

CONCERTATION

ANNEXE H - COMPTE RENDU ET SUPPORT DE L'ATELIER N° 3 DU
1ER OCTOBRE 2019 RELATIF AU DIAGNOSTIC AGRICOLE ET DU
DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

Compte-rendu de la réunion du mardi 1^{er} octobre 2019 au siège de la Communauté de Communes Thelloise (CCT)

Ordre du jour de la réunion : Restitution du diagnostic agricole de la Chambre de l'Agriculture et du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) de la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI)

Rédactrice : Alexia JAMET

Nombre de pages :

Diffusé le : 00/00/2019

Organisme	Nom/Prénom	Fonctions	Présent(e)	Excusé(e)	Diffusion
Communes					
Abbecourt	M. DESLIENS/ M. ANTHEAUME	Vice- président/Maire			
Angy	Mme NOURY/ M. MARTIN	Maire/Adjoint au Maire			
Balagny-sur-Thérain	Mme GUILLOU/M. VERHOESTRAE TE	Maire/Adjoint au Maire			
Cires-les-Mello	Mme GATTINO	Service Urbanisme			
Crouy-en-Thelle	M. FRANC	Adjoint au Maire			
Dieudonné					
Ercuis	M. NIGUAY	Maire			
Foulangues	Mme BLANQUET	Maire			
Heilles	M. VAN PARYS	Maire			
Fresnoy-en-Thelle	M. BOURGEOIS	Adjoint au Maire			
Laboissière-en-Thelle	M. THOMAS	Maire			
Lachapelle-Saint-Pierre	M. DUMOLEYN	Maire			
Le-Coudray-Sur-Thelle	M. LE TALLEC	Maire			
Montreuil-sur-Thérain	M. ARNOLD	Maire			
Morangles	Mme LEMOINE	Maire			
Neuilly-en-Thelle	M. AUGER / M. ONCLERCQ	Maire/Adjoint au Maire			
Noailles	Mme LECOCQ	Adjointe au Maire			
Ponchon	M. JOYOT	Maire			
Puiseux-le-Hauberger	M. KARST / M. DUBAIL	Maire/Adjoint au Maire			
Sainte-Geneviève	M. BEAUDOIR / M. ABOT	Adjoint au Maire / Directeur Général des Services			
Saint-Sulpice	M. MELIQUE	Maire			

Uilly-Saint-Georges	M. CORVELLEC	Adjoint au Maire			
Villers-Sous-Saint-Leu	M. PINSSON/M. PAYEN	Maire/Directeur Général des Services			
Personnes Publiques Associées					
Chambre d'Agriculture Oise	M. HAGUET	Représentant local			
Chambre d'Agriculture Oise	M. LECOMPTE	Représentant local			
Chambre d'Agriculture Oise	M. SERRUYS	Représentant local			
Chambre d'Agriculture Oise	M. COUVREUR	Chargé de mission urbanisme			
PNR Oise Pays de France	M. GIROUDEAU	Chargé de mission urbanisme			
Conseil Régional	M. GABIADDINI	Chargé de mission			
DDT de l'Oise/DTO	Mme MARSEILLE	Déléguée Territoriale Adjointe			
CAUE de l'Oise	M. CHEVALIER Samy	Urbaniste			
CCI de l'Oise	Mme CHAMBON	Directrice Aménagement-Urbanisme			
VNF	Mme COURSEAU	Gestionnaire administrative			
CC du Vexin-Thelle	Mme RIVERAIN	Chargée urbanisme-instructeur ADS			
CC des Sablons (CCS)	M. CHAMPEIX	Responsable urbanisme CCS			
Association R.O.S.O.	M. QUATREPOINT Olivier	Secrétaire du R.O.S.O.			
Association R.O.S.O.	M. MALE Didier	Président			
L'observateur Thellois	M. JAKUBOWSKI Jean-Luc	Secrétaire			

La présentation réalisée dans le cadre de cette réunion est annexée au présent document.

Sont développées ici les remarques formulées dans le cadre de la réunion.

En préambule de la réunion, Madame DENIZART, chargée de mission planification de la Thelloise indique que cette présentation constitue la dernière réunion du diagnostic territorial du SCOT. La prochaine étape consistera dans la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est également précisé que la réunion n'abordera pas la question de la consommation d'espaces liés à l'habitat. Cette problématique sera abordée lors de la définition des orientations du PADD.

Les élus de la CCT devront s'interroger sur chaque thématique afin de pouvoir définir les grandes orientations du PADD.

1) Sur les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté de Communes du Pays de Thelle avait approuvé son PLH en 1999.

