Etude géotechnique préalable à la vente d'un terrain constructible

(Loi ELAN – Décret n°2019-495)

CLIENT :	LALOME INVESTISSEMENT
LIEU DE L'ETUDE :	28260 ANET 4, rue de l'Abreuvoir Parcelle : B 863p – Lot B
RAPPORT :	IN24-02065-4 indice A du 04/04/2024

Visa

INFRANEO – Agence de ROUEN
T : 02 78 01 10 80 – rouen@infraneo.com
85, rue Sophie Germain
76190 VALLIQUERVILLE

Rédacteur : Simon DUBUSSE

Vérificateur : Jean-Luc BRIARD

I- OPERATION – MISSION

A la demande et pour le compte de LALOME INVESTISSEMENT nous avons effectué une étude géotechnique sur le lot B de la parcelle B 863p située au 4, rue de l'Abreuvoir à ANET (78).

Pour réaliser la vente d'un terrain non bâti constructible, il est demandé la réalisation d'une étude géotechnique préalable en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et du décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 1 du décret d'application du 16 aout 2020, il s'agit ici d'une mission géotechnique de type G1 Phase Principes Généraux de Construction (G1-PGC) selon la norme NF-P-94-500 de novembre 2013. Outre la définition du contexte général (et les différents risques géotechniques), elle a pour objectif principal l'appréciation du risque Retrait-gonflement des argiles (« RG »).

Dans le cas présent, nous avons réalisé une visite de site le 26/03/2024, une enquête sur les sites internet gouvernementaux et Géoportail (voir annexe), et 1 sondage à la tarière manuelle.

II- RESULTATS

Le sondage réalisé montre la présence successive, sous 0.4 m de terre végétale :

- De sable gravilloneux jusqu'à 0.50 m de profondeur / niveau actuel (remblais) ;
- De vase grisâtre jusqu'à 1.20 m de profondeur par rapport au niveau actuel ;
- De vase marron avec beaucoup de restes organiques jusqu'à 1.90 m de profondeur par rapport au niveau actuel ;
- D'argile vaseuse grisâtre légèrement graveleuse jusqu'à 2.40 par rapport au niveau actuel (refus à cette profondeur).

Ces horizons sont attribuables aux alluvions de la vallée de l'Eure, ici peu sensible au risque de retrait-gonflement.

Nous retenons pour le terrain présent un niveau de risque :	**FAIBLE (mais non nul)**

Observations générales :

- Niveau d'eau à 0.70 m de profondeur ;
- Il n'est pas observé d'anomalie significative (type affaissement ponctuel …) dans la limite de ce qui est observable ;
- Présence de sols mous et organiques jusqu'à près de 2 m de profondeur.

III- DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

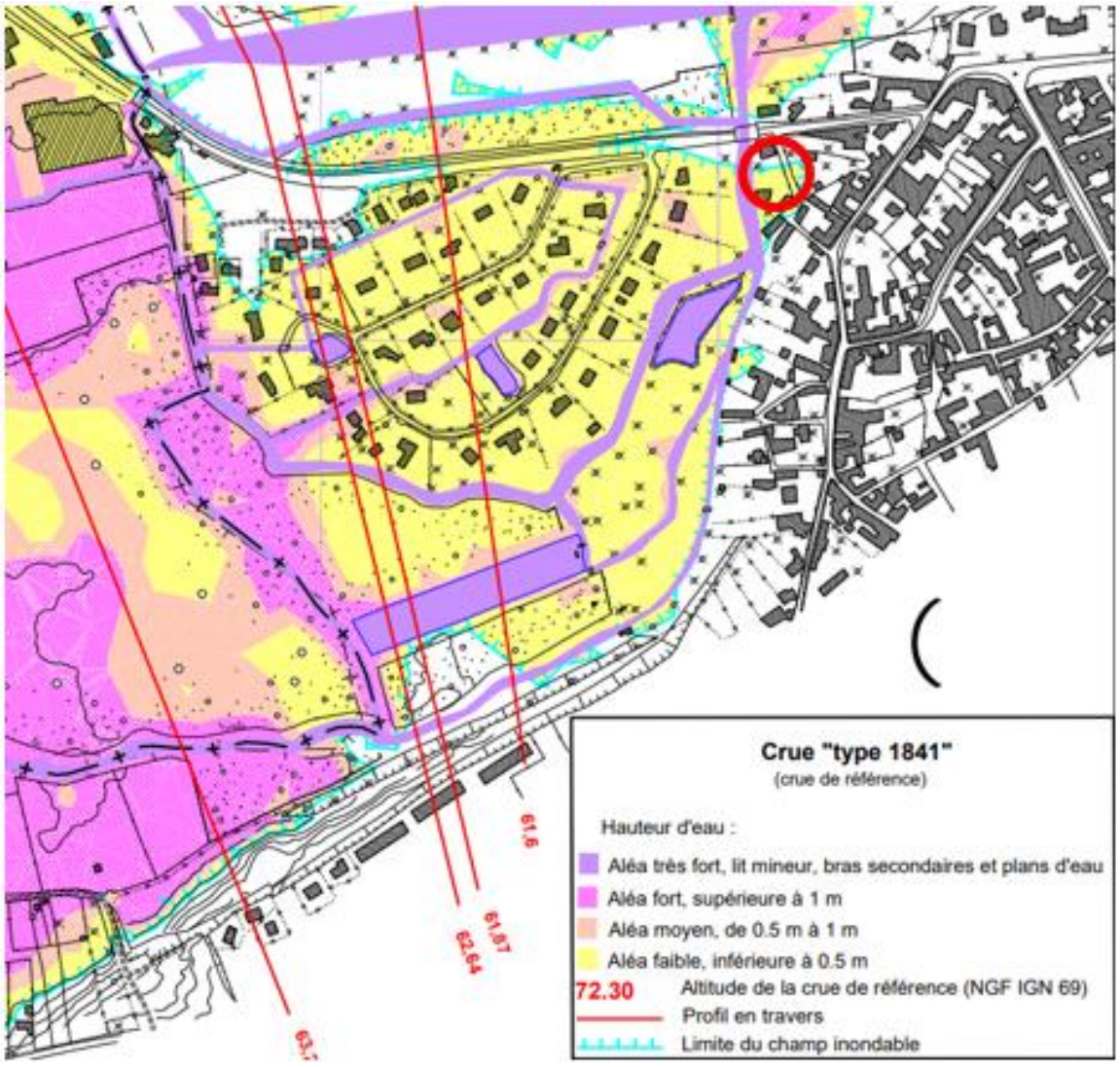
Les constructions envisagées sur cette parcelle devront être conformes à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols.

La nature des sols, le contexte géologique et la résistance attendu et observé ne permettent pas d'envisager, pour une construction légère (2 niveaux maximum hors sol) des fondations peu profondes. Il est préconisé la mise en place de fondations spécifiques semi-profondes à profondes, nécessitant des sondages avec essais pressiométriques et une vérification de la teneur en matière organique, à réaliser en étude G2 lorsque le projet sera défini.

Le contexte est défavorable à une solution de niveau bas sur terre-plein. Un niveau bas en plancher porté avec ou sans vide sanitaire est préconisé.

La création d'ouvrage enterré (sous-sol, cave) est interdite en raison de la proximité de la nappe et donc du risque d'inondation de cave.

On retiendra par ailleurs les préconisations du PPRi, la parcelle étant située en zone jaune de celui-ci (extraits ci-après) :



Article 3.1 du PPRI (concernant une zone d'aléa faible, inférieur à 0,5m) :

- Les constructions nouvelles ne devront pas comporter de sous-sol.
- Les sous-sols existants ne devront pas être aménagés en locaux habitables.
- A l'exception de la reconstruction des moulins et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, les constructions seront implantées à une distance de 30 m minimum de la berge.
- Le niveau fini du plancher des constructions nouvelles (c'est-à-dire réalisées après l'entrée en vigueur du présent PPRI), y compris les reconstructions et les extensions, devra se situer au minimum à la cote de référence :
    - Lorsque la cote du terrain naturel est située à moins de 50 cm au-dessous de la cote de référence, le plancher du rez-de-chaussée des constructions pourra être sur terre-plein.
    - Au-delà de cette limite, les constructions devront être édifiées sur pilotis ou vide-sanitaire ajouré, de manière à permettre l'expansion et le retrait de la crue de référence.

IV- SUITE A DONNER :

Conformément à la norme sur les missions géotechniques, il conviendra à l'acquéreur de poursuivre les études géotechniques par une mission de type G2 AVP (et autres études dont assainissement le cas échéant), une fois les plans de projet réalisés pour définir le type de fondation adapté et les autres recommandations diverses.

