

ARRETE PORTANT CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Identification	
Demande de Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa) d'Information N° CU0771082500549@ Déposée le 19/08/2025	Demandeur CABINET MARMAGNE SEI'AS AVOVENTES 56 Rue Saint Laurent 77400 Lagny sur Marne
Terrain objet de la demande : AVOVENTES <u>Adresse</u> : 3 /3 bis rue de Gournay (Chelles) – Impasse du Canal (Gournay) <u>Références cadastrales</u> : BL-0156, BL-0155 <u>Superficie</u> : 966 m ²	

Le Maire,

Vu la demande en date du 19/08/2025 portant sur un certificat d'urbanisme d'information en application de l'article L 410-1-a du Code de l'Urbanisme.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 410-1 et suivants, R 410-1 et suivants et A 410-3 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 19 décembre 2017

ARRETE

Article 1 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Le présent certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ci-dessous mentionnées :

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 19 décembre 2017

Zone : UPm, Secteur d'habitat pavillonnaire des bords de Marne

DROIT DE PREEMPTION

DPU : Le terrain d'assiette de la présente demande est concerné par un droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Commune

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

AC1 : Le terrain d'assiette de la présente demande est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

PIG : Le terrain d'assiette de la présente demande est concerné par le Projet d'Intérêt Général de protection des zones inondables de la Marge - PIG approuvé par arrêté préfectoral du 7.12.1994 modifié le 18.05.1995

PSS : Le terrain d'assiette de la présente demande est situé dans la périmètre du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**

Au regard des éléments dont dispose la Ville, le terrain d'assiette de la présente demande ne serait pas desservi en eaux pluviales.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, autorité compétente en matière d'assainissement (01.60.37.24.24).

Au regard des éléments dont dispose la Ville, le terrain d'assiette de la présente demande ne serait pas desservi en eaux usées.

Pour toute information complémentaire, il convient de prendre contact avec la direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, autorité compétente en matière d'assainissement (01.60.37.24.24).

Domanialité et alignement des voies publiques : Voie départementale. Alignement à solliciter auprès de l'Agence Routière Départementale de Meaux - 1 rue des Raguins - 77124 VILLENOY - ard-meaux-villenois@departement77.fr. – Rue de Gournay

Voie sur la commune voisine : Contacter la Mairie de la commune concernée. Impasse du Canal

PPRI : Le terrain d'assiette de la présente demande est situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations prescrit par arrêté préfectoral du 5.02.2007 - En cours d'élaboration

OAP : Le terrain d'assiette de la présente demande est situé dans un secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP n°2 : Requalification de l'entrée de ville Sud-Ouest

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2020, il a été décidé de prescrire une révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017.

Voir note d'informations générales

INFORMATIONS PARTICULIERES

Le terrain d'assiette de la présente demande :

- n'est pas inclus à l'intérieur d'un périmètre de :
 - rénovation urbaine
 - restauration immobilière
 - résorption de l'habitat insalubre
 - n'a pas fait l'objet :
 - d'une déclaration d'insalubrité
 - d'un arrêté de péril/mise en sécurité
 - d'une interdiction d'habiter
- est desservi en :
 - eau potable
 - électricité basse tension

TAXES ET CONTRIBUTIONS APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**Liste des taxes exigibles :**

Taxe d'Aménagement :

- Part communale, taux = 4%, porté à 20% sur certains secteurs délimités au plan joint à la délibération du 27 juin 2023
- Part départementale, taux = 2,2%
- Part régionale, taux = 1%

- **Redevance « bureaux »** au titre de l'article 31 de la loi n°2010-1658 de finances rectificative pour 2010 du 29.12.2010, codifié aux articles L 520-1 et suivants, et R 520-1 et suivants du code de l'urbanisme, applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1^{er} janvier 2011

Liste des participations d'urbanisme qui peuvent être prescrites :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332.8)

Autre taxes et participations

- Redevance d'archéologie préventive, selon les dispositions de l'article 101 de la loi n°2012-1509 du 29.12.2012 de finances pour 2013 (taux : 0,4%)

- L'EPCI compétent en matière d'assainissement a institué une participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) dont le fait générateur est la signature d'une autorisation de déversement.

Article 2 : NUMEROTAGE

Le terrain d'assiette de la présente demande est numéroté au 3- 3bis rue de Gournay sur la commune de Chelles.

Chelles, le

01 SEP. 2025

AVOVENTES

Adjointe au Maire

Déléguée à l'aménagement, à l'urbanisme
et aux affaires juridiques

Le présent acte est exécutoire à compter de sa notification au demandeur.
ATTENTION : Informations à lire attentivement en page suivante.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**- DUREE DE VALIDITE**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information qui constate le droit applicable. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

- PROLONGATION DE VALIDITE

Selon l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Pour toute demande de **renseignements**, veuillez-vous adresser à la Mairie de Chelles – Parc du Souvenir Emile Fouchard – 77 500 CHELLES.

NOTE D'INFORMATIONS GENERALES

◆ Par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2020, il a été décidé de prescrire une révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017.

◆ Le Plan Local d'Urbanisme révisé de Chelles a été approuvé le 19 décembre 2017.

◆ Par arrêtés successifs du 6 janvier 1997, 3 septembre 1998 puis du 3 août 2001 Monsieur le Préfet de Seine et Marne a prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondations (P.P.R.I.) sur le territoire de la Commune de Chelles, et chargé les services de la navigation de la Seine et de la Direction Départementale de l'Équipement de l'élaboration de ce document.

Le projet de P.P.R.I. a été soumis à enquête publique du 17 juin au 13 juillet 2002. Par transmission en date du 28 janvier 2003, le Préfet de Seine et Marne a adressé à Monsieur le Maire de Chelles l'arrêté 02 DAI 1 URB N°183, daté du 31 décembre 2002, ainsi que le dossier s'y rapportant, portant approbation d'un P.P.R.I. sur une partie du territoire communal.

L'arrêté Préfectoral du 31.12.2002 ayant été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Melun du 12 octobre 2006, le Plan des Surfaces Submersibles du 13 juillet 1994 ainsi que les dispositions du Projet d'Intérêt Général du 7 décembre 1994 redeviennent opposables.

Par arrêté préfectoral n°07/DAIDD/ENV n°006 du 5 février 2007, Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne a de nouveau prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations sur le territoire de la commune de Chelles.

◆ De même, par arrêté du 6 octobre 1999, Monsieur le Préfet de Seine et Marne a prescrit l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, sur le territoire de la Commune de Chelles, et a chargé ses services de la Direction Départementale de l'Équipement de l'instruction de ce dossier.

Dans ce cadre, le B.R.G.M. (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) a été chargé de dresser un inventaire des carrières souterraines connues qui a permis de traduire une première approche cartographique, tant au niveau des cavités, de désordre en surface et de répartition des couches géologiques (présence de gypse), qu'au regard de l'importance de l'aléa qui pourrait en découler.

À l'issue de la procédure engagée, le plan de prévention des risques sera approuvé et s'imposera aux tiers. Il comprendra d'une part des documents graphiques qui délimiteront les zones directement ou non exposées aux risques, d'autre part, un règlement qui fixera les prescriptions d'urbanisation applicables à ces zones.

