



PRÉFET DE LA MARNE

Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain

Affaissement – Effondrement de cavités souterraines Du secteur de Châlons-en-Champagne

**SUR LES COMMUNES DE
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE, COMPERTRIX, COOLUS, FAGNIÈRES, RECY,
SAINT-GIBRIEN, SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRÉ, SAINT-MEMMIE, SARRY**

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

DOCUMENT COMMUN AUX 9 PPR_N

DATE : JUIN 2019

Préambule

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PPR Affaissement – Effondrement de cavités souterraines du secteur de Châlons-en-Champagne (carte des aléas) ont été réalisées par le BRGM à l'échelle du 1/17 000^{ème}, et cartographiées sur fond cadastral agrandi au 1/10 000^{ème}. L'ensemble du travail d'inventaire réalisé par le BRGM depuis 1988 est repris dans la carte d'état des risques naturels d'affaissement-effondrement de cavités souterraines. Le BRGM s'est ensuite appuyé sur cette carte pour produire la carte des aléas. Le zonage réglementaire, réalisé par les services de l'État, est donc défini en fonction du niveau d'aléa affaissement-effondrement de cavités souterraines, c'est-à-dire en fonction des zones de présences avérées de cavités et des zones de susceptibilité de présence de cavités. 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^{ème} et l'exploitation à une échelle cadastrale en deçà de 1/5000 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'urbanisme¹ 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^{ème} sur fond IGN Scan 25 du dossier de PPR cavités ont une valeur réglementaire. Les cartes réalisées sur fond cadastral n'auront aucune valeur réglementaire.

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

Méthodologie de transposition

Le zonage réglementaire est constitué de 4 zones, 1 est dite « d'interdiction » (zone rouge R1) et 3 sont dites « d'autorisation sous réserve de prescriptions » (zones rose R2, bleue R3 et bleue claire R4). Les cartes réglementaires sont mises à disposition selon deux formats :

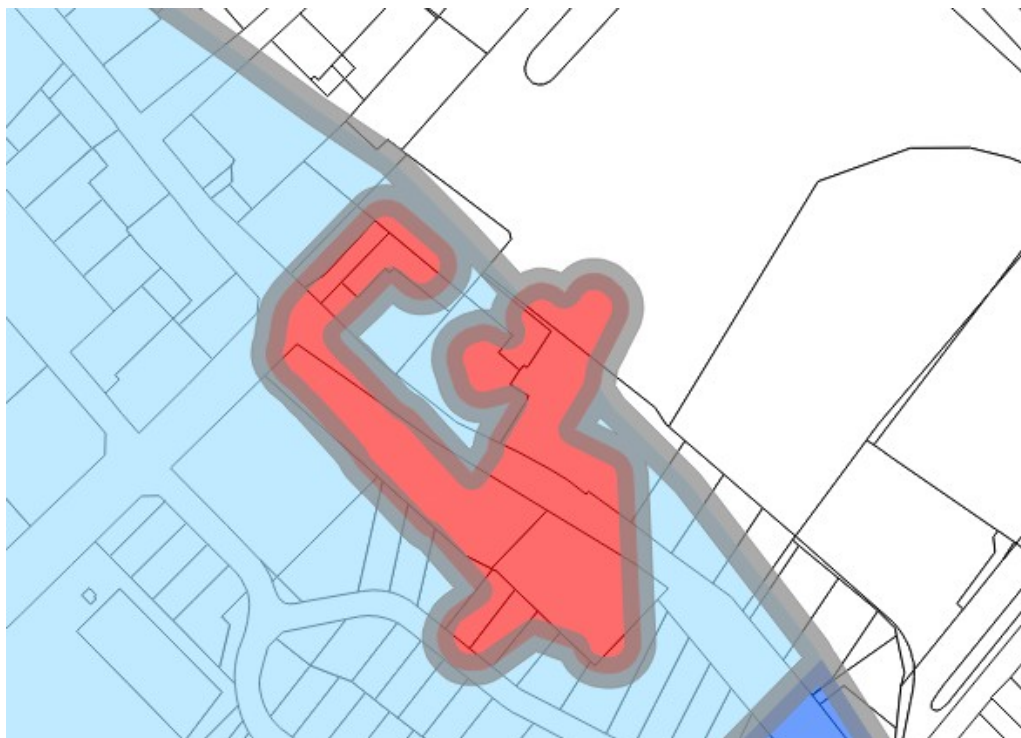
- *des planches papiers cartographiques au format A3 sur fond de plan IGN scan 25 au 1/10 000^{ème} ;*
- *une couche de données SIG dont l'échelle limite de validité est celle du 1/10 000^{ème} ;*

