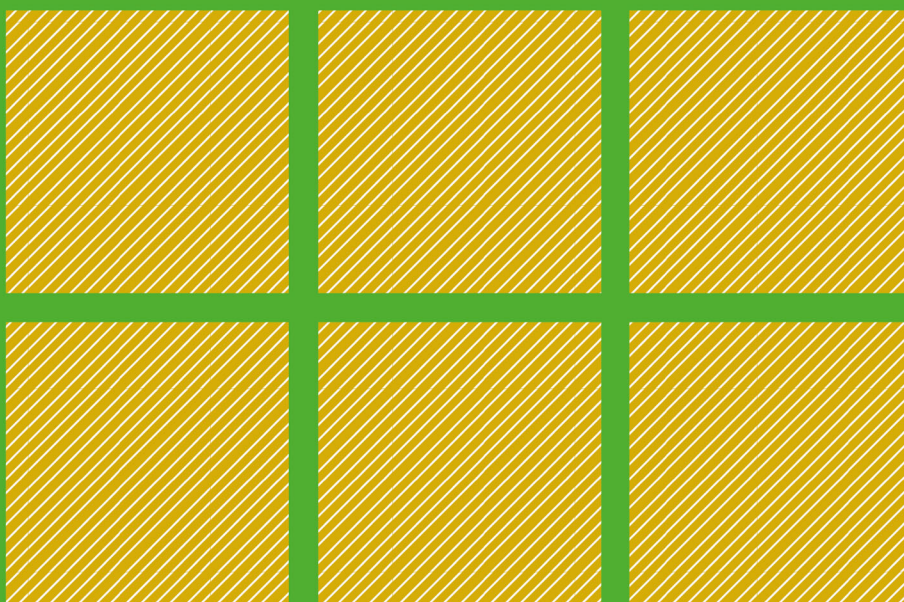


LIVRET

3

Tome 2

ANNEXES



Vu pour être annexé à la délibération du
4 juillet 2025

Le Président du SMBCVB

Projet réalisé
avec le financement
de



TOME

2

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Projet réalisé
avec le financement
de



Opération soutenue par l'État
FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE



Références législatives :

Le document a pour but de présenter de façon synthétique et cohérente les données chiffrées du SCoT relatives à la mise en œuvre de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). L'article L141-8 du code de l'urbanisme rappelle que, pour l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, l'analyse de la consommation foncière doit prendre en compte plusieurs éléments, extrait dudit article :

- 1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;
- 2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- 3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- 4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- 5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;
- 6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L. 123-1 du présent code ou aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.

La notion de friche définie par la loi climat et résilience de 2021 figure à l'article L111-26 du code de l'urbanisme « au sens du présent code, on entend par friche tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

Les modalités d'application ont été fixées par le décret du 26 décembre 2023 :

