

---

**Session 3 d'Ateliers  
PPRI  
Notice des participants**

# **Animation & Concertation**

## **PPRI**

# **Vallées de l'Oise et de l'Aisne**

---

**Maîtrise d'ouvrage  
Madame la Préfète  
de l'Oise  
Direction départementale  
des Territoires de l'Oise  
Équipe  
ALPHAVILLE  
ASM  
MINIMENTO  
Février 2023**

# Sommaire

---

INTRODUCTION

**Processus  
d'élaboration  
des PPRI**

---

CONTENU INITIAL

**Définitions  
des termes du PPRI**

---

BILAN

**Possibilités  
de construction**

---

CONTENU AMELIORE

**2 nouvelles  
définitions**

---

INTRODUCTION

# Processus d'élaboration des PPRI

---

# Des PPRI élaborés à partir des projets des territoires

## Etape 1 Mesurer l'aléa

La mesure de l'aléa a été réalisée par la DDT. Il en résulte une cartographie de l'aléa selon son niveau d'intensité :

- **Très fort** : restrictions nombreuses  
Dont : Bandes de précaution

Tout nouveau système d'endiguement impliquera une bande de précaution. Ainsi l'existant sera protéger sur la zone mais les constructions futures y seront fortement contraintes.

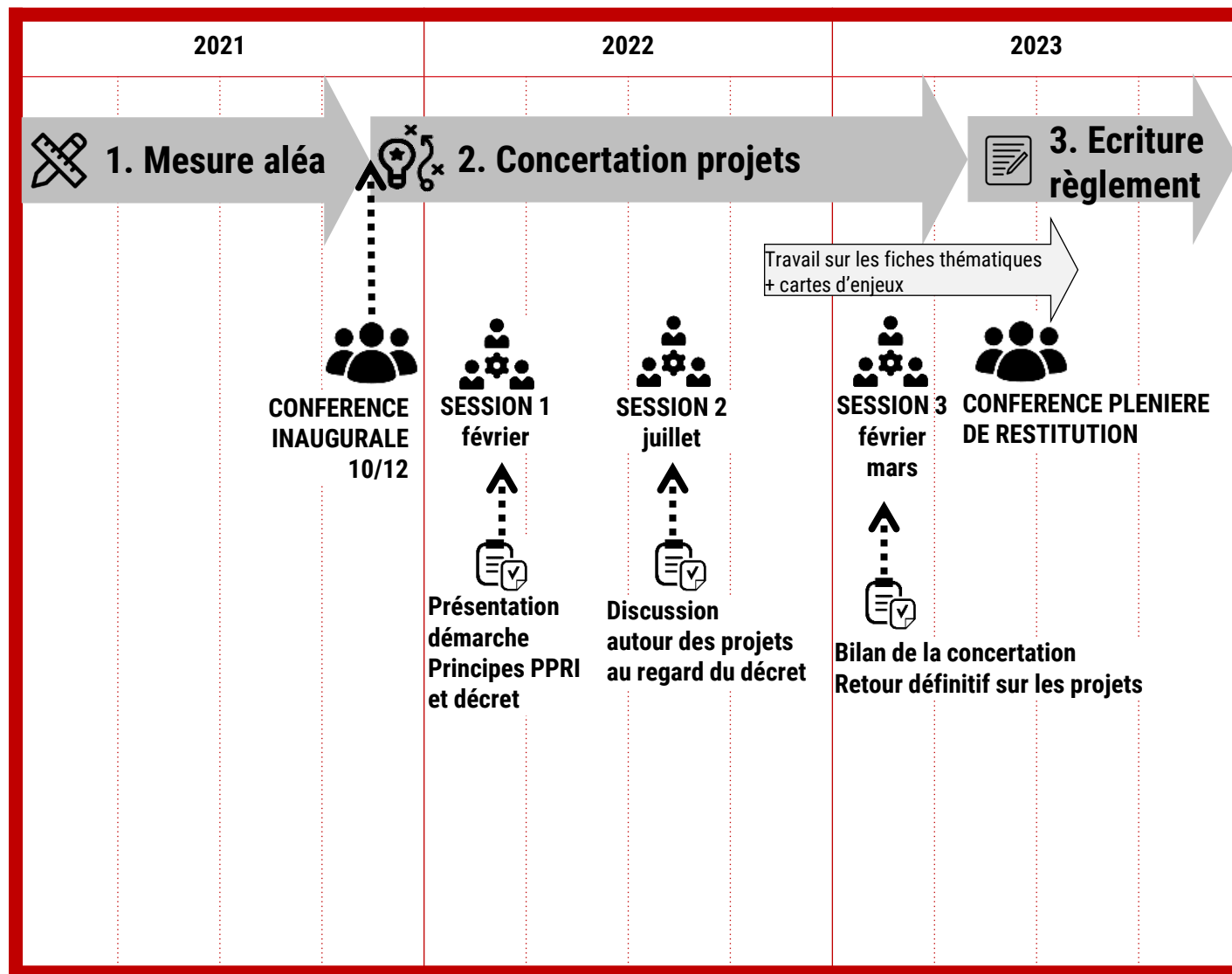
- **Fort** : très restreintes
- **Faible** à **modéré**