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^{ème} 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)



Principe d'utilisation de la bande d'incertitude

Sur toute la largeur de la bande d'incertitude, le règlement de la zone la plus contraignante s'applique.

Limite entre		Zone de présence avérée de cavité		Zones de susceptibilité de présence de cavité			
		zone d'interdiction	Zones d'autorisation sous réserve de prescriptions				
		Zone R1	Zone R2	Zone R3	Zone R4	Zone Blanche	
Zone de présence avérée de cavité	Zone R1		zone R1	zone R1	zone R1	zone R1	
	Zone R2	zone R1		zone R2	zone R2	zone R2	
Zones de susceptibilité de présence de cavité	Zone R3	zone R1	Zone R2		zone R3	zone R3	
	Zone R4	zone R1	Zone R2	zone R3		zone R4	
	Zone Blanche	zone R1	zone R2	zone R3	zone R4		

Différents cas

Cas n°1 : Limites entre les zones d'interdiction et d'autorisation

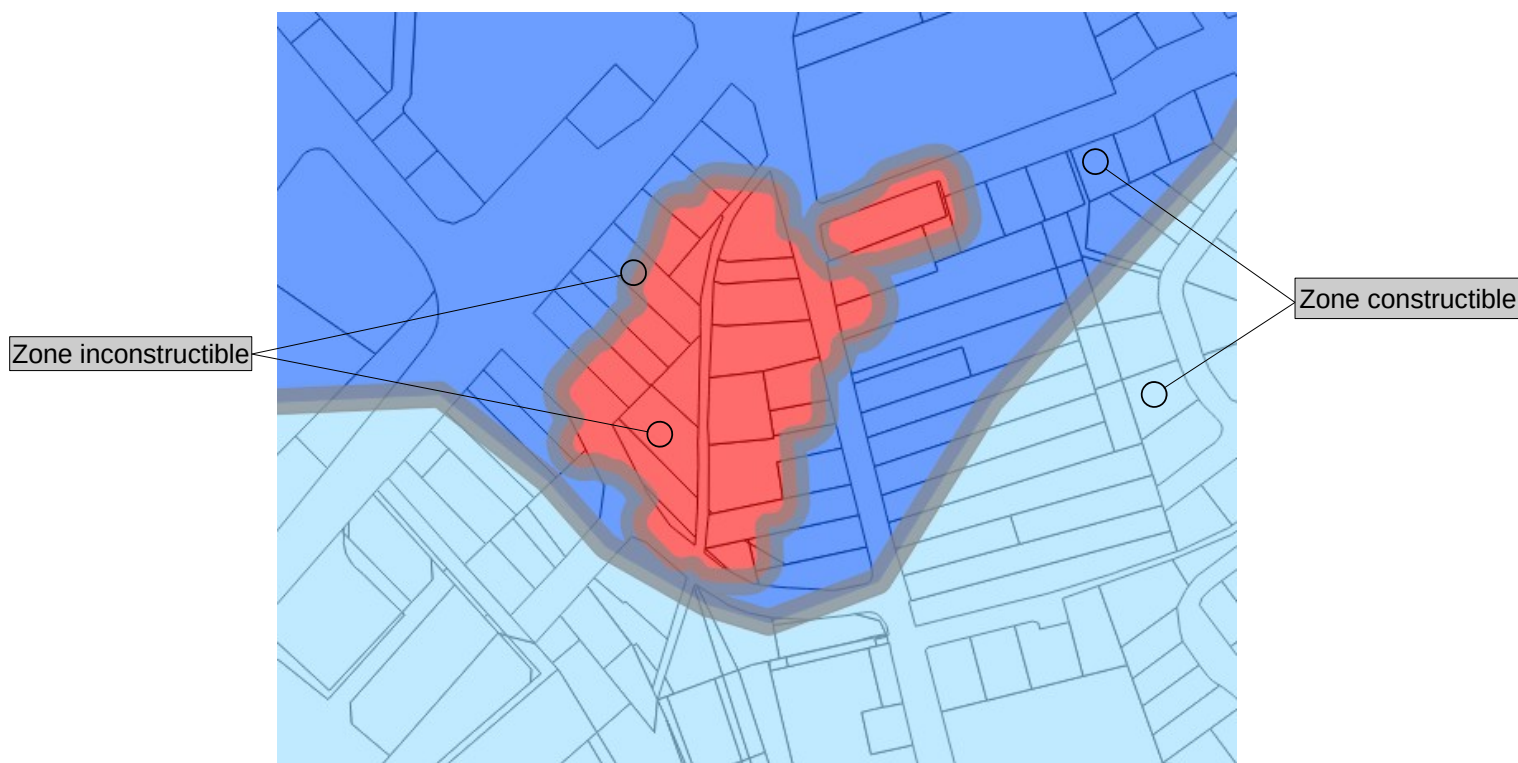
Cette étape consiste à affiner les limites entre la zone d'interdiction d'une part et les zones d'autorisations sous réserve de prescriptions d'autre part, c'est-à-dire entre la zone rouge R1 et les zones roses R2 ou bleues R3 ou bleues claire R4.

