Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

## Commune de Villiers-sur-Morin

# 4.1 Règlement

## Pièce écrite

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du 5 mai 2026**

Groupe i2d
GEOGRAM
Urbanisme & Environnement
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél : 0326503686
E-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

**Le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 6

CHAPITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU ..... 7
CHAPITRE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS ..... 7
Principe général ..... 7
Les servitudes d'utilité publique ..... 8
Se conjuguent avec les dispositions du PLU les périmètres visés aux articles R151-52, R151-53 du code de l'urbanisme ..... 9
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX ..... 9
Reconstruction à l'identique ..... 9
Permis de démolir ..... 10
Vestiges archéologiques ..... 10
Adaptations mineures et dérogations ..... 10
CHAPITRE 4 : STRUCTURATION DU RÈGLEMENT ..... 11
Les documents graphiques (plans de zonage) ..... 11
Les documents graphiques font également apparaître : ..... 12
Le règlement écrit ..... 12

TITRE 2 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES ..... 14

CHAPITRE 1 : LES RISQUES ..... 15
Le Plan de Prévention des Risques ..... 15
Retrait-Gonflement des Argiles ..... 15
Sismicité ..... 15
CHAPITRE 2 : SECTEUR BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS ..... 16
CHAPITRE 3 : CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIFS ..... 16

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 19

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA ..... 20
Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions ..... 21
Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées ..... 21
Article UA 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition ..... 22
Article UA 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle ..... 22
Article UA 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale et à la densité de construction ..... 22
Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 23
Article UA 5 Hauteur des constructions ..... 23
Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 23
Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 24
Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 25
Article UA 9 Emprise au sol des constructions ..... 26
Article UA 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures ..... 26
Article UA 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme ..... 27
Article UA 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ..... 29

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

**Article UA 13 – Espaces libres et plantations** ..... 30

**Article UA 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés** 30

**Article UA 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement** ..... 30

**Section 3 - Équipement et réseaux** ..... 33

**Article UA 16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées** ..... 33

**Article UA 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif** ..... 33

**Article UA 18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.** ..... 34

**Article UA 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.** ..... 34

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB** ..... 35

**Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions** ..... 36

**Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées** ..... 36

**Article UB 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition** ..... 37

**Article UB 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle** ..... 37

**Article UB 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale** ..... 37

**Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ..... 38

**Article UB 5 Hauteur des constructions** ..... 38

**Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** ..... 38

**Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** ..... 39

**Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** ..... 40

**Article UB 9 Emprise au sol des constructions** ..... 40

**Article UB 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures** ..... 40

**Article UB 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme** ..... 42

**Article UB 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** ..... 42

**Article UB 13 – Espaces libres et plantations** ..... 42

**Article UB 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés** ..... 42

**Article UB 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)** ..... 42

**Section 3 - Équipement et réseaux** ..... 44

**Article UB 16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées** ..... 44

**Article UB 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif** ..... 44

**Article UB 18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.** ..... 45

**Article UB 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.** ..... 45

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 46

**CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A** ..... 47

**Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions** ..... 48

**Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites** ..... 48

**Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition** ..... 49

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

**Article A 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle ..... 49**

**Article A 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale ..... 49**

**Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 50**

**Article A 5 Hauteur des constructions ..... 50**

**Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 50**

**Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 50**

**Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 51**

**Article A 9 Emprise au sol des constructions ..... 51**

**Article A 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures ..... 51**

**Article A 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme ..... 52**

**Article A 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ..... 52**

**Article A 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés ..... 52**

**Article A 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés ..... 52**

**Article A 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) 53**

**Section 3 - Équipement et réseaux ..... 54**

**Article A 16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées ..... 54**

**Article A 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ..... 54**

**Article A18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ..... 54**

**Article A 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ..... 54**

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES ..... 56

**CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N ..... 57**

**Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions ..... 59**

**Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites ..... 59**

**Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition ..... 60**

**Article N 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle ..... 60**

**Article N 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale ..... 60**

**Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 61**

**Article N 5 Hauteur des constructions ..... 61**

**Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..... 61**

**Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ..... 61**

**Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ..... 62**

**Article N 9 Emprise au sol des constructions ..... 62**

**Article N 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures ..... 62**

**Article N 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme ..... 64**

**Article N 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ..... 65**

**Article N 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés ..... 66**

**Article N 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés ..... 66**

**Article N 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) 66**

**Section 3 - Équipement et réseaux ..... 67**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

**Article N16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées ..... 67**

**Article N 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ..... 67**

**Article N18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement. ..... 67**

**Article N 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. ..... 68**

ANNEXES ..... 69

**ANNEXE N°1 RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES DE LA VALLÉE DU GRAND MORIN PARTIE AVAL ..... 70**

**ANNEXE N°2 LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES AVÉRÉES PROSCRITES ..... 121**

**ANNEXE N°2 LISTE DES ESPÈCES LOCALES RECOMMANDÉES ..... 123**

**ANNEXE N°3 EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PRÉVENIR LES DÉSORDRES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL » ..... 133**

**ANNEXE N°4_ NUANCIER ..... 181**

**ANNEXE N°5_ LEXIQUE ..... 182**

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# Chapitre 1 : Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villiers-sur-Morin.

# Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols

## PRINCIPE GÉNÉRAL

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- ✓ Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- ✓ Article R. 111-3 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
- ✓ Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- ✓ Article R. 111-5 : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »
- ✓ Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

- ✓ Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions des articles du code de l'urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire des communes couvertes par le PLUI :

- ✓ Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :
  - « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

- ✓ Article R. 111-16 : « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. »

## LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexes) du Code de l'urbanisme applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du règlement, sont annexés au PLU. Ces servitudes sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

- Servitude attachée aux réseaux de télécommunications : PT3
- Servitude de passage des cours d'eau non domaniaux : A4
- Servitude d'Électricité – Établissement des canalisations électriques : I4
- Servitude de Halage et Marchepied : EL3
- Servitude d'Alignement - Servitudes EL7
- Plan de Prévention des Risques : PM1

## SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU LES PÉRIMÈTRES VISÉS AUX ARTICLES R151-52, R151-53 DU CODE DE L'URBANISME

- Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du code de l'urbanisme.

- Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur les zones Urbaines et à Urbaniser du territoire. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

# Chapitre 3 : Dispositions applicables à certains travaux

## RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## PERMIS DE DÉMOLIR

Toute démolition d'éléments de patrimoine bâtis identifiés au titre de l'Article L. 151-19 du code de l'urbanisme par le PLU est soumis au permis de démolir conformément aux dispositions de l'Article L. 421-3 du code précité.

## VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- L'Article L. 531-1 du code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'Article L. 531-14 du code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'Article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs,
- L'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive.

## ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

Les règles générales peuvent faire l'objet d'adaptations mineures qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières (nature du sol, configuration des parcelles, caractère des constructions avoisinantes). Des dérogations peuvent par ailleurs être accordées, elles sont définies dans le code de l'urbanisme.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme intercommunal pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Par ailleurs, hors immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et immeubles protégés au titre des abords ainsi que les immeubles protégés au titre de l'Article L. 151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

# Chapitre 4 : Structuration du règlement

## LES DOCUMENTS GRAPHIQUES (PLANS DE ZONAGE)

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, agricoles et naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

- Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La sectorisation complète du zonage général permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

## LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT ÉGALEMENT APPARAÎTRE :

- Les éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme :
  - Les jardins ;
  - Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha ;
  - Les linéaires boisés ;
  - Les mares ;
  - Les zones humides avérées.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments identifiés au titre de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Les commerces identifiés en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés.
- Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur la structure suivante :

*Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures des activités*

Que puis-je construire ?

- ✓ Destinations et sous-destinations
- ✓ Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- ✓ Mixité fonctionnelle et sociale

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## *Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale et paysagère*

### Comment prendre en compte mon environnement ?

- ✓ Volumétrie et implantation des constructions
- ✓ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ✓ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- ✓ Stationnement

## *Section 3 – Équipements et réseaux*

### Comment je m'y raccorde ?

- ✓ Desserte par les voies publiques et privées
- ✓ Desserte par les réseaux

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# TITRE 2 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# Chapitre 1 : Les risques

## LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sont annexés au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les PPRI ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

La commune de Villiers-sur-Morin est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Vallée du Grand Morin approuvé le 10/11/2006.

## RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Depuis le 1er janvier 2020 des dispositions réglementaires s'appliquent dans les zones d'exposition moyenne à forte de retrait et gonflement d'argiles. En application de l'article 68 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte. Ces dispositions figurent en annexe n°3 du présent règlement.

## SISMICITÉ

Le territoire est concerné par le risque sismique. Il est situé en zone de sismicité très faible ou faible selon les communes. Se reporter à la règlementation parasismique : décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Les informations sont disponibles sur https ://www.georisques.gouv.fr/risques/seismes

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# Chapitre 2 : Secteur bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

À Villiers-sur-Morin, l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures des transports terrestres, a classé les routes suivantes comme axes bruyants :

| Voies | Lieu | Catégorie | Largeurs de secteurs affectés par le bruit |
|---|---|---|---|
| Autoroute A4 | Villiers-sur-Morin | Catégorie 1 | 300 mètres |
| RD 1036 | Villiers-sur-Morin | Catégorie 3 | 100 mètres |
| RD 1036 à l'intersection de la RD 1036 et de la RD 436 | Coutevroult | Catégorie 2 | 250 mètres |
| Départementale RD 934 | Crécy-la-Chapelle | Catégorie 3 | 100 mètres |

# Chapitre 3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs

- En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans chacune des zones du PLU.
- Les règles applicables à chacune des zones ne s'y appliquent pas.
- Les infrastructures d'ordre public (voiries, cheminement piétonniers, pistes cyclables) sont autorisées sans condition sur tout le territoire de la commune de Villiers-sur-Morin.

# Chapitre 4 : Zones humides

Conformément au SAGE de l'Yerres :

- En cas de suspicion de zone humide, sur un terrain, il conviendra de vérifier par un diagnostic si le terrain est réellement en zone humide avant d'envisager tout projet sur celui-ci ;
- De même, il conviendra de vérifier le caractère humide des sites identifiés comme potentiellement humides dans la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT, ou dans les études sur les zones humides (cartographie des unités

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

fonctionnelles de zones humides du SyAGE, schéma directeur des zones humides du bassin versant de l'Yerres, cartographie nationale des milieux humides de l'UMS PatriNat, etc.), avant d'envisager tout projet sur ces sites ;

- Il s'agit également de rappeler dans le règlement que sur le territoire du SAGE de l'Yerres, tout pétitionnaire d'un projet portant atteinte à plus de 1 000 m² en zone de classe B des enveloppes d'alerte de la DRIEAT doit vérifier par des analyses de flore et de sol si la zone impactée est avérée humide. Si tel est le cas, il devra nécessairement se rapprocher de la DDT de Seine-et-Marne ou de la DRIEAT selon la localisation du projet, et déposer un dossier loi sur l'eau de déclaration (plus de 1 000 m² impactés) ou d'autorisation loi sur l'eau (plus de 10 000 m² impactés). Le projet pourrait en effet être refusé par la police de l'eau au titre de sa non- conformité avec le règlement du SAGE de l'Yerres.

<u>Enfin, les articles 4 et 4 bis du règlement du SAGE révisé prévoit une protection plus stricte des zones humides, avec un seuil d'interdiction des impacts abaissé à 500 m² (au lieu de 1 000 m² actuellement) :</u>

- L'Article 4 : « Encadrer les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 1 000 m² », qui demande qu'en cas d'autorisation d'un projet faisant exception à cet article, la séquence Eviter-Réduire-Compenser soit appliquée, avec une compensation : « En priorité sur le bassin versant de la même masse d'eau, d'une superficie au moins égale au double (200 %) de celle qui a été impactée, et au moins équivalentes sur le plan fonctionnel, de la biodiversité » ;
- « Si la compensation n'est pas possible sur le bassin versant de la même masse d'eau, de superficie au moins égale à 250 % de celle qui a été impactée, au moins équivalentes sur le plan fonctionnel, de la biodiversité, et situées sur l'unité hydrographique de l'Yerres ».
- L'Article 4 bis : « : Encadrer les projets impactant une surface de zone humide supérieure à 500 m² mais inférieure ou égale à 1 000 m² », », qui demande qu'en cas d'autorisation d'un projet faisant exception à cet article, la séquence Eviter-Réduire-Compenser soit appliquée, avec une compensation : « Au plus proche des masses d'eau impactées à hauteur de 150 % de la surface affectée au minimum, ou à hauteur de 200 % de la surface

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

affectée au minimum si la compensation s'effectue en dehors de l'unité hydrographique impactée.

# Chapitre 5 : Gestion intégrée des eaux pluviales

Conformément au SAGE de l'Yerres :

Les impacts éventuels de tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'Article R. 214-1 du Code de l'environnement relative aux rejets d'eaux pluviales dans le milieu, en l'absence d'alternative d'évitement avérée, doivent être réduits en respectant cumulativement les principes et objectifs suivants :

- le débit spécifique issu de la zone aménagée proposé par le pétitionnaire, en l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (SAGE, règlement sanitaire départemental, SDRIF, SRADDET, SCoT, PLU, zonages pluviaux, etc.), doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le périmètre du projet ;
- la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.

Enfin, pour des pluies de période de retour supérieur à 30 ans ou si la neutralité hydraulique du projet n'est pas atteinte pour des pluies de période de retour inférieure à 30 ans, considérant les impacts du projet d'aménagement qui ne pourront pas être réduits, les effets du projet devront être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours de moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées). »

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

## Définition de la zone

✓ Zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg et aux anciens hameaux (Montaigu et Dainville).

## Informations

✓ La zone UA comprend 3 secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
✓ La zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 10/11/2006.
✓ La zone UA est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°3 du présent règlement.

## Rappels

✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.
✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

## Emplacements réservés créés au sein de la zone UA

| N° | Superficie | Objet | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 10 | 854 m² | Opération de renouvellement urbain | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 11 | 104 m² | Voie d'accès au secteur soumis à OAP | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 12 | 108 m² | Voie d'accès au secteur soumis à OAP | Commune de Villiers-sur-Morin |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

| Destination | Sous-destinations | UA |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Habitation** | Logement | ✓ |
| | Hébergement | ✓ |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | ✓ (sous condition) |
| | Restauration | ✓ |
| | Commerce de gros | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ |
| | Cinéma | ✓ |
| | Hôtels | ✓ |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ |
| | Équipements sportifs | ✓ |
| | Lieux de culte | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ |
| **Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire** | Industrie | X |
| | Entrepôt | X |
| | Bureau | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |

De plus sont également interdits en zone UA :

- Les activités soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

## Article UA 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

- Les constructions à destination de commerce de détail à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².
- Les constructions à destination d'activité artisanale à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat.

## Article UA 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Pour les commerces en rez-de-chaussée identifiés sur le document graphique en application de l'Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme le changement de destination à vocation d'habitat est interdit. Sont concernés les commerces situés sur les parcelles

| Identifiant | Type de commerce | Localisation |
|---|---|---|
| a | Restaurant | 26 rue de Paris |
| b | Boulangerie | 4 Grande Rue |
| c | Bar Tabac | 13 rue de Paris |
| d | Magasin d'assistance et services informatique | 5 rue de Paris |

## Article UA 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale et à la densité de construction

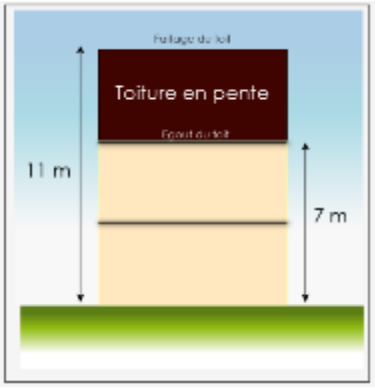
- Au sein des secteurs soumis à OAP sont applicables les dispositions suivantes :
  - OAP n°1 :
    - Une densité moyenne de 45 logements à l'hectare devra être respectée.
    - Au moins 20 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés.
  - OAP n°2 et 3 :
    - Une densité moyenne de 35 logements à l'hectare devra être respectée.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## Article UA 5 Hauteur des constructions

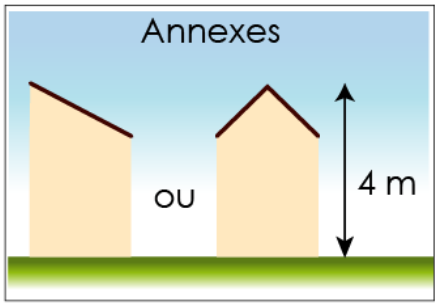



- La hauteur maximale des constructions nouvelles (à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures), ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faitage.

- Des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions de hauteur supérieure, existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser la hauteur du bâtiment initial.

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

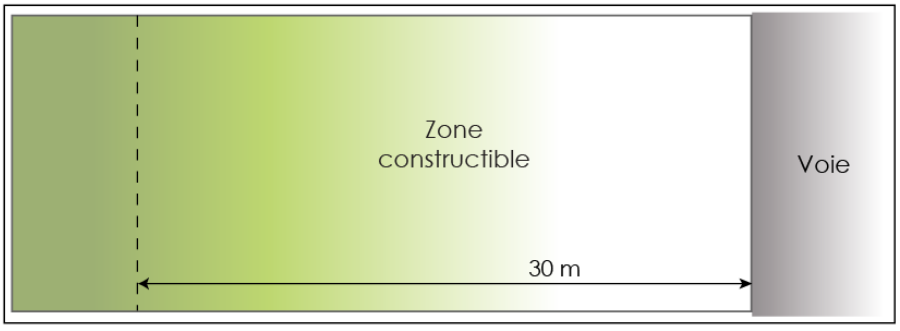
- La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.




- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

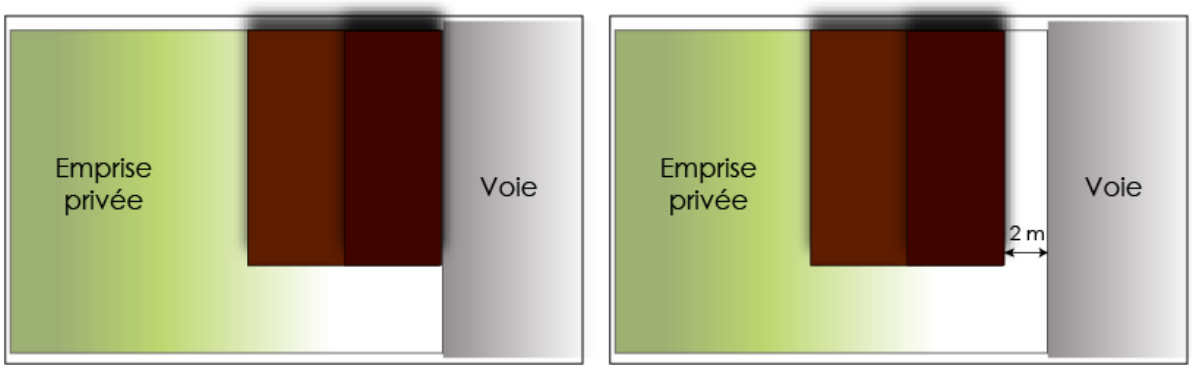
- Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques, et privées existantes à la date d'approbation du PLU.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Au sein de la bande des 30 mètres, les constructions nouvelles devront être implantées soit :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques,
  - avec un retrait minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques.

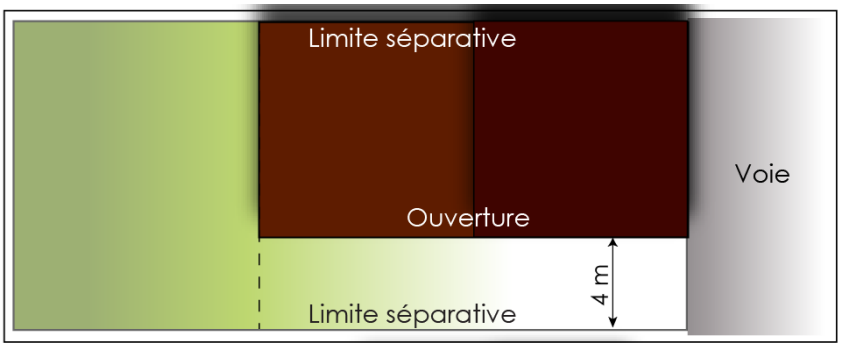



- En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par une clôture dont l'aspect est défini à l'Article UA 10.
- Au-delà de la bande de 30 mètres sont seulement autorisées :
  - Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 50 m² ;
  - Les constructions annexes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m²(à l'exception des piscines).
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
  - dans les secteurs soumis à OAP.

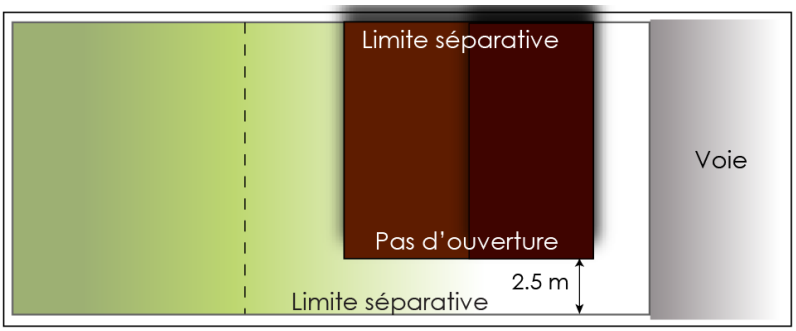
## Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - sur une des deux limites séparatives,
  - sur les deux limites séparatives.

