



- Extrait du registre des délibérations  
Commission « Projets de Ville et transition écologique »

Conseil municipal du 26 septembre 2022  
Séance du 15 septembre 2022

## 32 Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) - demande d'application d'un régime dérogatoire dans les bandes de précaution

Etaient présents les membres inscrits au tableau :

- Le Maire :

Monsieur Jean-Claude VILLEMMAIN

- Maires-adjointes & Maires-adjoints :

Mme LEHNER, MM BOUKHACHBA, BROCHOT, Mmes ALKAYA, FAZAL, M. AKABLI, Mmes SAVAS, LAMBRE.

- Conseillères municipales & conseillers municipaux :

Mme MEUNIER, MM MARTIN, BULUT, Mme DUHIN, M. PERRIN, Mme SAKHO, MM KHOULA, N'DIAYE, Mme SOW, M. AÏT MESSAOUD, Mme ELONGUERT, M. EL OUASTI, Mme PEREZ, MM EL MOUSSAOUI, BOULHAMANE, Mme JACQUEMART, M. KA, Mme M'BAYE, M. NACHITE, Mme DUCHATELLE, M. FACCHINI.

Etaient absents excusés et représentés les membres inscrits au tableau :

- Conseillères municipales & conseillers municipaux :

Mme MOUSSATEN  
M. DEME  
M. LEMAIRE  
Mme TALL  
Mme HAMADOUC  
M. ZAHRAOUI  
Mme SENET  
Mme MEHADJI

Pouvoir à :  
Pouvoir à :  
Pouvoir à :  
Pouvoir à :  
Pouvoir à :  
Pouvoir à :  
Pouvoir à :  
Pouvoir à :

Mme LAMBRE  
Mme LEHNER  
Mme FAZAL  
M. AÏT MESSAOUD  
M. AKABLI  
Mme DUHIN  
Mme ALKAYA  
M. NACHITE

- Conseillères municipales & conseillers municipaux :

- Nombre de conseillers devant composer le conseil municipal :	<b>39</b>
- Nombre de conseillers en exercice :	<b>39</b>
- Nombre de conseillers absents non représentés : M. LUCAS	<b>1</b>
- Nombre de conseillers présents et de conseillers représentés :	<b>38</b>
- Nombre de conseillers absents lors du vote de la délibération :	<b>0</b>

- Date de la convocation et d'affichage le : 20/09/2022

- Liste des délibérations affichée et mise en ligne le : 27 SEP. 2022

- Délibération mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 04 OCT. 2022

- Rapport de présentation :

Madame Sophie LEHNER, maire-adjointe, expose :

Les services de l'Etat ont transmis, dans le cadre de l'élaboration du PPRI, des cartographies d'aléas comportant des bandes de précaution.

Les bandes de précaution sont définies à l'arrière des systèmes d'endiguement et sont classées en aléas très fort. Il convient cependant de noter que le système d'endiguement n'est pour le moment pas classé par arrêté préfectoral.

Le décret du 5 juillet 2019 prévoit que dans les zones d'aléa très fort, les constructions nouvelles en zones urbanisées sont interdites, à l'exception de celles réalisées dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité.

Ce même décret précise qu'en zones urbanisées, le renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité est possible partout, quel que soit le niveau d'aléa et qu'il y ait présence d'une digue ou non.

Cependant, il prévoit également que dans des cas exceptionnels, l'autorité en charge de l'urbanisme peut demander que ces principes ne s'appliquent pas dans certaines zones et qu'y soit substitué un principe de prescriptions :

- Lorsque les territoires sont soumis à des besoins de construction importants (forte pénurie de logements...) et disposent d'un foncier très contraint ;
- Lorsque le secteur est porteur d'un projet d'aménagement essentiel pour le bassin de vie (projet strictement indispensable, sans lequel le bassin de vie ne peut pas fonctionner) ;
- Pour les activités économiques, lorsque le taux de chômage dans le bassin de vie est un élément d'éclairage pour qualifier d'essentiel ou non le projet d'aménagement.



