



Plan de prévention des risques d'inondation Marne aval – secteur Épernay

PAR DÉBORDEMENT DE LA RIVIÈRE **MARNE** POUR LA :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PAYSAGES DE LA CHAMPAGNE SUR LE TERRITOIRE
DES COMMUNES DE :

**BINSON-ET-ORQUIGNY, BOURSAULT, CHÂTILLON-SUR-MARNE, COURTHIÉZY, DAMERY, DORMANS,
MAREUIL-LE-PORT, OEUILLY, REUIL, TROISSY, VANDIÈRES, VAUCIENNES, VENTEUIL, VERNEUIL,
VINCELLES.**

PRESCRIT LE 12 OCTOBRE 2017

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

Table des matières

PRÉAMBULE	4
MÉTHODOLOGIE DE TRANSPOSITION	5
Cas n°1 : Limites entre les zones constructibles et inconstructibles	6
Cas n°2 : Limite de la zone réglementée	7
Cas n°3 : Limite entre zones constructibles	8
SYNTHÈSE DES PRINCIPES DE TRANSPOSITION	11

Préambule

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRi Marne aval – secteur Épernay (carte des aléas) ont été réalisées à l'échelle du 1/10 000^e, et cartographiées sur fond IGN scan25 agrandi au 1/10 000^e. 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^e et l'exploitation à une échelle cadastrale plus fine (1/5 000^e ou 1/2 000^e) 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^e 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

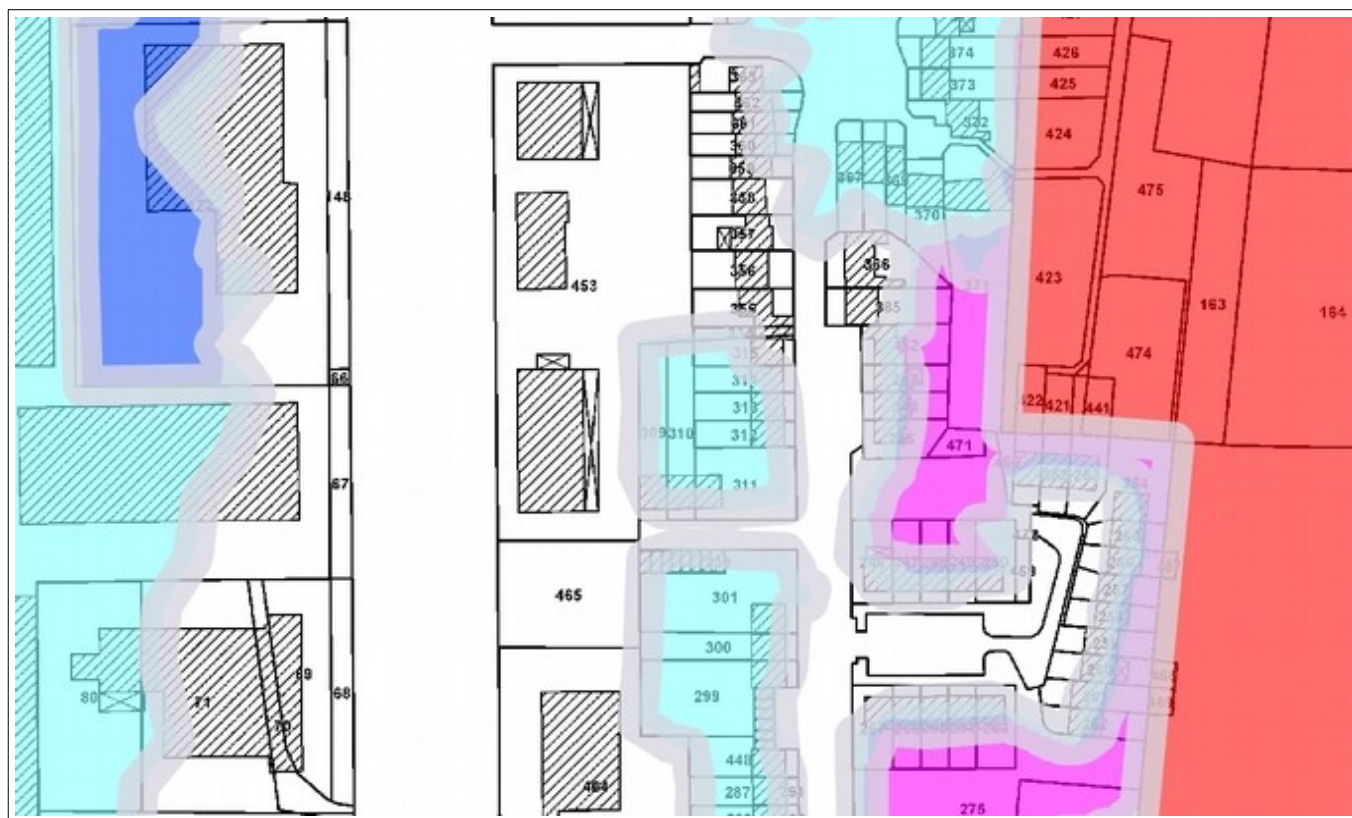
Le zonage réglementaire est constitué de 4 zones, 1 zone est dite « d'inconstructibilité » (zones rouge et bleu foncé (pour les cours d'eau)) et 3 autres sont dites de « constructibilité conditionnelle » (zones magenta, zone bleu moyen et bleu clair). Les cartes réglementaires sont mises à disposition selon deux formats :

