

**Etude géotechnique préalable à la vente d'un terrain
constructible**

(Loi ELAN – Décret n°2019-495)



CLIENT : LALOME INVESTISSEMENT
LIEU DE L'ETUDE : **ST LUBIN DE LA HAYE (28410)**
Rue de la Fromagerie
Parcelle : AB 56p (Lot 3)
RAPPORT : IN25-04114-3 indice A du 03/06/2025



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 la parcelle AB 56p située rue de la Fromagerie à SAINT LUBIN DE LA HAYE (28410). La présente étude concerne une division de cette parcelle.

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 16/07/2024, une enquête sur les sites internet gouvernementaux et Géoportail (voir annexe), et un sondage de sol à la tarière (voir position en annexe).

II- RESULTATS

Sous 0.20 m de terre végétale, le sondage montre la présence successive au droit de TA4 :

- Des limons marron graveleux jusqu'à 0.5 m de profondeur ;
- Des limons marron clair jusqu'à 2.0 m de profondeur (refus à cette profondeur).



Nous retenons pour le terrain présent un niveau de risque : **FAIBLE**

Cet horizon est attribuable aux colluvions limoneuses à silex de remplissage des fonds de vallées ; d'après leur lithologie, ils sont ici peu sensibles au risque « RG » mais sensible à l'eau.

Observations générales :

- Il n'a pas été rencontré d'eau jusqu'à la profondeur maximale atteinte ;
- Des difficultés de creusements ont été rencontrées (silex et anciens passages d'engins agricoles) ;
- Les sols sont susceptibles d'être hétérogènes (teneur en grave).
- Il n'est pas observé d'anomalie significative (type affaissement ponctuel ...) dans la limite de ce qui est observable sur le terrain (déchets et hautes herbes).

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 (la contrainte au sol risque d'être assez faible).

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.

Spécifiquement, 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 (hétérogénéité des sols).

Gestion des eaux : compte tenu de la faible perméabilité des sols, on opérera une gestion des pentes pour éviter la convergence des eaux aux abords des fondations.

La présence de remblais est toujours possible dans cet environnement bâti.

Présence de pente : les terrassements seront étudiés (selon le projet) pour éviter la déstabilisation des terres et un drainage amont sera opéré pour éviter la convergence des eaux vers la construction en périodes pluvieuses.

Stabilité des pentes : les terrassements seront étudiés (selon le projet) pour éviter la déstabilisation des terres par glissement.

Des difficultés de terrassement sont à attendre du fait de l'importante teneur en silex et de la faible cohésion des sols (parois verticales instables).

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).

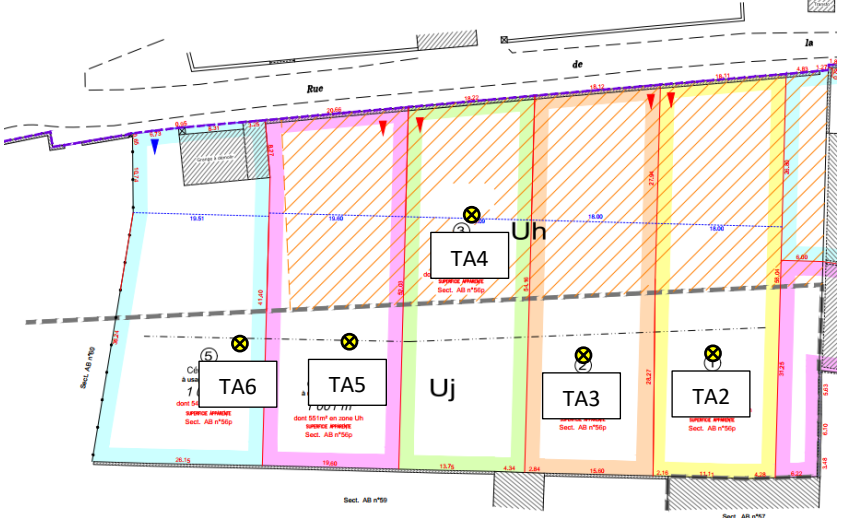
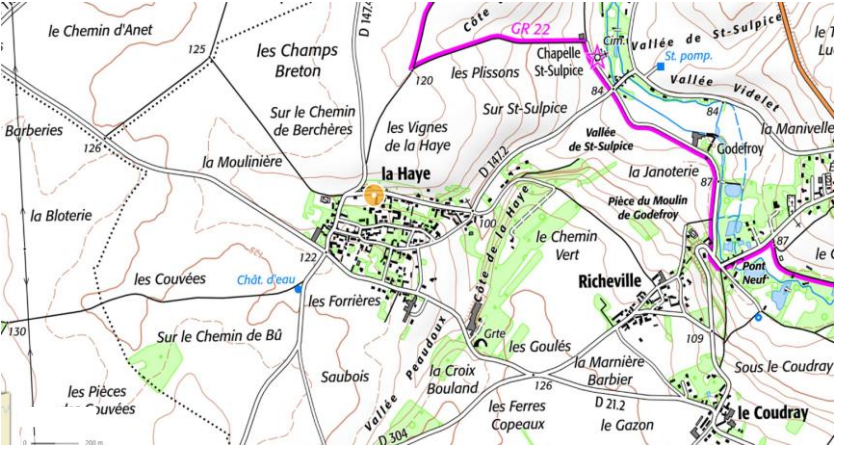

La conception de la construction devra se référer aux préconisations reprises dans le document suivant :

https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf

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

<p>Plan de repérage (cadastre) :</p> <p>Section AB</p> <p>Parcelles n° 56p</p> <p>LOT 3</p>	
<p>Contexte géographique (Géoportail / carte IGN) :</p> <p>Altitude générale du site : Entre les cotes 110 et 116 N.G.F. environ (carte IGN).</p> <p>Pente générale du site : Pente moyenne vers le nord (5-10%)</p>	
<p>Environnement :</p> <p>Ancien corps de ferme en limite de centre bourg.</p> <p>Existants :</p> <p>L'analyse sommaire de photographies aériennes anciennes ne met pas en évidence d'anomalie significative.</p>	

ANNEXE 2/2 - SITUATION GEOGRAPHIQUE & CONTEXTES GEOLOGIQUES

	<p>Géologie générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formations prévisibles : <ul style="list-style-type: none"> + Formations superficielles ou Remblais ; + Colluvions essentiellement limoneuses de remplissage des fonds de vallées : + Craie blanche à silex. - Observations :
	<p>Sensibilité aux phénomènes de retrait / gonflement des argiles :</p> <ul style="list-style-type: none">  Aléa fort  Aléa moyen  Aléa faible <p>Cette cartographie est théorique et l'objet de l'étude G1 est de la vérifier à l'échelle du lot à construire.</p>
<p>Autres aléas et risques naturels :</p> <p><u>Zone de sismicité 1</u> : aléa très faible.</p> <p><u>Risque de remontées de nappe</u> (données DREAL et SIGES) : Zone potentiellement sujette aux inondations de cave identifié. Ce risque correspond probablement à un risque inondation par ruissellement.</p> <p>Il n'existe pas de carte piézométrique disponible au droit de la commune de St-Lubin-de-la-Haye (BRGM SIGES)</p> <p>Le terrain ne se situe pas dans un périmètre de cavité sur le site du BRGM ainsi que sur Géorisques (à confirmer en Mairie l'évolution éventuelle du recensement de ce risque).</p>	