- En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une marge de recul (au point le plus proche de la limite séparative) au moins égale à :
  - un minimum de 4 mètres si la façade comporte des ouvertures

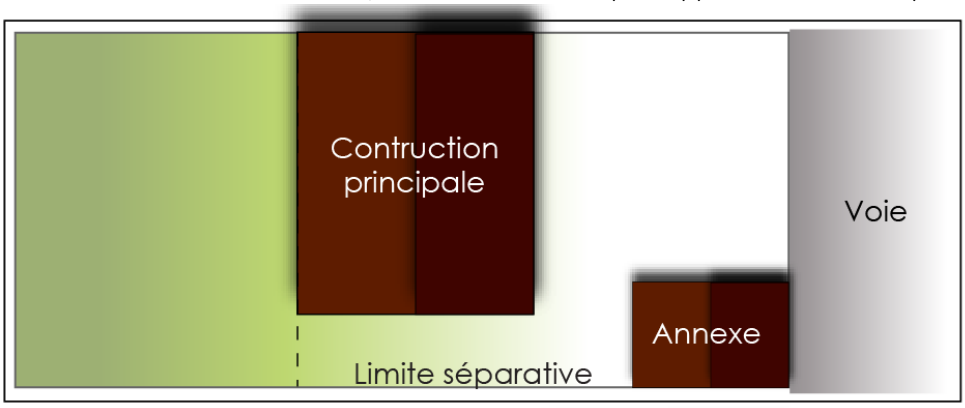


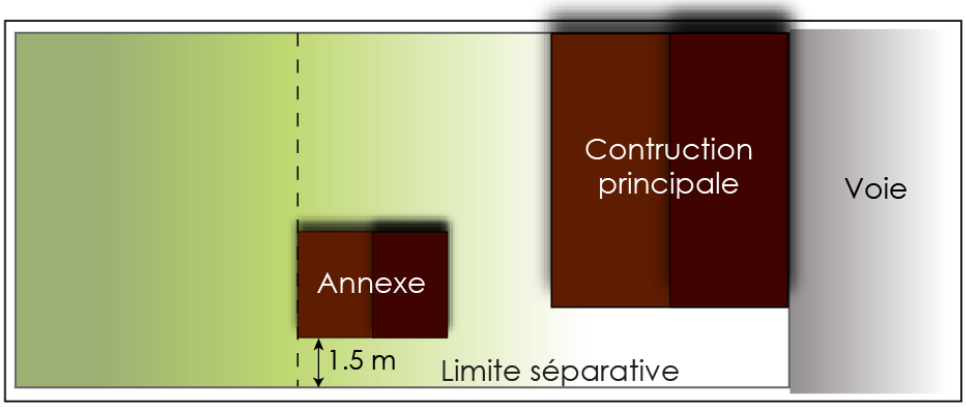
- un minimum de 2,50 mètres dans le cas de murs aveugles




→ Les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées par cette disposition.
→ Les annexes peuvent être implantées soit :

- sur une ou deux limites séparatives,
- avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.




→ Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

→ Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- dans les secteurs soumis à OAP.

## Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

→ La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une

même unité foncière doit au moins être égale à 8 mètres mesurés entre les points les plus proches de chaque construction.

- La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article UA 9 Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

## Article UA 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

10.1- Règles générales

- L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Les dispositions édictées par le présent Article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard…)

10.2 Règles spécifiques :

Volumes - niveau d'implantation

- Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Toitures

- Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.
- Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les constructions inférieures à 20 m²
  - les vérandas et les piscines.
- Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par de la tuile plate de teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun.
- Le zinc est autorisé.
- L'ardoise est autorisée en cas de réhabilitation ou de restauration.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Façades

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les modénatures existantes doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

- Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé. L'emploi de couleurs vives ou discordantes est interdit.
- Les toitures translucides sont uniquement autorisées, pour les vérandas, non visibles depuis l'espace public.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

Clôtures et portails

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Sur rue, elles doivent être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1.20 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc.…) sont interdites.
- Pour les clôtures existantes dépassant ces règles de hauteur à la date d'approbation du PLU, la restauration à l'identique est autorisée.

## Article UA 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

11.1. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

| N° | Description | Localisation | Prise de vue |
|---|---|---|---|
| 2 | Habitation | Rue du bas de Villiers | |
| 3 | le Castel Morin | Rue du bas de Villiers | |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

UA

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | le Castel Morin | Rue du bas de Villiers | |
| 5 | Monument en mémoire d'Amédé Servin | rue de Picardie | |
| 6 | le Reposoir | Rue du Touarte | |
| 12 | Maison d'Albert Grenier | Rue Albert Grenier | |
| 13 | Pigeonnier | Rue du Touarte | |
| 14 | Puit | Rue Albert Grenier | |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



| | | | |
|---|---|---|---|
| 16 | Puit | Hameau de Dainville | |
| 17 | Façade habitation | Rue Albert Grenier | |

11.2. Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes :

Aspect des toitures

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées.
- Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

Aspect des façades des constructions

- Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.
- Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :
  - soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
  - soit être composés de verrière,
  - soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Aspects des ouvertures

- Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.
- Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

## Article UA 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :

- Espace vert en pleine terre ;
- Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc…).

## Article UA 13 – Espaces libres et plantations

- Les aires de stationnement doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places de stationnement. Les matériaux drainants doivent être privilégiés.

- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.

- Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire (annexe n°2). Les espèces locales sont recommandées (annexe n°2).

## Article UA 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU :
  - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'ennoiement et l'implantation de plan d'eau, le pompage, la création de puit.
  - Seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête et une amélioration de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux.

*Cette disposition ne concerne pas les travaux et aménagements liés aux infrastructures, soit suite à une étude ayant conduit à l'absence de zones humides soit en respectant principe ERC (Eviter Réduire Compenser) si le caractère humide est avéré.*

- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU sont seulement autorisées :
  - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 50 m² ;
  - ✓ Les constructions annexes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² (à l'exception des piscines).

## Article UA 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

### 15.1. Règles générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.
- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,50 mètres

  et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement et accès compris.

## 15.2- Nombre de places de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement (construction nouvelle ou division).
  - Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- En plus pour les logements collectifs, une place visiteur par tranche entamée de 5 logements est exigée.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.
- Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70 % de la surface de plancher du bâtiment construit.
- Pour les constructions à destination d'activité artisanale et les commerces de détail, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du volume construit.
- Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

## 15.3. Dérogations en termes de stationnement :

- En cas de difficultés techniques démontrées, liées à la nature des sols, à la taille ou la configuration de la parcelle, le stationnement existant public ou privé, situé à proximité, facilement accessible à pied et disposant d'une capacité d'accueil suffisante pour de nouveaux véhicules pourra être pris en compte.
- Le constructeur est également autorisé :
  - Soit à aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places (plan de situation) ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

## 15.4. Normes de stationnement des vélos :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos:
  - Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
    - ✓ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
    - ✓ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
  - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Bâtiments accueillant un service public :
    - ✓ 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
    - ✓ 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

## Article UA 16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

16.1 Accès :

- Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.
- La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès « véhicules » aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

16.2 Voirie à créer :

- Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.
- Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaires doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article UA 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

17.1- Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

17.2- Assainissement et eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

**Article UA 18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Le niveau minimum des pluies courantes à gérer en infiltration à la source est de 10 mm. Au-delà de cette valeur nominale, le principe est l'infiltration des eaux de pluie ; toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales, après rétention, pourra être autorisé. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service annexé au document n°6.1 (Annexes sanitaires).
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).

**Article UA 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# CHAPITRE 2 :
# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

## Définition de la zone

✓ Zone urbaine correspondant au tissu urbain périphérique du bourg centre.

## Informations

✓ La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 10/11/2006.

✓ La zone UB est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°3 du présent règlement.

## Rappels

✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).

✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

## Emplacements réservés créés au sein de la zone UB

| N° | Superficie | Objet | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | 599 m² | Extension du cimetière | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 2 | 790 m² | Élargissement de la sente du Bas du Toit | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 3 | 1266 m² | Élargissement de la sente du toit | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 4 | 3027 m² | Élargissement de la sente du Haut du Toit | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 5 | 310 m² | Élargissement de la rue Allain Renault (3 m de large) | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 6 | 41 m² | Élargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et la rue Allain-Renault | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 7 | 47 m² | Élargissement du carrefour à l'angle de la rue Ferdinand Laurent et la rue Allain-Renault | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 8 | 719 m² | Élargissement de la sente de la Clotée, places de stationnement et aménagement du carrefour | Commune de Villiers-sur-Morin |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites et autorisées

X : Destinations interdites ✓ : Destinations autorisées

| Destination | Sous-destinations | UB |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Habitation** | Logement | ✓ |
| | Hébergement | ✓ |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | ✓ (sous condition) |
| | Restauration | ✓ |
| | Commerce de gros | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | ✓ |
| | Cinéma | ✓ |
| | Hôtels | ✓ |
| | Autres hébergements touristiques | ✓ |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓ |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | ✓ |
| | Salles d'art et de spectacles | ✓ |
| | Équipements sportifs | ✓ |
| | Lieux de culte | ✓ |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ |
| **Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire** | Industrie | X |
| | Entrepôt | X |
| | Bureau | ✓ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✓ |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |

De plus sont également interdits en zone UB :

- Les activités soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.
- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Sur une emprise de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

## Article UB 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

- Les constructions à destination de commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m².
- Les constructions à destination d'activité artisanale à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat.
- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique sont seulement autorisées :
  - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 50 m² ;
  - ✓ Les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (à l'exception des piscines) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m².

## Article UB 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé.

## Article UB 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

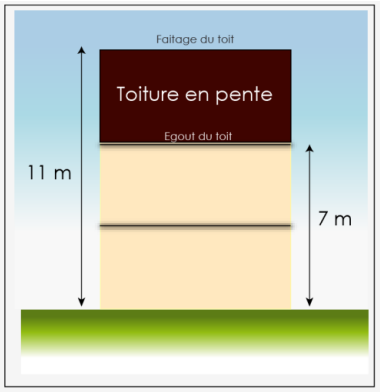
- Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

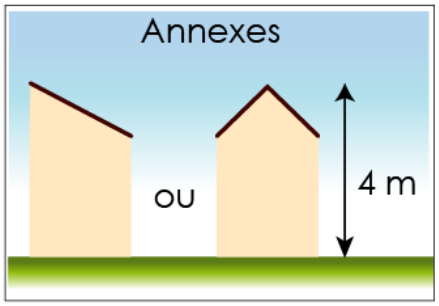
## Article UB 5 Hauteur des constructions




- La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées, tours, pigeonniers ou autre superstructures), ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faitage.

- Des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions de hauteur supérieure, existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser la hauteur du bâtiment initial.

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.

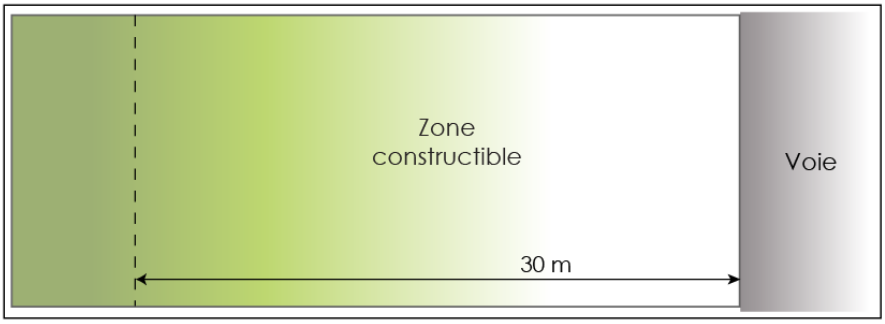



- La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

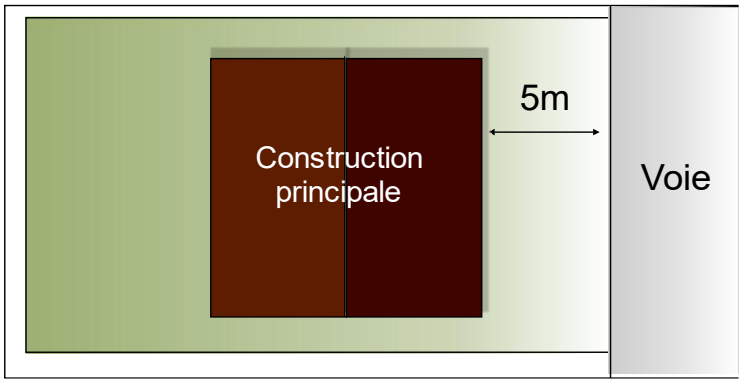
## Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur maximum définie à partir de l'alignement des voies publiques, et privées existantes à la date d'approbation du PLU.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise publique.




- Au-delà de la bande de 30 mètres sont seulement autorisées :

  - Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 50 m² ;
  - Les constructions annexes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m²(à l'exception des piscines).

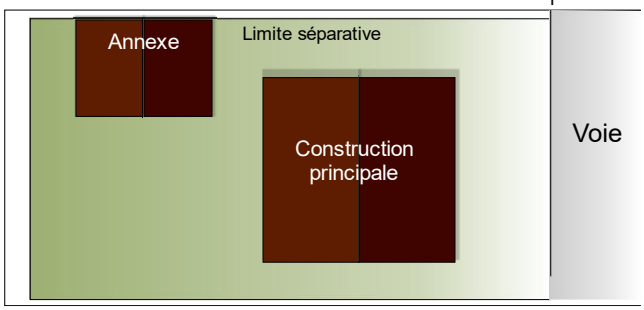
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;

## Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

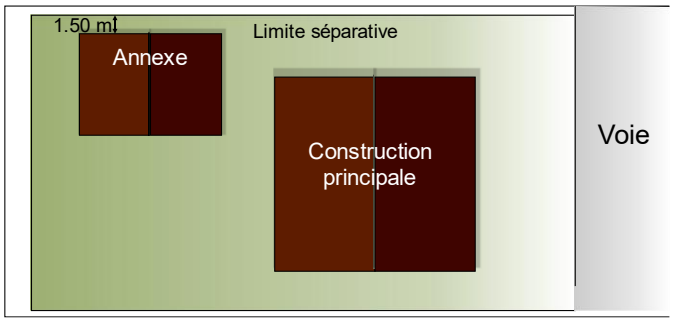
- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel au faitage avec un minimum de 4 m.
- Toutefois, l'adossement à une construction principale d'habitation existante sur la parcelle voisine est autorisé pour les constructions nouvelles d'habitation.

- Les annexes peuvent être implantées soit :

  - sur une ou deux limites séparatives,




  - avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.




- Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doit au moins être égale à 8 mètres mesurés entre les points les plus proches de chaque construction.
- La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article UB 9 Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

## Article UB 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

### 10.1- Règles générales

- L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Les dispositions édictées par le présent Article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard…)

### 10.2 Règles spécifiques :

Volumes - niveau d'implantation

- Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Toitures

- Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.
- Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les constructions inférieures à 20 m²
  - les vérandas et les piscines.
- Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par de la tuile plate de teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun.
- Le zinc est autorisé.
- L'ardoise est autorisée en cas de réhabilitation ou de restauration.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Façades

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.
- Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les modénatures existantes doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

- Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé. L'emploi de couleurs vives ou discordantes est interdit.
- Les toitures translucides sont uniquement autorisées, pour les vérandas, non visibles depuis l'espace public.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

Clôtures et portails

- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Sur rue, elles doivent être composées d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1.20 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc.…) sont interdites.
- Pour les clôtures existantes dépassant ces règles de hauteur à la date d'approbation du PLU, la restauration à l'identique est autorisée.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Article UB 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

- Non réglementé.

## Article UB 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
  - Espace vert en pleine terre ;
  - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc…).

## Article UB 13 – Espaces libres et plantations

- Les aires de stationnement doivent comporter au minimum un arbre par tranche de 4 places de stationnement. Les matériaux drainants doivent être privilégiés.
- Les arbres existants supprimés, doivent être remplacés en nombre équivalent.
- Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire (annexe n°2). Les espèces locales sont recommandées (annexe n°2).

## Article UB 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés

- Au sein des secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU sont seulement autorisées :
  - ✓ Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 50 m² ;
  - ✓ Les constructions annexes sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 m² (à l'exception des piscines).

## Article UB 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

### 15.1- Règles générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.
- Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.
- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement et accès compris.

## 15.2- Nombre de places de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement (construction nouvelle ou division). Au-delà d'une surface de plancher de plus de 90m², il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher entamée.
- Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- En plus pour les logements collectifs, une place visiteur par tranche entamée de 5 logements est exigée.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.
- Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement équivalente à 70 % de la surface de plancher du bâtiment construit.
- Pour les constructions à destination d'activité artisanale et les commerces de détail, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du volume construit.
- Pour les constructions à destination d'hébergement et d'hôtellerie, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

## 15.3. Normes de stationnement des vélos :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos:
  - Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) :
    - ✓ 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
    - ✓ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
  - Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
  - Bâtiments accueillant un service public :
    - ✓ 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment,
    - ✓ 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

## Article UB 16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

16.1 Accès :

- Pour être constructible, tout terrain ou construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera moindre.
- La disposition des accès des véhicules doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès « véhicules » aux unités foncières doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès des véhicules sur la voie ne doivent pas entrainer de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

16.2 Voirie à créer :

- Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (largeur de 5 mètres minimum).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir selon l'importance et destination des constructions et aménagements.
- Les voies de desserte en impasse de plus de 15 mètres linéaires doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article UB 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

17.1- Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

17.2- Assainissement et eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

**Article UB 18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Le niveau minimum des pluies courantes à gérer en infiltration à la source est de 10 mm. Au-delà de cette valeur nominale, le principe est l'infiltration des eaux de pluie ; toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales, après rétention, pourra être autorisé. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service annexé au document n°6.1 (Annexes sanitaires).
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).

**Article UB 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

- Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

A

# TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# CHAPITRE UNIQUE
# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## Définition de la zone

✓ La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## Informations

✓ La zone A est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°3 du présent règlement.

✓ La zone A est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°6.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

## Rappels

✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).

✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article 151-23 du code de l'urbanisme.

✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

## Emplacements réservés créés au sein de la zone A

| N° | Superficie | Objet | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 9 | 980 m² | Raquette de contournement | Commune de Villiers-sur-Morin |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

**X : Destinations interdites** **✓ : Destinations autorisées**

| Destination | Sous-destinations | A |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | ✓ |
| | Exploitation forestière | X |
| **Habitation** | Logement | X |
| | Hébergement | X |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | X |
| | Restauration | X |
| | Commerce de gros | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| | Cinéma | X |
| | Hôtels | X |
| | Autres hébergements touristiques | X |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X |
| | Salles d'art et de spectacles | X |
| | Équipements sportifs | X |
| | Lieux de culte | X |
| | Autres équipements recevant du public | X |
| **Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire** | Industrie | X |
| | Entrepôt | X |
| | Bureau | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |

De plus sont également interdits en zone A :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Sur une emprise de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

## Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les travaux, aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## Article A 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé

## Article A 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

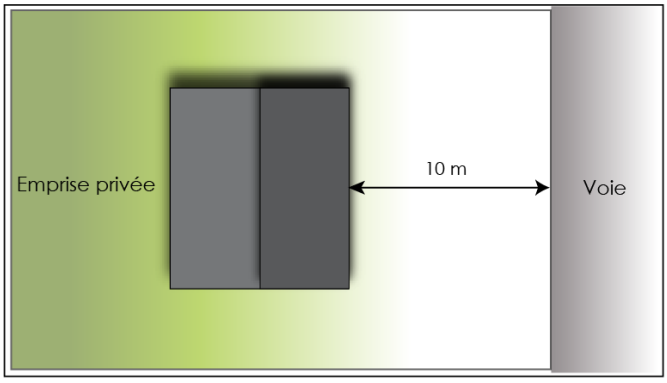
## Article A 5 Hauteur des constructions

- La hauteur maximale au faîtage des bâtiments ne dépassera pas 15 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent cependant être autorisées pour les ouvrages techniques, les cheminées, les silos et autres superstructures.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif.

## Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.




- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :
  - 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4,
  - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1036

  Cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, au le changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions à destination d'activité agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres de toutes limites de zones urbaines.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

➔ Non réglementé

## Article A 9 Emprise au sol des constructions

➔ Non réglementé

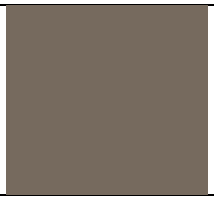
## Article A 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

10.1. Dispositions générales

➔ Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

10.2. Coloration

➔ Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

| | | | |
|---|---|---|---|
| | |  | |
| *RAL 1019 beige* | *RAL 5008 ardoise* | *RAL 7006 lauze* | *RAL 8024 brun bois* |
| | | | |
| *RAL 8012 brun rouge* | *RAL 7032 gris silex* | *RAL 7015 gris graphite* | *RAL 6003 vert olive* |
| | | | |
| *RAL 6031 vert bronze* | *RAL 7001 gris argent* | | |

➔ Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

➔ Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



10.3. Clôtures

À l'exception des cas prévus à l'Article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre et constituée uniquement de grillage ;
- Elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

## Article A 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

→ Non réglementé

## Article A 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

→ Non réglementé

## Article A 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés

→ L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (annexe n°2). Les espèces locales sont recommandées (annexe n°2).

→ Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

→ Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

## Article A 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés

→ Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU :

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'ennoiement et l'implantation de plan d'eau, le pompage, la création de puit.
- Seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête et une amélioration de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux.

*Cette disposition ne concerne pas les travaux et aménagements liés aux infrastructures, soit suite à une étude ayant conduit à l'absence de zones humides soit en respectant principe ERC (Eviter Réduire Compenser) si le caractère humide est avéré .*

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


- Pour les lisières boisées repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU toute urbanisation nouvelle est interdite sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol pour la construction de projet routier déclaré d'utilité publique, pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, ainsi que pour la création d'aménagements cyclables.
- Les linéaires boisés ne pourront être détruits que si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

## Article A 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Article A 16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Article A 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

17.1-Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

17.2- Assainissement et eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

### Article A18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Le niveau minimum des pluies courantes à gérer en infiltration à la source est de 10 mm. Au-delà de cette valeur nominale, le principe est l'infiltration des eaux de pluie ; toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales, après rétention, pourra être autorisé. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service annexé au document n°6.1 (Annexes sanitaires).

- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).

## Article A 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

# TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# CHAPITRE UNIQUE :
# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## Définition de la zone

✓ La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle.

## Informations

✓ La zone N est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Grand Morin approuvé le 10/11/2006.

✓ La zone N est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Dans ces zones d'aléa moyen à fort des mesures réglementaires s'appliquent qui figurent en annexe n°3 du présent règlement.

✓ La zone N est concernée par la zone de bruit délimitée au document graphique n°6.2.C. Dans l'emprise de cette zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

## Rappels

✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).

✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.

✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

✓ Conformément à l'Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'Article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


## Emplacements réservés créés au sein de la zone N

| N° | Superficie | Objet | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 5 | 310 m² | Élargissement de la rue Allain Renault (3 m de large) | Commune de Villiers-sur-Morin |
| 8 | 719 m² | Élargissement de la sente de la Clotée_Places de stationnement et aménagement du carrefour | Commune de Villiers-sur-Morin |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

**X** : **Destinations interdites** ✓ : **Destinations autorisées**

| Destination | Sous-destinations | N |
|---|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |
| **Habitation** | Logement | ✓ (sous condition) |
| | Hébergement | X |
| **Commerce et activités de service** | Artisanat et commerce de détail | X |
| | Restauration | X |
| | Commerce de gros | X |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| | Cinéma | X |
| | Hôtels | X |
| | Autres hébergements touristiques | X |
| **Équipements d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés | ✓ |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X |
| | Salles d'art et de spectacles | X |
| | Équipements sportifs | X |
| | Lieux de culte | X |
| | Autres équipements recevant du public | ✓ |
| **Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire** | Industrie | X |
| | Entrepôt | X |
| | Bureau | X |
| | Centre de congrès et d'exposition | X |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | X |

De plus sont également interdits en zone N :

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Le stationnement des caravanes hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
- Les terrassements non liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- Sur une emprise de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques, les nouvelles constructions.

## Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous condition :

- Les travaux, aménagements, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les extensions des habitations légalement édifiées à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée cumulée de 50 m²
- Les annexes liées à une habitation légalement édifiée à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être situées à moins de 15 mètres de l'habitation principale et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 25 m².
- Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage en application de l'Article L151-11 du code de l'urbanisme, les changements de destination suivants sont autorisés :
    - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
    - Les hôtels.
    - Les autres hébergements touristiques.

## Article N 3 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Non réglementé

## Article N 4 – Dispositions relatives à la mixité sociale

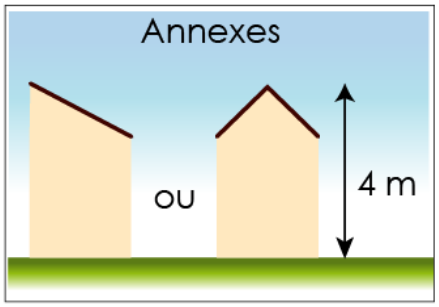
- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

N

## SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article N 5 Hauteur des constructions




- La hauteur maximale des annexes, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas excéder 4 mètres.

- Des hauteurs plus importantes sont autorisées, dans le cas d'extension de constructions de hauteur supérieure, existantes à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser la hauteur du bâtiment initial.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :
  - 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A4,
  - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1036

  Cette règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public et l'adaptation, au le changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

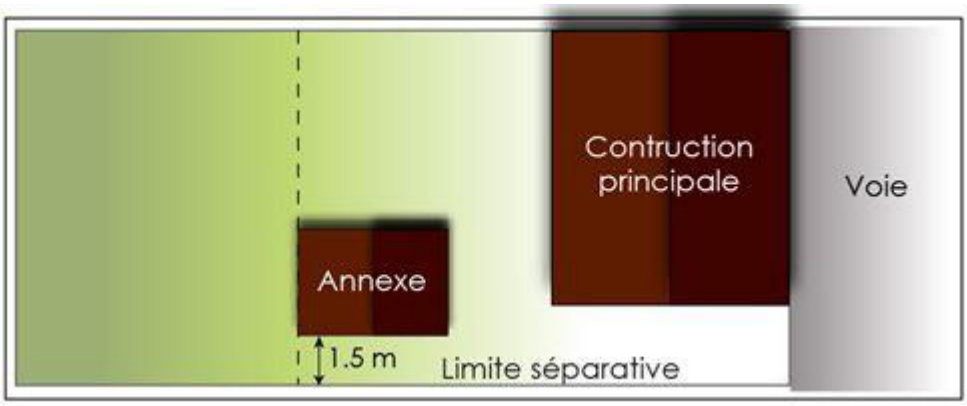
### Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée du sol naturel au faîtage avec un minimum de 4 m.

- Les annexes peuvent être implantées soit :

  - sur une ou deux limites séparatives,
  - avec un retrait de 1,50 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026




- Les annexes à destination de piscine doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

## Article N 9 Emprise au sol des constructions

- Non réglementé

## Article N 10 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

10.1- Règles générales

- L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Les dispositions édictées par le présent Article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Toute architecture étrangère à la région est proscrite (mas provençal, chalet savoyard…)

10.2 Règles spécifiques :

Volumes - niveau d'implantation

- Les formes et les volumes doivent garder une grande simplicité. Les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

Toitures

- Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.
- Les toitures des constructions doivent comporter au moins deux pentes, comprises entre 35° et 45°.
- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les constructions inférieures à 20 m²
  - les vérandas et les piscines.
- Les toitures à pente des constructions et des annexes doivent être couvertes par de la tuile plate de teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun.
- Le zinc est autorisé.
- L'ardoise est autorisée en cas de réhabilitation ou de restauration.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Façades

- Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le respect de la palette chromatique de référence jointe au présent règlement.
- Les façades présentant une largeur sur rue de plus de 20 mètres linéaires devront comporter des changements de relief et de traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
- Les modénatures existantes doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Ouvertures - balcons et ouvrages divers

- Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou teintées suivant la palette chromatique de référence jointe au présent règlement. Pour les menuiseries, le blanc est autorisé. L'emploi de couleurs vives ou discordantes est interdit.
- Les toitures translucides sont uniquement autorisées, pour les vérandas, non visibles depuis l'espace public.
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffrets techniques soient dissimulés dans la volumétrie de la construction.

Clôtures

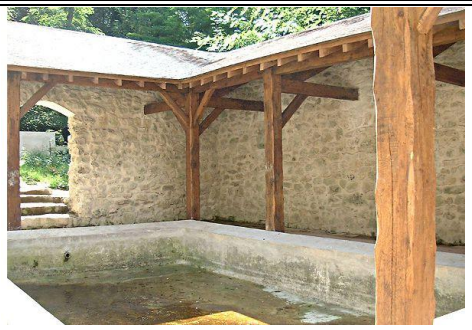
À l'exception des cas prévus à l'Article L372-1 du code de l'environnement, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

- Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur sera limitée à 1,20 mètre et constituée uniquement de grillage ;
- Elles ne pourront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## Article N 11 Éléments du patrimoine protégés au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme

11.1. Sont protégés au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

| N° | Description | Localisation | Prise de vue |
|---|---|---|---|
| 1 | Le Moulin Brulé | Chemin du Moulin | |
| 7 | Ancien Château de Villiers (Ferme de Chelles) | Le Petit Mortcerf | |
| 8 | Ancien Château de Villiers (Ferme de Chelles) | Le Petit Mortcerf | |
| 9 | Lavoir | Sentier de la Fontaine |  |
| 10<br>11 | Moulin Guillaume | rue de Picardie | |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15 | Habitation | Rue Allain Renault | |

11.2. Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes :

Aspect des toitures

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées.
- Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de faîtage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

Aspect des façades des constructions

- Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.
- Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :
  - soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
  - soit être composés de verrière,
  - soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

Aspects des ouvertures

- Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.
- Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

## Article N 12 Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026


## Article N 13 – Espaces libres et plantations _ Espaces boisés classés

- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (annexe n°2). Les espèces locales sont recommandées (annexe n°2).
- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Article N 14 Éléments de paysage protégés au titre de l'Article L151-23 du code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés

- Pour les zones humides repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU :
  - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'usage des sols impliquant une dégradation directe ou indirecte des zones humides comme : l'urbanisation, l'imperméabilisation, les travaux de curage, les travaux provoquant un tassement ou un orniérage, le remblaiement ou le comblement, l'affouillement ou les exhaussements des sols, l'ennoiement et l'implantation de plan d'eau, le pompage, la création de puit.
  - Seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête et une amélioration de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux.

*Cette disposition ne concerne pas les travaux et aménagements liés aux infrastructures, soit suite à une étude ayant conduit à l'absence de zones humides soit en respectant principe ERC (Eviter Réduire Compenser) si le caractère humide est avéré .*

- Pour les lisières boisées repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU toute urbanisation nouvelle est interdite sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole. Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol pour la construction de projet routier déclaré d'utilité publique, pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, ainsi que pour la création d'aménagements cyclables.
- Les mares repérées sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

## Article N 15 Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## SECTION 3 - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### Article N16 Conditions de desserte des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### Article N 17 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

17.1-Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

17.2- Assainissement et eaux usées :

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

### Article N18 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Le niveau minimum des pluies courantes à gérer en infiltration à la source est de 10 mm. Au-delà de cette valeur nominale, le principe est l'infiltration des eaux de pluie ; toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales, après rétention,

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



pourra être autorisé. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service annexé au document n°6.1 (Annexes sanitaires).

- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…).

## Article N 19 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Non réglementé

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# ANNEXES

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Annexe n°1
# Règlement du Plan de Prévention des Risques de la Vallée du Grand Morin partie aval

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

direction
départementale
de l'Équipement
de Seine-et-Marne

service études
et prospective

pôle environnement

# PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

# RÈGLEMENT

*Crécy-la-Chapelle – inondations avril 1999*

**La catastrophe est imminente
lorsque la précédente
n'est plus dans les esprits**

**Proverbe**

## VALLÉE DU GRAND MORIN partie aval

**Communes de Tigeaux, Crécy-la-Chapelle, Voulangis, Villiers-sur-Morin, Couilly-Pont-aux-Dames, Coutevroult, Saint-Germain-sur-Morin.**

NOVEMBRE 2006

VU pour être annexé à l'arrêté
préfectoral 06 DAIDD ENV n° 221
du 10 novembre 2006

Le Préfet
Signé : Jacques BARTHÉLÉMY

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**SOMMAIRE**

**TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION** page 3

**Article 1 - Champ d'application**

**Article 2 - Effets du plan de prévention des risques d'inondation**

**Article 3 - Nature des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation**

**TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT** page 4

**TITRE III – RÈGLEMENT**

**Chapitre 1 - Dispositions applicables en zone rouge** page 11

**Chapitre 2 - Dispositions applicables en zone marron** page 16

**Chapitre 3 - Dispositions applicables en zone jaune foncé** page 21

**Chapitre 4 - Dispositions applicables en zone jaune clair** page 27

**Chapitre 5 - Dispositions applicables en zone bleu foncé** page 33

**Chapitre 6 - Dispositions applicables en zone bleu clair** page 39

**Chapitre 7 - Dispositions applicables en zone verte** page 45

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## TITRE I - PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

### Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de 7 communes riveraines du Grand Morin : Tigeaux, Crécy-la-Chapelle, Voulangis, Villiers-sur-Morin, Coutevroult, Couilly-Pont-aux-Dames et Saint-Germain-sur-Morin.

Il concerne la prévention du risque d'inondation fluviale, lié aux crues du Grand Morin.

En application de l'article L.562-1 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 modifié, le territoire inclus dans le périmètre du présent plan a été divisé en sept zones réglementaires : zones rouge, marron, jaune foncé, jaune clair, bleu foncé, bleu clair, et verte. Les parties du territoire non couvertes par une de ces zones ne font l'objet d'aucune réglementation au titre du présent plan.

Conformément aux textes précités et en application de la circulaire interministérielle du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable, le présent règlement définit les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chacune de ces zones.

Par ailleurs, les dispositions du présent plan visent à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation, conformément à l'article L.562-8 du code de l'environnement.

### Article 2 - Effets du plan de prévention des risques d'inondation

La nature et les conditions d'exécution des prescriptions prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le présent plan est une servitude d'utilité publique et, à ce titre, il doit être annexé au plan local d'urbanisme conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des règles, éventuellement plus restrictives, contenues dans le plan local d'urbanisme de chacune des communes concernées, notamment en matière d'extension de construction, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation du sol.

Conformément à l'article L.562-5 du code de l'environnement, le non respect des dispositions du présent plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du code des assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites par le présent plan. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**Article 3 - Nature des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation**

Les dispositions définies ci-après sont destinées à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages des biens et activités existants, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Elles consistent en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols et en des prescriptions destinées à prévenir les dommages.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## TITRE II - DÉFINITIONS DES TERMES UTILISÉS DANS LE PRÉSENT RÈGLEMENT

***Aléa***

Phénomène naturel, ici débordement du cours d'eau, susceptible de provoquer des dommages. Il est caractérisé par sa fréquence et son intensité (hauteurs et durées de submersion, vitesses d'écoulement).

L'aléa de référence correspond à une période de retour choisie pour se prémunir d'un phénomène. En termes d'aménagement, la circulaire du 24 janvier 1994 précise que l'événement de référence à retenir pour le zonage est conventionnellement, "la plus forte crue connue et dans le cas où celle-ci serait plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière". Ce choix répond à la double volonté :

- de se référer à des événements qui se sont déjà produits, qui sont donc incontestables et susceptibles de se produire de nouveau, et dont les plus récents sont encore dans les mémoires,

- de privilégier la mise en sécurité de la population en retenant des crues de fréquences rares ou exceptionnelles.

Pour ce qui concerne la vallée du Grand Morin, les plus fortes crues connues (celles de 1958 et 1988 notamment) sont plus faibles qu'une crue de fréquence centennale. En conséquence, la crue choisie pour définir la ligne d'eau de référence est la crue centennale modélisée. Les hauteurs d'eau figurant sur les cartes d'aléas sont calculées par différence entre l'altitude de la ligne d'eau de référence et le niveau du sol à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques. Toutes les parties du lit majeur, situées à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de la crue centennale modélisée sont donc considérées comme inondables (les digues, remblais ou talus sont "transparents").

Les profils en travers constitutifs du modèle et pris en compte dans le présent règlement ont été reportés sur le plan de zonage réglementaire.

Pour une construction ou un aménagement donné, les cotes de la ligne d'eau de référence à retenir sont calculées par extrapolation à partir des altitudes indiquées aux profils en travers (PT) amont et aval, portés sur le plan de zonage réglementaire.

***Coefficient d'emprise au sol***

Le coefficient d'emprise au sol est défini comme la surface au sol du ou des bâtiments rapportée à la superficie de l'unité foncière. Toutefois, pour l'application du présent règlement, il ne sera pas tenu compte de la surface des parties de bâtiment construites au-dessus des cotes de la ligne d'eau de référence sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

***Coefficient d'occupation du sol (COS)***

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



***Construction en "dent creuse"***

Dans un alignement urbain existant, constitue une "dent creuse" un terrain non bâti ou un terrain dont la construction a été démolie. A contrario, n'est pas une "dent creuse" la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation.

En particulier, la typologie du bâtiment susceptible d'être construit, son implantation, ainsi que la taille du terrain, doivent respecter la trame et la forme urbaines existantes.

***Crue***

Phénomène naturel d'un cours d'eau engendrant une élévation de son débit et par conséquent de sa hauteur, dû à la fonte rapide des neiges et des glaces et/ou à des pluies abondantes.

***Enjeux***

Personnes, biens et activités situés dans une zone susceptible d'être affectée par un phénomène naturel, en l'occurrence la crue d'un cours d'eau.

***Entité foncière***

L'entité foncière au sens du présent règlement est l'ensemble des unités foncières maîtrisées par un même aménageur.

***Équipement collectif***

Installations et bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général employé dans les plans locaux d'urbanisme pour les emplacements réservés.

***Établissement sensible***

Tout établissement accueillant en permanence des personnes non valides, des malades, des personnes âgées ou des enfants (hôpitaux, maisons de retraite, centres d'hébergement, etc) ainsi que les établissements pénitentiaires.

***Fluides***

Dans le présent règlement les fluides regroupent :

- l'eau potable ;
- les eaux usées et les eaux pluviales ;
- les courants forts (haute, moyenne et basse tension) ;
- les courants faibles (sécurité, alarmes, téléphonie, transmission de données, etc.) ;
- les fluides caloporteurs ;
- les hydrocarbures (liquides ou gazeux) ;
- les produits industriels transportés dans des canalisations.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Les locaux et équipements techniques associés aux réseaux publics de fluides ou aux réseaux d'intérêt général comprennent notamment les postes de relèvement, les stations de pompage, les bassins de régulation, les stations d'épuration d'eaux usées, les unités de production et les réservoirs d'eau potable.

***Lit majeur***

Le lit majeur est le lit en eau lors de la plus grande crue connue. A chaque débordement, le cours d'eau occupe toute ou partie du lit majeur.

***Lit mineur***

Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace d'écoulement des eaux formé d'un chenal unique ou de plusieurs bras et de bancs de sables ou galets, recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.

***Mesures hydrauliques correctives***

Quand des mesures hydrauliques correctives sont prescrites, l'incidence d'un aménagement ou d'une construction doit être nulle (à la précision relative près du modèle hydraulique utilisé) sur les points suivants :

- la vitesse d'écoulement ;

- les cotes de la ligne d'eau ;

- la capacité de stockage des eaux pour toute crue débordante.

La conservation des capacités de stockage doit être recherchée, en sus de l'incidence nulle sur les conditions d'écoulement, sur la même entité foncière.

***Opération d'aménagement***

Les opérations d'aménagement sont les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis de construire groupés, les opérations de restauration immobilière, les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés, ainsi que les opérations menées par les associations foncières urbaines (AFU).

***cotes de la ligne d'eau de référence***
(voir Aléa)

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



***Calcul des cotes (ou altitude) de la ligne d'eau de référence pour un projet***

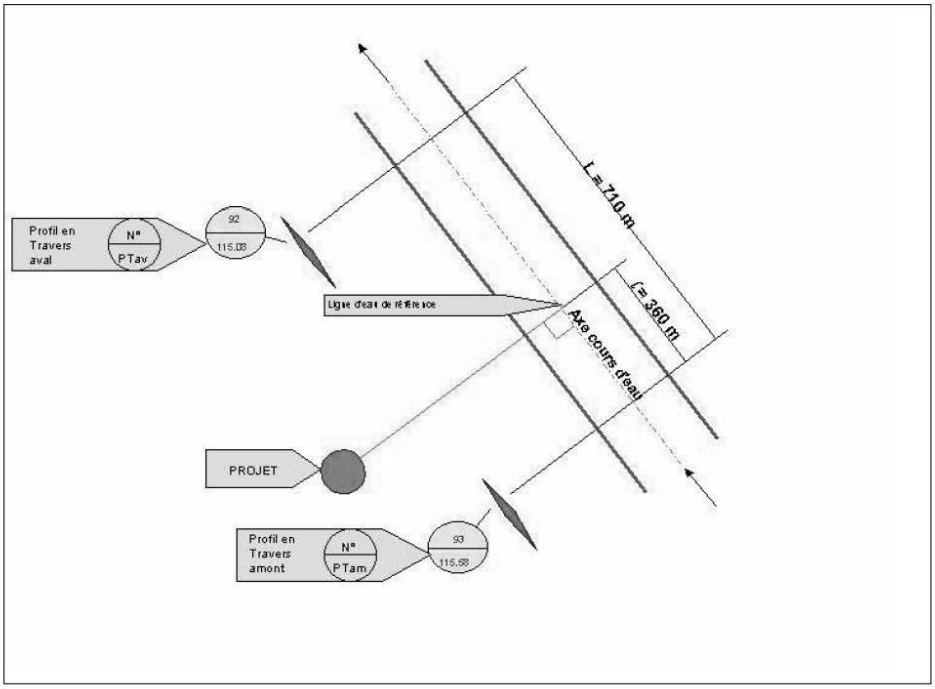
$$\text{cotes de la ligne d'eau de référence} = PTam - \frac{(PTam - PTav) \times \ell}{L}$$

avec :

cote de la ligne d'eau de référence = cote de la ligne d'eau de référence applicable au droit du projet,
PTam = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) amont,
PTav = cote de la ligne d'eau de référence indiquée au profil en travers (PT) aval,
L = longueur entre les PT amont et aval,
$\ell$ = longueur entre le PT amont et le point de contact entre la projection de la droite perpendiculaire à l'axe du fleuve et l'axe du fleuve.

L'unité est le mètre.

Le schéma suivant définit les paramètres de la formule avec un exemple de calcul.




Exemple de calcul :

$$\text{cote de la ligne d'eau de référence} = 115{,}58 - \left[\frac{(115{,}58 - 115{,}08) \times 360}{710}\right] = 115{,}33$$

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



***Plancher fonctionnel (premier)***

Il s'agit du plancher le plus bas d'une construction, où s'exerce de façon permanente une activité quelle que soit sa nature (industrie, artisanat, commerce, service), à l'exception de l'habitat.

***Plancher habitable (premier)***

Il s'agit du plancher le plus bas d'une construction, comportant une ou plusieurs pièces de vie servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains.

***Plan local d'urbanisme***

Pour l'application du présent règlement, cette terminologie regroupe les plans locaux d'urbanisme issus de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ainsi que les plans d'occupation des sols encore en vigueur à la date d'approbation du présent plan.

***Reconstruction***

Au sens du présent règlement, ce terme désigne la construction d'un bâtiment, en remplacement sur la même unité foncière, d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par un sinistre, à surface de plancher hors œuvre nette équivalente à la surface existante à la date d'approbation du présent plan.