Les collectivités en charge de l'urbanisme doivent proposer une délibération motivée, accompagnée d'un avis de l'autorité compétente en matière de GEMAPI.

Si la Préfète estime que la demande d'exception peut être acceptée, l'exception est alors intégrée dans le règlement et dans le zonage réglementaire du PPRI.

### Le contexte de l'Agglomération

L'Agglomération Creil Sud Oise fait face à une situation économique difficile, marquée par des indicateurs de fragilité sociale se situant bien au-delà des moyennes départementales et nationales : 13% de la population bénéficie du RSA (contre 7% dans l'Oise) et le taux de pauvreté atteint 30% (contre 12% dans l'Oise). Elle connaît de nombreuses problématiques, comme le manque de qualification et le chômage. 36% des habitants ne disposent d'aucun diplôme. Malgré la présence de structures de formation sur le territoire, seuls 41% des 18-24 ans sont encore scolarisés. Le taux de chômage (au sens du recensement) s'élève à 22% et concerne pour deux tiers, des femmes. Il en résulte que le revenu médian des administrés est très faible : seulement 16 222 euros par ménage en 2016.

L'action de l'Agglomération Creil Sud Oise doit se poursuivre et s'amplifier face aux enjeux du territoire que sont : le peuplement et la mutation du cœur d'agglomération, le développement de l'emploi local et des mobilités, la réduction des fractures sociales et territoriales, l'amélioration du cadre de vie et la lutte contre le « mal logement », la protection de l'environnement...

La liaison ferroviaire Picardie-Creil-Roissy renforcera la centralité et l'attractivité de l'Agglomération Creil Sud Oise au Sud de l'Oise et aux portes du Grand Paris. L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises est à anticiper par la réalisation de grands projets urbains.

Pour ce faire, l'agglomération s'emploie à devenir un territoire exemplaire en matière de sobriété foncière en respectant les principes de la loi Climat et Résilience et l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 : densification, revitalisation du cœur urbain, traitement des friches...

Ainsi, l'agglomération a approuvé par délibération du 14 décembre 2017, son projet de territoire avec 5 grandes orientations dont celle concernant les espaces urbains à développer.

La Ville de Creil par délibération en date du 18 décembre 2018 a approuvé un nouveau Plan local d'urbanisme qui intègre dans son PADD et son règlement ce projet de territoire et les différentes orientations inscrites dans les différents projets de renouvellement urbain qui en découlent.

Le projet « Gare Cœur d'Agglo », engagé depuis 2009 sur une superficie de 270 hectares autour de la gare de Creil, s'inscrit dans le contexte de l'arrivée de la ligne à grande vitesse et la redéfinition de l'offre ferroviaire dans le cadre de la nouvelle liaison Roissy Picardie attendue en 2025. Il permet d'inscrire le développement de l'agglomération dans une métamorphose progressive mais ambitieuse à même d'accroître son attractivité.

Ce projet urbain prend en compte une diversité d'enjeux urbains, sociaux, économiques et s'attache à répondre à des besoins endogènes du territoire :

- Diversifier l'habitat, pour mieux équilibrer l'offre et attirer de nouveaux ménages ;
- Renouveler l'offre d'habitat en identifiant un certain nombre d'ilots en friche et de dents creuses en cœur de Ville, notamment le long de la rive droite de l'OISE (l'îlot Cornet, l'îlot UNION...), pour poursuivre l'ambition de reconstruire la Ville sur la Ville initiée par le PRU/ZAC Gournay-les-Usines et la ZAC Ec'Eau Port ;
- Inverser la tendance négative du solde migratoire du territoire ;
- Enrayer la paupérisation du centre urbain de l'agglomération ;
- Renforcer la destination travail du territoire pour les habitants de l'agglomération.

