

| PROJET INTERREG STAR2CS |

LA VALLÉE DE L'OISE :

QUELLE(S) RÉSILIENCE(S) FACE AUX INONDATIONS ?

Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées

novembre 2019

PARTIE

1

ANALYSE DE LA RÉSILIENCE
À L'ÉCHELLE DE SITES

CAHIER
DE LA RÉSILIENCE

9

ANCIENNE SUCRERIE
À SAINT-LEU D'ESSERENT

PRÉAMBULE

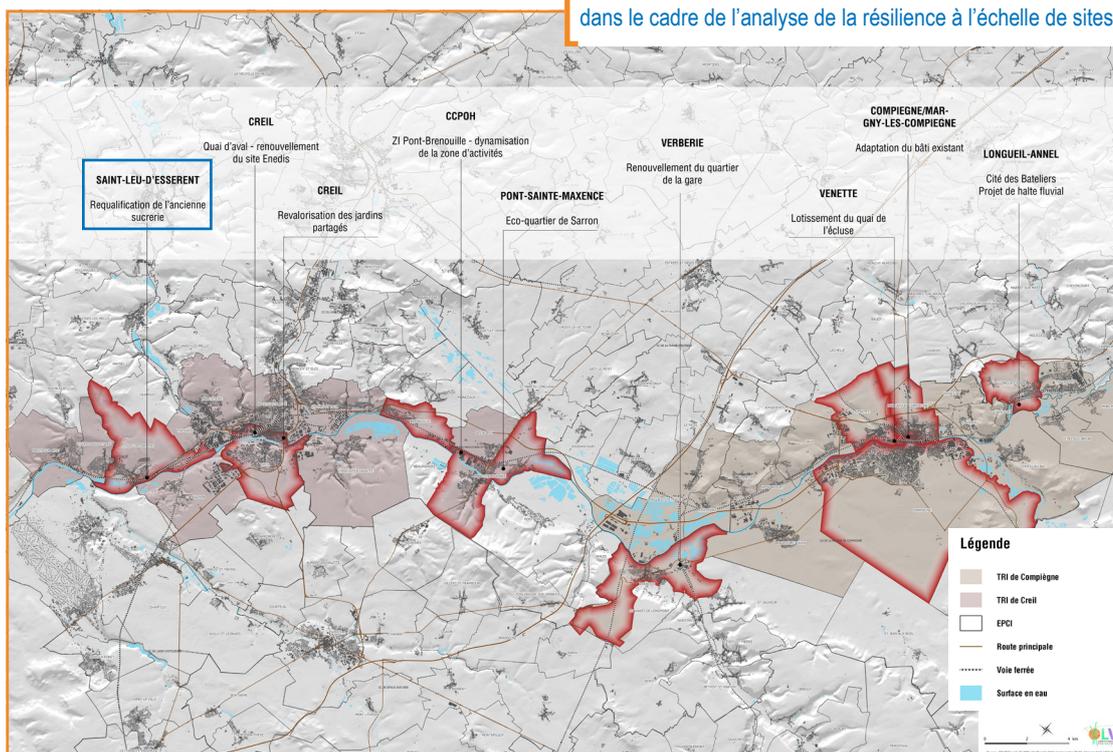
Dans le cadre du projet européen Interreg STAR2Cs, l'Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées s'est lancée dans une démarche d'étude de la résilience de la vallée face au risque d'inondation. L'implication de l'Agence dans ce projet européen a pour but de mener une réflexion complémentaire qui tente d'explorer les possibilités de développement et d'aménagement du territoire visant à le préparer pour faire face au risque d'inondation. Pour ce faire, trois étapes sont à l'étude :

- 1 La résilience à l'échelle du projet urbain : comment aménager/bâti des sites situés en zone inondable et soumis à la contrainte supplémentaire des avis divergents des acteurs en présence.
- 2 Puisque la somme de projets résilients ne fait pas la résilience d'un territoire, la deuxième étape s'intéresse à la grande échelle et notamment à la résilience des réseaux Voirie et Réseaux Divers (VRD) qui assurent le fonctionnement des territoires.
- 3 Enfin, pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire, l'Agence souhaite mettre en œuvre un outil méthodologique d'aide à la décision à l'intention des différents acteurs de l'aménagement (élus, techniciens, promoteurs, particuliers...).

