



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PAR DÉBORDEMENT DE LA RIVIÈRE MARNE SUR LE SECTEUR DE
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

**GUIDE DE RECOMMANDATIONS POUR L'UTILISATION DU RÈGLEMENT
DU PPRI**

DATE : 5 OCTOBRE 2012

Sommaire

FICHE 1 : Distinction entre « Constructions nouvelles » et « Projets nouveaux liés à l'existant »

Constructions nouvelles et usage du sol

Projets nouveaux liés à l'existant

FICHE 2 : La cote réglementaire

Définition

Constructions dont le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote réglementaire

Cotation des plans en NGF

FICHE 3 : Le calcul de l'emprise au sol

FICHE 4 : Les interdictions particulières

Les remblais à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès de la construction

Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux

La création d'aires de dépôt ou de stockage de déchets

La création de dispositifs de mise en sécurité des personnes

FICHE 5 : Les constructions nouvelles autorisées en zones inconstructibles

Les bâtiments agricoles en zone rose

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

FICHE 6 : Indemnisation par les organismes d'assurance en cas d'inondation

Ce document, réalisé à la demande des communes concernées par le PPRi, est à destination des services instructeurs en charge de l'application du droit des sols sur les communes situées dans le périmètre du PPRi. Ce guide n'a pas de valeur réglementaire mais constitue un outil d'accompagnement pour l'instruction des autorisations d'urbanisme des projets situés dans les zones réglementées. L'objectif est de clarifier certaines dispositions du règlement en les agrémentant de quelques exemples concrets. Il sera complété en fonction des questions adressées par les services instructeurs à la cellule en charge de la prévention des risques naturels de la DDT de la Marne.



Guide de recommandations pour l'utilisation du règlement du PPRi du secteur de Châlons-en-Champagne

FICHE 1 : Distinction entre « constructions nouvelles » et « projets nouveaux liés à l'existant »

Le règlement du PPRi définit pour chaque zone les dispositions applicables aux différents projets, selon qu'ils soient totalement nouveaux ou liés à l'existant. Ces différents projets sont donc regroupés en deux catégories dénommées « constructions nouvelles et usage du sol » et « projets nouveaux liés à l'existant ».

Constructions nouvelles et usage du sol

Un projet nouveau entre dans cette catégorie lorsqu'il consiste en l'édification d'un bâtiment sur une parcelle non bâtie et n'ayant aucun lien avec une construction existante. Il s'agit dans la plupart des cas, de projets de constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Cette catégorie regroupe également tous les projets d'aménagements et travaux qui ne sont pas des constructions de bâtiments (terrains de sport, parkings, infrastructures de transport...).

Projets nouveaux liés à l'existant

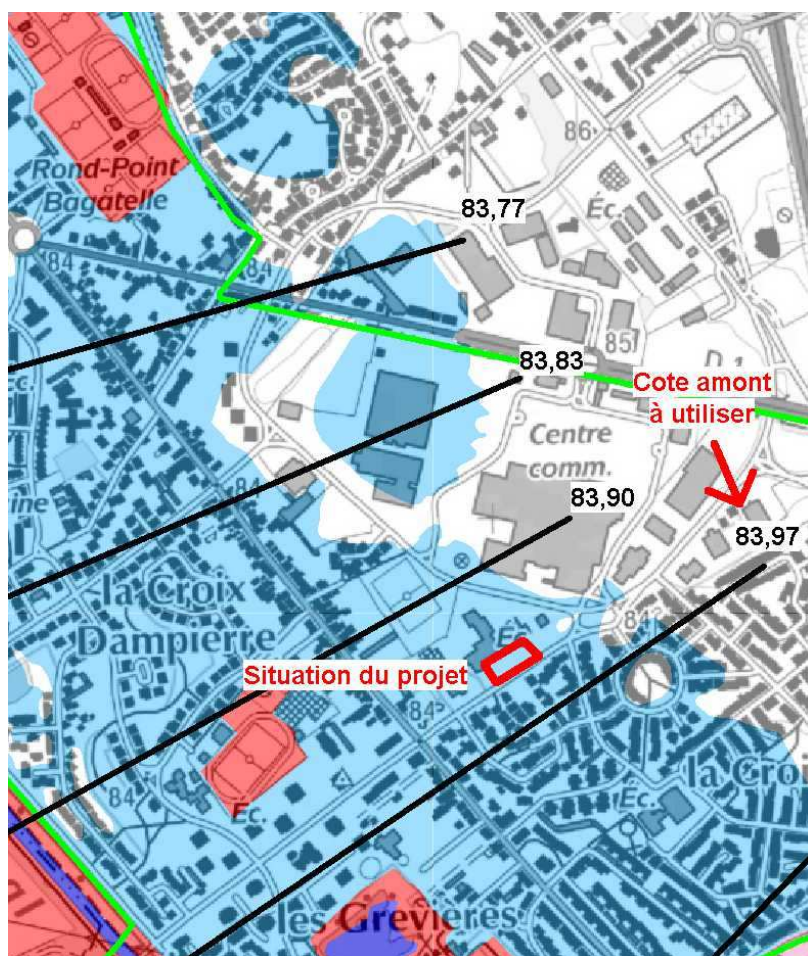
Les projets sont dit « liés à l'existant » soit lorsqu'il s'agit d'une extension, annexe ou dépendance d'un bâtiment existant sur une même parcelle (cas le plus courant), soit lorsque la construction projetée est fonctionnellement liée à un bâtiment existant bien que non située sur la même parcelle. Par exemple, la construction d'un bâtiment d'activité sur une parcelle attenante à celle du bâtiment existant, mais avec le même maître d'ouvrage et des activités liées (même entreprise), pourra être considérée comme une extension de l'activité existante. En clair, même s'il s'agit d'un projet de construction d'un nouveau bâtiment sur une parcelle différente, la présence d'une activité existante avec un maître d'ouvrage identique permet de le considérer comme un projet nouveau lié à l'existant.