- Des planches papiers cartographiques au format A3 sur fond de plan IGN scan 25 agrandies au 1/10 000^e voire 1/5 000^e sur les communes les plus urbaines ;
- Une couche de données SIG dont l'échelle limite de validité est celle du 1/10 000^e.

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^e 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.



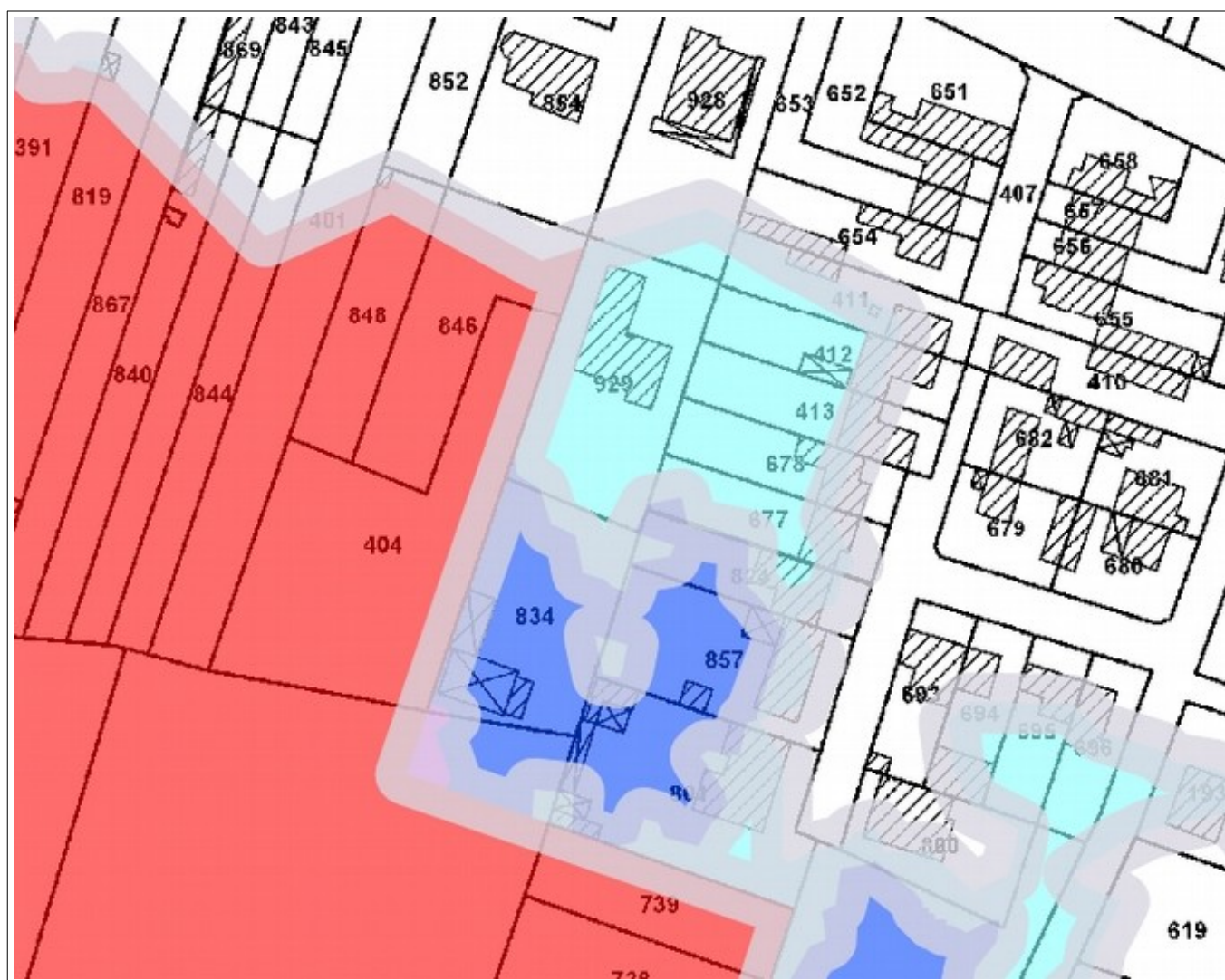
Exemple de zonage réglementaire sur fond cadastral, faisant apparaître les 10 mètres d'incertitude (bande grisée)