Au cours de la première partie de ce projet, neuf cas d'étude de sites le long de la vallée de l'Oise ont été réalisés par l'Agence d'urbanisme, accompagnée de l'architecte Éric Daniel-Lacombe.

Au travers de ces neuf cas d'étude, l'objectif visé est celui de la réalisation d'un projet global de développement des vallées de l'Oise, en fonction de la géographie, des paysages, mais aussi de l'occupation urbaine et économique, sans en oublier le sujet de la mobilité primordiale dans ce territoire. Ce projet de développement est et sera multi-formes et ne sera pas réalisé en une seule fois, mais il participe à développer une conscience collective du processus de résilience du territoire vis à vis des inondations.

Localisation des sites étudiés dans le cadre de l'analyse de la résilience à l'échelle de sites





Compte tenu du grand projet de liaison fluviale entre la Seine et l'Escaut, avec d'une part, le Canal Seine-Nord Europe et d'autre part, la Mise à Gabarit Européen de l'Oise (MAGEO), le territoire de l'Oise moyenne a tout intérêt à se créer une identité unique au nord de l'Île-de-France tout en s'adaptant aux changements climatiques.

Pour chacune des neuf situations nous avons co-inventé des hypothèses d'aménagement chacune porteuse d'un nouvel imaginaire. Une série de premières hypothèses a été présentée sur chaque site aux acteurs concernés, puis suite à l'écoute et l'analyse (souvent contradictoire) des enjeux locaux, une nouvelle version a été dessinée. Chacune semble devenir un horizon possible de la transformation du lieu en cherchant à en réduire sa vulnérabilité face au risque inondation.

[Démarche suivie]



Directrice de la publication : Pascale POUPINOT |
 Rédaction : Imane FEDAILI, Daniel DUTHOIT |
 Conception - Réalisation : |
 Clothilde MORIAT, Virginie MORIN-MAUBOUSSIN |
 crédit photos (hors crédit spécifique) : ©Oise-les-Vallées |

[S O M M A I R E]

- 1** Présentation du site & de ses enjeux [4]
- 2** Propositions d'aménagement [6]
- 3** Evaluation & faisabilité du projet [10]



1

PRÉSENTATION DU SITE & DE SES ENJEUX



Présentation du territoire

Saint-Leu-d'Esserent est une commune française d'un peu moins de 5 000 habitants, située dans la partie sud du département de l'Oise. Elle fait partie de l'agglomération Creil Sud Oise. Située le long de l'Oise, la commune de Saint-Leu-d'Esserent est concernée par le projet fluvial de MAGEO.



Problématique du site



Ce site, proposé par M. le Maire, est actuellement en friche et est propriété de la commune.

L'enjeu de ce secteur est de requalifier l'ancienne sucrerie à moindre coût. En effet, la commune souhaite la transformation de ce site sans avoir à y réaliser trop d'investissements.

Cependant une certaine partie du site est classée en zone orange selon la carte d'aléa de 2015.

Projets envisageables

1. **Projet de port de plaisance** avec accueil des bateaux et hivernage dans l'ancien bâtiment de stockage de betteraves ;
2. **Développement d'un « parcours-nature »** le long des berges ;
3. **Projet d'agrandissement de la firme Norchim** : création de 20 emplois supplémentaires et d'un laboratoire de recherche...