Guide de recommandations pour l'utilisation du règlement du PPRi du secteur de Châlons- en-Champagne

FICHE 2 : La cote réglementaire

Définition

Le règlement distingue pour chaque zone, les projets de construction devant se situer au-dessus de la cote réglementaire de ceux pouvant se situer en-dessous. La cote réglementaire se définit dans le règlement comme la cote de référence augmentée de 5cm pour les surfaces des planchers habitables ou fonctionnels ainsi que pour l'usage de matériaux résistants à l'eau, et de 30cm pour les équipements vulnérables, notamment les installations électriques. La cote de référence à utiliser est indiquée sur les cartes de zonage réglementaire, **elle est à rechercher immédiatement en amont du site d'implantation.**



Extrait de carte réglementaire à Châlons-en-Champagne

Constructions dont le premier plancher doit être situé au-dessus de la cote réglementaire

Les projets cités dans cette catégorie doivent être réalisés avec le premier plancher habitable ou fonctionnel au-dessus de la cote réglementaire, c'est-à-dire au-dessus de la cote de référence augmentée de 5cm. Les surfaces à usage de garage, de remise et de véranda ne sont pas concernées par cette disposition, dans la mesure où elles sont peu vulnérables en cas d'inondation. Une véranda s'entend comme une extension utilisant des matériaux de type ossature aluminium ou PVC et venant en couverture d'une terrasse extérieure.

Pour les cas plus spécifiques, comme par exemple les constructions à usage de stockage de matériaux sensibles à l'eau ou polluants (silos, cuves...), l'espace de stockage doit être situé 5cm au dessus de la cote de référence, ou placé en cuvelage étanche jusqu'à celle-ci.

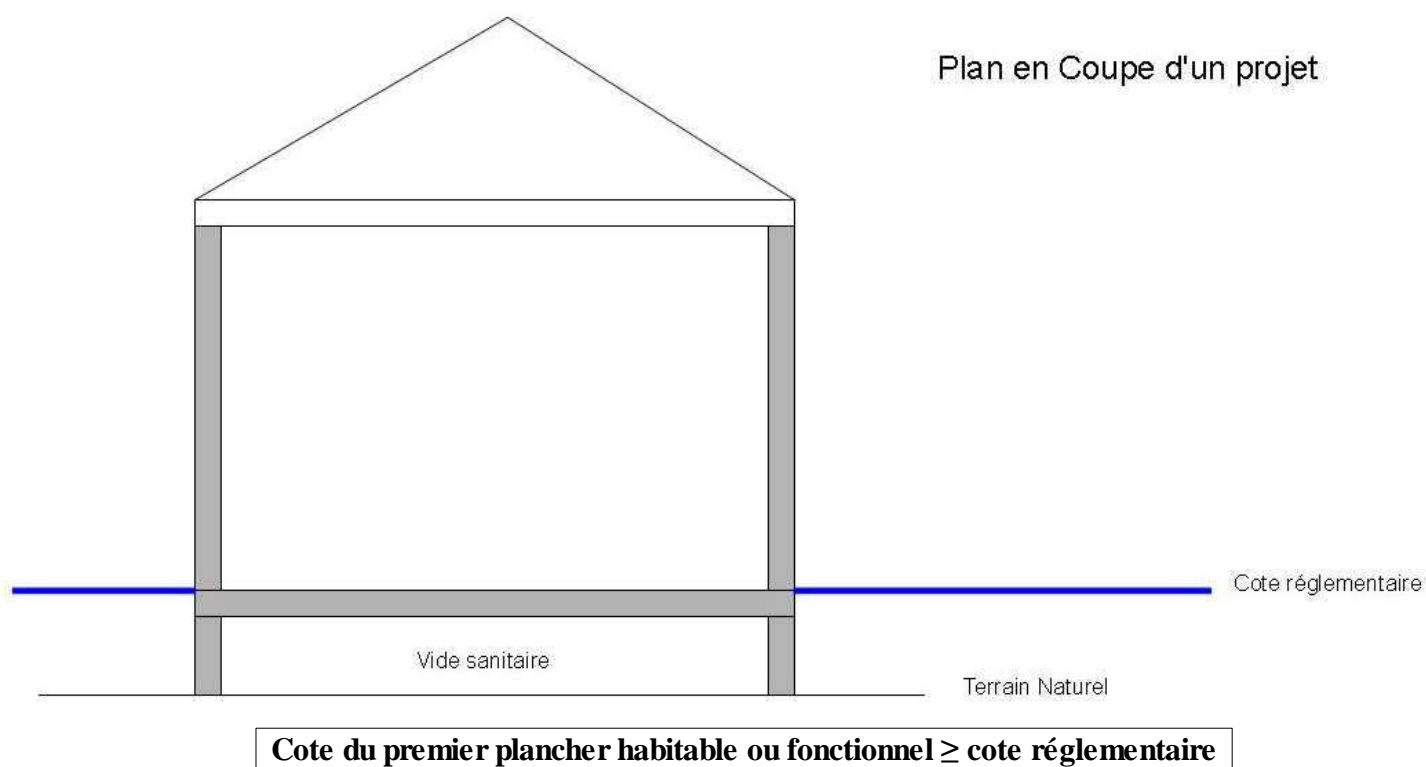


Schéma illustrant la cote réglementaire

Cotation des plans en NGF

Comme indiqué dans le règlement, en application de l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes des plans figurant dans les demandes de permis de construire doivent être rattachées au système de nivellement général de la France (NGF).