La reconstruction ne devra pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements ni l'emprise au sol du bâtiment détruit par le sinistre.

***Remblai (équilibre remblais/déblais)***

Le volume de remblai doit être compensé, pour chaque crue débordante, par un volume de déblai au moins égal, soustrait du terrain naturel au-dessus du niveau moyen de la nappe alluviale. Pour le calcul des volumes remblais/déblais, seules les surfaces inondables par débordement et situées sous les cotes de la ligne d'eau de référence seront prises en compte. La stabilité du remblai devra être étudiée en tenant compte de la vitesse effective de l'eau.

***Risque***

Le risque est fonction de l'aléa et de la vulnérabilité. Il résulte, en effet, d'un aléa naturel potentiellement dangereux se produisant sur une zone où des enjeux humains, économiques voire environnementaux peuvent être atteint.

***Unité foncière***

L'unité foncière est l'ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

***Vulnérabilité***

Au sens le plus large, elle exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux. On peut distinguer la vulnérabilité économique et la vulnérabilité humaine. La première traduit généralement le degré d'endommagement des biens et des activités exposés à l'occurrence d'un phénomène naturel d'une intensité donnée. Elle désigne aussi quelquefois la valeur de l'endommagement (calcul du coût des dommages). La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes, dans leur intégrité physique et morale. Elle s'élargit également à d'autres composantes de la société (sociales, psychologiques, culturelles, etc.) et tente de mesurer sa capacité de réponse à des crises, notamment par les moyens de secours que doit mettre en œuvre la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



***Zonage réglementaire :***

Pour l'application du présent règlement, les dispositions qui s'appliquent à une construction existante concernée par deux zones réglementaires sont celles de la zone la moins contraignante.

***Zone de grand écoulement***

La zone de grand écoulement du Grand Morin correspond à son lit mineur et ses débordements adjacents sous des lames d'eau supérieures à 1 mètre, et qui sont animés par une vitesse d'écoulement sensible. Elle se distingue notamment de la zone de stockage du lit majeur, ou zone d'expansion de la crue, qui correspond aux zones inondées et où les vitesses d'écoulement sont faibles à nulles. A titre indicatif, la répartition des vitesses, de faibles à fortes, est donnée dans la ***Figure1***.

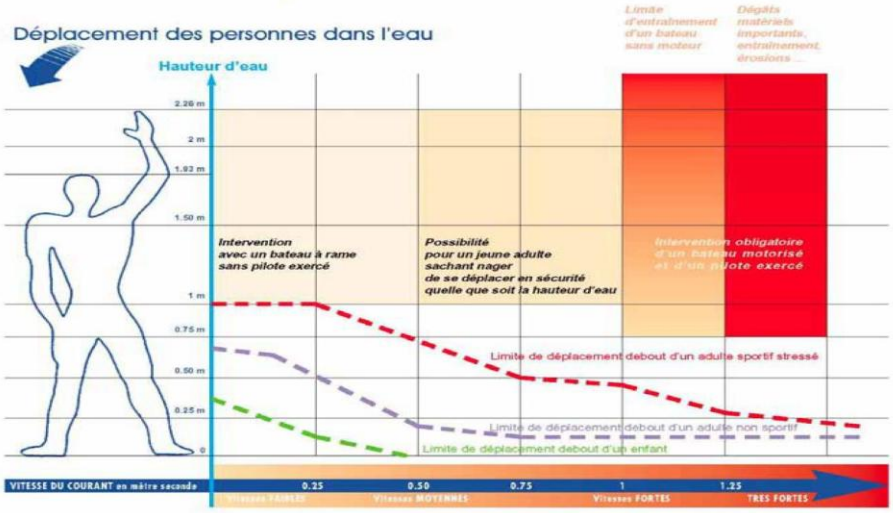
***Zone d'expansion de la crue***

Zone de stockage du lit majeur qui correspond aux zones inondées où les vitesses d'écoulement sont faibles à nulles.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Figure 1




Règlement vallée du Grand Morin de Tigeaux à Saint-Germain-sur-Morin - DÉFINITIONS 11

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# TITRE III - RÈGLEMENT

## CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

*Caractère de la zone rouge :*

*Cette zone correspond au lit mineur du Grand Morin, aux plans d'eaux ainsi qu'à des secteurs d'aléa fort en grand écoulement et d'aléa très fort, dans lesquels toute nouvelle construction, serait elle-même soumise à un risque très important, et de plus pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux, sont donc extrêmement limitées.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;

- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;

- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;

- La mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;

- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;

- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;

- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 $m^2$ ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement du sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë-kayak, etc.) ;

- Les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage ;

- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;

- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;

- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;

- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;

- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs et ne conduisant pas à un rehaussement du sol ;

- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;

- Les travaux d'exploitation de carrières, à l'exclusion des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...) sont interdits.

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

  Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

  a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 $m^2$, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation, une porte au minimum, desservant les constructions à usage d'habitation, devra être réalisée au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf pour les extensions ;

- Les installations fixes d'accueil destinées aux activités nautiques réalisées lors d'aménagements de terrains de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;

- Les installations fixes destinées à l'observation de la faune sauvage seront construites sur pilotis ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les clôtures devront être à 4 fils maximum superposés avec des poteaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE MARRON

*Caractère de la zone marron :*

*Cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés.*

*Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite.*

*Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les reconstructions sur place, autres que celles d'établissements sensibles, en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les reconstructions sur place d'établissements sensibles après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- Les aménagements de parcs de stationnement couverts ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;

- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;

- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;

- La mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;

- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;

- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;

- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 $m^2$ ;

- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs à l'exception des installations fixes d'accueil sauf si celles-ci sont en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique ;

- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;

- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;

- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;

- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques, à condition de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au-dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter dans une zone du plan autre qu'une zone rouge ou marron ;

- Les infrastructures de transports terrestres, ainsi que les parcs de stationnement non couverts desservant les équipements collectifs ;

- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;

- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

  a) Pour les extensions destinées à des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 10 $m^2$, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  b) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;

- Les installations fixes d'accueil en rapport avec la présence du milieu naturel aquatique réalisées lors d'aménagements de terrain de plein air et d'équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, seront construites sur pilotis ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE FONCÉ

*Caractère de la zone jaune foncé :*

*Cette zone correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux.*

*Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet.

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autres que les constructions visées à l'article 3 ci-dessous ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ;
- Les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 $m^2$ ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- Les extensions de locaux à usage d'activités économiques n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan, de plus de 20 % ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entrainer le dépassement de ce plafond ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

  a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 $m^2$, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (sans toutefois dépasser le coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;

- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE JAUNE CLAIR

*Caractère de la zone jaune clair :*

*Cette zone correspond à des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation, dans les formes actuelles, tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation.*

*La construction et l'extension de locaux d'activités économiques y sont également possibles sous certaines conditions.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet.

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions, ou reconstructions sur place après sinistre dû à une crue, d'établissements sensibles- ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles si la destruction est due à une crue ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;
- Les constructions d'habitations individuelles "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ; si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles ;
- Les extensions d'habitations individuelles ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ;
- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.) ;
- Les travaux d'exploitation de carrières, y compris des installations de traitement des matériaux, à condition que les réaménagements qui prévoient des remblais soient strictement limités en hauteur à l'altitude des terrains naturels préexistants. Pendant l'exploitation, les remblais de toute nature (digues périphériques, stocks de matériaux...), ainsi que les installations de traitement des matériaux, devront être situés en dehors de la zone rouge.

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

  Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation individuelle, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,30 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

- Le coefficient d'emprise au sol des équipements collectifs ne devra pas excéder 0,50 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

  a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,30 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles, au-dessus du terrain naturel, telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;

  e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

  f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;

- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

*Caractère de la zone bleu foncé :*

*Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation dense dans lesquels il y a lieu de permettre le développement ou la restructuration de la ville, mais dans une certaine mesure afin de tenir compte du risque important pour les personnes et les biens. La construction d'habitations nouvelles n'y est possible qu'en "dent creuse" de l'urbanisation. Par contre, la construction et l'extension de locaux à usage d'activités économiques y sont autorisées sous certaines conditions.*

### Article 1 – DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'habitation, à l'exception du logement éventuellement nécessaire au gardiennage des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services autorisés ;
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent plan ;
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre, quelle que soit l'origine du sinistre, d'établissements sensibles ;
- L'ouverture d'aires d'accueil, de terrains familiaux et de terrains de grand passage pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2**

**3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants**

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible ;
- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;
- La mise aux normes de terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan, sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;
- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;
- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre, autres que celles d'établissements sensibles ;
- Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires ;
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité de ces bâtiments, sous réserve qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de résidants ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;

- Les extensions d'habitations individuelles ;

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les opérations d'aménagement ne comportant que des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services. L'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence, à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;

- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services en dehors des opérations d'aménagement ;

- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;

- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;

- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;

- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;

- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;

- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;

- Les infrastructures de transports terrestres ;

- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

  Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs, sauf pour la reconstruction de bâtiments sinistrés en cas en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, ne devra pas excéder 0,40 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Le coefficient d'emprise au sol des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et des équipements collectifs, ne devra pas excéder 0,60 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

  a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 m², auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,40 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 20 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle et ce également dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,60 après extension (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;

  e) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;

  f) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

  g) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation des constructions à usage d'habitation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, sauf en cas d'extension ;

- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

*Caractère de la zone bleu clair :*

*Cette zone correspond à des secteurs urbanisés denses dans lesquels il y a lieu de permettre le développement de la ville en tenant compte du risque, pour les personnes et les biens, qui est toutefois moins important qu'en zone bleu foncé.*

*La construction d'habitations nouvelles y est admise en "dent creuse" ainsi que les opérations de renouvellement urbain comportant de l'habitat. La construction et l'extension des locaux à usage d'activités économique y est également admise sous certaines conditions.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

### Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

#### 3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;

- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;

- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;

- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;

- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;

- Les constructions d'habitations "en dent creuse" de l'urbanisation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, dans le respect de la trame et de la forme urbaines existantes (secteurs d'habitations individuelles ou collectives) ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles ;

- Les extensions d'habitations individuelles ou collectives ;

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les opérations d'aménagement comportant des locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services et/ou des locaux à usage d'habitation, sous réserve de l'élaboration d'un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles à usage d'habitation. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;

- Les constructions et les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, en dehors des opérations d'aménagement ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;
- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;
- Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ;
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;
- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;
- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;
- Les infrastructures de transports terrestres ;
- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.
- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

  Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

  - des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs, sauf pour la reconstruction de bâtiments sinistrés en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plan s figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, et pour les établissements sensibles, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;

- Lors de la création de nouveaux logements par aménagement, rénovation ou changement de destination d'un bâtiment, le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

- Le coefficient d'occupation du sol pour les locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, ne devra pas excéder 1,20 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;

- Le coefficient d'occupation du sol pour les constructions à usage mixte, ne devra pas excéder 1,00 (sans toutefois dépasser celui éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ; en cas d'extension ultérieure, cette dernière ne devra pas entraîner le dépassement de ce plafond ; pour les opérations d'aménagement, ce coefficient est calculé sur l'ensemble du programme ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

  a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 $m^2$, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  b) Pour les extensions de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant, mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  c) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

  d) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

  e) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles ;

- Les clôtures devront être ajourées à larges mailles.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE VERTE

*Caractère de la zone verte*

*Cette zone correspond aux "centres urbains" qui sont des secteurs à enjeu fort pour l'agglomération dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en tenant compte du risque.*

*Toute nouvelle construction y est a priori admise sous réserve toutefois de respecter certaines règles visant à diminuer la vulnérabilité des biens.*

### Article 1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

Sans objet

### Article 2 - INTERDICTIONS APPLICABLES AUX BIENS ET ACTIVITÉS FUTURS

Sont **interdits** :

- Les remblais de toute nature, sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés par l'article 3 ci-dessous ;
- Les endiguements de toute nature ;
- Les sous-sols à usage autre que le stationnement ;
- L'ouverture d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- L'ouverture de parcs résidentiels de loisirs (PRL) ou l'augmentation du nombre d'emplacements ;
- Les constructions de piscines privées fixes dépassant le niveau du terrain naturel ainsi que celles ne dépassant pas le niveau du terrain naturel si elles sont équipées d'un dispositif de sécurité constitué soit d'une barrière de protection, soit d'un abri ;
- Toutes autres nouvelles constructions non admises à l'article 3 ci-dessous.

### Article 3 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET DANS LE RESPECT DES INTERDICTIONS VISÉES À L'ARTICLE 2

#### 3-1 Autorisations applicables aux biens et activités existants

Seuls sont **admis** :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- La mise aux normes de terrains nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage, existants à la date d'approbation du présent plan, et sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'accueil ni de l'imperméabilisation des sols ;

- Les changements de destination d'un bâtiment existant, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;

- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ;

- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;

- Les réparations et reconstructions d'éléments architecturaux expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, ou de la loi 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat et notamment son article 70.

**3-2 Autorisations applicables aux biens et activités futurs**

Seuls sont **admis**, sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 5 :

- Les remblais si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone ;

- La construction de sous-sol à usage exclusif de stationnement ;

- Les reconstructions sur place de bâtiments sinistrés, quelle que soit l'origine du sinistre ;

- Les constructions et les extensions d'habitations individuelles ou collectives, y compris leurs annexes telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif, de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de services, sous réserve toutefois, pour les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'élaborer un plan de secours ; de plus, si une voirie située au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence jouxte l'opération d'aménagement, un cheminement piétons situé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence permettant l'accès à cette voirie devra desservir les constructions nouvelles. A défaut, l'accessibilité des constructions devra être garantie avec moins d'un mètre de submersion par rapport à l'altitude de la ligne d'eau de référence à l'intérieur de l'opération et l'évacuation des constructions en cas d'occurrence d'une crue devra être prévue par tout moyen adéquat permettant d'assurer la sécurité des personnes ;

- Les logements strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les constructions et les extensions de bâtiments agricoles ;

- Les constructions et les extensions d'équipements collectifs ;

- Les constructions et les extensions d'établissements sensibles ;

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements collectifs à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil ;

- L'aménagement de terrains de grand passage nécessaires à la mise en œuvre du schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- L'ouverture et l'extension de terrains de camping y compris les installations fixes d'accueil, sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars ;

- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue. Le volume de déblai n'est pas pris en compte dans le calcul des mesures compensatoires ;

- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;

- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues, mais sont toutefois admises, les clôtures dont l'aspect est en harmonie avec les clôtures voisines existantes ;

- Les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transport ;

- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques ;

- Les infrastructures de transports terrestres ;

- Les aménagements et installations liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique (centrale hydroélectrique, etc.).

**Article 4 - MESURES DE PRÉVENTION APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLAN**

- Toutes les dispositions devront être prises pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux en raison de leur caractère polluant ou flottant. Les travaux nécessaires dans les constructions existantes devront être réalisés dans un délai de 5 ans suivant la date d'approbation du présent plan. Pour satisfaire les objectifs ci-avant, l'obligation ne porte que sur un montant de travaux limité à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan.

- Les établissements sensibles devront analyser les conséquences du risque d'inondation pris en compte par le présent plan sur le fonctionnement de l'établissement et définir les mesures appropriées de gestion ou de travaux ainsi qu'un calendrier prévisionnel de mise en oeuvre.

Cette étude (analyse, définition des mesures et calendrier) doit être réalisée dans un délai de 2 ans suivant la date d'approbation du présent plan.

- Les terrains de camping existants à la date d'approbation du présent plan seront fermés et évacués du 1er décembre au 15 mars ;

- En cas de rénovation ou de réfection des cloisons et de l'isolation thermique situées sous l'altitude de la ligne d'eau de référence :

  - sous réserve des contraintes techniques et d'usage, les matériaux employés devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage des matériaux.

- En cas de rénovation ou de réfection de l'installation électrique, le coffret d'alimentation, lorsqu'il est situé à l'intérieur de la construction, ainsi que le tableau de distribution, seront placés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation.

**Article 5 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX AMÉNAGEMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX FUTURS VISÉS À L'ARTICLE 3 CI-DESSUS**

Les prescriptions énumérées ci-dessous s'imposent à tous les biens et activités futurs, sauf pour la reconstruction de bâtiments sinistrés en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

**5-1 Prescriptions d'urbanisme**

- Les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire seront rattachées au système de nivellement IGN 1969 (altitudes normales), sauf modification apportée par la réglementation postérieurement à la date d'approbation du présent plan ;

- La cote du premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions et extensions admises devra être supérieure à l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf :

a) Pour les extensions d'habitations individuelles n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 30 $m^2$, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

b) Pour les extensions d'équipements collectifs n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan de plus de 50 %, auquel cas le niveau de plancher pourra être au même niveau que le plancher existant mais sur justification fonctionnelle (et ce dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol maximal, après extension, éventuellement fixé par le plan local d'urbanisme) ;

c) Pour les constructions ou les extensions de locaux réservés à un autre usage que l'habitation, dont le niveau de plancher pourra être au niveau de la voirie existante. Il est toutefois recommandé, dans la mesure du possible, de prévoir un premier niveau de plancher fonctionnel au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ou du moins au niveau de ceux des locaux proches ;

d) Pour la construction d'annexes aux constructions d'habitations individuelles telles que garages, abris de jardin ou serres à usage privatif ;

e) Pour la construction ou l'extension de bâtiments agricoles ;

f) Pour les aménagements portuaires et les installations liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, ports, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) y compris pour les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et leurs annexes situés sur la plate-forme.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



- Pour faciliter l'évacuation, au minimum une porte desservant le plancher au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence devra être réalisée, pour les constructions à usage d'habitation, sauf en cas d'extension, et pour les établissements sensibles.

**5-2 Prescriptions constructives**

- Les constructions et installations devront pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;

- Les équipements vulnérables, notamment les équipements électriques et de chauffage, ainsi que les parties sensibles à l'eau des installations fixes devront être situés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, sauf lorsqu'en application de l'article 5-1, la cote du premier plancher habitable ou fonctionnel se situe en dessous de l' altitude de la ligne d'eau de référence. Dans ce dernier cas, il est toutefois fortement recommandé, à chaque fois que leur fonctionnalité n'est pas remise en cause, de prévoir le maximum d'équipements au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence, afin de réduire les coûts et les délais de remise en service ;

- Le tableau de distribution électrique sera placé au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence et un coupe-circuit sera installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous l'altitude de la ligne d'eau de référence afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après inondation. Les réseaux électriques seront descendant de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines ;

- Les cloisons et l'isolation thermique des parties de bâtiments situées en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après inondation et des dispositions devront être adoptées pour faciliter l'évacuation de l'eau et le séchage de ces matériaux.

**5-3 Prescriptions relatives aux parcages et stockages**

- Les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel devront être placés de façon à conserver leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide ;

- Les matériels sensibles à l'humidité devront être entreposés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence ;

- Les produits dangereux, polluants ou sensibles à l'humidité devront être stockés au-dessus de l'altitude de la ligne d'eau de référence.

**5-4 Prescriptions relatives aux mesures hydrauliques correctives**

Les mesures hydrauliques correctives, rendues nécessaires par la réalisation des travaux, aménagements ou constructions visés à l'article 3 ci-dessus devront être prises, pour supprimer l'impact sur les conditions d'écoulement des crues et assurer la conservation des volumes de stockage. Ces mesures seront déterminées par une étude hydraulique, dont le contenu doit être en relation avec l'importance du projet et avec son incidence sur les crues.