## Etape 2 Analyser les projets Des territoires

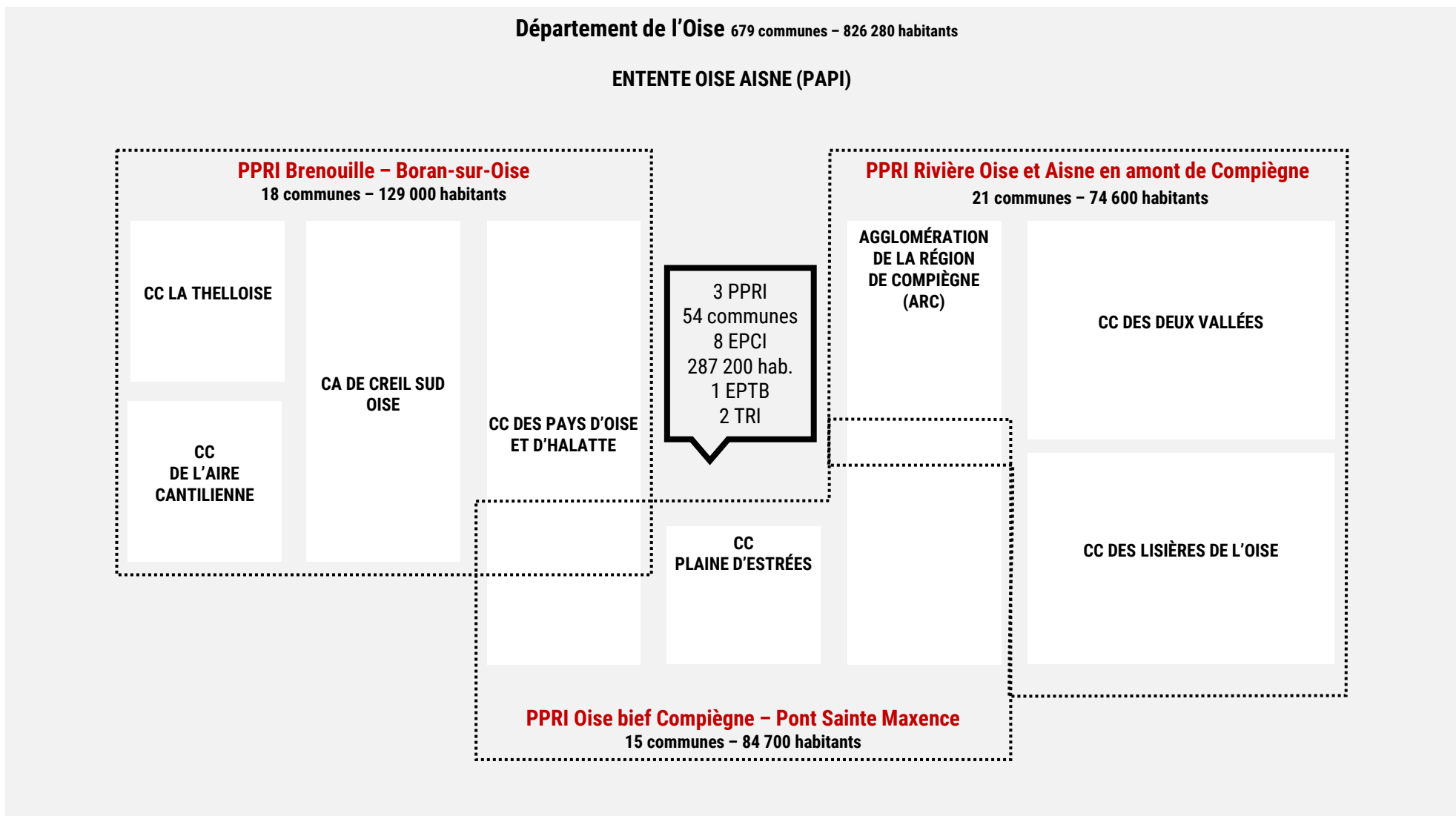
Des ateliers de concertation pour comprendre la faisabilité du projet au regard de l'aléa ont été organisés.