Enjeux et objectifs

Enjeux paysagers

Façade du XIX^e siècle à garder

Double effet visuel du bâtiment : avant-plan de la rivière vers l'Abbatiale mais aussi de l'Abbatiale vers la rivière

Enjeu économique

Délocalisation possible de Norchim si impossibilité pour l'entreprise de s'agrandir

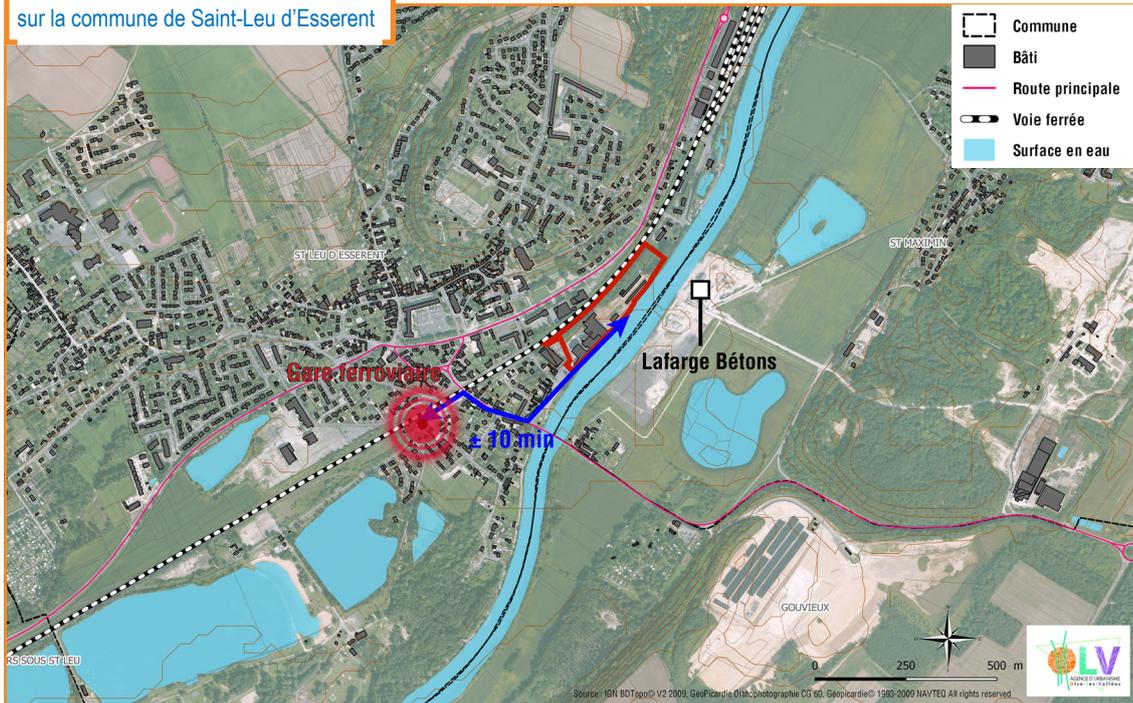
Enjeux réglementaires

Classement d'une partie du site en zone rouge (inconstructible) dans le projet de PPRi

Avis de l'ABF sur la démolition des volumes de l'ancienne sucrerie.

