

**TITRE 4 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET
OBJECTIF CHIFFRE DE LIMITATION**

SOMMAIRE

TITRE 4 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET OBJECTIF CHIFFRE DE LIMITATION.....	1
1. La consommation agricole, naturelle et forestière entre 2000 et 2010	3
2. Les disponibilités foncières de la CCCOC.....	7
3. Les objectifs chiffrés.....	10

1. La consommation agricole, naturelle et forestière entre 2000 et 2010

Le contexte législatif sur la gestion économe de l'espace amène à une prise de conscience collective sur la nécessité d'un aménagement durable du territoire. La consommation foncière traduit le fonctionnement et les mutations des territoires urbains, périurbains et ruraux, leurs liens, leur organisation...

Aussi, il est important pour établir un projet d'aménagement et de développement territorial, de dresser un bilan de la consommation foncière au cours des décennies précédentes : quelle est la part de foncier consommé pour de l'habitat, des activités, des équipements, des infrastructures ? Quel type d'espace a été artificialisé ? La consommation foncière est-elle optimisée ? Comment s'inscrivent les documents d'urbanisme dans la tendance observée ?

Afin de pouvoir répondre à ces questions, le bilan de la consommation foncière du territoire du SCOT de la CCCOC a été réalisé à partir de bases de données différentes :

- photos aériennes de 2001 et 2006 (source Géoportail et IGN) ;
- cartes IGN de 2006 et 2008 ;
- cadastre et analyse des permis de construire de 1999 à 2010.

Ce sont 29,85 ha de terres agricoles, naturelles et forestières qui ont été « consommés » entre 2000 et 2010. Sur cette période, quatre communes ne présentent pas de consommation (Beugneux, Billy-sur-Ourcq, Cuiry-Housse et Villemontoire).

19 autres communes présentent une consommation de l'espace agricole mais de manière très minime (12,48 ha au total) : Ambrief, Arcy-Sainte-Restitue, Breny, Buzancy, Chacrise, Chaudun, Cramaille, Droizy, Grand Rozoy, Launoy, Le Plessier Huleu, Maast et Violaine, Montgru-Saint-Hilaire, Nanteuil-sous-Muret, Oulchy-la-Ville, Oulchy-le-Château, Saint-Rémy-Blanzy, Parcy-et-Tigny, Vierzy.

La consommation d'espace agricole et forestier la plus importante concerne principalement 3 communes : Hartennes-et-Taux (5,54 ha), Muret-et-Crouettes (6,6 ha) et Rozières-sur-Crise (5,23 ha).

Extrait de l'article R122-2 du code de l'urbanisme.

« Le Rapport de Présentation :
1° Expose le Diagnostic prévu à l'article L 122-1-2 et présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs »

Communes	Consommation agricole entre 2000 et 2010 en ha
AMBRIEF	0,1
ARCY-SAINTE-RESTITUE	0,74
BEUGNEUX	
BILLY-SUR-OURCQ	
BRENY	0,93
BUZANCY	0,36
CHACRISE	1,66
CHAUDUN	0,15
CUIRY-HOUSSE	
CRAMAILLE	0,38
DROIZY	1,38
GRAND-ROZOY	0,94
HARTENNES ET TAUX	5,54
LAUNOY	1,06
LE PLESSIER HULEU	0,18
MAAST-ET-VIOLAINE	0,39
MONTGRU-SAINT-HILAIRE	0,73
MURET ET CROUTTES	6,6
NAMPTEUIL-SOUS-MURET	0,35
OULCHY-LA-VILLE	0,72
OULCHY-LE-CHATEAU	0,19
PARCY ET TIGNY	1,21
ROZIERES-SUR-CRISE	5,23
SAINT REMY-BLANZY	0,05
VIERZY	0,96
VILLEMONTAIRE	
Total CCCOC	29,85 ha

Au total, le rythme de consommation foncière observé sur le territoire du SCoT est de moins de 3 ha par an. Dans le même temps (1999-2009 INSEE-RGP), le territoire a accueilli 254 habitants pour 220 résidences principales supplémentaires.

