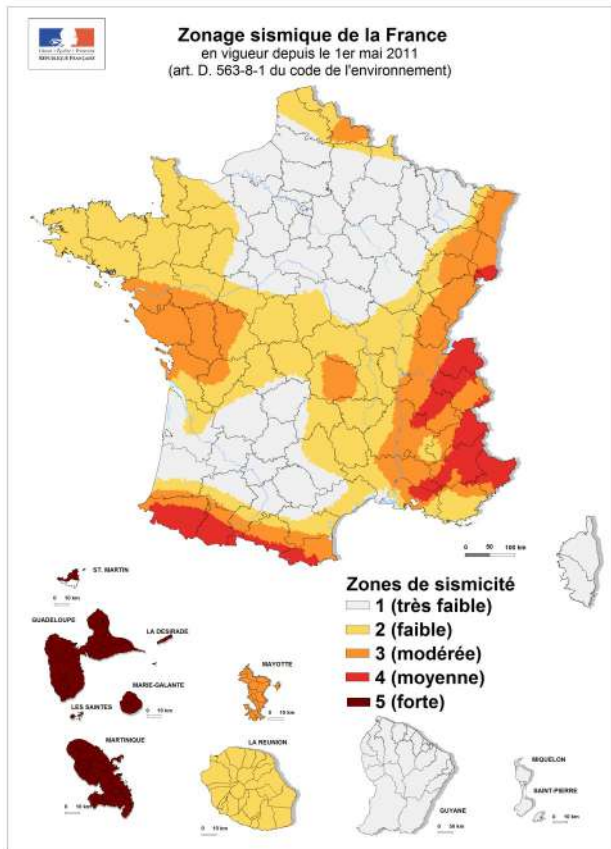
- Zones dites à "enjeux stratégiques"
- Autres zones à règlement particulier

**DOCUMENT APPROUVE**  
1970-2010-2015-2020

Publication: 02/21 Service Régional de Gestion de Crise  
Rédaction: Copyright IGN 02/2021 (M02) Ville de Toulouse

ECHELLE 1 : 5 000

**Le zonage sismique sur ma commune**



**Le zonage sismique de la France:**

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

**La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):**

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

| Pour les bâtiments neufs |  | 1               | 2          | 3                         | 4                      | 5 |
|--------------------------|--|-----------------|------------|---------------------------|------------------------|---|
| I                        |  | Aucune exigence |            |                           |                        |   |
| II                       |  | Aucune exigence |            | Règles CPMI-EC8 Zones 3/4 | Règles CPMI-EC8 Zone 5 |   |
|                          |  | Aucune exigence | Eurocode 8 |                           |                        |   |
| III                      |  | Aucune exigence | Eurocode 8 |                           |                        |   |
| IV                       |  | Aucune exigence | Eurocode 8 |                           |                        |   |

**Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :**

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

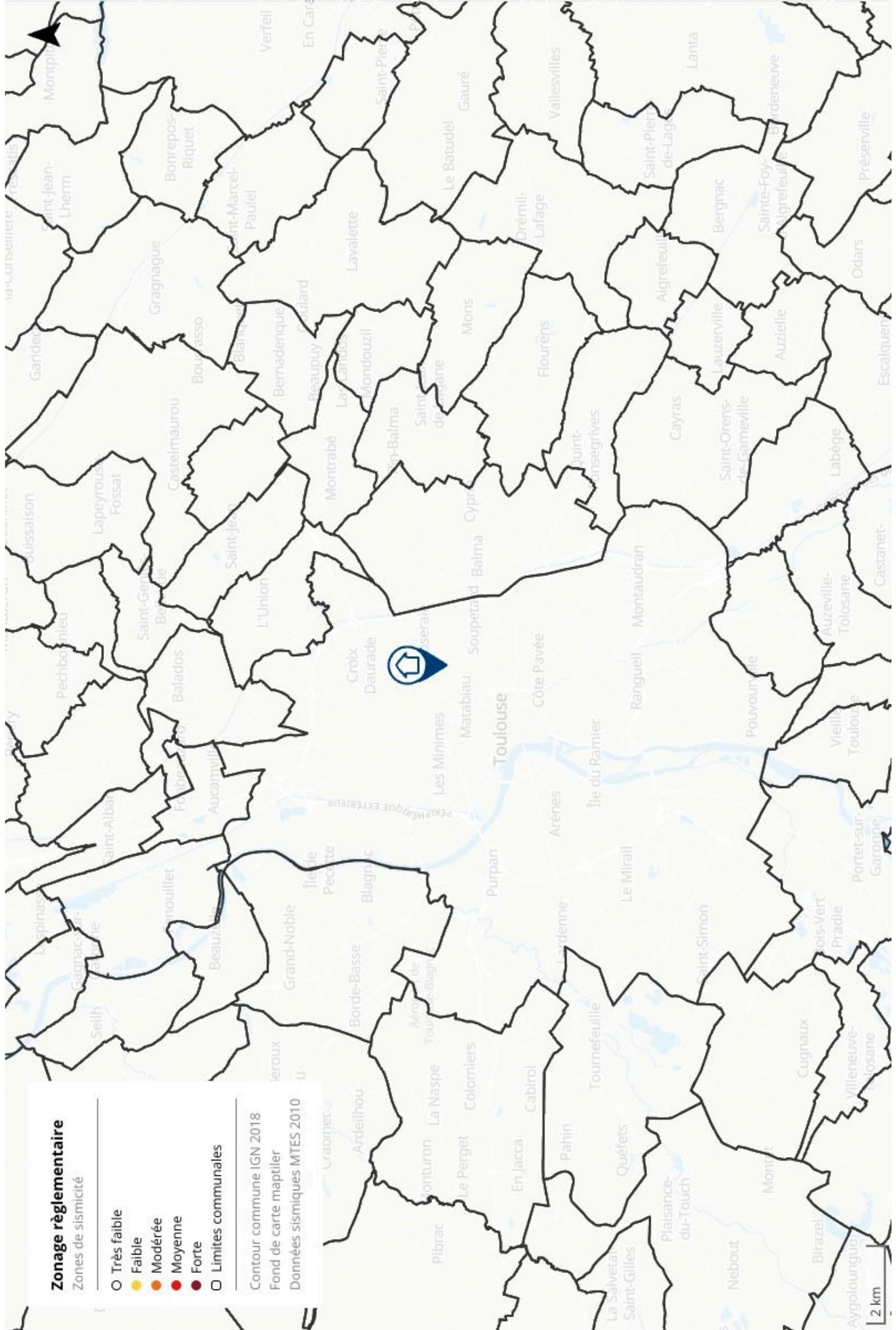
**Pour connaître, votre zone de sismicité:** <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « **Connaitre les risques près de chez moi** »

**Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.**

**Pour en savoir plus:**

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



**Zonage réglementaire**

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018

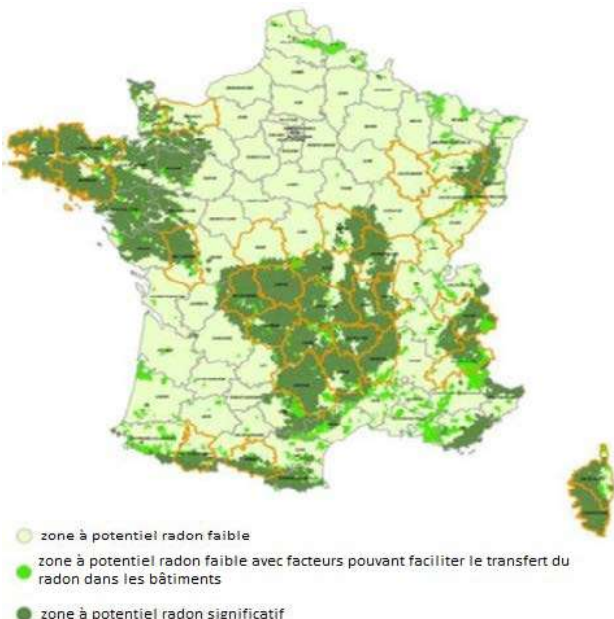
Fond de carte maptiler

Données sismiques MTE5 2010

2 km

## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)



## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

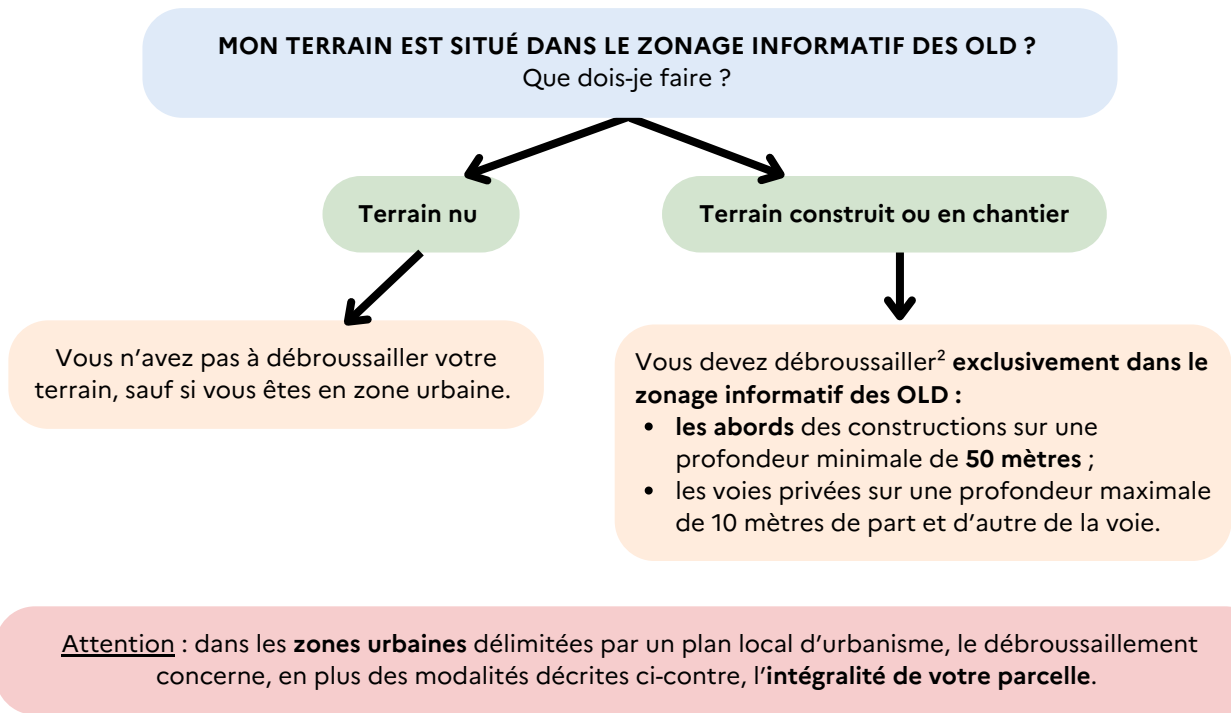
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement>



### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

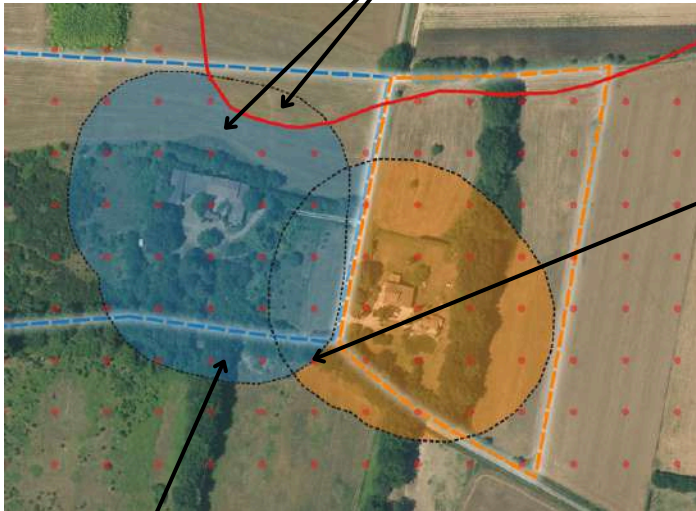
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

## EXEMPLE :







Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition.**

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.**

-  Zonage informatif des OLD
-  Parcelle propriétaire A
-  OLD qui incombe au propriétaire A
-  Parcelle propriétaire B
-  OLD qui incombe au propriétaire B
-  Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

## COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



PREFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction  
Départementale  
des Territoires

Haute-Garonne

Service Risques  
et Gestion de Crise

# PPR

**Plan de prévention des risques naturels  
concernant les mouvements différentiels  
de terrain  
liés au phénomène de retrait-gonflement  
des sols argileux**

**Ville de Toulouse**

**PPR SECHERESSE**  
**Règlement**



## **Titre I- Portée du règlement**

### **Article I.1 - Champ d'application :**

Le présent règlement s'applique à la ville de Toulouse et détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend une zone unique caractérisée comme faiblement à moyennement exposée.

