

Cadrage des opérations de renouvellement urbain avec réduction de vulnérabilité en zone inondable du Lacoste / Bartassec

Objet de ce document

La réglementation qui régit les plans de prévention des risques évolue, afin de permettre de conduire des opérations de renouvellement urbain, pour « refaire la ville sur la ville ».

Cette évolution concourt à deux objectifs :

- d'une part, limiter l'étalement urbain
- d'autre part, réduire la vulnérabilité du tissu existant

Les Opérations de Renouvellement Urbain avec réduction de la vulnérabilité dans les zones urbanisées d'aléa fort ou très fort sont ainsi désormais possibles. Ces opérations seront désignées sous l'abréviation ORU dans la suite du document.

Selon le type de projet envisagé, les leviers dont disposent les porteurs de projets pour réduire la vulnérabilité de l'état futur par rapport à l'état existant ne sont pas de même nature.

Le présent document présente les 2 grands cas d'ORU identifiés, et la manière dont ils doivent être appréhendés pour leur conception et leur instruction.

I. Contexte réglementaire

1/ urbanisme

Rappel de la définition d'une ORU = opération destinée à requalifier et renouveler une zone déjà urbanisée dans le but de « refaire la ville sur la ville » en en réduisant la vulnérabilité. L'opération peut se concrétiser par :

- des démolitions ;
- des constructions neuves ;
- des changements de destination ou d'usage ;
- des adaptations du bâti ;
- ...

2/ prévention des risques

Les objectifs suivants doivent être poursuivis :

- l'augmentation de la sécurité des populations exposées ;
- la réduction du coût des dommages ;
- la diminution du délai de retour à la normale ;
- l'autonomie des habitants durant les inondations ;
- les conditions d'accès et d'évacuation des populations faciles et adaptées ;
- la garantie, dans la mesure du possible, de la disponibilité des réseaux (transport, électricité, gaz, téléphone, etc.) ;
- la garantie du bon fonctionnement des services de secours (pompiers, police, etc...) en ne les installant pas dans des zones à risque ;
- l'absence d'implantation d'établissements sensibles (maisons de retraite, etc..) en zone inondable, pour éviter les évacuations complexes ;
- l'absence d'implantation d'installations pouvant engendrer des pollutions importantes ou des risques pour la santé en cas d'inondation ;
- le partage de la culture du risque, afin de maintenir la résilience du quartier dans la durée.

3/ Notion de classes de vulnérabilité d'usage

Certains des objectifs listés au § précédent sont directement liés à l'usage du bâti. Afin de faciliter l'appréciation du projet en termes de réduction de vulnérabilité, et au-delà **des caractéristiques intrinsèques du bâti et des destinations au titre du Code de l'urbanisme, des classes de vulnérabilité d'usage qualifiant et classant la vulnérabilité des biens sont définies.**

Du bien le plus vulnérable au moins vulnérable :

A- établissements sensibles (ERP J,O,U,R avec hébergement) et stratégiques (gestion de crise, infrastructures, ICPE, ...) ;

B- tout logement dont notamment :

- meublés tourisme sans prestations hôtelières ≤ 15 pers
- chambres d'hôtes ≤ 15 pers ou ≤ 5 chambres

C- locaux activités recevant du public (ERP) ;

D- locaux d'activités sans public type bureaux, ateliers, industrie non classée...

E- locaux stockage, type garage, matériels, ...

Illustration page suivante

ÉCHELLE DE VULNÉRABILITÉ D'USAGE

STRATÉGIQUES

- gestion de crise : gendarmerie, pompiers, police, parcs matériels, ...
- infrastructures : gare, distribution électrique, eau, épuration, ...
- ICPE : industrie, agricole, ...