Le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parcs public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, l'accueil de populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les Communautés de Communes de plus de 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, compétentes en matière d'habitat.

Le PLH de 1999 prévoyait un taux de croissance annuelle de 1.1 %. Le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en 2006 avait pris le parti de « freiner » la croissance de population à hauteur de 1 % par an avec des dérogations justifiées pour 7 communes du territoire.

2) Sur la thématique des données socio-démographiques :

Dans le cadre de l'état des lieux du territoire Thellois, il est nécessaire d'étudier les données statistiques provenant de la base de données de l'INSEE, pour établir une tendance des évolutions recensées sur les dernières années en matière de démographie mais aussi de logement.

Le SCOT doit étudier certains phénomènes sociologiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages, ...) qui permettront de définir le taux de développement démographique intercommunal et le nombre de logements théorique à produire pour atteindre cet objectif.

- En matière de population, la Thelloise compte 30 188 hommes et 30 820 femmes. La CCT est la Communauté de Communes la plus peuplée du Pays Vexin- Thelle- Sablons (61 008 habitants en 2015). Elle constitue la quatrième intercommunalité la plus peuplée du département de l'Oise, derrière les agglomérations de Beauvais, Creil et Compiègne.
- En 2015, la variation annuelle de population à l'échelle de l'ensemble des 41 communes est de 0.9 % par an. Ce taux est proche des 1 % fixés par le SCOT de 2006.
- Les chiffres présentés n'intègrent pas les dernières opérations immobilières en cours dans de nombreuses communes du territoire. Ces opérations vont confirmer l'augmentation de la population intercommunale.
- La CCT propose aux communes de leur envoyer un mail avec un tableau afin de pouvoir avec leur collaboration récupérer les toutes dernières données communales en matière de population afin de pouvoir se baser dessus dans le cadre de la définition prochaine du taux de croissance du SCOT en cours de révision.
- Le solde migratoire négatif de plusieurs communes peut s'expliquer par la fermeture d'entreprises du territoire qui ont amené la population à partir.
- **Le moteur de la croissance démographique de la CCT est le solde naturel (le territoire compte plus de naissances que de décès).**

- Certaines communes du territoire ont vu leur taux de mortalité fortement augmenter entre 2010 et 2015. Cette augmentation s'explique par la présence sur ces territoires de maisons de retraite et d'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes).
- **L'évolution des tranches d'âges de la population confirme que le territoire connaît, comme le département de l'Oise, un phénomène de vieillissement de la population.**
- La composition des ménages : la tendance intercommunale va dans le sens d'une diminution du nombre de personnes par ménage. Le taux de la CCT reste plus élevé que le taux du département de l'Oise ou de la Région des Hauts de France (2.5 personnes par ménage contre 2.4 voire 2.3 pour ces derniers). Il convient de signaler que plusieurs communes bénéficient d'un nombre de personnes par ménage supérieur au taux intercommunal. **Ce qui implique que pour maintenir la population sur place, il sera nécessaire de prévoir plus de logements. Ce fait va générer des besoins en logements beaucoup plus importants en plus des logements nécessaires à la croissance de la population.**
- En matière de densités de population au km², les communes disposant d'une densité élevée sont Chambly, Villers-Sous-Saint-Leu, Sainte-Geneviève et Noailles. Il est précisé que la CCT travaille actuellement sur le recensement des densités existantes dans chacune des 41 communes du territoire afin de pouvoir proposer lors de la définition des orientations du SCOT de fixer des seuils minimaux à mettre en place dans les projets de constructions. **Ce travail sur les densités sera présenté prochainement aux personnes publiques associées et aux membres de la commission urbanisme de la CCT.**
- Il est demandé par les membres de l'association du R.O.S.O. de définir précisément ce qu'est la médiane des revenus. Selon l'INSEE, la médiane est « la valeur qui partage la distribution des salaires, des revenus et des chiffres d'affaires, (...). Ainsi pour une distribution des revenus, la médiane est le revenu au-dessous duquel se situent 50 % des revenus. C'est de manière équivalente le revenu au-dessus duquel se situent 50 % des revenus. Cette moyenne est tirée vers le haut par les revenus les plus élevés même s'ils sont peu nombreux ». Foulanges bénéficie d'une médiane des revenus élevée mais Madame le Maire fait remarquer que ces chiffres ne reflètent pas la réalité de son village, qui accueille aussi des foyers dont les revenus sont faibles.
- **Sur la thématique des logements, la CCT élabore actuellement une Etude de Planification Energétique avec le concours du SE 60.** Cette étude a permis de recenser 9 700 logements sur le territoire qui seraient des « passoires énergétiques ». Madame le Maire de Foulanges précise que ces logements sont ceux des années 60-70, que les logements des dernières décennies sont beaucoup mieux isolés.
- Les logements de la CCT sont majoritairement composés de 5 pièces ou plus, ce qui traduit la nécessité d'envisager une réflexion pour adapter, si cela est nécessaire, les logements aux attentes de la population : logements plus petits, accessibles, ...
- Concernant la nature des logements : l'INSEE recense 532 résidences secondaires et 1 479 logements vacants. Ce potentiel de 2 011 logements semble important sur le territoire. La CCT devra s'interroger sur la pertinence de comptabiliser ou non ces logements dans le cadre du potentiel de renouvellement urbain futur. Monsieur le Maire d'Abbecourt demande que soit définie la notion de logement vacant. L'INSEE définit un logement vacant comme « un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste, ...) ». Il est donc plausible que ce recensement soit basé sur la déclaration des propriétaires et pas sur l'imposition des logements. La mise en place d'une taxe sur ces logements vacants est évoquée. Pour se faire, certaines conditions sont à respecter. **Le**

territoire de la CCT n'est pas considéré dans une zone tendue en matière de foncier, il n'est donc pas possible pour le moment d'envisager le recours à cette taxe.

- Sur les 23 685 résidences principales de la Thelloise, 97.5 % disposent d'une pièce d'eau. 73 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires.
- La Thelloise bénéficie d'un degré élevé d'attachement de ses habitants. Majoritairement les habitants résident sur le territoire depuis plus de 10 ans.
- **En matière de prise en compte des logements sociaux du territoire, il est envisagé de mettre en place une rencontre dans les prochains mois avec l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire.** Le Président du R.O.S.O. indique qu'il faudrait penser à convier l'opérateur I.C.F de Chambly (filiale immobilière de la SNCF) qui y gère un parc immobilier assez conséquent.
- Concernant la maîtrise foncière liée au logement, Madame le Maire de Foulanges interroge la CCT sur la question de la reconversion des friches en logements. Il est précisé que la problématique des friches fait actuellement l'objet d'une convention entre la CCT et l'EPFLO (Etablissement Public Foncier Local de l'Oise) pour favoriser l'acquisition de ces espaces et leur réutilisation pour l'accueil d'activités. Le principal frein aujourd'hui à leur réutilisation pour du logement réside dans la pollution recensée sur certains sites. Le coût de dépollution étant élevé, cela empêche le renouvellement de ces espaces.
- **Plusieurs intervenants demandent que la CCT mette en place un partenariat avec l'EPFLO sur la thématique de l'habitat.**
- Des élus s'interrogent quant aux fusions de communes. Il est répondu qu'à ce jour, aucune fusion officielle de communes n'est connue des services de la CCT.
- L'ensemble des données de la CCT ont été comparées avec l'échelle départementale via plusieurs interventions de Monsieur Desliens Vice-Président de la CCT en charge, entre autres, du SCOT.

3) Sur la thématique de l'accueil spécifique de personnes :

- L'aire d'accueil des Gens du voyage sera située sur le territoire de la commune de Chambly. L'acquisition du terrain nécessaire à l'implantation de cet équipement est en cours de réalisation auprès d'un notaire.
- La notion de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage est abordée. Cette obligation, évoquée par le Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage de l'Oise en cours d'élaboration, pose question sur la Thelloise. **La chargée de mission planification prendra l'attache des services de l'Etat afin d'obtenir plus d'éléments d'information à ce sujet.** Les élus souhaitent également que soit définie la notion de Gens du Voyage : il n'existe pas de définition précise de ce qui caractérise cette population. Dans les années 1970, ce terme générique de « gens du voyage » a été créé pour « dénommer administrativement une population hétérogène dont la particularité est de résider dans des résidences mobiles terrestres ».
- **Concernant l'offre de soins, la Thelloise est dépendante des territoires limitrophes.** Les hôpitaux sont situés à proximité immédiate des limites intercommunales. Plusieurs communes bénéficient de nombreuses professions médicales et paramédicales plutôt dans la partie Sud du territoire. Il est demandé de favoriser l'implantation de nouveaux praticiens mais aussi de veiller à l'aspect qualitatif de l'offre de soins. De nombreux médecins du territoire vont prochainement partir en retraite sans que des remplaçants leurs soient trouvés. Il conviendrait que la CCT sollicite les médecins et praticiens médicaux du territoire pour connaître leurs attentes. Monsieur le Maire de Villers-Sous-Saint-Leu précise que l'Agence Régionale de

Santé, l'Union des Maires de l'Oise ainsi que le Conseil Départemental de l'Oise peuvent avoir des informations à ce sujet.