### **Principes réglementaires**

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'Environnement, le présent règlement définit :

- les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation des projets d'aménagement ou de construction ;
- les mesures relatives aux biens et activités existants en vue de leur adaptation au risque ;
- les mesures plus générales de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers ou aux collectivités.

### **Article I.2 - Effets du PPRN :**

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Conformément à l'article L.562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

La loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (article L.125-1 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de mutualisation entre tous les assurés et la mise en place d'une garantie de l'État.

Il s'agit de la couverture du sinistre au titre de la garantie " catastrophes naturelles " sachant que celle-ci est soumise à certaines conditions :

- l'agent naturel doit être la cause déterminante du sinistre et doit présenter une intensité anormale
- les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages d'incendie ou les dommages aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux pertes d'exploitation, si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré
- l'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie, doit être constaté par un arrêté interministériel (du ministère de l'Intérieur et de celui de l'Économie, des Finances et de l'Écologie). Il détermine les zones et les périodes où a eu lieu la catastrophe, ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci et couverts par la garantie (article L.125-1 du Code des assurances).

Toutefois, selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites d'un PPR approuvé. Cette dérogation à l'obligation de garantie de l'assuré ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

**Article I.3 - Dérogations aux règles du PPRN :**

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage selon une étude géotechnique au minimum de type G11 (étude géotechnique préliminaire de site) au sens de la norme NF P94-500.

## **Titre II- Réglementation des projets**

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire.

Cette partie du règlement concerne la construction de tout type de bâtiments. Pour les maisons individuelles, du fait de la sinistralité importante observée sur ce type de construction, des mesures particulières existent et sont traitées dans le chapitre II.

Néanmoins, les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux abris légers ou annexes d'habitations n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et s'ils ne sont pas destinés à l'occupation humaine.

### **II.1 - Mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiment**

#### **Article II.1.1 - Sont prescrits :**

- Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, **il est prescrit la réalisation d'une étude géotechnique** sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet). Ces études devront notamment :
    - préciser la nature et les caractéristiques des sols du site
    - couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînages, murs porteurs, canalisations, etc.) aux caractéristiques du site
    - se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitations des infiltrations dans le sol, etc).
- Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple). Toutes les dispositions et recommandations issues de cette étude devront être appliquées.
- **Pour les maisons individuelles et leur extensions, à défaut de réaliser une étude géotechnique**, un ensemble de dispositions structurales et de dispositions concernant l'environnement immédiat du projet devra être respecté (cf.II-2) dans sa totalité afin de prévenir les risques de désordres géotechniques.

*Nota : l'étude de sol est à privilégier car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle dans les zones d'aléa faible notamment. Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art notamment sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de s'assurer de disposer des compétences suffisantes auprès des bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre.*

*Nota : Dans le cas où l'ensemble des mesures forfaitaires ne sont pas applicables pour des motifs réglementaires ou techniques, alors l'étude géotechnique devient obligatoire. Cela peut être le cas de zone urbaine dense avec un petit parcellaire.*

*La réalisation d'une étude de sol peut conduire à diminuer fortement les mesures à prendre, voire les supprimer en cas de très faible présence d'argile, ou d'absence, dans les sous-sols concernés.*

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre IV du présent règlement.

### **Article II.1.2 – Est recommandé :**

- La réalisation des missions géotechniques G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500.

### **II.2 – Ensemble forfaitaire de mesures s'appliquant aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions à défaut d'une étude géotechnique**

Maison individuelle s'entend au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, telle que définie à l'article 1 du II.1.1 du présent titre, il est prescrit la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies aux II.2-1 et II.2.2, afin de prévenir les risques de désordres géotechniques.

#### **II. 2.1 - Règles de construction :**

##### **Article II. 2.1.1 - Est interdite :**

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture.

##### **Article II. 2.1.2 - Sont prescrites les mesures suivantes :**

- des fondations d'une profondeur minimum de 0,80 m sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- toutes parties de bâtiment fondées différemment ou exerçant des charges différentes et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : Règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- si le plancher bas est réalisé sur radier général, la réalisation d'une bêche périphérique est prescrite. S'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton

armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;

- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol (chaudière ou autres), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol. A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

## **II.2.2 - Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets de bâtiments**

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments. Elles ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation.

### Article II.2.2.1 - Sont prescrits :

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment par un dispositif d'évacuation de type caniveau. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche ;
- le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de tout bâtiment ;
- le rejet des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, les points de rejets devront être situés à l'aval du bâtiment et à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment hors les constructions existantes sur fondations profondes.

*Nota : dans les communes dotées d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement et /ou d'un schéma communal d'assainissement pluvial, il faut également se référer à ces documents même si le PPR s'impose à ce dernier*

- la mise en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,5 m ;
- l'arrachage ou l'élagage périodiques des arbres et arbustes d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur. A défaut de possibilité d'arrachage ou d'élagage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public, un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pu être obtenu, ou, lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier, la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m sera obligatoire ;

### Article II.2.2.2 - Sont recommandés :

- le respect d'un délai minimum de 1 an entre l'arrachage des arbres ou arbustes éventuels situés dans l'emprise du projet ou à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;

### **Titre III- Mesures applicables aux biens et activités existants**

Cette partie du règlement définit les adaptations qui doivent être effectuées par les propriétaires sur les biens existants. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par retrait-gonflement des sols argileux en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait-gonflement des sols argileux, les mesures suivantes n'incombent qu'aux propriétaires des biens de types « maisons individuelles » au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'exception des constructions sur fondations profondes.

#### **Article III.1 - Sont recommandées les mesures suivantes :**

- la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;
- le raccordement des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, il convient de respecter une distance minimale de 5 m entre les points de rejet et tout bâtiment (hors les constructions existantes sur fondations profondes).
- La collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 m de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 m de tout bâtiment.

## **Titre IV- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des bâtiments de un ou deux niveaux situés dans les zones délimitées sur le plan de zonage réglementaire, **à l'exception des constructions sur fondations profondes et sauf dispositions particulières résultant d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.**

Par ailleurs, en application de l'article R 562-5 du code de l'environnement, « les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan ».