Le phénomène de consommation foncière s'est localisé essentiellement sur trois communes Hartennes-et-Taux (lié à l'extension de la zone d'activités), Muret-et-Crouttes, Rozières-sur-Crise (suppression de boisements).

L'essentiel de la consommation foncière à des fins d'habitat s'est localisé au sein des enveloppes urbaines des bourgs et villages ou en continuité de ceux-ci. De plus, le mode d'urbanisation est fortement encadré par les dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme -RNU (qui concernent 24 communes sur 26). En effet, seule deux communes (Oulchy-le-Château et Hartennes-et-Taux) sont couvertes par un document d'urbanisme en vigueur.

LA CONSOMMATION AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'OULCHY-LE-CHATEAU



2. Les disponibilités foncières de la CCCOC

Les disponibilités foncières du territoire de la CCCOC correspondent à la réceptivité théorique de ce dernier en matière de logements et d'activités et ainsi au nombre de logements et d'activités que le territoire peut accueillir au sein des zones constructibles encore non bâties, délimitées dans les documents d'urbanisme en vigueur ou identifiées dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le potentiel en termes de renouvellement urbain (transformation de granges en logement,...) n'est pas ici quantifié.

L'analyse a été faite à partir des documents d'urbanisme existants des deux communes concernées, et des possibilités d'extension issues du RNU, qui a nécessité une mise à jour des cadastres à partir des permis de construire et de relevés de terrain.

Les zones à vocation d'habitat :

Les dents creuses issues des documents d'urbanisme représentent 10,23 ha de foncier disponible. Les zones à urbaniser à court terme représentent 5 ha et celles à long terme 3,62 ha. Dans le cadre du RNU, 37,62 ha sont disponibles.

Les disponibilités foncières à vocation d'habitat sur le territoire de la CCCOC sont de l'ordre de 56 ha environ.

Les zones à vocation d'activités :

Celles-ci se concentrent sur les communes d'Oulchy-le-Château et Hartennes-et-Taux avec environ 3,67 ha de disponibles dans les dents creuses, 20,77 ha dans les zones à urbaniser à court terme et 4,55 ha à long terme.

Les disponibilités foncières à vocation d'activités sur le territoire de la CCCOC sont de l'ordre de 28,99 ha

Environ 85 ha (toutes vocations confondues) sur le territoire de la CCOC peuvent recevoir du bâti à ce jour. La capacité d'accueil estimée reste théorique et ne peut présager d'une disponibilité immédiate de ces terrains à plus ou moins long terme. En effet, un coefficient pondérateur doit être appliqué traduisant les effets de rétention foncière au titre d'autres occupations du sol (vergers, friches, jardins,...), de stratégies patrimoniales des propriétaires privés (problèmes d'indivision), d'enjeux de développement portés par d'autres collectivités, ainsi qu'au regard des contraintes techniques de certains secteurs (notamment la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable).

