

# Animation & Concertation

## PPRI Vallée de l'Oise et de l'Aisne

**Agence**

Alphaville

**Destinataire**

Participants

**Date**

10 février 2023

## Participants

Durée : 1h30

Nom	Structure	Fonction / pôle
<b>DDT</b>		
Claude SOUILLER	DDT Oise	Directeur
Florian LEWIS	DDT Oise	Directeur adjoint
Mathilde CUVELIER	DDT Oise	Responsable du bureau Prévention des Risques
Paul BACHELLERIE	DDT Oise	Responsable du bureau Prospective et Connaissance du Territoire
Olivier CATELOY	DDT Oise	Responsable service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie
<b>Entente Oise Aisne</b>		
Virginie FOUILLIART	EOA	Responsable ouvrages
Laurène DESLAURIER	EOA	Responsable relations publiques
<b>CCLO</b>		
Jérémy GUILLAUME	CCLO	Responsable aménagements
Hubert GAGE	CCLO	DGS
<b>CC2V</b>		
Johan DE SMET	CC2V	DGS
Hugues ALEXANDRE	CC2V	Adjoint au responsable du service Environnement
Gaëlle CHAUVELIN	CC2V	Responsable Habitat, Aménagement, Urbanisme
<b>ARC</b>		
Alexandre DUCARROZ	ARC	Chef de projets
Sandrine BRIERE	ARC	DCA
Charlotte KUZNIAK	ARC	Directrice adjointe pôle développement durable
Benjamin OURY	ARC	Vice-président
<b>Communes</b>		
Laurent PORTEBOIS	Clairoix	Maire Vice-président de l'ARC
Christian BOUQUET	Clairoix	Adjoint à l'urbanisme
Yves DELCELLER	Trosly-Breuil	Adjoint à l'urbanisme
Pascal LEFEVRE	Pimprez	Maire
Jean-Marie RICARD	Cambronne-lès-Ribécourt	Adjoint au maire
Jean-Lou VAST	Cambronne-lès-Ribécourt	Adjoint au maire
Geneviève DRELA	Cambronne-lès-Ribécourt	Maire
Jean-Pierre DAMIEN	Le Plessis-Brion	Maire
Michel PYTLAIL	Berneuil-sur-Aisne	Adjoint au maire
Corinne BETRIX	Attichy	Adjointe au maire
Daniel DENIZART	Thourotte	Adjoint à l'environnement et à l'urbanisme
Céline COLLERY	Thourotte	DGS
Maryline BEAUMONT-LEN	Longueil-Annel	DGS
Bruno BROUTIN	Longueil-Annel	Agent de maîtrise
<b>Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées</b>		
Pascale POUPINOT	Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées	Directrice générale
<b>AMO DDT Alphaville</b>		
Margot LIEBEL	ALPHAVILLE	Cheffe de projet, urbaniste-programmiste
Leïla QUILLEC	ALPHAVILLE	Chargée d'études, urbaniste-programmiste

## Ordre du jour

1. Rappel de la démarche
2. Les termes du décret, et introduction de deux nouvelles notions : ZEE et ZIU
3. Retours sur les projets : 11 potentiellement réalisables, 1 non réalisable en l'état

## Relevé des échanges

### 1. Rappel de la démarche

#### Une approche par les projets des territoires

Pour l'élaboration du prochain PPRI, la DDT a opté pour une méthode de concertation, afin de prendre en compte les projets des territoires dans ce futur document.

Le décret PPRI (2019) offre en effet des possibilités pour réaliser des projets en zone inondable, sous certaines conditions. Pour l'élaboration de ces nouveaux PPRI, une approche à partir des projets des collectivités a été choisie par la DDT, afin d'intégrer au mieux ces derniers et ainsi, de ne pas entraver le développement des territoires, tout en considérant le risque. La DDT a également été à la rencontre de nombreuses entreprises, afin de comprendre leurs enjeux et possibilités de développement.

Il s'agit donc d'une démarche originale, que la DDT a portée auprès de l'administration centrale afin de faire valoir les spécificités du territoire (présence de zones économiques en bord des cours d'eau notamment) : de nouveaux termes pour le PPRI ont été adoptés pour ne pas les omettre.