## Etape 3 Rédiger un règlement sur-mesure

Un règlement décorrélé de la parcelle, pour être au plus proche de la réalité de l'aléa est prévu.



# Les territoires concernés pour chaque PPRI



---

CONTENU INITIAL

# Définitions des termes du PPRI

---

# Définitions des termes utilisés : Zone urbanisée, non urbanisée et centre urbain



Au sens du décret PPRI,

## une zone non artificialisée ou non viabilisée

sera considérée comme zone non urbanisée, **même si elle est dans un zonage AU, voire U**, d'un document d'urbanisme.

- Quel que soit l'aléa, les zones non urbanisées ne peuvent pas devenir urbanisées.
- En aléa faible ou modéré, le régime d'exception peut toutefois être sollicité.

Le caractère urbanisé ou non d'une zone doit s'apprécier au regard de la **réalité physique constatée** et non en fonction d'un zonage du document d'urbanisme en vigueur.

## Une zone déjà artificialisée avec présence de bâtiments

pourra donc être considérée comme une zone urbanisée au sens du décret PPRI (nota : les constructions illégales ne seront pas prises en compte pour cette analyse).

- En aléa faible ou modéré, les opérations sont possibles sous prescriptions.

## Zone urbanisée hors centre urbain

- En aléa faible ou modéré, les zones urbanisées hors centre urbain peuvent faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain, sous prescriptions

Les centres urbains se caractérisent par :

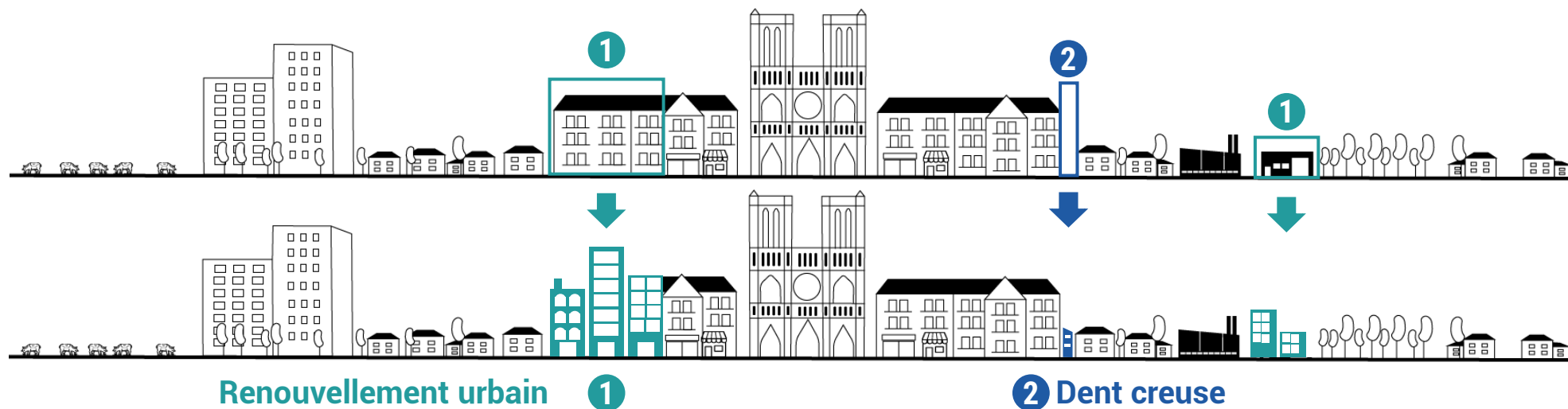
- une **occupation du sol importante**,
- une **continuité bâtie**
- et une **mixité des usages** entre logements, commerces et services.

