



ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE A LA VENTE D'UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE (Loi ELAN – Décret n°2019-495)

ALTIMO CONSEIL

4 Rue des rondeaux
95580 Andilly

Dossier n° : AP25 0030-336

Indice	Date	Rédaction	Vérification	Contrôle	Observations / Modifications
1	15/10/2025	A. BARKAT	A. CHARDON	D. ESPOUY	

Nombre de pages	Nombre d'annexes
7	-

1. Généralités

1.1. Définition de l'opération

Références	Désignation de l'opération
<u>Demandeur</u> : ALTIMO CONSEIL <u>Mandataire</u> : ARGOTECH	<u>Projet</u> : Vente d'un terrain non bâti, constructible <u>Adresse</u> : 4 Rue des rondeaux, 95580 Andilly <u>Cadastre</u> : Parcelle n°208, Section AE – Lot B

Mission et objectifs de l'étude

Etude géotechnique préalable G1 Phase PGC (NF 94-500 de novembre 2013)

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.

Cette mission comprend :

- Visite de site,
- Enquête bibliographique,
- Réalisation de sondages de sol,
- Donner une appréciation sur le risque de retrait-gonflement des argiles.

1.2. Documents fournis

Document	Auteur	Echelle	Date
Plan de division	Géomètre-Expert Picot-Merlini	1/200	31 juillet 2024

2. Enquête documentaire et de site préalables

2.1. Contexte géographique

	
<p>Altitudes générales du site : Entre les cotes 126.1 et 134.1m N.G.F. Pente générale du site : Environ 12 % vers le Sud</p>	<p>Terrain végétalisé et arboré en zone pavillonnaire situé au sud d'un cimetière.</p>

2.2. Contexte géologique



D'après la carte géologique de l'ISLE-ADAM (éditée par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières, échelle 1/50000) et notre expérience locale, la géologie attendue est la suivante :

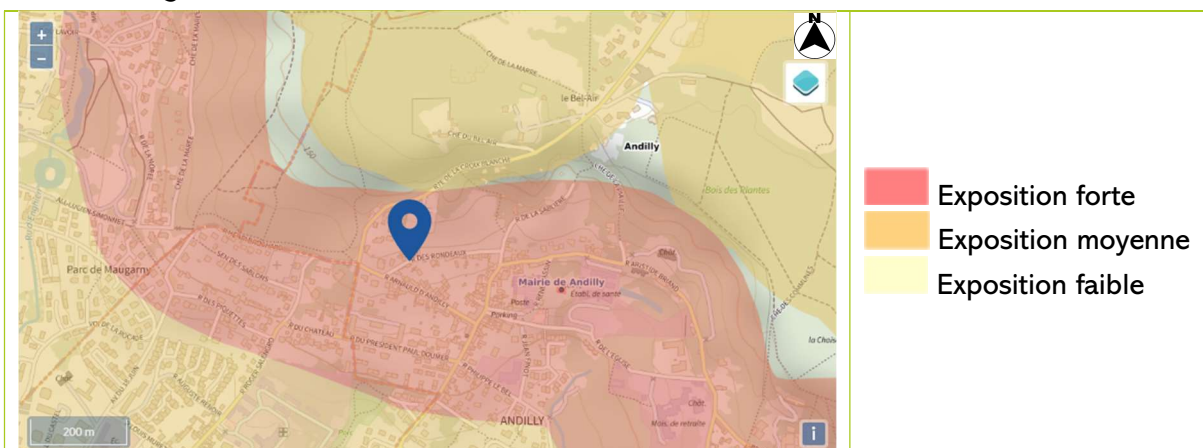
- Sables et Grès de Fontainebleau ;
- Marnes à huîtres ;
- Calcaire de Sannois ;
- Marnes vertes, Glaises à Cyrènes.

Compte tenu de l'environnement du site, ces formations peuvent être surmontées par des remblais anthropiques.