Ces objectifs de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la mixité fonctionnelle, de réalisation d'un cœur d'agglomération autour de la gare de Creil, de poursuite de l'effort de construction de logements neufs et de réhabilitation du parc existant sont également inscrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT, dans le PADD, les OAP du Plan local d'urbanisme de la Ville de Creil.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat 2022-2028 définit lui aussi les orientations stratégiques suivantes :

- Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages ;
- Développer une stratégie de peuplement dans le logement social et mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles ;
- Attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux ;
- Améliorer la mixité sociale et la typologie des logements à toutes les échelles ;
- Faire évoluer l'image du territoire pour améliorer son attractivité résidentielle.



De même, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) « Cœur d'Agglomération Creil Sud Oise » mise en œuvre depuis le 13 février 2020 permet d'améliorer la cohérence entre la redynamisation du centre-ville de Creil et la revitalisation des centres-villes de Nogent-sur-Oise et Montataire. Elle s'inscrit dans un projet global d'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité propice au développement à long terme du territoire.

Les réalisations issues du PRU Gournay sur le Quai d'Aval, les travaux engagés dans le cadre de la ZAC Ec-Eau Port illustrent de ce point de vue une première étape dans la mutation du centre-ville et du cœur d'agglomération.

La ZAC Gournay-les-Usines est un des outils de mise en œuvre d'une partie des opérations du Programme de rénovation urbaine de 2007. Ce PRU s'était en effet fixé comme objectifs de reconquérir des espaces en friches afin de réhabiliter et diversifier le parc de logements, de favoriser les déplacements entre quartiers et vers la gare de Creil (équilibrer la programmation entre quartiers périphériques et le cœur d'agglomération), de promouvoir le développement économique pour un cœur d'agglomération équilibré, de favoriser la mixité sociale et enfin, de bâtir un « éco quartier Gournay ».

Le périmètre de la ZAC est composé de sept îlots de part et d'autre de la voie ferrée.

Les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- Améliorer et diversifier le parc de logements, en créant 740 nouveaux logements (50 % promotion privée, 20 % logements sociaux intermédiaires, 30 % logements sociaux) ;
- Adapter l'offre en locaux d'activités en construisant 3 700 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, 12 400 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires et 1 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ;
- Construire les équipements nouveaux indispensables : extension de l'école de Gournay-les-Usines, création d'un nouveau groupe scolaire de 16 classes ;
- Favoriser le désenclavement du quartier et améliorer son image.

Le secteur OA 6 de la ZAC Gournay (Pelloutier - Quai d'aval), proche de l'Oise, est un des secteurs prioritaires et représente un levier de développement de la production de logements (neufs ou réhabilitation). Le programme de ce secteur OA 6 prévoit la construction de 195 logements dont 23 logements sociaux, 40 logements intermédiaires et 132 logements en accession.

Le programme inscrit dans la convention cœur de Ville signée le 4 juillet 2018 vise quatre objectifs : la lutte contre l'habitat indigne, le repeuplement du centre-ville, la revitalisation des commerces, la lutte contre la vacance commerciale et la construction de nouveaux logements.

En matière de construction de logement, il conforte les programmes de construction initiés dans la ZAC GOURNAY et la ZAC Ec-Eau Port et soutient les nouveaux programmes de construction identifiés dans le projet Gare Cœur d'AGGLO, qui viennent compléter le projet de mutation des bords de l'Oise, inscrit dans le PADD de la Ville de Creil :

- L'îlot Cornet ;
- L'îlot Union/Jaurès.

Ces îlots représentent un levier de développement de la production de logements neufs et sont essentiels dans le projet de reconquête des berges de l'Oise.

En conclusion, l'Agglomération Creil Sud Oise s'est engagée dans de grands projets urbains de rénovation urbaine.

La mutation du cœur d'agglomération en un pôle d'échange et d'animation urbaine attractif et équilibré renforcera le rayonnement du territoire.