Il s'agit de zones **denses** dans lesquelles il reste peu de zones non construites et où, en conséquence, les constructions nouvelles n'augmenteront pas de manière substantielle les enjeux exposés.

De surcroît, le **caractère historique** de la zone peut être un élément d'éclairage.

- En aléa fort et très fort, les centres urbains peuvent faire l'objet de renouvellement urbain, sous prescriptions.
- En aléa fort, ils peuvent faire l'objet de construction en dents creuses, sous prescriptions.

# Définitions des termes utilisés : Renouvellement urbain et dent creuse



## Renouvellement urbain 1

Les opérations de renouvellement urbain sont des opérations destinées à **requalifier et renouveler (via des démolitions / reconstructions) une zone déjà urbanisée**, dans le but de « refaire la ville sur la ville ».

Cette opération peut être de **taille variable** : à l'échelle d'un quartier, d'un groupe de parcelles, voire, dans certains cas particuliers, d'une seule parcelle.

Une opération de renouvellement urbain peut couvrir **tout type de zone urbanisée** : des bâtiments à usage d'habitation, des bâtiments commerciaux, des bâtiments industriels (zones industrielles), des activités économiques, etc.

La construction d'une extension à un bâti existant (hangar, garage, nouveau lieu de production, etc.) relève du **régime des extensions de la règle générale, et non du RU**.

La surface de l'extension à un certain pourcentage de la surface initiale. Si elle est d'une surface supérieure, la construction est une **construction nouvelle**.

## 2 Dent creuse

Les dents creuses sont des parcelles vierges considérés comme **des espaces résiduels de construction, de taille limitée, entre deux bâtis**.

Une parcelle est dite vierge si elle est non urbanisée (non viabilisée et/ ou non bâtie) même par le passé.

→ En aléa faible, modéré ou fort, il est possible de faire des opérations de construction en dent creuse dans les centres urbain.



# Possibilités de construction en zone d'aléa, selon le décret PPRI

Aléa	Zones urbanisées		Zones non urbanisées
	Centre urbain	Hors centre urbain	
<b>Faible ou modéré</b>	<p>Tout projet dont constructions nouvelles selon les prescriptions réglementaires du PPRI</p>		<p><b>Inconstructibilité</b> ou <b>Régime d'exception</b> Sur demande de la collectivité et si relocalisation d'une zone urbaine réduisant la vulnérabilité</p>
<b>Fort</b>	<p>Comblement de dents creuses ou Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p> <p>Toute autre construction : Régime d'exception Sur demande de la collectivité</p>	<p>Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p>	<p><b>Inconstructibilité</b></p>
<b>Très fort</b>	<p>Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p> <p>Dents creuses et toute autre construction : Régime d'exception Sur demande de la collectivité</p>	<p>Dents creuses et toute autre construction : Régime d'exception Sur demande de la collectivité et avec endiguement à la centennale</p>	

---

CONTENU AMELIORE

# 2 nouvelles définitions pour mieux intégrer les projets

---

# 1. Les Zones Immédiatement Urbanisables (ZIU)

## Objectif :

### Permettre l'urbanisation d'une zone en projet

Des zones à urbaniser, déjà viabilisées, type 1AU, seraient considérées comme non urbanisée car elles ne sont pas encore bâties ni artificialisées. Ce classement les rendraient inconstructibles et le projet prévu ne pourrait pas être achevé. Or ces zones sont d'ores et déjà viabilisées, en projet, et cet état d'avancement inviterait à les considérer comme des zones urbanisées.

## Définition :

Zone viabilisée et en projet, pouvant être rapidement / immédiatement urbanisée

## Caractéristiques :

- **Nécessité de prouver le caractère « immédiatement » urbanisable**
  - Présence des réseaux, présence d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)...
- **Valable uniquement en aléa faible à modéré**
  - En effet, en zone d'aléa fort et très fort, seul le renouvellement urbain est autorisé par le décret, ce qui ne peut pas être le cas d'une zone non bâtie au préalable.
- **Application des mêmes règles que dans les zones urbanisées**