SENSIBLES

- ERP J Personnes âgées et/ou handicapées
- ERP O Hébergement
- ERP U Soins
- ERP R Écoles, crèches, enseignement

Très vulnérable

ÉTABLISSEMENTS SENSIBLES
OU
STRATÉGIQUES

A

LOGEMENTS

B

LOCAUX D'ACTIVITÉ
RECEVANT DU PUBLIC

C

LOCAUX D'ACTIVITÉ
NE RECEVANT PAS DU PUBLIC

D

LOCAUX DE STOCKAGE

E

Peu vulnérable

AUGMENTATION DU NIVEAU
DE VULNÉRABILITÉ

DIMINUTION DU NIVEAU DE
VULNÉRABILITÉ

4/ Où ? Zonages réglementaires pouvant recevoir des ORU dans le PPRi révisé du Lacoste / Bartassec :

Les zonages du PPRi défini comme soumis à un aléa fort et très fort et pouvant recevoir des ORU sont les 2 zonages suivants :

- la **zone orange O4** qui est une zone urbanisée soumise à un aléa fort où compte tenu des enjeux urbanistiques et économiques, les ORU sont admises.
- La **zone rouge Ru** qui est une zone urbanisée sur des petits bassins versants à régime de crues rapides ou soudaines considérée comme zone d'aléa fort. Compte tenu des enjeux urbanistiques et économiques, les ORU sont admises.

A noter : les ORU ne sont possibles que sur les secteurs disposant d'une cote de référence¹. Certaines combes rejoignant l'emprise du ruisseau du Lacoste sont zonées en Ru mais ne disposent pas de cotes. Les ORU n'y sont donc pas possibles en l'état actuel.

Une étude apportant les cotes atteintes par l'évènement de référence et validée par les services de l'État, pourra donner lieu à un porter-à-connaissance et rendre possible les ORU sur le périmètre nouvellement coté

¹ glossaire

II. Deux types d'ORU, des lignes rouges, des indicateurs

On distingue 2 types d'ORU, afin de favoriser les opérations d'ensemble tout en laissant possibles les petites opérations :

- l'**ORU simple** : à l'échelle d'une unité foncière, portée par un seul maître d'ouvrage et donnant lieu à un seul acte d'urbanisme
- l'**ORU complexe** : par défaut, toutes les autres opérations. L'ORU complexe est portée dans son ensemble par le maître d'ouvrage « urbain », puis chaque opération ponctuelle à l'intérieur de l'ORU complexe est portée par un maître d'ouvrage « constructeur ».

Dans les deux cas sont **obligatoires** :

1. la réalisation d'une **étude** constatant que le projet prend en compte les prescriptions du PPRI, et qu'il s'inscrit dans une démarche de réduction de vulnérabilité (le cas échéant en compatibilité avec le schéma directeur concernant les ORU complexes, cf. ci-après). Cette étude détermine en outre les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet.
2. la production à chaque demande d'urbanisme (article R431-16-f du code de l'urbanisme) d'une **attestation** établie par l'architecte du projet certifiant la réalisation de l'étude et la prise en compte par le projet des conditions susmentionnées au stade de la conception.

L'étude s'appuiera sur :

- la vérification du respect d'interdictions et obligations : « **Lignes Rouges** » (**LiRo**), ci-après développées ;
- l'utilisation d'**indicateurs (IN)** d'évaluation de la vulnérabilité, ci-après développés.

L'amélioration de la transparence hydraulique² sera considérée dans les deux cas d'ORU comme un facteur important de réduction de la vulnérabilité dans l'emprise considérée.

² glossaire

III. Réglementation des ORU en zones O4 et Ru

1/ L'ORU « simple ».

Voir illustrations dans « Annexe_recueil ORU simples »

Il s'agit d'opérations de démolition/reconstruction et de changement de destination vers des usages moins vulnérables.

Charge à la maîtrise d'ouvrage de faire réaliser une étude préalable, déterminant les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, afin de démontrer la réduction de vulnérabilité au stade de la conception.

L'état initial considéré sera celui du périmètre avant-projet.

Les lignes rouges (**LiRo**) ci-dessous doivent être respectées. Les indicateurs listés p.13 seront utilisés.