Le respect de la cote réglementaire se vérifie sur les plans fournis dans le dossier de permis de construire qui doivent clairement faire apparaître la cote NGF du plancher (plan masse et/ou plan en coupe). Une simple surélévation sans référence à la cote NGF ne saurait garantir la mise en sécurité de la construction. **La cotation NGF est la seule donnée objective qui permet de vérifier la prise en compte de la cote réglementaire.**

Les maîtres d'ouvrage et/ou maîtres d'œuvre des projets devront, s'ils ne disposent pas déjà d'un plan topographique de leur parcelle coté en NGF, avoir recours à un géomètre pour obtenir un tel plan topographique et ainsi réaliser leurs plans de construction.

Indication de la cote NGF sur le Plan Masse d'un projet

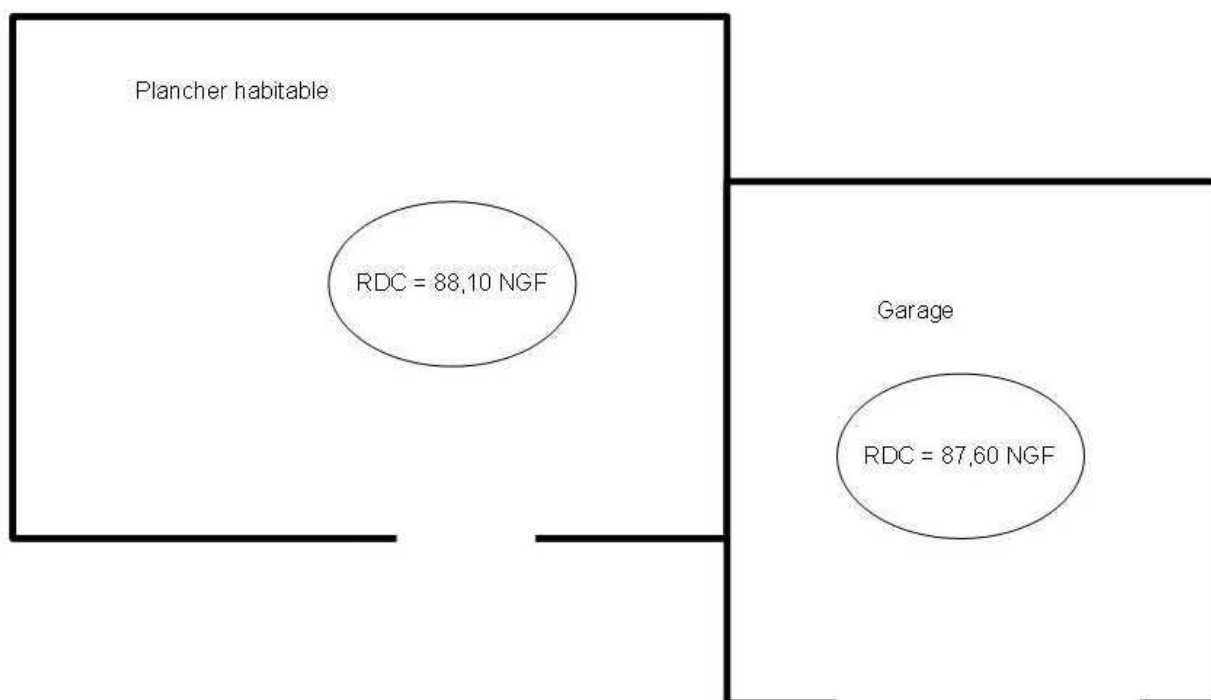


Schéma illustrant un plan coté en NGF



Guide de recommandations pour l'utilisation du règlement du PPRi du secteur de Châlons- en-Champagne

FICHE 3 : Le calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à sa projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols. Cette notion d'emprise au sol ne doit pas être comparée à la Surface Hors Œuvre Brut ou Net (SHOB ou SHON). En effet, le calcul de l'emprise au sol **ne tient pas compte du nombre d'étages de la construction, ni de la destination du plancher réalisé** (surface habitable ou non). Il s'agit de calculer la projection verticale au sol de l'ensemble des surfaces closes ou pouvant faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Ainsi, les avancées de toitures, constructions de structures légères de type auvents, balcons, ne doivent pas être comptées dans le calcul de l'emprise au sol. En revanche, la réalisation de surfaces non closes de type terrasses, mais situées en surélévation par rapport au terrain naturel doit être comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol puisqu'elles feront obstacle à l'écoulement des eaux. Inversement, une dalle de terrasse non close réalisée sans surélévation par rapport au niveau du terrain naturel, ne doit pas être prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans la plupart des cas, l'emprise au sol correspond à la SHOB située en rez-de-chaussée (1er niveau de construction) à laquelle la surface des murs extérieurs doit être ajoutée. Pour les cas les plus compliqués, avec des SHOB différentes selon les niveaux de construction, des avancées de toitures et des terrasses, les plans doivent être examinés avec attention pour ne retenir que la projection verticale au sol du bâtiment. Il s'agit de la projection des surfaces closes du bâtiment à laquelle la projection des surfaces non closes faisant obstacle à l'écoulement des eaux est ajoutée.

