

Etude géotechnique préalable à la vente d'un terrain
constructible

(Loi ELAN – Décret n°2019-495)



CLIENT : LALOME INVESTISSEMENT
LIEU DE L'ETUDE : 78980 LONGNES
36, rue de Mondreville
Parcelles : D 528p - Lot 1
RAPPORT : IN24-02065-1 indice A du 27/03/2024



Visa



I- OPERATION – MISSION

A la demande et pour le compte de LALOME INVESTISSEMENT nous avons effectué une étude géotechnique sur la parcelle D 528p située au 36, rue de Mondreville à LONGNES (78).

Ce rapport concerne le lot 1.

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 août 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 25/03/2024, une enquête sur les sites internet gouvernementaux et Géoportail (voir annexe), et 2 sondages à la tarière manuelle.

II- RESULTATS

Les sondages réalisés ont montré la présence successive, sous 0.1 m de terre végétale en TA1 et TA2 :

- De limons marron jusqu'à 0.80 m de profondeur ;
- De craie ou de calcaire au refus à 0.80 m de profondeur.



Ces horizons (couverture limoneuse sur formation de Brie) sont, d'après leur lithologie, ici peu sensibles au risque « RG ».

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

Observations générales :

- Il n'a pas été rencontré d'eau jusqu'à la profondeur maximale atteinte ;
- Il n'est pas observé d'anomalie significative (type affaissement ponctuel ...) dans la limite de ce qui est observable ;
- Un bâtiment occupe une grande partie de la surface du lot ;
- Des difficultés de creusement sont observées à faible 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 sécheresse et à la réhydratation des sols.

La nature des sols, le contexte géologique et la résistance attendue permettent d'envisager, pour une construction légère (2 niveaux maximum hors sol) des fondations dites "superficielles", à valider par une étude G2 lorsque le projet sera défini.

Le contexte ne paraît pas défavorable à une solution de niveau bas sur terre-plein à condition de réaliser une couche de forme. Un niveau bas en plancher porté avec ou sans vide sanitaire est également possible.

La présence de remblais est attendue aux abords du bâtiment.

Des difficultés de creusement sont à attendre sous les limons.

L'épaisseur des limons peut varier fortement et il est préconisé de réaliser au moins 4 sondages (4 angles) au droit de la future fondation pour le vérifier.

On retiendra notamment une profondeur d'assise des fondations à 0.8 m de profondeur minimum sous le niveau du terrain fini. De plus, la structure sera (normalement) rigidifiée.

On éloignera la végétation arbustive et les arbres des fondations pour prévenir les risques liés au retrait / gonflement des argiles (règle = distance minimale de la hauteur de l'arbre à maturité ou écran anti-racines).

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.

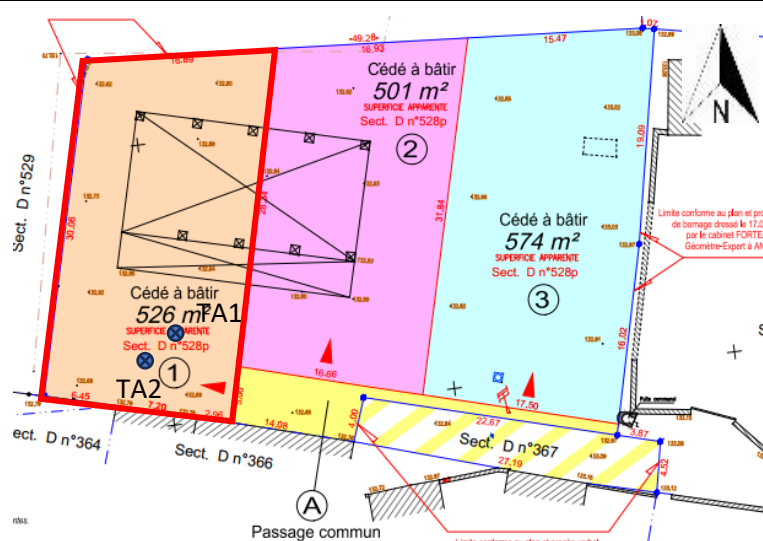
ANNEXE 1/2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE & CONTEXTES GEOLOGIQUES

Implantation des sondages (cadastre) :

Section D

Parcelle n° 528p

Lot 1



Contexte géographique (Géoportail / carte IGN) :

Altitude générale du site :

Vers la cote 133 N.G.F. environ (carte IGN).

