



PRÉFECTURE DE LA MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA MARNE

Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain

DE LA CÔTE D'ÎLE-DE-FRANCE — SECTEUR VALLÉE DE LA MARNE

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

DATE : 5 MARS 2014

Préambule

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRn GT de la Côte d'Île-de-France (carte des aléas) ont été réalisées à l'échelle du 1/10 000^{ème}, et cartographiées sur fond IGN scan25 agrandi au 1/10 000^{ème}. 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^{ème} 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.

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, des pétitionnaires et des bureaux d'études. Seules les cartes au 1/10 000^{ème} sur fond IGN Scan 25 du dossier de PPRn GT ont une valeur réglementaire. Les cartes réalisées sur fond cadastral n'auront donc aucune valeur réglementaire.

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

Méthodologie de transposition

Le zonage réglementaire est constitué de 8 zones, 4 sont dites « d'inconstructibilité » (zones rouge R1, orange R2, et roses R3 et R4) et 4 sont dites « de constructibilité avec prescriptions » (zones bleues B1 et B2, et magentas R5f et R5m) selon le tableau suivant :

Tableau de croisement entre niveaux d'aléa et d'enjeux

		NIVEAUX D'ALEA				
		Faible		Moyen		Fort
		Sur plateau	Sur versant	Sur versant	Sur plateau	
ENJEUX	Zone extra-urbaine SANS ENJEUX PARTICULIERS (bâti, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R3	R3	R1
	Zone extra-urbaine AVEC ENJEUX PARTICULIERS (bâti, réseaux, ouvrages divers)	R4	R4	R2	R1	R1
	Zone urbanisée, urbanisable ou zone d'activité	B2	B1	B1	R5m	R5f

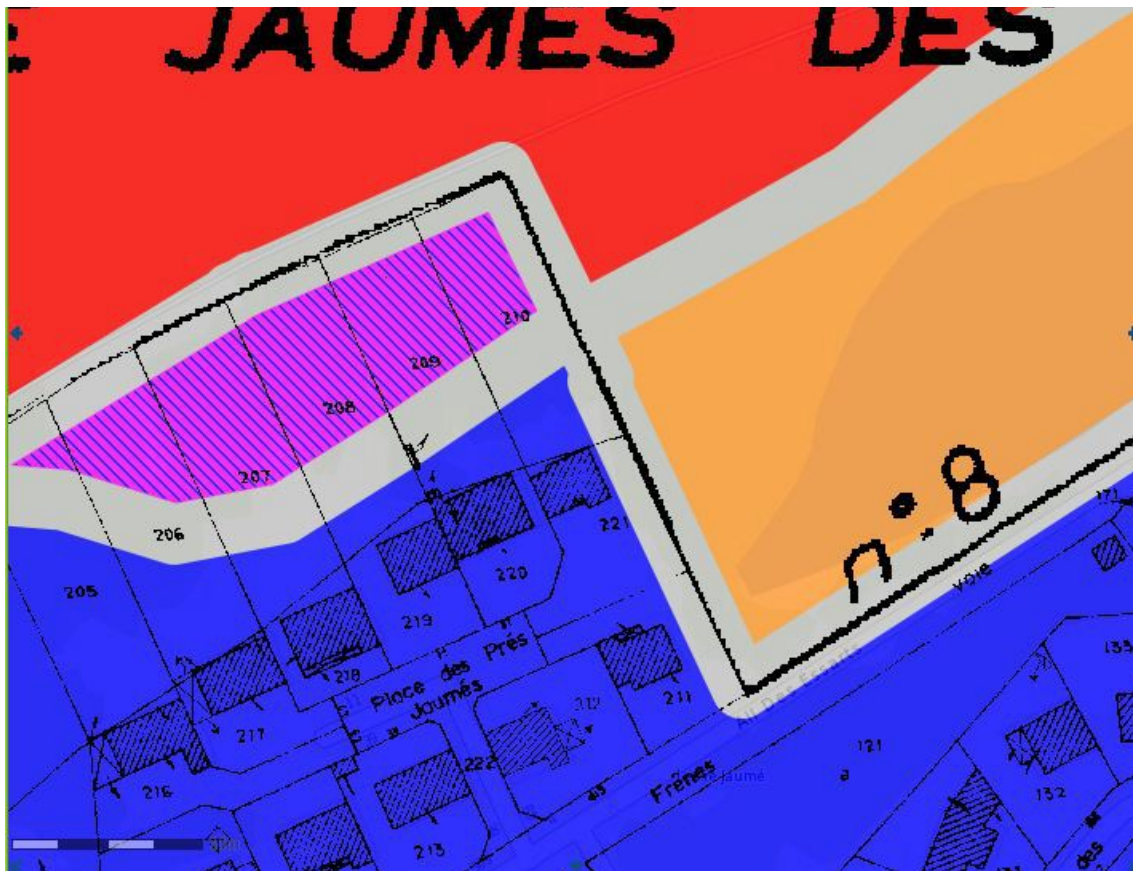
Les cartes réglementaires sont mises à disposition selon deux formats :

- des planches papiers cartographiques au format A3 sur fond IGN scan 25 agrandi 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.