En particulier, les volumes étanches ainsi que tous remblaiements situés en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence devront être compensés (cf. la rubrique "Remblai" du Titre II – Définitions). En revanche, si le volume situé en dessous de l'altitude de la ligne d'eau de référence est inondable, il n'est pas nécessaire de rechercher de compensation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Annexe n°2
# Liste d'espèces végétales invasives avérées proscrites

| Espèce | Nom vernaculaire |
|---|---|
| *Acacia dealbata Willd.* | Mimosa argenté |
| *Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.* | Mimosa à feuilles de saule |
| *Acer negundo L.* | Érable Negundo |
| *Aiianthus altissima (Miller) Swingle* | Faux vernis du Japon |
| *Ambrosia artemisiifolia L.* | Ambroise élevée |
| *Aristolochia sempervirens L.* | Aristoloche élevée |
| *Artemisia verlotiorum Lamotte* | Armoise de Chine |
| *Aster novi-belgii gr.* | Aster |
| *Aster squamatus (Sprengel) Hieron.* | Aster écailleux |
| *Azolla filiculoides Lam.* | Azolla fausse fougère |
| *Baccharis halimifolia L.* | Séneçon en arbre |
| *Berteroa incana (L.) DC.* | Alysson blanc |
| *Bidens connata Willd.* | Bident à feuille connées |
| *Bidens frondosa L.* | Bident feuillé |
| *Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter* | Bardon Andropagon |
| *Bromus catharticus Vahl* | Brome faux Uniola |
| *Buddleja davidii Franchet* | Arbre à papillon |
| *Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus* | Ficoïde à feuille en sabre |
| *Carpobrotus edulis (L.) R. Br.* | Ficoide doux |
| *Cenchrus incertus m.A. Curtis* | Cenchrus |
| *Chenopodium ambrosioides L.* | Chénopode fausse Ambroisie |
| *Conyza bonariensis (L.) Cronq.* | Erigéron crépu |
| *Conyza canadensis (L.) Cronq.* | Conyze du Canada |
| *Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker* | Vergerette de Barcelone |
| *Cortaderia selloana (Schultes&Schultes fil.) Ascerson&Graebner* | Herbe de la pampa |
| *Cotula coronopifolia L.* | Cotule pied de corbeau |
| *Crassula helmsii (Kirk) Cockayne* | Orpin de Helms |
| *Cyperus eragrostis Lam.* | Soucher vigoureux |
| *Cytisus muliflorus (L'Hér.) Sweet* | Cytise blanc |
| *Cytisus striatus (Hill) Rothm.* | Genêt strié |
| *Egeria densa Planchon* | Elodée dense |
| *Elodea canadensis Michaux* | Elodée du Canada |
| *Elodea nuttalii (Planchon) St. John* | Elodea à feuilles étroites |
| *Epilobium ciliatum Rafin.* | Epilobe cilé |
| *Helianthus tuberosus L.* | Topinanbour |
| *Helianthus x laetiflorus Pers.* | Hélianthe vivace |
| *Heracleum mantegazziarium gr.* | Berce du Caucase |
| *Hydrocotyle ranunculoides L.f.* | Hydrocotyle fausse renoncule |
| *Impatiens balfouri Hooker fil.* | Impatience des jardins |
| *Impatiens capensis Meerb* | Balsamine du Cap |
| *Impatiens glandulifera Royle* | Balsamine de l'Himalaya |
| *Impatiens parviflora DC.* | Balsamine à petites fleurs |
| *Lagarosiphon major (Ridley) Moss* | Lagarosiphon majeur |
| *Lemna minuta H.B.K.* | Lentille d'eau minuscule |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



| | |
|---|---|
| *Lemna turionifera Landolt* | Lentille à turion |
| *Lindernia dubia(L.) Pennell* | Lindernie fausse gratiole |
| *Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet* | Jussie, Ludwigie à grandes fleurs |
| *Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven* | Jussie |
| *Myriophyllum aquoticum (Velloso) Verdcourt* | Myriophylle du Brésil |
| *Oenothera biennis gr.* | Onagre bisannuelle |
| *Oxalis pes-caprae* | Oxalis pied de chèvre |
| *Paspalum dilatatum Poiret* | Paspale dilatée |
| *Paspalum distichum L.* | Paspale à deux épis |
| *Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.* | Arbre des Hottentots |
| *Prunus laurocerasus L.* | Laurier cerise |
| *Reynoutria japonica Houtt.* | Renouée du Japon |
| *Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai* | Renouée de Sakhaline |
| *Reynoutria x bohemica J. Holub* | Renouée de Bohême |
| *Rhododendron ponticum L.* | Rhododendron des parcs |
| *Robinia pseudo-acacia L.* | Robinier faux acacia |
| *Rumex cristatus DC.* | Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes |
| *Rumex cuneifolius Campd.* | Oseilles à feuilles en coin, Rumex |
| *Senecio inaequidens DC.* | Séneçon sud-africain |
| *Solidago canadensis L.* | Tête d'or |
| *Solidago gigantea Aiton* | Tête d'or |
| *Spartina anglica C.E. Hubbard* | |
| *Sporobolus indicus (L.) R. Br.* | Sporobole fertile |
| *Symphytum asperum gr.* | Consoude hérisée |
| *Xanthium strumarium gr.* | Lampourde glouteron |

Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL - Document actualisé avec les données du CBNBP (liste proposée dans le cadre du Porter à connaissance du SAGE des Deux Morin – Novembre 2017.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Annexe n°2
# Liste des espèces locales recommandées

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Liste des espèces locales recommandées

SEINE&MARNE
LE DÉPARTEMENT

Bâtiment F / 18 allée Gustave Prugnat, Moret-sur-Loing / 77250 Moret-Loing-et-Orvanne
Tél. : 01 64 31 11 18 / Fax : 01 64 31 16 46 / contact@seme-id77.fr
seine-et-marne-environnement.fr
SIRET : 383 715 836 00037 / Code NAF : APE 913E/9499Z

Seine & Marne environnement

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Liste d'espèces locales recommandées

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Acer campestre* | Érable champêtre | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | jaune verdâtre | 4 – 15 | Lente | |
| *Alnus glutinosa* | Aulne glutineux | Arbre | Conique large | Basique / Acide | Humide | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Février / Avril | Ocre jaune (M), jaune brun (F) | 18 – 30 | Lente | Médicinal |
| *Berberis vulgaris* | Épine-vinette | Arbuste | Dressé | Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Juin | Jaune grifé de pourpre | 1 – 3 | Rapide | Épines / Médicinal |
| *Betula pendula* | Bouleau verruqueux | Arbre | Conique étroit | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil | Non | Caduc | Avril | Jaune brun | 20 – 25 | Lente | |
| *Betula pubescens* | Bouleau blanc | Arbre | Conique étroit | Acide | Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Avril | Jaune brun | 15 – 20 | Lente | Médicinal |
| *Carpinus betulus* | Charme commun | Arbre | Ovale | Basique / Neutre | Sec | Mi-ombre / Ombre | Oui | Marcescent | Avril / Mai | Jaune (M), vert (F) | 15 – 25 | Lente | |
| *Cornus mas* | Cornouiller mâle | Arbuste | Étalé bas | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Jaune | 3 – 5 | Assez rapide | Comestible / médicinal |
| *Cornus sanguinea* | Cornouiller sanguin | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Blanc | 2 – 4 | Moyenne | |
| *Corylus avellana* | Noisetier | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec | Mi-ombre / Ombre | Oui | Caduc | Janvier / mars | Jaunâtre | 2 – 4 | Rapide | Comestible |
| *Crataegus laevigata* | Aubépine lisse | Arbuste | Arrondi | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai | Blanc rose | 5 – 8 | Rapide | Épines / Médicinal |
| *Crataegus monogyna* | Aubépine monogyne | Arbuste | Arrondi | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai | Blanc | 6 – 9 | Moyenne | Épines / Médicinal |
| *Cytisus scoparius* | Genêt à balais | Arbuste | Étalé bas | Acide | Sec / Frais | Soleil | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Jaune | 1 – 1,5 | Moyenne | Toxique |
| *Euonymus europaeus* | Fusain d'Europe | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Blanc-verdâtre | 3 – 7 | Lente | Toxique |
| *Fagus sylvatica* | Hêtre commun | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Avril / Mai | Jaunâtre (M), vert (F) | 20 – 30 | Lente | Médicinal |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Frangula dodonei* | Bourdaine | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juillet | vert | 2 – 5 | Lente | Toxique / Médicinal |
| *Fraxinus angustifolia* | Frêne à feuilles étroites | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil | - | Caduc | Avril / Mai | Brunâtre | 10 – 20 | Rapide au début | |
| *Fraxinus excelsior* | Frêne élevé | Arbre | Étalé | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Jaune (M), vert (F) | 30 – 40 | Rapide | |
| *Ilex aquifolium* | Houx | Arbuste | Dressé | Neutre / Acide | Sec / Frais | Mi-ombre | Oui | Persistant | Mai / Juin | Blanc | 5 – 15 | Assez lente | |
| *Juniperus communis* | Genévrier commun | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil | Oui | Persistant | Avril / Mai | Jaune (M), verdâtre (F) | 3 – 5 | Lente | Médicinal / Piquant |
| *Ligustrum vulgare* | Troène commun | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Marcescent | Mai / Juillet | Blanc | 2 – 3 | Moyenne | Toxique |
| *Lonicera xylosteum* | Camerisier ou Chèvrefeuille des haies | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc-jaunâtre | 2 – 2,5 | Moyenne | Toxique / Médicinal |
| *Malus sylvestris* | Pommier des bois | Arbuste | Étalé | Basique / Acide | Sec | Soleil | - | Caduc | Avril / Mai | Blanc-rose | 2,5 – 4 | Moyenne | Comestible |
| *Mespilus germanica* | Néflier commun | Arbuste | Buissonnant | Acide | Sec | Soleil / Mi-ombre | oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 3 – 6 | Lente | Épines (souvent) / Comestible |
| *Populus nigra* | Peuplier noir | Arbre | Colonnaire | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Mars / Avril | Rouge (M), vert (F) | 30 – 35 | Rapide au début | |
| *Populus tremula* | Peuplier tremble | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais / Humide | Mi-ombre / Ombre | Non | Caduc | Mai | Gris rouge (M), vert (F) | 15 – 25 | Rapide au début | |
| *Prunus avium* | Merisier | Arbre | Étalé | Basique / Neutre | Frais | Mi-ombre | Non | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 20 – 30 | Rapide | Comestible |
| *Prunus mahaleb* | Cerisier Mahaleb | Arbuste | Étalé | Basique / Neutre | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Avril | Blanc | 6 – 10 | Moyenne | |
| *Prunus spinosa* | Prunellier | Arbuste | Étalé | Basique / Neutre | Sec | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril | Blanc | 1 – 4 | Rapide | Épines / Toxique / Comestible |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Pyrus cordata* | Poirier à feuilles en coeur | Arbuste | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 5 – 15 | Rapide au début | Épines (souvent) / Comestible |
| *Pyrus pyraster* | Poirier sauvage | Arbre | Colonnaire | Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 4 – 6 | Moyenne | Comestible |
| *Quercus petraea* | Chêne sessile | Arbre | Étalé | Neutre / Acide | Frais | Mi-ombre | Non | Caduc | Avril / Mai | Jaune | 30 – 40 | Assez lente | |
| *Quercus pubescens* | Chêne pubescent | Arbre | Érigé | Basique | Sec | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc (parfois marcescent) | Avril / Mai | Jaune vert | 8 – 15 | Moyenne | |
| *Quercus robur* | Chêne pédonculé | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Mai / Juin | vert | 25 – 40 | Moyenne | |
| *Rhamnus catharticа* | Nerprun purgatif | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Jaune | 2 – 7 | Lente | Toxique |
| *Ribes rubrum* | Groseiller à grappes | Arbuste | Buissonnant | Neutre / Acide | Frais | Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Vert-jaunâtre | 0,8 – 1,5 | Rapide | Comestible |
| *Ribes uva-crispa* | Groseiller à maquereau | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Mi-ombre / Ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Rouge-verdâtre | 0,8 – 1,5 | Rapide | Épines / Comestible |
| *Rosa agrestis* | Rosier agreste | Arbuste | Buissonnant | Basique | Sec / Frais | Soleil | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Blanc | 1 – 2 | Assez rapide | Épines |
| *Rosa arvensis* | Rosier des champs | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / frais | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Blanc | 0,5 – 1 | Assez rapide | Épines |
| *Rosa canina* | Églantier ou rosier des chiens | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Rose pâle | 1 – 4 | Assez rapide | Épines / Comestible / Médicinal |
| *Rosa micrantha* | Églantier à petites fleurs | Arbuste | Buissonnant | Basique | Sec / frais | Soleil | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Rose | 1 – 2 | Assez rapide | Épines |
| *Rosa rubiginosa* | Églantier couleur de rouille | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Rose | 2,5 – 3 | Rapide | Épines / Médicinal |
| *Rosa stylosa* | Rosier à styles soudés | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Frais | Soleil | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Blanc rose | 2 – 3 | Assez rapide | Épines |
| *Rosa tomentosa* | Églantier tomenteux | Arbuste | Buissonnant | Basique | Sec / Frais | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Rose clair | 1 – 2 | Assez rapide | Épines |
| *Salix alba* | Saule blanc | Arbuste | Étalé | Basique / Neutre | Humide | Mi-ombre / | Oui | Caduc | Avril / | Blanc | 10 – 15 | Rapide | Médicinal |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | | Humidité du sol | Ensoleillement | | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Ombre | Mi-ombre / Soleil | | | Mai | | | | | |
| *Salix atrocinerea* | Saule à feuilles d'olivier | Arbuste | Étalé | Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | | Vert | 4 – 6 | Assez rapide | |
| *Salix aurita* | Saule à oreillettes | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Mai | | Vert brun | 1 – 3 | Lente | |
| *Salix caprea* | Saule marsault | Arbre | Pleureur | Basique / Acide | Frais / Humide | Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | | Verdâtre | 2 – 5 | Rapide | |
| *Salix cinerea* | Saule cendré | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Humide | Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | | Verdâtre | 3,5 – 5 | Assez rapide | |
| *Salix fragilis* | Saule fragile | Arbre | Étalé | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | | Verdâtre | 5 – 15 | Assez rapide | |
| *Salix purpurea* | Saule pourpre | Arbuste | Étalé bas | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Mars / Avril | | Blanc vert | 3 – 4 | Rapide | |
| *Salix triandra* | Saule à trois étamines | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | | Verdâtre | 5 – 7 | Rapide au début | |
| *Salix viminalis* | Saule des vanniers | Arbuste | Buissonnant | Neutre | Humide | Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | | Verdâtre | 6 – 10 | Rapide | |
| *Sambucus nigra* | Sureau noir | Arbuste | Ouvert | Basique / Neutre | Frais / Humide | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin / Juillet | | Blanc | 2 – 8 | Rapide | Comestible / médicinal |
| *Sorbus aria* | Alisier blanc | Arbre | Ovale | Basique / Acide | Sec | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai | | Blanc | 10 – 15 | Assez rapide | |
| *Sorbus aucuparia* | Sorbier des oiseleurs | Arbre | Étalé | Neutre / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | | Blanc | 10 – 12 | Moyenne | |
| *Sorbus torminalis* | Alisier torminal | Arbre | Ovale | Basique / Acide | Sec | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | | Blanc | 10 – 15 | Assez lente | |
| *Tilia cordata* | Tilleul à petites feuilles | Arbre | Ovale | Neutre / Acide | Sec | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin | | Jaune pâle | 15 – 20 | Moyenne | Comestible / médicinal |
| *Tilia platyphyllos* | Tilleul à grandes feuilles | Arbre | Arrondi | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Juin / Juillet | | Jaune pâle | 10 – 40 | Assez rapide | Médicinal |
| *Ulex europaeus* | Ajonc d'Europe | Arbuste | Dressé | Neutre / Acide | Frais | Soleil | Oui | Persistant | Mars / Mai | | Jaune | 1 – 2,5 | Rapide | Épines |
| *Ulmus glabra* | Orme blanc | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil / Mi- | - | Caduc | Avril / | | Rouge | 15 – 25 | Lente | |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ombre | | | Mai | | | | |
| *Ulmus laevis* | Orme lisse | Arbre | Ovale | Basique / Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Rose | 15 – 20 | Assez rapide | |
| *Ulmus minor* | Petit orme | Arbre | Ovale | Basique / Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | jaune verdâtre | 10 – 30 | Rapide | Médicinal |
| *Viburnum lantana* | Viorne lantane | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 3 – 4 | Moyenne | Toxique |
| *Viburnum opulus* | Viorne obier | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 2 – 5 | Moyenne | Toxique |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Seine-et-Marne environnement

## LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes.

**Lierre (*Hedera helix*)**
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm

**Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)**
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm

**Clématite des haies (*Clematis vitalba*)**
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm

**Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)**
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm

**Ronce des bois *(Rubus fruticosus)***
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Seine-et-Marne environnement

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Type de milieu humide | Particularités |
|---|---|---|---|
| *Barbarea vulgaris* | Barbarée commune | Mégaphorbiaies | eutrophiles |
| *Calystegia sepium* | Liseron des haies | | eutrophiles |
| *Carduus crispus* | Chardon crépu | | eutrophiles |
| *Cirsium oleraceum* | Cirse maraîcher | | mésotrophiles |
| *Cirsium palustre* | Cirse des marais | | mésotrophiles |
| *Dipsacus fullonum* | Cabaret des oiseaux | | eutrophiles |
| *Epilobium hirsutum* | Epilobe hérissé | | eutrophiles |
| *Epilobium tetragonum* | Epilobe à tige carrée | | eutrophiles |
| *Eupatorium cannabinum* | Eupatoire chanvrine | | eutrophiles |
| *Filipendula ulmaria* | Reine-des-prés | | |
| *Humulus lupulus* | Houblon | | eutrophiles |
| *Hypericum tetrapterum* | Millepertuis à quatre ailes | | eutrophiles |
| *Lythrum salicaria* | Salicaire commune | | mésotrophiles |
| *Myosoton aquaticum* | Céraiste aquatique | | eutrophiles |
| *Scrophularia auriculata* | Scrophulaire aquatique | | eutrophiles |
| *Stachys palustris* | Epiaire des marais | | mésotrophiles |
| *Symphytum officinale* | Consoude officinale | | |
| *Thalictrum flavum* | Pigamon jaune | | mésotrophiles |
| *Valeriana officinalis* | Valériane officinale | | |
| *Galium uliginosum* | Gaillet des fanges | Tourbières | |
| *Lotus pedunculatus* | Lotier des fanges | | |
| *Ranunculus flammula* | Renoncule petite-douve | | |
| *Succisa pratensis* | Succise des prés | | |
| *Cardamine pratensis* | Cardamine des prés | Prairies | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| *Epilobium parviflorum* | Epilobe à petites fleurs | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| *Galium palustre* | Gaillet des marais | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| *Lysimachia nummularia* | Lysimaque nummulaire | | européennes, hygrophiles longuement inondables |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Seine-et-Marne environnement

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Type de milieu humide | Particularités |
|---|---|---|---|
| *Mentha aquatica* | Menthe aquatique | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| *Mentha arvensis* | Menthe des champs | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| *Mentha suaveolens* | Menthe à feuilles rondes | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| *Polygonum amphibium* | Renouée amphibie | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| *Potentilla anserina* | Potentille des oies | | européennes, hygrophiles |
| *Potentilla reptans* | Potentille rampante | | européennes, hygrophiles |
| *Pulicaria dysenterica* | Pulicaire dysentérique | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| *Ranunculus repens* | Renoncule rampante | | européennes, hygrophiles |
| *Rumex conglomeratus* | Patience agglomérée | | européennes, hygrophiles |
| *Rumex crispus* | Patience crépue | | européennes, hygrophiles |
| *Silene flos-cuculi* | Silène fleur-de-coucou | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| *Trifolium fragiferum* | Trèfle fraise | | européennes, hygrophiles longuement inondables |

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Annexe n°3 : Retrait gonflement des argiles

Depuis le 1er janvier 2020 des dispositions réglementaires s'appliquent dans les zones d'exposition moyenne à forte de retrait et gonflement d'argiles.

En application de l'article 68 de la Loi Elan du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le Code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles. Elle est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du.22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu:

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols)

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# CONSTRUIRE EN TERRAINS ARGILEUX : GUIDE DES BONNES PRATIQUES

GOUVERNEMENT
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

## Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques

Novembre 2021

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

## DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

### L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

#### Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

#### Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

#### Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

### Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre 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.

### Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

### CAS PARTICULIER

**Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI),** visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

3

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

## Les conséquences sur le bâti

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

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

4

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

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

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

**Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.**

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

**C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.**

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

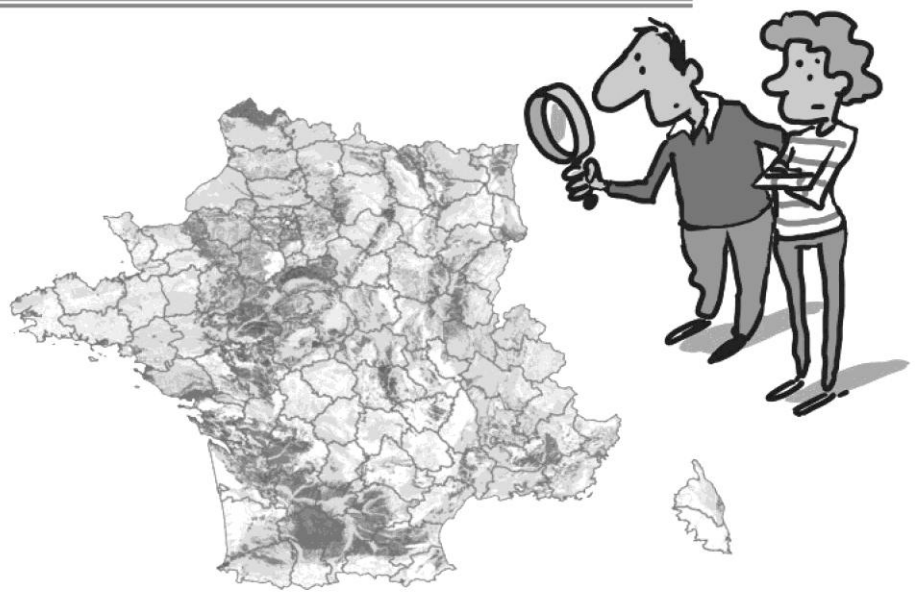
https://www.georisques.gouv.fr GÉORISQUES

5

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

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

### Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

**https://errial.georisques.gouv.fr/#/**

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

6

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

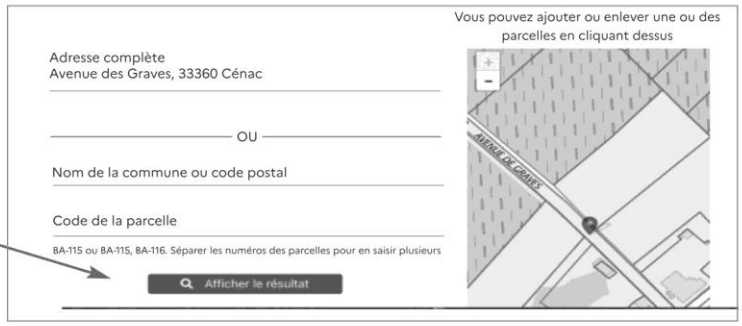


***Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :***

***1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.***

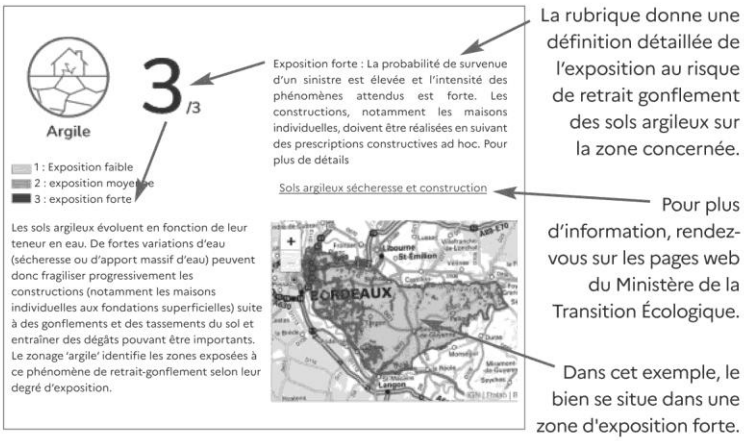
***2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.***

*clic*

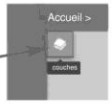



***3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.***

***4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».***




✔La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».