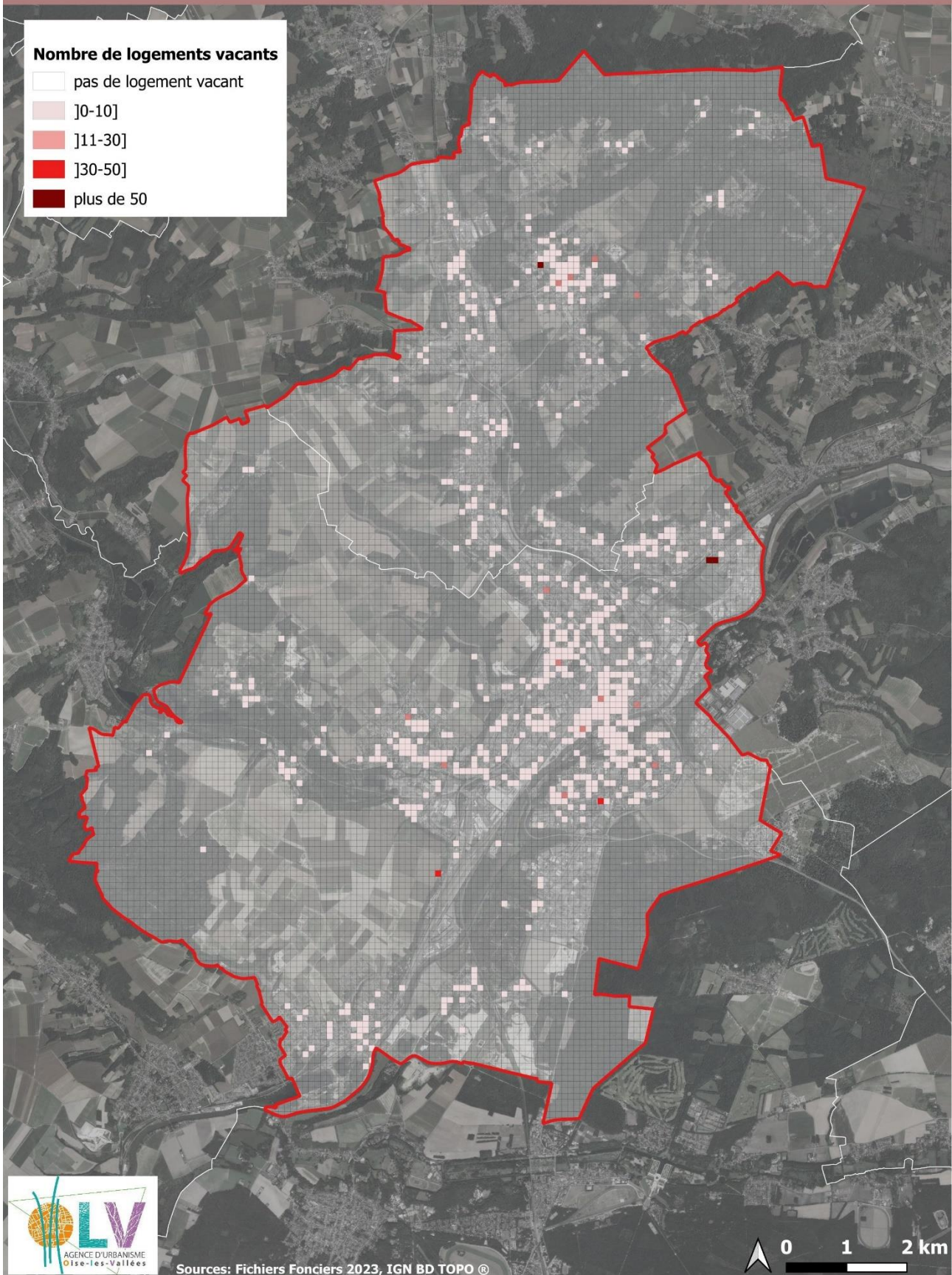
Pour identifier une friche au sens des critères de la loi, il est tenu compte de l'un ou des éléments suivants : 1° une concentration élevée de logements vacants ou d'habitat indigne, 2° un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités, 3° une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui, a disparu ou est insolvable, 4° un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'intervention, d'une part et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

L'aménagement ou les travaux préalables au réemploi d'un bien s'entendent comme les interventions permettant la remise en état, la réhabilitation ou la transformation du bien concerné.

Une activité autorisée à titre transitoire avant un réemploi prévu n'est pas de nature à remettre en cause la qualification d'une friche. Ne peuvent être considérés comme des friches au sens du présent code les terrains non bâtis à usage ou à vocation agricole ou forestier.

Les inventaires comprenant des données et cartographies relatives aux friches qui sont établis et mis à disposition par l'Etat, une collectivité territoriale ou son groupement, un établissement public ou une agence d'urbanisme sont réalisés d'après les standards du conseil national de l'information géolocalisée. Ces inventaires permettent d'alimenter un inventaire national des friches.

Concentration de logements vacants dans le Bassin Creillois



Consommation foncière 2011-2021

Sources : fichiers fonciers / Cerema /OCS2D

Consommation des ENAF et évolution de l'artificialisation par commune du SCoT du Bassin creillois (Cerema)