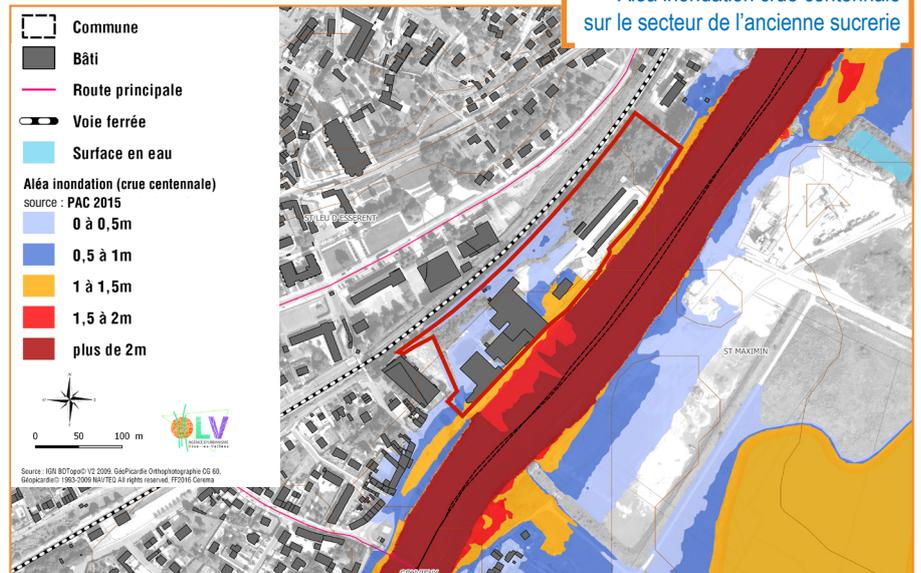


Localisation du site sur la commune de Saint-Leu d'Esserent



Aléa inondation crue centennale sur le secteur de l'ancienne sucrerie

La carte de l'aléa inondation modélisée en 2015 pour la crue centennale, indique qu'une partie du site est soumise à un aléa de niveaux variables allant de faible du côté de la voie ferrée à fort en bordure de la voirie. L'aléa impacte notamment les emprises bâties du site. La partie Est (ancienne zone de dépôt) se trouve hors zone inondable.



Synthèse de la position des acteurs



Acteur	Collectivité	Etat	Norchim	ABF
Principale priorité	Revaloriser le site, sans trop de frais	Minimiser les risques liés aux inondations	Agrandir sa zone d'activité	Façade de l'ancienne sucrerie intouchable
Effet de la priorité	Vendre le terrain ou le réaménager à moindre coût	Impossibilité de construire sur certaines zones du secteur	Achat du terrain et utilisation de 15% du bâti	Impossibilité pour la collectivité de démolir le bâtiment
Risque associé à la priorité	Possible perte de propriété	Blocage du foncier, sans possibilité d'aménagements	Possible délocalisation si achat non possible	Bâtiment de l'ancienne sucrerie qui restera figé
Effet du risque	Projet d'un promoteur privé potentiellement en désaccord avec les volontés des habitants	Secteur qui perd de son attractivité	Perte d'activité économique pour la commune	Peu de perspectives d'évolution pour le site



2

LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT



© Éric Daniel-Lacombe



NB : toutes les photos présentées sur cette page sont issues de la présentation d'Eric Daniel-Lacombe effectuée lors du workshop du 2 avril 2019 et intitulée *Analyse inventive pour Oise-les-Vallées*



LE POINT DE VUE DE L'ARCHITECTE

Eric Daniel-Lacombe



© Eric Daniel-Lacombe

Le site à aménager se trouve directement au bord de l'Oise à Saint-Leu-d'Esserent. L'idée d'inondation est plus présente car la surface de l'eau y est toujours visible. Cela invite ses riverains et les élus à réfléchir aux mesures de prudence à envisager pour l'avenir de l'urbanisation. Les riverains du site sont principalement des entreprises dont la présence a été initiée par les flux maritimes de l'Oise. Quelques grands hangars en pierre beige s'alignent sur le quai comme on en trouve le long de la Garonne à Bordeaux. Mais la désaffectation de certaines activités sucrières les ont soit laissés pour compte, ou transformés en petite usine de traitement chimique. L'Architecte des Bâtiments de France les considère comme vestiges patrimoniaux, quand la commune cherche à s'en affranchir pour consolider l'activité économique. Pourquoi ne pas chercher une position acceptable par les deux parties ?

Ces volumes simples et beaux pour l'ABF, semblent inutilisables pour la commune. Pourtant ils viennent compléter un jeu urbain, voire paysager déjà engagé par la présence de bâtiments remarquables. Des édifices comme l'abbatiale ou la mairie s'étagent le long de terrasses à flanc de la vallée. L'ensemble est de mon point de vue pertinent plastiquement car il rassemble le haut de la vallée, avec l'édifice religieux et ses terrasses, la mairie historique et ses jardins, pour descendre jusqu'à la rivière avec son quai ponctué par les

hangars. Depuis l'autre rive c'est encore plus évident, les volumes s'emboîtent comme dans un tableau. Mais de près, l'idée d'une conservation semble plus difficile tellement les bâtiments sont en mauvais état. La tentation d'une démolition du hangar est grande, mais avant de s'y engager analysons de plus près les qualités du lieu à partir d'une position de conservation.