Emprise au sol d'un bâtiment



Calcul simple d'emprise au sol (longueur * largeur)

Plan en Coupe d'un projet

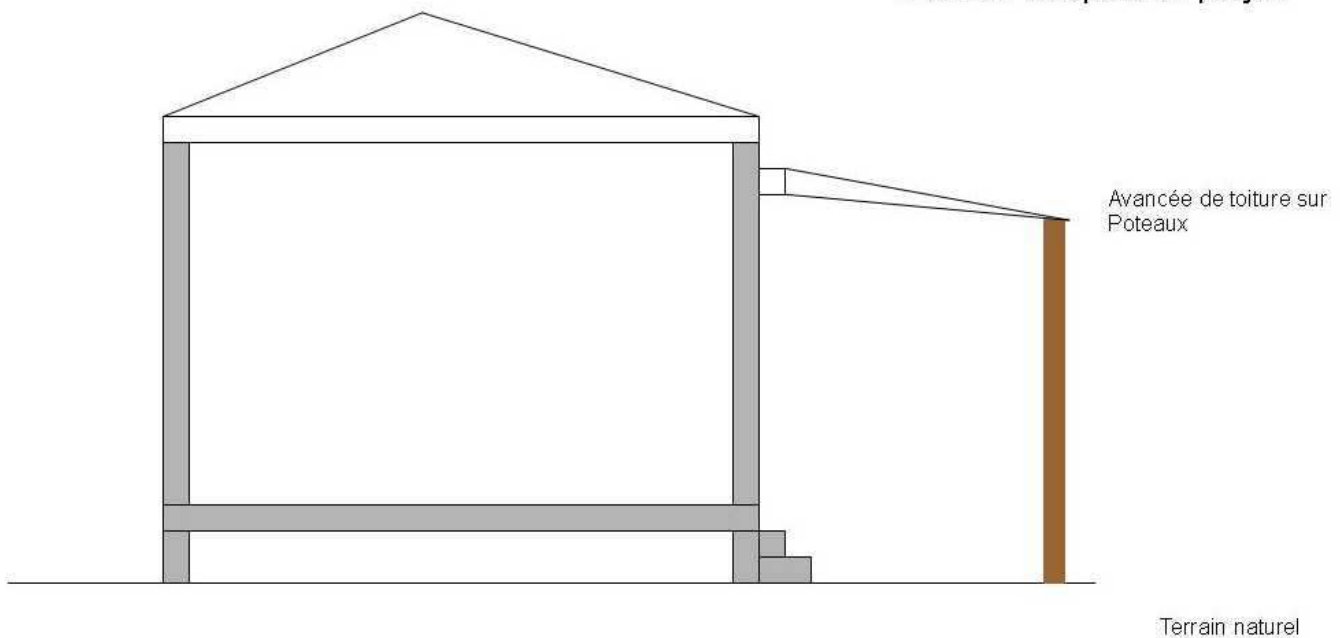


Schéma illustrant une avancée de toiture à ne pas prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol

Plan en Coupe d'un projet

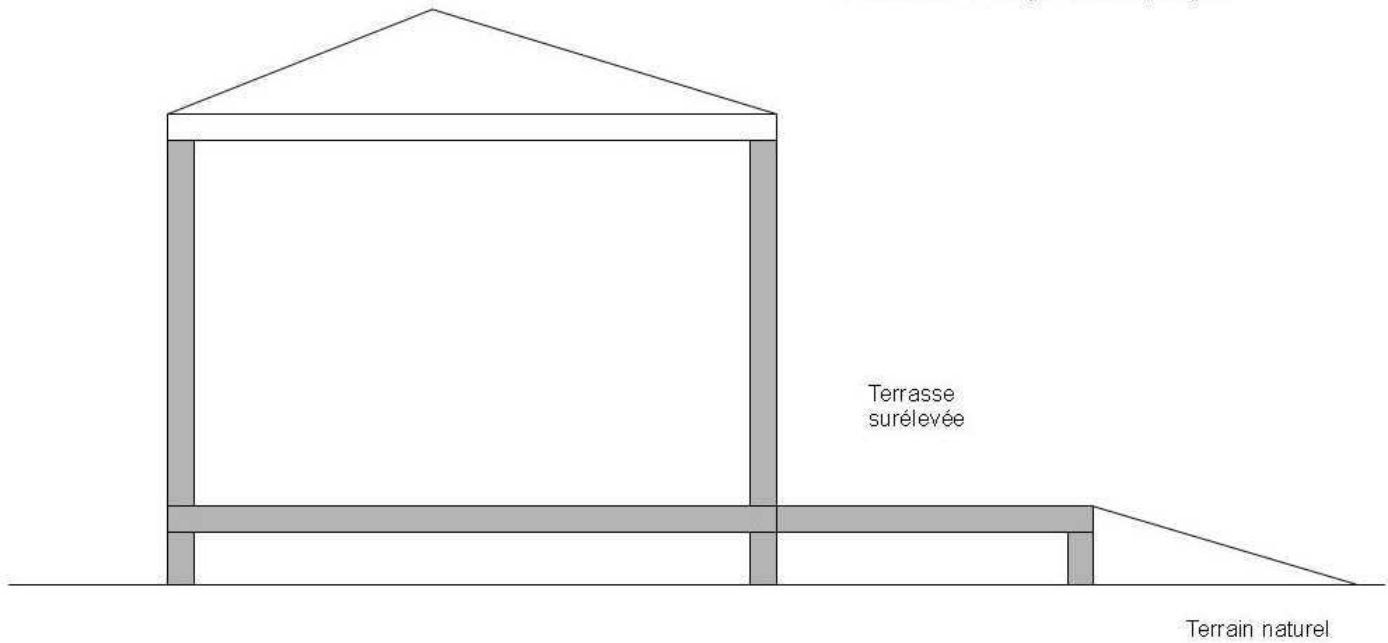


Schéma illustrant une terrasse surélevée à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol

Plan en Coupe d'un projet

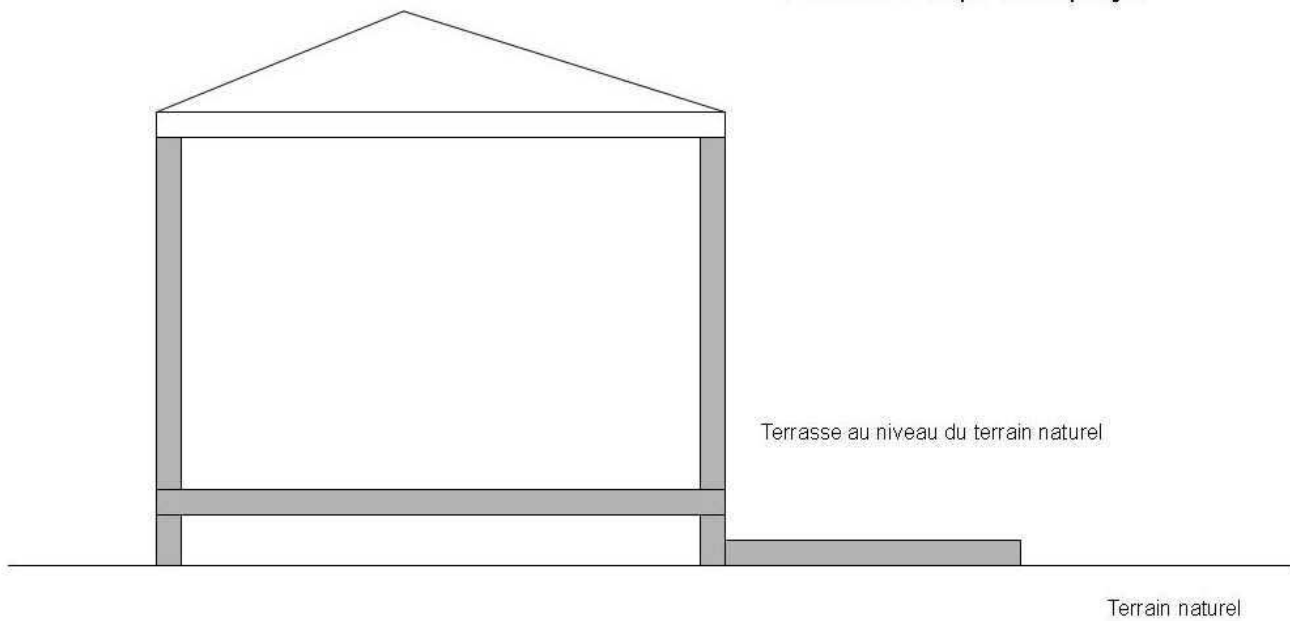


Schéma illustrant une terrasse de plain pied à ne pas prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol



Guide de recommandations pour l'utilisation du règlement du PPRi du secteur de Châlons- en-Champagne

FICHE 4 : Les interdictions et recommandations particulières

Les remblais à l'exception de ceux strictement nécessaires aux accès de la construction

L'interdiction concerne surtout le remblaiement massif d'une parcelle aux fins de surélévation de la construction. En effet, les bâtiments doivent être surélevés par d'autres méthodes comme par exemple la réalisation d'un vide sanitaire, d'un $\frac{1}{2}$ sous-sol ou encore de pilotis. Toutefois, la réalisation de légers nivellements de terrain autour de la construction, de type rampes d'accès, cheminements piétons, escaliers, ne sont pas incompatibles avec cette interdiction. En revanche, un remblaiement tout autour de la construction avec pente douce jusqu'à l'extrémité de la parcelle est à exclure s'il n'est pas rendu nécessaire par les contraintes techniques du site. **Les remblais doivent être circonscrits aux seuls remblais nécessaires aux accès des constructions réalisées.**

Quelques exemples par des schémas :

Exemple de remblais à interdire :