2.3. Aléas géotechniques

Risque	Type d'aléas	Niveau d'aléa	Source
Sismicité	Séisme	Zone 1 : sismicité très faible	www.georisques.gouv.fr
Mouvement de terrain	Glissement, chute, éboulement, effondrement, coulée, érosion	Non concerné	www.georisques.gouv.fr
	Retrait- gonflement des argiles	Aléa fort	www.georisques.gouv.fr
Cavités	Carrières souterraines	Pas d'exploitation identifiée au droit du site	Carte géologique de l'ISLE-ADAM
	Carrières à ciel ouvert		igc-versailles.fr
	Dissolution de gypse	Non concerné	igc-versailles.fr
Inondations	Inondation par remontée de nappe	Site en sensibilité faible	www.georisques.gouv.fr
	Inondation par crue (submersion)	Site non concerné	www.georisques.gouv.fr

Aléa retrait-gonflement :



Le terrain concerné se situe dans une zone d'exposition **forte** au risque de retrait-gonflement.

3 Sécheresses classées en catastrophe naturelle dans la commune

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2311008A	Sécheresse	01/04/2022	10/06/2023
INTE1932509A	Sécheresse	01/10/2018	30/11/2019
INTE9100268A	Sécheresse	01/06/1989	19/07/1991

Inondations

6 Inondations et / ou coulées de boue classées en catastrophe naturelle dans la commune

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE0000591A	Inondations et/ou Coulées de Boue	02/07/2000	15/11/2000
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	23/08/1992
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/1992	23/08/1992
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/05/1992	23/08/1992
INTE8700362A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/08/1987	11/11/1987

La succession lithologique rencontrée en sondage est la suivante :

- De 0.00 à 0.10-0.20 m : Terre végétale
 - De 0.10-0.20 à 0.80-0.90 m : Sable limoneux marron avec cailloux et cailloutis
- ⇒ Cette formation est **moyennement sensible** au risque de retrait-gonflement.

En conclusion, le terrain présente un niveau de risque de retrait-gonflement :

MOYEN

4. Dispositions constructives

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) publiée le 24 novembre 2018, dans son article 68, permet au gouvernement de prendre deux décrets et un arrêté.

Les constructions envisagées sur cette parcelle devront donc être conformes aux :

- ⇒ **Décret en Conseil d'État** qui définit les modalités d'application de la réglementation relative à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :
http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decret_ce-argile_rga_modalite_aplication_zonage.pdf
- ⇒ **Décret simple** qui définit les techniques particulières de construction par la réglementation relative à la prévention des phénomènes de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux :
http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/decret_simple_argile_rga_disposition_constructive.pdf
- ⇒ **Arrêté** qui précise les techniques particulières de construction pour ces zones :
http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/arrete-argile_rga_disposition_constructive.pdf

Les principales mesures qui permettent de minimiser le risque d'occurrence et d'ampleur du phénomène sont les suivantes :

1. **Adaptation des fondations :**
En aléa **moyen** vis-à-vis du risque de retrait-gonflement, la profondeur d'assise des fondations devra être d'au moins 1.2 m par rapport au terrain fini.
2. **Rigidification des fondations et de la structure du bâtiment**
3. **Réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment**
4. **Eloignement de la végétation du bâti**
5. **Création d'un écran anti-racines**
6. **Raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif**
7. **Etanchéification des canalisations enterrées**
8. **Limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol**
9. **Désolidariser les différents éléments de structure**
10. **Réalisation d'un dispositif de drainage**
11. **Réalisation d'une dalle portée (avec biocofra)**

Pour des informations plus détaillées, il existe plusieurs documents consultables librement :

▪ **Techniques et méthodes – Retrait-gonflement des argiles**

- ⇒ **Guide 1** : Caractériser un site pour la construction
https://www.ifsttar.fr/fileadmin/user_upload/editions/ifsttar/guidetechnique/2017-GTI4.1-guidetechnique-lfsttar.pdf
- ⇒ **Guide 2** : Protéger sa maison de la sécheresse - Conseils aux constructeurs de maisons
https://www.ifsttar.fr/fileadmin/user_upload/editions/ifsttar/guidetechnique/2017-GTI4.2-guidetechnique-lfsttar.pdf
- ⇒ **Guide 3** : Analyse et traitement des désordres créés par la sécheresse
https://www.ifsttar.fr/fileadmin/user_upload/editions/ifsttar/guidetechnique/2017-GTI4.3-guidetechnique-lfsttar.pdf

▪ **Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel :**

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

5. Suites à 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 avancés ou réalisés pour définir le type de fondation adapté et les autres recommandations diverses.