Le développement d'une offre de logements progressivement améliorée en qualité et en gamme, le rééquipement des pôles de vie en commerces et services ainsi que le renforcement du cadre de vie sont essentiels et participeront à enrayer le déclin des centres-villes.

La construction de logements en vue d'améliorer l'attractivité du cœur d'agglomération est une priorité.

Un programme important de construction de logements neufs (accession à la propriété, logements locatifs intermédiaires, logement social) est engagé en vue de développer une offre diversifiée et de qualité d'habitat, et d'accompagner la mutation du tissu urbain du cœur d'agglomération. L'Agglomération Creil Sud Oise, la Ville de Creil et Action Logement ont signé à cette fin le 10 octobre 2019 une convention en vue de favoriser la construction de nouveaux logements dans le centre-ville de Creil.

Une partie de ce programme de logements doit être réalisé dans les secteurs impactés par les bandes de précaution prévues dans le cadre du PPRI.



L'ACSO et la Ville de CREIL, confortés par le soutien de l'Etat et d'Action logement sont déjà très engagés dans ce projet de reconquête des bords de l'Oise. La maîtrise foncière de ces îlots est aujourd'hui acquise, un certain nombre de permis de construire ont été délivrés, voire en cours de construction.

La suspension de ce projet impacterait considérablement le projet de reconquête du Cœur d'agglomération engagé par la Communauté d'Agglomération Creilloise : 359 logements sont concernés.

Au-delà des projets de logements neufs, il est également important de ne pas freiner les efforts engagés par l'Agglomération et les villes, avec l'appui des services de l'Etat, pour réduire l'habitat indigne et inverser les dynamiques de manque d'entretien du bâti dans les centres-villes, et donc de ne pas interdire les projets de réhabilitation y compris pour les rez-de-chaussée.

Par ailleurs, en matière de développement économique, l'Agglomération Creil Sud Oise est attentive au développement des entreprises industrielles implantées sur son territoire, pour assurer le dynamisme de ses zones d'activités et proposer davantage d'emplois. Le parc d'activités Nogent-Villers est une de ces zones à enjeux, notamment de par la présence du port économique de Nogent dont l'activité est amenée à croître. Une partie des entreprises de cette zone sont également impactées par les bandes de précaution.

Il ressort des éléments qui précèdent que l'Agglomération Creil Sud Oise est soumise à des besoins de construction importants (forte pénurie de logements...) et dispose d'un foncier contraint.

Le secteur concerné par les bandes de précaution est porteur d'un projet d'aménagement essentiel pour le bassin de vie, projet strictement indispensable, sans lequel le bassin de vie ne peut pas fonctionner et évoluer. Pour les activités économiques, le taux de chômage relevé dans le bassin de vie est un élément d'éclairage pour qualifier d'essentiel le projet d'aménagement mené par l'agglomération.

Il est proposé au conseil municipal, dans le cas où des bandes de précaution seraient imposées sur le territoire de l'agglomération dans le cadre du futur PPRi, d'autoriser monsieur le Maire ou son représentant à solliciter la Préfète du département de l'Oise pour demander l'application de ce régime dérogatoire.

Vous êtes appelés à voter.