✔Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

## L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité
**30** ans

*Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020*

**Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.**

**À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?**
Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

**Que contient cette étude géotechnique préalable ?**
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

**Quelle est sa durée de validité ?**
Elle est de 30 ans.

**Qui paie cette étude géotechnique ?**
Elle est à la charge du vendeur.

***Attention***
Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## L'étude géotechnique de conception

**Le constructeur a le choix entre :**

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

Valable pour toute la durée du projet

*Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020*

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

### À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

### Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

### Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

### Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

9

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage | Maître d'œuvre | Constructeur

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

10

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

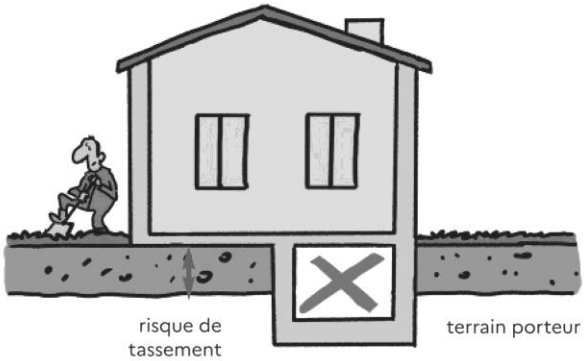


## Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

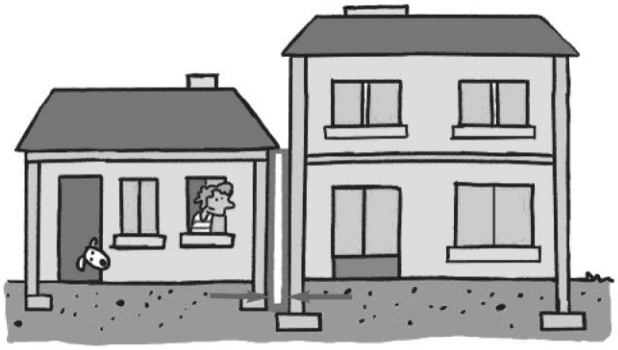
### Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.




✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.




11

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

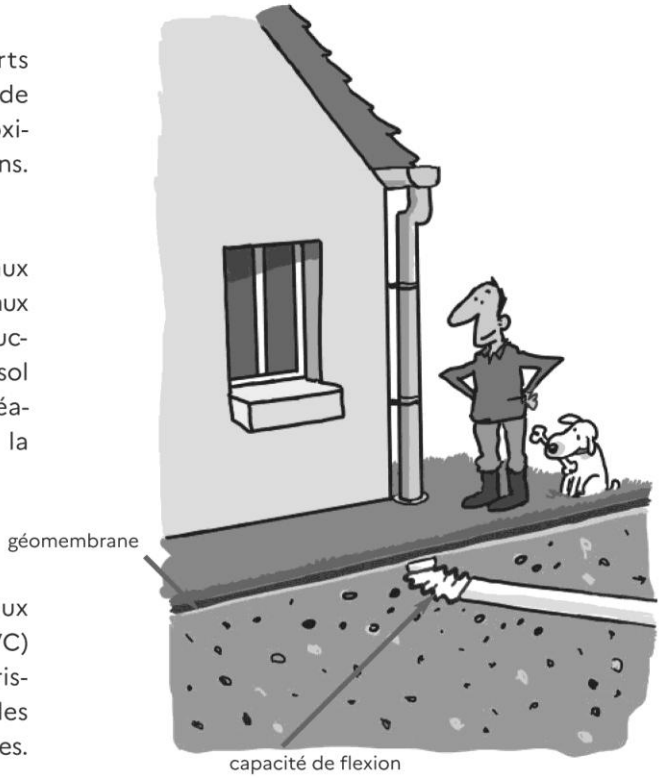


## Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

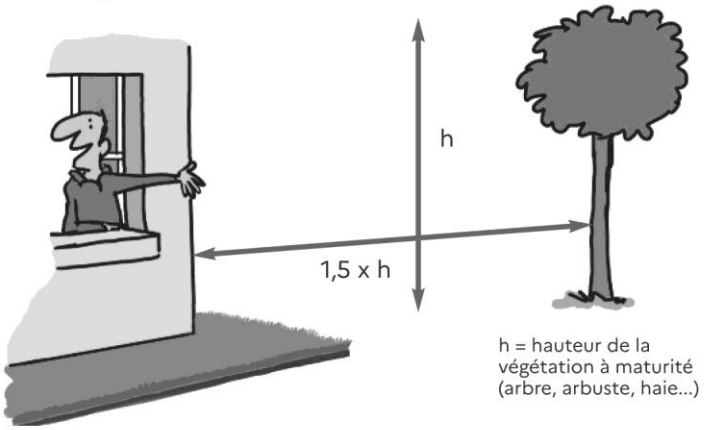
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.




## Limiter l'action de la végétation environnante

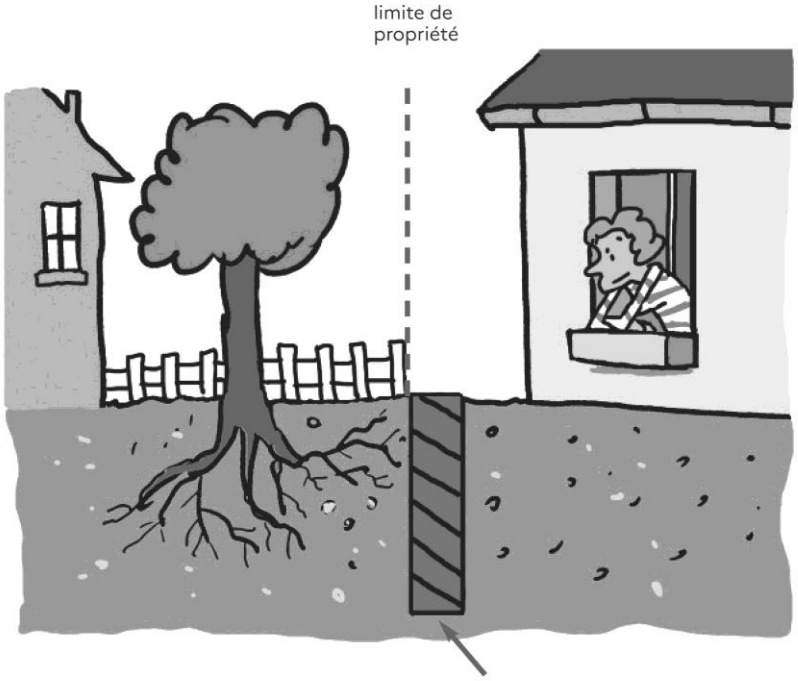
✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.




12

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026






écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔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.

## Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

13

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

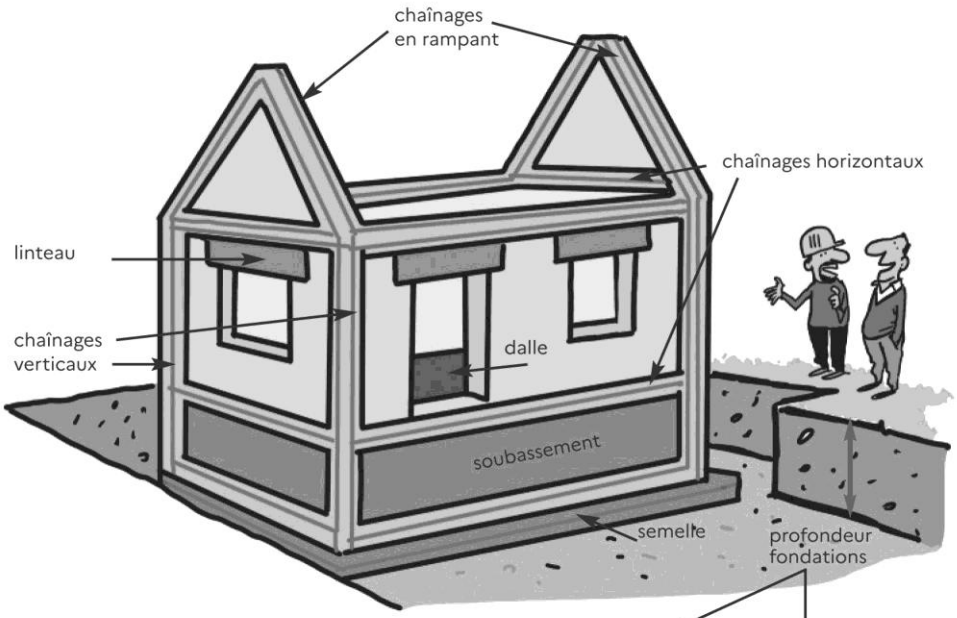


## Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.




Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## POUR EN SAVOIR PLUS...

**Rendez-vous sur :**

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

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

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

15

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



GOUVERNEMENT
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

**Construire en terrain argileux**
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



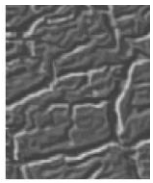
# EXTRAITS DU GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PRÉVENIR LES DÉSORDRES DANS L'HABITAT INDIVIDUEL »

*Guide disponible sur www.georisques.gouv.fr*

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026







# Sommaire

Introduction ..... 2

*1. Face à quel phénomène ?* ..... 3

1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ? ..... 3
*Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?*
*Les effets de la dessiccation sur les sols*

1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles ..... 5

1.3 Manifestation des désordres ..... 8
*Les désordres au gros-œuvre*
*Les désordres au second-œuvre*
*Les désordres sur les aménagements extérieurs*
*L'évaluation des dommages*

*2. Le contrat d'assurance* ..... 11

*3. Comment prévenir ?* ..... 12

3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa ..... 12

3.2 L'information préventive ..... 13

3.3 La prise en compte dans l'aménagement ..... 14

3.4 Les règles de construction ..... 15

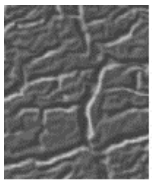
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant ..... 15

*4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie* ..... 16

*Fiches* ..... 17

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





2

# *Introduction*

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

**Définitions générales**

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

**L'aléa** est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

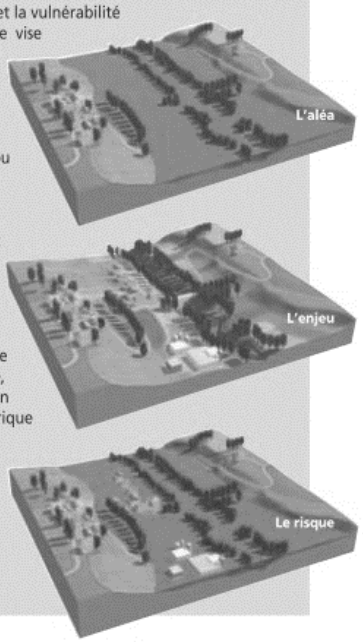
**L'enjeu** est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

**Le risque majeur** est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

**La vulnérabilité** exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

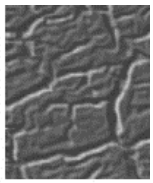
**La mitigation** (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

**La sécheresse géotechnique** est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





3

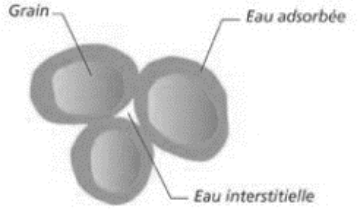
# 1 - Face à quel phénomène ?

## 1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

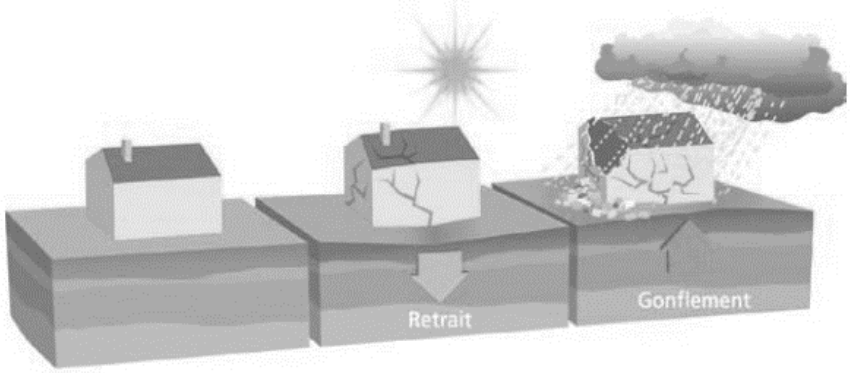
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges - peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



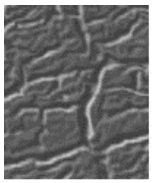

- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





4

### Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

• ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;

• certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;

• les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;

- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 $m^2/g$ pour la montmorillonite qui appartient aux smectites, 20 $m^2/g$ pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.
Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

• **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;

• **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

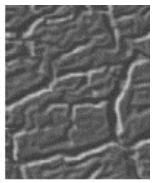
### Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

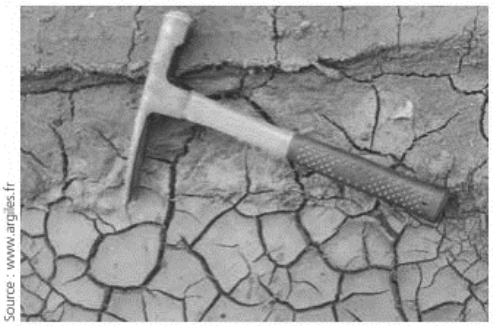
En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026









Source : www.argiles.fr

les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable *[cf. paragraphe 1.2]*, cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

### *1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles*

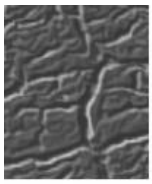
On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale**.

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

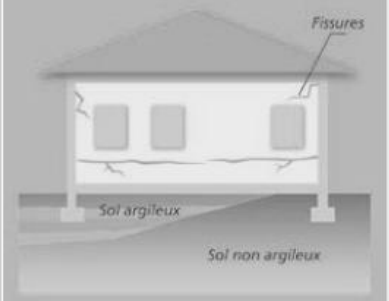
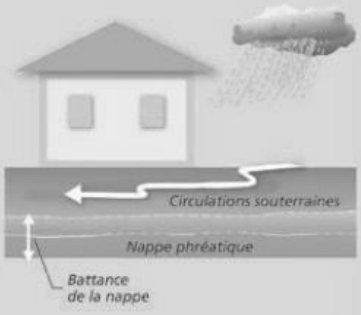
Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



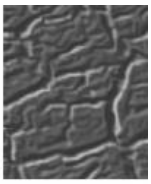


6

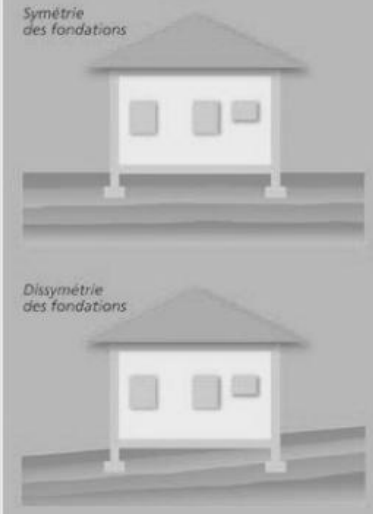
| TYPE DE FACTEUR | SCHÉMA EXPLICATIF | COMMENTAIRE |
|---|---|---|
| *FACTEUR DE PRÉDISPOSITION* | | |
| La nature du sol |  | Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.<br>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :<br>- de la **lithologie** (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ;<br>- de la **composition minéralogique** : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ;<br>- de la **géométrie** de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ;<br>- de l'**éventuelle continuité** des niveaux argileux.<br>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact. |
| Le contexte hydrogéologique |  | C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :<br>- la présence éventuelle d'une **nappe phréatique** à profondeur limitée ;<br>- l'existence de **circulations souterraines temporaires**, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement.<br>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :<br>- de l'**évapotranspiration**, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ;<br>- de la **battance** de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur).<br>La présence d'un **aquifère** à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage. |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



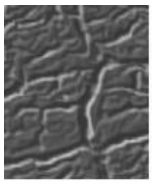


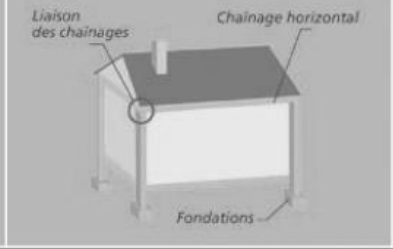
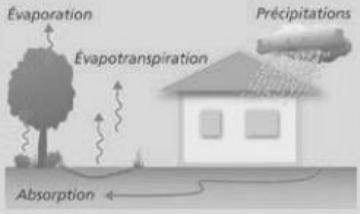
7

| | | |
|---|---|---|
| La géomorphologie |  | Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :<br>- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.<br>- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).<br>- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.<br>- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée. |
| La végétation | | Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :<br>• un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;<br>• un lent déplacement du sol vers l'arbre.<br>Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.<br>On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.<br>Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.<br>Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à coté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol. |

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





| | | |
|---|---|---|
| Les défauts de construction |  | Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.<br>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de **chaînage** (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres. |
| ***FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT*** | | |
| Les conditions climatiques |  | Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : **l'évapotranspiration** et les **précipitations**. |
| Les facteurs anthropiques | | Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :<br>- de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ;<br>- de bouleverser les conditions d'évaporation.<br>Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc.<br>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.<br>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés. |

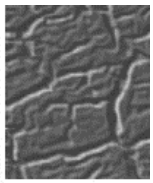
### *1.3 - Manifestation des désordres*

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant, de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

• une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026







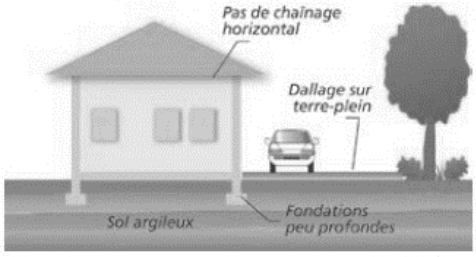
• une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

• de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;

• de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

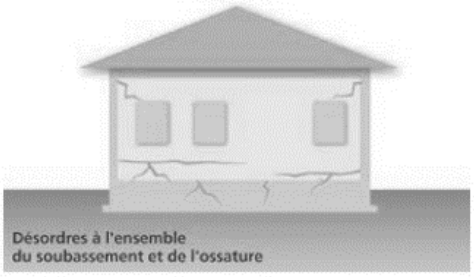
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.




**Les désordres au gros-œuvre**

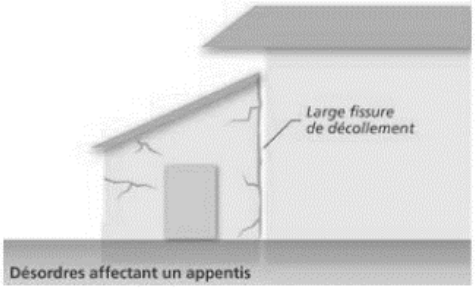
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les

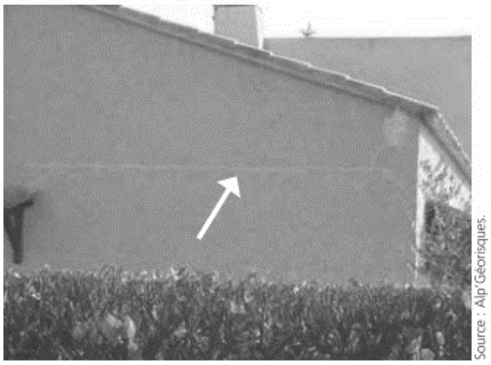



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,…)




- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.

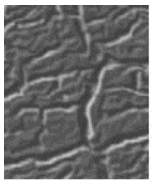


Source : Alp Géorisques.

*Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.*

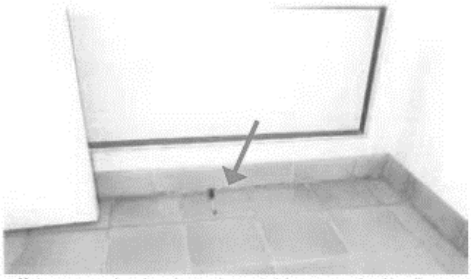
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





10

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.



Source : Alp'Géorisques.

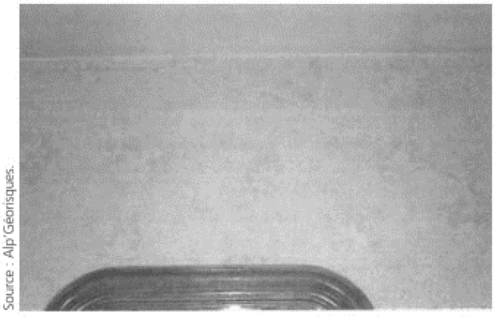
*Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.*

### Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr

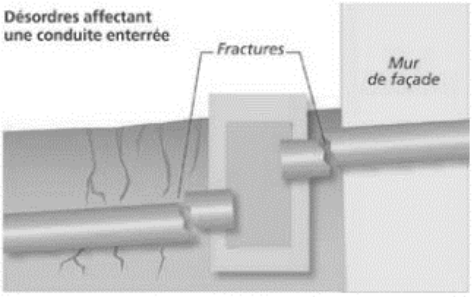
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp'Géorisques.