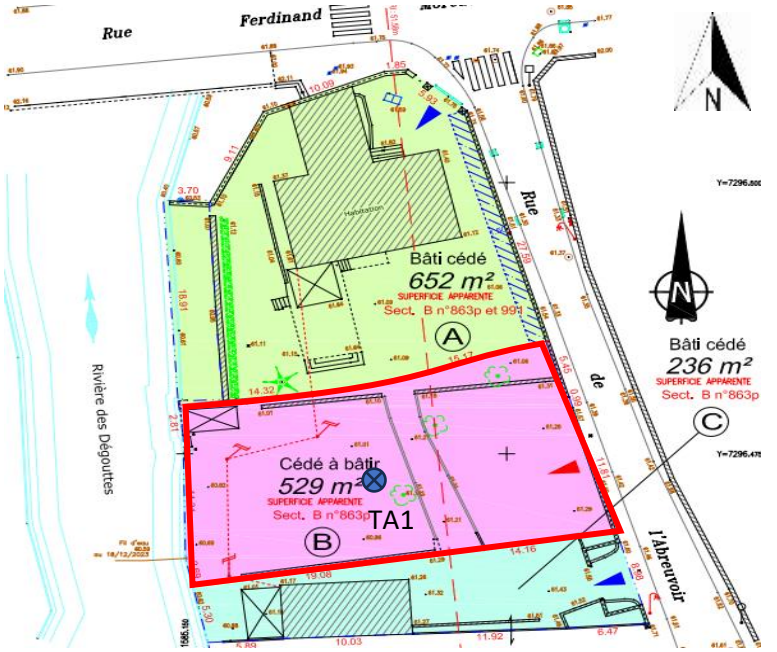
ANNEXE 1/2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE & CONTEXTES GEOLOGIQUES

Implantation des sondages (cadastre) :

Section B

Parcelle n° 863p

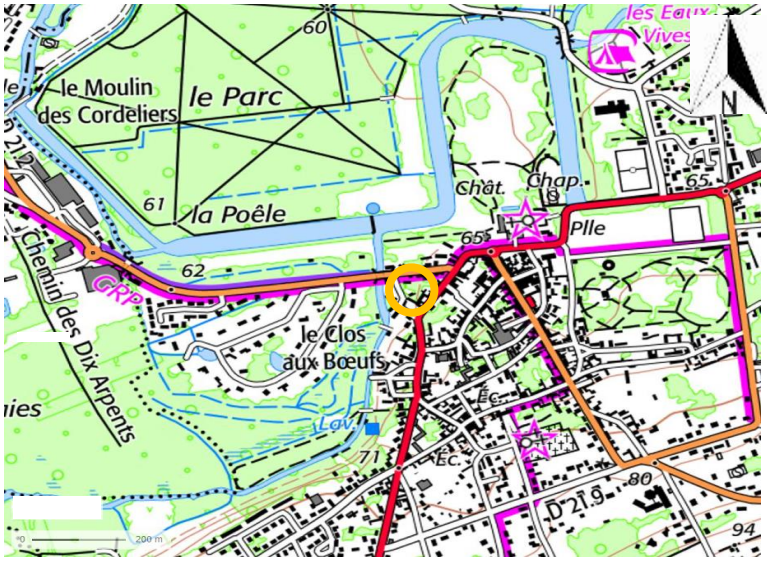
Lot B



Contexte géographique (Géoportail / carte IGN) :

Altitude générale du site :
Vers la cote 61 N.G.F. environ (carte IGN).

Pente générale du site :
Terrain globalement plat.



Environnement :

Habitat pavillonnaire dispersé.

Existants :

Le terrain est une parcelle enherbée avec des arbres.
L'analyse sommaire de photographies aériennes anciennes ne met pas en évidence d'anomalie significative ou de modification majeure ; la zone était auparavant un champ.

ANNEXE 2/2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE & CONTEXTES GEOLOGIQUES

Géologie générale :

- Formations prévisibles :
  - Formations superficielles ou Remblais ;
  - FZ : Alluvions récentes : sables et limons ;
  - Fyc-d : Alluvions de la vallée de l'Eure.

Sensibilité aux phénomènes de retrait / gonflement des argiles :

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

Cette cartographie est théorique et peu précise et l'objet de l'étude G1 est de la vérifier à l'échelle du lot à construire.

Autres aléas et risques naturels :

Zone de sismicité **1** : aléa très **faible**.

Risque de remontées de nappe (données Infoterre (BSS) et SIGES) : Le terrain est situé dans le lit mineur du cours d'eau (nappe phréatique des formations tertiaires attendue vers 62 NGF (# 0 m de profondeur)) – voir PPRi.

Le site se situe dans un périmètre de cavité non localisé recensés sur le site du BRGM et le site Géorisques (à confirmer en Mairie l'évolution éventuelle du recensement de ce risque).