



**PRÉFET DE LA MARNE**

# **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**

---

**PAR DÉBORDEMENT DE LA RIVIÈRE SAULX ET DE SES AFFLUENTS POUR LES  
COMMUNES :**

**BIGNICOURT-SUR-SAULX, LE BUISSON, CHANGY, ETREPY, HEILTZ-L'ÉVEQUE,  
HEILTZ-LE-MAURUPT, JUSSECOURT-MINECOURT, MERLAUT, OUTREPONT,  
PARGNY-SUR-SAULX, PLICHANCOURT, PONTION, SERMAIZE-LES-BAINS,  
VITRY-EN-PERTHOIS**

**PRESCRIT LE 14 JANVIER 2003**

---

**GUIDE DE RECOMMANDATIONS POUR L'INTERPRÉTATION DE LA  
BANDE D'INCERTITUDE DU ZONAGE RÉGLEMENTAIRE À L'ÉCHELLE  
CADASTRALE**

**DATE : SEPTEMBRE 2015**



## Préambule

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRi de Vitry-le-François (carte des aléas) ont été réalisées à l'échelle du 1/10 000<sup>ème</sup>, et cartographiées sur fond IGN scan25 agrandi au 1/10 000<sup>ème</sup>. Le zonage réglementaire étant issu du croisement de la carte des aléas et de la carte des enjeux, la précision de cette cartographie ne peut être supérieure à celle des aléas. En conséquence, l'échelle d'utilisation du zonage réglementaire est celle du 1/10 000<sup>ème</sup> et l'exploitation à une échelle cadastrale plus fine (1/5000 ou 1/2000) est déconseillée. Néanmoins, les communes qui le souhaitent peuvent transposer la carte réglementaire dans leur document d'urbanisme à condition de respecter des principes d'exploitation afin de prendre en compte l'incertitude liée à l'agrandissement du zonage, notamment en limite de zone.

En effet, il n'est pas possible d'améliorer la précision de la donnée initiale qui présente une incertitude sur ses contours de l'ordre de 10 mètres, ce qui est relativement important à l'échelle d'une parcelle en zone urbanisée.

La transposition de la carte réglementaire dans un document d'urbanisme<sup>1</sup> à l'échelle cadastrale ne peut donc pas se limiter à un simple agrandissement, qui aurait pour conséquence d'afficher une fausse précision des contours. Ce guide a donc pour objectif de définir les principes qui permettraient aux communes qui le souhaitent, une transposition dans un document d'urbanisme (PLU, carte communale) en tenant compte des incertitudes entre chaque zone. Il doit également permettre de définir le règlement de zone à appliquer lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ce guide n'a pas de valeur juridique. Il ne définit que des recommandations en direction des communes, de leurs services techniques et instructeurs ADS, ainsi que des bureaux d'études intervenant pour le compte des communes dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Seules les cartes au 1/10 000<sup>ème</sup> sur fond IGN Scan 25 du dossier de PPRi ont une valeur réglementaire. Les cartes réalisées sur fond cadastral n'auront aucune valeur réglementaire.

---

1 Cette transposition n'est pas obligatoire, le PPRi étant annexé au document d'urbanisme

## Méthodologie de transposition

Le zonage réglementaire est constitué de 4 zones, 2 sont dites « d'inconstructibilité » (zones rouge et rose) et 2 sont dites « de constructibilité conditionnelle » (zones bleue et magenta). Les cartes réglementaires sont mises à disposition selon deux formats :

- *des planches papiers cartographiques au format A3 sur fond de plan IGN scan 25 agrandi au 1/10 000<sup>ème</sup> ;*
- *une couche de données SIG dont l'échelle limite de validité est celle du 1/10 000<sup>ème</sup> ;*

Comme indiqué en préambule, la réalisation d'une cartographie du zonage réglementaire à une échelle plus précise pour une intégration dans un document d'urbanisme nécessite des ajustements.

À l'échelle du 1/10 000<sup>ème</sup> chaque limite représente une distance d'environ dix mètres. Lors de l'utilisation de la couche SIG à une échelle plus précise, une bande d'incertitude de 10 mètres de large sur chaque limite de zone est donc à prendre en compte. Cette bande peut même faire l'objet d'une représentation cartographique à l'aide des outils SIG, en augmentant à l'affichage la largeur de chaque contour.