### **Article IV.1 - Sont prescrites et immédiatement applicables les mesures suivantes :**

- pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport aux constructions individuelles (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m;
- la création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 m ; De même, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de tout puits existant et en état de fonctionnement ;
- en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment) ;
- tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-500, pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti.

### **Article IV.2 - Sont recommandées les mesures suivantes :**

- le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne à la fois les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- pour les puits existants, et en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, d'éviter tout pompage excessif à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puit situé à moins de 10 m d'une construction individuelle et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m ;
- L'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute construction individuelle inférieure à leur hauteur, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage).



PREFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction  
Départementale  
des Territoires

---

Haute-Garonne

---

Service Risques  
et Gestion de Crise

# PPR

**Plan de prévention des risques naturels  
concernant les mouvements différentiels  
de terrain  
liés au phénomène de retrait-gonflement  
des sols argileux**

**Ville de Toulouse**

**PPR SECHERESSE**  
**Note de présentation**



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. INTRODUCTION.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. PRESENTATION DE LA ZONE ETUDIEE.....</b>                       | <b>5</b>  |
| 2.1. LIMITES DE L'ETUDE .....  | 5         |
| 2.2. CONTEXTE NATUREL DEPARTEMENTAL.....                             | 5         |
| 2.2.1. <i>Situation géographique</i> .....                           | 5         |
| 2.2.2. <i>Géologie</i> .....   | 5         |
| 2.2.3. <i>Hydrogéologie</i> .....                                    | 7         |
| 2.3. CONTEXTE PARTICULIER DE TOULOUSE.....                           | 7         |
| <b>3. DESCRIPTION DES PHENOMENES ET DE LEURS CONSEQUENCES.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>4. SINISTRES OBSERVES DANS LE DEPARTEMENT.....</b>                | <b>7</b>  |
| <b>5. DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE D'ETABLISSEMENT DU PPR.....</b> | <b>8</b>  |
| 5.1. CARTE DEPARTEMENTALE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT.....          | 8         |
| 5.2. CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT A TOULOUSE.....              | 11        |
| 5.3. PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE.....                               | 11        |
| 5.4. REGLEMENTATION.....   | 12        |
| <b>6. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES PREVENTIVES.....</b>                | <b>12</b> |

### LISTE DES FIGURES

- Figure 1 : Carte géologique départementale synthétique des formations argileuses et marneuses de la Haute-Garonne selon une approche globale
- Figure 2 : Carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Haute-Garonne selon une approche globale

### LISTE DES TABLEAUX

- Tableau 1 : Classement des formations géologiques par niveau d'aléa selon une approche globale

### LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Description succincte des formations argileuses affleurant dans le département de la Haute-Garonne
- Annexe 2 : Description des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et de leurs conséquences
- Annexe 3 : Liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, pris pour la ville de Toulouse à la date du 22 avril 2009
- Annexe 4 : Extraits de la norme AFNOR NF P 94-500 (version 2006) intitulée « Classifications et enchaînement des missions types d'ingénierie géotechnique »
- Annexe 5 : Schéma de principe des mesures constructives préconisées
- Annexe 6 : Extrait de l'étude GIPEA-2GH-ADRET de novembre 2006

## 1. INTRODUCTION

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride où ils sont à l'origine de nombreux dégâts causés tant aux bâtiments qu'aux réseaux et voiries. En France, où la répartition pluviométrique annuelle est plus régulière et les déficits saisonniers d'humidité moins marqués, ces phénomènes n'ont été mis en évidence que plus récemment, en particulier à l'occasion des sécheresses de l'été 1976, et surtout des années 1989-90. Les dégâts observés concernent en France principalement le bâti individuel.

La prise en compte, par les assurances, de sinistres résultant de mouvements différentiels de terrain dus au retrait-gonflement des argiles a été rendue possible par l'application de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle.

Depuis l'année 1989, date à laquelle cette procédure a commencé à être appliquée, près de 5 000 communes françaises, réparties dans 75 départements ont été reconnues en état de catastrophe naturelle à ce titre. A ce jour, on évalue à plus de 3 milliards d'euros le coût cumulé des sinistres « sécheresse » indemnisés en France, en application de la loi de 1982.

Le département de la Haute-Garonne fait partie de ceux qui ont été particulièrement touchés par de nombreux désordres du bâti du fait de ce phénomène. Entre août 1991 et février 2003, 51 arrêtés inter-ministériels ont ainsi été pris, reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour ce seul aléa dans 383 communes du département (soit 65 % des 588 communes que compte la Haute-Garonne). Dans le cadre de l'étude départementale d'aléa réalisée en 2002 par le BRGM, 5 249 sites de sinistres, répartis dans 220 communes de la Haute-Garonne, ont ainsi été recensés depuis 1989, ce qui constitue très vraisemblablement une estimation minorée de la réalité.

L'examen de nombreux dossiers de diagnostics ou d'expertises révèle que beaucoup de sinistres auraient sans doute pu être évités ou que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées pour des bâtiments situés en zones sensibles au phénomène.

C'est pourquoi l'État a souhaité engager une politique de prévention vis-à-vis de ce risque en incitant les maîtres d'ouvrage à respecter certaines règles constructives. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une politique générale visant à limiter les conséquences humaines et économiques des catastrophes naturelles, par la mise en oeuvre de Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR), ce qui consiste à délimiter des zones apparaissant exposées à un niveau de risque homogène et à définir, pour chacune de ces zones, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent y être prises, en application du code de l'environnement (articles L562-1 à L562-9).

Dans le cas particulier du phénomène de retrait-gonflement des argiles, les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en oeuvre n'engendre qu'un surcoût relativement modique, mais dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti, même en présence de terrains fortement susceptibles vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Cette réglementation concerne essentiellement les constructions futures. Quelques consignes s'appliquent toutefois aux bâtiments existants afin de limiter les facteurs déclenchants et/ou aggravants du phénomène de retrait-gonflement.

Le non respect du règlement du PPR peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation de sinistres déclarés, et ceci malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

## **2. PRESENTATION DE LA ZONE ETUDIEE**

### **2.1. Limites de l'étude**

Le présent PPR couvre l'ensemble de la commune de Toulouse.

### **2.2. Contexte naturel départemental**

#### **2.2.1. Situation géographique**

Le département de la Haute-Garonne est divisé en 589 communes et couvre une superficie de 6 376 km<sup>2</sup>. Il comptait 1 050 000 habitants au recensement de 1999 mais l'urbanisation est surtout concentrée dans l'agglomération de Toulouse qui regroupe plus de la moitié de la population départementale dans une trentaine de communes, le reste de la Haute-Garonne se caractérisant plutôt par un habitat rural dispersé.