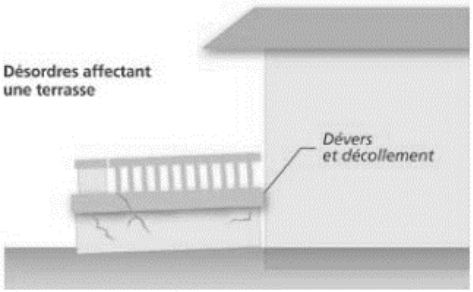
*Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.*

- Étirement, mise en compression, voire **rupture de tuyauteries ou canalisations** enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).

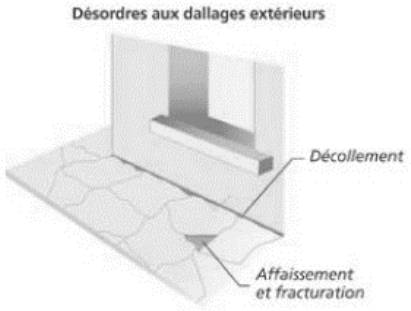



### Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses**, trottoirs et escaliers extérieurs.

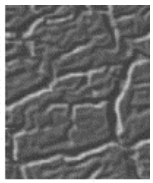



- **Décollement, fissuration des dalles**, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026







- **Fissuration de murs de soutènement.**

Source : Alp'Géorisques.

### L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros.** Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50 % de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

## 2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

#### *Les limites*

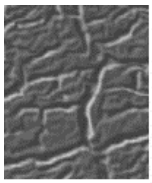
Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





12

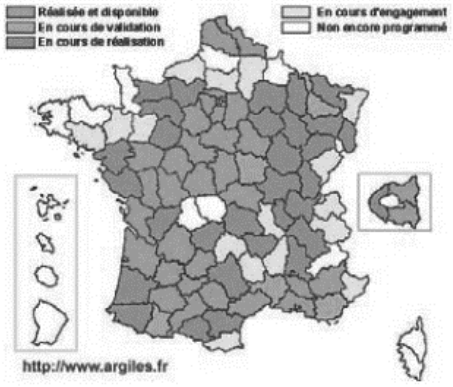
| | | Communes dotées d'un PPR* | | Communes non dotées d'un PPR |
|---|---|---|---|---|
| *Type de contrat* | *Biens concernés* | *Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse* | *Montant concernant le risque sécheresse* | *Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle* |
| **Contrat « dommage »** | *Habitations* | *381 euros* | *1524 euros* | *1 à 2 arrêtés : x1*<br>*3 arrêtés : x2*<br>*4 arrêtés : x3*<br>*5 et plus : x4* |
| | *Usage professionnel* | *10% du montant des dommages matériels (minimum 1143 euros)* | *3084 euros* | |
| **Contrat « perte d'exploitation »** | *Recettes liées à l'exploitation* | *Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1143 euros)* | | *Idem* |

** Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.*

# 3 - Comment prévenir ?

## 3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse **www.argiles.fr** pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.




*État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)*

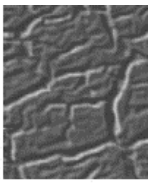
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – *cf. tableau ci-contre*).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction**.

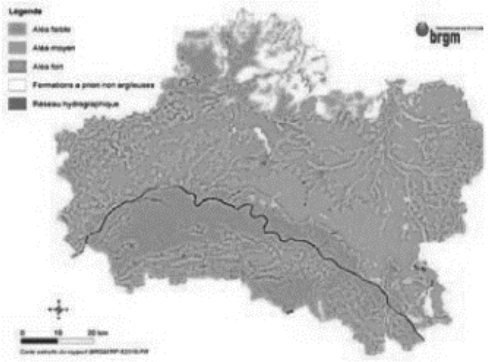
Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** *[cf. paragraphe 3.3]*.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026










*Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.*

| Niveau d'aléa | Définition |
|---|---|
| Fort | Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents. |
| Moyen | Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort. |
| Faible | Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple). |
| Nul ou négligeable | Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels. |

### *3.2 - L'information préventive*

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

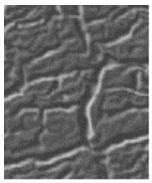
Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





14

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

***L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers***

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

## *3.3 - La prise en compte dans l'aménagement*

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles *[cf. paragraphe 3.1]*. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

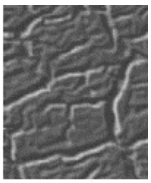
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

*Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)*

*État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.*

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026







l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

### *3.4 - Les règles de construction*

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

### *3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant*

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre œuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

• les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :

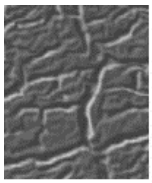
- fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
- fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
- fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
- fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
- fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
- fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
- fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.

• les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :

- fiche 1, adaptation des fondations ;
- fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
- fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





16

# 4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

## Site internet

- Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

**http://www.prim.net**

- Bureau de recherches Géologiques et Minières

**http://www.argiles.fr**

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

- Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

**http://www.qualiteconstruction.com**

## Bibliographie


- **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.
- **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.
- **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.
- **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.


## Glossaire

**Aquifère** : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

**Argile** : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

**Battance** : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

**Bilan hydrique** : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

**Capillarité** : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

**Chaînage** : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

**Évapotranspiration** : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

**Plastique** : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

**Semelle filante** : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

**Succion** : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

**Surface spécifique** : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Fiches

## Code des couleurs

- Mesure simple
- Mesure technique
- Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

## Code des symboles

- Mesure concernant le bâti existant
- Mesure concernant le bâti futur
- Mesure applicable au bâti existant et futur
- Remarque importante

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



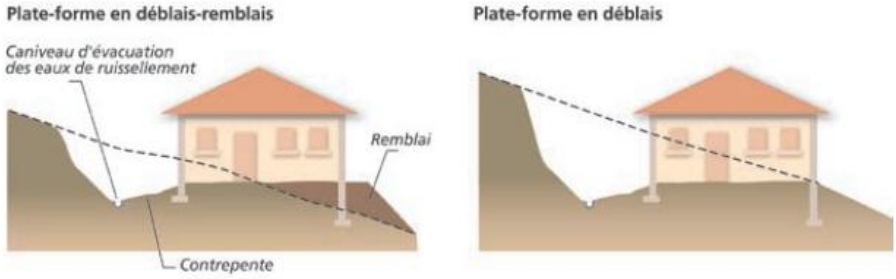
# Fiche n°1 — ADAPTATION DES FONDATIONS

**Problème à résoudre :** Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

**Descriptif du dispositif :** Les fondations doivent respecter quelques grands principes :
- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

**Champ d'application :** Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

## Schéma de principe




## Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.
Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmètrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.

⚠ Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ».
Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



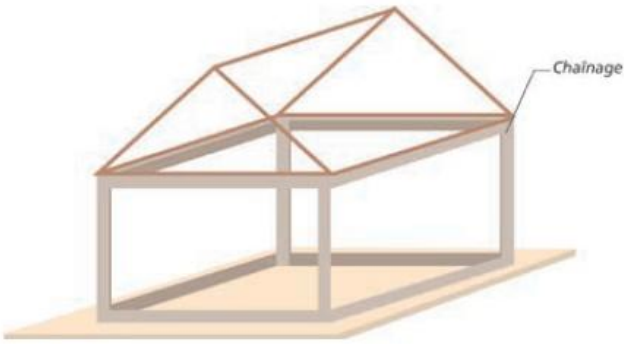
## Fiche n°2 — RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT

**Problème à résoudre :** Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

**Descriptif du dispositif :** La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

**Champ d'application :** concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

**Schéma de principe**




**Conditions de mise en œuvre :** Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « *Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend* ».

Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « *Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment* ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.
Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

**Mesures d'accompagnement :** D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;
- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Fiche n°3 — RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT

**Problème à résoudre :** Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

**Descriptif du dispositif :** Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

**Champ d'application :** concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

**Schéma de principe**

**Conditions de mise en œuvre :** L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.

⚠ Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

**Mesures d'accompagnement :** Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment *[cf. fiche n°6]*.
À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



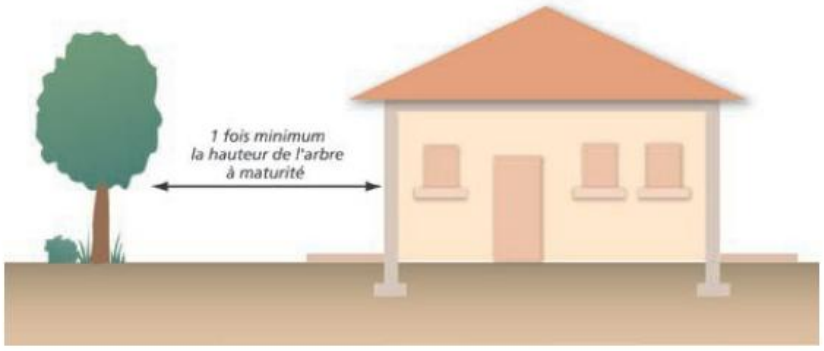
# Fiche n°4 — ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI

**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

**Schéma de principe**




Suite page suivante

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Fiche n°4 — ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI

**Précautions de mise en œuvre :** L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.
Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – *[cf. Fiche n°5]*) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.

⚠ **Mesure altérnative :** Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). *[cf. fiche n°5]*

**À destination des projets nouveaux :** Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :
- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



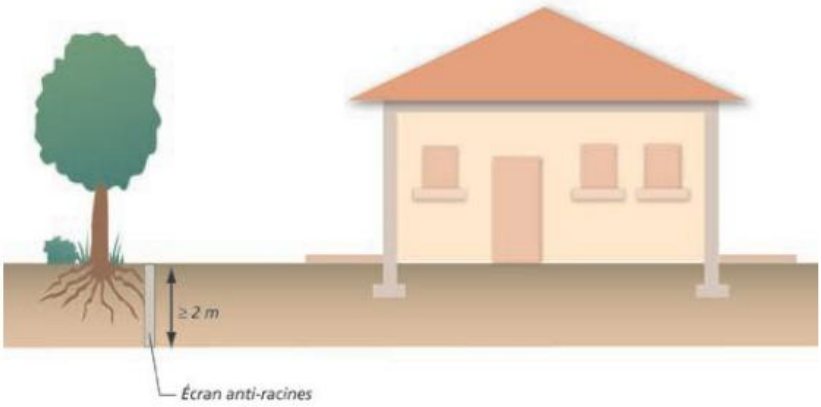
# Fiche n°5 — CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

**Problème à résoudre :** Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

**Descriptif du dispositif :** La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

**Schéma de principe**




**Précautions de mise en œuvre :** L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

⚠ **Mesure alternative :** Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). *[Voir fiche n°4]*

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



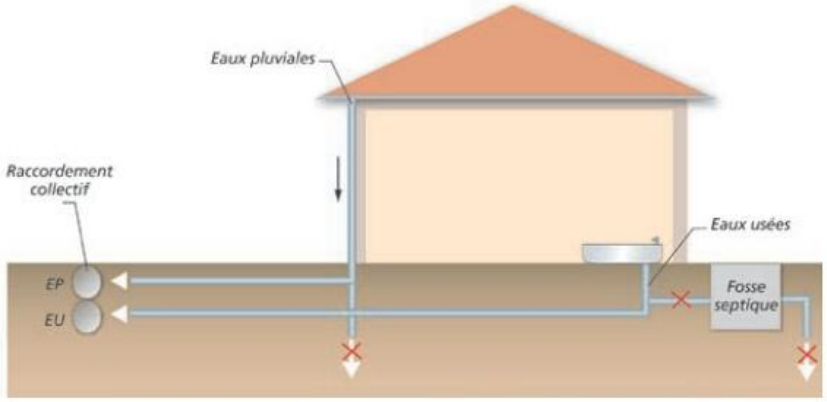
# Fiche n°6 — RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF

**Problème à résoudre :** De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

**Descriptif du dispositif :** Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

## Schéma de principe




**Conditions de mise en œuvre :** Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.
Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujetti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.

⚠ **Mesure alternative :** En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Fiche n°7 — ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES

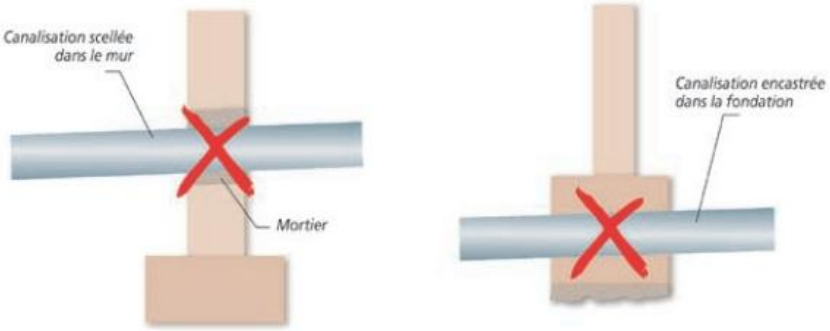
**Problème à résoudre :** De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

**Descriptif du dispositif :** Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

**Champ d'application :** Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

## Schéma de principe

**Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre**




**Conditions de mise en œuvre :** Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol.
L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.
De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.
Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

**Mesures d'accompagnement :** Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.
Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



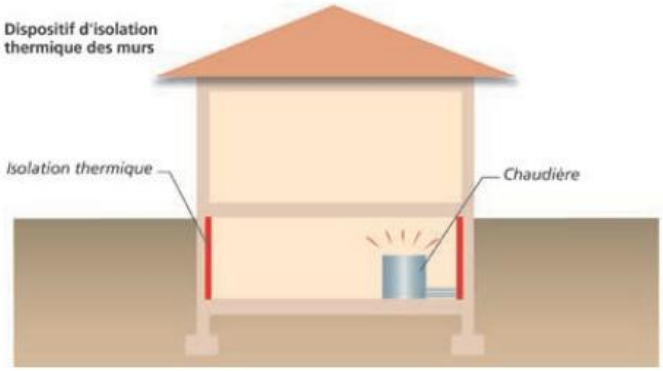
# Fiche n°8 — LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL

**Problème à résoudre :** La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

**Descriptif du dispositif :** La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

**Champ d'application :** Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

## Schéma de principe




**Conditions de mise en œuvre :** Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

**Remarque :** La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : **http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm**

Cela concerne notamment **l'acquisition de matériaux d'isolation thérmique des parois opaques** (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique R ≥ 2,4 $M^2$°K/W). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de **25 %**. Ce taux est porté à **40 %** à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



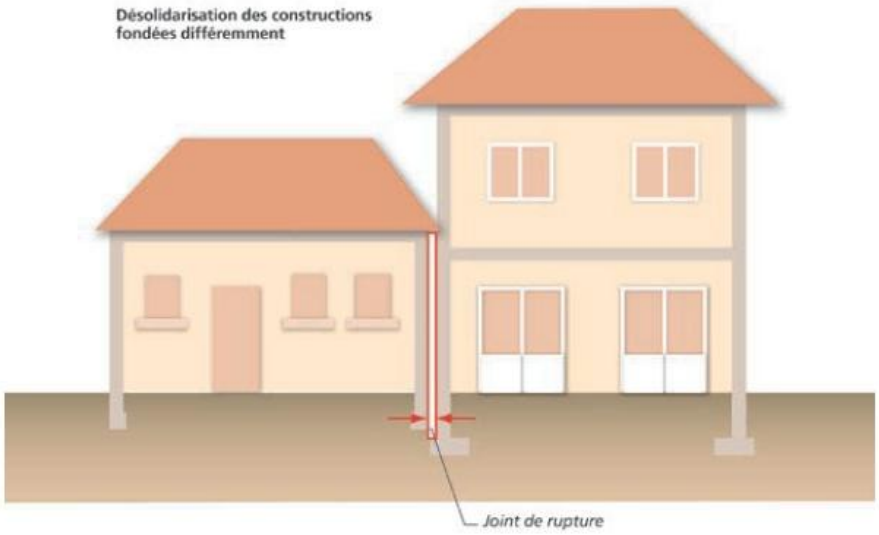
## Fiche n°9 — DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

**Problème à résoudre :** Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

**Descriptif du dispositif :** Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

**Champ d'application :** Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

**Schéma de principe**




**Conditions de mise en œuvre :** Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

**À destination du bâti existant :** La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).
La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



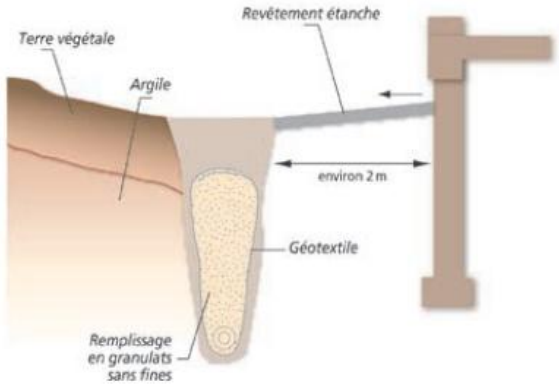
# Fiche n°10 — RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

**Problème à résoudre :** Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

**Descriptif du dispositif :** Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

**Champ d'application :** Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

## Schéma de principe




**Conditions de mise en œuvre :** Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement.
Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

**Mesure d'accompagnement :** Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Annexe n°4_ Nuancier

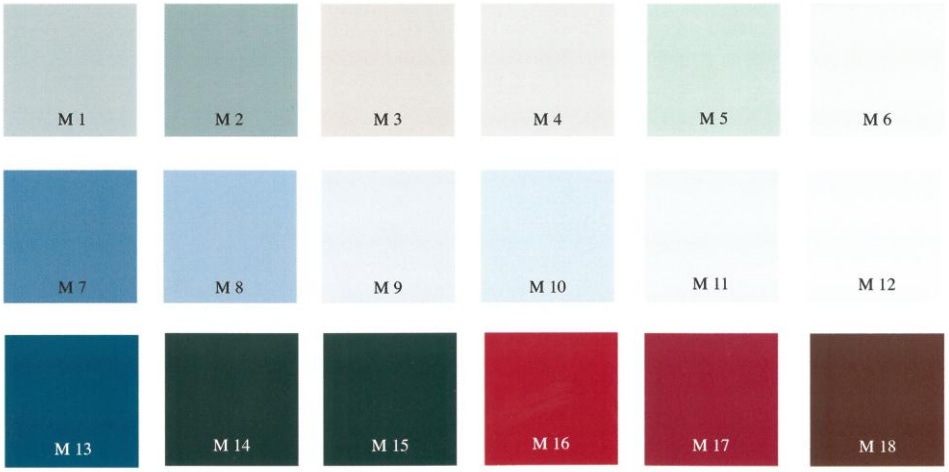
Enduits et menuiseries

## palette de nuances

*Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.*

### Enduits

### Menuiseries




*Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)*

CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - 01 64 03 30 62 - accueil@caue77.fr - www.caue77.fr Edition 02/2018

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# Annexe n°5_ Lexique

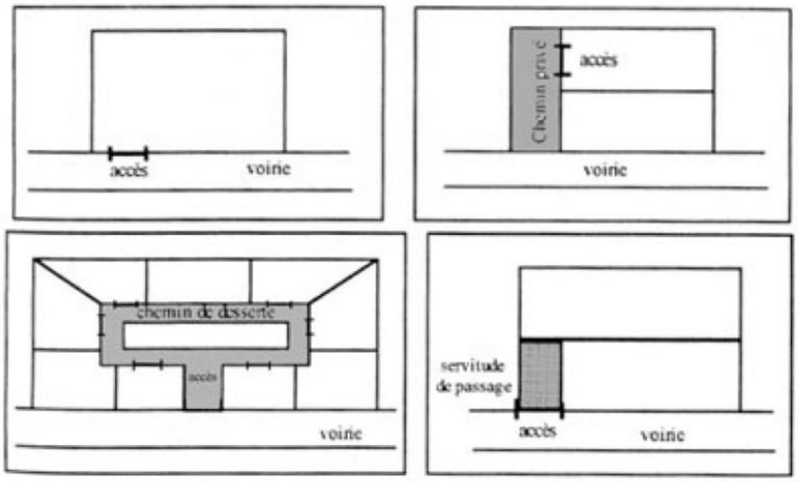
Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



# LEXIQUE

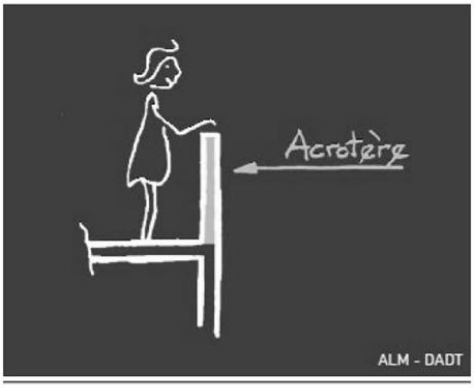
## Accès :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.




## Acrotère :

Elément de façade, situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie des bâtiments, et constituant des rebords ou garde-corps, il peut également être constitué par un mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

## Alignement :

C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique ou privée.

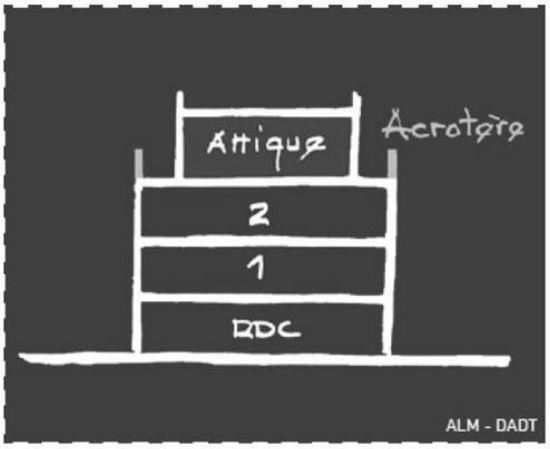
## Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

## Attique :

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et disposé en retrait de la façade.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé …

## Construction :

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 Code urbanisme), indépendamment de la destination ; tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres).

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations…) et les murs de clôture n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

## Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construire.

## Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc…, ne constituent pas des constructions contiguës.

## Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme etc.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Distances :

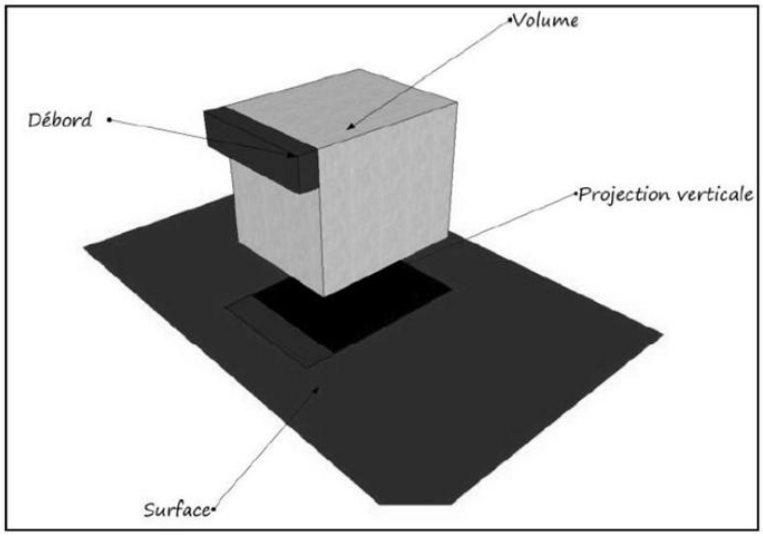
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

## Emplacements réservés :

Emprise désignée au PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, …) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordés au propriétaire.

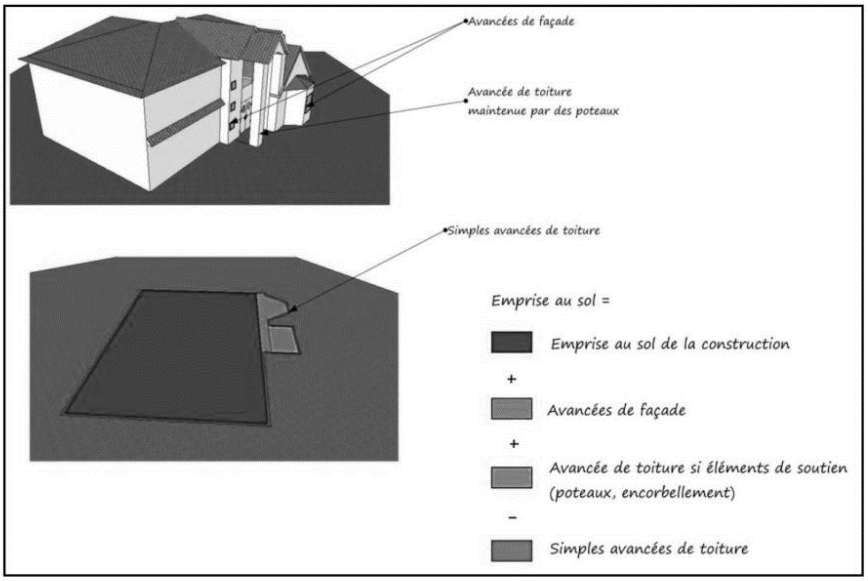
## Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026






## Emprise et plate-forme d'une voie :

Dans tous les cas, la largeur de la chaussée et des trottoirs devra être apprécier au regard du projet (voie sens unique…).

## Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parc publics, les places publiques…

## Equipements techniques :

Eléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

## Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les balcons font partie intégrante de la façade.

- Voir définition « pignons »

## Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

## Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## Habitat collectif :

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment de plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

## Habitat individuel :

Format d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

## Hauteur :

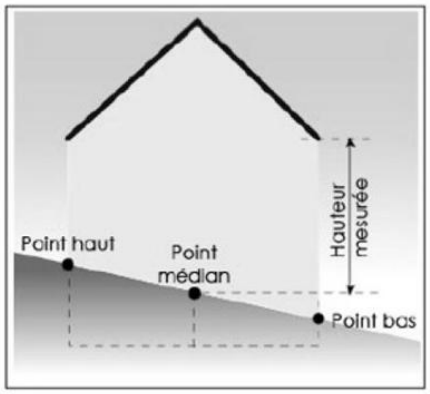
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

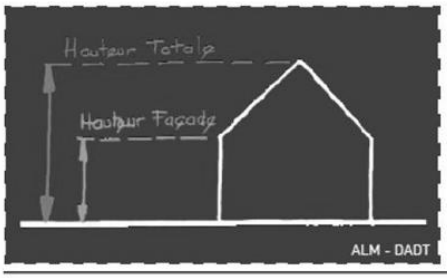
Dans le cadre d'une construction comportant une attique la hauteur sera prise au point le plus haut de l'attique.

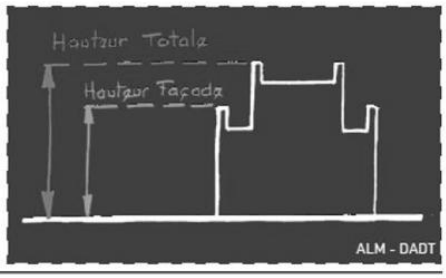
Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



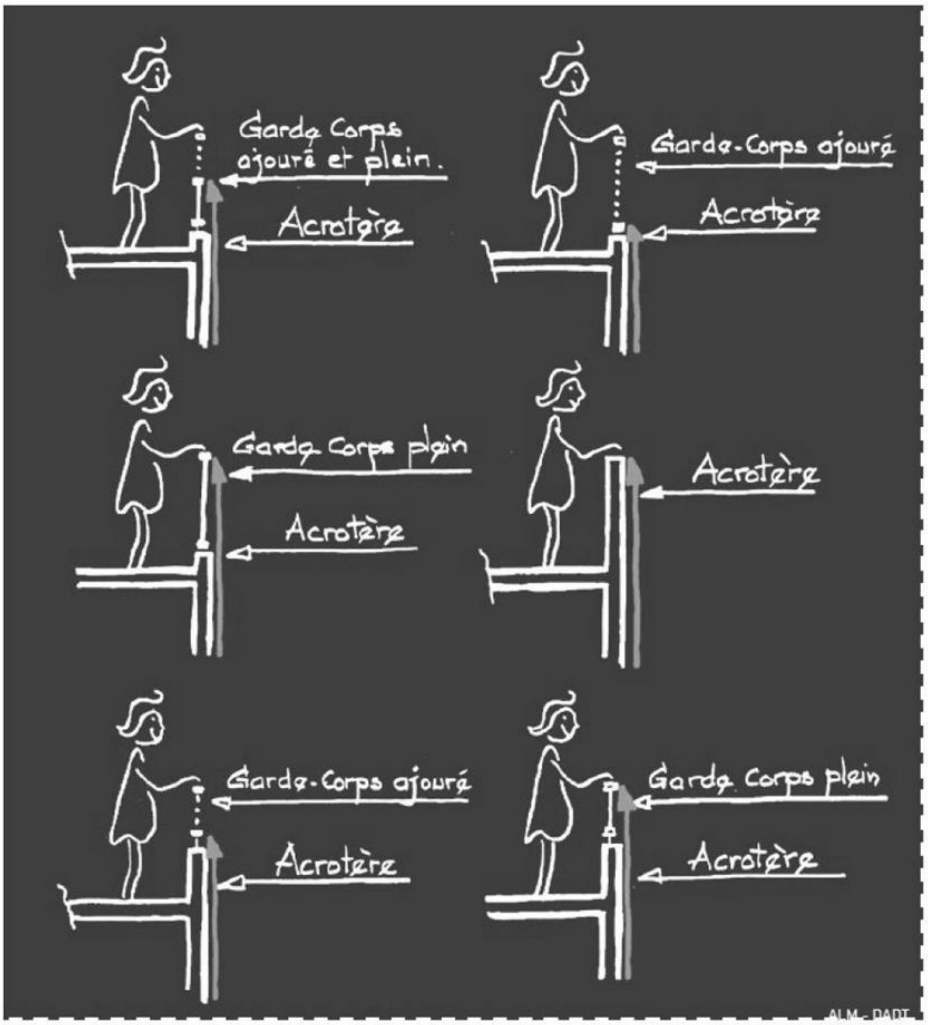


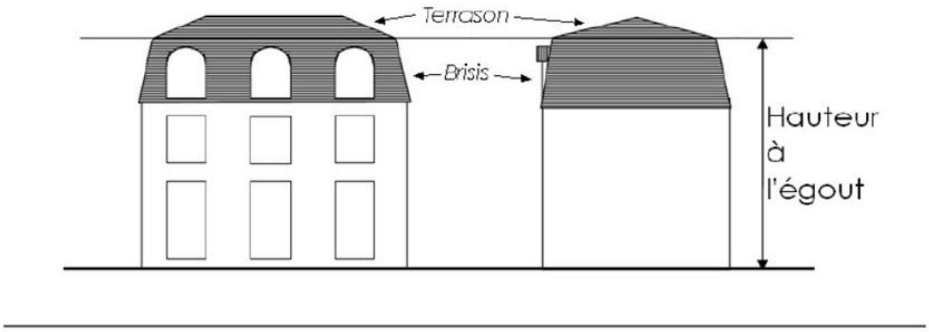



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026





Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Limite séparative et limite de fond de parcelle :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

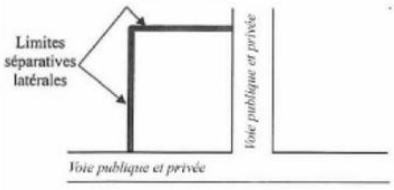



Fig 1

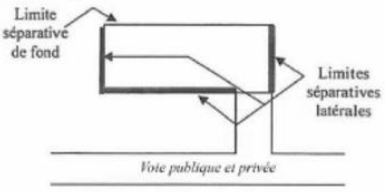



Fig 2

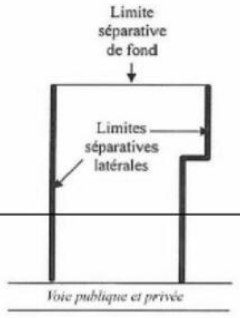



Fig 3

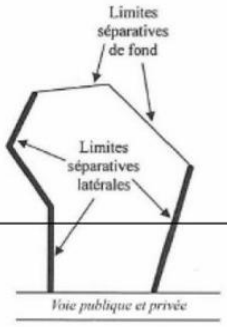



Fig 4

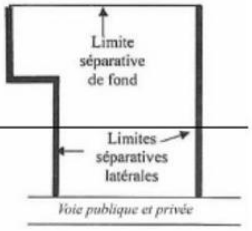



Fig 5

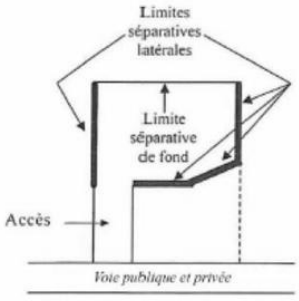



Fig 6

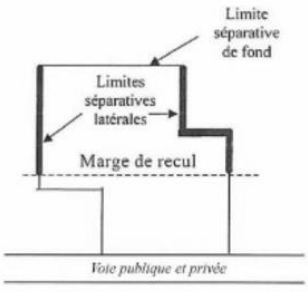
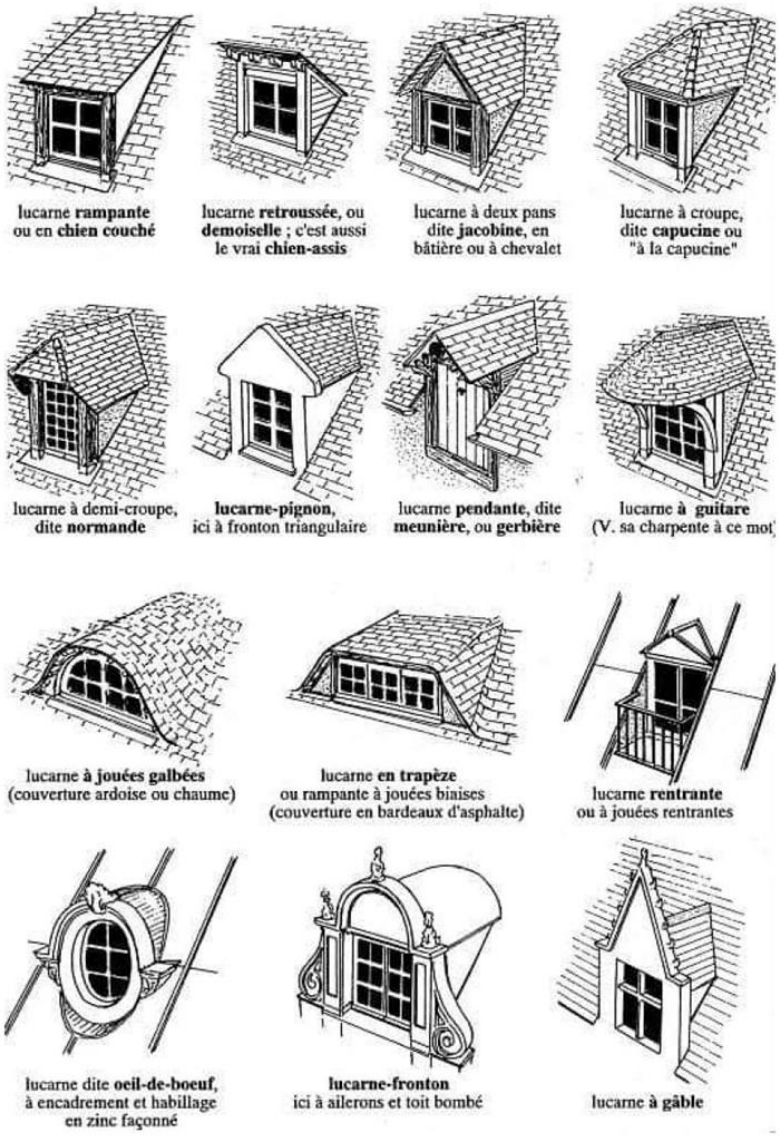



Fig 7

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Lucarnes :




## Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Opération de constructions groupées :

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## Ouvertures :

La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les lucarnes
- Les châssis de toit
- Les portes

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1.50 m².
- Les pavés de verre.

**OUVERTURES = BAIES**

## Ouvrages en saillie :

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

## Pleine terre :

Un espace non construit, engazonné ou enherbée (hors stationnement et voie d'accès).

## Pignons :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Réhabilitation :

La réhabilitation est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

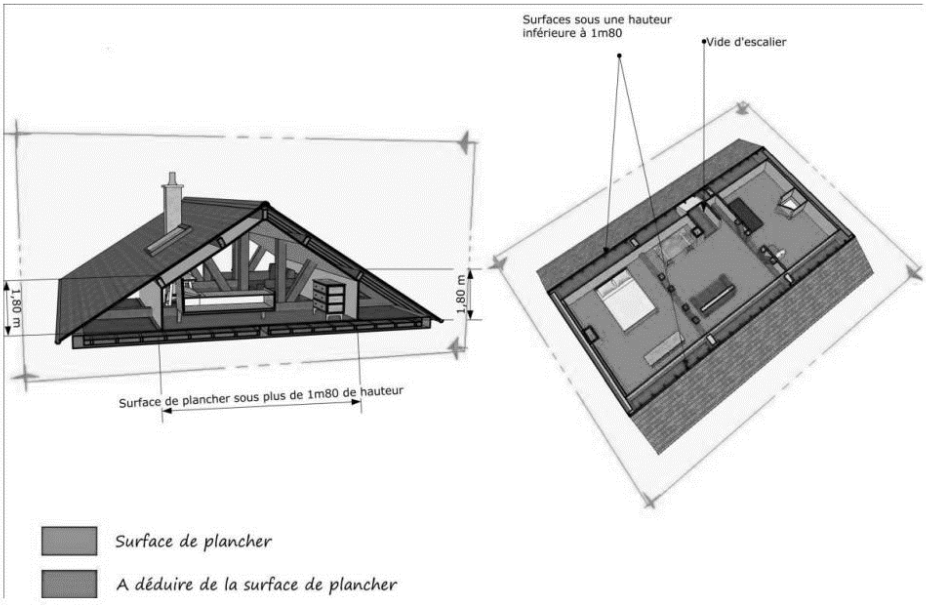
## Rénovation :

Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf. Quelques témoins non gênants peuvent subsister, ils ne donneront alors qu'une touche de charme ancien et ne permettront qu'une belle image éclectique.

## Surface de plancher :

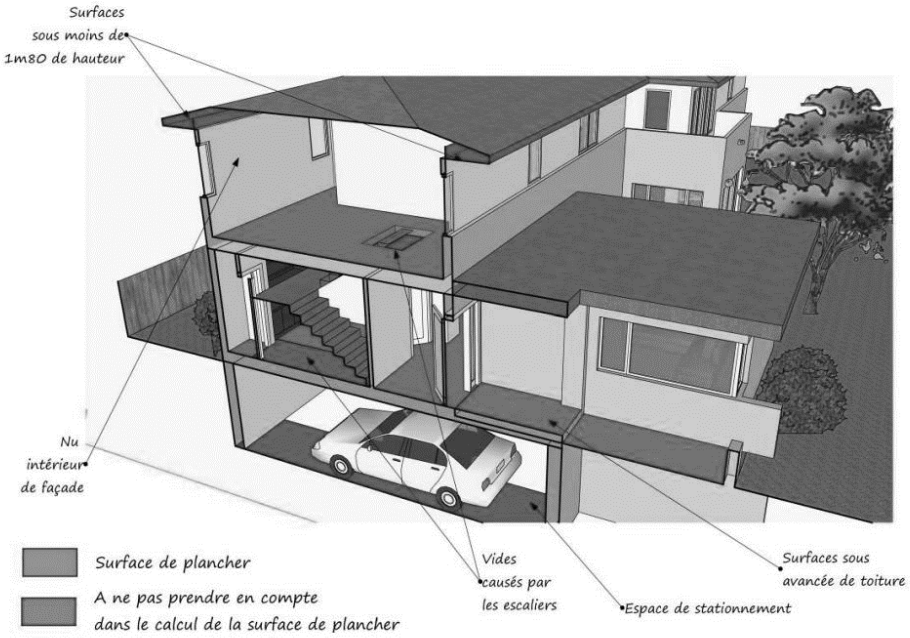
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :

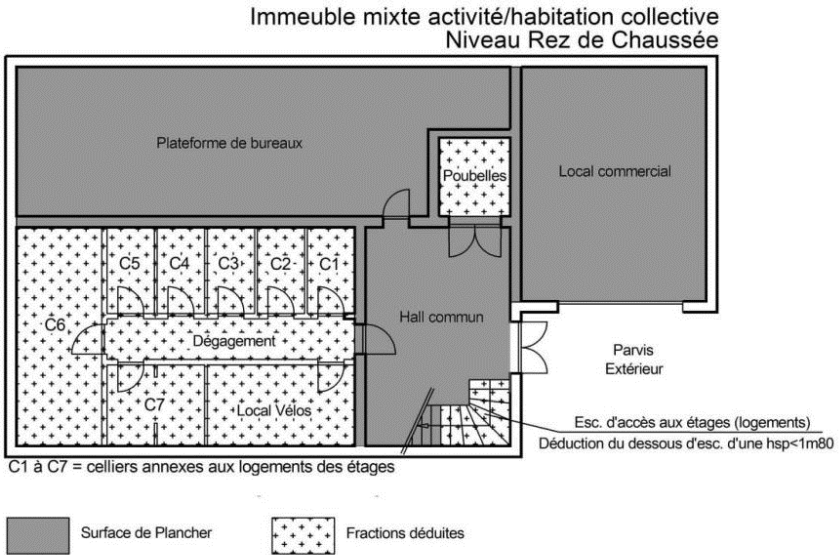
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieures ou égale à 1.80 mètre ;



Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026

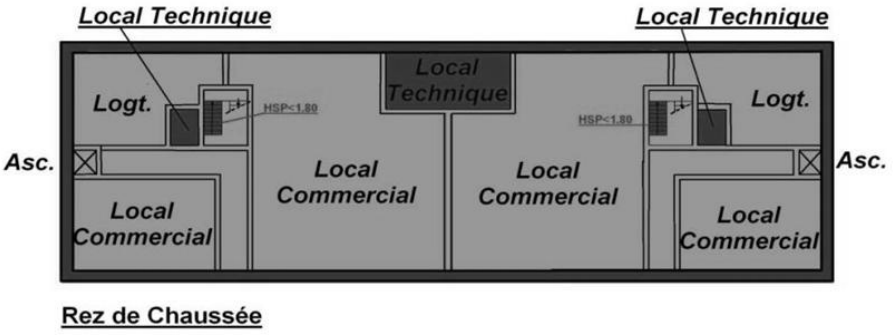




Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026






Rez de Chaussée

## Terrain d'assiette :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contigües.

## Terrain enclavé :

Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut il s'agira d'un terrain enclavé.

## Terrain naturel :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

## Toit terrasse :

Dispositif architectonique technique permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

## Unité foncière :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

## Véranda :

Prolongement ou extension d'une construction dont la majorité des parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie).

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Voie :

Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Une cour commune répond à cette définition.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- VOIE PUBLIQUE : Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres…) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- VOIE PRIVEE : Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, à condition que les 2 lots ne soient desservis que par cette voie et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

**Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.**

- VOIE EN IMPASSE : Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit non aménagée pour permettre les demi-tours.
  La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères…).

- ACCES PARTICULER : L'accès particulier ne dessert qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

- VOIE OUVERTE AU PUBLIC : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

- VOIE RESERVEE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

- VOIE INTERNE : Voie qui permet la desserte des constructions et fait partie intégrante de l'unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
077-200090504-20260608-D-2026-111-1-DE
Date de télétransmission : 08/06/2026
Date de réception préfecture : 08/06/2026



## Zone :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un signe.

## Zone non aedificandi :

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.