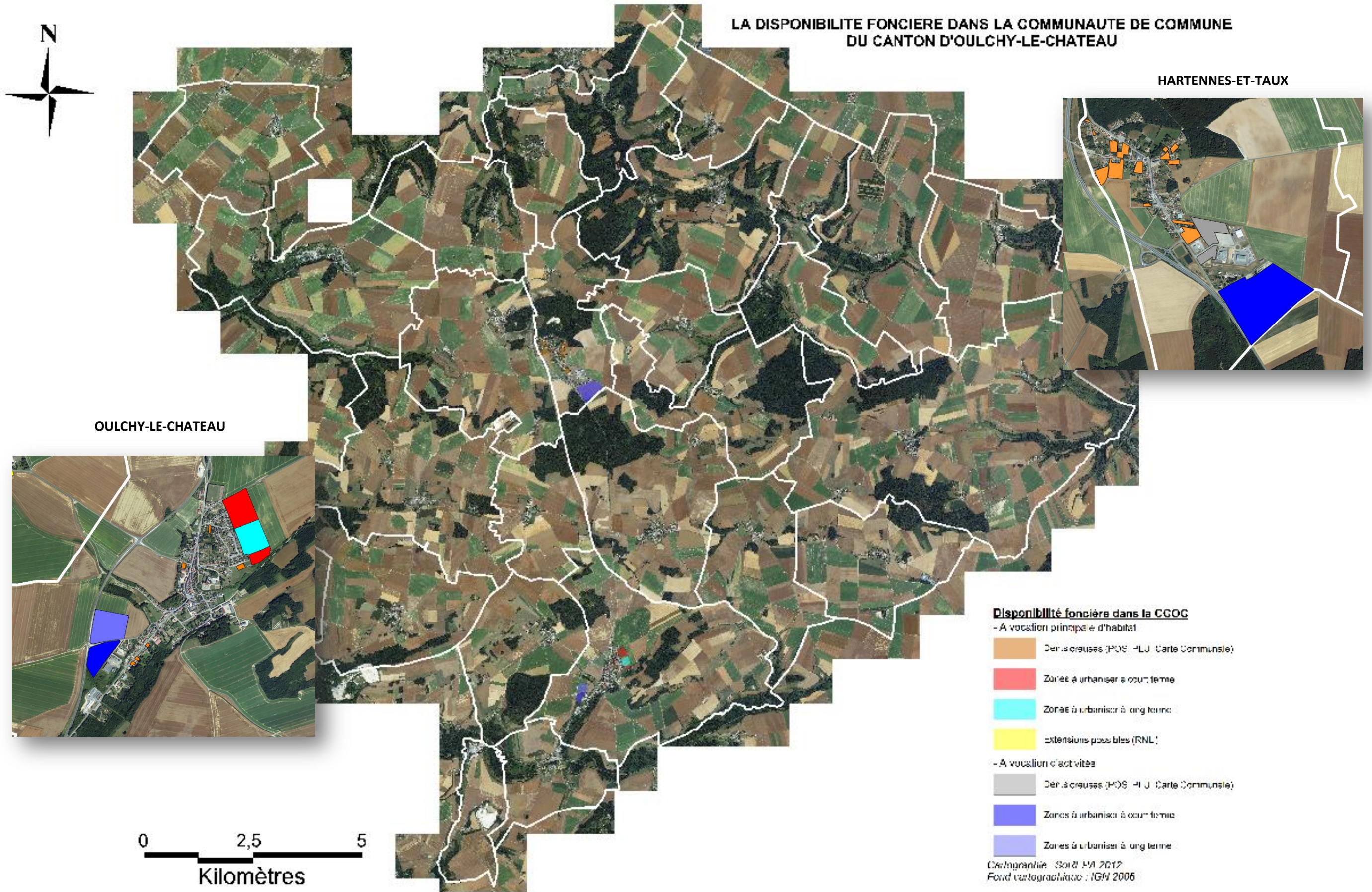
Disponibilités foncières en hectare

à vocation principale d'habitat					à vocation d'activités		
	Dents creuses docs d'urba	zones à urbaniser court terme	zones à urbaniser long terme	RNU	Dents creuses docs d'urba	zones à urbaniser à court terme	zones à urbaniser à long terme
AMBRIEF				0,60			
ARCY-SAINTE-RESTITUE				3,59			
BEUGNEUX				1,49			
BILLY-SUR-OURCQ				1,92			
BRENY				1,20			
BUZANCY				0,9			
CHACRISE				1,93			
CHAUDUN				0,9			
CUIRY-HOUSSE				0,53			
CRAMAILLE				2,06			
DROIZY				2,00			
GRAND-ROZOY				4,8			
HARTENNES ET TAUX	6,41				3,67	17,95	
LAUNOY				0,40			
LE PLESSIER HULEU				1,23			
MAAST-ET-VIOLAINE				0,80			
MONTGRU-SAINT-HILAIRE				0,18			
MURET-ET-CROUTTES				2,05			
NAMPTEUIL-SOUS-MURET				1,45			
OULCHY-LA-VILLE				1,75			
OULCHY-LE-CHATEAU	3,82	5	3,62			2,82	4,55
PARCY ET TIGNY				2,10			
ROZIERES-SUR-CRISE				1,70			
SAINT REMY-BLANZY				1,60			
VIERZY				0,97			
VILLEMONTAIRE				1,04			
	10,23	5	3,62	37,19	3,67	20,77	4,55
Total par vocation	56,04 ha				28,99 ha		
Total foncier disponible CCOC	85,03 ha						