Sont interdits :

Lignes rouges	INTITULE
1	L'augmentation de la surface plancher. Toutefois, la création d'un niveau supplémentaire, si elle a pour effet de réduire la vulnérabilité sous la cote de référence, est autorisée.
2	La création de surface de plancher sous la cote, sauf en cas d'impératif technique dûment justifié (mise aux normes, process industriel, ...)
3	Toute augmentation de l'emprise au sol autre que celle dédiée aux circulations verticales et sauf en cas d'impératif technique dûment justifié (mise aux normes, process industriel, ...)
4	La création d'ERP de 1e, 2e ou 3e catégorie, ou d'établissements sensibles (J,O,U,R) et/ou stratégiques (crise) supplémentaires, sauf ERP de type U sans hébergement
5	La création de logement ou d'hébergement (classe de vulnérabilité B) sous la cote de référence
6	La création de logement ou d'hébergement (classe de vulnérabilité B) supplémentaire en zone Ru
7	Les changements de destination vers des classes de vulnérabilité d'usage supérieures sous la cote de référence
8	La création de surfaces de remblais
9	La mise en place de parkings souterrains fermés

Sont obligatoires :

Lignes rouges	INTITULE
10	Étude et attestation de réduction de vulnérabilité
11	L'accès à une zone refuge ³ pour l'ensemble des locaux restant sous la cote de référence
12	La diminution de vulnérabilité liée au stationnement (diminution du nombre de places, dispositif anti-embâcle, etc.)
13	La mise en œuvre des mesures de mitigation : matériaux peu sensibles à l'eau sous la cote de référence, protection des équipements sensibles, réhausse des réseaux électriques, etc.

2/ L'ORU complexe PHASE 1, élaboration du projet d'ensemble.

Voir illustrations dans « Annexe_recueil ORU complexes »

Le projet d'ensemble du maître d'ouvrage « urbain » devra donner lieu à :

- la déclinaison en un schéma directeur d'aménagement qui arrête périmètre et phasage. Cette déclinaison se fera obligatoirement par le biais soit :

- d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) ;
- d'un Permis d'Aménager (PA) ;
- d'une Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) ;
- d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- la production d'un diagnostic d'état initial de la vulnérabilité à l'échelle de l'opération s'appuyant sur les indicateurs (IN) en p13 ;

- le respect des lignes rouges déclinées page suivante ;

- l'analyse de chacune des phases projetées et de l'état final de l'opération, en s'appuyant sur ces mêmes indicateurs. Cette analyse devra conclure à la réduction de la vulnérabilité au sein du périmètre de l'opération au regard des objectifs indiqués en p2. Cette étude préalable déterminera les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, afin d'atteindre ce résultat.

- **Lignes Rouges applicables aux ORU complexes**

Les « Lignes Rouges » (LiRo) composent les interdictions et obligations – éléments dont le respect conditionne la recevabilité du projet.

Dans le PPRI révisé, les lignes rouges sont reprises dans les articles réglementaires relevant de l'interdiction et de l'obligation, à l'échelle soit de l'ensemble de l'opération, soit de la parcelle (ou unité foncière), comme précisé dans le tableau ci-dessous.

Sont interdits :

Lignes rouges	INTITULE	Echelle
1	A terme et à chaque phase du projet, la création de Surface de plancher sous la cote sauf en cas de justification technique avérée (mise aux normes, process industriel, ...)	parcelle
2	Toute augmentation de l'emprise au sol globale autre que celle dédiée aux circulations verticales et sauf en cas d'impératif technique dûment justifié (mise aux normes, process industriel, ...)	opération
3	Une emprise au sol cumulée finale dépassant 70 % de la surface de l'opération (hors emprise publique) ou dépassant l'emprise au sol existante avant projet si celle-ci est déjà supérieure à 70 %	opération
4	A terme et à chaque phase du projet, la création d'un ERP* supplémentaire de 1e, 2e ou 3e catégorie, ou d'un d'établissement sensible (J,O,U,R) et/ou stratégique (crise), sauf ERP de type U sans hébergement	parcelle
5	A terme et à chaque phase du projet, la création de logement ou d'hébergement (classe de vulnérabilité B) sous la cote de référence	parcelle
6	La mise en place de parkings souterrains fermés	parcelle

Sont obligatoires, à l'échelle de l'opération :