La projection de la couche SIG à une échelle cadastrale sera donc entachée d'une grande incertitude sur chaque limite de zone. C'est la raison pour laquelle des principes de traitement et d'interprétation de l'incertitude doivent être définis pour chacun des cas de figure énumérés ci-après.



*Exemple de zonage réglementaire sur fond cadastral, faisant apparaître les 10 mètres d'incertitude (bande grisée)*

### **Cas n°1 : Limites entre les zones constructibles et inconstructibles**

Cette étape consiste à affiner les limites entre les zones inconstructibles d'une part et les zones constructibles d'autre part, c'est-à-dire entre les zones rouges ou roses et les zones bleues ou magenta. Il s'agit concrètement de savoir si une parcelle située à la fois en zone rouge et en zone bleue doit appartenir à l'une ou à l'autre.

La distinction entre zone constructible ou non constructible est principalement basée sur l'analyse de l'enjeu (cf. note de présentation du PPRi). Une parcelle est considérée comme urbanisée si elle est desservie en voirie et en réseaux. Ainsi, la limite entre une zone constructible et inconstructible peut être ajustée **dans la limite des 10 mètres d'incertitude**. Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie, le règlement de la zone constructible s'applique.

En conclusion, les limites entre les zones constructibles et inconstructibles étant basées sur l'analyse de l'enjeu, il est possible d'ajuster les contours de ces zones pour déterminer si une parcelle donnée sera constructible ou non. **Néanmoins, la limite entre ces zones ne pourra être ajustée qu'au sein de la bande d'incertitude de 10 mètres, de sorte que la modification effectuée**

**ne soit pas perceptible à l'échelle du 1/10 000<sup>ème</sup>**. Il doit y avoir cohérence entre la cartographie ayant valeur réglementaire (1/10 000<sup>ème</sup>) et la cartographie établie à une échelle plus précise.



*Exemple de limite entre zone constructible et zone inconstructible*

## **Cas n°2 : Limite de la zone réglementée**

Ce cas de figure a pour objet de définir une conduite à tenir pour les parcelles situées en limite de la zone inondable, soit, dans le cas général, en limite de zone bleue ou de zone rose (rouge dans certains cas). Il s'agit en fait de savoir comment interpréter le zonage réglementaire lorsqu'un projet d'urbanisme est situé à la limite d'une zone réglementée.

Les limites des zones réglementées correspondent aux limites de la zone inondable identifiée par la cartographie des aléas. En conséquence, ces contours extérieurs ne doivent pas être déplacés puisque cela reviendrait à modifier la limite de l'aléa telle qu'elle a été définie par le bureau d'études.

Deux cas de figure peuvent apparaître :

- **Une parcelle en partie en zone inconstructible (rouge ou rose) et en partie hors zonage**

Dans ce cas, la parcelle ne sera constructible que sur la partie située hors de la zone. Lors de l'instruction d'une demande d'urbanisme sur la parcelle concernée, **il convient de ne pas autoriser de construction dans la bande d'incertitude de 10 mètres sur la limite de zone.**



*Exemple de limite de zone inondable inconstructible*

- **Une parcelle en partie en zone constructible (bleue) et en partie hors zonage**

Dans ce cas, la parcelle est de toute façon constructible, mais il convient ici d'appliquer le règlement de la zone bleue du PPRi si la construction projetée se situe dans la bande de 10 mètres de la limite de zone.



*Exemple de limite de zone inondable constructible*

Pour tous les cas situés en limite de zone inondable, la bande d'incertitude de 10 mètres doit toujours être considérée comme faisant partie de la zone réglementée.



### **Cas n°3 : Limite entre la zone Magenta et la zone Bleue**

Il s'agit ici de savoir interpréter les limites entre ces deux zones, c'est-à-dire le cas de parcelles touchées à la fois par l'une et l'autre de ces deux zones.

Ce troisième et dernier cas de figure est particulièrement important puisqu'il concerne les espaces urbains denses soumis aux aléas les plus forts. De plus, les dispositions réglementaires de ces deux zones sont très différentes, celles de la zone magenta étant nettement plus restrictives et contraignantes en matière d'autorisation d'urbanisme (cf. règlement du PPRi).

La différence entre la zone magenta et la zone bleue tient au type d'aléa considéré, aléa fort pour la zone magenta et autres aléas pour la zone bleue. Pour rappel, l'aléa est classé fort pour les hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre et moyen pour les hauteurs d'eau comprises entre 0,5 et 1 mètre.