L'atelier de ce jour constitue la 3<sup>ème</sup> session d'atelier. Les travaux ont pu être affinés depuis la 1<sup>ère</sup> session. Il s'agit aujourd'hui de la validation du schéma général, avec les notions-clés (cf livret). Une plénière conclusive de tous les ateliers viendra ensuite, avant de passer à l'étape de la rédaction du règlement. Le règlement se poursuivra sous une forme de concertation et la DDT s'engage à le rédiger de manière à rendre possible tout ce qui aura été convenu comme tel lors des ateliers.

#### La mesure de l'aléa

##### Modélisation 2D

La modélisation de l'aléa a été réalisée dans un souci de cohérence sur l'ensemble du territoire (amont et aval), bien que cet exercice impose certaines contraintes (besoin d'un travail de « couture » entre la modélisation notamment). Les hypothèses les plus cohérentes ont été considérées.

- ➔ **Il est proposé désormais de ne plus revenir sur la mesure de l'aléa mais de se concentrer les projets locaux et de voir si l'aléa est réellement bloquant ou si des possibilités de les réaliser malgré le risque existent (adaptation, résilience).**

##### Impact Canal Seine-Nord Europe et projets futurs

Élément de réponse DDT : La modélisation de l'aléa à instant t implique qu'elle ne prend pas en compte les aménagements à venir.

- ➔ **Le PPRI se base sur la situation actuelle mais il doit rester vivant et pouvoir être révisé pour intégrer ces nouveaux projets à fort impact.**

##### Inondations par remontée de nappe

Un autre phénomène est soulevé : les inondations par remontée de nappe. Elles ne sont actuellement pas prises en compte dans le PPRI, et constitueront une difficulté supplémentaire pour les services instructeurs.

## 2. Les termes du décret et introduction de deux nouvelles notions

### Les termes du décret

Remarque : Définition Dents creuses et Renouvellement urbain

La question est posée sur les définitions de « dent creuse » et « renouvellement urbain », notamment au regard des autres documents d'urbanisme locaux et du Code de l'urbanisme.

Éléments de réponse DDT : Il n'existe pas de définitions officielles dans le Code et des différences peuvent ressortir d'un document d'urbanisme à un autre. Pour le PPRI, se référer au livret des ateliers puis au glossaire.

→ **Définitions au sens du PPRI :**

- **Renouvellement urbain : opération de mutation d'une zone étant ou ayant été urbanisée et/ou bâtie, ayant pour but l'évolution de la ville sur elle-même et non en extension. Il peut s'agir d'opérations de :**
  - **Rénovation : démolition et reconstruction**
  - **Requalification de friches (terrains ayant été urbanisés par le passé)**  
NB : Les opérations de réhabilitation et réaffectation de l'existant (sans démolition) comme les surélévations, ou le changement d'usage relèveront du régime de l'existant dans le PPRI.
- **Dent creuse : parcelle vierge (non urbanisée, même par le passé) considérée comme un espace résiduel de construction entre deux bâtis, et de taille limitée au regard du contexte urbain et de sa densité.** De fait, dans un contexte de zone industrielle (faible densité), un espace de taille plus grande pourra être qualifié de dent creuse, à l'inverse d'un espace en centre urbain (forte densité).

La notion de dent creuse pose d'autant plus questions, que sa taille varie selon qu'elle soit en centre urbain ou en ZEE.

- **Une dent creuse peut être plus grande en zone économique qu'en centre urbain. Dans tous les cas, elle est de taille à accueillir un seul bâtiment, mais de taille suffisante au regard des fonctions attendues : un entrepôt en zone économique ; un immeuble de logements en centre urbain.**
- **Attente de la DDT : Recensement des dents creuses dans les ZEE (cf définition ci-après ou dans le livret) par les collectivités**

Remarque : Opération en dent creuses

- **Le schéma de la dent creuse est à actualiser pour ne pas porter à confusion : une opération de comblement de dent creuse ne doit pas nécessairement remplir l'intégralité de l'espace entre les deux constructions qui l'encadrent.**

Remarque : Impact de la création de digue et des bandes de précaution sur les constructions futures

Il est rappelé qu'une bande de précaution équivaut à un aléa très fort, donc très restrictif sur les possibilités de construction. De plus, la création de tout nouveau système d'endiguement provoquera une bande de précaution derrière lui.