A 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)

CAS N°1 : LIMITE DE LA ZONE RÉGLEMENTÉE

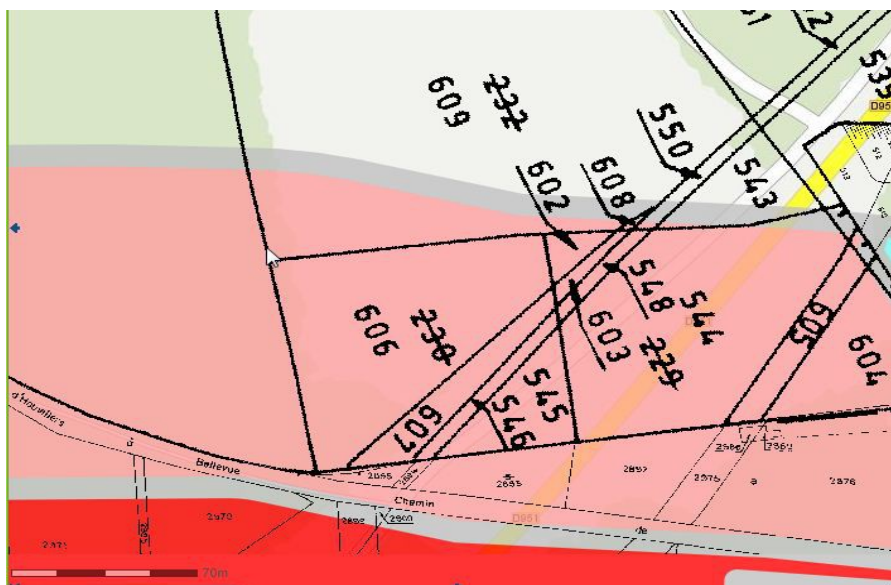
Ce cas de figure a pour objet de définir une conduite à tenir pour les parcelles situées en limite de la zone à risque, soit, dans le cas général, en limite de zone bleue ou de zone rose. Il s'agit en fait de savoir comment interpréter le zonage réglementaire lorsqu'un projet d'urbanisme est situé à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

Les limites des zones réglementées correspondent aux limites de la zone à risque 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 (R1, R2, R3 ou R4) 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 à risque glissement de terrain inconstructible

- **Une parcelle en partie en zone constructible avec prescriptions (B1, B2, R5f)**

ou R5m) 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 ou magenta du PPRn GT si la construction projetée se situe dans la bande de 10 mètres de la limite de zone.



Exemple de limite de zone à risque de glissement de terrain constructible

Ce qu'il faut retenir

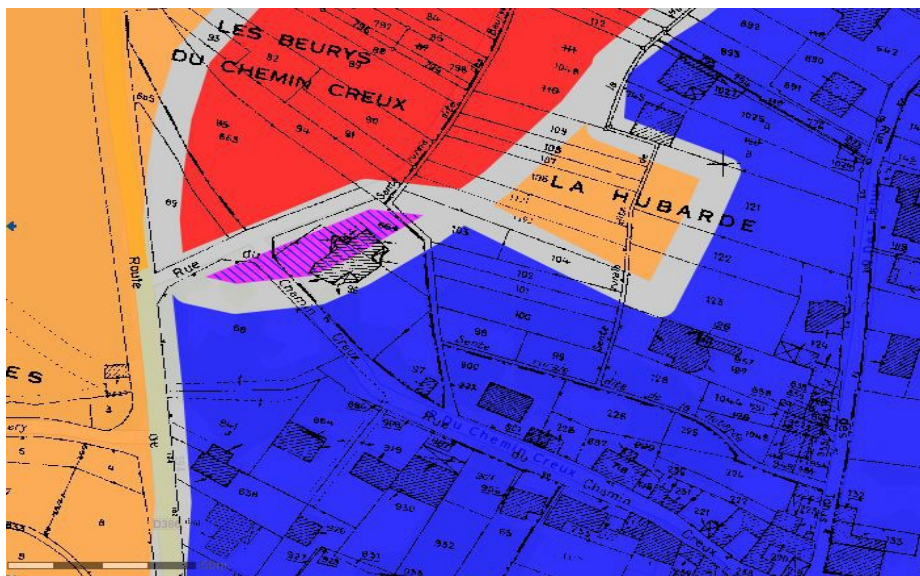
Pour tous les cas situés en limite de zone à risque de glissement de terrain, la **bande d'incertitude de 10 mètres doit toujours être considérée comme faisant partie de la zone réglementée par le PPRn GT.**