Dans l'exemple ci-dessous, 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'aléa et la présence avérée de cavités (cf. note de présentation du PPR cavités). Ainsi, la limite entre une zone constructible et inconstructible peut être ajustée **dans la limite des 10 mètres d'incertitude**.

Les limites entre les zones constructibles et inconstructibles étant basées sur l'analyse de l'aléa, 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^{ème}**. Il doit y avoir cohérence entre la cartographie ayant valeur réglementaire (1/10 000^{ème}) et la cartographie établie à une échelle plus précise.

En conclusion, en lien avec le tableau en page précédente, on appliquera ici le règlement de la zone la plus défavorable, à savoir la zone rouge R1.



Exemple de limite entre zone constructible et zone inconstructible

Cas n°2 : Limite de la zone réglementée

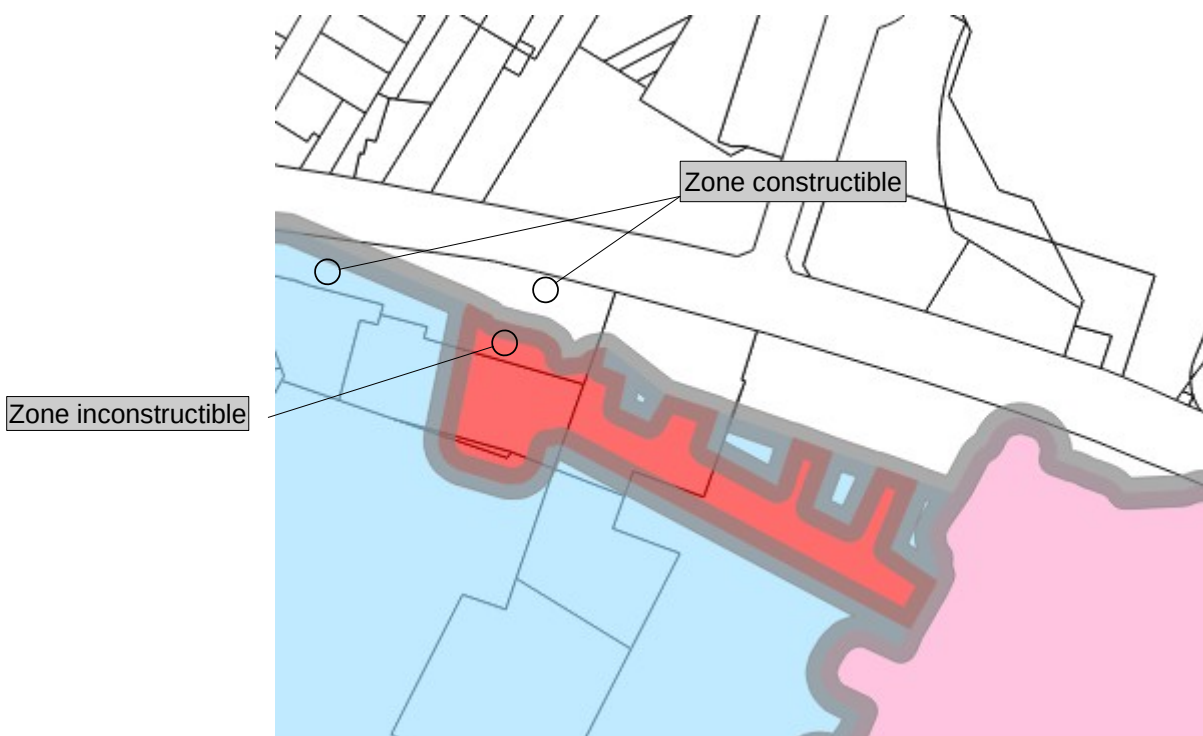
Ce cas de figure a pour objet de définir une conduite à tenir pour les parcelles situées en limite de la zone de cavités. Il s'agit en fait de savoir comment interpréter le zonage réglementaire lorsqu'un projet d'urbanisme est situé à la limite d'une zone réglementée.

Les limites des zones réglementées correspondent aux limites de la zone 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 R1) et en partie hors zonage**

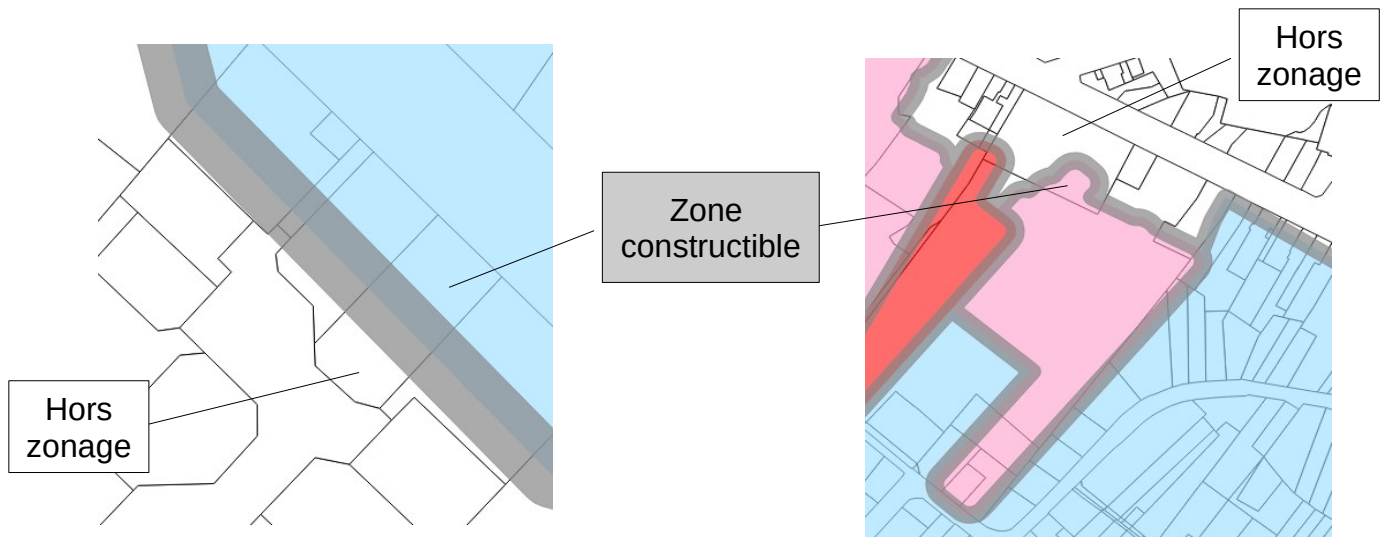
Dans ce cas, la parcelle ne sera constructible que sur la partie située hors de la zone inconstructible. Lors de l'instruction d'une demande d'urbanisme sur la parcelle concernée, **il convient de ne pas autoriser de construction dans la bande d'incertitude de 10 mètres sur la limite de zone.**