La carte du projet de PPRMT se trouve sur cette page : <https://www.seine-et-mame.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-en-Seine-et-Marne/Mouvements-de-terrain/Le-risque-mouvement-de-terrain-lies-aux-cavites-souterraines>.

Enfin, par arrêté du 11 juillet 2001, le Préfet de Seine et Marne a prescrit l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différenciés liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles sur le territoire de Chelles. La cartographie est accessible sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires.

◆ La Communauté d'Agglomération Paris-vallée de la Mame possède la compétence Assainissement (collecte et transport des eaux usées et collecte et transport des eaux pluviales) sur l'ensemble de son territoire. Par délibération du 30 septembre 2021, elle a décidé de déléguer le service public de l'assainissement à Suez Eau France et plus particulièrement à sa société dédiée "MamEauVal" à compter du 1er janvier 2022. Dans ce nouveau contrat, le délégataire doit réaliser un diagnostic en assainissement de tout bien immobilier avant sa vente. Cette vérification est engagée à partir de la transmission en Mairie de la Déclaration d'Intention d'Aliéner par le notaire, et ce dans le délai de deux mois dont dispose la collectivité pour l'exercice du droit de préemption urbain. Pour tout complément d'information, vous pouvez contacter le Pôle Cycle de l'eau et Géothermie au 01.72.84.62.40 ou par mail s.bouvier@aqclo-pvm.fr ou le prestataire MamEauVal pour planifier la visite au 01.48.17.04.00.

◆ **Éléments concernant les termites, l'amiante et le plomb :**

→ La Commune de Chelles ne comporte pas de zone délimitée en application de l'article 3 de la loi du 8 Juin 1999, contre les termites et autres insectes xylophages.

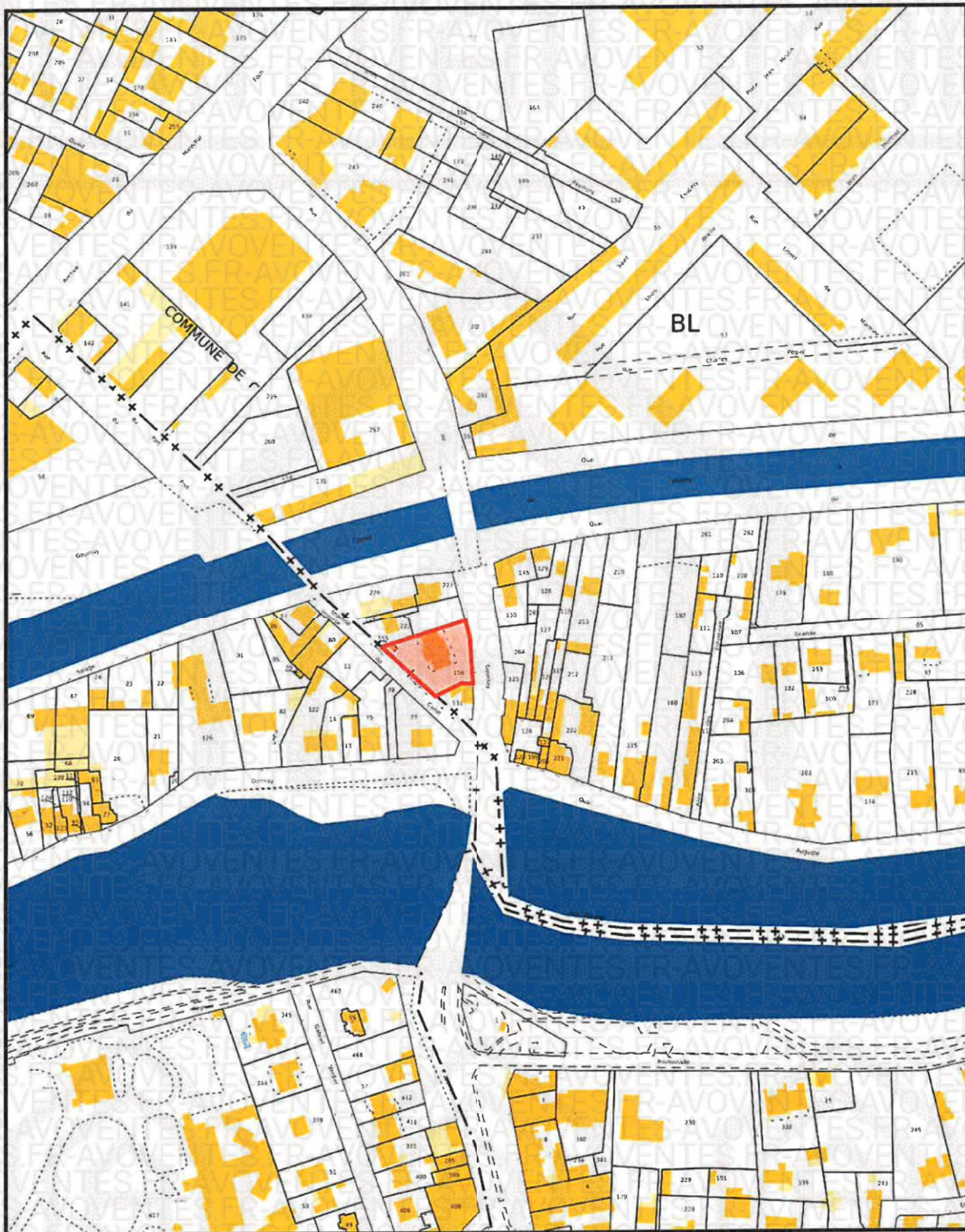
→ Il n'existe pas d'arrêté préfectoral « mérélu » dans le département.

→ Elle ne dispose pas d'éléments de connaissance sur une éventuelle contamination par l'amiante du bien objet de la demande. Il convient donc de se rapprocher du propriétaire.

En effet, le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996, rend obligatoire à compter du 1er septembre 2002, lors de toute vente d'immeuble la réalisation d'un constat de présence ou d'absence de produits contenant de l'amiante. Cette obligation concerne les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

→ Enfin, pour ce qui concerne le plomb, un arrêté préfectoral n° 00 DDASS 06 SE, classant l'ensemble du département de Seine et Marne en zone à risque d'exposition au plomb et concernant l'habitat d'avant 1948, a été pris en date du 2 juin 2000.

Lorsque l'état des risques révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire doit informer le Préfet en lui transmettant sans délai une copie de cet état.