Plan masse d'un projet sur une parcelle

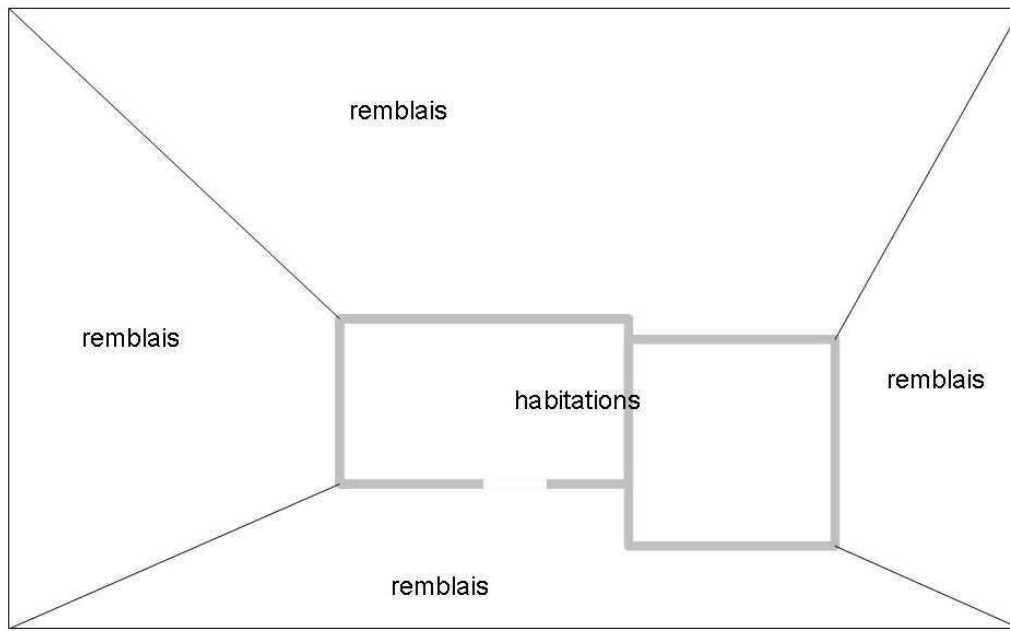


Schéma illustrant une construction sur une parcelle avec des remblais excessifs jusqu'en limite de propriété (plan masse)



Plan en Coupe d'un projet

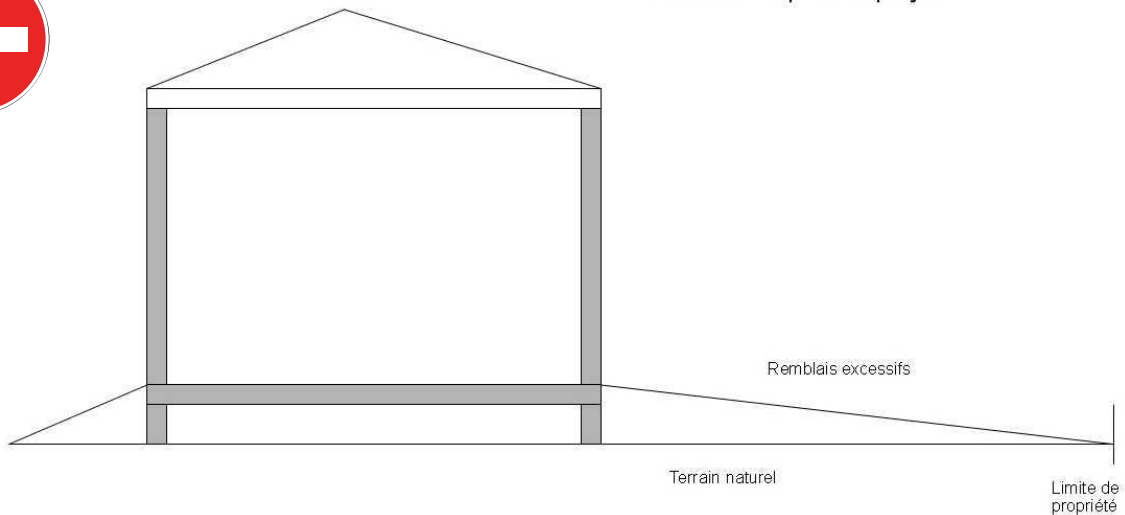


Schéma illustrant une construction sur une parcelle avec des remblais excessifs jusqu'en limite de propriété (plan en coupe)

