

Construction immobilière : des précisions sur l'étude géotechnique

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 08/09/2020
- Dernière mise à jour de la fiche : 08/09/2020

Sources :

- [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](#)
- [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](#)
- [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](#)

Dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, une étude géotechnique est requise en cas de construction immobilière. Mais où se trouvent ces zones ? Et quel est le contenu de cette étude ? Réponses...

Construction immobilière et étude géotechnique : pour qui, pour quoi, comment ?

En cas de vente d'un terrain constructible dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le vendeur doit fournir une étude géotechnique à l'acheteur. Cette étude est annexée au titre de propriété.

Elle doit être fournie aux constructeurs qui interviennent sur le terrain pour y édifier un immeuble à usage d'habitation ou un immeuble à usage mixte (professionnel et habitation) ne comportant pas plus de 2 logements.

Si cette étude n'est pas annexée au titre de propriété, le maître d'ouvrage devra lui-même fournir aux constructeurs une étude géotechnique préalable équivalente à celle normalement annexée au titre de propriété.

Plusieurs précisions viennent d'être apportées à ce sujet.

Tout d'abord, la liste des zones exposées est désormais connue et est consultable à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/>.

Ensuite, le contenu de l'étude géotechnique préalable est précisé. Celle-ci doit comporter :

- un modèle géologique préliminaire ;
- les principales caractéristiques géotechniques du site ;
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site ;

- l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques du terrain.

Le contenu de l'étude géotechnique de conception, qui tient compte de l'implantation du projet de construction, est également précisé. Il doit fixer 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.

Enfin, les techniques particulières de construction dans ces zones sont aussi fixées. Elles sont consultables à l'adresse suivantes :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000042238448&dateTexte=&category=>

A titre d'exemple, il est notamment prévu que les déformations sont limitées par la mise en place de fondations renforcées. Pour cela, elles doivent être en béton armé, suffisamment enfoncées (un minima de 0,80 m est requis en cas d'exposition moyenne) et coulées en continu.

Les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dans lesquelles une étude géotechnique est requise en cas de construction immobilière, sont connues, ainsi que le contenu de cette étude et les techniques particulières de construction requises.