Exemple de limite entre zone inconstructible et constructible sur une même parcelle

- **Une parcelle en partie en zone constructible (bleue claire R4 ou rose R2) 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 R4 ou rose R2 du PPR si la construction projetée se situe dans la bande de 10 mètres de la limite de chaque zone.



Exemples de limite entre zone d'autorisation sous réserve et hors zonage

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

Cas n°3 : limite entre 2 zones d'autorisation sous réserve

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.

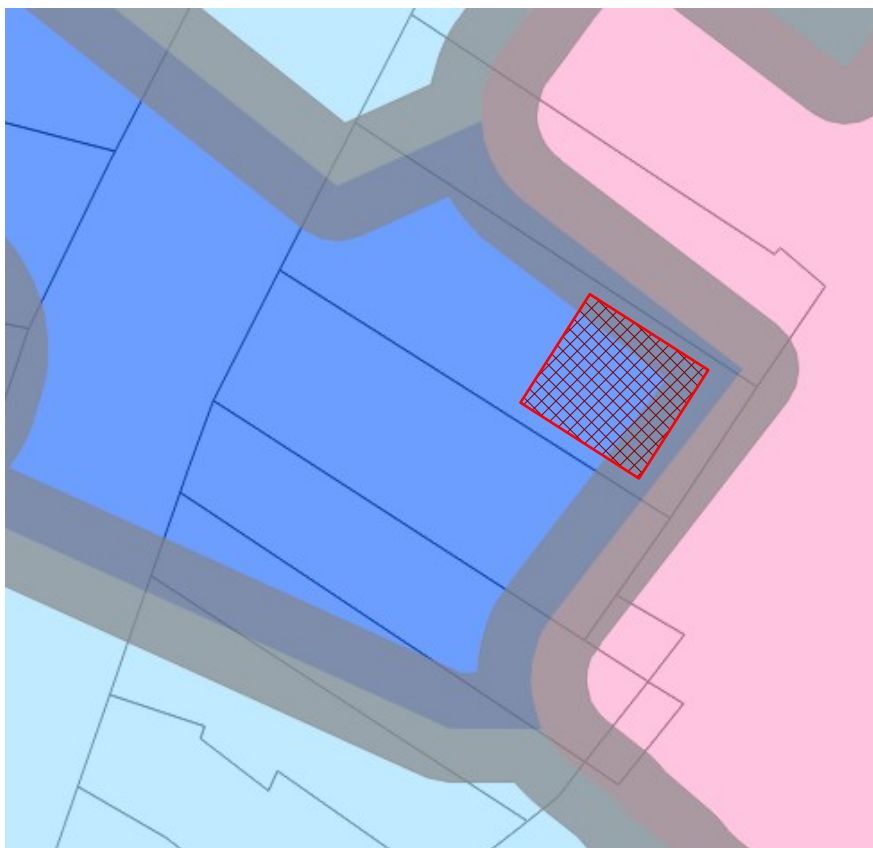
Ce troisième cas de figure est particulièrement important puisqu'il concerne les espaces urbains denses soumis aux aléas les plus forts. De plus, les dispositions réglementaires de ces deux zones sont très différentes, celles de la zone rose étant nettement plus restrictives et contraignantes en matière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

