



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Liberté

Égalité

Fraternité



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



édition novembre 2021

CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX : LA RÉGLEMENTATION ET LES BONNES PRATIQUES

Ou se procurer cette plaquette d'information :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

Cette plaquette s'adresse aux professionnels de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement, aux notaires, aux assureurs, aux particuliers...

1. Depuis le 1^{er} octobre 2020, pour les constructions neuves situées en zones d'aléas moyen ou fort, de nouvelles obligations sont instaurées (article 68 de la loi ELAN):

Une étude géotechnique préalable (type G1) obligatoire

- **Lors de la vente d'un terrain constructible, le vendeur doit fournir obligatoirement à l'acheteur une étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci.
- **Lors de la construction d'une maison individuelle, le maître d'ouvrage doit communiquer au constructeur, cette étude géotechnique préalable.**

Article L132-5 et L.132-6 du CCH

Les techniques particulières de construction définies dans l'étude géotechnique de conception (type G2) **ou** définies par voie réglementaire sont au choix

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction d'une ou plusieurs maisons individuelles ou des travaux d'extension à une habitation, **le maître d'ouvrage sera tenu** :

- soit transmettre, si elle a été réalisée, **l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) ;
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

Le constructeur ou le maître d'œuvre sera tenu de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception ou les dispositions constructives énoncées par voie réglementaire.

Article L132-7 du CCH

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMi)

- indique que les travaux d'adaptation au sol ont été pris en compte.
- L'étude préalable sera annexée au CCMi.
- Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception dans le cadre d'un CCMi, elle peut-être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

Article. L.231-1 et L.232-2 du CCH

2. Le phénomène de retrait gonflement des argiles : les conséquences sur le bâti

Le phénomène de retrait gonflement des sols argileux :

Lorsqu'un sol est argileux, il est fortement sensible aux variations de la teneur en eau.



Ainsi, il se rétracte lorsqu'il y a évaporation en période sèche...



... et gonfle lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via : <https://www.georisques.gouv.fr>

3. Le contenu des études géotechniques

Le contenu de l'étude préalable (type G1)

Elle permet une première identification des risques géotechniques d'un site.

Elle comporte :

- une enquête documentaire du site et de ses environnants qui peut être complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.
 - Les principes généraux de construction.
- ⇒ Durée de validité 30 ans
- ⇒ Elle est à la charge du vendeur du terrain constructible

(Article R132-4 du CCH et article 1 de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Une étude de conception (type G2)

L'étude géotechnique de conception prend en compte :

- l'implantation et les caractéristiques du bâtiment,
- fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

⇒ Valable pour toute la durée du projet

⇒ Elle est à la charge du maître d'ouvrage

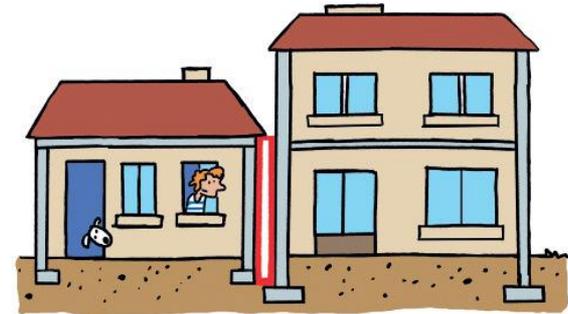


(Article R132-5 du CCH et article 1 de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

3. Les dispositions constructives définies par voie réglementaire

Les techniques particulières de construction (1/2)

- Quelques exemples :
 - Les fondations sont adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
 - Les sous-sols partiels sont interdits.
 - Les fondations d'une construction mitoyenne sont désolidarisées.

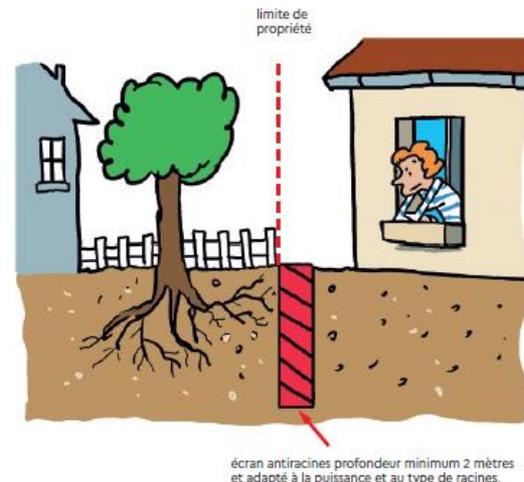


Les techniques particulières de construction (2/2)

- Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

...

Article R. 132-8 du CCH et arrêté du 24 septembre 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

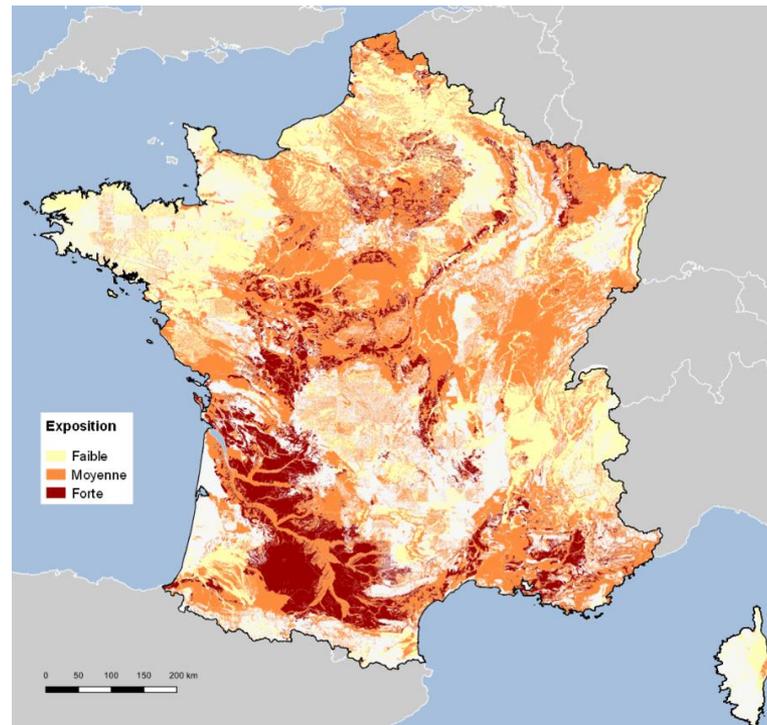


4. Comment savoir si mon terrain est concerné par ces nouvelles obligations

Le zonage réglementaire

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire, mais concentrent **93%** de la sinistralité

Arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux



Le site ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires):

ERRIAL est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques.

Depuis mon navigateur : <https://errial.georisques.gouv.fr/#/>



Merci de votre attention