- **Cela permet donc de protéger l'existant mais restreint fortement les constructions futures.**

### L'introduction de deux nouvelles notions

Les définitions de ZEE et de ZIU ne peuvent plus être modifiées (se référer au livret pour les définitions). Cependant, les zones à classer dans ces catégories, ainsi que leurs périmètres peuvent être amenés à évoluer.

- **La DDT fait des propositions de délimitation des ZEE**
- **Les collectivités reviennent vers la DDT pour justifier des ZEE**

### Zones Immédiatement Urbanisables

Il est notifié que certaines friches ou zones AU ne sont pas viabilisées, d'où l'inquiétude de pouvoir tout de même les classer en ZIU. Il est rappelé que la DDT reste à l'écoute des collectivités afin de trouver des solutions acceptables pour leurs projets ; mais l'introduction de cette notion de ZIU s'est faite à la suite de négociations avec la DGPR, il faudra donc utiliser ce régime dérogatoire avec parcimonie. Les ZIU ciblent d'abord les zones en extension, les PPRI n'ont en effet pas vocation à créer de nouvelles réserves foncières.

- ➔ **Les collectivités reviennent vers la DDT avec la liste des secteurs qu'elles souhaitent classer en ZIU.**

### Zones économiques à enjeux

La vocation des zones classées ZEE dans le PPRI devra rester uniquement économique.

La réduction de la vulnérabilité à l'échelle du bassin de vie est impérative pour toute opération en ZEE. La démonstration devra se faire avec le dépôt de permis de construire. Le permis ne pourra être accordé que si cette condition est remplie.

De la même manière que les ZIU, ce zonage est à réserver à des zones où cela est nécessaire pour réaliser les projets envisagés. Au vu de la définition de la ZEE (cf livret), il n'est pas utile d'établir des ZEE dans des zones d'aléas uniquement faible et modéré.

### Remarque : Le terme de ZEE

Le terme « Zone Economique à Enjeu » a fait débat, car il sous-entendrait que d'autres zones économiques ne seraient pas à enjeux économiques. Cela pourrait porter préjudice à ces secteurs : les collectivités concernées craignent que ce non-classement en zone à enjeu soit repris dans d'autres documents.

Elément de réponse DDT : Cette nouvelle terminologie a été définie :

1. Pour éviter d'élargir les centres urbains jusqu'aux zones économiques, ce qui serait en contradiction avec la définition de centre urbain.
2. Pour éviter le recours au régime d'exception qui engendre des procédures lourdes.
3. Pour poursuivre le développement d'activités dans certaines zones, notamment via le comblement de dents creuses.

Le mot « enjeu » a été choisi pour reprendre le cas d'application du régime d'exception où il fallait justifier d'enjeux sur le secteur.

Cependant ces zones économiques ont été qualifiées de ZEE non pas pour les enjeux économiques qu'elles présentaient, mais davantage au regard des zones d'aléa sur lesquelles elles s'étendaient et des contraintes qui en découlaient. Ainsi, certaines zones économiques (cf Attichy) ne sont pas classées comme ZEE, car l'aléa y est faible à modéré, et le classement en ZEE n'apporterait pas plus de possibilités constructives. Le non-classement en ZEE ne devrait pas entraver la réalisation des projets des territoires, connus à ce jour par la DDT.

La DDT affirme ne pas vouloir classer trop de zones économiques en ZEE, pour ne déroger que le moins possible au règlement.

### Remarque : Réduction de la vulnérabilité

Les collectivités demandent plus de précisions sur la notion de « réduction de la vulnérabilité », notamment :

- Au regard de l'état initial de la zone,
- A l'échelle à laquelle elle s'applique.

Être plus normatif et explicite sur cette notion permettrait de rassurer les entreprises qui souhaiteraient investir sur le territoire.

Elément de réponse DDT : La réduction de la vulnérabilité s'entendait au sens de moins de personnes/d'euros/ de m<sup>2</sup> exposés au risque. Il y a plusieurs manières de démontrer la réduction de la vulnérabilité : pilotis, batardeaux, systèmes d'alerte, changement d'accès au site (privilégier les accès hors zone d'aléa), aménagements compatibles avec loi de l'eau. La DDT souhaite **ne pas être**

**contraignante** sur ces manières de réduire la vulnérabilité, et éviter les effets de seuil, mais entend le besoin de normativité sur ce terme.