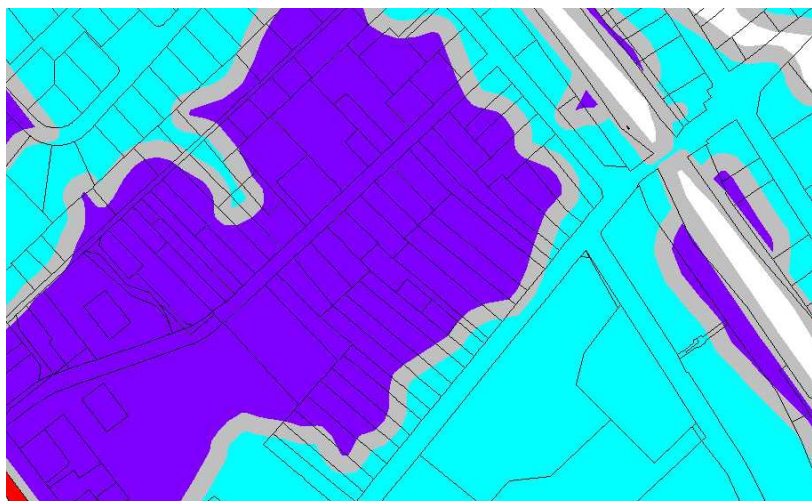
Ainsi, le passage d'une zone à une autre correspond au franchissement d'un seuil de hauteur d'eau d'approximativement 1 mètre, ce seuil absolu rend évidemment peu précise la limite, compte tenu de la précision des données topographiques. Néanmoins, cela signifie que le risque est sensiblement le même dans cette limite de zone (bande des 10 mètres), puisque dans la plupart des cas, la variation de hauteur d'eau sera de quelques centimètres. Ce niveau de risque sensiblement équivalent invite donc à interpréter la limite en l'assimilant à la zone de précaution la plus contraignante.

En résumé, tout projet qui sera situé sur la limite de ces deux zones et donc dans la bande d'incertitude de 10 mètres résultant de la transposition à l'échelle cadastrale, se verra donc appliqué les dispositions de la zone la plus contraignante, c'est-à-dire celles de la zone magenta. Deux exemples sont présentés ci-dessous :

- **cas d'une parcelle partagée entre deux zones**

Si le projet d'urbanisme se situe dans les 10 mètres de la bande d'incertitude, alors les dispositions de la zone magenta s'appliquent.

En revanche, si la parcelle est importante et que le projet se situe en dehors de la bande d'incertitude, alors c'est le règlement de la zone bleue qui s'applique.



*Exemple de parcelles partagées entre 2 zones*

- **cas d'une construction existante partagée entre deux zones**

Pour les projets nouveaux liés à une construction existante (extension, annexe, dépendance...), il convient de prendre comme référence l'emplacement de la construction projetée. Ensuite, de la même façon que pour l'exemple précédent, si le projet est touché par la zone magenta ou dans la bande d'incertitude de 10 mètres, le règlement de la zone magenta s'applique.



*Exemple de constructions existantes situées sur la bande d'incertitude*

En résumé, lors de la transposition du zonage à l'échelle cadastrale, seules les limites entre zones constructibles et inconstructibles peuvent être ajustées. Tous les autres cas devront relever de l'interprétation au sein de la bande d'incertitude, par assimilation avec la zone de précaution la plus importante.

## Synthèse des principes de transposition

Le tableau ci-après présente les principes à appliquer dans la bande d'incertitude de 10 mètres.

		Zones inconstructibles		Zones constructibles		
		Zone Rouge	Zone Rose	Zone Magenta	Zone Bleue	Zone Blanche
Zones inconstructibles	Zone Rouge		Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone rouge	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone magenta, Sinon application du règlement de la zone rouge	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone bleue Sinon application du règlement de la zone rouge	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone rouge
	Zone Rose	Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone rouge		Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone magenta, Sinon application du règlement de la zone rose	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone bleue, Sinon application du règlement de la zone rose	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone rose
Zones constructibles	Zone Magenta	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone magenta, Sinon application du règlement de la zone rouge	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone magenta, Sinon application du règlement de la zone rose		Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone magenta	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone magenta
	Zone Bleue	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone bleue, Sinon application du règlement de la zone rouge	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie: application du règlement de la zone bleue, Sinon application du règlement de la zone rose	Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone magenta		La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone bleue
		Zone Blanche	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone rouge	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone rose	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone magenta	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone bleue