Commune : Chelles (77)
Edité le : 18-08-2025 17:11 (UTC + 1)
Edité par : SELAS CABINET MARMAGNE

Echelle : 1 / 2400
Projection : RGF93 Lambert 93

0 20 40 60m

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : Touraut chelles
Réalisé par un expert Preventimmo
Pour le compte de CABINET MARMAGNE

Date de réalisation : 4 septembre 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° D77-2021-06-30-0016 du 30 juin 2021

Références du bien

Adresse du bien

3 Imp. du Canal
77500 Chelles

Référence(s) cadastrale(s):

BL0155, BL0156

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain	prescrit	06/10/1999	non	non	p.5
PPRn	Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation ...	prescrit	11/07/2001	oui	non	p.5
PPRn	Inondation	prescrit	05/02/2007	oui	non	p.6
PSS	Inondation	approuvé	13/07/1994	oui	non	p.6
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	13/04/2018	non	-	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.7

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
	Zonage de sismicité : 1 - Très faible ⁽²⁾			non	-	-
	Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾			non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	15 sites * à - de 500 mètres

* Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	4
Localisation sur cartographie des risques	5
Obligations Légales de Débroussailement	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble	8
Déclaration de sinistres indemnisés	10
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	12
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	13
Annexes	14

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 04/09/2025

Parcelle(s) : BL0155, BL0156

3 Imp. du Canal 77500 Chelles

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non
 oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
 Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non
 oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui non
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 zone 2 zone 3
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

Information relative aux sinistres indemnifiés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 18/DCSE/IC/027 du 13/04/2018 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans non zonage indisponible

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui non

*Information à compléter, par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage oui non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui non

Parties concernées

Vendeur à le

Acquéreur à le

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, prescrit le 06/10/1999

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Mouvement de terrain

PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, prescrit le 11/07/2001

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone d'aléa moyen.



Inondation

PPRn Inondation, prescrit le 05/02/2007

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone bleue et rouge.

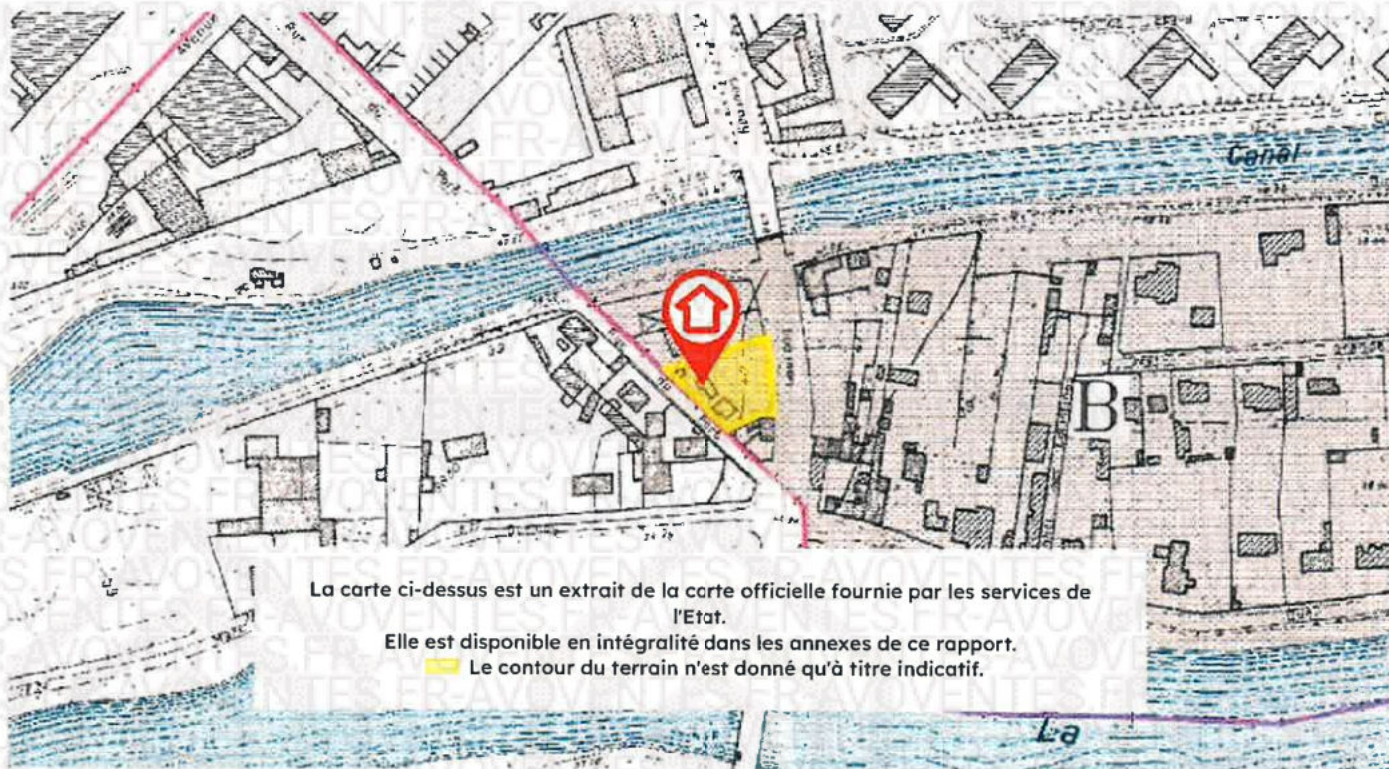


Inondation

PSS Inondation, approuvé le 13/07/1994

Concerné*

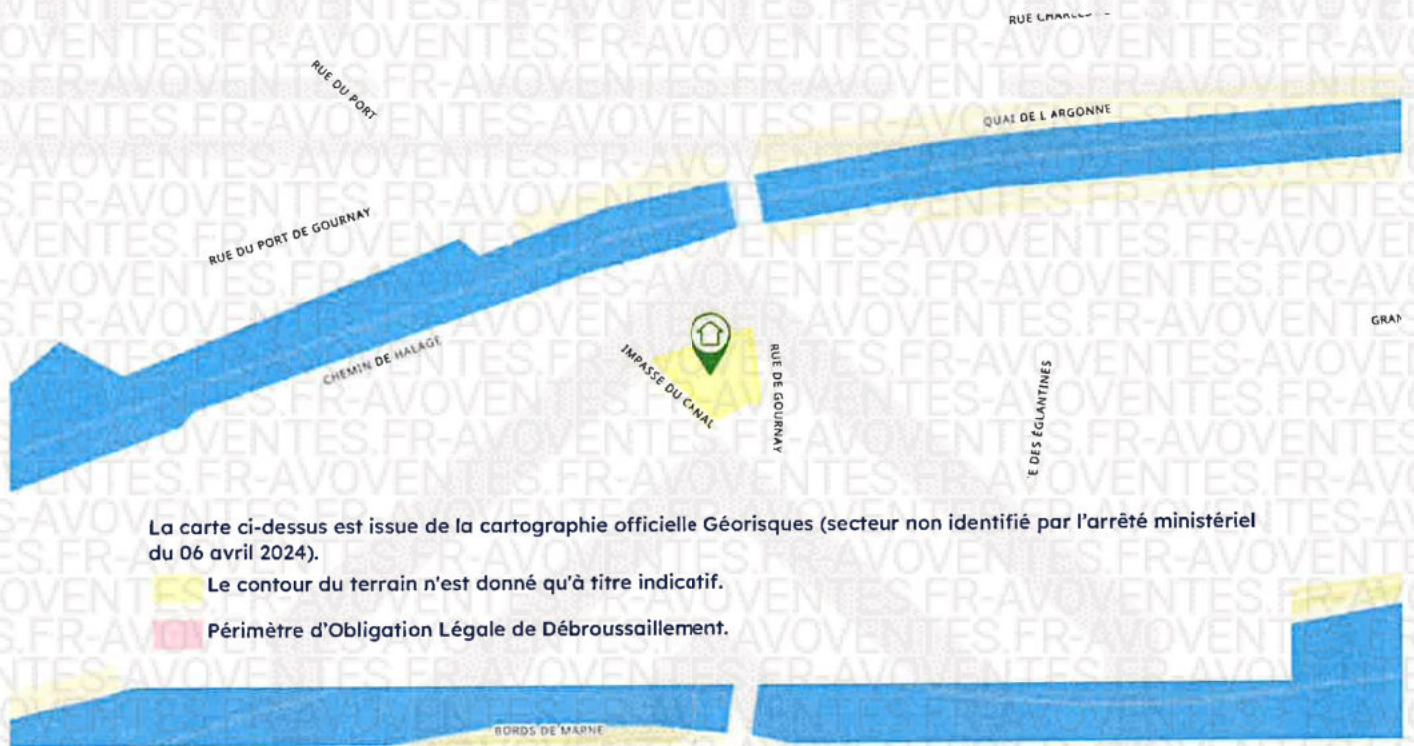
* Le bien se situe dans une zone B.



Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle GéoRisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

- Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.
- Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillage.

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

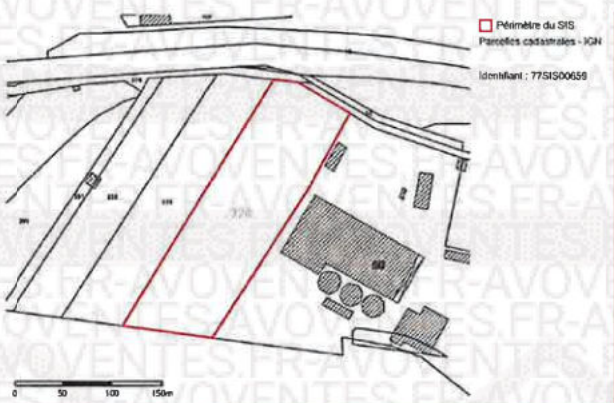
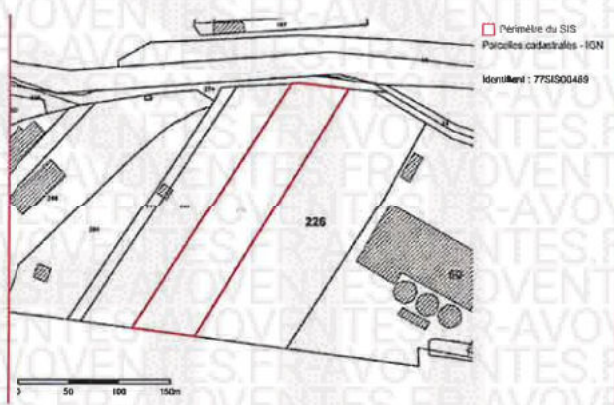
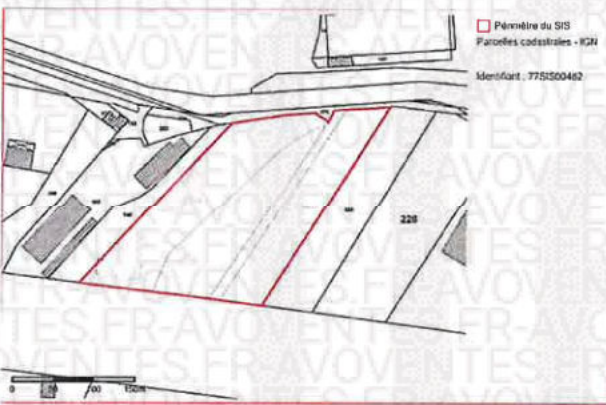
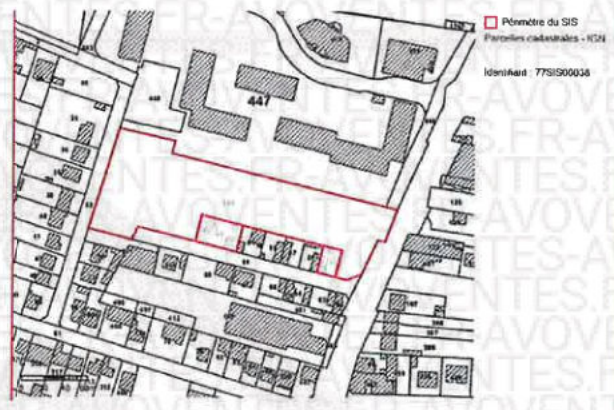
Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

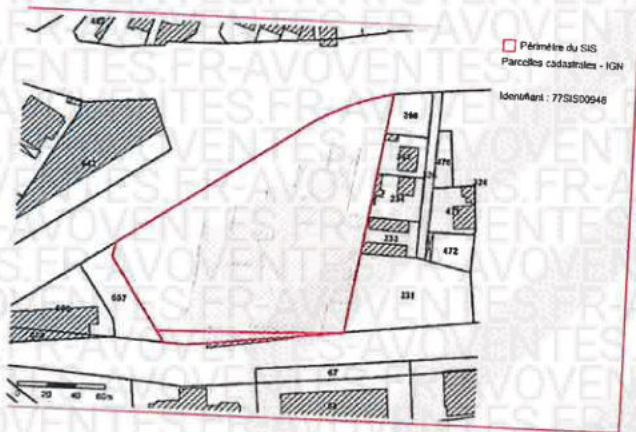
- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le SIS Pollution des sols, approuvé le 13/04/2018





Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/07/2021	14/07/2021	28/09/2021	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/2021	20/06/2021	02/07/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2020	30/09/2020	06/06/2021	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	17/07/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/06/2018	11/06/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	02/08/2012	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2006	31/03/2006	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	14/06/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	26/08/2004	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/07/1995	12/07/1995	28/01/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	31/01/1995	08/02/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/12/1993	15/01/1994	29/04/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1993	31/08/1998	11/12/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/1992	30/11/1996	19/07/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	30/09/1993	09/07/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1991	31/12/1991	05/11/1992	<input type="checkbox"/>

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral n° D77-2021-06-30-0016 du 30 juin 2021

Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, prescrit le 06/10/1999
- Cartographie réglementaire du PPRn Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels, prescrit le 11/07/2001
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, prescrit le 05/02/2007
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Prescriptions de travaux

Aucun

Documents de référence

- Règlement du PSS Inondation, approuvé le 13/07/1994

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 04/09/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°D77-2021-06-30-0016 en date du 30/06/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels et par le PPRn Mouvement de terrain prescrit le 11/07/2001. Le bien se situe dans une zone d'aléa moyen.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Inondation et par le PPRn Inondation prescrit le 05/02/2007. Le bien se situe dans une zone bleue et rouge.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Inondation et par la réglementation du PSS Inondation approuvé le 13/07/1994. Le bien se situe dans une zone B.
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.


septeo
Solutions Proptech
80 Route des Lucioles,
Esplanade de Sophia, Sophia Antipolis
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
33947 514 041 318 0055
RCS Grasse

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	27/12/1991	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/08/1983	17/08/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1983	06/06/1983	26/07/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/04/1983	10/04/1983	18/05/1983	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Préfecture : Melun - Seine-et-Marne

Commune : Chelles

Adresse de l'immeuble

3 Imp. du Canal
Parcelle(s) : BL0155, BL0156
77500 Chelles

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

AVOVENTES

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien. »

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

D77-2021-06-30-00016

ARP2021DDTSEPR128-CHELLES



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Le préfet de Seine-et-Marne
Officier de la Légion d'Honneur,

