

VERDI

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

**Document d'Orientations et  
d'Objectifs (DOO)**



Vu pour être annexé à la délibération  
XX en date de XX

# SOMMAIRE



<b>Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)</b>	<b>1</b>
<b>Avant-propos</b>	<b>4</b>
<b>CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE</b>	<b>5</b>
<b>1 Ambition I : Être acteur du territoire</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Affirmer une organisation solidaire et équilibrée du territoire</b>	<b>10</b>
1.1.1 Soutenir un développement cohérent en s'inscrivant dans la trajectoire d'une Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	10
1.1.1.1 Les cadrages législatifs et réglementaires pour atteindre la zéro artificialisation nette	10
1.1.1.2 La trajectoire de la Thelloise pour une zéro artificialisation nette à horizon 2050	17
1.1.2 Affirmer la place de la ville principale et des pôles secondaires tout en assurant le maintien de l'offre existante de services et d'équipements des communes rurales	22
<b>1.2 Encourager un développement à taille humaine</b>	<b>28</b>
1.2.1 Habiter la Thelloise	28
1.2.1.1 Fixer des objectifs de production résidentielle cohérents par rapport à l'armature urbaine de la Thelloise	28
1.2.1.2 Proposer une offre en logements de qualité qui réponde au principe de mixité	30
1.2.1.3 Répondre aux besoins en logements dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols	31
1.2.1.4 Agir contre le mal-logement et la précarité énergétique	33
1.2.2 Travailler dans la Thelloise et développer l'économie locale	35
1.2.2.1 Accompagner les filières stratégiques du territoire et encourager l'essor de nouvelles entreprises	37
1.2.2.2 S'affirmer, s'approprier les dynamiques, maîtriser les effets secondaires de l'attraction des territoires voisins	41
1.2.2.3 Favoriser les opérations de renouvellement et de densification pour le développement économique	42
1.2.2.4 Affirmer l'agriculture comme une ressource pour le développement territorial	43
<b>2 Ambition II : Un territoire vivant</b>	<b>45</b>
<b>2.1 Vivre dans la Thelloise</b>	<b>46</b>
2.1.1 Conforter un maillage commercial de proximité et renforcer l'attractivité des centres-villes et villages	46



# SOMMAIRE



2.1.2 Tendre vers un rééquilibrage sur le territoire de l'offre de service de proximité	51
2.1.3 Développer et varier les modes de déplacement au sein de la Thelloise et au-delà	51
2.1.4 Conforter le maillage logistique du territoire	53
<b>2.2 Concilier cadre de vie et biodiversité</b>	<b>55</b>
2.2.1 Préserver les continuités écologiques et les paysages naturels	55
2.2.1.1 Protéger et enrichir la trame verte	58
2.2.1.2 Protéger et enrichir la trame bleue	59
2.2.2 Soutenir le développement des énergies renouvelables	60
2.2.3 Adapter le territoire aux effets du changement climatique et aux risques	65
2.2.4 Rendre compatible bien-être, santé et gestion durable du territoire	66
<b>3 Ambition III : Un territoire attractif</b>	<b>68</b>
<b>3.1 Valoriser les ressources locales</b>	<b>69</b>
3.1.1 Mettre en valeur le patrimoine bâti, agricole et culturel	69
3.1.2 Promouvoir les savoir-faire de la Thelloise : artisanat, terroirs et activités	71
<b>3.2 Accompagner un développement touristique durable</b>	<b>73</b>

VERSION D'ÉTAPE





# AVANT-PROPOS

VERSION DE TRAVAIL

# CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) a été remanié par l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des Schémas de Cohérence Territoriale. Elle entend favoriser le rapprochement et la complémentarité des politiques publiques abordées dans le DOO.

L'ordonnance a permis une refonte en trois groupes thématiques obligatoires au lieu d'une liste de plusieurs thématiques obligatoires et optionnelles :

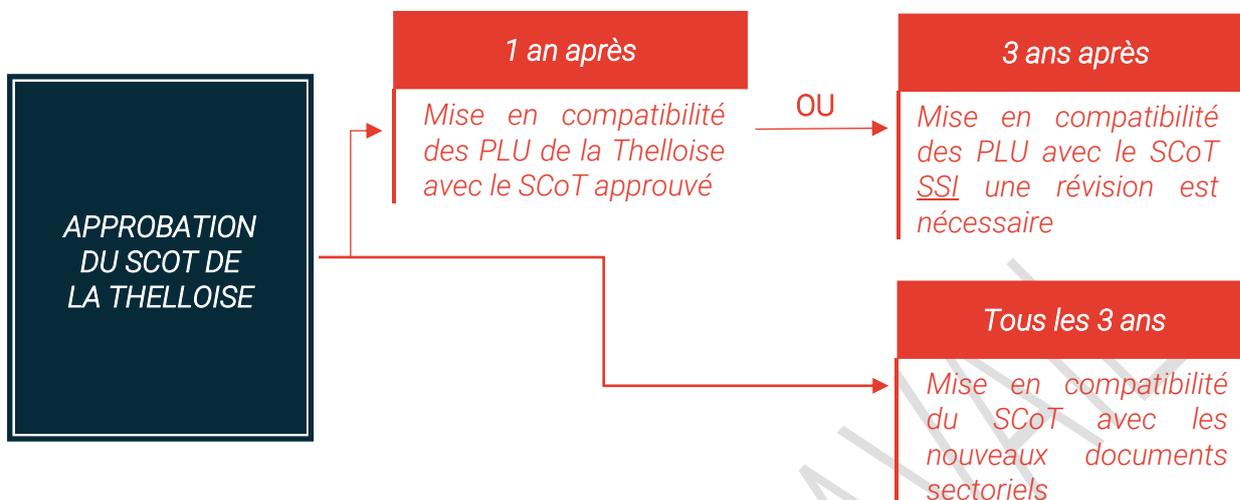
- ▶ **Les principaux lieux de vie et leur rapprochement**, en dédiant un bloc à l'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et à la densification ;
- ▶ Les **activités** économiques, y compris agricoles et commerciales ;
- ▶ La **transition écologique et énergétique**, y compris la valorisation des paysages et la gestion économe de l'espace (objectifs chiffrés liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) ;

Il est le deuxième document qui constitue le SCoT, après le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Le DOO détermine les conditions d'application du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Il décline les objectifs définis dans le PAS en prescriptions, dans les limites de la Loi.

Il comporte un volet prescriptif qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux, tels que les PLU, qui devront être compatibles avec le SCoT présenté ici.

L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 prévue par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) simplifie les délais de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En effet, tous les 3 ans à compter de la date d'entrée en vigueur d'un SCoT, les collectivités devront faire l'examen des documents sectoriels nouveaux, approuvés ou qui ont évolué, afin d'effectuer la mise en compatibilité de leur schéma en une seule fois. Les PLU devront se rendre compatibles avec un SCoT dans un délai d'un an après l'approbation du SCoT, ou bien dans un délai de 3 ans si la mise en compatibilité nécessite une révision du PLU.



En cas d'incompatibilité, les documents pourront être modifiés dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée :

**LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, Section 2, Article 194, Titre IV :**

« Afin d'assurer l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

5° [...]

Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 et aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme prévues au présent 5° peuvent être effectuées selon les procédures de modification simplifiée prévues aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code

[...]

7° L'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme modifié ou révisé en application du 5° du présent IV ou fixant des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° intervient dans un délai de six ans et six mois à compter de la promulgation de la présente loi.

L'évolution du plan local d'urbanisme engagée en vue de fixer des objectifs compatibles avec le schéma de cohérence territoriale modifié ou révisé en application du 6° du présent IV peut être effectuée selon la procédure de modification simplifiée mentionnée au troisième alinéa du 5° »

Le Code de l'Urbanisme définit le Document d'Orientation et d'Objectifs ainsi :

**Article L.141-4**

*« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.*

*L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :*

*1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;*

*2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;*

*3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs est le seul document opposable du SCoT**. Il définit les objectifs et principes de la politique d'aménagement et d'urbanisme qui va guider le territoire de la Thelloise, tout en respectant les orientations choisies au sein du PAS.

Celui-ci se fonde sur **3 ambitions**, qui sont des **visions complémentaires du territoire** :

- ▶ Un **territoire actif** à travers une croissance solidaire, dynamique et équilibrée ;
- ▶ Un **territoire vivant** grâce à la promotion du bien vivre ensemble ainsi qu'au respect de l'homme et de la nature ;
- ▶ Un **territoire attractif** en valorisant les ressources locales et en favorisant un développement diversifié

Le PAS se décline dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, selon le même plan, pour renforcer sa lisibilité et assurer son application par les documents d'urbanisme locaux, auxquels il s'impose.

Chaque axe est divisé en différentes parties constituées :

- ▶ De **textes opposables** permettant de préciser les objectifs stratégiques du PAS :
  - **Les objectifs** : ils constituent un rappel du PAS et encadrent les mesures prises dans la partie suivante. Elles s'adressent à tous les acteurs du SCoT.
  - **Les prescriptions** : elles constituent les orientations opposables, modalités d'application des objectifs. Elles sont adressées à des acteurs ou un type de document précis.
- ▶ De **textes non-opposables** dont le but est de développer certains points et thématiques :

- **Les recommandations** : elles se différencient des orientations par leur caractère non-prescriptif. Elles indiquent ce qui est souhaitable mais qui n'est pas imposé.
- **Les fiches outils** : Elles viennent compléter les orientations et indiquent la marche à suivre pour la réalisation de certains objectifs. Elles peuvent également apporter de nouvelles informations pour faciliter la lecture du document.

VERSION DE TRAVAIL



**1**

**AMBITION I : ÊTRE ACTEUR DU TERRITOIRE**

# 1.1 AFFIRMER UNE ORGANISATION SOLIDAIRE ET EQUILIBREE DU TERRITOIRE

## 1.1.1 SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT COHERENT EN S'INSCRIVANT DANS LA TRAJECTOIRE D'UNE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

### 1.1.1.1 Les cadrages législatifs et réglementaires pour atteindre la zéro artificialisation nette

Depuis la loi **Climat et Résilience de 2021**, les politiques publiques évoluent vers une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette à l'échelle nationale à l'horizon 2050. L'enjeu pour les territoires est de rester attractif tout en mettant en œuvre des actions pour atténuer les effets du changement climatique : Préserver les terres naturelles agricoles et forestières, préserver les éléments du paysage, économiser les ressources, maîtriser les risques...

**L'objectif de limitation de l'artificialisation des sols est territorialisé.** En ce sens, les documents de planification régionale constituent le premier échelon définissant une trajectoire pour atteindre le ZAN, à travers des objectifs chiffrés de réduction du rythme d'artificialisation.

Dans la région des Hauts-de-France, ces objectifs sont définis dans le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, qui a fait l'objet d'une modification approuvée en séance plénière le 21 novembre 2024, et est exécutoire depuis décembre 2024. L'un des sujets de cette modification concernait l'actualisation du volet gestion économe de l'espace. Elle a ainsi introduit de nouvelles trajectoires chiffrées en termes de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031, et de l'artificialisation à partir de 2031. Ces notions font l'objet de définitions différenciées, détaillées dans les encadrés ci-dessous.

Il est à noter que la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols permet une appréciation souple de la trajectoire chiffrée, notamment en préconisant qu'« il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45513>

## Sur la décennie 2021-2031 :

### **Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) (art. 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021) :**

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ou dénommée consommation d'espaces) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés.

Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU(i) ou des cartes communales. Un espace naturel, agricole et forestier est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative effective (source : Guide synthétique ZAN du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires – version du 27 novembre 2023).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'observe à l'échelle régionale via les fichiers fonciers, retravaillés par le CEREMA (source : portail national de l'artificialisation des sols) et à l'échelle des périmètres de déclinaison du SRADDET (SCoT ou à défaut EPCI) via OCS 2D.

### **Espace urbanisé :**

Terme spécifique à la période 2021-2031 qui désigne l'ensemble des espaces dont l'occupation ou l'usage n'est ni naturel, ni agricole, ni forestier.

### **Renaturation :**

Pour 2021-2031, la renaturation s'entend comme la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers (art. R. 2231-1 du CGCT)

La renaturation est à distinguer de la désimperméabilisation d'un sol, de la végétalisation d'un sol et de la compensation écologique, qui peuvent contribuer à la renaturation d'un sol sans que cela ne soit systématique.

Annexe B – SRADDET des Hauts-de-France, approuvé en août 2020 et modifié en novembre 2024

## A partir de 2031 :

### **Artificialisation (art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme) :**

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

### **Artificialisation nette (art. L.101-2-1 du code de l'urbanisme) :**

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

**Surface artificialisée :**

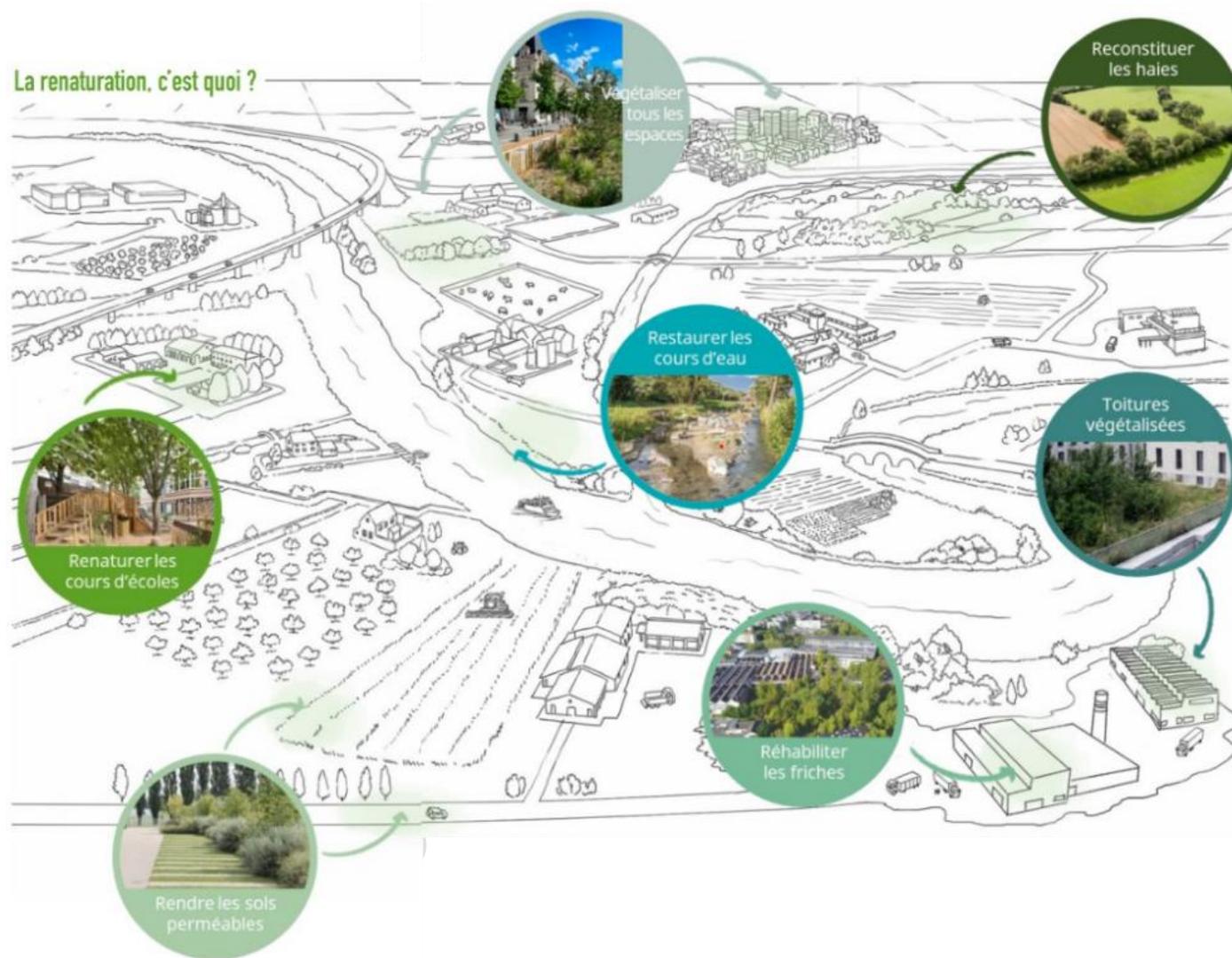
Désigne l'ensemble des surfaces correspondant aux catégories 1 à 5 de la nomenclature fixée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

**Renaturation :**

A partir de 2031, la renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé selon les termes du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. »

Annexe B – *SRADDET des Hauts-de-France*, approuvé en août 2020 et modifié en novembre 2024

VERSION DÉTR



■ Schéma illustratif de la renaturation au titre du ZAN ©Région Hauts-de-France

Sur la période 2021-2031, le SRADDET vise, à l'échelle régionale, une **réduction de 54,5% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur 2011-2021**.

Pour atteindre cette trajectoire à l'échelle régionale, des objectifs différenciés ont été fixés pour chaque EPCI. Sur la Communauté de Communes de la Thelloise, le SRADDET recommande une réduction de -64% pour la période 2021-2031 et laisse le choix sur les périodes suivantes :



\* Sur la période 2031-2041 : objectif de division par deux de l'artificialisation nette observée sur le territoire de la Thelloise entre 2021 et 2031.

Sur la période 2041-2050 : objectif de division par deux de l'artificialisation nette observée sur le territoire de la Thelloise entre 2031 et 2041.

### Le calcul de la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 sur le territoire de la Thelloise :

Au regard des chiffres issus du Portail de l'artificialisation des sols, sur la période 2011-2021, **254 hectares** ont été consommés par le développement des surfaces urbanisées sur le territoire de la Communauté de Communes Thelloise :

- ▶ **128 hectares à destination d'habitat** : Cette consommation s'avère toutefois inégalement répartie sur le territoire, ainsi, aucune artificialisation n'est identifiée pour les communes de Morangles, Mouchy-le-Châtel et Villers-sous-saint-Leu, quand les superficies dépassent les 9 hectares pour les communes de Dieudonne, Le Mesnil-en-Thelle et Neuilly-en-Thelle.
- ▶ **112 hectares à destination d'activités économiques** : Comme pour les projets à vocation d'habitat, toutes les communes n'ont pas observé les mêmes dynamiques. La majorité des communes rurales n'ont pas consommé d'espace.
- ▶ **3 hectares à destination de projets mixtes** : Peu de communes sont concernées par ce type de projets et les surfaces ainsi mobilisées ne représentent qu'une faible part de la consommation d'espace totale.
- ▶ **11 hectares à destination inconnue**<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> S'agissant de la notion de destination inconnue, le CEREMA indique la définition suivante : « A noter que la catégorie "inconnu", qui représente plus de 4% des surfaces consommées depuis 2011 à l'échelle

Toutefois, à la lumière des analyses locales, ont été mises en exergue des anomalies de calcul issues du Portail de l'artificialisation des sols. Notamment n'ont pas été pris en compte dans la période 2011-2021 :

- ▶ Sur PRECY et BORAN : **35 hectares** liés à l'aménagement d'une installation de déchets inertes autorisée en 2017 ;
- ▶ Sur NOVILLERS : **5,15 hectares** (51 500 m<sup>2</sup>) pour la construction du SIEGE ALCOPA autorisée en 2017.

**Par conséquent, sur la période 2011-2021, l'analyse locale permet d'affirmer que la consommation a représenté 294 hectares.**

Le SRADDET des Hauts-de-France recommande de réduire de 64% cette consommation sur la période 2021-2031 à l'échelle de la Thelloise. Cependant, il apparaît essentiel de prendre en compte les besoins identifiés du territoire en termes de démographie, de logements, d'équipements et d'emplois. En effet, le lien juridique entre le SRADDET et le SCoT se comprend dans un rapport de compatibilité.

**Aussi, pour le SCoT de la Thelloise, un objectif de réduction de 60% de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 a été retenu.**

### **Le calcul de la réduction de l'artificialisation nette des sols à partir de 2031 :**

L'artificialisation des sols doit se mesurer à partir de 2031 sur la base du **référentiel d'occupation du sol à deux dimensions (OCS 2D)** à l'échelle du département de l'Oise, qui combine deux dimensions d'observation : le **couvert du sol (CS)** et l'**usage du sol par l'homme (US)**. Ces données sont produites par interprétation de photos aériennes et croisement avec d'autres données (IGN, cadastre...).

Au sein de cette base de données, la nomenclature en 4 postes permet de donner une première approche des espaces artificialisés et non artificialisés sur l'ensemble de la Thelloise. Les 4 postes sont les suivants :

---

nationale selon le Portail de l'artificialisation, peuvent par exemple être le fait de création de champs de panneaux photovoltaïques (même s'il y a de l'éco pâturage en dessous), ou de parkings. »

Codes	Libellés	Artificialisé / Non artificialisé
1	Espaces urbanisés	Artificialisé
2	Espaces agricoles	Non artificialisé
3	Espaces naturels, semi-naturels	Non artificialisé
4	Infrastructures	Artificialisé

En 2021, la base OCS 2D permet ainsi de dégager l'état des lieux suivant : *un total de 4 365 hectares d'espaces artificialisés contre 27 179 hectares d'espaces non artificialisés.*

Espaces artificialisés		Espaces non artificialisés	
Espaces urbanisés	Infrastructures	Espaces naturels, semi-naturels	Espaces agricoles
3 435 ha	<b>+</b> 930 ha	7 979 ha	<b>+</b> 19 200 ha
<b>4 365 ha</b>		<b>27 179 ha</b>	
<b>14% de la surface de la CC</b>		<b>86% de la surface de la CC</b>	

A l'échelle du SCoT de la Thelloise, il a été retenu un objectif de **réduction de 50%** de l'artificialisation des sols, sur des pas de temps de 10 ans **d'ici 2050.**

### 1.1.1.2 La trajectoire de la Thelloise pour une zéro artificialisation nette à horizon 2050

Dans l'optique d'intégrer les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience de 2021 et en compatibilité avec le SRADDET des Hauts-de-France, une **trajectoire indicative de la consommation d'espace projetée à l'horizon 2050**, a été établie à l'échelle de la Thelloise. Celle-ci se décline selon l'armature urbaine définie dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), qui distingue 3 typologies de commune<sup>3</sup> :

- ▶ Le pôle structurant de Chambly ;
- ▶ Les pôles secondaires ;
- ▶ Les communes rurales.

	2011-2021	2021-2031	2031-2041	2041-2050	Total à l'horizon 2050
Objectif	Observation de la conso d'ENAF	Conso d'ENAF -60%	Artificialisation -50%	Artificialisation -50%	Taux de réduction 2021-2050 <b>+20% de dépassement<sup>4</sup></b>
Conso d'ENAF	294 ha	118 ha	59 ha	30 ha	207 ha <b>+41 ha</b>
Total	<b>294 ha</b>		<b>207 ha</b>		<b>248 ha</b>

Les objectifs fixés à l'échelle de la Thelloise selon les cadrages législatifs et réglementaires

<sup>3</sup>Une carte de l'armature urbaine de la Thelloise est consultable en p.17 du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), débattu en Conseil communautaire.

<sup>4</sup> En application de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ».

	HABITAT	EQUIPEMENT PUBLIC	ECONOMIE	TOTAL
PÔLE STRUCTURANT	22 ha	1 ha	27 ha	<b>50 ha</b>
PÔLES SECONDAIRES	21 ha	12 ha	41 ha	<b>74 ha</b>
COMMUNES RURALES	42 ha	0,5 ha	41 ha	<b>84 ha</b>
TOTAL	<b>85 ha</b>	<b>14 ha</b>	<b>109 ha</b>	<b>208 ha</b>

**La trajectoire de consommation d'ENAF et d'artificialisation de la Thelloise à l'horizon 2050 avec une indication par commune**

Ainsi, à l'horizon 2050, la Thelloise planifie une consommation d'ENAF d'environ **208 hectares**, pour des projets diversifiés, répondant aux besoins locaux (habitat, équipements publics, activités économiques). Ce cadrage a été élaboré en collaboration avec les communes de la Thelloise, qui ont permis de recenser et de sélectionner les projets envisagés d'ici 2050, soit en extension urbaine, soit dans des dents creuses de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, en continuité des espaces bâtis. Enfin, une garantie d'un hectare de consommation d'ENAF a été appliquée pour chaque commune n'ayant pas consommé d'ENAF sur la période 2011-2021.

**A noter** : La trajectoire pôle par pôle définie ci-dessus constitue une **feuille de route** indicative pour aider les territoires de la Thelloise à planifier au mieux leurs documents d'urbanisme et leurs projets à l'horizon 2050, en accord avec les objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière. Toutefois, une **marge de manœuvre** peut être admise par rapport aux chiffres affichés, sous réserve d'une justification solide et argumentée, démontrant par exemple des besoins en logements, en équipements et services ou en activités économiques, ainsi qu'une impossibilité de mobiliser les enveloppes foncières artificialisées du territoire.

Par ailleurs, les objectifs de sobriété foncière invitent à engager des projets d'urbanisation prioritairement sur le **potentiel foncier densifiable ou mutable** du territoire. Une étude du potentiel foncier menée par l'EPFLO (Etablissement public foncier local des territoires Oise et Aisne) a permis d'établir une **estimation du potentiel foncier sur la Thelloise**. Cette estimation est destinée à donner une première approche mais doit être confirmée, complétée et justifiée de manière plus détaillée localement, notamment lors des évolutions des documents d'urbanisme et de planification. En parallèle, une étude menée en interne par les services de la Thelloise a permis de relever différentes **friches** sur le territoire, présentant un potentiel de mutation.

Le potentiel foncier ainsi estimé doit **être pris en compte au premier chef pour tout projet de construction ou d'aménagement** devant répondre aux besoins du territoire en termes de logements, d'équipements, de services ou d'activités.

Le potentiel estimé pour chaque pôle de l'armature urbaine est le suivant :

- ▶ Pôle structurant : environ **48 hectares** ;
- ▶ Pôles secondaires : environ **37 hectares** ;
- ▶ Pôles ruraux : environ **61 hectares**.

→ Total d'environ **146 hectares de potentiel** densifiable ou mutable sur la Thelloise.

**A noter** : Ce potentiel foncier reste une estimation qu'il conviendra d'appréhender de manière plus précise localement. Chaque projet et évolution des documents d'urbanisme sera l'occasion d'affiner ce potentiel. La mutabilité du foncier identifié doit également être évalué en fonction des caractéristiques des sites, de son environnement immédiat et des besoins du territoire. Aussi, la destination de ce potentiel n'est pas fixée et devra être étudiée de manière plus précise aux échelles locales (habitat, équipements publics, activités économiques...).

Ce potentiel n'est par ailleurs pas figé, au regard des transformations perpétuelles du territoire et de l'émergence de nouveaux besoins. Il est donc impératif de réévaluer régulièrement ce potentiel afin d'optimiser le réemploi du foncier disponible.

---

## Prescriptions

---

- ▶ Suivre la **trajectoire globale de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols de la Thelloise à l'horizon 2050**, ainsi que sa **répartition par pôle**, suivant l'armature territoriale. Cette trajectoire doit notamment être mise en œuvre lors des procédures d'évolution des documents d'urbanisme et de planification locale (élaboration, révision, modification, mise en compatibilité...).
- ▶ Prioriser la réalisation des projets d'aménagement et de construction sur des **espaces identifiés comme artificialisés ou en tant qu'espaces non naturels, agricoles et forestiers (non-NAF)** et justifier les éventuels projets consommateurs d'ENAF dans les documents d'urbanisme par un rapport de compatibilité avec la trajectoire de la Thelloise, mais également au regard des besoins du territoire aux échelles communales et de l'offre existante.

---

## Recommandations

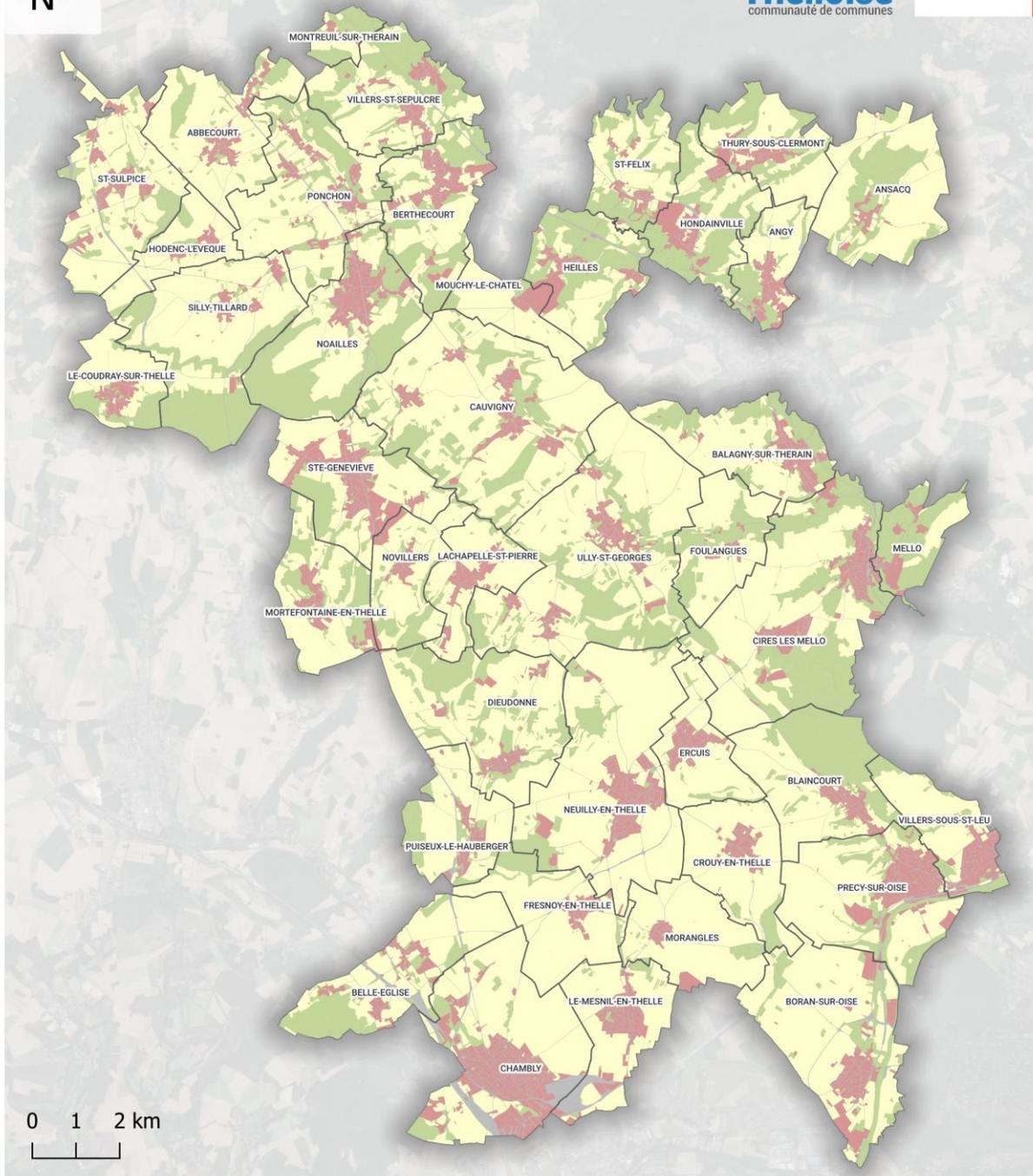
---

- ▶ Conforter le rôle de la Communauté de communes Thelloise en tant que **Personne Publique Associée (PPA)** concernant les adaptations des documents d'urbanisme des communes, concernant les

questions de sobriété foncière, afin de s'inscrire au mieux dans la trajectoire fixée à l'échelle du territoire intercommunal.

- ▶ Pour le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021, la base des **fichiers fonciers du CEREMA**, disponibles entre autres sur le site internet du [Portail de l'artificialisation des sols](#), peut être mobilisée et amendée par des données plus locales et récentes, à condition d'être sourcées et justifiées.
- ▶ Pour le calcul de l'artificialisation des sols à partir de 2021, au sens de l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, le **référentiel d'occupation du sol à deux dimensions (OCS 2D)** à l'échelle des Hauts-de-France doit prioritairement être utilisé. Il peut également être amendé par des données plus locales et récentes, à condition d'être sourcées et justifiées. La Région Hauts-de-France a mis à disposition un **outil d'aide** qui peut utilement être mobilisé, sur **l'état et le suivi de la consommation d'ENAF à l'échelle du SRADDET**. Il a été établi à partir de la base de données OCS2D et est consultable sur la plateforme [Géo2France](#).

VERSION DE TRAVAIL



**Le référentiel d'occupation du sol à deux dimensions de la Thelloise en 2021**

Révision du SCoT de la CC Thelloise  
Sources : OCS 2D (DREAL Hauts-de-France)  
Verdi

**Légende**

- Espaces urbanisés
- Espaces Naturels, Semi-Naturels
- Espaces agricoles
- Infrastructures

## 1.1.2 AFFIRMER LA PLACE DE LA VILLE PRINCIPALE ET DES POLES SECONDAIRES TOUT EN ASSURANT LE MAINTIEN DE L'OFFRE EXISTANTE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS DES COMMUNES RURALES

L'ambition du SCoT de la Thelloise est de **permettre à la ville principale et aux pôles secondaires de s'inscrire dans un développement** qui soit à la fois résidentiel, économique, productif (dont les équipements publics) et touristique et qui s'inscrive dans cette trajectoire de **sobriété foncière** établie à l'échelle nationale. Le développement devra donc être **maîtrisé et réfléchi**, privilégiant les opérations de requalification, de densification ou de mutation du foncier urbain aux extensions sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Également, il convient de maintenir l'équilibre des communes rurales en garantissant le maintien de leurs offres de services et d'équipements existants.

Dans cette optique, le SCoT vise à encadrer le développement du territoire en adaptant les objectifs chiffrés (production résidentielle, économique, servicielle, etc.) à une **armature urbaine** qui dissocie les communes de la Thelloise en fonction de leurs caractéristiques (nombre d'habitants, dynamique économique, taux d'équipement, accessibilité). Cette répartition des communes est en adéquation avec la règle 13 du SRADDET : « Les SCoT / PLU / PLUI et les chartes de PNR organisent une armature territoriale cohérente avec l'ossature régionale du SRADDET ». Ainsi, trois catégories de communes ont été différenciées sur le territoire de la Thelloise, avec des objectifs adaptés :

### Un pôle structurant : Chambly

→ Renforcer les équipements à fort rayonnement dans les domaines de l'éducation, du sport, de la culture, de la santé et de la recherche et du développement

→ Croissance maximale de la population fixée à **1% par an**

Il est à noter que Chambly est identifié dans le SRADDET comme un pôle intermédiaire. Ces pôles sont identifiés comme telles au regard de la présence d'un certain nombre d'équipements nécessaires à la population. Présentée comme un « pôle intermédiaire » à l'échelle de la région, Chambly remplit un rôle « structurant » à l'échelle de la Thelloise.



Le centre-ville de Chambly ©Ville de Chambly

### Des pôles secondaires : Balagny-sur-Thérain Berthecourt, Boran-sur-Oise, Cires-lès-Mello, Le Mesnil-en-Thelle, Neuilly-en-Thelle, Noailles, Précý-sur-Oise, Sainte-Geneviève et Villers-sous-Saint-Leu

→ Assurer une offre adaptée à la croissance démographique et renforcer l'attractivité des centre bourgs en confortant l'offre de services et de commerces de proximité

→ Croissance maximale de la population fixée à **0,8% par an**





En haut : Une vue aérienne de la ville de Sainte-Geneviève ©Ville de Sainte-Geneviève  
 En bas : Le centre-ville de Neuilly-en-Thelle ©Ville de Neuilly-en-Thelle

Des communes rurales : Abbecourt, Angy, Ansacq, Belle-Eglise, Blaincourt-lès-Précy, Cauvigny, Crouy-en-Thelle, Dieudonne, Ercuis, Foulangues, Fresnoy-en-Thelle, Heilles, Hodenc-l'Evêque, Hondainville, Lachapelle-Saint-Pierre, Le Coudray-sur-Thelle, Mello, Montreuil-sur-Thérain, Morangles, Mortefontaine-en-Thelle, Mouchy-le-Châtel, Novillers-les-Cailloux, Ponchon, Puiseux-le-Hauberger, Saint-Félix, Saint-Sulpice, Silly-Tillard, Thury-sous-Clermont, Uilly-Saint-Georges, Villers-Saint-Sépulcre

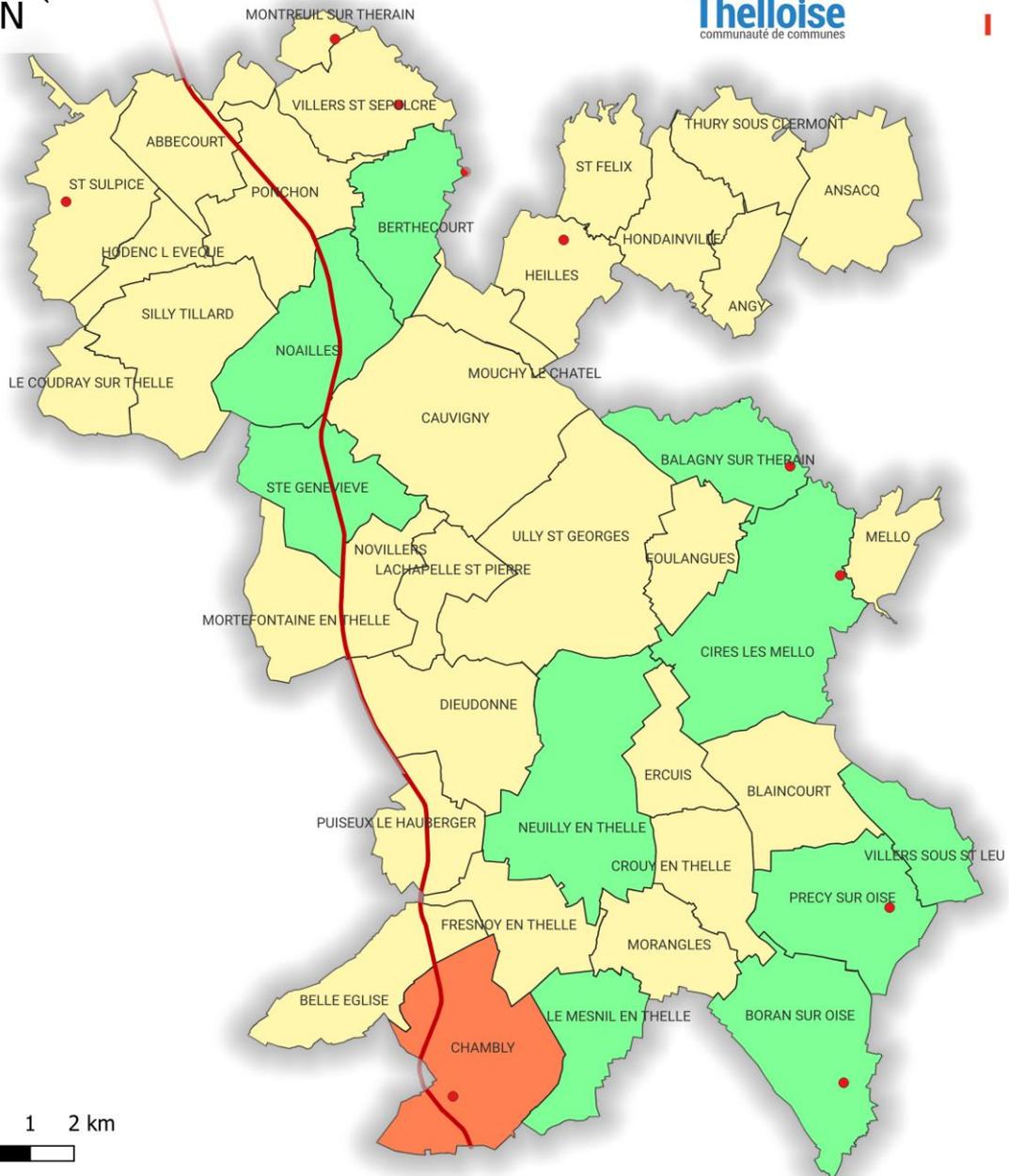
→ Assurer l'alimentation de l'offre existante afin de maintenir les services et équipements existants

→ Croissance maximale de la population fixée à **0,4% par an**





De haut en bas : Les mairies de Abbecourt, Villers-Saint-Sépulcre et Saint-Félix ©CC Thelloise



**Armature territoriale de la CCT**  
Révision du SCoT de la CC Thelloise  
Sources : cadastre.data.gouv  
Verdi

**Légende**

- RD1001
- Gare
- Communes rurales 0,4% / an
- Pôles secondaires 0,8% / an
- Pôle structurant 1% / an

**Cartographie de l'armature urbaine de la Thelloise**

---

## Prescriptions

---

- ▶ **Être compatible**, à l'échelle des documents de planification locaux (notamment dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durables des PLU) **avec les taux de croissance annuelle de la population** estimés pour chaque commune dans l'**armature territoriale**<sup>5</sup> :
  - **1%** par an pour le **pôle structurant** ;
  - **0,8%** par an pour les **pôles secondaires** ;
  - **0,4%** par an pour les **communes rurales**.

---

<sup>5</sup> La décision en Conseil d'Etat n°395216, 6<sup>ème</sup> – 1<sup>ère</sup> chambres réunies, du 18 décembre 2017 rappelle que le rapport de compatibilité diffère du rapport de conformité.

« Les documents d'urbanisme de rang inférieur au SCoT, comme les PLU, doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des PLU, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des SCoT, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent. Les documents d'urbanisme ne doivent donc pas contrarier les objectifs qu'impose le SCoT, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation à chaque disposition ou objectif particulier. Un PLU fixant un rythme de réalisation de 15 nouveaux logements par an, comme ce fut le cas pour le PLU du Mesnil-en-Thelle (60), respectant l'objectif de maîtrise de l'urbanisation fixé par le SCoT mais conduisant au dépassement des seuils de croissance démographique prévus par ce schéma, n'est pas incompatible avec celui-ci. »

## 1.2 ENCOURAGER UN DEVELOPPEMENT A TAILLE HUMAINE

### 1.2.1 HABITER LA THELLOISE

#### 1.2.1.1 Fixer des objectifs de production résidentielle cohérents par rapport à l'armature urbaine de la Thelloise

L'armature urbaine de la Thelloise fixe des taux de croissance annuelle de la population à partir d'une sectorisation des communes. Cette armature permet d'estimer les besoins en logements sur le territoire à l'horizon 2050 et ainsi de déterminer des objectifs adaptés au développement différencié de chaque commune. Cette démarche vise également à s'inscrire dans la trajectoire d'une Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Sur cette base, une **trajectoire chiffrée de la production de logements** a pu être estimée. Celle-ci se fonde sur une baisse progressive de la taille moyenne des ménages de la Thelloise – estimée à 2,40 individus par logement d'ici 2036, puis 2,35 individus par logement d'ici 2050 – et une densité souhaitée pour chaque catégorie de communes (en cohérence avec la règle 18 du SRADDET), avec pour objectif de favoriser la densification urbaine (règle 15 du SRADDET) :

Typologie de communes	Taux de croissance	Population d'ici 2050 <sup>6</sup>	Besoin en logements d'ici 2050 <sup>7</sup>	Densité souhaitée <sup>8</sup>	Besoin foncier estimatif <sup>9</sup>
Pôle structurant	1%	+3 183 hab	+ 1 342 unités	35-45 logts/ha	30-38 ha
Pôles secondaires	0,8%	+ 6 018 hab	+2 536 unités	30-35 logts/ha	73-85 ha
Communes rurales	0,4%	+ 3 281 hab	+ 1 382 unités	20-25 logts/ha	55-69 ha
<b>Total</b>		<b>+ 12 482 hab</b>	<b>+ 5 260 unités</b>		<b>158-192 ha</b>

La projection des besoins en logements et des besoins fonciers associés, en adéquation avec les taux de croissance fixés selon l'armature urbaine de la Thelloise

**A noter :** Ces objectifs chiffrés constituent une trajectoire fondée sur la fixation d'un taux de croissance qui doit s'appliquer selon l'armature urbaine du territoire. Il s'agit ici d'anticiper l'évolution démographique et résidentielle de la Thelloise en fonction des caractéristiques et du rôle de chaque commune au sein du territoire. Néanmoins, des écarts peuvent être admis par rapport à cette trajectoire, notamment dans les documents d'urbanisme, à condition qu'ils soient solidement justifiés et qu'ils restent cohérents avec les évolutions et les besoins du territoire.

<sup>6</sup> Population initiale (RP Insee 2022) multipliée par le taux de croissance appliqué jusqu'en 2050 :  
 $[Population\ initiale\ 2022 \times (taux\ de\ croissance + 1)^{années}] - Population\ initiale\ 2022$

<sup>7</sup> Nombre d'habitants supplémentaires divisé par la taille moyenne de ménages estimée de la Thelloise :

- 2022-2036 : estimation à 2,40 individus par ménage  
 $[Population\ 2022 \times (taux\ de\ croissance + 1)^{14\ années}] \div 2,40$
- 2037-2050 : estimation à 2,35 individus par ménage  
 $[Population\ 2036 \times (taux\ de\ croissance + 1)^{14\ années}] \div 2,35$

<sup>8</sup> Densité estimative souhaitée pour anticiper les besoins en logements tout en répondant aux objectifs de sobriété foncière. Les densités souhaitées s'appuient sur les besoins différenciés en fonction de l'armature urbaine de la Thelloise, ainsi que sur une estimation des densités résidentielles moyennes en fonction des types d'habitat (cf. CEREMA, Mai 2022, *La densité de logement dans les opérations d'aménagement en extension urbaine*). Cette densité moyenne et souhaitée doit toutefois être adaptée en fonction des règles applicables localement, ainsi que des caractéristiques des projets et des efforts de densification territorialisés.

<sup>9</sup> Nombre d'unités estimé d'ici 2050 divisé par la densité souhaitée.

---

## Prescriptions

---

- ▶ S'inscrire dans la **trajectoire** estimée en termes de **production résidentielle** à l'échelle de la Thelloise.
- ▶ Etablir, pour chaque commune, une planification cohérente de la production de logements, en **respectant les objectifs et la hiérarchie établies dans l'armature urbaine**.
- ▶ Veiller, dans les futures opérations prévoyant une production de logements, **à s'approcher le plus possible des densités souhaitées**, en fonction de la typologie de la commune dans l'armature urbaine, dans une optique de densification urbaine et de sobriété foncière. Néanmoins, des écarts peuvent être admis par rapport à ces densités, à condition qu'ils soient solidement justifiés et qu'ils restent cohérents avec les évolutions et les besoins du territoire.
- ▶ Assurer une **adéquation entre la programmation de logements et l'offre en équipements**, cette dernière doit avoir la capacité d'accueillir la population projetée dans les documents de planification.
- ▶ Prioriser la densification **à proximité des secteurs les plus propices au développement urbain** (quartiers de gares, pôles multimodaux...). Une moyenne de densité de 35 à 45 logements à l'hectare doit être visée pour le pôle Gare/Gendarmerie sur Chambly.

### 1.2.1.2 Proposer une offre en logements de qualité qui réponde au principe de mixité

Au-delà d'un objectif quantitatif de production de logements neufs, il est également essentiel de diversifier le parc de logements du territoire. La finalité est de proposer des offres adaptées à l'ensemble des catégories de population, en cohérence avec l'objectif 23 du SRADDET : « Produire du logement à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale », et l'objectif 28 : « Soutenir l'accès au logement ». Cette perspective vise, en premier lieu, à s'adapter aux évolutions sociétales qui s'observent sur la Thelloise, comme sur le reste du territoire français :

- Vieillesse de la population ;
- Hausse de la part des familles monoparentales ;
- Desserrement des ménages ;
- Baisse du nombre d'enfants par famille...

En second lieu, il s'agit de construire un territoire qui dispose d'une offre adaptée aux différentes étapes du parcours résidentiel des habitants. C'est une condition essentielle pour favoriser l'attractivité de la Thelloise auprès d'un public élargi : les familles (avec enfants, sans enfants, monoparentales, recomposées...), les étudiants, les jeunes actifs et les seniors. Ces dernières tranches de la population invitent à penser de nouvelles formes d'habitat, tels que des petits collectifs, des résidences spécifiques (autonomie, intergénérationnel...) et des solutions plus abordables proposés par les bailleurs sociaux (logement intermédiaire, Bail Réel Solidaire...).

Enfin, le principe de mixité résidentielle s'entend également d'un point de vue architectural, urbain et social :

- **Mixité architecturale** : favoriser la diversité des densités, des volumes et des hauteurs en fonction du tissu urbain dans lequel les programmes s'implantent et dans le respect des caractéristiques architecturales existantes ;

- Mixité urbaine : éviter la mono-fonctionnalité et maintenir les richesses paysagères ;
- Mixité sociale : encourager le développement d'une offre locative sociale cohérente et répondant aux besoins sur le territoire.

---

### Prescriptions

---

- ▶ Intégrer dans un rapport de compatibilité (Article L.131-4 code de l'urbanisme) les orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH)** de la Thelloise, en cours d'élaboration, aux documents de planification locaux dès son approbation.
- ▶ **Fixer des objectifs de production de logements annuels**, dans les documents de planification, avec des critères **quantitatifs** (objectifs chiffrés de production et de densité) et **qualitatifs** (diversité des types de logements).
- ▶ Adapter localement les objectifs quantitatifs et qualitatifs **en fonction de l'armature urbaine et des besoins identifiés** à l'aide d'un diagnostic précis de l'existant.
- ▶ Implanter en priorité la création de nouveaux logements dans **les dents creuses, les espaces en friches, les bâtis vacants ou à reconverter**, avant d'envisager leur construction en extension urbaine.
- ▶ Afficher une **mixité architecturale, urbaine et sociale** dans les documents de planification locaux, pour favoriser les parcours résidentiels.

---

### Recommandations

---

- ▶ S'appuyer sur le **Guichet de l'Habitat** de la CC Thelloise pour toutes les questions liées à l'habitat et au logement.
- ▶ Concilier **densité urbaine** et **qualité du cadre de vie** en s'appuyant sur l'étude Densité du CAUE en annexe du DOO.
- ▶ Adapter les objectifs de production de logements **aux projets économiques d'ampleur** installés localement.
- ▶ **Recenser les logements du parc social** impactés par des projets de vente ou de réhabilitation pour les prendre en compte dans les besoins en logements des communes.
- ▶ **Engager des modes de portage foncier** adaptés pour les projets d'habitat, en relation avec l'EPFLO, comme le Bail Réel Solidaire (BRS), lorsque cela est pertinent.

#### 1.2.1.3 Répondre aux besoins en logements dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols

La production de logements neufs s'inscrit parmi les actions les plus consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers et concourant à l'artificialisation des sols. C'est pourquoi, elle constitue un levier d'action non négligeable dans la planification pour un aménagement urbain durable, préservant les paysages et les continuités écologiques. Plusieurs trajectoires peuvent donc être envisagées :

- Privilégier le comblement des dents creuses recensées dans les trames bâties des communes avant d'inscrire des zones de développement futur ;
- Favoriser le réemploi des logements vacants ;
- Réhabiliter les logements anciens ;
- Soutenir la reconversion du bâti mutable existant.

Cet enjeu est d'autant plus important dans la Thelloise, caractérisée par un important couvert agricole et forestier.

Pour rappel, à l'horizon 2050, une **capacité d'extension d'environ 85 hectares** a été estimée, uniquement pour des projets d'habitat. Cependant, pour réaliser ces objectifs résidentiels, priorité doit être donnée à la **densification des espaces urbanisés et artificialisés**, avant d'envisager toute extension urbaine. A ce titre, il convient de se référer à la partie « 1.1.1.2. La trajectoire de la Thelloise pour une zéro artificialisation nette à horizon 2050 » ci-avant du présent document.

---

## Prescriptions

---

- ▶ **Prioriser** le développement de l'habitat sur le **potentiel foncier** identifié sur la Thelloise et mettre à jour régulièrement ce potentiel par des **études locales spécifiques**, en fonction des projets mais aussi des évolutions et des besoins du territoire.
- ▶ **Axer** le développement urbain sur les **zones bénéficiant d'un raccordement au système d'assainissement collectif**. Le choix de l'urbanisation et de la densification des hameaux s'examinera en fonction de l'appréciation de la configuration des lieux, des circonstances locales et devra faire l'objet d'une justification précise dans le rapport de présentation du PLU, en cohérence avec le parti pris d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ▶ **Prévoir** des dispositions pour favoriser la **mutation des bâtis vacants**, en collaboration avec la Communauté de Communes Thelloise, et encourager une **réoccupation plus dense** de ces bâtis.
- ▶ **Identifier** les **logements anciens, voire dégradés ou abandonnés** et engager des mesures pour soutenir leur réhabilitation et éviter une détérioration de leur état, avec un objectif de 500 logements à restaurer ou à remettre sur le marché d'ici 2050.
- ▶ Maintenir des **coupures d'urbanisation** entre villages et entre villages et hameaux. Le comblement des espaces libres sera privilégié au sein des entités bâties de chaque commune.

---

## Recommandations

---

- ▶ Mettre en place des **orientations transitoires** pour certains PLU afin de **réduire les zones à urbaniser** inscrites :
  - Mettre en compatibilité avec le SCoT les documents d'urbanisme des communes et les documents de planification de la Thelloise une fois celui-ci approuvé (délai de 1 an) ;

- Engager une procédure de révision des PLU dits « SRU » antérieurs à l'approbation du SCoT afin de rationaliser la consommation d'espaces. Exemple : réduction des zones 2AU de moins de 6 ou 9 ans<sup>10</sup> inscrites dans les PLU et non utilisées. Leur développement futur devra être justifié.

#### 1.2.1.4 Agir contre le mal-logement et la précarité énergétique

La loi française définit l'habitat indigne comme « *les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* »<sup>11</sup>.

On peut élargir la définition légale de l'habitat indigne, ou situation de « mal-logement », à travers cinq manifestations fondées sur les pratiques et ressentis :

- L'absence de domicile personnel ;
- Les mauvaises conditions d'habitat ;
- Les difficultés d'accès au logement ;
- Les difficultés pour se maintenir dans son logement ;
- Les blocages des parcours résidentiels et les inégalités territoriales

La planification urbaine peut agir pour lutter contre ces manifestations du mal-logement et pour soutenir la transition énergétique du parc de logements (objectif 35 du SRADDET : « Réhabilitation thermique du bâti tertiaire et résidentiel »).

---

### Prescriptions

---

- ▶ Suivre l'évolution du **permis de louer et de diviser** pour réduire l'habitat indigne et insalubre, afin de l'inscrire, en cas de mise en place par la Thelloise, dans les documents d'urbanisme.
- ▶ Assurer **l'information des populations** sur l'obligation de ravalement des façades tous les 10 ans au sein de la Thelloise, ainsi que sur les éventuels cahiers des charges et aides mises en place localement.
- ▶ Encourager la **réhabilitation énergétique** des logements :

---

<sup>10</sup> Art. L.153-31 du Code de l'urbanisme : « I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :  
[...]

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

<sup>11</sup> Loi du 31 mai 1990

- En s'appuyant sur la thermographie aérienne et le cadastre solaire financés par la CC Thelloise pour informer et sensibiliser les ménages et entreprises sur la rénovation énergétique des bâtiments
  - Intégrer, lorsque le territoire est concerné, des objectifs dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durables en termes de part de renouvellement urbain et de nombre de logements rénovés
  - Intégrer des mesures réglementaires prévues par le code de l'urbanisme telles que les dérogations à certaines règles de gabarit pour les projets exemplaires en matière de rénovation énergétique ou la définition d'objectifs mesurables de performance énergétique des bâtiments neufs.
- ▶ Accroître la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique servant au chauffage des bâtiments.

---

### Recommandations

---

- ▶ S'appuyer sur les **partenariats mis en place par la CC Thelloise** afin d'aider locataires et propriétaires de logements à rénover leur logement ou être relogés.
- ▶ Engager une réflexion sur une **Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat**.
- ▶ S'appuyer sur le carnet de territoire de la CC Thelloise réalisé par le CAUE **pour la mise en œuvre du ravalement de façade** obligatoire tous les 10 ans, dans le respect des matériaux existants et de leur traitement.

## 1.2.2 TRAVAILLER DANS LA THELLOISE ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

La situation géographique de la Thelloise lui confère une position de choix du fait de sa proximité avec l'Île-de-France, au sud du département de l'Oise. Elle profite de l'essor de la Région Parisienne mais subit également la pression démographique et économique que cela engendre.

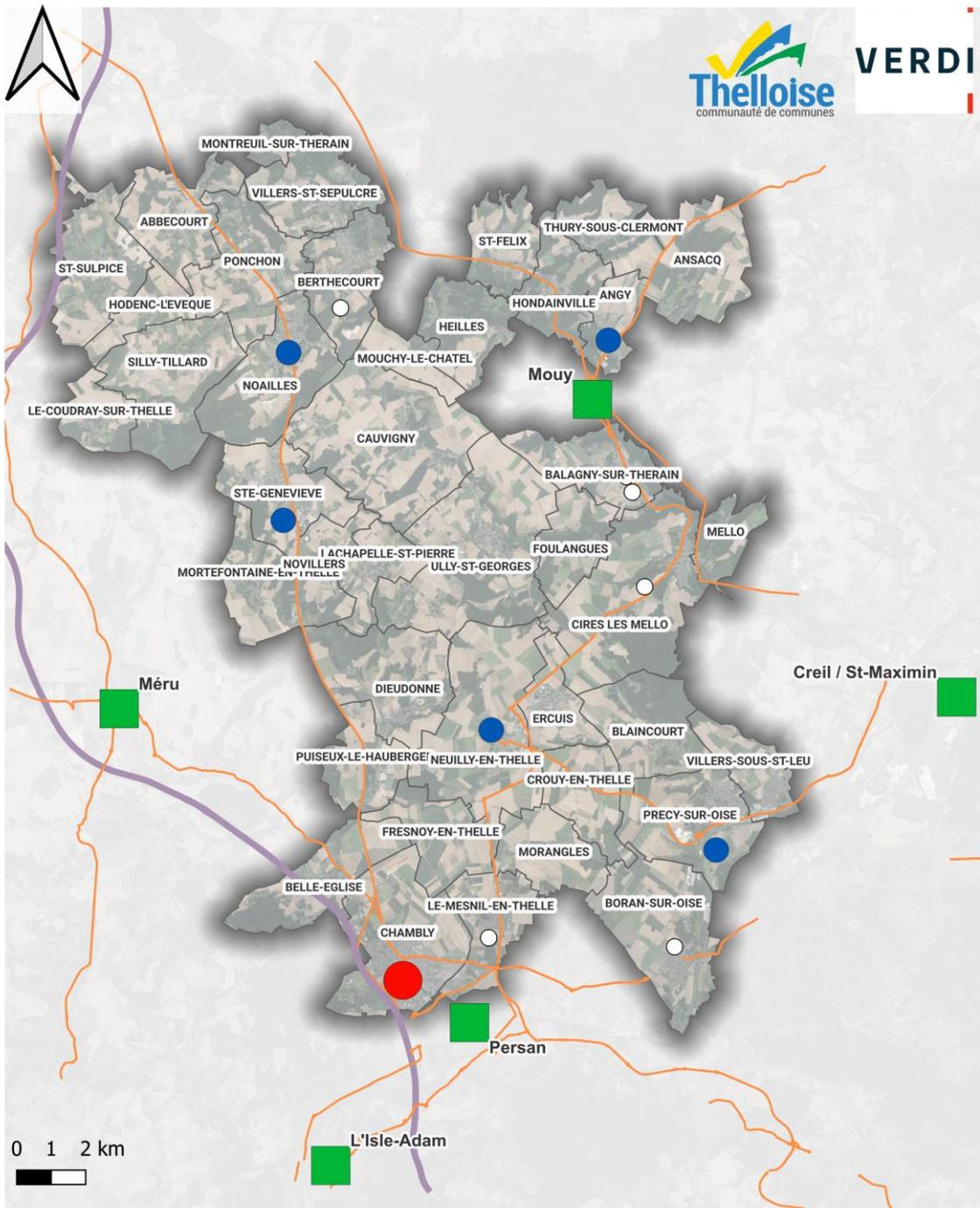
La **ville pôle de Chambly** dispose d'une situation idéale, en limite immédiate du Val d'Oise, qui lui confère une attractivité notable.

Sa zone d'activités, confondue avec celle du Mesnil-en-Thelle et celle Persan en pleine expansion, lui permet de remplir son **rôle de pôle structurant**.

Les communes de **Noailles** et de **Sainte-Geneviève** représentent également des pôles d'équilibre, répondant aux besoins quotidiens et aux exigences en termes d'emplois des habitants du nord du territoire de la Thelloise.

Les communes du **Mesnil-en-Thelle**, de **Neuilly-en-Thelle**, et d'**Ercuis** se positionnent en pôles d'équilibre et procurent des services aux habitants ainsi qu'un tissu économique diversifié.

Les communes de **Précy-sur-Oise**, de **Boran-sur-Oise** et de **Villers-sous-Saint-Leu** forment un pôle d'équilibre apportant un relai de services et d'emplois.



**Les pôles économiques principaux de la Thelloise**

Révision du SCoT de la CC Thelloise  
Sources : ortho ign  
Verdi

 Départementales	 Pôle majeur
 A16	 Pôle intermédiaire
	 Pôle de proximité
	 Pôle concurrent

Les pôles économiques principaux de la Thelloise ©CC Thelloise, Verdi, 2025

Ainsi, plusieurs prescriptions et recommandations ont été définies dans le but de pérenniser le **rôle stratégique** de chaque pôle et de mettre en valeur les **ressources économiques des territoires ruraux**. Il s'agit avant tout de renforcer l'attractivité et le dynamisme de la Thelloise en termes d'**emplois**, au bénéfice de chaque commune.

### 1.2.2.1 Accompagner les filières stratégiques du territoire et encourager l'essor de nouvelles entreprises

Le développement de l'économie locale passe en premier lieu par un accompagnement des entreprises et filières stratégiques du territoire, afin de conforter leur importance, et éventuellement d'encourager leur rayonnement au-delà des limites administratives.

---

#### Prescriptions

---

- ▶ Favoriser un **développement économique endogène** sur le territoire afin de permettre le maintien et le développement des entreprises déjà implantées : poursuivre le développement de la relation entre la CCT et les entreprises, ainsi que l'offre de services à destination de ces acteurs économiques.
- ▶ Confirmer le projet de **zone de développement économique** situé sur le territoire de **Chambly/Belle-Église**.
- ▶ Confirmer le **projet de barreau intercommunal de Noailles** permettant de désenclaver la zone d'activités économiques en cours de développement et de restructuration.
- ▶ Favoriser l'**implantation d'entreprises pourvoyeuses d'emplois**, qui pourront s'intégrer dans l'écosystème local, et dont les demandes en foncier sont bien en adéquation avec l'activité (limitation au maximum des réserves foncières).
- ▶ Favoriser l'**implantation d'entreprises innovantes** et soutenir les entreprises porteuses de projets innovants pour gagner en attractivité.
- ▶ S'appuyer sur le service Développement Economique, Touristique et de l'Emploi pour accompagner les **entreprises du territoire** et celles souhaitant s'y installer.
- ▶ Permettre la poursuite de l'**aménagement d'espaces économiques** au sein des ZAE existantes ou sur des espaces attenants (au sein du pôle structurant ou des pôles secondaires les plus accessibles) ou sur des sites isolés et diffus (si le projet est justifié et d'intérêt général et si l'environnement et l'accessibilité le permet).
- ▶ Garantir une **insertion paysagère et architecturale qualitative des nouvelles implantations économiques**.
- ▶ Soutenir et conforter une **économie variée** garante **d'emplois locaux**.
- ▶ Encourager le développement des entreprises par la **densification** et **l'utilisation de réserves foncières**.
- ▶ Permettre une exploitation durable des **ressources minérales** du territoire sur la base des GPE, (gisement potentiellement exploitable), des GIR (Gisement d'intérêt régional) et des GIN (Gisement d'intérêt national), identifiés par les travaux sur l'élaboration du Schéma régional des carrières. Les deux gisements pour la Communauté de communes Thelloise étant les alluvions de la vallée du Thérain et les gisements calcaires du lutétien.

- Prévoir les extensions des carrières existantes ;
- Permettre l'ouverture de nouvelles carrières conditionnée à la justification d'un **besoin** et/ou d'un **intérêt général** ;
- Prendre en compte l'accessibilité et les flux induits par ces activités ;
- Favoriser une mutation des anciennes carrières vers des projets adaptés ou de **renaturation** ou de **production d'énergies renouvelables**, lorsque cela est possible et pertinent.

---

## Recommandations

---

- ▶ Encourager l'entrepreneuriat en le valorisant, et en promouvant l'utilisation des dispositifs existants pour l'**accompagnement à la création d'activités**.
- ▶ Détecter les foyers d'éclosion possibles de **l'économie sociale et solidaire (ESS)** et réfléchir à la mise en œuvre d'une stratégie favorisant **l'économie circulaire**.
- ▶ Accompagner l'émergence de **nouveaux tiers-lieux**, d'**espaces de coworking** et d'**hôtels d'entreprises**, tout en valorisant le **patrimoine bâti local** pour y accueillir ces activités.

## Définitions

### Economie sociale et solidaire (ESS)

Le concept d'économie sociale et solidaire (ESS) désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Ces entreprises adoptent des modes de gestion démocratiques et participatifs. Elles encadrent strictement l'utilisation des bénéfices qu'elles réalisent : le profit individuel est proscrit et les résultats sont réinvestis. Leurs ressources financières sont généralement en partie publiques.

Elles bénéficient d'un cadre juridique renforcé par la [loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 modifiée](#) relative à l'économie sociale et solidaire.

©economie.gouv.fr

### Economie circulaire

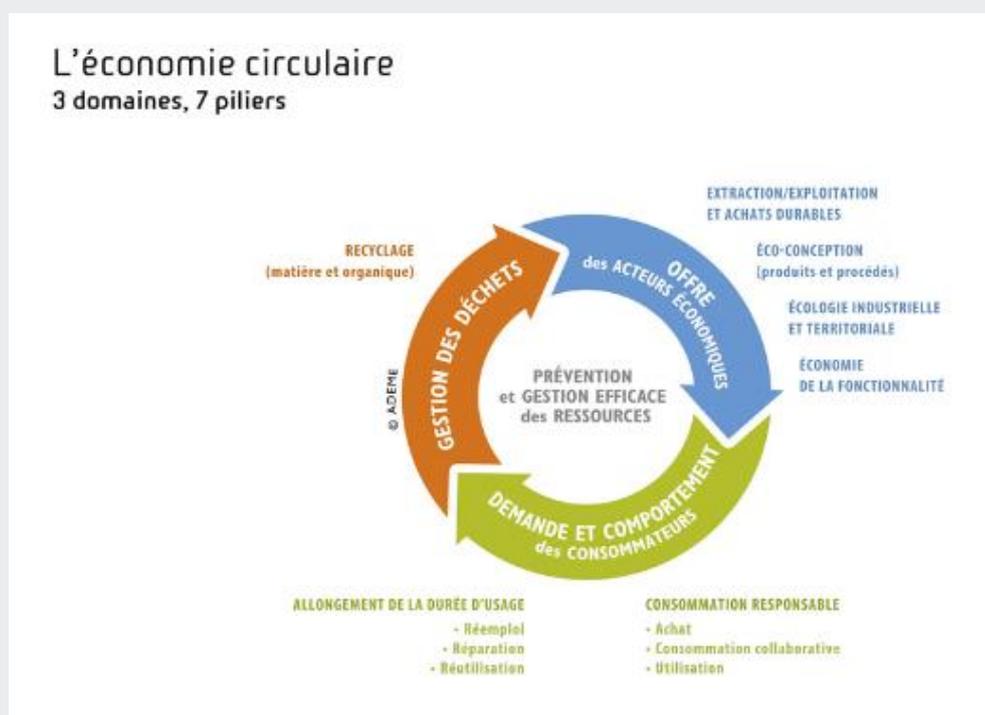
L'économie circulaire consiste à produire des biens et des services de manière durable en limitant la consommation et le gaspillage des ressources et la production des déchets. Il s'agit de passer d'une société du tout jetable à un modèle économique circulaire.

En France, la transition vers une économie circulaire est reconnue officiellement comme l'un des objectifs de la transition énergétique et écologique et comme l'un des engagements du développement durable.

Elle nécessite de progresser dans plusieurs domaines.

- L'approvisionnement durable : prendre en compte les impacts environnementaux et sociaux des ressources utilisées, en particulier ceux associés à leur extraction et à leur exploitation.
- L'écoconception : prendre en compte des impacts environnementaux sur l'ensemble du cycle de vie d'un produit et les intégrer dès sa conception.
- L'écologie industrielle et territoriale : mettre en synergie et mutualiser entre plusieurs acteurs économiques les flux de matières, d'énergie, d'eau, les infrastructures, les biens ou encore les services afin d'optimiser l'utilisation des ressources sur un territoire.
- L'économie de la fonctionnalité : privilégier l'usage à la possession, vendre un service plutôt qu'un bien.
- La consommation responsable : prendre en compte les impacts environnementaux et sociaux à toutes les étapes du cycle de vie du produit dans les choix d'achat, que l'acheteur soit public ou privé.
- L'allongement de la durée d'usage des produits par le recours à la réparation, à la vente ou à l'achat d'occasion, par le don, dans le cadre du réemploi et de la réutilisation.
- L'amélioration de la prévention, de la gestion et du recyclage des déchets, y compris en réinjectant et réutilisant les matières issues des déchets dans le cycle économique.

©economie.gouv.fr



Les sept piliers de l'économie circulaire ©Ademe

### Tiers-lieux

Les tiers-lieux sont des espaces physiques qui répondent à des besoins territoriaux. Ils rassemblent des acteurs issus d'horizons divers partageant un objectif commun : développer des projets

innovants pour leur territoire, en mutualisant des équipements, des moyens et des compétences (espaces de coworking, friches culturelles, fablabs, agriculture urbaine...).

©Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)

Le concept de tiers-lieux, en géographie des mobilités et de la population, permet de désigner les environnements sociaux qui ne sont ni la maison, ni le lieu de travail. Leur émergence renvoie au glissement de mobilités longtemps décrites comme pendulaires à des mobilités triangulaires domicile–travail–tiers-lieu–domicile. Ces tiers-lieux occupent en effet une grande partie des déplacements quotidiens et correspondent à l'émergence d'une société de loisirs (Dumazedier, 1962).

Les tiers-lieux sont par ailleurs de plus en plus envisagés comme des lieux de sociabilité et d'initiatives collectives. Il s'agit en particulier des lieux de consommation et de loisirs. Les « tiers-lieux » désignent aussi, et de plus en plus, les espaces dans lesquels il est possible de télétravailler hors du domicile, tels que les espaces de travail partagés (coworking).

©Géoconfluences, 2021

### **Coworking**

Le concept de coworking repose sur deux notions :

- Un espace de travail partagé ;
- Un réseau de professionnels dont les compétences sont propices à l'échange.

L'idée d'origine était de fournir aux indépendants un espace de socialisation où retrouver, non seulement le confort du travail à domicile, mais également la richesse sociale du travail en entreprise. Aujourd'hui, un certain nombre d'entreprises favorisent cette forme de travail pour des raisons d'économie et de flexibilité évidentes mais aussi pour dynamiser la créativité de leurs employés. En effet, les espaces de coworking favorisent la prise de contact et les rencontres enrichissantes. De plus, le climat de brainstorming semble très favorable à l'émergence de nouvelles idées. C'est en tout cas ce que la plupart des coworkers affirment, rajoutant même que le travail en coworking aurait considérablement amélioré leur productivité, leur apprentissage de la collaboration et le respect qu'ils ont des idées et de la manière de travailler d'autrui.

©France Travail

### **Hôtel d'entreprises**

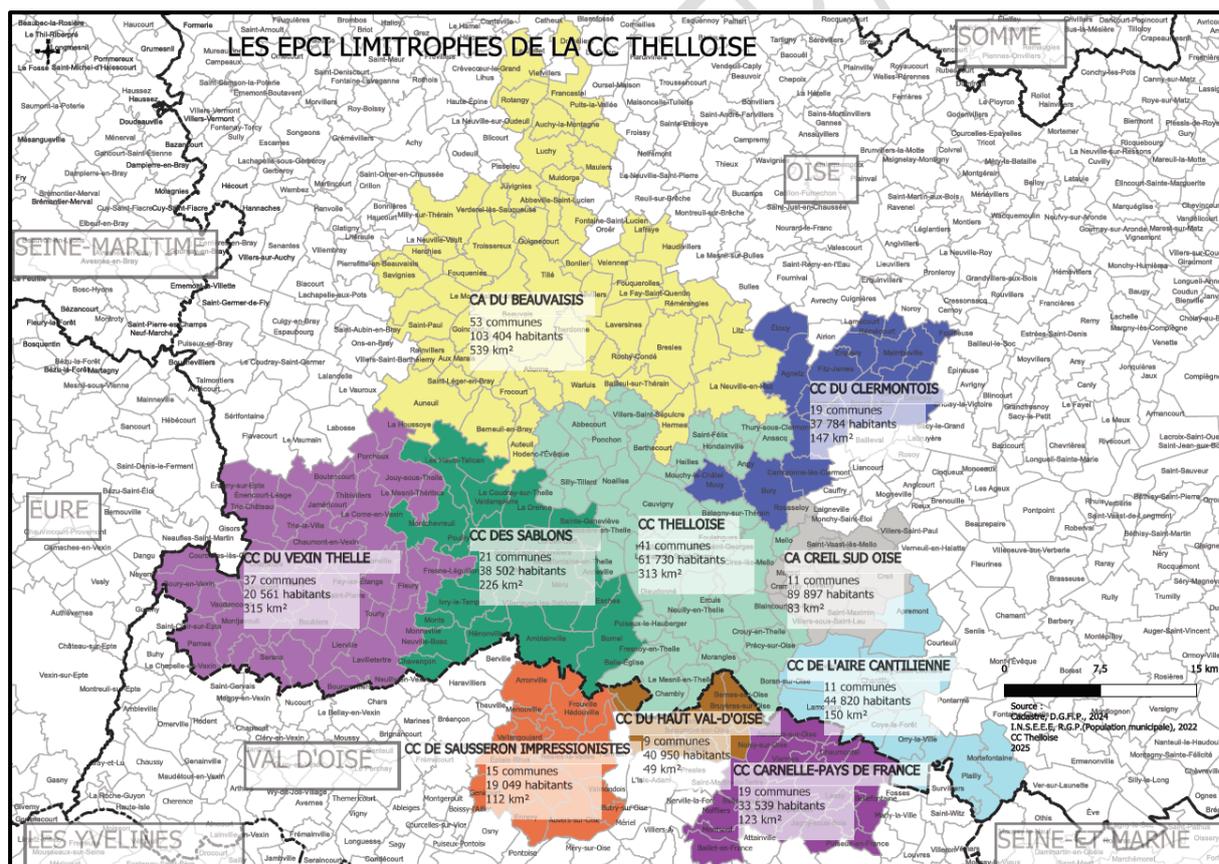
L'hôtel d'entreprise est une solution d'hébergement adressé aux sociétés plus matures. Il s'agit souvent d'entreprises qui ont plusieurs années d'antériorité et qui ont terminé leur période de pépinière. Dans ce cas, l'entreprise bénéficie toujours d'un environnement dynamique en côtoyant au quotidien d'autres entreprises en accélération. En revanche, les hôtels se focalisent sur le service d'hébergement et non plus sur l'accompagnement. En effet, les entrepreneurs installés en hôtel ont suffisamment de recul et de données sur leur activité pour poursuivre leur croissance de façon plus autonome.

Par ailleurs, l'aspect communautaire reste une proposition de valeur forte en hôtel d'entreprise. Les entrepreneurs présents au sein des hôtels peuvent notamment échanger entre eux ou apporter un retour d'expérience concret à ceux qui sont moins avancés.

©Wacano, réseau d'incubateurs et de pépinières d'entreprises en Ile-de-France

### 1.2.2.2 S'affirmer, s'approprier les dynamiques, maîtriser les effets secondaires de l'attraction des territoires voisins

Plus que jamais, les axes de développement de la Communauté de communes Thelloise en matière économique doivent tenir compte des projets situés en périphérie du territoire. Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), intégré au SCoT, permet de réguler certaines constructions et implantations commerciales, artisanales et logistiques commerciales. Il permet également d'identifier les pôles qui engendrent une attractivité dont il est impératif de tenir compte.



Carte de localisation de la Thelloise par rapport aux EPCI limitrophes ©CC Thelloise, 2025

---

### Prescriptions

---

- ▶ Tenir compte des orientations, prescriptions et recommandations dictées dans le **DAACL** annexé au SCoT.

---

### Recommandations

---

- ▶ Engager une réflexion afin de **mutualiser l'offre de services et d'équipements de transport** avec les collectivités limitrophes.
- ▶ Poursuivre une **politique de promotion territoriale** dans le but d'attirer des entreprises pourvoyeuses d'emplois, innovantes...
- ▶ Développer nos **outils de communication** pour faciliter les déplacements et l'accès à l'offre de transports quotidiens, notamment vers les communes qui concentrent le plus d'emplois.
- ▶ Enrichir **l'offre de transport alternatif à la voiture individuelle** pour les actifs, en mettant en place des moyens de déplacements partagés.

#### 1.2.2.3 Favoriser les opérations de renouvellement et de densification pour le développement économique

Les outils de requalification, de densification ou encore d'opérations de restructuration, doivent permettre de créer de nouvelles possibilités de construire pour les projets de développement économique, sans consommer de foncier.

A ce titre, le **potentiel foncier** identifié ci-avant dans la partie « 1.1.1.2. La trajectoire de la Thelloise pour une zéro artificialisation nette à horizon 2050 » du présent document doit être utilement consultée, afin d'avoir une première idée du potentiel foncier disponible sur la Thelloise.

---

### Prescriptions

---

- ▶ Conforter le rôle de la **Communauté de communes Thelloise en tant que Personne Publique Associée (PPA)** concernant les adaptations des documents d'urbanisme des communes et structures intercommunales limitrophes pour une meilleure prise en compte des activités, des équipements et une adaptation adéquate.
- ▶ Réserver les activités économiques productives dans les **zones d'activités existantes ou celles éloignées des zones habitées**.
- ▶ **Requalifier et densifier** les zones d'activités économiques existantes **en priorité**.
- ▶ Recenser les **friches** du territoire qui peuvent être reconverties en zones économiques et les aménager dans l'objectif de maîtriser la consommation foncière. Les documents d'urbanisme devront justifier les freins/blocages empêchant leur reprise et aménagement.

- ▶ Veiller à une **adaptation appropriée** des projets économiques en renouvellement ou en densification de foncier à proximité des zones d'habitation et/ou accueillant du public, notamment des publics sensibles (écoles, EHPAD...). Une attention particulière devra notamment être portée sur les nuisances et pollutions susceptibles d'être générées par les projets.
- ▶ Renforcer les **pôles économiques existants** en privilégiant l'**optimisation** du foncier, la **mutualisation** des équipements, la **densification**, la **requalification** des zones.
- ▶ Intégrer les prescriptions définies par le **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL)** afin de mettre en place une stratégie de développement économique et commercial adaptée.
- ▶ Permettre les **évolutions** des zones d'activités (extensions, mutations...) en adéquation avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL)<sup>12</sup>
- ▶ Rechercher une **meilleure intégration** des zones d'activités **au sein des tissus bâtis** des communes afin de garantir une **insertion paysagère et architecturale qualitative**.

---

### Recommandations

---

- ▶ Conserver les zones d'activité attractives à travers l'entretien des voiries et des espaces verts, la modernisation de l'éclairage public, une signalétique adaptée...
- ▶ Poursuivre le **positionnement des pôles commerciaux existants et stratégiques** identifiés au DAACL pour le territoire.
- ▶ Continuer l'aménagement en cours de certaines **zones d'activités commerciales** et assurer leur **complémentarité** avec les pôles existants.

#### 1.2.2.4 Affirmer l'agriculture comme une ressource pour le développement territorial

Afin de **nourrir les habitants**, de **créer de l'emploi local** et d'**entretenir les paysages**, le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire est essentiel. Il s'agit de préserver le foncier agricole par des mesures de protection adéquates mais également de permettre le développement des infrastructures agricoles indispensables pour l'ensemble des filières.

---

### Prescriptions

---

- ▶ Recenser les **friches** du territoire et les aménager pour y concentrer tout développement éventuel et **préserver ainsi les terres agricoles**. Les documents d'urbanisme devront justifier les freins/blocages empêchant de mobiliser le foncier non agricole.

---

<sup>12</sup> Se référer plus précisément à la partie III du DAACL relative aux prescriptions d'implantation.

- ▶ Sur la base du diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture, mieux connaître les espaces agricoles pour **maintenir et développer les exploitations existantes**.
- ▶ Autoriser les opérations d'aménagement dès lors qu'elles **ne remettent pas en cause l'activité agricole** présente et que **l'extension est justifiée** au regard du développement de la commune. Les documents d'urbanisme chercheront à **éviter le mitage** des espaces agricoles.
- ▶ Favoriser les circuits courts en assurant la promotion des **marchés alimentaires locaux** et activités de **maraîchage**.

---

### Recommandations

---

- ▶ Privilégier, au sein des documents d'urbanisme, un développement urbain qui facilite le fonctionnement et le développement des **exploitations agricoles** en prenant en compte leur diversité et leurs projets économiques.
- ▶ Créer des **espaces tampons** dès lors qu'une extension est réalisée à proximité d'un espace agricole.
- ▶ Mettre en place des outils adaptés pour **protéger les terres irrigables**.



# 2

## AMBITION II : UN TERRITOIRE VIVANT

## 2.1 VIVRE DANS LA THELLOISE

Au-delà d'un parc résidentiel suffisant, abordable et diversifié d'un côté, et d'une situation économique et d'emploi favorable de l'autre, le territoire doit être en mesure d'offrir toutes les aménités et services nécessaires au quotidien des habitants. Il s'agit donc de répondre à plusieurs objectifs visant essentiellement à maintenir ou à développer :

- Les services de proximité ;
- Les commerces et l'artisanat ;
- Les infrastructures de transport.

### 2.1.1 CONFORTER UN MAILLAGE COMMERCIAL DE PROXIMITE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET VILLAGES

L'identité commerciale de la Thelloise se caractérise par un **fonctionnement proche de l'armature territoriale** déterminée à l'échelle du territoire du SCoT :

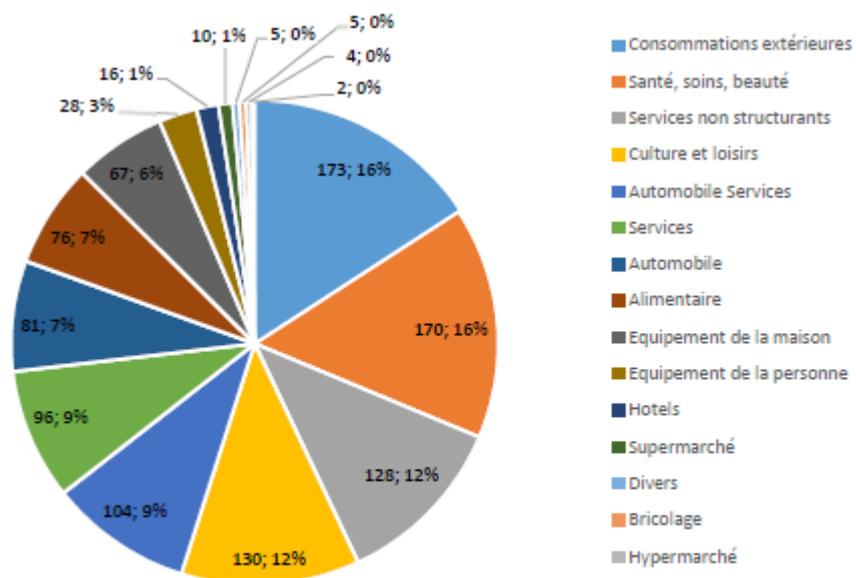
- ▶ Le **pôle structurant** concentre plus du quart des commerces du territoire et s'identifie comme le principal foyer de grande distribution, avec l'implantation de la zone des Portes de l'Oise ;
- ▶ Les **pôles intermédiaires**, et en particulier les communes de Noailles, Sainte-Geneviève et Neuilly-en-Thelle, offrent des commerces diversifiés en centre-ville, avec quelques grandes surfaces de vente, essentiellement alimentaires, à leur périphérie ;
- ▶ Les **pôles de proximité**, comme Berthecourt, Cires-lès-Mello, Boran-sur-Oise ou Le Mesnil-en-Thelle, disposent de quelques commerces de centre-bourg et peuvent répondre aux besoins des communes rurales proches, dépourvues de commerces.

Ces commerces sont **facteur d'attractivité** et conditionnent le maintien de la population actuelle, ainsi que l'installation potentielle de nouveaux habitants. C'est pourquoi, il est essentiel de conforter le maillage commercial existant, notamment l'offre de proximité, en particulier au sein de communes rurales.

Il s'agit en premier lieu de **consolider le rôle de Chambly en tant que pôle commercial structurant** du territoire, dans une logique de concentration et de diversification de commerces. En second lieu, il s'agit de relayer plus localement une **offre commerciale satisfaisante via les pôles intermédiaires**, tout en **participation à l'animation des centres-villes**. Enfin, il s'agit de **maintenir l'attractivité des communes rurales** en confortant et en développant une offre d'hyper-proximité stratégique.

En dehors du renforcement du maillage commercial de centre-ville et de centre-bourg, les **zones d'activités** de la Thelloise, concentrant services et emplois, représentent une **offre complémentaire à conforter**.

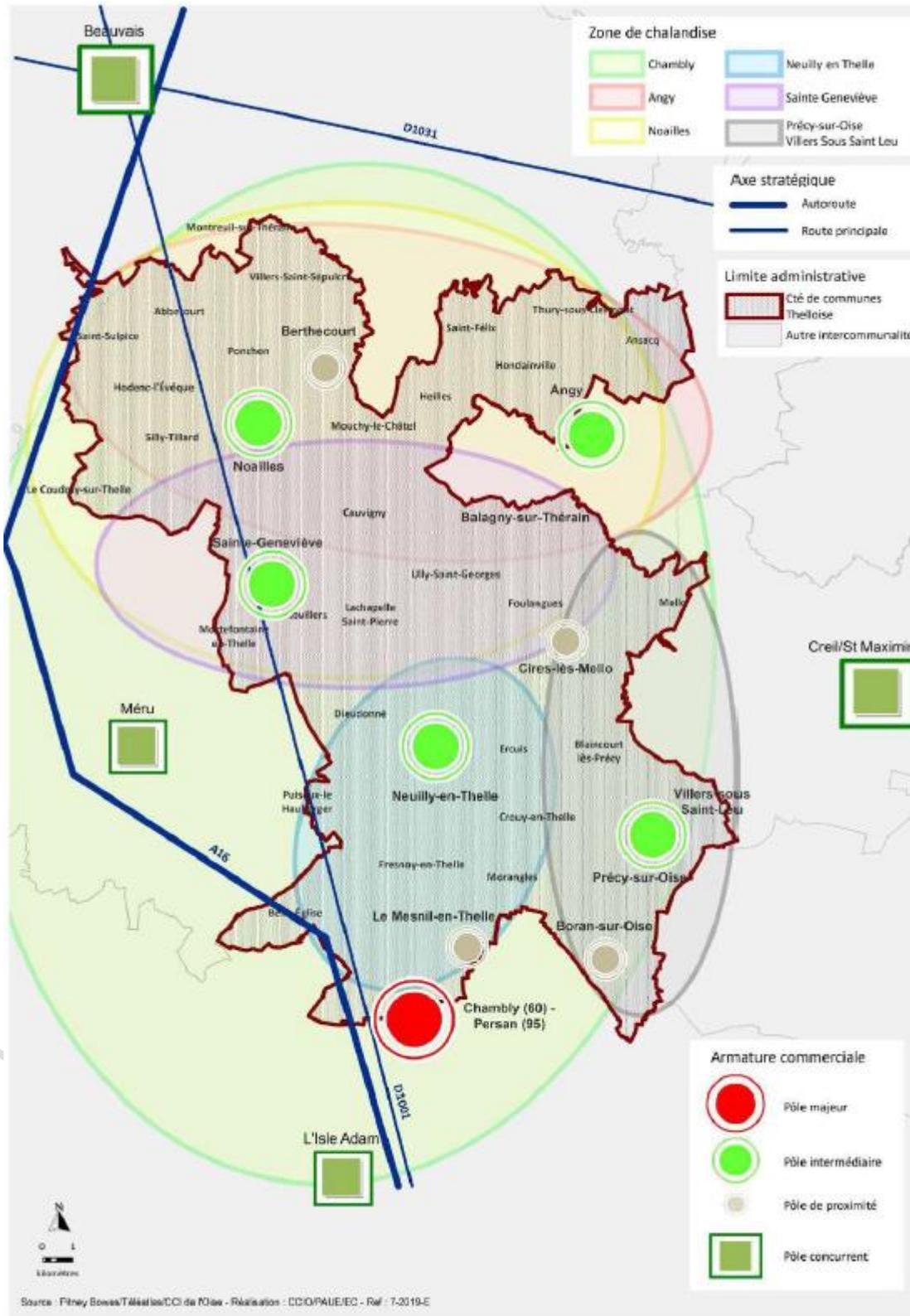
Répartition des commerces par secteur (en nombre d'établissements)



Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique CC Thelloise  
07/2019 et 11/2022

Extrait du DAACL de la Thelloise réalisé en juillet 2019 et mis à jour en novembre 2022

### Aires de chalandise des principaux pôles commerciaux de la CCT



L'armature commerciale et les zones de chalandise de la CCT © DAACL, novembre 2022, p.66

---

## Prescriptions

---

- ▶ Intégrer les prescriptions définies par le **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial et Logistique (DAACL)** afin de mettre en place une stratégie de développement économique et commerciale adaptée. Il s'agit notamment de respecter les prescriptions d'implantation différenciées entre le pôle structurant de Chambly, les pôles intermédiaires et les pôles de proximité (cf. *Tableau récapitulatif ci-dessous*).
- ▶ Créer les conditions favorables au **développement du commerce** en intégrant dans les documents d'urbanisme des prescriptions relatives à la **délimitation de linéaires** dédiés au commerce et à l'artisanat, ainsi que des **règles spécifiques en matière de stationnement**.
- ▶ Conforter les **zones commerciales existantes** sur le territoire en tenant compte des zones commerciales existantes aux abords du territoire et encadrer le commerce en fonction de l'organisation du territoire.
- ▶ Maintenir l'attractivité des espaces commerciaux situés en zone d'activité du pôle structurant par un **entretien régulier des espaces publics**.
- ▶ Favoriser la **complémentarité** entre les zones commerciales en périphérie des villes et l'offre commerciale localisée en centre-ville et dans les villages, en **évitant les effets de concurrence**.
- ▶ Définir des **localisations préférentielles** pour le commerce de proximité.
- ▶ Favoriser le commerce dans les **centralités des villes et des bourgs** identifiées comme localisations préférentielles.
- ▶ Maintenir l'**attractivité des communes rurales** en confortant et en développant une offre d'**hyper-proximité** stratégique.

---

## Recommandations

---

- ▶ Soutenir, accompagner et valoriser les commerçants et artisans présents sur l'ensemble du territoire.
- ▶ Encourager les nouvelles implantations commerciales, notamment par l'accompagnement à l'entrepreneuriat, et favoriser les transmissions d'activités, tout en s'appuyant sur le service Développement Economique, du Tourisme et de l'Emploi de la CC Thelloise.
- ▶ Encourager l'achat de proximité.

		Pôle majeur	Pôle intermédiaire	Pôle de proximité	Hors pôle préférentiel
Caractéristiques des pôles préférentiels		Attraction au-delà du territoire. Achats hebdomadaires et occasionnels  Offre commerciale complète : hypermarché, supermarché, commerces de détail et grandes surfaces de tout type avec du choix pour une même activité et une offre culturelle et de loisirs dédiées Equipement varié de centre-ville et de périphérie	Attraction sur une zone de chalandise incluant les communes voisines.  Achat quotidien à hebdomadaire.  L'offre commerciale repose sur un hyper ou un supermarché et une offre complète de proximité	Clientèle de proximité.  Achat quotidien.  Au moins 4 commerces dont un supermarché ou une alimentation générale, une boulangerie, un bar (ou restaurant)	Pas ou peu de commerce de proximité
	Centralité	Surface de vente	Permettre l'implantation de commerces de toute taille en centre-ville		
Aménagement commercial et développement durable		<p>Ne pas imposer la réalisation de locaux commerciaux dans les projets d'aménagement nouveaux (OAP...) Privilégier la reprise de locaux vacants</p> <p>Veiller au respect du RNP (Règlement National de Publicité) pour préserver la qualité architecturale des bâtiments (façades, enseignes) Améliorer et éventuellement encadrer (durée) le stationnement et les conditions de livraison</p> <p>Définir de manière précise et resserrée les centres-villes ou centre-bourgs afin d'y concentrer la partie commerçante Favoriser l'accessibilité (route, transports collectifs, voie douce...)</p>			
Périphérie	Surface de vente	<p>Surface de vente* minimale par commerce : 300m<sup>2</sup> (exception faite des boutiques dans les galeries marchandes)</p> <p>Pas de création possible de galerie commerciale couverte ou non.</p> <p>Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial*.</p>	<p>Surface de vente maximum de 1000m<sup>2</sup> par commerce</p> <p>L'implantation ne doit pas remettre en cause l'équilibre entre le centre bourg et la périphérie (offre absente du centre-ville), ainsi qu'entre les pôles marchands du territoire.</p>	<p>Le pôle de proximité n'a pas vocation à accueillir du commerce en périphérie</p> <p>Exception pour 1 pôle déjà existant : <b>Le Mesnil en Thelle</b> (reconversion de sites existants possible)</p>	Pas d'implantation possible
	Aménagement commercial et développement durable	<p>Ne pas ouvrir de nouvelles disponibilités foncières dédiées au commerce ou envisager l'ouverture exceptionnellement et uniquement pour des équipements absents du territoire et en renfort de pôles existants</p> <p>Fonder la création ou le maintien de disponibilités foncières à vocation commerciale sur une étude des besoins de la population, des flux de consommation, de l'offre existante et prévue à court terme, de l'impact sur l'environnement.</p> <p>Les secteurs d'extension sont conditionnés à la définition préalable d'un projet d'aménagement global du site (ZAC, OAP...) tendant à favoriser : le traitement paysager du projet tant au niveau des bâtiments, que des infrastructures, la gestion collective (eau, stockage, déchets), les économies d'énergie, l'accessibilité</p> <p>Interdire la dispersion du commerce dans des zones économiques dédiées à d'autres activités</p> <p>Demander la qualité paysagère et architecturale des nouveaux bâtiments qui auront recours si possible à des énergies renouvelables (isolation, panneaux photovoltaïques...)</p> <p>Favoriser l'accessibilité et les moyens de circulation doux</p> <p>Optimiser le stationnement</p> <p>Interdire la création de galerie commerciale</p> <p>Demander une consommation foncière raisonnable par des règles adaptées</p>			

\*Voir définition page précédente

■ Récapitulatif des prescriptions d'implantation dans les centralités et les périphéries selon les localisations préférentielles ©DAACL, novembre 2022, p.72

## 2.1.2 TENDRE VERS UN REEQUILIBRAGE SUR LE TERRITOIRE DE L'OFFRE DE SERVICE DE PROXIMITE

En complément de la consolidation de l'offre commerciale présente sur le territoire, **l'offre de services doit être renforcée**, en s'appuyant sur l'armature commerciale définie ci-avant. En effet, la présence de services diversifiés constitue un **pilier fort d'attractivité**, en particulier dans les espaces ruraux qui font face à une désertification des services de proximité et de première nécessité (alimentaire, santé, administratif...).

---

### Prescriptions

- ▶ Maintenir et développer **l'accessibilité aux services publics**, en s'inspirant de l'exemple des Espaces France Services.
- ▶ Assurer une **adéquation entre la programmation de logements et l'offre en équipements**, cette dernière doit être en capacité d'accueillir la population projetée dans les documents de planification.
- ▶ S'appuyer sur l'armature territoriale pour assurer l'adéquation entre **l'offre de services accessibles** et la population actuelle et projetée dans les communes, en favorisant des implantations stratégiques ou la mutualisation des services.
- ▶ Faire en sorte de **préserver l'offre médicale de proximité** et lutter contre la désertification en rendant le territoire attractif.
- ▶ Développer et rendre accessible les **services et équipements pour l'enfance et la petite enfance**.
- ▶ Poursuivre le développement des **nouvelles technologies** sur l'ensemble du territoire, en particulier le Réseau Très Haut Débit.

---

### Recommandations

- ▶ Mettre à disposition des **lieux de permanence** avec les différents partenaires (logement, énergie...) et créer des espaces ressources sur le territoire.

## 2.1.3 DEVELOPPER ET VARIER LES MODES DE DEPLACEMENT AU SEIN DE LA THELLOISE ET AU-DELA

La mobilité représente le deuxième poste de consommation énergétique sur le territoire, tandis que la voiture est de loin le mode de déplacement le plus utilisé dans les trajets quotidiens au sein de la Thelloise. Or, dans un contexte de changements climatiques, il est urgent d'agir pour endiguer le plus possible le recours à la voiture individuelle, facteur de nuisances, de pollution atmosphérique, de dégradation de la

santé et du cadre de vie, d'artificialisation des sols... Cette réduction doit s'appuyer sur un panel d'actions variées ciblant les modes de déplacement et les alternatives au « tout auto ».

A noter que la CC Thelloise a noué en 2023, un partenariat avec Bla Bla Car Daily pour financer les trajets du quotidien, une initiative qui peut être valorisée.

---

### Prescriptions

---

- ▶ Fonder le développement urbain futur sur **l'armature territoriale** du SCoT, dont l'équilibre permettra de réduire les déplacements.
- ▶ Développer le réseau existant du **Pass Thelle Bus** pour renforcer le transport collectif.
- ▶ **Rapprocher les lieux de résidence et les lieux d'emplois** afin de limiter les déplacements domicile-travail.
- ▶ Développer les **pôles gare** avec des typologies d'habitat **proposant une mixité et une densité propre** à ces zones
- ▶ Prendre en compte et mettre en œuvre le plan d'action du **Plan de Mobilité Simplifié** et du **Schéma Directeur des voies douces**.
- ▶ Prendre en compte et mettre en œuvre les **orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)**.
- ▶ Respecter les termes de la loi LOM qui prévoit l'obligation d'installer des **bornes de recharge** dès le 1er janvier 2025, pour les bâtiments non résidentiels disposant d'un parc de stationnement de plus de 20 places, ainsi que le déploiement d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables, dont au moins un sera dimensionné pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite. Ils devront prévoir 1 place par tranche de 20 emplacements de parking.
- ▶ Renforcer le réseau de **pistes cyclables** pour un développement des mobilités actives sur l'ensemble du territoire, en liaison avec les territoires voisins.
- ▶ Développer une **offre multimodale** sur les lieux publics reliant les gares/lignes de bus qui présentent un fort passage, notamment au sein des pôles Gare.

---

### Recommandations

---

- ▶ Optimiser l'offre de **stationnement**.
- ▶ Aménager un maillage cohérent de **parkings relais** favorisant l'intermodalité.
- ▶ Etudier les conditions de développement des **transports en commun** pour **faciliter les déplacements domicile-travail**.
- ▶ Développer les **mobilités alternatives** desservant les zones d'activités économiques.
- ▶ Communiquer sur l'existence de **bornes de recharges** pour véhicules électriques sur le territoire (Mouv'Oise).
- ▶ **Étendre l'offre de mobilités propre à la CCT** en cas de forte demande liée au développement des zones commerciales et économiques.

- ▶ Communiquer sur les **actions alternatives au « tout auto »** : covoiturage, télétravail, pistes cyclables et piétonnières, zones d'activités à proximité des gares ou desservies par le réseau de transport à la demande...
- ▶ **Etendre ou conforter des lignes existantes** pour faciliter les déplacements en transports en commun.

## 2.1.4 CONFORTER LE MAILLAGE LOGISTIQUE DU TERRITOIRE

La logistique désigne l'ensemble des opérations nécessaires aux flux d'échanges, de la conception et de la préparation des biens sur les lieux de production jusqu'à leur livraison sur les lieux de consommation<sup>13</sup>, comprenant notamment :

- ▶ Le transport du dernier kilomètre ;
- ▶ Les livraisons et services du dernier mètre ;
- ▶ Les prestations de logistique retour (retour marchandises, déchets des entreprises, recyclage) dites du « premier kilomètre »<sup>14</sup>.

« Chaque type de marchandise répondant à des contraintes de transport et de stockage spécifiques, **il n'y a pas une, mais des logistiques urbaines**, nécessitant la mise en place de chaînes logistiques et complémentaires »<sup>15</sup>. De même, tous les modes de transport peuvent être mobilisés dans la chaîne logistique : le transport routier, qui reste le plus utilisé (à hauteur de 80% du transport de marchandises intérieur en France), le transport ferroviaire, le transport maritime et fluvial, le transport aéroportuaire, les mobilités douces (vélo, vélo-cargo...).

Une analyse de la logistique, en particulier la logistique commerciale, au sein de la Thelloise a été menée dans le cadre de l'élaboration du **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)**, intégré au SCoT. Celui-ci donne plusieurs préconisations pour améliorer la chaîne logistique sur le territoire. Ces dernières reposent principalement sur une **structuration stratégique des pôles logistiques**, à proximité des axes structurants : **réseau routier, réseau ferroviaire et réseau fluvial (Canal Seine-Nord Europe)**.

---

<sup>13</sup> Géoconfluences, février 2022, « Logistique » [en ligne]. Disponible à l'adresse suivante : <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/logistique-et-supply-chain>

<sup>14</sup> Intercommunalités de France, janvier 2022, *Logistique urbaine – La capacité à agir des collectivités*, p.9 [en ligne]. Disponible à l'adresse suivante :

<https://www.intercommunalites.fr/app/uploads/2022/10/2022-01-idf-poste-guide-logistique-urbaine.pdf> .

<sup>15</sup> *Ibid.*

---

## Prescriptions

---

- ▶ Chercher à appliquer les préconisations pour les aménagements de logistique urbaine énoncées dans le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)** de la Thelloise.
- ▶ Anticiper les **aménagements logistiques inhérents** à tout projet de développement d'activités (espaces de stockage, de stationnement et de manœuvre adéquats par rapport aux besoins de l'activité, études de circulation en amont du projet...), en favorisant les mutualisations lorsque cela est possible (exemple : mutualisation des espaces de stockage, de stationnement et de circulation à l'intérieur d'un site d'activités, services inter-entreprises communs, raccordements aux réseaux techniques et viaires...).
- ▶ Privilégier la connexion des projets d'activités économiques avec les **dispositifs logistiques existants** sur la Thelloise et les collectivités limitrophes (exemple : port de Bruyères-sur-Oise).
- ▶ Favoriser, le cas échéant, le développement d'une **plate-forme logistique** à proximité des réseaux structurants du territoire, ainsi que des pôles stratégiques de l'armature urbaine (Chambly et les pôles secondaires).
- ▶ Prendre en compte la **Charte départementale des circulations Poids Lourds** qui doit être mise en œuvre à l'échelle du département de l'Oise.
- ▶ Intégrer le développement du **Canal Seine-Nord Europe** dans la planification future du territoire, en cohérence avec les politiques locales aux échelles intercommunales et communales.
- ▶ Prendre en compte le développement du port de Bruyères-sur-Oise dans le Val d'Oise.

---

## Recommandations

---

- ▶ Encourager des **solutions innovantes et durables** pour la logistique des derniers kilomètres et mètres.
- ▶ Prendre en compte l'objectif chiffré de taux de charge des véhicules identifiés dans le SRADDET (objectif 7), ainsi que les leviers pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de ce secteur :

Taux de charge des camions et véhicules utilitaires légers (en tonnes par km)		
2018	2030	2050
5,60	6,44	7,28
Aug. /2018	+15%	+30%

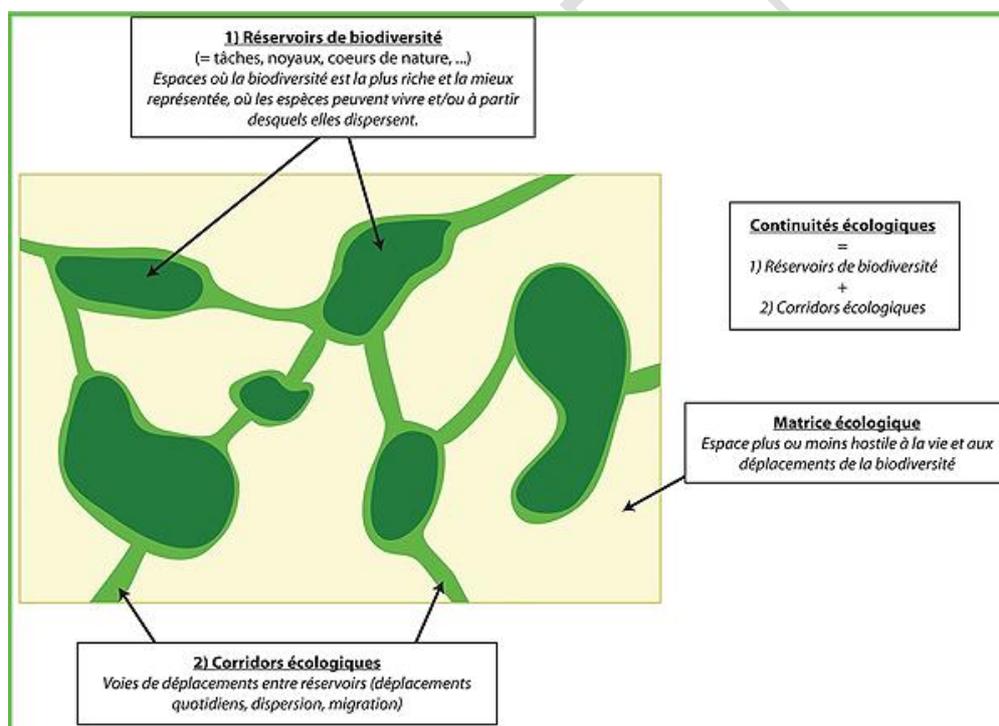
- Intégrer la thématique logistique urbaine dans les documents d'urbanisme (localisation de sites logistiques, foncier...);
- Développer des centres de distribution urbaine de façon maîtrisée, cohérente et intégrée au regard de la stratégie d'aménagement des territoires ;
- Accompagner l'émergence d'une organisation intégrée de la logistique dans les projets de territoire, notamment par la logistique urbaine fluviale ;
- Recourir à des modes alternatifs en faveur de la logistique du dernier kilomètre  
Créer des lieux de partage entre acteurs.

## 2.2 CONCILIER CADRE DE VIE ET BIODIVERSITE

### 2.2.1 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES NATURELS

L'outil **Trame Verte et Bleue (TVB)** est un réseau formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques** identifiées par les schémas régionaux d'aménagement et de développement durable (SRADDET) ainsi que par les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements (SCoT et PLU/PLUI). Il vise à préserver les services écosystémiques rendus par la biodiversité (rafraichissement de l'air, lieux de balade, paysage...), à enrayer sa perte en maintenant et restaurant ses capacités d'évolution. Il vise également la remise en bon état des continuités écologiques.

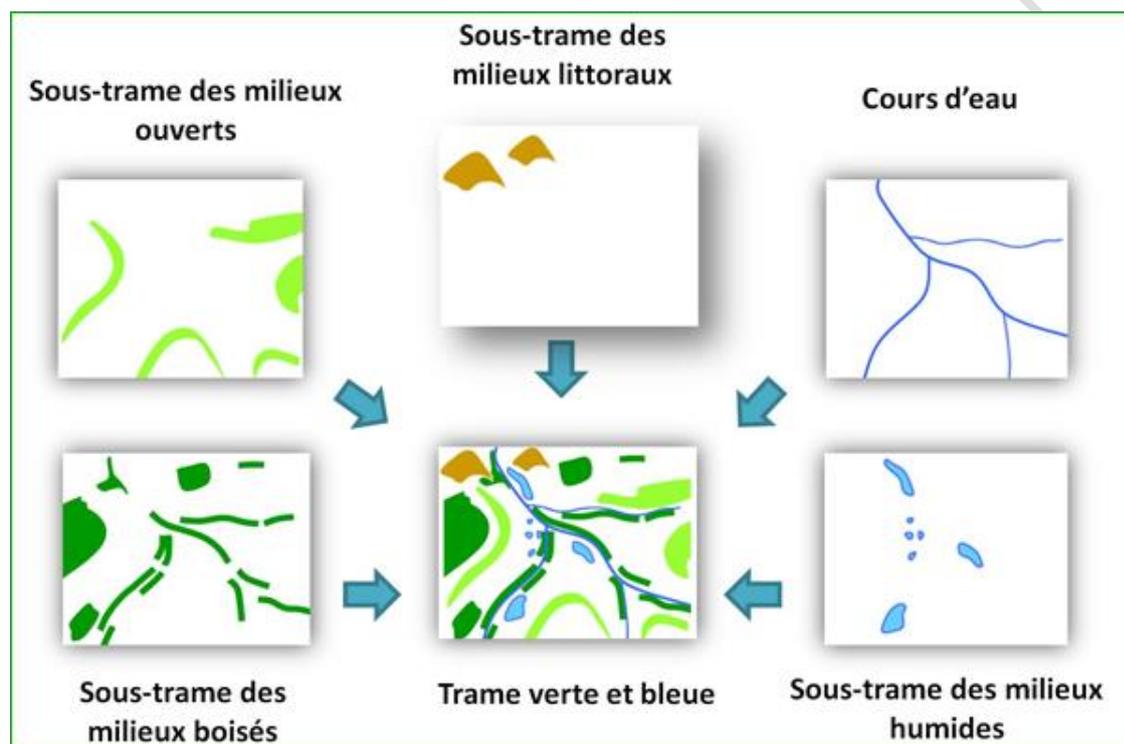
Les continuités écologiques constituant la Trame Verte et Bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Le projet de trame verte et bleue défini à l'échelle du SCoT s'organise autour de plusieurs sous-trames pour mieux appréhender les enjeux de biodiversité du territoire.



■ Définition des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ©INPN<sup>16</sup>

<sup>16</sup> [La Trame Verte et Bleue \(TVB\) - DREAL HAUTS-DE-FRANCE](#)

Pour rappel, une sous-trame est formée par un ensemble de milieux naturels et semi-naturels favorables à une espèce ou à une guildes d'espèces « cible » (guildes des espèces des milieux forestiers, guildes des espèces des milieux ouverts, ...). L'ensemble de ces sous-trames constitue le support de développement et de vie de la biodiversité du territoire de la Thelloise, mais aussi des territoires voisins et plus généralement de l'ensemble des territoires régionaux et du territoire national. Elles sont le support d'une **dynamique écologique** qu'il faut maintenir dans le cadre du développement du territoire afin de pérenniser le fonctionnement des écosystèmes qu'elles abritent.



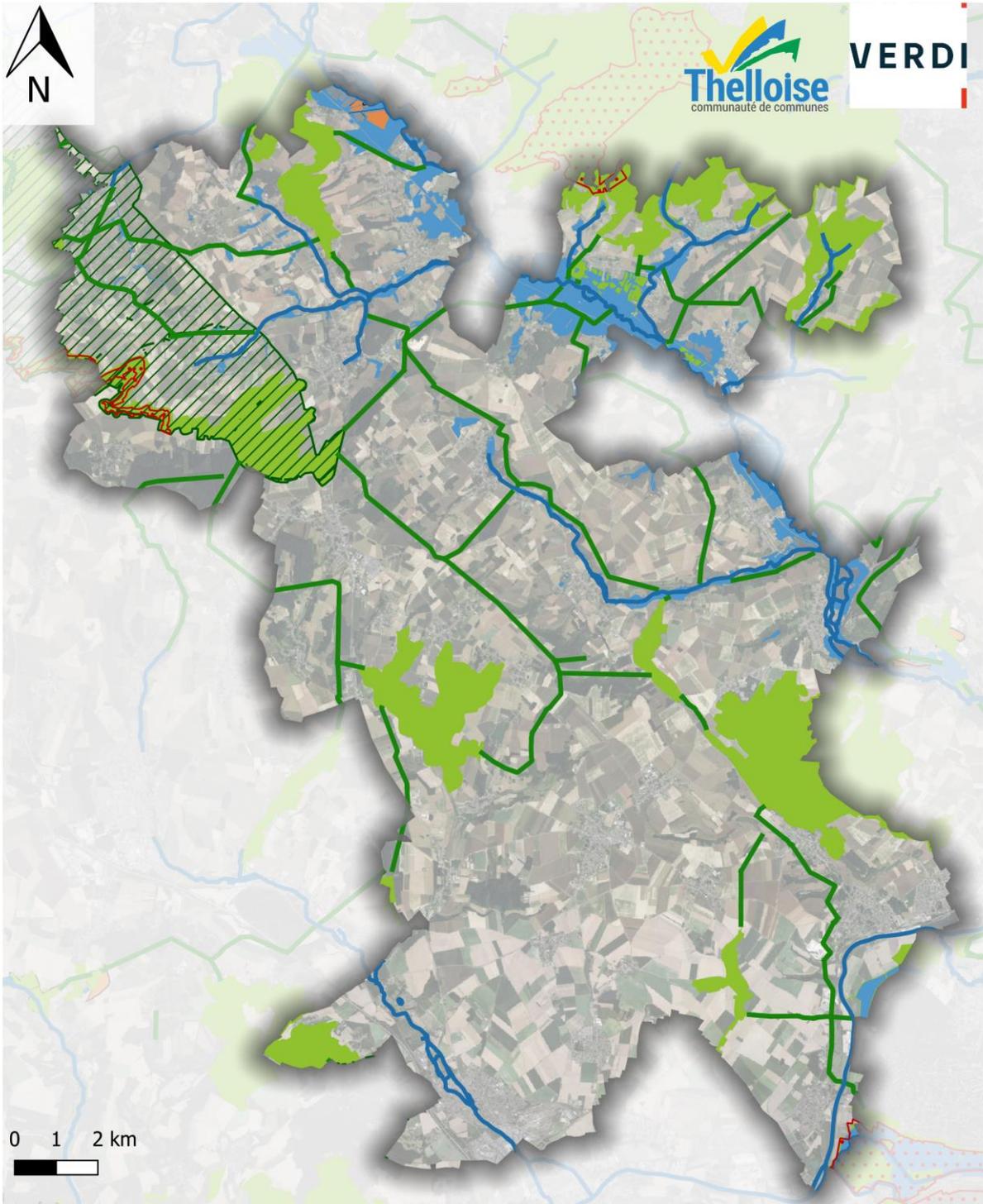
### Illustration des sous-trames qui composent les réservoirs et corridors écologiques ©INPN<sup>17</sup>

La carte ci-dessous représente les continuités écologiques présentes sur le territoire. On y retrouve :

- ▶ Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE Picardie, qui n'est pas approuvé, mais dont le diagnostic reste valable ;
- ▶ Les zones avérées, issues d'études du PNR Oise Pays de France, et du SIVT (Syndicat des Intercommunalités de la Vallée du Thérain) ;
- ▶ D'autres zonages indiquant la présence d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, sites Natura 2000, ENS).

La fiche outil n°3, relative au patrimoine naturel et à la biodiversité, donne davantage de précisions sur ces continuités écologiques, ainsi que sur les façons concrètes de les prendre en compte dans les documents d'urbanisme. La fiche outil fait également la distinction entre les zones humides avérées et les zones à dominante humide du SDAGE.

<sup>17</sup> Ibid



**Continuités écologiques identifiées  
sur le territoire de la Thelloise**

Révision du SCoT de la CC Thelloise  
Sources : SRCE, DREAL Hauts-de-France, SDAGE  
Verdi

- Cours d'eau
- Corridors écologiques
- znieff1
- ZNIEFF II
- Sites Natura 2000
- Zones humides avérées
- ENS

### 2.2.1.1 Protéger et enrichir la trame verte

---

#### Prescriptions

---

- ▶ Veiller à préserver les secteurs reconnus pour leur **sensibilité écologique** et les **écotones** (zone de transition écologique entre deux écosystèmes) de ces secteurs, notamment à travers la préservation des **lisières**.
- ▶ Inscrire dans les documents d'urbanisme et de planification, les **zones naturelles ou agricoles à protéger**, afin d'encadrer tout projet pouvant leur nuire.
- ▶ Favoriser les **projets de renaturation, d'amélioration des boisements, d'implantation de haies, de désimperméabilisation**. Intégrer les objectifs de **réduction d'artificialisation des sols** selon le développement démographique défini par l'armature territoriale et débattus au sein du PAS (pôle structurant, pôle secondaire, ou commune rurale).
- ▶ Protéger les **réservoirs de biodiversité** du territoire, et garantir le **bon fonctionnement des continuités écologiques** entre les différents milieux par des opérations de préservation, d'amélioration ou de restauration.
- ▶ Préserver et intégrer la **nature en ville**.
- ▶ Choisir des **essences adaptées** dans l'aménagement des espaces.
- ▶ Limiter l'**imperméabilisation des sols** pour préserver leur qualité.

---

#### Recommandations

---

- ▶ Promouvoir des **activités compatibles** avec la préservation des réservoirs de biodiversité.
- ▶ Valoriser tous les **milieux d'intérêt écologique**.
- ▶ Réaliser des **Atlas de la biodiversité communale**.
- ▶ Soutenir les **initiatives favorables à la nature en ville**, afin de renforcer le lien entre les habitants et la nature, et de leur faire bénéficier des services écosystémiques que celle-ci peut offrir.
- ▶ Promouvoir l'**extinction ou l'abaissement de l'intensité lumineuse** de l'éclairage public nocturne.
- ▶ Inscrire dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi...), des **Orientation d'Aménagement et d'Orientations sur la thématique des Trames Vertes et Bleues** (dites « OAP TVB »), afin de fixer des objectifs ambitieux de préservation des continuités écologiques à l'échelle communale.
- ▶ Le SRADDET encourage les PLU/PLUi/cartes communales à identifier les **zones propices à la renaturation** afin d'agir en faveur de :
  - La restauration de la biodiversité (corridors et réservoirs de biodiversité, trames verte et bleue ...)
  - La lutte contre les inondations et le ruissellement (solutions fondées sur la nature) ;
  - L'adaptation au changement climatique (ressource en eau, îlots de chaleur) ;
  - La qualité de l'air et du cadre de vie (nature en ville).

## 2.2.1.2 Protéger et enrichir la trame bleue

---

### Prescriptions

---

- ▶ Adapter le développement urbain et économique aux ressources en **eau potable** en fonction de leur disponibilité et de leur qualité.
- ▶ Protéger, le cas échéant, les **aires d'alimentation de captage d'eau potable** par un zonage approprié.
- ▶ Adapter le développement urbain et économique aux capacités de collecte et de traitement des **eaux usées**.
- ▶ Veiller à la **séparation des eaux de pluie** des eaux usées, là où c'est possible.
- ▶ Veiller à l'entretien et au curage des **fossés**.
- ▶ Accompagner et mettre en place des solutions d'**infiltration à la parcelle des eaux de pluie**, là où c'est possible.
- ▶ Accompagner et mettre en place des solutions de **réutilisation des eaux de pluie**.
- ▶ Développer une politique de **maîtrise des ruissellements des eaux**, en partenariat avec les acteurs de terrain.
- ▶ Veiller à protéger les éléments écologiques jouant un rôle dans la **dynamique hydraulique du territoire** : haies, talus, mares, zones humides et abords des cours d'eau.
- ▶ Veiller au maintien et à la sécurisation des **fonctionnalités des milieux humides** (hydrologique, écologique, épuratrice et climatique).
- ▶ Préserver les **cours d'eau et leurs abords** et les **espaces de bon fonctionnement hydraulique** ou à défaut, leur lit majeur. Pour cela, inscrire dans les documents d'urbanisme des zones tampon de non-constructibilité aux abords des cours d'eau.
- ▶ Interdire les **créations et extensions de plans d'eau** dans le lit majeur des cours d'eau de 1<sup>ère</sup> catégorie piscicole, en zone protégée et en cas d'impact hydrologique, écologique ou chimique sur les cours d'eau ou la nappe.
- ▶ Eviter **toute nouvelle implantation**, y compris habitations légères, de loisirs dans les lits majeurs des cours d'eau.

---

### Recommandations

---

- ▶ Répertorier et préserver les **infrastructures écologiques filtrantes**.
- ▶ Préserver les **zones humides**.

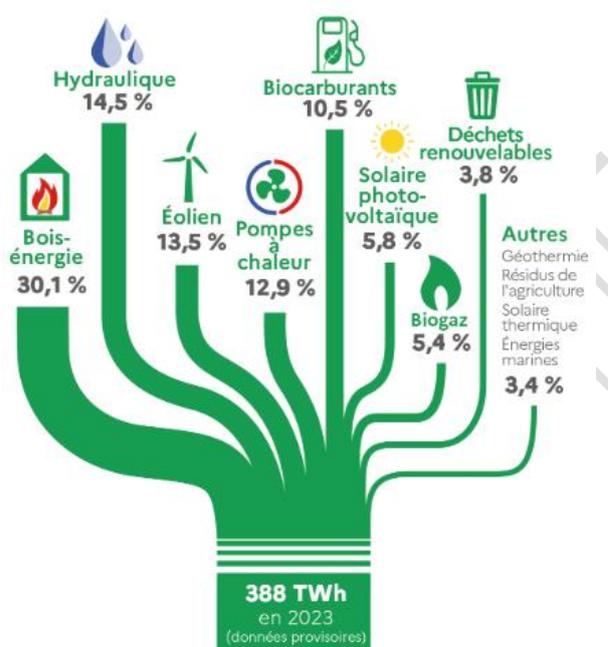
## 2.2.2 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENEUVELABLES

Selon le Code de l'énergie (Article L211 - 2), les sources d'énergies renouvelables sont « les énergies éolienne, solaire, géothermique, aérothermique, hydrothermique, marine et hydraulique, ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz ».

### Les énergies renouvelables en France

Données 2023

Les énergies renouvelables dans notre consommation d'énergie primaire



Source : SDES, Bilan de l'énergie

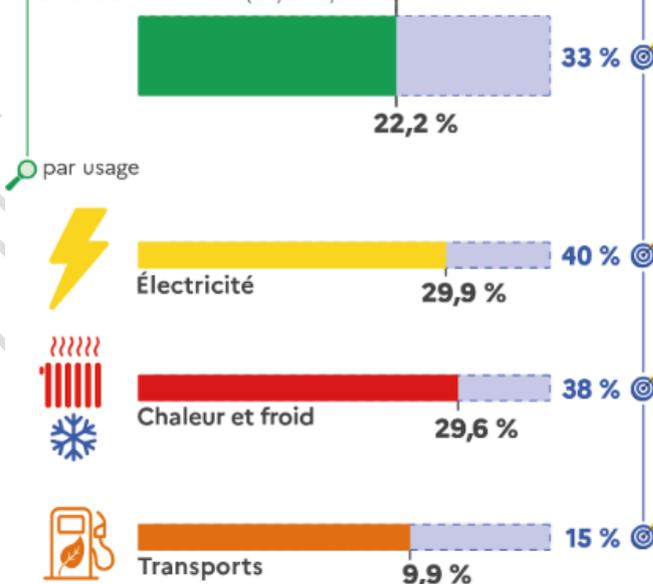
### Où en est la France dans ses objectifs de développement des énergies renouvelables ?

#### Part des énergies renouvelables

dans la consommation finale brute d'énergie en 2023 (données provisoires), au sens de la directive (UE) 2018/2001

#### Objectifs 2030

issus de la loi relative à l'énergie et au climat de 2019



Source : SDES, Bilan de l'énergie



#### Chiffres clés des énergies renouvelables

Édition 2024

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

En 2023, les énergies renouvelables représentent 22% de la consommation finale brute d'énergie au sens de la directive UE 2018/2001, en hausse de 7 points par rapport à 2015. La progression est donc positive

mais une grande marge de manœuvre reste nécessaire pour atteindre l'objectif de 33% issu de la loi relative à l'énergie et au climat de 2019.

D'après l'observatoire climat HDF, dans les Hauts-de-France, la production régionale d'énergies renouvelables a plus que doublé en 12 ans, passant de 14 TWh en 2010 à 29 TWh en 2021. Le taux de couverture des EnR (total des EnR produites sur la consommation finale énergétique) représentait 16% en 2021. La première énergie renouvelable de la Région est l'éolien ayant connu un fort développement entre 2010 et 2021, suivi par le bois.

Dans un contexte de changement climatique, il est impératif pour la Thelloise de s'inscrire dans une transition énergétique, en réduisant les consommations et en s'inscrivant dans cet effort national et régional de production d'énergies renouvelables. Le diagnostic du Plan Climat-Air-Energie territorial (PCAET) de la Thelloise, datant de 2021, montre que le territoire produit à son échelle **94,4 GWh/an d'électricité renouvelable**, ce qui couvre **7,2% des consommations locales d'énergie**, avec une dominance de la production bois-énergie. Or, le bilan de potentiel d'électricité renouvelable s'établit à environ 235,3 GWh, qui permettrait de couvrir l'équivalent de **88% de la consommation d'électricité** du territoire. Des actions peuvent donc être menées et encouragées au sein de la Thelloise pour développer les énergies renouvelables.

L'effort de production d'énergies renouvelables doit également être soutenu par le biais de l'article 40 de la loi APER<sup>18</sup>, qui dispose que les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés doivent être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

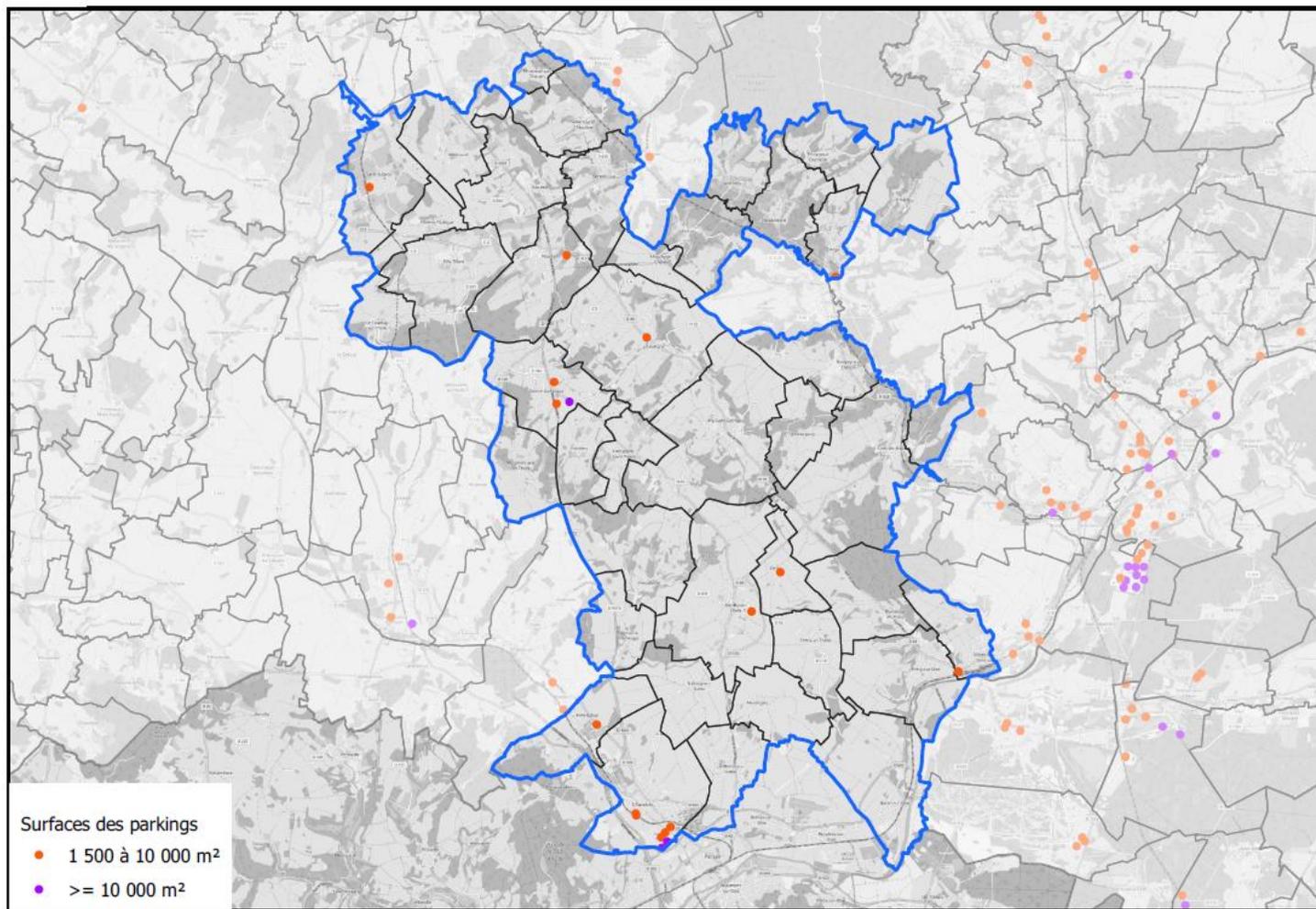
A noter que la CC Thelloise s'inscrit dans le Programme TETE volet Air Climat Energie de l'ADEME, et a obtenu la 1<sup>ère</sup> étoile.



<sup>18</sup> Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

## Localisation des parkings de plus de 1 500 m<sup>2</sup>

CC Thelloise

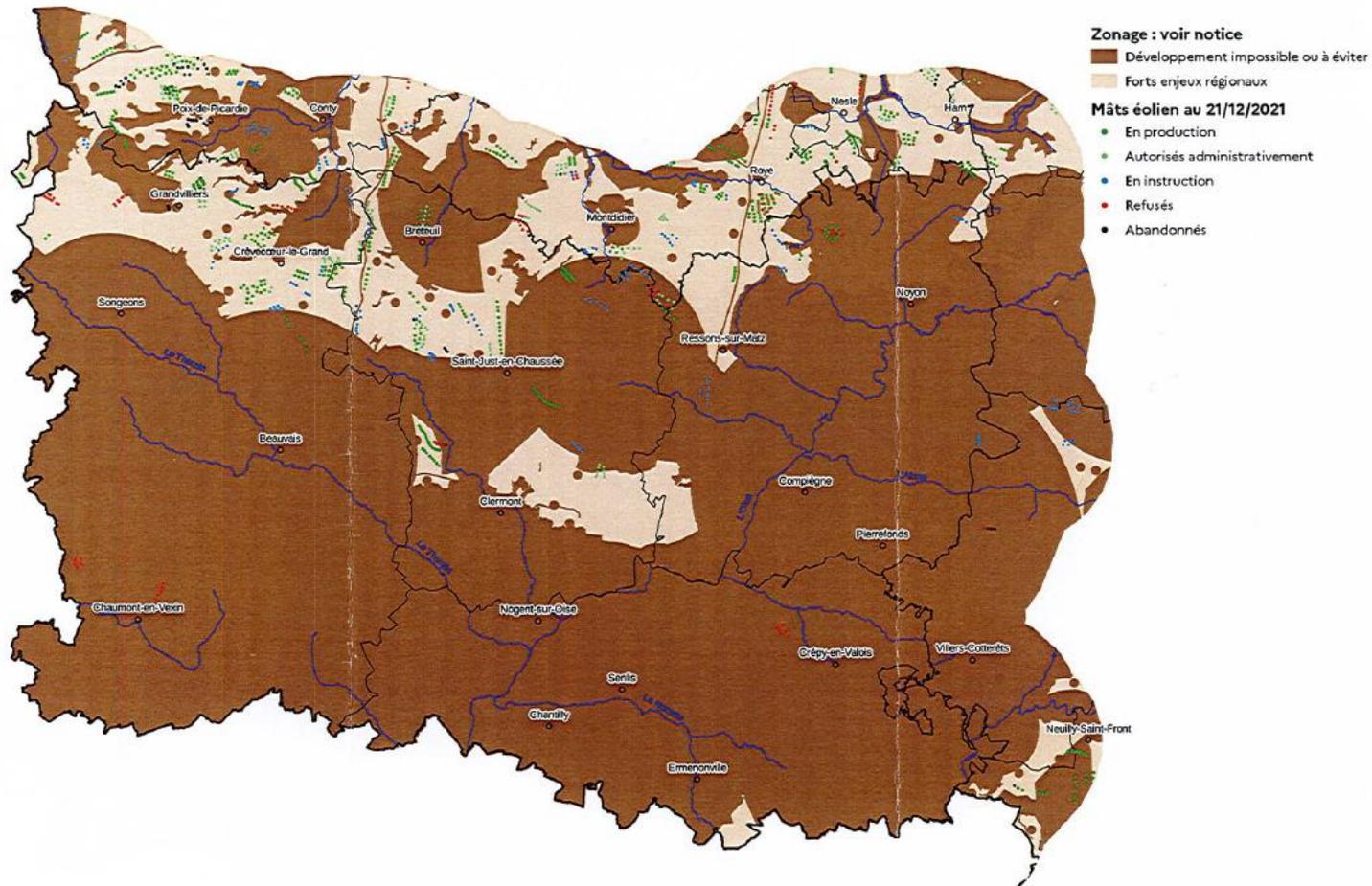


0 1 2 km  




Réalisation : DDT60/SAUE  
Date : août 2024  
Fond : © OpenStreetMap  
Sources : DREAL, BD Topo, OCS2D

Recensement non-exhaustif des parkings susceptibles d'être soumis à l'article 40 de la loi APER ©DDT de l'Oise



---

## Prescriptions

---

- ▶ S'inscrire dans les actions **du Plan Climat Air Energie Territorial**, notamment en vue d'atteindre une production d'énergies renouvelables d'au moins 33% de la consommation finale brute d'énergie du territoire à l'horizon 2031, en cohérence avec la règle générale 8 du SRADDET.
- ▶ S'appuyer sur le projet de cadastre solaire ainsi que sur la cartographie et le document cadre relatif au photovoltaïque au sol réalisé par la Chambre d'agriculture et la DDT.
- ▶ Déterminer les **Zones d'Accélérations des Énergies Renouvelables**.
- ▶ Prendre en compte la **cartographie des contraintes réglementaires** existantes en matière de développement de l'énergie éolienne dans la région Hauts de France.
- ▶ Favoriser les modes de construction avec des **matériaux biosourcés**.
- ▶ Favoriser les constructions, réhabilitation, rénovations à **énergie positive**.
- ▶ Encourager les **rénovations thermiques** dans le respect de l'architecture locale et des matériaux de constructions.
- ▶ Viser la **sobriété énergétique** des bâtiments publics.
- ▶ Insérer **qualitativement** les projets d'énergies renouvelables dans leur **environnement**.
- ▶ Limiter les possibilités d'installations de **batteries de stockage d'énergies**, notamment en zone A et N
- ▶ Permettre l'installation de parcs photovoltaïques sur les carrières en réhabilitation, et sur les **friches présentant une forte pollution (exemple du site de Villers Saint Sépulcre)**. Concernant la possibilité d'installer sur des espaces agricoles des panneaux photovoltaïques, viser des installations qui respectent les préconisations réglementaires les excluant du décompte de consommation et/ou d'artificialisation

---

## Recommandations

---

- ▶ Favoriser le développement de la **géothermie**, des **réseaux de chaleur** quand cela est possible.
- ▶ Développer les énergies renouvelables sur les **bâtiments communaux** en cas de rénovation, réhabilitation ou de nouvelle construction.
- ▶ Favoriser l'installation **d'ombrières sur les parkings**, intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables, en cohérence avec l'article 40 de la loi APER.
- ▶ Prendre en compte l'emplacement actuel des réseaux pour l'implantation de nouvelles énergies renouvelables.

## 2.2.3 ADAPTER LE TERRITOIRE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX RISQUES

L'adaptation aux changements climatiques s'entend aussi comme la prévention de risques naturels nouveaux ou aggravés, de nouvelles maladies ou l'aggravation de certaines, la prévention d'îlots de chaleur, ainsi que l'adaptation des productions agricoles, des infrastructures écologiques.

Le SCoT reprend les dispositions des documents faisant état des risques et aléas sur le territoire de la Thelloise. Ainsi, le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du Bassin Seine-Normandie (2022-2027), la directive européenne Inondation (23/10/2007), la stratégie locale de gestion du risque inondation, les plans de prévention des risques inondations œuvrent tous pour la sécurité des personnes et des biens, tout en reconnaissant le rôle des zones humides dans la protection contre les inondations.

Cette thématique doit également prendre en compte les éventuels risques dont l'occurrence est susceptible d'augmenter à cause du dérèglement climatique. En effet, ses effets (aggravation de certains risques et apparition d'autres) sont à anticiper le plus tôt possible, afin de les restreindre.

Enfin, pour assurer un cadre de vie idéal pour les habitants de la Thelloise, tous les risques liés aux installations industrielles, notamment les ICPE, ainsi que les nuisances liées aux infrastructures (routières, ferroviaires, aéroportuaires...) doivent être prises en compte dans les projets futurs du territoire.

---

### Prescriptions

---

- ▶ Recenser l'ensemble des **risques connus** sur le territoire et susceptibles d'impacter la commune concernée.
- ▶ Recenser de façon claire les **axes de ruissellement** de manière à les préserver de toute construction, ou les dévier pour que les débits soient gérés
- ▶ Imposer **l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle** pour les nouvelles opérations d'urbanisation, de construction et d'aménagement, et l'encourager pour les constructions existantes.
- ▶ Créer des **espaces perméables carrossables** afin de concilier les usages et réduire les phénomènes de ruissellement et d'îlots de chaleur.
- ▶ Annexer aux documents d'urbanisme les **mesures constructives** nécessaires à la prise en compte de **chaque risque** présent sur le territoire.
- ▶ Identifier les **sites potentiellement pollués** afin de le prendre en compte dans les conditions de leur réaménagement.
- ▶ Cartographier les voies générant des **nuisances sonores**.
- ▶ Prévoir les **marges de recul** applicables pour chacune des voies générant des nuisances sonores, en tenant compte de l'objectif de densification de l'habitat, des zones économiques et des équipements.

---

## Recommandations

---

- ▶ Promouvoir la **végétalisation** des projets urbains actuels et futurs dans l'optique de réduire les phénomènes de ruissellement et d'îlots de chaleur.
- ▶ Réaliser une communication par un **outil de système d'information et d'alerte** dont celui mis en place pour les communes par la CC Thelloise, afin de prévenir la population en cas de risque affectant la sécurité.
- ▶ Anticiper, surveiller et prendre en compte les **nuisances** ainsi que les **impacts environnementaux** éventuellement générés par les **projets d'extraction**, le **transport de matériaux** et les **ICPE**.

## 2.2.4 RENDRE COMPATIBLE BIEN-ETRE, SANTE ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Concilier cadre de vie agréable et biodiversité au sein de la Thelloise doit également passer par des questions de bien-être et de santé. Dans cette optique, plusieurs leviers d'action peuvent être mobilisés :

- La promotion du sport et de modes de vie actifs ;
- La cohésion sociale et un accès équitable aux soins, équipements, services, commerces et emplois ;
- Une alimentation saine et durable ;
- La construction d'espaces publics mixtes et fonctionnels ;
- La limitation de l'exposition aux risques et polluants ;
- La gestion durable des déchets<sup>19</sup>, en compatibilité avec les lois Grenelle...

---

## Prescriptions

---

- ▶ Promouvoir des **comportements de vie sains** et plus spécifiquement favoriser **l'activité physique** et la **non-sédentarité**. Il s'agit notamment de privilégier les déplacements actifs-marche/vélo et l'aménagement des cheminements doux, et de développer de l'habitat ou des activités près des sites desservis par les transports collectifs.
- ▶ Favoriser la **cohésion sociale** et **l'équité** en permettant à tous d'accéder aux équipements, services publics et activités économiques...

---

<sup>19</sup> La CCT dispose de la compétence collecte et traitement des déchets, et a confié le traitement des déchets au Syndicat Mixte du Département de l'Oise (SMDO).

- ▶ Inciter à une **alimentation saine** par le maintien ou le développement de la capacité du territoire à fournir une alimentation locale qualitative et diversifiée pour ses habitants. Cela passe en priorité par une préservation du foncier agricole.
- ▶ Contribuer à changer les modes de vie en proposant des **espaces qui soient agréables à vivre, sécurisés** et qui permettent de **favoriser le bien-être** des habitants et la cohésion sociale : promouvoir la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle des projets d'aménagement, des espaces publics, etc.
- ▶ Corriger les inégalités de santé entre les différents groupes sociaux économiques et les personnes vulnérables, en permettant à tous **l'accès à un cadre de vie de qualité et qui favorise la tranquillité** :
  - Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
  - Aménagements urbains qui limitent les îlots de chaleur,
  - Espaces verts sans espèces allergisantes,
  - Limitation de l'implantation de logements ou structures sensibles en zones exposées au bruit des transports...
- ▶ Poursuivre les efforts de **tri des déchets à la source** et encourager la valorisation des déchets, notamment grâce au **compostage**.

---

### Recommandations

---

- ▶ Tendre vers une **adaptation des systèmes agricoles** au changement climatique.
- ▶ Identifier les **îlots de chaleur urbains (ICU)**.
- ▶ Mettre en place une étude sur les conditions visant à **réduire les îlots de chaleur**, par la plantation d'arbres le long des voies lorsque cela est possible.
- ▶ Protéger et améliorer la **qualité de l'air** sur le territoire.
- ▶ Intégrer la **valorisation des déchets** dans les opérations de construction.
- ▶ Limiter et réduire **l'exposition et les émissions** de polluants, nuisances et agents délétères : lutte contre les émissions de CO<sub>2</sub>, particules fines, gestion des déchets, etc.
- ▶ Renforcer les **démarches pédagogiques** auprès des différents **producteurs de déchets** : particuliers, entreprises, collectivités ou autres.



# 3

## AMBITION III : UN TERRITOIRE ATTRACTIF

## 3.1 VALORISER LES RESSOURCES LOCALES

### 3.1.1 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI, AGRICOLE ET CULTUREL

La législation protège les espaces, monuments et sites du territoire français qui présentent des caractéristiques artistiques, historiques, scientifiques, pittoresques ou légendaires.

La protection, en classant ou en inscrivant ces lieux, constitue une reconnaissance officielle de leur qualité et certifie de placer leur évolution sous contrôle.

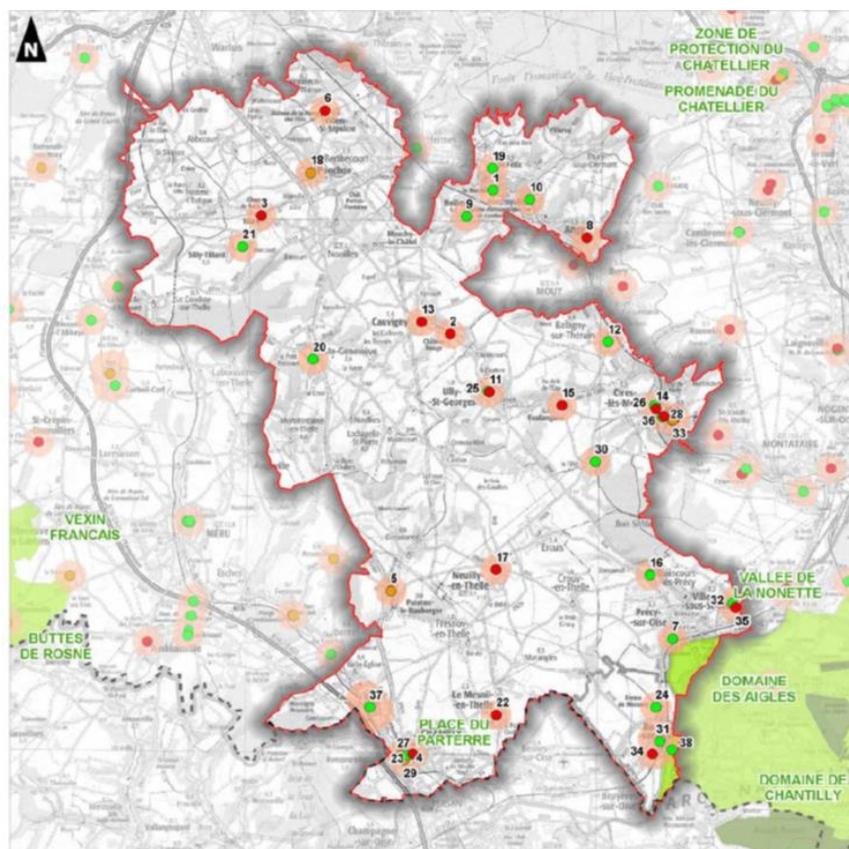
Le classement est une volonté de préserver en état des sites dits « remarquables » notamment du point de vue paysager. Il peut inclure des entités bâties représentant un intérêt architectural. En aucun cas, ces monuments et localisations ne peuvent être détruits, modifiés dans leur état ou leur aspect ; sauf autorisation spéciale. Il y a obligation d'informer l'administration de tout projet de travaux, de toute modification de l'état ou de l'aspect de ces lieux.

L'inscription constitue également une garantie de protection pour des sites moins sensibles ou plus humanisés. C'est également une opportunité de valorisation touristique et de développement économique pour le territoire. Le but étant d'éviter la banalisation architecturale des villages, et la fermeture des paysages par la dispersion non maîtrisée de l'habitat, ainsi que la détérioration du patrimoine bâti en cas d'absence de protection. L'enjeu est de préserver les paysages et d'assurer une harmonie paysagère de l'urbanisation par l'anticipation du changement climatique avec le choix des essences.

L'intercommunalité de la Thelloise dispose de **38 monuments historiques inscrits ou classés**, et de **2 sites inscrits (Vallée de la Nonette) et classés (place du parterre à Chambly)**.

De plus, au-delà de ce patrimoine bâti, le paysage de la Thelloise possède de nombreux **panoramas** et **perspectives emblématiques** alternant **boisements, plaine agricole, bocage, cuesta, vallée humide ou sèche**. Le diagnostic agricole a dénombré 133 exploitations agricoles, dont 14 centres équestres qui participent à l'activité économique locale.

L'ensemble de ce patrimoine, qu'il soit architectural, culturel, historique, agricole ou naturel, mérite d'être valorisé car il participe à la construction d'un **cadre de vie agréable et attractif** pour les habitants.



## Localisation des monuments et sites inscrits et classés sur la Thelloise ©Auddicé

### Prescriptions

- ▶ Protéger le **bâti ancien** de chaque village à travers un zonage spécifique et des dispositions du règlement.
- ▶ Garantir le maintien et à la valorisation du **patrimoine** et de la qualité du bâti.
- ▶ Préserver le patrimoine bâti agricole, sans pour autant faire obstacle aux possibilités de mutation et de changement de destinations.
- ▶ Préserver les **silhouettes de village** et le **caractère architectural** du bâti.
- ▶ Conserver par le même processus les **morphologies urbaines** des villages plutôt ruraux (gabarits, matériaux, etc.) pour une meilleure harmonie visuelle, sans en figer l'architecture.
- ▶ Recenser et protéger le **patrimoine bâti vernaculaire** constitué du petit patrimoine (fours à pains, lavoirs, moulins...) ou encore des constructions typiques de l'architecture locale.
- ▶ Mettre en place des prescriptions de **protection des paysages naturels et bâtis**, des villages recensés comme **remarquables** tels que Silly-Tillard, Foulangues, Heilles ou Mouchy-le-Châtel.
- ▶ Préserver le **centre des villages remarquables** à travers les prescriptions règlementaires visant à en garantir la typicité.

- ▶ S'appuyer sur le carnet de territoire de la Thelloise proposé par le CAUE de l'Oise pour formaliser des recommandations architecturales et paysagères adaptées.
- ▶ Favoriser le **maintien des continuités agricoles** et l'**homogénéité du parcellaire agricole**, tout en tenant compte des continuités écologiques déjà présentes sur le territoire.
- ▶ Garantir une **insertion paysagère et architecturale qualitative des nouvelles implantations économiques**.

---

### Recommandations

---

- ▶ Collaborer avec le **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)** pour le réaménagement des espaces publics.
- ▶ Collaborer avec l'**Architecte des Bâtiments de France (ABF)** qui a aussi son rôle à jouer, notamment dans le choix des matériaux, des couleurs, l'efficacité énergétique, leur végétalisation, etc.

## 3.1.2 PROMOUVOIR LES SAVOIR-FAIRE DE LA THELLOISE : ARTISANAT, TERROIRS ET ACTIVITES

La Thelloise se caractérise par une **identité majoritairement rurale**, avec une armature territoriale fondée sur une multitude de bourgs et villages, certains identifiés comme remarquables, une filière agricole développée, des artisans qui offrent des services de proximité aux habitants et des activités sportives et culturelles (randonnée, canoë, pêche, centres équestres, activités fluviales...).

Toutes ces activités sont des **pilliers de la vie quotidienne** au sein de la Thelloise, et des **facteurs d'attractivité** pour les populations d'aujourd'hui et de demain.

---

### Prescriptions

---

- ▶ Favoriser le maintien des **services de proximité** dans les bourgs et villages de la Thelloise.
- ▶ Encourager l'évolution et le développement de l'**artisanat**, des **terroirs** et des **activités culturelles et sportives** sur le territoire.
- ▶ Développer un **tourisme d'itinérance douce** :
  - Préserver, valoriser et développer les voies douces ;
  - Mailler et irriguer le territoire par les voies douces ;
  - Affirmer une itinérance douce multimodale ouverte sur les territoires voisins.
- ▶ Valoriser et aménager les **chemins ruraux existants** et développer leur signalétique.

- ▶ Encourager les démarches d'**agritourisme** (ventes en direct à la ferme, séjours dans les exploitations et découverte des savoir-faire...), ainsi que les projets de **mutualisation des activités agricoles** qui y sont liés.

---

### Recommandations

---

- ▶ Envisager des itinéraires variés permettant de **mailler le territoire en cyclotourisme**.
- ▶ Concilier **itinérance douce** et **protection des productions agricoles**.
- ▶ Soutenir le **projet de tracé de l'ancienne voie ferrée Hermes – Beaumont-sur-Oise**, pour une itinérance d'une trentaine de kilomètres entre Berthecourt, Noailles, Ully- Saint-Georges, Ercuis, Neuilly-en-Thelle, Morangles et Le Mesnil-en-Thelle.
- ▶ Collaborer avec la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)** de l'Oise pour promouvoir l'artisanat et les savoir-faire de la Thelloise.

VERSION DE TRAVAIL

## 3.2 ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DURABLE

La Thelloise profite d'une situation géographique avantageuse pour engager un développement touristique. En effet, elle se situe à proximité immédiate du **Bassin parisien** et à la **confluence de plusieurs communes touristiques** du département telles que Compiègne, Beauvais, Senlis, Pierrefonds, Chantilly, Gerberoy ou Méru. De plus, l'Oise présente des opportunités intéressantes pour les activités de séminaire et de réception. Le développement du tourisme industriel, l'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ...), l'accueil d'évènements (mariages, cousinade...) dans des lieux remarquables (comme le projet envisagé au Moulin de Pierre de Noailles) sont à privilégier.

Il est donc primordial que la stratégie touristique de la Thelloise soit **intégrée** et **en coopération avec les territoires voisins**. Le but est de permettre la préservation des activités existantes, mais aussi d'encourager, le cas échéant, de nouvelles implantations, en fonction des opportunités et ressources de chaque territoire.

Ce développement doit, en outre, combiner le développement d'une **économie touristique pourvoyeuse d'emplois** et la **préservation des espaces naturels et agricoles**, en compatibilité avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cela peut notamment se traduire par le développement d'un **tourisme dit « vert »**. Ce dernier se définit par un déploiement de services et d'activités favorisant la découverte du patrimoine urbain et naturel du territoire tout en assurant le respect et la préservation de celui-ci. Le département de l'Oise se positionne justement en tant que destination **« slow-tourisme »**. La CCT doit alors s'inscrire dans la continuité de cette démarche en assurant le développement d'une offre touristique **« slow »**.

### A savoir

Le **slow-tourisme** consiste à valoriser la découverte des destinations tout en prenant le temps de s'imprégner de la nature, en privilégiant la découverte en dehors des sentiers battus, et en favorisant les rencontres locales ainsi que la consommation de produits locaux.

### Prescriptions

- ▶ Affirmer le positionnement de la Thelloise concernant le **tourisme d'affaires**, mais également le **tourisme de séjour** et le tourisme lié aux **excursions de découverte** du territoire.
- ▶ Conforter l'offre **d'hébergement touristique** au sein du territoire :
  - Développer l'hébergement touristique en lien avec les infrastructures d'itinérance,
  - Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère des hébergements,
  - Favoriser la création d'hébergements touristiques prioritairement dans le bâti existant,
  - Favoriser la création, la diversification de l'hébergement touristique sous toutes ses formes,

- Encourager des formes d'hébergement touristique durables et innovantes.
- ▶ Développer des **circuits touristiques** permettant de promouvoir les paysages, sites remarquables mais aussi les services, artisanats, activités sportives et culturelles du territoire associés.
- ▶ Valoriser les **productions locales** et le **terroir** dans les hébergements et sites touristiques.
- ▶ Mettre en valeur les pôles urbains clés de l'armature territoriale de la Thelloise (Chambly et pôles secondaires) à travers des **aménagement touristiques urbains** (activités culturelles et de loisirs, patrimoine remarquable, projets paysagers en centre-ville, événements...).
- ▶ Accompagner les porteurs de projets touristiques et soutenir les « pépites » du territoire.
- ▶ Faciliter l'accès par les mobilités douces aux différents sites touristiques de la Thelloise.
- ▶ Développer une stratégie d'alliance avec les territoires voisins sur le thème du **tourisme fluvial** pour valoriser la relation touristique avec l'eau sur la Thelloise (à condition que les activités proposées soient compatibles avec la préservation de cette trame bleue).
- ▶ Valoriser le **patrimoine naturel**, les **villages** et les **itinéraires de balades** dans les stratégies touristiques.
- ▶ Encourager l'émergence de **projets touristiques « verts »** ou **durables** et/ou **innovants**.

---

### Recommandations

---

- ▶ Mettre en place des **opérations de valorisation touristique** à l'échelle de l'ensemble de la Thelloise, en collaboration avec tous les acteurs intervenants pour la compétence tourisme et en particulier Oise Tourisme (exemple : Coups de cœur 100% habitant-Oise).
- ▶ Collaborer avec les organismes touristiques des territoires voisins et collectivités proches de la Thelloise pour proposer une **stratégie touristique cohérente et concertée**.
- ▶ Favoriser un **rapprochement avec les EPCI limitrophes**, dans une optique de promotion touristique.
- ▶ Valoriser l'offre touristique notamment par la **mise à jour du guide touristique** élaboré par la CCT pour les visiteurs du territoire mais également les habitants.
- ▶ Communiquer davantage sur les **options relatives à un « slow-tourisme »** ou **« tourisme vert »** au sein de la Thelloise.
- ▶ Communiquer sur le **guide des randonnées** élaboré par la CCT et travailler à son développement et à sa mise à jour.
- ▶ Continuer à s'engager dans les **dispositifs Suricate** et **Sentinelles de la nature** pour signaler toutes anomalies rencontrées sur les parcours pour **préserver la qualité** des espaces, sites et itinéraires.
- ▶ Encourager le développement et l'entretien des chemins de randonnées.



**VERDI**

VERSION DE TRAVAIL