4) Sur la thématique de l'organisation du territoire :

- L'ensemble des 41 communes du territoire bénéficient de caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques. Il avait été demandé par plusieurs communes lors des entretiens en début de SCOT de conserver des prescriptions dans le SCOT en matière de morphologies urbaines. Il est précisé que si les différentes morphologies sont prises en compte, cela aboutira à des prescriptions en fonction des typologies recensées. Ces dernières sont au nombre de 4 : les villages-rues, les villages en étoile, les villages concentriques, les villages orthogonaux. La présence de hameaux est également intégrée dans le recensement des villages. Le Président de l'Association du R.O.S.O. indique qu'il serait pertinent de prendre en compte la charte de bon voisinage de l'Oise dans les réflexions du SCOT. En effet, de nombreuses communes comptent dans leur tissu bâti des exploitations agricoles pérennes qui cohabitent avec les habitations. Cette présence constitue une spécificité du département de l'Oise qu'il convient de prendre en considération.
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT devra déterminer les orientations générales en matière d'organisation de l'espace. L'organisation choisie permettra de décliner certaines orientations comme, par exemple, le développement urbain en fonction de la qualification des communes. Pour se faire, 3 propositions d'armatures territoriales sont présentées :
 - **La version 1 : 1 pôle structurant** Chambly ; **6 pôles secondaires** (Noailles, Sainte-Geneviève, Neuilly-en-Thelle, Cires-les-Mello, Précý-sur-Oise et Villers-sous-Saint-Leu. **Les 34 autres communes sont considérées comme rurales.**
 - **La version 2 : toujours Chambly comme pôle structurant, 4 pôles relais** : Sainte-Geneviève, Neuilly-en-Thelle, Cires-les-Mello et Précý-sur-Oise ; **11 bourgs d'appui et 25 villages ruraux.**
 - **La version 3 : Chambly comme pôle structurant, 4 pôles secondaires/relais** : Sainte-Geneviève, Neuilly-en-Thelle, Cires-les-Mello et Précý-sur-Oise ; **7 pôles de proximité** : Noailles, Berthecourt, Uilly-Saint-Georges, Balagny-sur-Thérain, Le-Mesnil-en-Thelle, Boran-sur-Oise et Villers-Sous-Saint-Leu. **4 bourgs intermédiaires et 25 communes rurales.**
- Monsieur le Maire de Saint-Sulpice souhaite préciser que le Nord du territoire est sous l'influence directe de l'Agglomération de Beauvais. Que cela explique en partie l'absence de grands équipements et services dans les communes du Nord du territoire de la Thelloise.
- Monsieur Desliens indique que le département de l'Oise a élaboré un Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public. Sur le territoire de la Thelloise, ce schéma a recensé les équipements présents dans les communes et en fonction de leur nombre a organisé le territoire. **Avec plus de 30 équipements et services : 1 pôle principal : Chambly, avec 20 équipements et services : 4 pôles secondaires : Neuilly-en-Thelle, Noailles, Précý-sur-Oise et Sainte-Geneviève. Enfin les communes disposant de 10 équipements et services : 7 pôles locaux : Balagny-sur-Thérain, Boran-sur-Oise, Cires-les-Mello, Ercuis, Le-Mesnil-en-Thelle, Uilly-Saint-Georges, Villers-Sous-Saint-Leu.**

Les élus de la CCT devront valider une armature territoriale qui permettra par la suite de mettre en place par type de commune des orientations spécifiques notamment en matière de développement urbain, économique, d'ambiance paysagère, ...

5) Sur la thématique du patrimoine bâti :

- La Thelloise dispose d'une richesse patrimoniale et architecturale sur l'ensemble de son territoire. Ce patrimoine est à la fois composé des monuments historiques classés ou inscrits mais aussi des éléments de petit patrimoine qui ponctuent les espaces bâtis de chaque commune : les lavoirs, les puits, les calvaires, les fontaines, (...).
- Il conviendrait de prévoir dans le SCOT des orientations permettant de mettre en valeur, de protéger ces éléments remarquables disséminés sur le territoire. **Un reportage photographique ainsi qu'une carte sont en cours de réalisation avec le concours d'Olivier Bodin et Matthieu Charbonnier de la CCT à ce sujet.**

Les enjeux issus de la présentation feront l'objet d'une réflexion lors de la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
060-200067973-20250925-250925-DC-106-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 29/09/2025
Affichage : 29/09/2025