Remarque : **Loi Climat et Résilience**

La loi Climat et Résilience engendre un besoin de recenser les zones d'activité et d'identifier leurs disponibilités foncières.

- **L'agence d'urbanisme pourra aider les territoires sur les questions de recensement des dents creuses et pour les possibilités de mutations foncières (renouvellement).**

### 3. Retours sur les projets

NB : Nous nous plaçons dans le régime des constructions nouvelles qui n'inclut pas l'existant.

#### Musée de la Batellerie, maison musée, Longueil-Annel : Réduction de la vulnérabilité

Le changement de vocation du bâtiment de l'habitat à boutique/musée assure la réduction de vulnérabilité.

#### Rue de la République, Clairoix : Extensions

Réaliser une véranda sur sa maison est considérée comme une extension, donc elle relèverait d'un règlement spécifique aux extensions, qui autoriserait le projet sous certaines conditions. En revanche, si la véranda est particulièrement grande, elle peut relever du régime des constructions nouvelles (les seuils seront précisés ultérieurement).

→ **Plus généralement, il serait bon de communiquer davantage auprès des habitants sur leurs possibilités constructives au moment où elles achètent.**

### Autres remarques

#### Reconstruction après un sinistre

Dans le cas d'un sinistre sur l'existant non causé par les inondations (ex : maison qui a brûlé), la reconstruction à l'identique est possible. Si le sinistre est dû aux inondations, sous quelles conditions est-il possible de reconstruire à l'identique ?

→ **La DDT reviendra vers les collectivités avec des précisions sur ce sujet.**

#### Bâti existant

Il sera important de rassurer les propriétaires actuels sur :

- Leurs possibilités constructives (travaux, extensions) en zone rouge et bandes de précaution
- L'évolution de la valeur de leur bien
- Éléments à préciser en phase règlement, à noter que le décret PPRI de 2019 n'a apporté aucune modification sur la prise en compte de l'existant.
- Le service Prévention des risques de la DDT assurera un accompagnement des particuliers dans la prise en compte de l'aléa.

#### Culture du risque

Il est proposé de mettre en avant la culture du risque sur le territoire, via de la prévention dans les écoles, des balades urbaines, etc.

#### Etudes hydraulique / Etude de vulnérabilité

Le prochain PPRI exigera-t-il une « étude hydraulique » pour justifier de la baisse de vulnérabilité ? Le code de l'urbanisme interdit de demander des démonstrations de vulnérabilité. De plus, les collectivités n'ont pas toujours les compétences pour se positionner sur des études hydrauliques.

Une telle attente dans le PPRI fragiliserait donc les maires et les instructeurs ADS lors de l'attribution de permis : en effet, un refus de réaliser cette étude de la part d'un porteur de projet ne pourra pas justifier le refus de permis. Une « attestation d'avoir pris en compte les objectifs du PPRI » (baisse vulnérabilité), telle qu'aujourd'hui, serait peut-être plus judicieuse.

→ **Modalités à approfondir en phase Règlement.**

#### Installations et sites classés

La question est posée du devenir des silos agricoles (installation classée) situés au bout du port, au regard du projet MAGEO.

→ **Le PPRI sera rédigé de manière à s'adapter aux sites classés, mais il ne sera pas prescriptif sur le fonctionnement des installations.**

## Suites

Côté collectivité :

- Les discussions ne poursuivent entre la DDT et les collectivités : **les zonages** ne sont pas figés pour l'instant et la DDT est dans l'attente de retours des collectivités
- Des retours sont également attendus au regard des **notions et définitions** présentées (se référer au présent CR et au livret qui fera foi)
- Le recensement des **dents creuses en ZEE** est attendu.

Côté DDT :

- Renvoi du livret avec les rectifications mentionnées pendant l'atelier.
- Un atelier à venir pour le troisième PPRI (24 mars)
- Une restitution plénière qui conclura cette phase de concertation sur les projets, en présence de la nouvelle préfète
- Rédaction du règlement, en poursuivant une logique de concertation. L'objectif de ce règlement est de rendre les projets possibles, sous certaines conditions si besoin. Ce règlement sera par localisation et par zone d'aléa (cf tableau des possibilités de construction, p. 14 du livret)