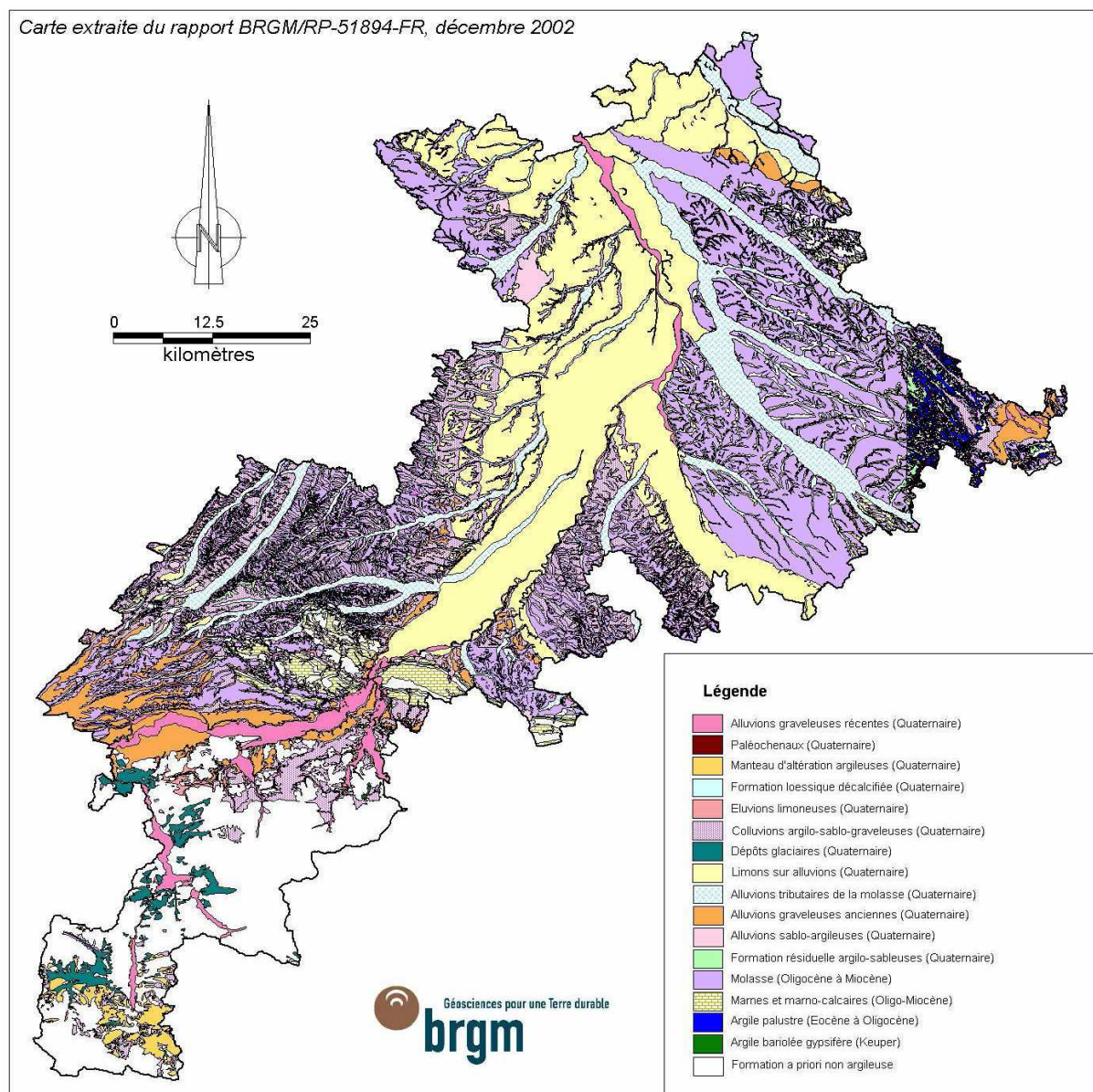
La partie sud du département, jusqu'à Saint-Gaudens, correspond à une partie de la chaîne pyrénéenne, tandis que son extrémité nord-est, près de Revel, se situe en limite de la Montagne Noire, terminaison du Massif Central. Entre ces deux zones de socle, l'essentiel de la Haute-Garonne est constitué de terrains molassiques issus du démantèlement des massifs périphériques et largement recouverts de formations superficielles récentes : dépôts glaciaires, colluvions et surtout alluvions diverses particulièrement développées dans les larges vallées de la Garonne, de l'Ariège et du Tarn.

#### **2.2.2. Géologie**

La connaissance de l'aléa retrait-gonflement passe par une étude détaillée de la géologie du département, en s'attachant particulièrement aux formations contenant de l'argile (argiles proprement dites mais aussi marnes, altérites, alluvions, limons, sables argileux, etc.). Il est en effet important de déterminer, pour chaque formation, la nature lithologique des terrains ainsi que les caractéristiques minéralogiques et géotechniques de leur phase argileuse. Cette analyse a été effectuée principalement à partir des données déjà disponibles sur le sujet et notamment à partir des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000 publiées par le BRGM et de l'analyse des données de sondages contenues dans la Banque de données du Sous-Sol gérée par le BRGM. Elle reflète donc l'état actuel des connaissances sur la géologie des formations superficielles de la Haute-Garonne, mais est susceptible d'évoluer au fur et à mesure de l'acquisition de nouvelles données locales sur le proche sous-sol. C'est le cas en particulier à Toulouse où l'on dispose d'éléments d'études plus précis.

Les formations géologiques affleurantes ou sub-affleurantes dans le département et considérées comme argileuses (au sens le plus large) sont brièvement décrites en annexe 1, après regroupement d'unités stratigraphiquement distinctes mais dont les caractéristiques lithologiques et donc le comportement supposé vis-à-vis du retrait-gonflement sont comparables.

La carte géologique des formations argileuses et marneuses présentée en figure 1 est une carte synthétique départementale qui résulte d'une analyse interprétative à partir des connaissances actuellement disponibles. Certaines unités stratigraphiques ont été regroupées dans la mesure où leur nature lithologique similaire le justifiait. Par ailleurs, les formations considérées comme a priori non argileuses n'ont pas été figurées sur cette carte, ce qui n'exclut pas que des poches ou placages argileux, non identifiés sur les cartes géologiques actuellement disponibles, peuvent s'y rencontrer localement.