## 2. Les Zones Economiques à Enjeux (ZEE)

### Objectif :

**Permettre le développement de zones économiques existantes et stratégiques**

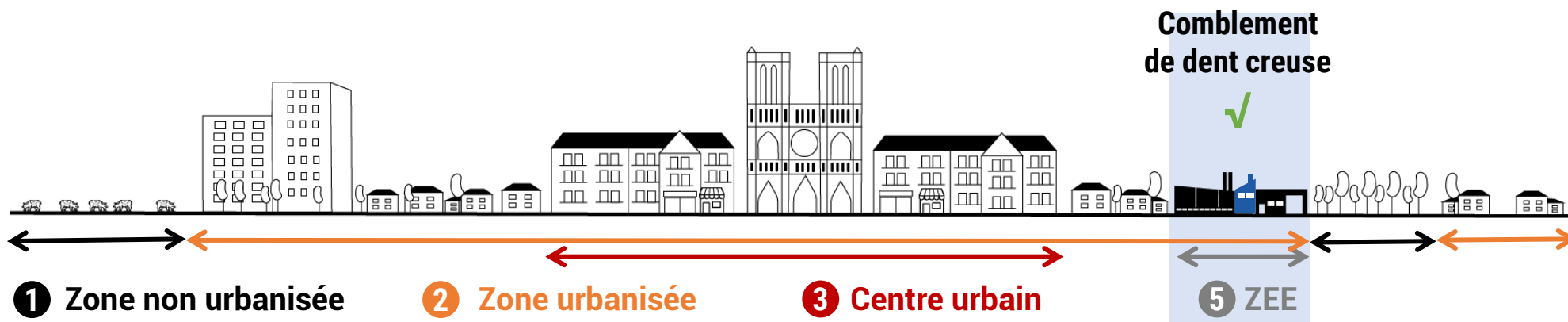
Certaines zones pourtant à fort enjeu économique ne répondent pas nécessairement aux critères de densité et/ou de mixité des centres urbains introduits par le décret.

### Définition :

**Zones urbanisées par des activités économiques nécessaires économiquement pour le bassin de vie, parfois intégrées dans le tissu urbain d'un centre urbain**

### Caractéristiques

- **Nécessité de prouver la réduction de la vulnérabilité à l'échelle du bassin de vie**
  - via la gestion de crise, la sensibilisation ou encore la résilience des réseaux électriques
  - La démonstration devra se faire au moment du dépôt de permis de construire. Le permis ne sera accordé que si cette condition est remplie
- **Valable uniquement pour une vocation économique**
  - Les changements de destination sont interdits.
- **Notion intermédiaire entre centre urbain et zone urbanisée (hors centre urbain)**
  - Le **comblement des dents creuses** est autorisé avec réduction de la vulnérabilité à échelle bassin de vie





---

BILAN

# Possibilités de construction

---

# Possibilités de construction en zone d'aléa, adaptées aux territoires de l'Oise et de l'Aisne

Aléa	Zones urbanisées			Zones immédiatement urbanisables 	Zones non urbanisées
	Centre urbain	Zones économiques à enjeux 	Hors centre urbain		
Faible ou modéré	Tout projet dont constructions nouvelles Selon les prescriptions réglementaires du PPRI			Tout projet dont constructions nouvelles Prescriptions	Inconstructibilité ou Régime d'exception Sur demande de la collectivité et si relocalisation d'une zone urbaine réduisant la vulnérabilité
Fort	<p>Comblement de dents creuses ou Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p> <p>Toute autre construction : Régime d'exception Sur demande de la collectivité</p>	<p>Comblement de dents creuses avec réduction de la vulnérabilité à l'échelle du bassin de vie ou Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p> <p>Tout autre construction : Régime d'exception Sur demande de la collectivité et avec endiguement à la centennale</p>	<p>Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p> <p>Dents creuses et toute autre construction : Régime d'exception avec endiguement à la centennale Sur demande de la collectivité et avec endiguement à la centennale</p>	Inconstructibilité	
Très fort	<p>Renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité = Selon prescriptions</p> <p>Dents creuses et toute autre construction : Régime d'exception Sur demande de la collectivité</p>				

# ALPHAVILLE

62 rue Planchat, 75020 PARIS

+33 6 335 99 335

**contact@alphaville.fr**

[www.alphaville.fr](http://www.alphaville.fr)



46 rue Crébillon, 94300 VINCENNES

**asm.editions@gmail.com**

[www.annesolangemuis.com](http://www.annesolangemuis.com)