Arrêté n° 2021/DDT/SEPR/128

mettant à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire
de la commune de Chelles et les documents à consulter pour
l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur
les risques naturels et technologiques majeurs

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ainsi que ses articles L.563-1 et R.563-1 à R.563-8-1 relatifs à la prévention du risque sismique ;

VU la Loi ELAN 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et notamment l'article 68 créant la sous-section 2 « prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols » dans le Code de la construction et de l'habitation (articles L.112-20 à L112-25) ;

VU le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements

VU le décret du président de la République en date du 15 janvier 2020 portant nomination de [REDACTED] préfet de Seine-et-Marne (hors classe) ;

VU le décret du président de la République en date du 14 mai 2019, portant nomination de [REDACTED] sous-préfet et secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne (classe fonctionnelle II) ;

VU l'arrêté préfectoral n° 21/BC/055 en date du 31 mai 2021 donnant délégation de signature : [REDACTED] directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne par intérim à compter du 1^{er} juin 2021 ;

VU l'arrêté préfectoral 2021/DDT/SAJ/005 en date du 02 juin 2021, portant subdélégation de signature à [REDACTED] ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, adjoint au directeur ;

VU l'arrêté préfectoral 06/DAIDD/ENV n° 001 du 03 février 2006 déterminant la liste des communes pour lesquelles l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs doit être délivrée aux acquéreurs et locataires de biens immobiliers, mis à jour par les arrêtés préfectoraux 06/DAIDD/ENV n° 189 du 11 juillet 2006, 06/DAIDD/ENV n° 195 du 28 août 2006, 07/DAIDD/ENV n° 11 du 06 mars 2007, 07/DAIDD/ENV n° 106 du 19 novembre 2007, 2009/DDEA/SEPR n°51 du 19 février 2009, 2009/DDEA/SEPR n° 583 du 22 octobre 2009,

2010/DDEA/SEPR n° 18 du 04 février 2010, 2010/DDEA/SEPR n° 127 du 12 mai 2010, 2010/DDT/SEPR n° 430 du 24 décembre 2010, 2011/DDT/SEPR n° 17 du 11 avril 2011, 2011/DDT/SEPR n° 234 du 13 mai 2011, 2011/DDT/SEPR n° 444 du 17 novembre 2011, 2011/DDT/SEPR n° 480 du 08 décembre 2011, 2012/DDT/SEPR n° 485 du 22 août 2012, 2012/DDT/SEPR n° 587 du 06 novembre 2012, 2013/DDT/SEPR n° 7 du 04 février 2013, 2013/DDT/SEPR n° 59 du 18 mars 2013, 2013/DDT/SEPR n° 234 du 12 juin 2013, 2013/DDT/SEPR n° 358 du 14 octobre 2013, 2013/DDT/SEPR n° 476 du 16 décembre 2013, 2014/DDT/SEPR n° 40 du 26 février 2014, 2015/DDT/SEPR n° 197 du 18 septembre 2015, 2015/DDT/SEPR n° 229 du 05 novembre 2015, 2018/DDT/SEPR n° 142 du 05 juin 2018, 2018/DDT/SEPR/268 du 11 décembre 2018 et 2019/DDT/SEPR-14 du 1^{er} février 2019 ;

VU l'arrêté préfectoral 2018/DDT/SEPR/269 du 11 décembre 2018 mettant à jour la liste des risques à prendre en compte sur le territoire de la commune de Chelles et les documents à consulter pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU 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 (JO du 6 août 2020) ;

VU 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 (JO du 05 août 2020) ;

VU l'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 (JO des 9 et 15 août 2020) ;

CONSIDÉRANT la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols mise à jour et approuvée le 22 juillet 2020 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture et du directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne ;

ARRÊTE

Article premier : La commune de Chelles est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa sécheresse), de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées et au phénomène de dissolution du gypse, d'inondation et sismique. 9 secteurs d'information sur les sols (SIS) ont été délimités sur la commune de Chelles.

Le dossier communal d'information annexé à l'arrêté préfectoral 2018/DDT/SEPR/269 du 11 décembre 2018 est remplacé par le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Article 2 : La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle est consultable sur le site internet : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/>

Article 3 : Les éléments nécessaires aux vendeurs et aux bailleurs pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques utile à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'information annexé au présent arrêté comprenant :

- une fiche synthétique précisant la nature ainsi que l'intensité des risques auxquels la commune est exposée et mentionnant les documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- une carte départementale spécifique au risque sismique ;
- des documents cartographiques délimitant les zones exposées aux risques d'inondation et retrait-gonflement des argiles sur le territoire communal.

L'ensemble du dossier communal d'information est consultable en mairie, en préfecture et sous-préfecture.

Article 4 : Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Chelles et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Chelles

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal « Le Parisien ».

Il est également accessible sur le site internet des services de l'État en Seine-et-Marne :

Site internet / Rubrique Information des Acquéreurs et des Locataires

Article 5 : Le secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne et le maire de la commune de Chelles, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Seine-et-Marne.

Une copie sera adressée à :