Exemples de remblais autorisés

Plan masse d'un projet sur une parcelle

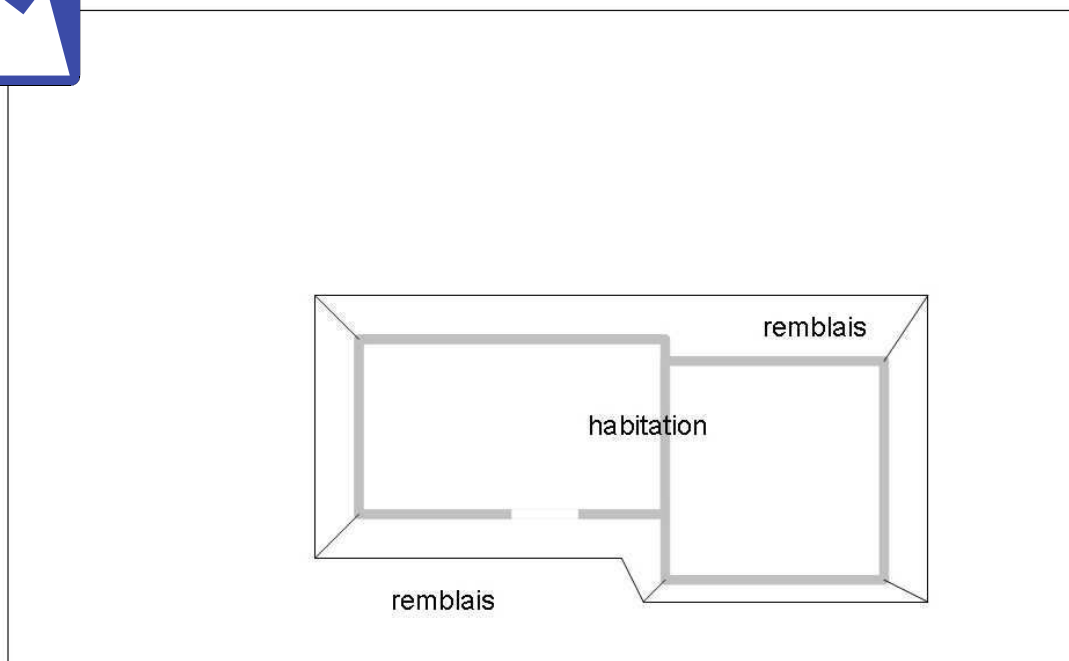


Schéma illustrant une construction sur une parcelle avec des remblais limités (plan masse)



Plan en Coupe d'un projet

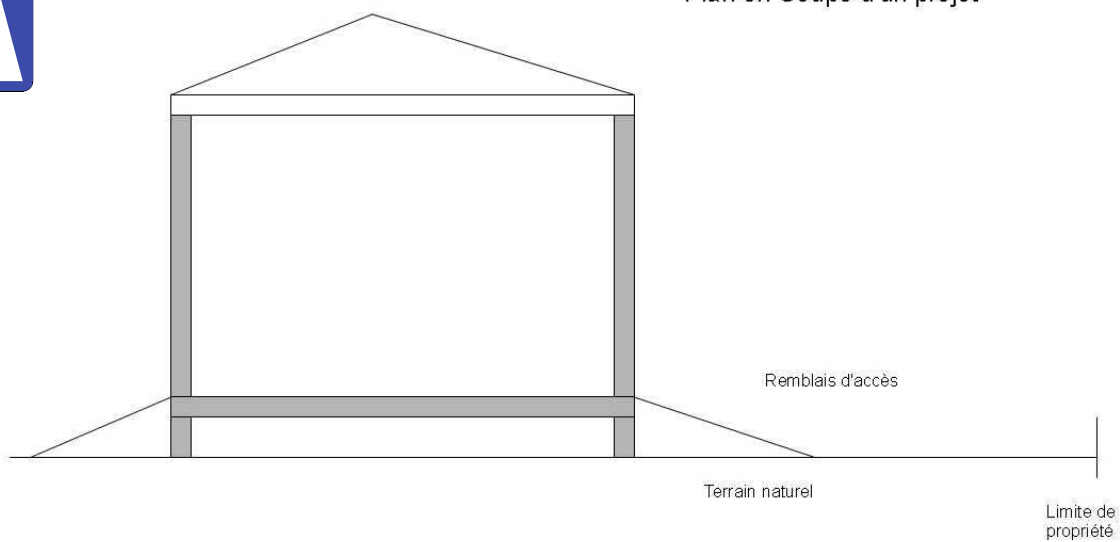


Schéma illustrant une construction sur une parcelle avec des remblais limités (plan en coupe)

Les clôtures ne garantissant pas le libre écoulement des eaux

Cette rédaction volontairement peu précise ne définit qu'un objectif à atteindre, celui de laisser l'eau circuler le plus librement possible en cas de crue. Il n'y a pas de définition précise de ce que doit être une clôture de ce type, c'est au maître d'œuvre de chaque projet qu'il revient de trouver la solution la plus adaptée.

Par exemple, le cas le plus simple consiste en la réalisation d'une clôture grillagée qui de fait est perméable à l'eau. S'agissant des clôtures utilisant des murs ou des murets, ce type de réalisation sur l'ensemble du périmètre de la parcelle est à proscrire. Il convient alors de trouver des solutions permettant de concilier les murets avec le libre écoulement des eaux comme par exemple la mise en place d'ouvertures de type portails, et en ne réalisant qu'une seule façade en muret et le reste de la clôture en grillages. De même, des ouvertures spécifiquement destinées à l'écoulement des eaux peuvent également être réalisées.

A titre indicatif et bien que la meilleure des solutions en guise de clôtures favorisant la transparence hydraulique en zone inondable soit la pose de clôtures grillagées, des solutions intermédiaires peuvent être envisagées. Il est donc possible, par exemple, de créer des perforations en bas des murets de la taille d'un parpaing tous les mètres en zone magenta et rose ou tous les 1,50m en zone bleue.

Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à s'assurer qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

La mise en place de ces dispositifs est observée au cas par cas par les instructeurs.

Dans les secteurs en limite de zone inondable, où les hauteurs d'eau ne sont pas importantes (quelques centimètres), il peut également être envisagé la pose de panneaux pleins mais situés au-dessus de la cote réglementaire en les reliant au sol par des plots en béton.

La création d'aires de dépôt ou de stockage de déchets

Il s'agit ici d'interdire les projets visant à enfouir ou stocker à même le sol des déchets en zone inondable. La création de cuves, de bâtiments ou autres ouvrages même destinés à stocker des déchets n'est pas concernée par cette interdiction dès lors que la conception prévoit la mise hors d'eau des déchets stockés (cf paragraphe sur la cote réglementaire).