Lignes rouges	INTITULE	Commentaires
7	L'établissement d'un schéma directeur avec périmètre, programme, outil d'urbanisme dédié (ZAC, GOU, PA, AFUP, OAP)	
8	Un diagnostic de l'état initial au regard des indicateurs d'évaluation de la vulnérabilité	
9	une étude analysant chacune des phases projetées ainsi que l'état final et concluant à la réduction de vulnérabilité	
10	Une attestation certifiant la réduction de vulnérabilité	
11	Un outil de suivi établissant le bilan annuel	
12	La diminution de la surface de plancher sous la cote de référence	« Obligation de résultat »
13	L'amélioration de la culture du risque : opération ou dispositif d'information/communication pérenne obligatoire.	« Obligation de résultat »

- **Indicateurs d'évaluation (IN) applicables aux ORU**

Ces indicateurs sont utilisés lors du diagnostic de situation initiale, puis dans l'étude évaluant la vulnérabilité, à chaque phase de l'opération et jusqu'à l'état final, à l'échelle de l'ensemble du périmètre. Ils vont permettre au maître d'ouvrage urbain et à son maître d'œuvre de juger de l'évolution de la vulnérabilité engendrée par l'opération et de conduire à sa mise au point.

INDICATEURS QUANTIFIABLES	INTITULE
1	emprise au sol
2	surface de plancher sous cote de référence par classe de vulnérabilité d'usage
3	surface de plancher au-dessus de la cote de référence par classe de vulnérabilité d'usage
4	capacité d'accueil sous cote de référence par classe de vulnérabilité d'usage
5	capacité d'accueil au-dessus cote de référence par classe de vulnérabilité d'usage
6	Volume des déblais / remblais
7	Capacités de stationnement exposé avec risque d'emportement des véhicules
AUTRES INDICATEURS	
8	Libre circulation des eaux selon le modelé du terrain et l'implantation du bâti
9	Mise en sécurité des personnes (locaux accessibles en zone non inondable, locaux ayant accès à une zone refuge, plan de gestion de crise adapté à la configuration et à la population présente, etc.) ;
10	délais de retour à la normale : réseaux eaux (potable, usées), électriques, télécoms, circulation, ...

A l'issue de cette première phase, un (ou plusieurs) outil opérationnel de suivi de l'opération sera établi par le maître d'ouvrage urbain. Cet outil servira à faire un bilan annuel de l'évolution des indicateurs afin de s'assurer que la trajectoire initiale est respectée. Le bilan devra en particulier préciser et justifier les éventuelles dégradations de certains indicateurs et proposer un calendrier correctif.

Il pourra s'inspirer de la grille d'analyse en annexe 4.

Il sera présenté aux services de l'État.

La production de cet outil est une obligation (LiRo11).

3/ L'ORU complexe PHASE 2, réalisation des opérations ponctuelles

Une fois le dossier d'ORU complexe instruit et validé, chaque maître d'ouvrage «constructeur» de projet individuel est tenu, dans le cadre de sa demande d'urbanisme propre :

- à produire l'attestation de réduction de vulnérabilité indiquée p5
- de s'assurer que le projet respecte les principes définis par le schéma directeur instruit et validé ;
- de s'assurer que les surfaces de plancher créées soient situées au-dessus de la cote de référence, sauf en cas de justification technique avérée (mise aux normes, process industriel, ...) ;
- de s'assurer que les mesures de mitigation (matériaux peu sensibles à l'eau sous la cote de référence, protection des équipements sensibles, etc.) soient mises en œuvre.

4/ Avantages de l'ORU complexe sur l'ORU simple

- opération s'inscrivant dans un projet urbain d'ensemble => possibilité de gain de droit à construire par démolition plus importante
- possibilités de création de surface plancher et logements supplémentaires au-dessus de la cote de référence dans les zones O et Ru, par densification verticale
- davantage de marge de manœuvre en termes de changements de destination sous la cote
- davantage de marge de manœuvre en termes de déblais / remblais
- prise en compte de la gestion de crise, de l'information des usagers ...