Communes	naf11art21	naf21artif23	art11act23	art11hab23	art11mix23	art11rou23	art11fer23	surfcom2023
Cramoisy	1	0	0	1	0	0	0	635
Creil	20	1	17	1	0	3	0	1 108
Maysel	0	0	0	0	0	0	0	374
Montataire	15	0	5	8	0	3	0	1 064
Nogent-sur-Oise	9	1	2	5	1	1	0	741
Rousseloy	2	0	1	1	0	0	0	389
Saint-Leu-d'Esserent	17	0	5	8	2	1	0	1 326
Saint-Maximin	54	0	45	5	1	3	0	1 232
Saint-Vaast-lès-Mello	1	0	0	0	0	0	0	795
Thiverny	1	0	0	1	0	0	0	207
Villers-Saint-Paul	9	0	6	3	0	0	0	496
Bailleval	3	1	1	3	0	0	0	803
Cauffry	5	0	0	5	0	1	0	474
Labruyère	2	0	0	2	0	0	0	243
Laigneville	15	1	7	6	1	1	0	856
Liancourt	6	0	2	1	0	2	0	473
Mogneville	5	1	0	5	0	0	0	394
Monchy-Saint-Éloi	1	0	1	0	0	0	0	394
Rantigny	8	0	6	2	0	0	0	420
Rosoy	1	0	0	1	0	0	0	496
Verderonne	3	0	0	3	0	0	0	333
total en ha	178	5	98	61	5	15	0	13 253

naf11art21	consommation de l'espace naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021
naf21artif23	consommation de l'espace naturel, agricole ou forestier entre 2021 et 2023
art11act23	évolution de l'artificialisation pour de l'activité économique entre 2011 et 2023
art11hab23	évolution de l'artificialisation pour de l'habitat entre 2011 et 2023
art11mix23	évolution de l'artificialisation pour du mixte entre 2011 et 2023
art11rou23	évolution de l'artificialisation pour du routier entre 2011 et 2023
art11fer23	évolution de l'artificialisation pour du ferroviaire entre 2011 et 2023
surfcom2023	surface communale en 2023

Pour estimer la consommation des ENAF, il existe plusieurs sources et bases de données, fiscales ou occupation du sol et il existe plusieurs méthodes qui sont affinées et enrichies au fur et à mesure.

Un premier travail d'analyse de cette consommation a été réalisé à partir des fichiers fonciers de la DGFIP et a permis d'obtenir 190 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 dans le territoire du SCoT du Bassin creillois et des vallées brethoise réunissant 21 communes.

Néanmoins tous les fichiers et méthodes présentent des limites et ne prennent pas forcément les mêmes surfaces de territoire.

Le court terme est établi à l'horizon 2031 et le long terme à l'horizon 2041 afin d'arriver au zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La méthode utilisée est celle du SRADDET Hauts-de-France modifié en novembre 2024 qui a indiqué territoire par territoire de ScoT ou EPCI le taux de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

D'après l'occupation du sol en 2 dimensions (OCS2D) financée principalement par la Région Hauts-de-France indique une consommation de 183 ha

Cette consommation d'ENAF (98ha) est avant tout celle qui a concerné le développement économique, presque exclusivement dans les pôles majeur et périphérique et dans les communes associées correspondant à l'ossature régionale : ce sont en particulier les extensions successives de la zone commerciale de Saint-Maximin (54ha), particulièrement pourvoyeuse d'emplois. En second lieu il s'agit des extensions du parc Alata (17ha) sur le territoire de la ville de Creil, mais aussi les extensions dans les communes de Laigneville (7ha), Rantigny (6ha), Saint-Leu (6ha), Villers-Saint-Paul (6ha) ou Montataire (5ha).

La consommation d'ENAF (62ha) concernant l'habitat est plus faible et plus diffuse, mais elle reste concentrée dans les pôles : Montataire (8ha), Saint Leu (8ha), Laigneville (6ha), Saint-Maximin (5ha), Cauffry (5ha), Mogneville (5ha).

Le PAS et le DOO permettront de conforter cette hiérarchie de pôles et d'orientation vers le développement économique pourvoyeur d'emplois, tout en prenant en considération l'objectif de moindre consommation de 63,4% demandé par le SRADDET Hauts-de-France.

A titre indicatif l'estimation des objectifs de moindre consommation des sols par commune