La différence entre la zone rose R2 et la zone bleue R3 tient au type d'aléa considéré, aléa moyen A2c pour la zone rose et aléa moyen A2d pour la zone bleue. Pour rappel, l'aléa moyen A2c correspond aux zones de susceptibilité moyenne crayère avec des indices nombreux et une susceptibilité très forte. L'aléa moyen A2d correspond aux zones de cavités avérées de type galeries filantes entretenues.

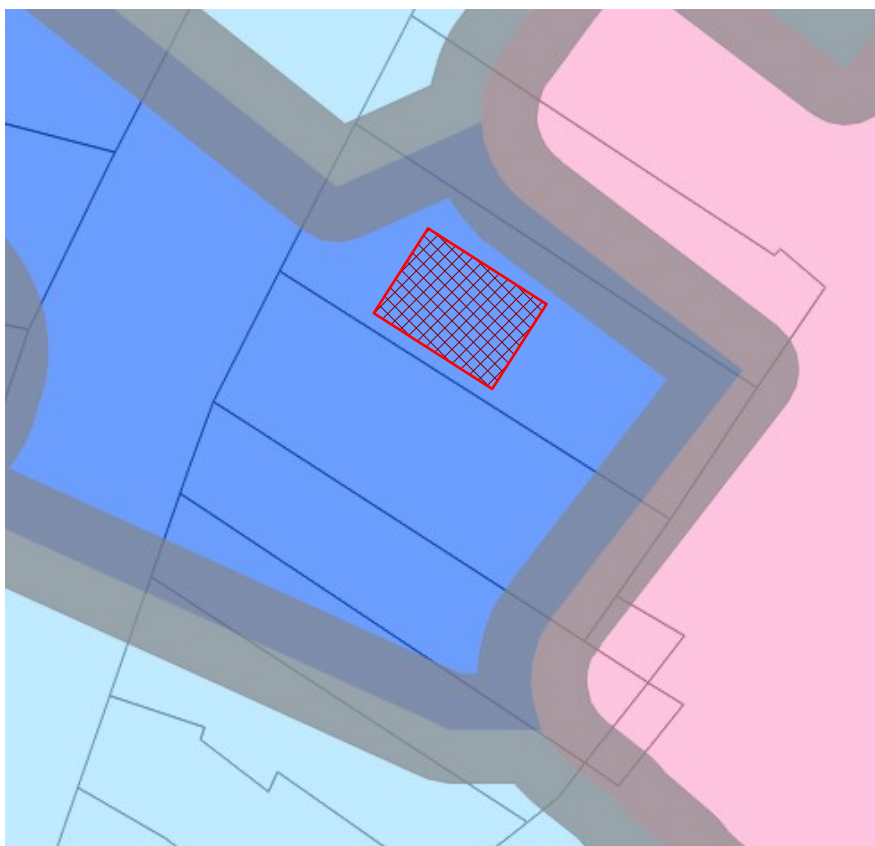
En résumé, tout projet qui sera situé sur la limite de ces deux zones et donc dans la bande d'incertitude de 10 mètres résultant de la transposition à l'échelle cadastrale, se verra donc appliqué les dispositions de la zone la plus contraignante, c'est-à-dire celles de la zone rose R2.