- M. le sous-préfet de Torcy

- M. le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne

Melun, le 30 juin 2021

Le Préfet,

Pour le préfet, et par délégation,

Le directeur départemental des territoires

adjoint

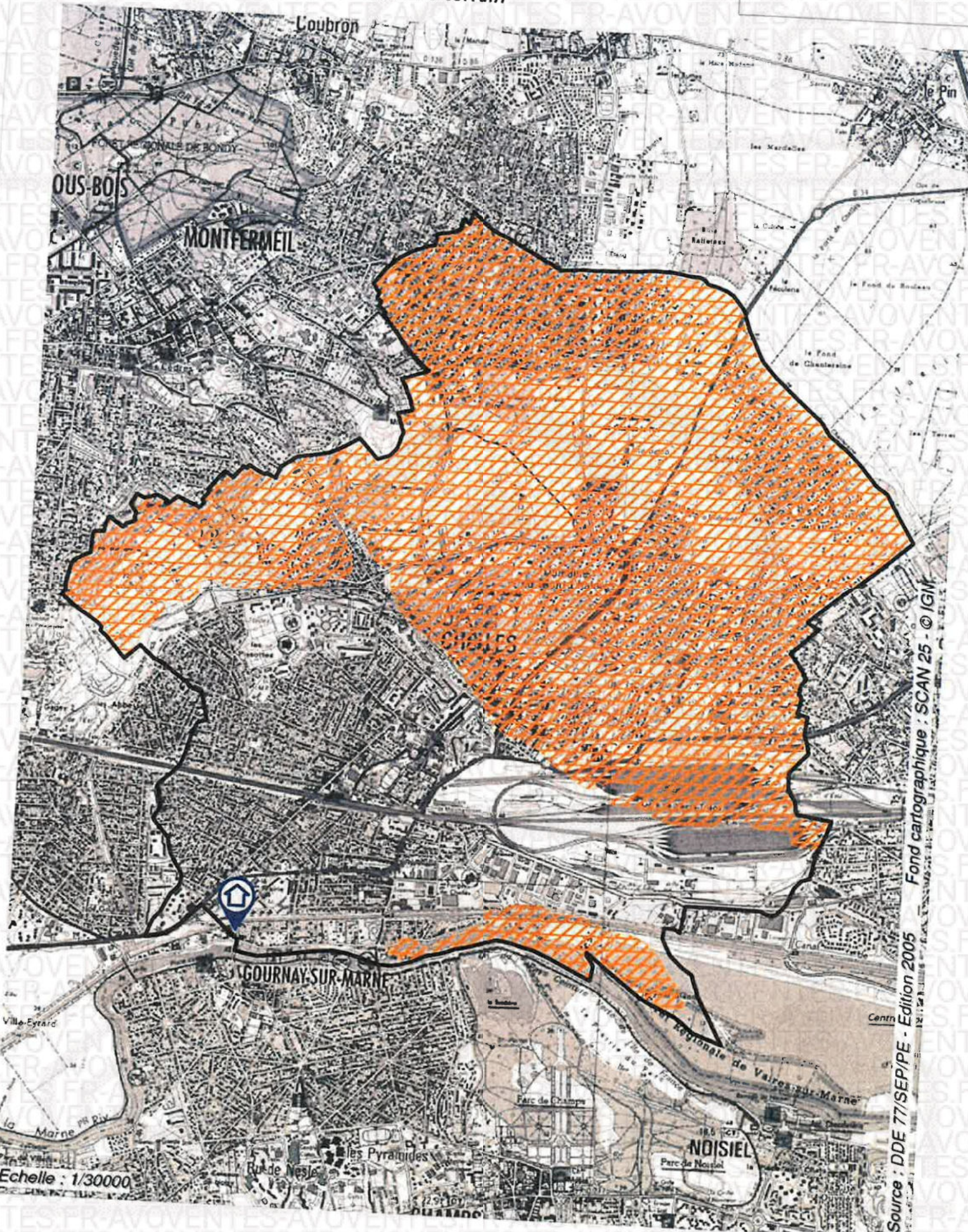
AVOVENTES

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Melun. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le préfet de Seine-et-Marne. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente.



Annexe à l'arrêté préfectoral
06/DAIDD/ENV n° 032
du 03 février 2006
mis à jour le 06 mars 2007

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque mouvement de terrain

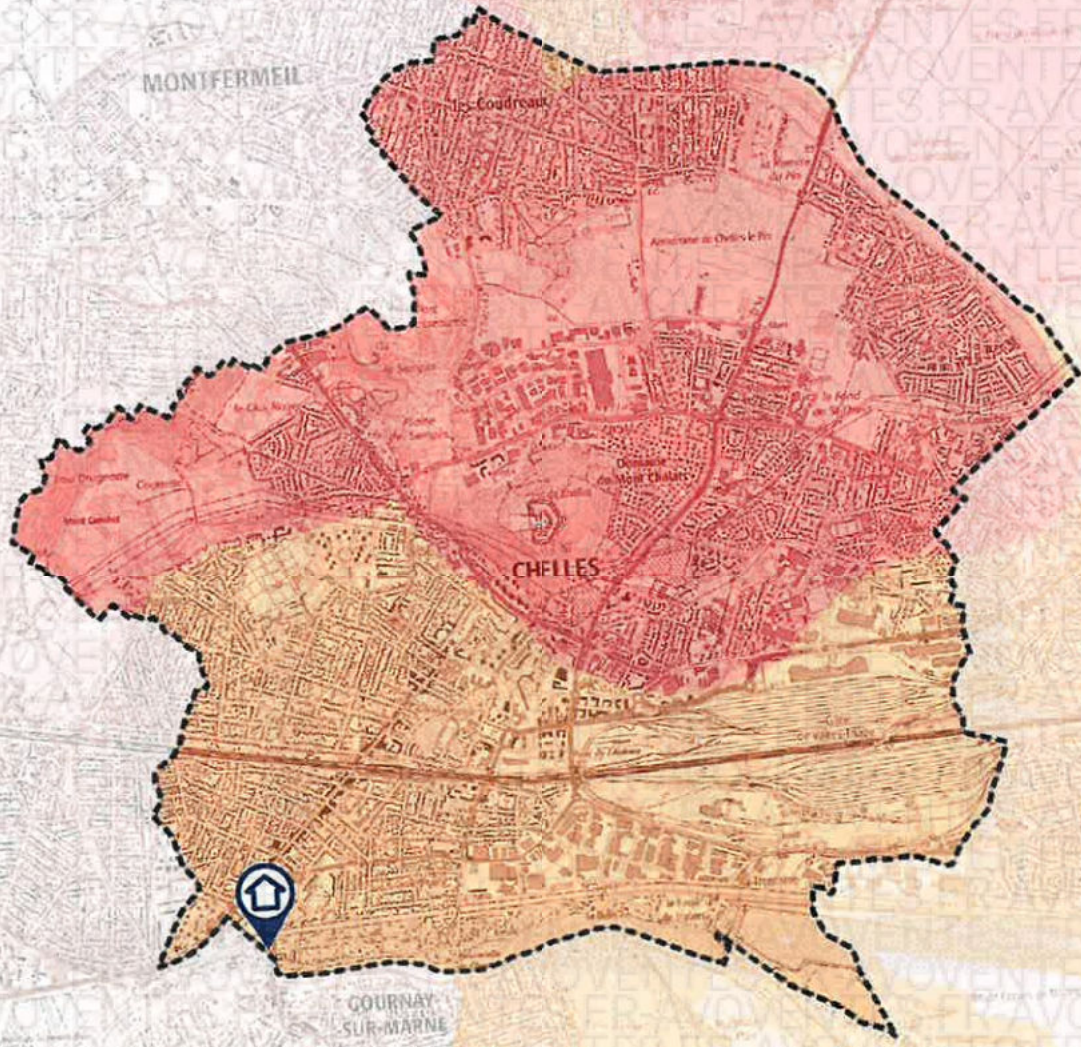



Echelle : 1/30000

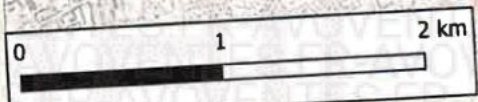
Fond cartographique : SCAN 25 - © IGM
Source : DDE 77/SEP/PE - Edition 2005

Information des acquéreurs et locataires sur le risque sécheresse Commune de Chelles