**Fig. 1 : Carte géologique départementale synthétique des formations argileuses et marneuses de la Haute-Garonne selon une approche globale**

Cette synthèse géologique départementale indique que plus de 85 % de la superficie de la Haute-Garonne est concernée par des formations à dominante argileuse plus ou moins marquée, et donc soumises à un risque de retrait-gonflement. Les formations argileuses et marneuses ainsi identifiées sont en définitive au nombre de 16. Celle dont la surface d'affleurement est la plus étendue est la Molasse, formation détritique continentale tertiaire, présentant des évolutions lithologiques séquentielles et de nombreuses variations latérales de faciès, qui couvre le quart du département. Les autres formations argileuses prépondérantes sont pour l'essentiel d'origine alluvionnaire ou colluviale, les plus importantes en terme de surface d'affleurement étant les limons sur alluvions, les colluvions argilo-sableuses à argilo-graveleuses et les alluvions tributaires de la molasse, puis les alluvions graveleuses anciennes et récentes.

### **2.2.3. Hydrogéologie**

Les fluctuations du niveau des nappes phréatiques peuvent avoir une incidence sur la teneur en eau (dessiccation ou imbibition) dans certaines formations à alternance argilo-sableuse, et contribuer ainsi au déclenchement ou à l'aggravation de mouvements de terrain différentiels.

Plusieurs cas de sinistres survenus dans le département sont à relier à ce type de mécanisme. Ceci concerne en particulier les nappes alluviales qui présentent d'importantes variations saisonnières de leur niveau piézométrique. En période estivale, le tarissement naturel des cours d'eau qui les drainent et l'effet des prélèvements pour l'eau potable et surtout l'irrigation se traduisent par un abaissement du niveau de ces nappes, de nature à entraîner une diminution de la teneur en eau des argiles situées en surface.

## **2.3. Contexte particulier de Toulouse**

La ville de Toulouse a engagé en 2006 des études spécifiques afin de mieux reconnaître la problématique de retrait-gonflement des argiles sur son territoire.

Cette étude comporte deux volets, un premier sur l'établissement d'une cartographie fine des aléas à partir d'une analyse de nombreux sondages existants ou réalisés. Un deuxième volet sur l'infiltration des eaux pluviales, la végétation et les prélèvements dans la nappe.

Cette étude a été expertisée par les services centraux du ministère en 2007 ainsi que par le BRGM. Le premier volet d'étude a été validé par les services de l'Etat tant sur la démarche d'évaluation de l'aléa que sur les résultats de l'étude. Le second volet d'étude n'a pas été validé au regard des connaissances actuelles sur la problématique (cf. annexe 6 « Extraits de l'étude GIPEA-2GH-ADRET de novembre 2006 »)

## **3. DESCRIPTION DES PHENOMENES ET DE LEURS CONSEQUENCES**

Les principales caractéristiques des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux et leurs conséquences sont rappelées en annexe 2.

## **4. SINISTRES OBSERVES DANS LE DEPARTEMENT**

Entre août 1991 et novembre 2008, 486 des 589 communes que compte le département de la Haute-Garonne (soit 81% d'entre elles) ont été reconnues en état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, ce qui représente environ 87% de la superficie totale du département.

Le nombre total de sites de sinistres recensés et localisés par le BRGM dans le cadre de l'étude départementale d'aléa s'élève à 5 250 jusqu'en 2000, répartis dans 220 communes, mais ce nombre constitue très vraisemblablement une estimation minorée de la réalité.

Les périodes prises en compte dans ces arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle s'étalent entre mai 1989 et septembre 2000 et le nombre total d'occurrences (en distinguant commune par commune) s'élève à 513. De 1989 à 1997, 34 % des communes du département en moyenne ont été chaque année reconnues en état de catastrophe naturelle à ce titre (à raison de 163 à 236 communes chaque année), avec un maximum de 40 % en 1993. Depuis 1998, ce nombre a baissé sensiblement et concerne moins de 50 communes (soit 10 % de la superficie départementale) pour les années 1999 et 2000. Tout ceci place la Haute-Garonne en première position des départements français eu égard au nombre

d'arrêtés de catastrophe naturelle sécheresse (78 depuis 1991) et en deuxième place (derrière le département des Yvelines) pour ce qui est du montant cumulé des indemnités versées à ce titre (données de la Caisse Centrale de Réassurance).

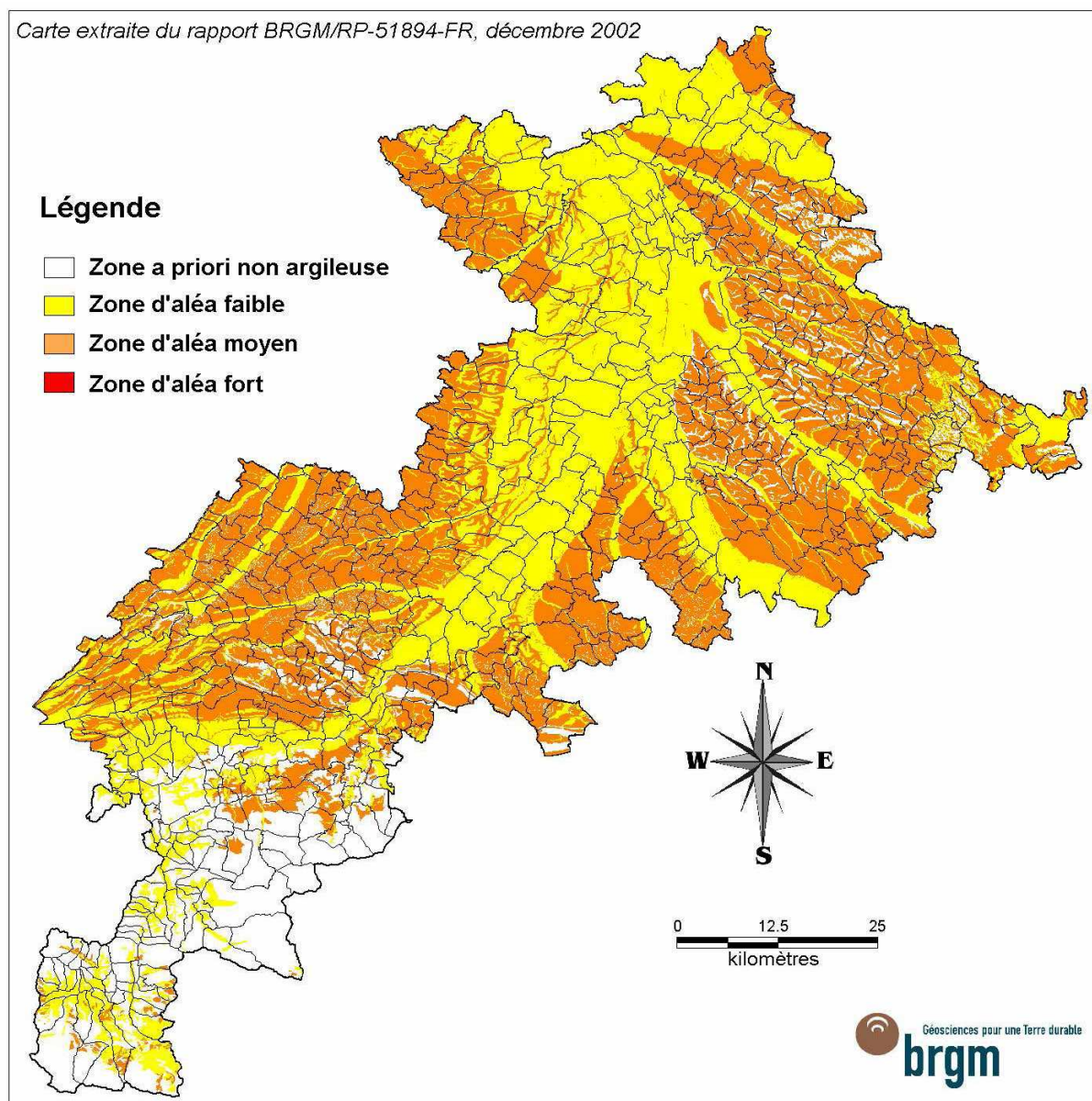
Suite à la canicule de 2003, le département de la Haute-Garonne a dépassé les Yvelines pour le versement de ces indemnités.