L'analyse des lieux montre un hangar assez sain dont seule la toiture est en mauvais état. Il est flanqué d'une longue terrasse surélevée construite parallèlement à la rivière. Visiblement un ancien quai haut facilitant le chargement des betteraves vers les camions. On y monte les betteraves par une rampe oblique, digne d'un dessin d'André Le Nôtre aux Tuileries, avant de les charger dans les remorques. Depuis cette terrasse on embrasse la vallée de l'Oise. Ceci est assez rare pour être signalé car la rivière disparaît si souvent le long des parcours derrière des arbres. Cette vue est aussi large que depuis l'arrivée des jardins à Chantilly, ici bien elle fait voir les grandes sablières de la vallée. Cette terrasse semble appartenir à la rivière, le hangar aussi d'ailleurs, comme un premier plan. Elle peut devenir un belvédère passionnant d'observation du site, comme le hangar peut se transformer en préau immense pour les besoins de la ville. La mise en place d'un vaste parking-jardin complète ce dispositif préau-terrasse et transforme ce lieu en une deuxième halte le long du parcours. Halte aussi stimulante

que celle de Longueil-Annel. Le toit du hangar devient celui d'une halle communale propice aux développements des activités publiques et la terrasse un endroit de plein-air pour les habitants et les touristes. Un programme, tant symbolique que pédagogique peut y trouver sa place, sûrement orienté vers la santé du vivant de la rivière. Pas besoin de rendre les façades du hangar étanches, ni de le chauffer, juste de s'y tenir à l'abri de la pluie au printemps et à l'automne ou d'une belle ombre l'été pour y organiser les fêtes d'écoles de fin d'année, les rencontres gastronomiques ou de présentation des activités culturelles de la région...

Le beau volume du hangar, sa vaste surface, son sol rehaussé à hauteur des plus hautes eaux connues en fait un lieu exceptionnel, facilement identifiable depuis l'entrée de la ville comme depuis la rivière. La terrasse haute équipée de sa longue rampe oblique en est le prolongement extérieur point de départ pour une visite vers la mairie et l'abbatiale.

Comme le montre la carte des aléas, la terrasse haute offre une vaste surface à l'abri de l'Oise. Le futur sol de la halle pourrait se placer juste au-dessus des plus hautes eaux et former avec la terrasse deux abris pour les habitants circulant au bord de l'Oise et surpris par la montée des eaux. Le jeu entre l'abri extérieur (la terrasse) et l'abri intérieur (la halle) serait un point de visite pertinent sur les transformations en cours du paysage et du patrimoine de la vallée face à la transition écologique.

VERSION 1

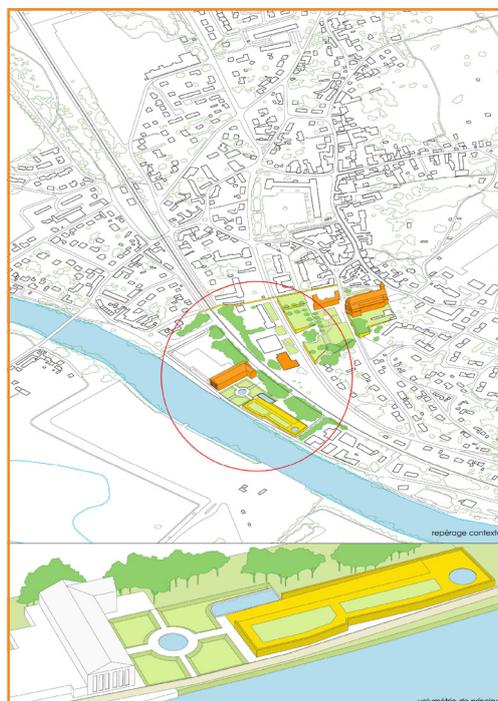
Dans cette première proposition, Eric Daniel-Lacombe a créé un jardin et a utilisé la grande terrasse avec vue sur Oise pour créer un maillon entre l'ancienne sucrerie et le nouveau quartier qui sera réalisé par Linkcity.