- **Cas d'une parcelle partagée entre deux zones d'autorisation :**

→ Si le projet d'urbanisme se situe dans les 10 mètres de la bande d'incertitude, alors les dispositions de la zone rose R2 s'appliquent :



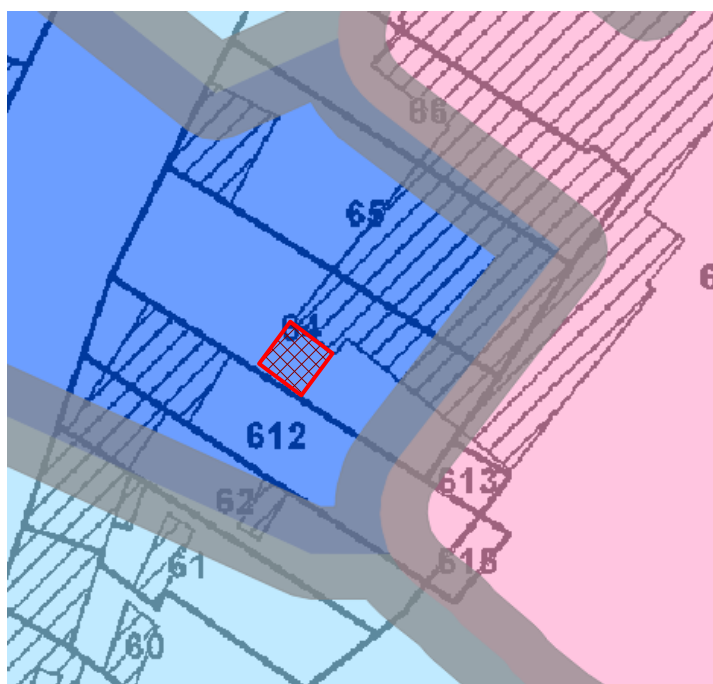
→ En revanche, si la parcelle est importante et que le projet se situe en dehors de la bande d'incertitude, alors c'est le règlement de la zone bleue R3 qui s'applique :



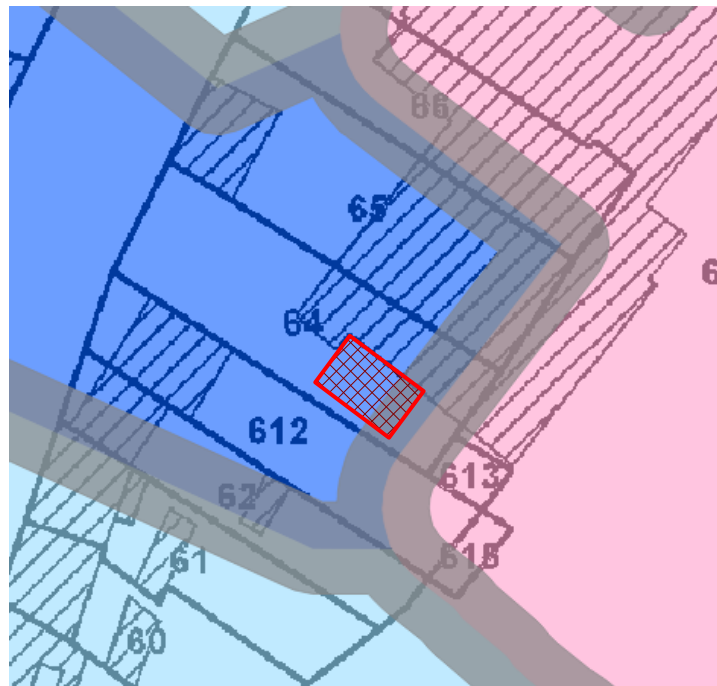
- **Cas n°4 : Cas d'une construction existante partagée entre deux zones**

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, dans le même principe que pour l'exemple précédent :

→ si le projet est situé dans la zone bleue R3, le règlement de la zone bleue R3 s'applique :



→ Si par contre, le projet se situe dans la bande d'incertitude, alors le règlement de la zone rose R2 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.