Depuis 1989, 6 arrêtés CATNAT (cf. annexe3) ont été enregistrés pour la ville de Toulouse, ce qui correspond aux communes les plus exposées du département.

## **5. DESCRIPTION DE LA METHODOLOGIE D'ETABLISSEMENT DU PPR**

### **5.1. Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement**

Afin de circonscrire les zones à risque, le BRGM a dressé, pour l'ensemble du département de la Haute-Garonne, une carte de l'aléa retrait-gonflement (figure 2). L'aléa correspond par définition à la probabilité d'occurrence du phénomène. Il est ici approché de manière qualitative à partir d'une hiérarchisation des formations géologiques argileuses du département vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.



**Fig. 2 : Carte départementale d'aléa retrait-gonflement des argiles de la Haute-Garonne selon une approche globale**

Pour cela, on établit d'abord une carte de susceptibilité, sur la base d'une caractérisation purement physique des formations géologiques à partir des critères suivants :

- la proportion et la géométrie des termes argileux au sein de la formation (analyse lithologique) ;
- la proportion de minéraux gonflants dans la phase argileuse (composition minéralogique);
- le comportement géotechnique du matériau.

Pour chacune des 16 formations argilo-marneuses identifiées, le niveau d'aléa est en définitive la résultante du niveau de susceptibilité ainsi obtenu avec la densité de sinistres retrait-gonflement, rapportée à 100 km<sup>2</sup> de surface d'affleurement réellement urbanisée pour permettre des comparaisons fiables entre formations). La synthèse départementale des résultats obtenus est présentée dans le tableau 1 ci-après.

| <b>Formation géologique</b>                        | <b>Superficie<br/>(en % de la surface du département)</b> |
|--|---|
| <b>Formations à aléa moyen</b>                     |   |
| Colluvions argilo-sablo-graveleuses (Quaternaire)  | 12,06   |
| Alluvions sablo-argileuses (Quaternaire)           | 0,63  |
| Formation résiduelle argilo-sableuse (Quaternaire) | 0,69  |
| Molasse (Oligocène à Miocène)                      | 25,70   |
| Marnes et marno-calcaires (Oligocène à Miocène)    | 3,68  |
| <b>Formations à aléa faible</b>                    |   |
| Alluvions graveleuses récentes (Quaternaire)       | 2,91  |
| Paléochenaux (Quaternaire)                         | 0,04  |
| Manteau d'altération argileuse (Quaternaire)       | 0,87  |
| Formation loessique décalcifiée (Quaternaire)      | 0,01  |
| Eluvions limoneuses (Quaternaire)                  | 0,12  |
| Dépôts glaciaires (Quaternaire)                    | 1,18  |
| Limons sur alluvions (Quaternaire)                 | 21,11   |
| Alluvions tributaires de la molasse (Quaternaire)  | 10,19   |
| Alluvions graveleuses anciennes (Quaternaire)      | 4,04  |
| Argile palustre (Eocène à Oligocène)               | 0,68  |
| Argile bariolée gypsifère (Keuper)                 | 0,02  |

**Tabl. 1 - Classement des formations géologiques par niveau d'aléa selon une approche globale**

La répartition cartographique des zones d'aléa est présentée sur la carte de la figure 2. En définitive, près de 43 % de la superficie du département est située en zone d'aléa moyen et un peu plus de 41 % en zone d'aléa faible, le reste, soit environ 16 % du département étant en zone a priori non argileuse, en principe non exposée aux risques de retrait-gonflement ce qui n'exclut pas la présence, localement, de poches ou de placages argileux non cartographiés). Ces estimations ne tiennent pas compte de l'étude spécifique des aléas sur Toulouse qui a été intégrée dans le présent PPRN.

Il est à noter que dans le cas de la Haute-Garonne et par comparaison avec d'autres départements où cette même méthodologie a été appliquée (notamment en région parisienne), aucune des formations argileuse ou marneuse identifiée n'a été considérée comme présentant un aléa élevé vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Ce résultat peut paraître surprenant dans la mesure où la Haute-Garonne se caractérise par une sinistralité particulièrement forte, malgré un taux d'urbanisation modeste (surtout en dehors de l'agglomération toulousaine). Rappelons cependant que la méthodologie adoptée accorde plus de poids à la susceptibilité des formations (établie sur la base de critères purement physiques) qu'à leur sinistralité (qui est largement influencée par des facteurs humains de nature à fausser la perception des phénomènes). Or les formations molassiques, alluviales et colluviales qui caractérisent la majeure partie de ce département se caractérisent, outre leur forte hétérogénéité spatiale, par des teneurs en smectites et des valeurs au bleu de méthylène relativement faibles par rapport à ce qu'on peut observer dans d'autres formations argileuses sujettes au retrait-gonflement.

