

Animation & Concertation

PPRI Vallée de l'Oise et de l'Aisne

Agence

Alphaville

Destinataire

Participants

Date

24 mars 2023

Participants

Durée : 2h

Nom	Structure	Fonction / pôle
ACSO		
Raymond GALLIEGUE	ACSO	Vice-président
Gaëlle BONNELERD	ACSO	DGA
Yves SOCKEEL	ACSO	DGA
Fabien SCHMITT	ACSO	Directeur aménagement
Fabienne CLAIRVILLE	ACSO	Directrice Environnement
Antonin PIERARD	ACSO	Service EAV
Xavier JAMIN	ACSO	Direction Environnement
CCPOH		
Sylvain GORCZYCA	CCPOH	Directeur Aménagement
Entente Oise Aisne		
Jean-Michel CORNET	EOA	Directeur
Virginie FOUILLIART	EOA	Directrice des ouvrages
Laurène DESLAURIER	EOA	Relations publique
François PARIS	EOA	Animateur prévention
Communes		
Anne DAMAGNEZ	Creil	Directrice du pôle Développement urbain
Dorian BRISSE	Creil	Conseiller de prévention
Alexis DERACHE	Creil	Conseiller de prévention
Philippe FOVIN	Nogent-sur-Oise	DGA
Emmanuelle DUCARROZ	Nogent-sur-Oise	Service Urbanisme
Sandrine DUFOUR	Villers-Saint-Paul	DST
Brigitte SVITEK	Saint-Maximin	Maire adjointe
Marc MOUILLESEAU	Rieux	Maire
Khristine FOYART	Brenouille	Maire
Laure BLOQUET	Saint-Leu-d'Esserent	Chargée d'urbanisme et de l'aménagement
Jean-Philippe LEBAILLIF	Verneuil-en-Halatte	Maire adjoint
Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées		
Pascale POUPINOT	Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées	Déléguée générale
DDT		
Claude SOULIER	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
AMO DDT Alherville		
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 : 14 potentiellement réalisables

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^{ème} session d'atelier. Les travaux ont pu être affinés depuis la 1^{ère} 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 m² 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.

Extension du port, Nogent-sur-Oise (ACSO)

Ce projet est « hors PPRI » : infrastructures portuaires.

Il est soulevé que VNF est à la recherche d'un nouvel exploitant pour le site. En fonction de celui-ci, de nouveaux projets pourront voir le jour, qui devront être considérés par le PPRI. Etant donné l'absence d'aléa fort sur la zone, les projets de nouvelles constructions sont réalisables, tant que la bande de précaution est évitée (aléa très fort¹).

→ **Contact à prendre avec VNF pour être informé**

Gare Cœur d'Agglo + ZAC Ec'Eau Port, Creil et Montataire (ACSO) : bandes de précaution

Les permis déjà déposés ne prennent pas en compte les bandes de précaution, car ils se basent sur l'ancien PPRI.

Cependant, les permis à venir seront concernés par le nouveau PPRI, et donc par les bandes de précaution (aléa très fort).

Parc à Cendre, St-Leu-d'Esserent

L'installation de panneaux photovoltaïque serait à ce jour impossible sur les zones d'aléa.

La DDT a fait une demande auprès de la DGPR qui répond vouloir assouplir les contraintes dans le cas de projets de production d'EnR. Une réponse parlementaire est en attente.

→ **La DDT s'engage à poursuivre les démarches pour apporter une réponse positive au projet.**

Montataire Industry, BORFLEX, SCI IBC, Montataire, Nogent-sur-Oise et St-Leu-d'Esserent (ACSO)

Sur le site Borflex, une petite portion est en aléa fort, qui s'étend au nord de la parcelle. Si les projets de développement ne concernent pas ce secteur, il serait préférable de laisser cette portion d'aléa fort en zone non constructible (et donc de ne pas recourir au zonage de ZEE).

→ **Les collectivités reviennent vers la DDT pour affiner le périmètre de projet.**

Aménagement complémentaire au quai, St-Leu-d'Esserent (ACSO)

Ce projet est « hors PPRI » : infrastructure portuaire.

Autres projets de renouvellement urbain, ACSO

Le site STRADAL n'est plus à considérer, il est hors aléa.

Ancienne sucrerie, St-Leu-d'Esserent

Le bâtiment, situé partiellement en aléa fort, est à conserver (volonté des Architectes de France). Il sera concerné par un projet uniquement de rénovation intérieure.

Une discussion en cours entre la commune et NORCHIM (propriétaire des bâtiments) pour réaliser une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Il est recommandé de considérer le site dans son ensemble pour faire la démonstration de baisse de vulnérabilité à l'échelle du projet.

Infrastructure routière, Déviation du hameau du pont de St-Leu-d'Esserent (ACSO)

Ce projet est « hors PPRI » : infrastructure routière.

¹ Rappel : Les bandes de précaution sont équivalentes à un aléa très fort, car il prend en compte le risque de la rupture du système ou de la surverse.

Aménagements légers de loisirs, Précly-sur-Oise (ACSO)

Ce projet est « hors PPRI » : aménagements légers

Logement ou hébergement touristique, ancienne friche industrielle, Boran-sur-Oise

Le projet est une ancienne friche industrielle, le caractère de renouvellement urbain peut être justifié. Mais dans ce cas, il faut prouver que le projet réduit la vulnérabilité, ce qui peut être complexe (passage d'un site non bâti et vacant, à un site bâti avec hébergement).

Il est demandé de préciser s'il est nécessaire que la zone orange soit constructible ou si le projet peut être concentré uniquement sur les zones bleue et verte.

→ **Les collectivités reviennent vers la DDT pour affiner le périmètre de projet.**

Autre projet évoqué : Zone industrielle, Brenouille

Majoritairement en aléa faible et hors aléa : il n'y aura donc pas de restrictions par le PPRI.

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
- **Eléments 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 judicieux.

→ **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)

Côté DDT :

- Renvoi du livret avec les rectifications mentionnées pendant l'atelier.
- Une restitution plénière qui conclura cette phase de concertation sur les projets, en présence de la 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)