Annexe à l'arrêté préfectoral
2021/DDT/SEPR n°128
du 30 juin 2021



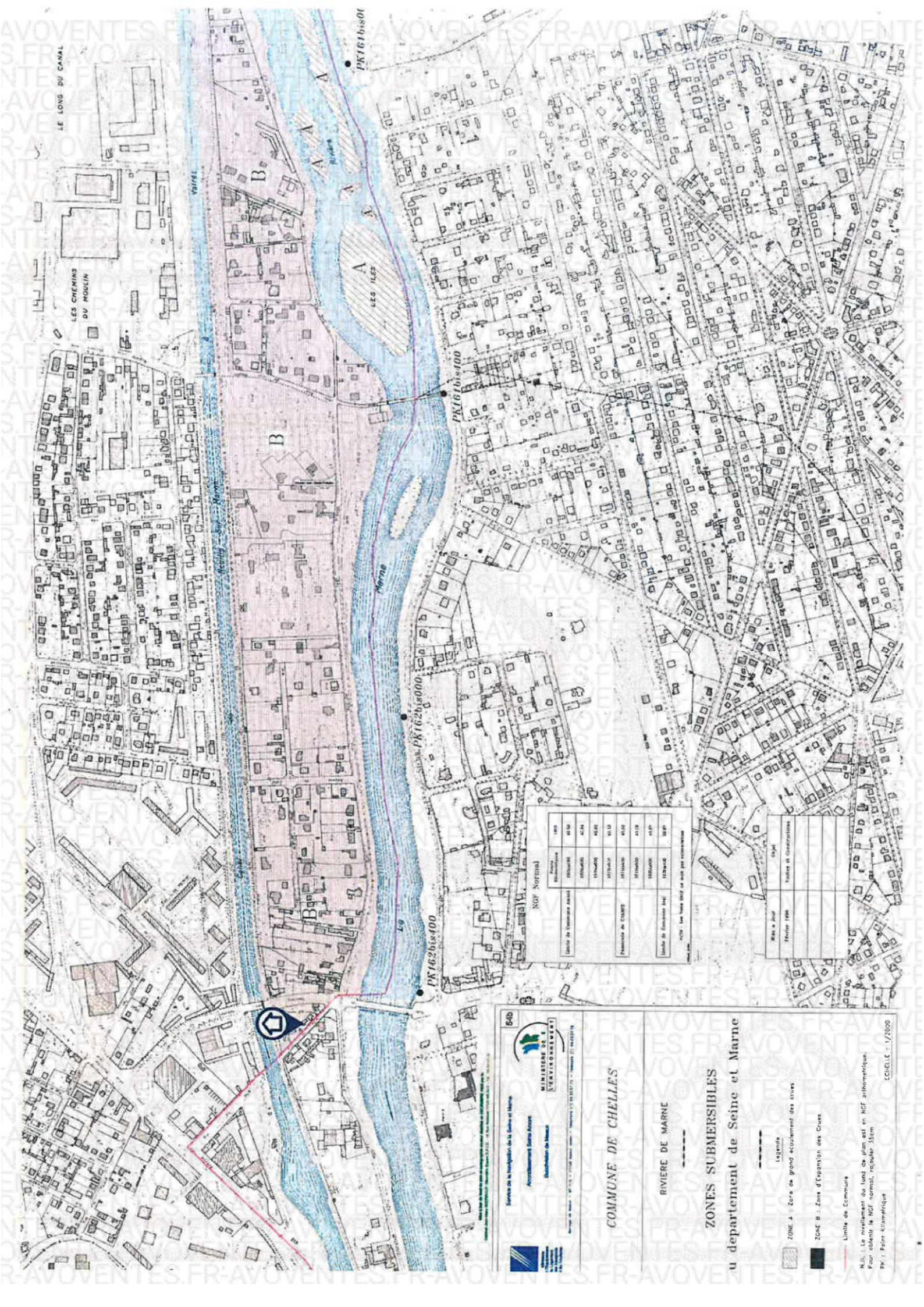
 Limite de commune
Aléa retrait-gonflement des argiles
Fort
Moyen
A priori nul




**PREFET
DE SEINE-ET-MARNE**
Liberté
Égalité
Fraternité

Source des données : DDT 77, BRGM
Fond cartographique numérique : ©IGN - BD-ADMIN© 2019
©IGN - SCAN25© 2018

Conception-réalisation : DDT 77/SEPR/PRN/JoA
Date : 29/06/2021
Échelle (A3) : 1/26240





 Service de la topographie de la Seine et Marne

 Arrondissement Seine-Aval

 Département de Seine-et-Marne

 Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

 Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Énergie

 Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Énergie

 Ministère de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Énergie

COMMUNE DE CHELLES

RIVIERE DE MARNE

ZONES SUBMERSIBLES
 u département de Seine et Marne

- Légende
 [Hatched Box] ZONE A : Zone de grand écoulement des crues
 [Solid Black Box] ZONE B : Zone d'expansion des crues
 --- Limite de Commune

N.B. : Le revêtement du fond de plan est en NIG orthométrique.
 Pour obtenir le NIG normal, rajouter 58cm
 PK : Point Kilométrique
 CHERELLE : 1/2000

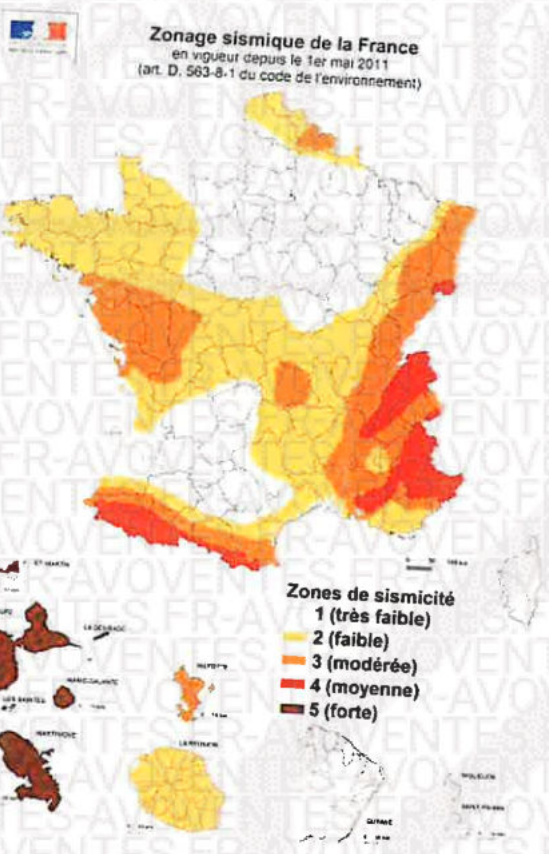
N°P Symbole

1000	Arrière
1001	Éclaircie
1002	Éclaircie
1003	Éclaircie
1004	Éclaircie
1005	Éclaircie
1006	Éclaircie
1007	Éclaircie
1008	Éclaircie
1009	Éclaircie
1010	Éclaircie
1011	Éclaircie
1012	Éclaircie
1013	Éclaircie
1014	Éclaircie
1015	Éclaircie
1016	Éclaircie
1017	Éclaircie
1018	Éclaircie
1019	Éclaircie
1020	Éclaircie

N°P Les N°P 001 à 1019 ne sont pas représentés

1021	Arrière
1022	Éclaircie
1023	Éclaircie
1024	Éclaircie
1025	Éclaircie
1026	Éclaircie
1027	Éclaircie
1028	Éclaircie
1029	Éclaircie
1030	Éclaircie
1031	Éclaircie
1032	Éclaircie
1033	Éclaircie
1034	Éclaircie
1035	Éclaircie
1036	Éclaircie
1037	Éclaircie
1038	Éclaircie
1039	Éclaircie
1040	Éclaircie

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismiques en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour communal IGN 2018