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

Cette étape consiste à affiner les limites entre la zone inconstructible d'une part et les zones constructibles d'autre part, c'est-à-dire entre la zone rouge et les zones bleu moyen, bleu clair ou magenta. Il s'agit concrètement de savoir quel règlement appliquer sur un projet situé à la fois en zone inconstructible et en zone constructible.

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^e**. Il doit y avoir cohérence entre la cartographie ayant valeur réglementaire (1/10 000^e) 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

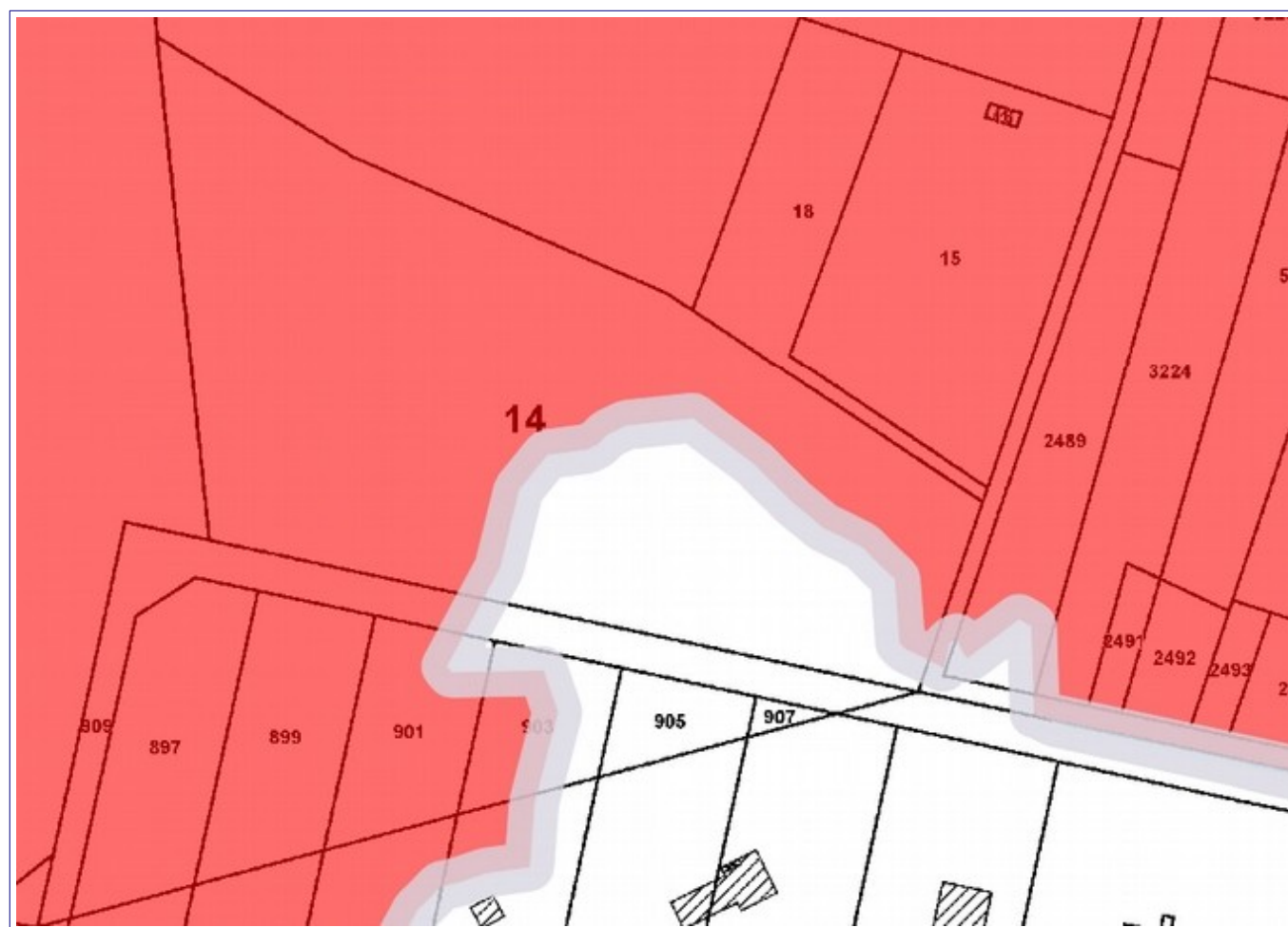
Ce cas de figure a pour objet de définir une conduite à tenir pour les parcelles situées en limite de la zone inondable, soit, dans le cas général, en limite de zone bleu clair ou de zone rouge dans certains cas. Il s'agit en fait de savoir comment interpréter le zonage réglementaire lorsqu'un projet 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) et en partie hors zonage**