Au cœur de cet aménagement, il est proposé de garder la terrasse et sa rampe d'accès ; ce qui fait écho aux autres terrasses déjà existantes dans la commune, comme celle de l'Abbatiale.



Coupe de principe A-A

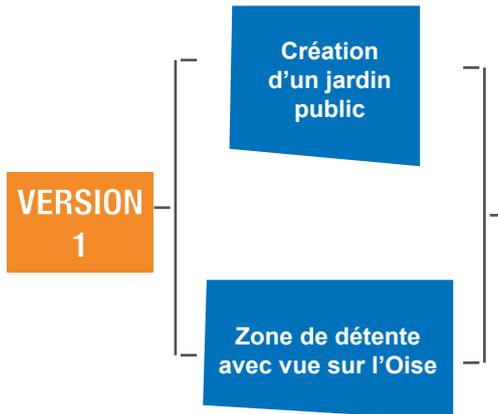
© Eric Daniel-Lacombe



vue aérienne de principe

© Eric Daniel-Lacombe

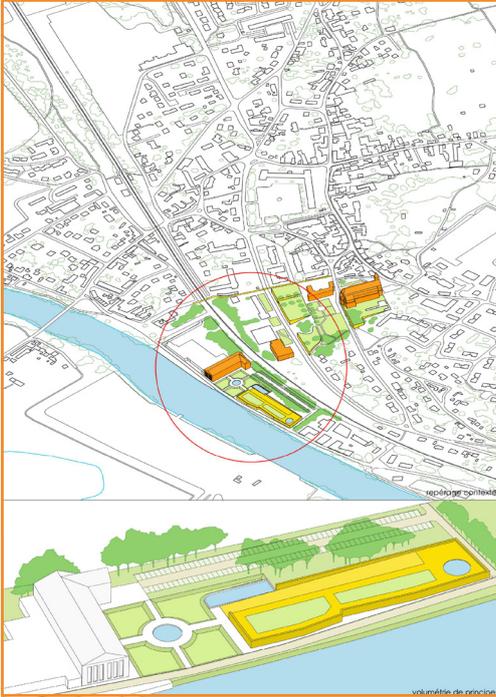
PRINCIPES





VERSION 2

Cette proposition a fait l'objet d'une présentation lors d'un deuxième workshop et d'une réunion bilatérale afin d'en affiner les aboutissants suite auxquels la commune a demandé le rajout d'un parking.



© Éric Daniel-Lacombe



Coupe de principe A-A

© Éric Daniel-Lacombe

LIMITES

Proximité avec le complexe Linkcity

Absence de parking

VERSION 2



3

ÉVALUATION & FAISABILITÉ DU PROJET

Les deux versions proposées par Éric Daniel-Lacombe ont pour but d'éviter un certain nombre de conséquences négatives lorsqu'un événement d'inondation survient. Chacun d'entre eux, en réduisant ou éliminant des dommages potentiels, est donc susceptible de générer des bénéfices pour le quartier, voire la commune dans son ensemble. Cependant, ces mesures de réduction du risque ne sont pas, dans la plupart des cas, sans coûts, à la fois financiers, techniques ou humains.

