



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Prévention et gestion du retrait-gonflement d'argiles

Question écrite n° 8313

Texte de la question

M. Vincent Ledoux interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les sinistres liés aux phénomènes de retrait-gonflement d'argiles. Afin de limiter les sinistres liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, l'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a mis en place, depuis le 1er octobre 2020, un dispositif permettant de mieux informer les acquéreurs de terrains constructibles et les constructeurs de maisons individuelles sur la nature du sol dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles. À ce titre, la loi ELAN impose la réalisation d'une étude de sol G1 avant la vente d'un terrain constructible dans les zones concernées. Le troisième alinéa de l'article L. 132-5 du code de la construction et de l'habitation précise : « Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application » de l'exigence d'étude géotechnique préalable. Il s'avère que, dans le cadre des documents d'urbanisme, les règlements de plan local d'urbanisme (PLU) relatifs aux zones à vocation d'activités artisanales, industrielles et de services prévoient en général les dispositions de la nature suivante : « Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone AUF sont les suivantes : les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 10 % de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir être supérieures à 100 m2 de surface de plancher ». Ainsi, en théorie, ces zones d'activités sont susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation donc des maisons individuelles mais destinées au seul logement de fonction des gardiens ou agents de surveillance. Littéralement, on aurait une exigence d'étude géotechnique préalable même lorsque le projet artisanal ou industriel ne comprend pas la construction d'un tel logement. L'obligation aboutit à obérer significativement le bilan financier de ces zones, déjà fragile ; *a fortiori*, lorsque le projet artisanal ou industriel ne comprend pas la construction d'un tel logement. Puisque la disposition législative visée a été introduite par amendement n° 2884 à l'Assemblée nationale et qu'il ressort des débats, lors des discussions en séance, que les intentions de l'amendement visaient clairement la construction de maisons individuelles, M. le député demande donc à M. le ministre s'il estime que l'obligation d'étude géotechnique préalable ne s'impose pas dans un tel cas dans la mesure où l'affectation des logements susceptibles d'être édifiés est strictement limitée à assurer un gardiennage du site et non à une habitation ordinaire. Par ailleurs, le coût élevé des études géotechniques préalables justifierait d'interpréter l'exigence comme ne s'imposant que si l'acquéreur du terrain concerné a pour projet déclaré dans l'acte de vente d'y édifier une maison individuelle et non de l'affecter à un autre usage nonobstant le contenu du PLU. Il lui demande s'il estime que cette interprétation peut être retenue. Enfin, à l'occasion de divisions foncières, l'exigence d'une étude géotechnique préalable par lot issu de la division accroît les prix de vente des lots. Il lui demande s'il peut confirmer que s'il existe une étude géotechnique préalable portant sur le site entier, objet de la division, aucune étude de ce type n'est requise par lot lors de leur vente après division.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Ledoux](#)

Circonscription : Nord (10^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8313

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 mai 2023](#), page 4609

Question retirée le : 11 juin 2024 (Fin de mandat)