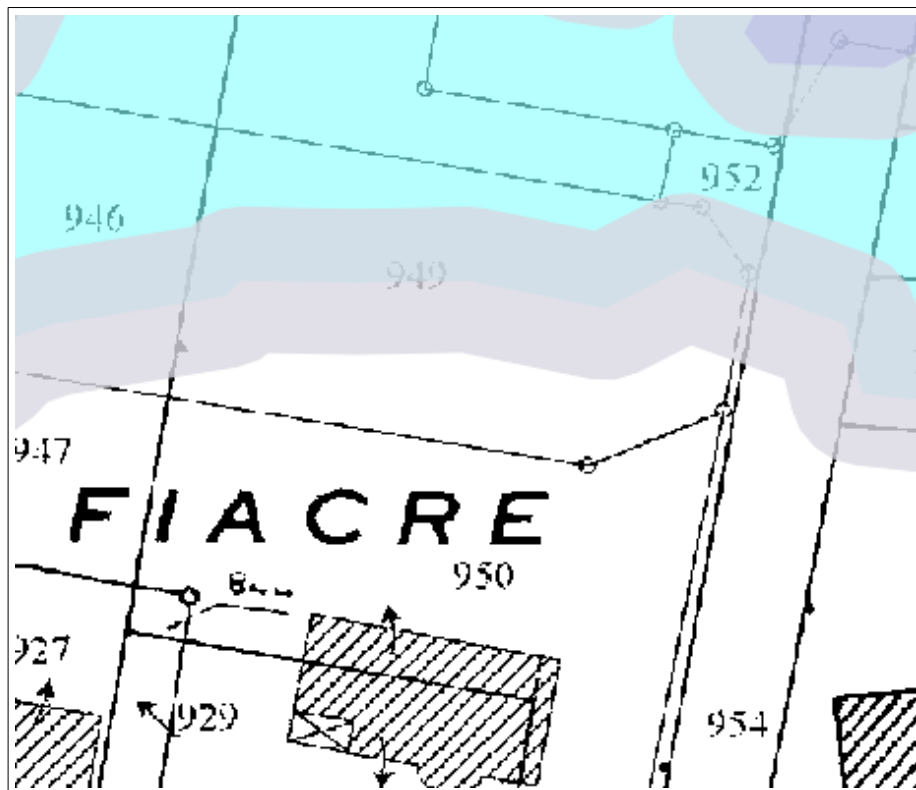
Dans ce cas, la parcelle ne sera constructible que sur la partie située hors de la zone. Lors de l'instruction d'une demande d'urbanisme sur la parcelle concernée, **il convient de ne pas autoriser de construction dans la bande d'incertitude de 10 mètres sur la limite de zone.**