La création de dispositifs de mise en sécurité des personnes

Le respect de l'objectif de mise en sécurité consiste à créer la possibilité d'accéder en permanence à un site non exposé, soit dans le bâtiment proprement dit, soit à son extérieur immédiat. Une réflexion s'impose donc sur la position des ouvertures principales, la conception des escaliers et sous-sols éventuels pour permettre aux personnes de monter rapidement aux étages non exposés. A titre d'exemple, on peut citer le cas de l'existence d'une entrée principale se situant sous le niveau de la côte réglementaire. Il est alors recommandé dans un tel cas de créer un escalier extérieur en vue de permettre aux usagers de rejoindre le premier niveau non exposé au risque inondation.

Guide de recommandations pour l'utilisation du règlement du PPRi du secteur de Châlons- en-Champagne

FICHE 5 : Les constructions nouvelles autorisées en zones inconstructibles

Les bâtiments agricoles en zone rose

Le règlement de cette zone autorise la construction de bâtiments techniques nécessaires à l'activité agricole. Cette disposition vise à permettre l'implantation de bâtiments de type hangars agricoles, uniquement destinés au stockage de matériels insensibles à l'eau et non polluants. Il ne s'agit pas d'autoriser la construction de bâtiments agricoles de grande superficie avec des murs pleins qui feraient obstacles au libre écoulement des eaux, mais des constructions légères comportant suffisamment d'ouvertures pour garantir une transparence hydraulique quasi-totale.

Plan en Coupe d'un projet

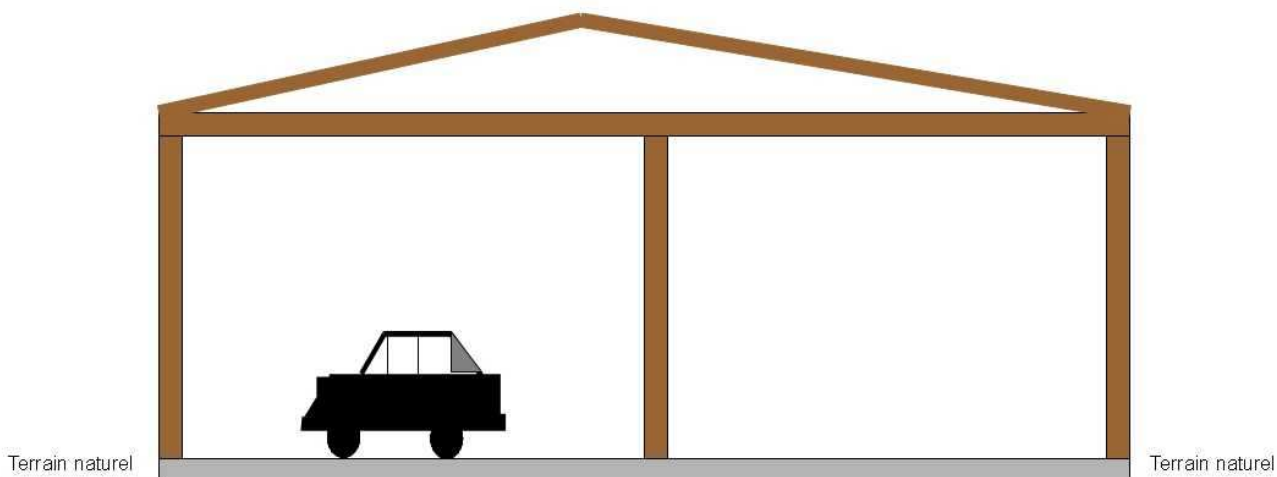


Schéma illustrant une construction agricole (structure poteaux-poutres) de type hangar ouvert, réalisée au niveau du terrain naturel

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans toutes les zones, le règlement autorise « les constructions, les installations et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux... ». Cette catégorie regroupe un certain nombre d'ouvrages tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, stations d'épuration, centrale de production d'électricité d'origine hydraulique... **Dès lors qu'aucune alternative pertinente à l'implantation de ces ouvrages en zone inondable n'a pu être trouvée**, ces projets pourront être autorisés sous réserve de la mise en sécurité de la construction réalisée.

Sur ce type de projet, il est à noter que d'autres réglementations peuvent s'avérer plus contraignantes que le règlement du PPRi, et notamment celle relative à la police de l'eau.



Guide de recommandations pour l'utilisation du règlement du PPRi du secteur de Châlons-en-Champagne

FICHE 6 : Indemnisation par les organismes d'assurance en cas d'inondation

Indemnisations versées par les assurances en cas d'événements exceptionnels

Le présent guide a également pour vocation de rappeler que les victimes de catastrophes naturelles ne doivent pas méconnaître leur obligation de prudence. Ce principe concerne la vie courante des administrés qui ne doivent pas sciemment s'exposer aux risques naturels et s'applique donc particulièrement aux autorisations de construire susceptibles d'être affectées par les risques naturels. Les personnes publiques ne sont pas les seules à devoir vérifier que les conditions de sécurité, au regard des risques, sont remplies lors de la délivrance des autorisations. Le pétitionnaire doit en faire de même.

Le dépôt d'un acte d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire) est déclaratif. Le pétitionnaire engage donc sa responsabilité dans le cas du non respect des prescriptions accompagnant la délivrance de son acte d'urbanisme. En commettant une telle faute, il ne pourra prétendre à aucune indemnisation auprès de son organisme d'assurance.

Bibliographie :

« Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant » du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Contact :

Direction Départementale des Territoires de la Marne
Service Sécurité - Prévention des Risques Naturels, Technologiques et Routiers
Cellule Prévention des Risques Naturels et technologiques
email : ddt-ssprntr-prntpcb@marne.gouv.fr