## 5.2. Carte de l'aléa retrait-gonflement à Toulouse

L'étude d'affinage de l'aléa réalisée en 2006 par la ville de Toulouse et validée par les services de l'Etat a permis d'établir une cartographie précise des aléas sur Toulouse (Cf. carte des aléas).

Cette étude a repris les principes méthodologiques d'analyse des aléas retrait-gonflement et a permis d'obtenir des données plus fines que l'approche globale mise en œuvre au niveau départemental. Cependant, cette étude ne couvre pas quelques secteurs non urbanisés donc sans enjeux, pour lesquels la cartographie départementale du BRGM reste la référence. La carte d'aléas du présent PPRN est extraite de l'étude GIPEA-2GH-ADRET 2006 complétée localement par l'étude globale du BRGM.

La carte d'aléa élaborée dans le cadre de cette étude appelle les commentaires suivants :

- la carte ne comporte aucune parcelle en aléa fort. Sur ce point, la carte est conforme à celle du projet de PPRN départemental.
- la carte comporte très peu de parcelle en aléa nul, c'est à dire de parcelles au droit desquels la présence d'aucun matériau à caractère argileux dans la tranche de profondeur 0-5m n'est présumé (superficie totale < 50 ha, soit moins de 0,5% des zones AU de la commune).
- les parcelles en aléa faible et moyen représentent respectivement 60% et 40% de la superficie totale des zones U et AU de la commune.
- en ce qui concerne la répartition des zones d'aléa par rapport à la carte du projet de PPRN départemental, deux observations majeures peuvent être relevées :
  - en termes de superficie totale, la zone couverte par l'aléa moyen concerne une plus grande partie du territoire communal, et par conséquent, la zone couverte par l'aléa faible est moins étendue.
  - Dans la répartition globale des zones d'aléa, on retrouve bien les grandes unités géologiques qui structurent le territoire : buttes molassiques de Jolimont et Pech-David en aléa moyen, alluvions de la basse terrasse et de la basse plaine (en rive gauche) en aléa faible. Mais dans le détail, de nombreuses d'aléa moyen apparaissent dans des secteurs où la carte géologique (et a fortiori la carte d'aléa du projet de PPRN départemental) ne mentionnait pas de formations sensibles : seuil de Toulouse, quartier des minimes, Ginestous. Dans ces secteurs, le classement en aléa moyen résulte de la présence à faible profondeur au sein des alluvions de la basse plaine (rive droite) et du seuil de Toulouse d'alluvions modernes argilo-limoneuse (AMAL). On peut signaler au passage que de nombreux sinistres ont été déclarés en 2003 dans ces secteurs.

## 5.3. Plan de zonage réglementaire

Par souci d'homogénéité avec la méthodologie appliquée sur le reste du territoire national, les zones exposées à un aléa faible à moyen ont été regroupées en une zone unique, de couleur bleue, notée B2. La carte réglementaire traduit ainsi directement la carte d'aléa et présente donc une zone réglementée unique.

## 5.4. Réglementation

Le règlement du PPR décrit les différentes prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer à la zone réglementée. Ces prescriptions sont pour l'essentiel des dispositions constructives et visent surtout la construction de maisons neuves. Certaines s'appliquent néanmoins aussi aux constructions existantes, avec pour principal objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité actuelle de ces maisons vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. A ce titre il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article 126.1 du Code de l'Urbanisme. Comme spécifié dans l'article L562-4 du code de l'environnement, le respect des prescriptions obligatoires s'applique à toute nouvelle construction (dans les zones concernées) dès l'approbation du PPR. Pour les constructions existantes, le délai autorisé pour la mise en conformité avec les prescriptions du PPR atteint au maximum cinq ans pour les mesures les plus contraignantes.

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone réglementée par un PPR, et de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L. 480-4 du Code de l'Urbanisme. Le non respect des dispositions du PPR peut notamment entraîner une restriction des dispositifs d'indemnisation en cas de sinistre, même si la commune est reconnue en état de catastrophe naturelle au titre de mouvements différentiels de sols liés au retrait-gonflement.

## 6. DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES PREVENTIVES

Les dispositions constructives décrites dans le règlement du PPR ne sont évidemment pas exhaustives en ce sens qu'elles ne se substituent pas aux documents normatifs en vigueur (NF – DTU) mais qu'elles les complètent. La mise en application de ces dispositions ne dispense donc pas de respecter l'ensemble des règles de l'art en vigueur dans le domaine de la construction.

Par ailleurs, il s'agit de dispositions préventives et non curatives. Elles ne s'appliquent donc pas nécessairement en cas de sinistre avéré, pour lequel il convient de faire appel à des méthodes de réparation spécifiques.

Concernant les constructions nouvelles en zone réglementées par le PPR et pour ce qui est des maisons individuelles (hors permis de construire groupé), le choix est laissé entre deux options. La première consiste à faire réaliser par un bureau d'études géotechniques une reconnaissance de sol de type G12 (cf. annexe 4) qui permettra de vérifier si, au droit de la parcelle, le proche sous-sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement (dans le cas contraire, le constructeur s'exonère ainsi de toute disposition constructive spécifique) et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa. La seconde option consiste à appliquer directement un certain nombre de mesures préventives qui concernent autant la construction elle-même que son environnement immédiat, mesures de nature à éviter a priori tout risque de désordre important même en présence de matériaux très sensibles au retrait-gonflement. Il va de soi que la première option est préférable, d'une part parce qu'elle permet de lever d'éventuelles incertitudes quant à la nature exacte des matériaux au droit de la parcelle à construire, et d'autre part parce qu'elle permet une adaptation plus fine du projet au contexte géologique local. Pour tous les autres bâtiments projetés en zone d'aléa retrait-gonflement (à l'exception de ceux à usage purement agricole et des annexes d'habitation non accolées au bâtiment principal), c'est cette première option qui s'impose.

Concernant les mesures constructives et d'environnement préconisées, les principes ayant guidé leur élaboration sont en particulier les suivants :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. Elles doivent être suffisamment armées et coulées à pleine fouille le plus rapidement possible, en évitant que le sol mis à nu en fond de fouille ne soit soumis à des variations importantes de sa teneur en eau ;
- Elles doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente ou à sous-sol hétérogène, mais explique aussi l'interdiction des sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage) ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à une évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.