en hectare		Court terme (2031)	Long terme (2041)	TOTAL	Principaux projets court terme (liste non exhaustives)
Pôle urbain majeur	Creil	12	5	17	Projet candidat PER extension Alata VI, logements Equipements publics (crématorium, cimetière), Développement économique notamment zone « Griset », logements Equipements et infrastructures (cimetière, barreau routier, etc.) logements Développement zone « Griset »
	Nogent-sur-Oise	6	3	9	
	Montataire	4	2	6	
	Villers-Saint-Paul	2	1	3	
	s/total	24	11	35	
Communes associées au pôle majeur	Laigneville	7	1	8	Développement économique (zone Vallourec, ZAE Nord), dents creuses Développement économique (zone de la Croix Blanche), dents creuses Logement en dents creuses
	Monchy	6	1	7	
	Thiverny	1	1	2	
	s/total	14	3	17	
Pôle périphérique Nord	Liancourt	3	4	7	Développement économique et dents creuses Equipements publics (extension groupe scolaire), logements, sans les surfaces du projet candidat PENE (Data center et activités associées) Projet candidat PER ZAC du Marais
	Rantigny	2	7	9	
	Cauffry	1	2	3	
	Mogneville	7	2	9	
	s/total	13	15	28	

Pôle périphérique Sud	Saint-Leu-d'Esserent	8	10	18	Développement urbain (logements, services), notamment sur friche Stradal et zone du Clos Ragait
	Saint-Maximin	7	1	8	
	s/total	15	11	26	
Villages	Bailleval	2	1	3	Dents creuses
	Labruyère	1	2	3	
	Verderonne	1	1	2	
	Rosoy	1	1	2	
	Maysel	1	1	2	
	Cramoisy	1	3	4	
	Rousseloy	1	1	2	
	Saint-Vaast-les-Mello	1	1	2	
	s/total	9	11	20	
	TOTAL	75	51	126	source : fichiers fonciers
	OBJECTIF CHIFFRE SRADDET	67	50	117	source : OCS2D

Le ScoT du Bassin creillois et des vallées brethoise a un objectif de réduction de 63,4% à l'horizon 2031 puis un taux de 50% par décennie suivante pour arriver à zéro artificialisation nette en 2050 comme le prévoit la loi en vigueur.

Autant les projets à réaliser d'ici 2031 sont déjà connus ou en cours, autant les projets après 2031 sont inconnus et dépendront de la conjoncture économique, sociale et environnementale du territoire.

Le territoire étant depuis très longtemps industriel mais le nombre d'emploi diminuant, le Plan d'aménagement stratégique correspondant au projet politique des élus établit que cette consommation est majoritairement destinée à accueillir des activités économiques, en particulier celles qui permettent de créer des emplois, en particulier des emplois des jeunes actifs, puisque le taux de chômage reste élevé.

L'Etat comme la Région avec leur politique de réindustrialisation pourront ainsi trouver des terrains à vocation économique ce qui permettra aussi au territoire du bassin creillois et des vallées brethoise de (re)trouver une dynamique économique souhaitée et recherchée.

Pour autant le territoire comporte aussi des friches d'activités qui ont été inventoriées dès 2020 dans un atlas et déjà actualisé en 2024. Compte tenu de la localisation (accessibilité facile ou pas) et de la situation des friches (pollution et contraintes environnementales), toutes les friches ne pourront pas être réutilisées mais elles seront toujours privilégiées à la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) si les conditions économiques, sociétales et environnementales le permettent.

Le suivi de ces friches sera poursuivi, en particulier lors du bilan du ScoT avant d'arriver à la date de sa caducité (période de moins de 6 ans d'après la loi en vigueur actuellement).

Les inventaires des capacités de densification et de mutation seront aussi à réaliser dans les documents d'urbanisme locaux qui devront être mis en compatibilité avec le ScoT, et elles concerneront l'habitat voire les équipements publics. Selon la loi de 2023, il n'est pas possible d'interdire à chaque commune de disposer d'un hectare (garantie communale) mais qu'elle peut transférer à l'EPCI le cas échéant.

Il est fort à parier que de nouvelles friches apparaîtront d'ici 20 ans et les collectivités, en particulier les EPCI en charge du développement économique et de l'habitat étudieront la requalification éventuelle de ces nouvelles friches avant de consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le suivi des friches et en particulier l'avancement de leur réemploi sera réalisé à partir de l'atlas des friches du territoire réalisé en 2020 et mis à jour en 2024.

Le réemploi d'une friche se fait en plusieurs étapes : changement de propriétaires, démolitions éventuelles, dépollutions éventuelles, projet de construction éventuels, réalisation de la construction ou changement de destination, installation de l'activité... La difficulté est de déterminer à quel moment la notion de friche n'est plus opérante.



AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
DES VALLEES DE L'OISE

1 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny
60100 CREIL
Tél. 03 44 28 58 58
www.oiselavallee.org