CAS N°2 : LIMITES ENTRE LES ZONES CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS ET INCONSTRUCTIBLES

Cette étape consiste à affiner les limites entre les zones inconstructibles d'une part et les zones constructibles avec prescriptions d'autre part, c'est à dire entre les zones rouges, orange ou roses et les zones bleues ou magentas. 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 PPRn GT). Une parcelle est considérée comme urbanisée si elle est desservie en voirie et en réseaux. Ainsi, la limite entre une zone constructible avec prescriptions 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^{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.



Exemple de limite entre zone constructible et zone inconstructible

Ce qu'il faut retenir

- Si la parcelle est desservie en voirie et en réseaux, **le règlement de la zone de constructibilité avec prescriptions s'applique** dans la bande d'incertitude de 10 mètre.
- Si la parcelle n'est pas desservie en voirie et en réseaux, **le règlement de la zone la plus contraignante s'applique.**

CAS N°3 : LIMITE ENTRE DEUX ZONES CONSTRUCTIBLES OU ENTRE DEUX ZONES INCONSTRUCTIBLES

LIMITE ENTRE DEUX ZONES CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS

Il s'agit ici de savoir interpréter les limites entre deux zones constructibles, par exemple entre une zone bleue (B1, B2) et une zone magenta (R5m, R5f), c'est à dire le cas de parcelles touchées à la fois par l'une et l'autre de ces deux zones.

Ce 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 zones sont très différentes, celles des zones magenta étant plus restrictives et contraignantes en matière de prescriptions (cf. règlement du PPRn GT).

La différence entre les zones magenta et bleues tient au type d'aléa considéré, aléa fort et moyen sur plateau pour les zones magenta et autres aléas pour les zones bleues.

Ainsi, le passage d'une zone à une autre correspond au franchissement d'un seuil de niveau d'aléa. **Par principe de précaution, tout projet qui sera situé sur la limite de deux zones constructibles et donc dans la bande d'incertitude de 10 mètres, se verra appliqué les dispositions de la zone contraignante**, c'est-à-dire dans le cas de notre exemple celles de la zone magenta.

Ce qu'il faut retenir

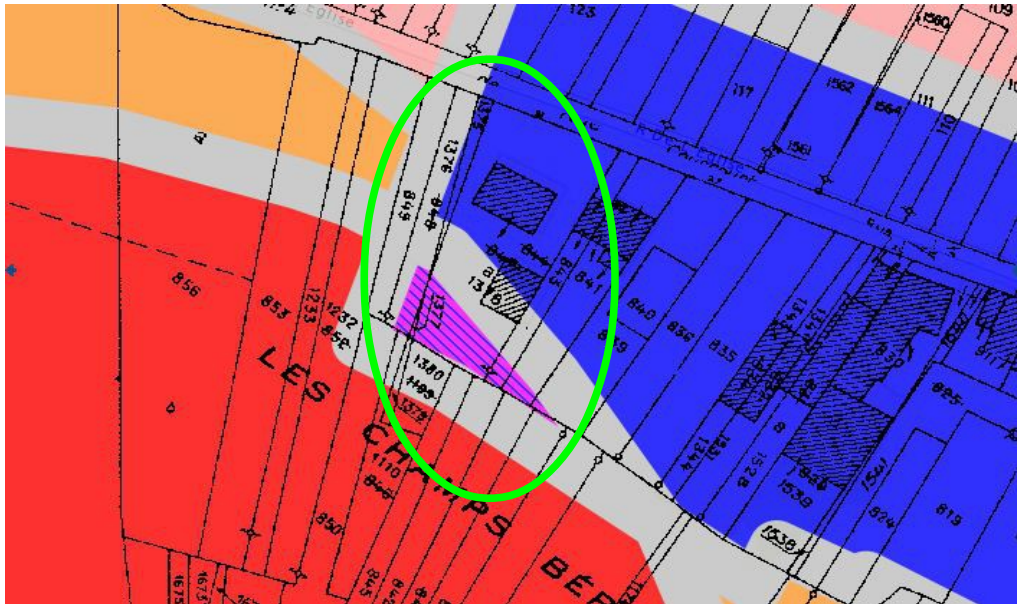
Pour une parcelle située en limite de 2 zones constructibles avec prescriptions, **la bande d'incertitude de 10 mètres se verra appliquer les prescriptions de la zone la plus contraignante.**

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 la plus restrictive s'appliquent.