Pente générale du site :

Terrain globalement plat.



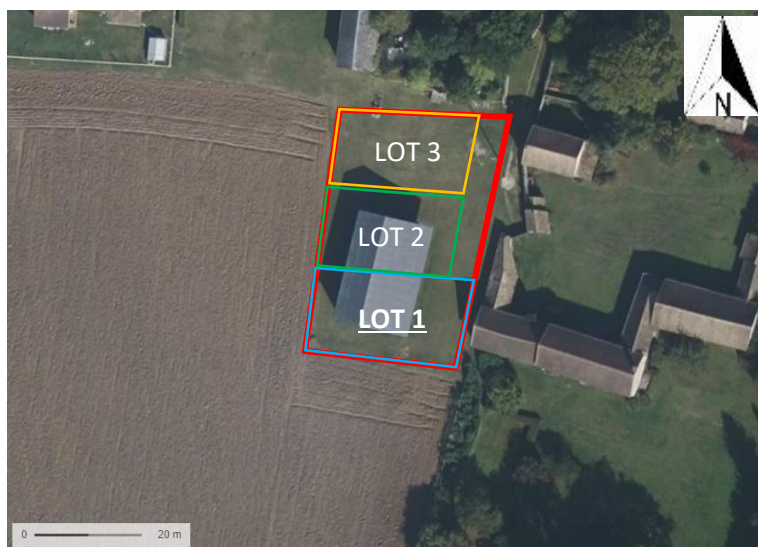
Environnement :

Habitat pavillonnaire dispersé.

Existants :

Le terrain est une parcelle enherbée avec un bâtiment.

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.

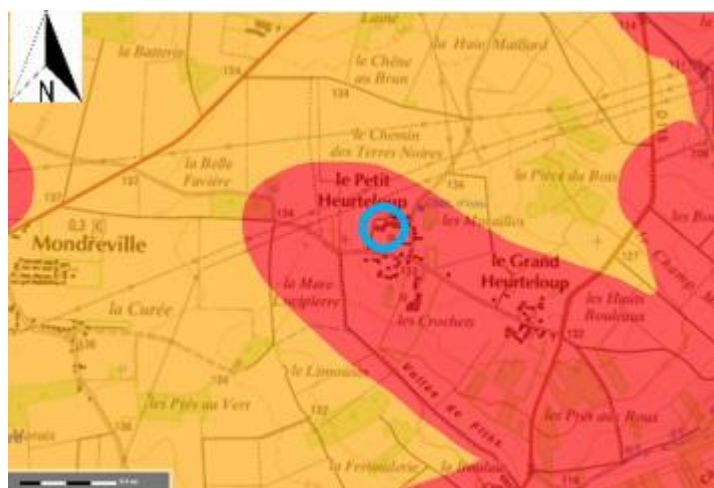


ANNEXE 2/2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE & CONTEXTES GEOLOGIQUES



Géologie générale :

- Formations prévisibles :
 -  Formations superficielles ou Remblais ;
 -  LP : Couverture limoneuse des plateaux et des versants ;
 -  **G1b : Formation de Brie (meulière calcaire et marnes) :**
 -  G1a : Glaises à Cyrènes et Argiles vertes (marnes, argiles).



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 2 : aléa **faible**.

Risque de remontées de nappe (données Infoterre (BSS) et SIGES) : hors zone de sensibilité (nappe phréatique des formations tertiaires attendue vers 100 NGF (# 33 m de profondeur).

Hors indices de cavités souterraines ou mouvements de terrain recensés sur le site du BRGM, selon le site Géorisque et celui de l'IGC (à confirmer en Mairie l'évolution éventuelle du recensement de ce risque).