PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr
Réf. : SUAD/PP/IR/26-131
Lettre recommandée avec A.R.

Cergy, le 21 AVR. 2026

Le préfet

à

Monsieur le maire de l'Isle-Adam
Hôtel de ville
45 Grande Rue
95290 l'Isle-Adam

Objet : avis de l'État sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme

Dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité mon avis sur un dossier que mes services ont reçu le 16 mars 2026. Cette modification du PLU consiste à créer une zone N4 pour l'implantation d'une « maison de l'eau » sur le site de La Rosière, en zone naturelle inondable, au niveau d'un bâtiment existant.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes.

1) Lien entre évaluation environnementale et concertation avec le public

L'arrêté du maire du 11 février 2026 indique qu'il sera procédé à une évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU. Il applique ainsi les articles R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable pour une modification de PLU.

Or, toute évolution du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation avec le public en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation doivent être définis par une délibération du conseil municipal, conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme. Le bilan de cette concertation doit ensuite être arrêté par le conseil municipal et joint au dossier d'enquête publique.

La procédure de modification n° 3 du PLU doit donc être mise en conformité avec ces obligations inscrites dans le code de l'urbanisme.

2) Définition de la procédure engagée

L'intitulé de l'arrêté du maire du 11 février 2026 indique une « modification simplifiée ». Or, la suite de l'arrêté mentionne une modification de droit commun en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Il est nécessaire de clarifier et justifier la nature de la procédure de modification envisagée.

3) <u>Prise en compte du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Oise</u>

Le projet est situé dans la zone verte du PPRI constituée de zones d'expansion des crues.

Le règlement du PPRI interdit les nouvelles constructions en zone verte en dehors des exceptions prévues dans son chapitre V-3. Ces exceptions peuvent notamment concerner :

- l'extension de biens existants sans dépasser 20 m² d'emprise au sol et sans être à usage d'habitation,
- les équipements publics d'intérêt général sous réserve de la production d'une étude hydraulique réalisée par un organisme compétent, quand il n'y a pas d'alternative réaliste à leur localisation en zone inondable.

En outre, la mise en œuvre de ces dispositions doit respecter certaines mesures de prévention définies au paragraphe II du règlement du PPRI portant notamment sur les dispositions constructives en fonction de la cote des plus hautes eaux connues majorée de 0,5 mètre.

Or, le projet de modification du règlement du PLU prévoit une extension de 20 % de l'existant, soit de 37 m². De plus, le rapport de présentation ne comporte ni étude hydraulique, ni démonstration de l'absence d'alternative à la localisation en zone inondable.

Il convient donc de réexaminer le projet de modification de PLU pour qu'il respecte le règlement du PPRI.

4) <u>Consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</u>

La zone N4 constituerait un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. À ce titre, la CDPENAF devra être consultée sur la base d'un dossier satisfaisant aux obligations précitées.

Je vous invite donc à réexaminer la procédure et le dossier de modification n° 3 du PLU afin de tenir compte de ces observations. La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Le préfet,

Philippe COURT