Exemple de limite de zone inondable inconstructible

- Une parcelle en partie en zone constructible (bleu clair) 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 bleu clair 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 zones constructibles

Pour mémoire, les zones constructibles sont les zones magenta, bleu moyen et bleu clair. Il s'agit ici de savoir interpréter les limites entre ces trois zones, c'est-à-dire le cas de parcelles touchées à la fois par l'une et l'autre de ces trois zones, voire les trois.

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 trois 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, la zone bleu moyen et la zone bleu clair tient au type d'aléa considéré, aléa fort pour la zone magenta, aléa moyen pour la zone bleu moyen et autres aléas pour la zone bleu clair. Pour rappel, l'aléa est classé fort pour les hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre, moyen pour les hauteurs d'eau comprises entre 0,5 et 1 mètre et faible ou exceptionnel pour les hauteurs d'eau inférieures à 0,5 mètre.

Ainsi, le passage d'une zone magenta à une autre correspond au franchissement d'un seuil de hauteur d'eau d'approximativement 1 mètre, et celui d'une zone bleu moyen correspond au franchissement de celui de 0,5 mètre tout en restant inférieur à 1 mètre. Ces seuils absolus rendent évidemment peu précises les limites, compte tenu de la précision des données topographiques. Néanmoins, cela signifie que le risque est sensiblement le même dans la limite de la bande d'incertitude (bande des 10 mètres), puisque dans la plupart des cas, la variation de hauteur d'eau sera de quelques centimètres. Ces niveaux de risques sensiblement équivalents invitent donc à interpréter la limite d'incertitude en l'assimilant à la zone de précaution la plus contraignante.

En résumé, tout projet qui sera situé sur la limite de deux, voire trois zones et donc dans la bande d'incertitude de 10 mètres résultant de la transposition à l'échelle cadastrale, se verra donc appliquer les dispositions de la zone la plus contraignante, selon le cas de figure.

Deux exemples sont présentés ci-dessous :

- **cas d'une parcelle partagée entre plusieurs zones (parcelle n°157 au centre)**