Analyse SWOT

EN INTERNE AU PROJET	EN EXTERNE AU PROJET
<p>FORCES Points positifs permettant de justifier l'intérêt du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Rentabilisation paysagère du site : valorisation de la terrasse et de la rampe d'accès du site Conservation et réaménagement du bassin 	<p>OPPORTUNITES Éléments permettant de tirer parti de l'environnement du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Site qui offrirait une vue dégagée sur l'Abbatiale et sur l'Oise Opportunité pour Linkcity de rendre leurs logements et leur nouveau lotissement plus attractif Opportunité de développer le tourisme et les activités touristique-économiques autour du site
<p>FAIBLESSES Points négatifs pouvant être améliorés</p> <ul style="list-style-type: none"> Vue sur les carrières de l'autre côté de la rive car cette vue n'est pas forcément considérée comme un atout paysager 	<p>MENACES Freins pouvant nuire au développement du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> Eventuelle délocalisation de Norchim

L'analyse SWOT (Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats) vient mêler l'étude des forces et des faiblesses du projet, avec celle des opportunités et des menaces de son environnement afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

Avantages / Inconvénients par acteurs

	Avantages	Inconvénients
Collectivité	Valorisation de son territoire	Faible rentabilité économique sur le site
Etat	Aucune aggravation des enjeux	-
Usagers/Habitants	Possibilité de profiter d'un nouvel espace public en bord d'Oise	-
Linkcity	Valorisation de son complexe immobilier via le jardin	Affluence de population importante à proximité du quartier résidentiel envisagé, pouvant nuire à la tranquillité de celui-ci
ABF	Façade de l'ancienne sucrerie maintenue	-
Norchim	-	Eventuelle délocalisation



Point méthodologique

Les indicateurs de résilience

Pour ce qui est des indicateurs de résilience, il convient de préciser quelques aspects.

Tout d'abord notons que les 5 critères définis pour étudier la résilience du projet ont été proposés par Oise-les-Vallées et engagent uniquement son choix méthodologique. Nous avons distingué :

- Intérêt environnemental** : intérêt qu'offre le projet d'un point de vue environnemental : respect de la Nature, préservation de la biodiversité...
- Intérêt social** : intérêt qu'offre le projet d'un point de vue humain et social : utilité pour les usagers, amélioration du cadre de vie des habitants
- Intérêt fonctionnel** : intérêt du projet d'un point de vue fonctionnel : capacité du bâti à faire face techniquement aux inondations, à résister à l'aléa...
- Intérêt économique** : intérêt qu'offre le projet d'un point de vue économique : capacité du projet à générer un revenu, à attirer des entreprises ou commerces, à favoriser le tourisme...
- Intérêt paysager** : capacité du projet de s'intégrer harmonieusement dans le territoire : prise en compte des spécificités territoriales de chaque zone, intérêt esthétique...

Explication du choix de notation

Celui-ci s'est fait sur une échelle allant de 0 à 10, en sachant que le 0 correspond à la pire notation possible et à l'inverse le 10 à la meilleure. Ce choix de notation est bien entendu subjectif et n'est en aucun cas immuable. Son but est en partie de susciter le débat et les réactions.

Note	Catégorie
1-2	Très mauvais
3-4	Mauvais
5-6	Médiocre
7-8	Bon
9-10	Très bon

Ce système de notation a pour vocation de comparer les trois scénarios retenus :

- Le premier renvoie au scénario actuel. Il correspond à l'état du terrain tel qu'il est maintenant, avant tout type d'aménagement ;
- Le second correspondrait à un scénario hypothétique d'aménagement ou le risque d'inondation ne soit pas pris en compte. Il renvoie donc à un projet d'aménagement qui – tout en respectant les documents d'urbanisme en vigueur – ne fait pas de la résilience son premier atout.
- Le troisième renvoie au scénario qui nous a été proposé par Eric Daniel-Lacombe et qui a été exposé ci-dessus.

Eléments à prendre compte pour la résilience

Intérêt...	environnemental	social	fonctionnel	économique	paysager	Particulier	Etat	Collectivité	ABF	Norchim
Scénario 1 « Situation actuelle »	3	1	3	2	2	1	8	1	6	2
Scénario 2 « Abstraction du risque »	2	3	5	8	5	3	4	8	2	9
Scénario 3 « Eric Daniel-Lacombe »	8	9	8	6	9	10	7	7	7	4