**LA DISPONIBILITE FONCIERE DANS LA COMMUNAUTE DE COMMUNE
DU CANTON D'OULCHY-LE-CHATEAU**

HARTENNES-ET-TAUX

OULCHY-LE-CHATEAU



Disponibilité foncière dans la CCOC

- A vocation principale d'habitat

Der. à creuses (POS - PLU - Carte Communale)

Zones à urbaniser à court terme

Zones à urbaniser à long terme

Extensions possibles (RNL)

- A vocation d'activités

Der. à creuses (POS - PLU - Carte Communale)

Zones à urbaniser à court terme

Zones à urbaniser à long terme

Zones à urbaniser à long terme

Cartographie : Soril MA 2012

Fond cartographique : IGH 2006

3. Les objectifs chiffrés

Afin de répondre aux obligations du Grenelle de l'Environnement¹, le SCoT de la CCCOC arrête un objectif maximal de consommation des espaces naturels et agricoles de l'ordre de **30 ha** (à destination d'habitat) **et 27 ha** (à destination d'activités) **à l'horizon 2030**.

Ces chiffres dépassent à première vue la consommation foncière de la dernière décennie durant laquelle le territoire a connu une légère croissance. Cependant, ceux-ci sont à mettre en perspectives au regard des capacités d'accueils qu'offrent les documents d'urbanisme en vigueur et les potentiels identifiés au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) dans les communes soumises au RNU². De plus, il est unanimement constaté un phénomène de rétention foncière fort qui freine la mobilisation du foncier disponible sur du court terme.

Cet objectif s'inscrit en cohérence avec les prévisions d'accueils souhaitées par la CCCOC et au regard des besoins répertoriés selon le rythme de construction observé sur la dernière décennie. Pour satisfaire les prévisions d'accueil démographique (892 habitants supplémentaires), environ 380 logements devront être produits³ et répartis sur le territoire de la manière suivante pour garantir les équilibres indiqués :

- **114 logements** environ sur les pôles Oulchy et Hartennes-et-Taux (+ ou - 30%) ;
- **20 logements** environ sur le pôle relai d'Arcy-st-Restitue (+ ou - 5%)
- **228 logements** environ sur l'ensemble des communes de l'espace rural (+ ou - 60%)

Cet objectif de consommation foncière doit permettre de suivre et d'évaluer dans le temps, la capacité du SCoT à mettre en œuvre sa politique de gestion économe des sols définie dans son DOO. L'évaluation obligatoire du SCoT 6 ans après son approbation permettra de faire le bilan de la consommation foncière « réelle » et le cas échéant, de réinterroger cet objectif maximal. Si ce bilan conduit à une régulation à la baisse des prévisions d'accueil, cette régulation se fera proportionnellement pour chaque territoire.

Enfin, le SCoT s'engage à encadrer ce développement urbain en favorisant une urbanisation en priorité au sein même du tissu urbain. De ce fait, 60% du développement urbain devront trouver leur place dans les dents creuses ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, dans un objectif d'optimisation de l'existant, avant d'envisager des extensions urbaines.

¹ Article L.122-1-5 du code de l'urbanisme

² Pour rappel, il a été identifié un potentiel foncier théorique de l'ordre de 85 ha, toute occupation du sol confondue (résidentielle/économique) soit, à rythme de consommation constant (3ha/an), un potentiel d'environ 28 années d'urbanisation.

³ L'estimation de nouveaux logements tient compte des nécessités suivantes : compenser la baisse du nombre de personnes par ménages (vieillesse, décohabitation), répondre à l'augmentation de la population, favoriser la fluidité du parc et remplacer les disparitions de logements.

Par ailleurs, pour atteindre les objectifs chiffrés de croissance fixés dans le SCoT, celui-ci prévoit des densités minimales selon les secteurs qui sont les suivants :

- 20 logements / ha pour les pôles d'Oulchy-le-Château et Hartennes-et-Taux,
- 10 logements / ha pour les autres communes.