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

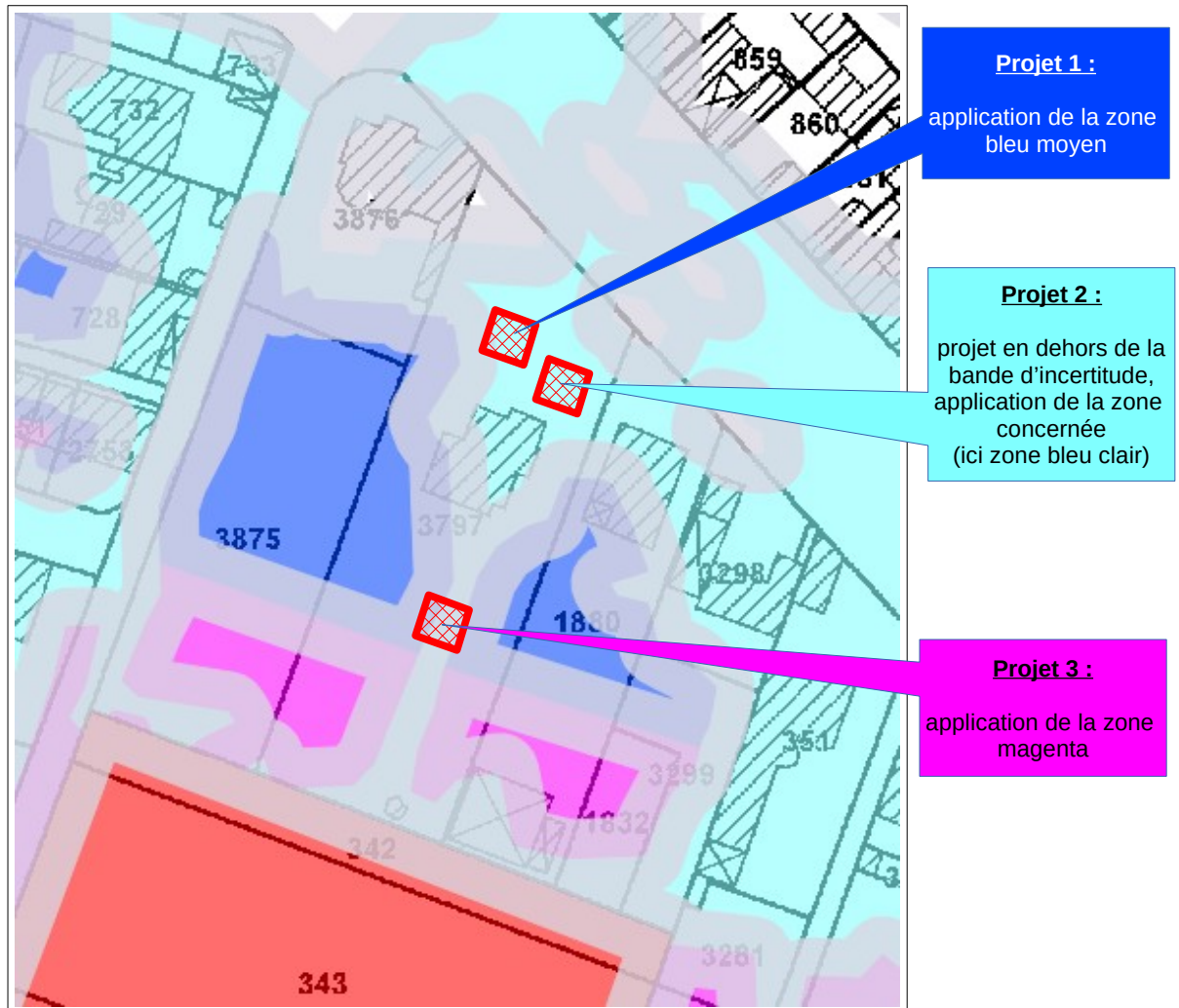
En revanche, si la parcelle est importante et que le projet se situe en dehors de la bande d'incertitude, alors c'est le règlement de la zone concernée qui s'applique.



Exemple de parcelles partagées entre 3 zones

- **cas d'une construction existante partagée entre trois zones (parcelle n°3797 au centre)**

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 bande d'incertitude de 10 mètres ou par une des 3 zones constructibles, alors les dispositions du règlement de la zone la plus restrictive s'appliquent.



Exemple de constructions existantes situées sur des bandes d'incertitudes

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.

		Zone inconstructible	Zones constructibles			
		Zone rouge	Zone magenta	Zone bleu moyen	Zone bleu clair	Zone blanche
Zone inconstructible	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 bleu moyen, Sinon application du règlement de la zone rouge	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie : application du règlement de la zone bleu clair, Sinon application du règlement de la zone rouge	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone rouge
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		Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone magenta	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 bleu moyen	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie : application du règlement de la zone bleu moyen, Sinon application du règlement de la zone rouge	Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone magenta		Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone bleu moyen	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone bleu moyen
	Zone bleu clair	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie : application du règlement de la zone bleu clair, Sinon application du règlement de la zone rouge	Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone magenta	Application du règlement de la zone la plus défavorable, soit zone bleu moyen		La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone bleu clair
	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 magenta	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone bleu moyen	La bande d'incertitude fait partie de la zone réglementée, soit zone bleu clair	



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE

40, boulevard Anatole France – CS 60554
51037 Chalons en Champagne Cedex
03.26.70.80.00
ddt@marne.gouv.fr – www.marne.gouv.fr
mél PRNTLB : ddt-ssprntr-prntpcb@marne.gouv.fr