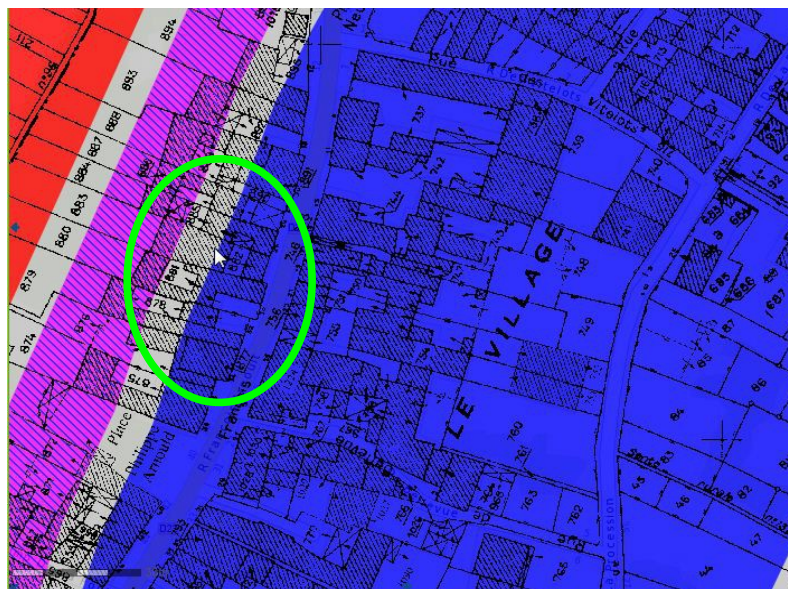
En revanche, si la parcelle est importante et que le projet se situe en dehors de la bande d'incertitude, alors c'est le règlement de la zone correspondante qui s'applique.



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 en partie ou dans la bande d'incertitude de 10 mètres, le règlement de la zone la plus restrictive s'applique.



Exemple de constructions existantes situées sur la bande d'incertitude

LIMITE ENTRE DEUX ZONES INCONSTRUCTIBLES

La méthodologie est identique à celle appliquée pour les projets situés entre deux zones constructibles.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Lors de la transposition du zonage à l'échelle cadastrale, seules les limites entre zones constructibles avec prescriptions 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.

SYNTHESE DES PRINCIPES DE TRANSPOSITION

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

Limite entre	Zones inconstructibles				Zones constructibles avec prescriptions				Zone Blanche		
	Zone R1	Zone R2	Zone R3	Zone R4	Zone R5f	Zone R5m	Zone B1	Zone B2			
Zones inconstructibles	Zone R1		zone R1	zone R1	zone R1	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:				zone R1	
					zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R1	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R1	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R1	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R1			
	Zone R2	zone R1		zone R2	zone R2	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:					zone R2
					zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R2	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R2	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R2	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R2			
Zone R3	zone R1	zone R2		zone R3	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:				zone R3		
				zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R3	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R3	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R3	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R3				
Zone R4	zone R1	zone R2	zone R3		Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:				zone R4		
				zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R4	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R4	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R4	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R4				
Zones constructibles avec prescriptions	Zone R5f	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:					zone R5f	zone R5f	zone R5f	zone R5f	
		zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R1	zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R2	zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R3	zone R5f, Sinon application du règlement de la zone R4						
	Zone R5m	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:				zone R5f		zone R5m	zone R5m	zone R5m	
		zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R1	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R2	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R3	zone R5m, Sinon application du règlement de la zone R4						
	Zone B1	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:				zone R5f	zone R5m		zone B1	zone B1	
	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R1	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R2	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R3	zone B1, Sinon application du règlement de la zone R4							
Zone B2	Si la parcelle est desservie en réseaux et voirie:				zone R5f	zone R5m	zone B1		zone B2		
	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R1	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R2	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R3	zone B2, Sinon application du règlement de la zone R4							
Zone Blanche	zone R1	zone R2	zone R3	zone R4	zone R5f	zone R5m	zone B1	zone B2			