■ Le conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,  
 Vu les articles L562-1 à L562-9 et R562-11-1 à R562-11-9 du Code de l'Environnement,  
 Vu l'arrêté de M. le Préfet de l'Oise en date du 8 décembre 2016 portant création de la Communauté de l'agglomération dénommée « Agglomération Creil Sud Oise » issue de la fusion de la Communauté de l'agglomération Creilloise et de la Communauté de communes Pierre-Sud-Oise,  
 Vu la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « loi Barnier », modifiée par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 dite « loi Bachelot »,  
 Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,  
 Vu le décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine »,  
 Vu l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2020 portant prescription de la révision du plan de prévision des risques d'inondations pour la rivière Oise, section Brenouille / Boran sur Oise,  
 Vu la délibération en date du 28 septembre 2006 de la Communauté de l'Agglomération Creilloise, approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC de Gournay-les-Usines et confirmant le choix de SÉQUANO Aménagement (anciennement dénommée SODEDAT93) en qualité d'aménageur,  
 Vu le traité de concession signé le 16 octobre 2006 entre la CAC et SODEDAT 93, devenue par la suite SÉQUANO Aménagement,  
 Vu la délibération du conseil communautaire en date du 30 mai 2007 approuvant le programme d'actions contenu dans la convention pluriannuelle de rénovation urbaine,  
 Vu la convention conclue le 3 septembre 2007 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),  
 Vu la délibération du conseil communautaire du 25 mars 2010 approuvant le protocole partenarial « Gare Cœur d'Agglo »,  
 Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2011, qui crée le groupement de commandes en vue de l'élaboration d'un projet urbain partagé, le projet Gare Cœur d'Agglomération,  
 Vu la délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2013 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2014-2020,  
 Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020,  
 Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 26 mars 2016,  
 Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Creil approuvant le Plan local d'urbanisme,  
 Vu la délibération n°17C342 du conseil communautaire en date du 14 décembre 2017 adoptant son projet de territoire,  
 Vu la délibération n°18C091 du conseil communautaire en date du 28 juin 2018 approuvant la convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville »,  
 Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Creil en date du 25 juin 2018 approuvant l'entrée de la Ville dans le dispositif « Action Cœur de Ville et autorisant Monsieur Le Maire à signer la convention cadre ainsi que tous les autres documents y afférents,  
 Vu la délibération du conseil communautaire du 15 janvier 2020 validant le lancement de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Creil Sud Oise,  
 Vu la délibération du Conseil Communautaire du 11 juin 2020 relative au lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) intercommunale,  
 Vu l'avenant à la convention Action cœur de ville (ACV) Creil, signé le 13 février 2020, créant l'opération de revitalisation du territoire (ORT) Creil sud Oise, dont plusieurs secteurs d'intervention ont vocation au déploiement d'une OPAH-Renouvellement urbain (OPAH-RU),  
 Vu la délibération n° 21C134 du conseil communautaire en date du 24 juin 2021 approuvant le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE),  
 Vu le Contrat Territorial de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) signé le 10 septembre 2021 pour la période 2021-2026,

■ Vote ordinaire :

Votants : **38**

Pour : **38**

Contre : **0**

Abstention : **0**

■ Décide à l'unanimité :

**Article 1<sup>er</sup>** : d'émettre un avis favorable sur les demandes qui seront formulées par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme auprès de Madame la Préfète de l'Oise en vue d'obtenir l'application d'un principe de régime dérogatoire dans ces bandes de précaution, dans le cas où des bandes de précaution seraient imposées sur le territoire de l'agglomération dans le cadre du futur PPRi.



Envoyé en préfecture le 04/10/2022  
Reçu en préfecture le 04/10/2022  
Affiché le 27/09/2022  
ID : 060-216001743-20220926-DLRG220629032-DE

**Article 2** : d'autoriser monsieur le Maire ou son représentant à solliciter la Préfète du département de l'Oise pour demander l'application de ce régime dérogatoire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens sis 14 rue Lemerchier à Amiens (80000) dans un délai de deux (2) mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télerecours citoyens accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Date d'affichage : **27 SEP. 2022**

Accusé réception de la Sous-Préfecture de Senlis :

Jean-Claude VILLEMAIN

Jessica ELONGUERT

DOCUMENT CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

après dépôt en sous-préfecture le **04.OCT.2022**

et publication ou notification le **04.OCT.2022**

affiché le **27.SEP.2022**

CREIL, le **04.OCT.2022**

Maire de Creil  
Président de l'ACSO



La secrétaire de séance



Pour le Maire et par délégation  
La Directrice du Pôle « Vie de la Cité »  
Corinne FABLET