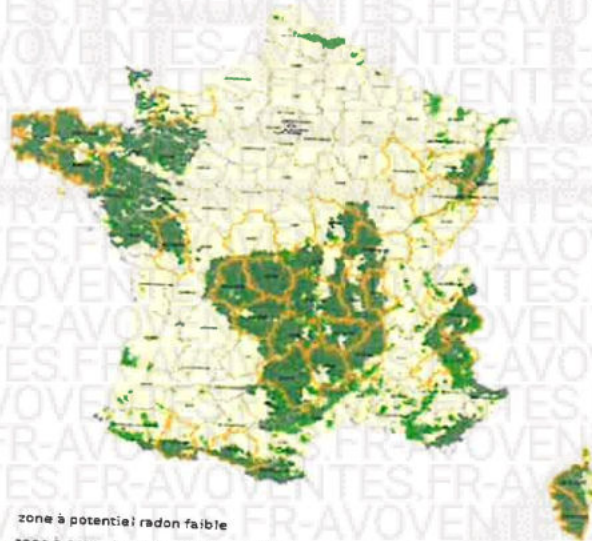
Fond de carte maptiles

Données sismiques MTE5 2010

2 km

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



- zone à potentiel radon faible
- zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments
- zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inert chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Ces solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

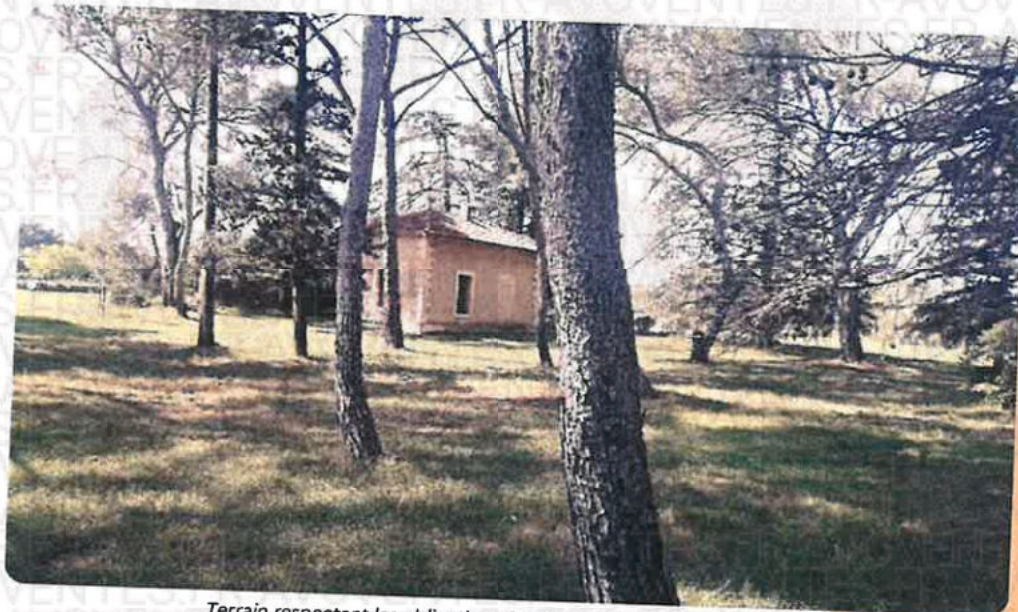


Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer **une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ? Que dois-je faire ?

Terrain nu

Terrain construit ou en chantier

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Vous devez débroussailler² **exclusivement dans le zonage informatif des OLD :**

- les abords des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, **l'intégralité de votre parcelle.**

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

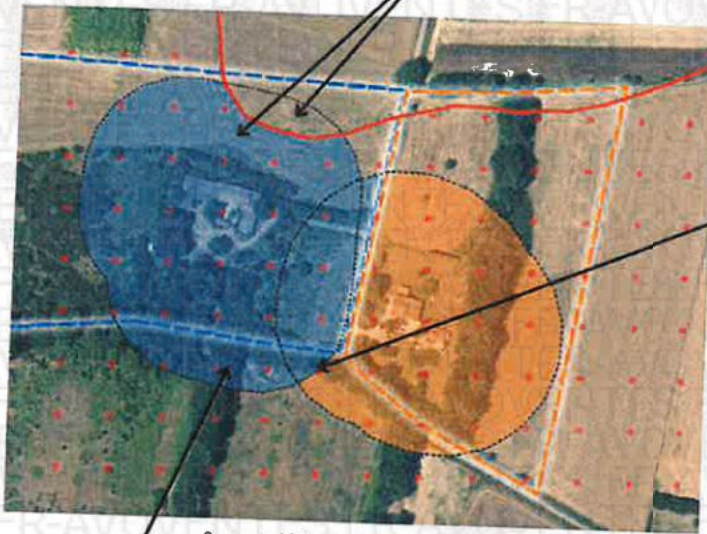
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaillie les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

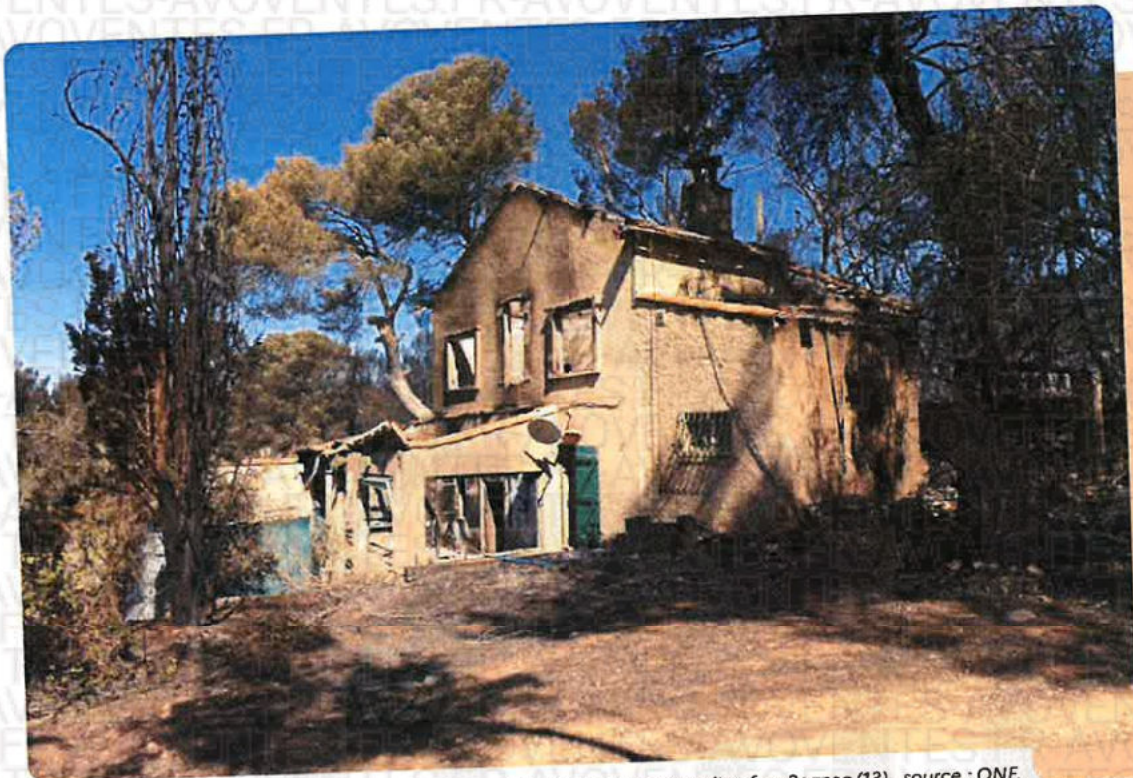
Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même en **danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussailement :

[Site internet de votre préfecture](#)

Jedebroussaille.gouv.fr

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussailement | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité