



Faciliter la stratégie foncière des collectivités rurales : expérimentation dans l'Oise

***Projet d'aide à la décision pour concilier aménagement et
préservation des sols***





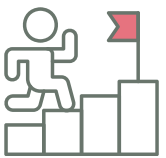
1

Le point de départ de l'expérimentation

Contexte : une gestion encore insuffisante des sols

CONSTAT

Difficultés locales à prendre en compte les sols :



- **Règlementation existante mais volet** “qualité des sols” à parfaire
- Montée en **compétence** et appropriation peu rapides
- Manque de **connaissances** : des sols, des gisements fonciers du tissu urbain, accès coûteux aux études (ex. ABC 40k€)
- **Déconnexion** entre planification urbaine et l'action foncière (= urbanisme opérationnel)

DECISION

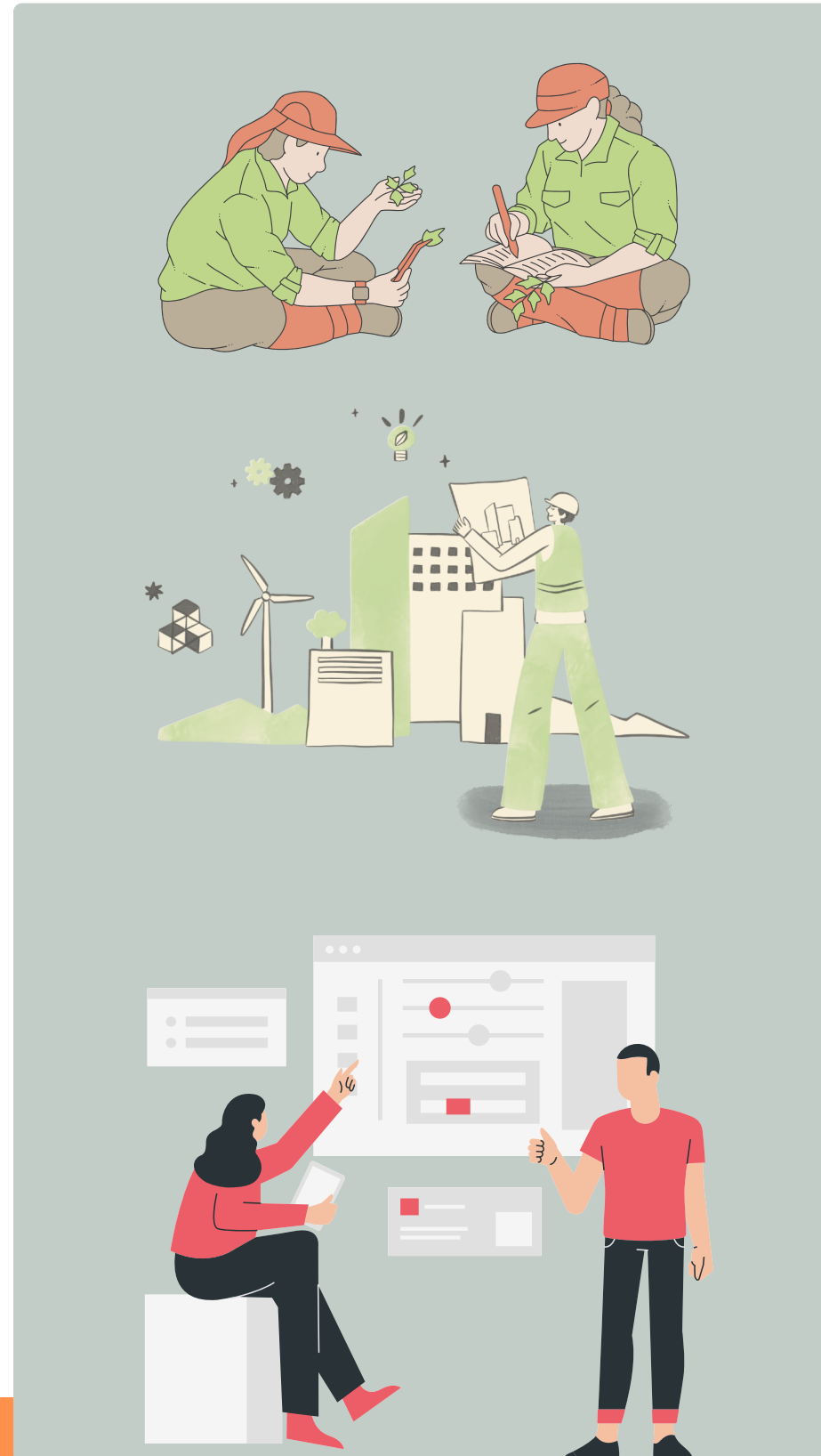


La commission de conciliation des documents d'urbanisme de l'Oise souhaite :

- **Faciliter la gestion durable du sol** aux collectivités en manque d'ingénierie par une aide à la décision à leur portée
- **Inciter les collectivités à changer** avec la mise en place d'une **bonification de DGD**



ACTION : Concevoir et expérimenter une aide à la stratégie foncière



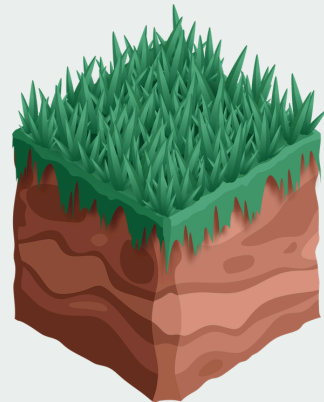
Les collectivités les plus rurales ont besoin d'une stratégie foncière pour concilier développement et préservation, car :

- le foncier est générateur de **tensions** (Autrefois abordable et abondant il devient rare et cher)
- les choix se **complexifient.**, approche **multifonctionnelle du sol**
Ex. faut-il densifier ou préserver ?
- **l'approche séquentielle est dépassée** : définition des règles puis aménagement. Le volet opérationnel de l'instruction et de l'action foncière doit être intégré.

La stratégie foncière, fait mûrir l'intérêt général :

- Offre un temps pour intégrer la complexité du réel et voir à long terme
- Une démarche qui conduit à l'évitement et à la réduction des impacts sur le sol

Impacts attendus



FACILITER UNE APPROCHE QUALITATIVE DES SOLS ET OPTIMISER L'EXISTANT

Passer d'une vision 2D
(surface) à 3D (profondeur)



RENFORCER LE LIEN PLANIFICATION / ACTION

Intégrer les outils dans les
documents d'urbanisme et
actions concrètes



AMÉLIORER LA PRISE DE DÉCISION

Fournir un calendrier clair
des opérations



**PRÉFET
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

2

La méthodologie

Méthodologie proposée

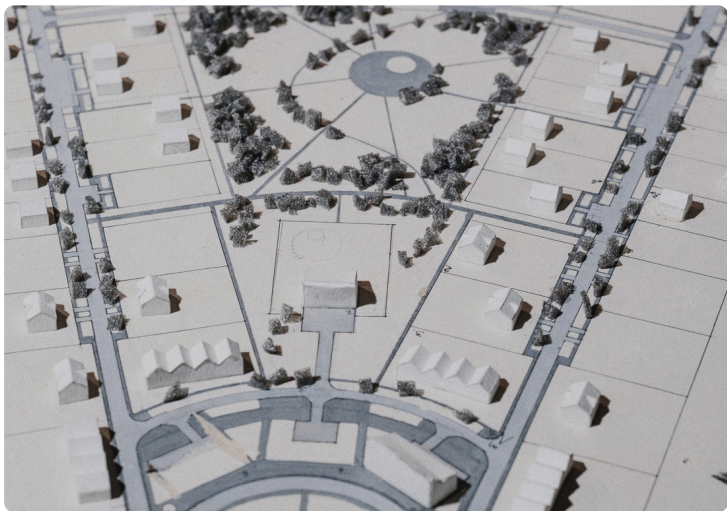
Ambition : une méthode pédagogique, peu coûteuse et adaptable

Les étapes clés



1) Mobiliser

les données pour évaluer les services écosystémiques (DREAL...) et les gisements fonciers (EPFLOA)



2) Intégrer

les connaissances locales des "sachants locaux" (ex. CPIE, PNR, Association d'entomologistes, ACCA, agriculteur, anciens....)



3) Prioriser

les besoins identifiés par les élus



4) Traduire

les priorités en règles à appliquer (planification) et en actions foncières



Approche collaborative : un COPIL regroupe des experts et praticiens pour co-construire la méthode



Les outils mobilisés

CONNAISSANCES NÉCESSAIRES

1

SCORING

des services
écosystémiques (DREAL)

2

GISEMENTS FONCIERS

EPFLOA, ZERO
LOGEMENTS VACANTS...

3

ESTIMATION DES COÛTS & DURÉE

achat de friches,
interventions EPFLO

4

LEVIERS JURIDIQUES

OAP, DPU, acquisitions
de biens sans maître

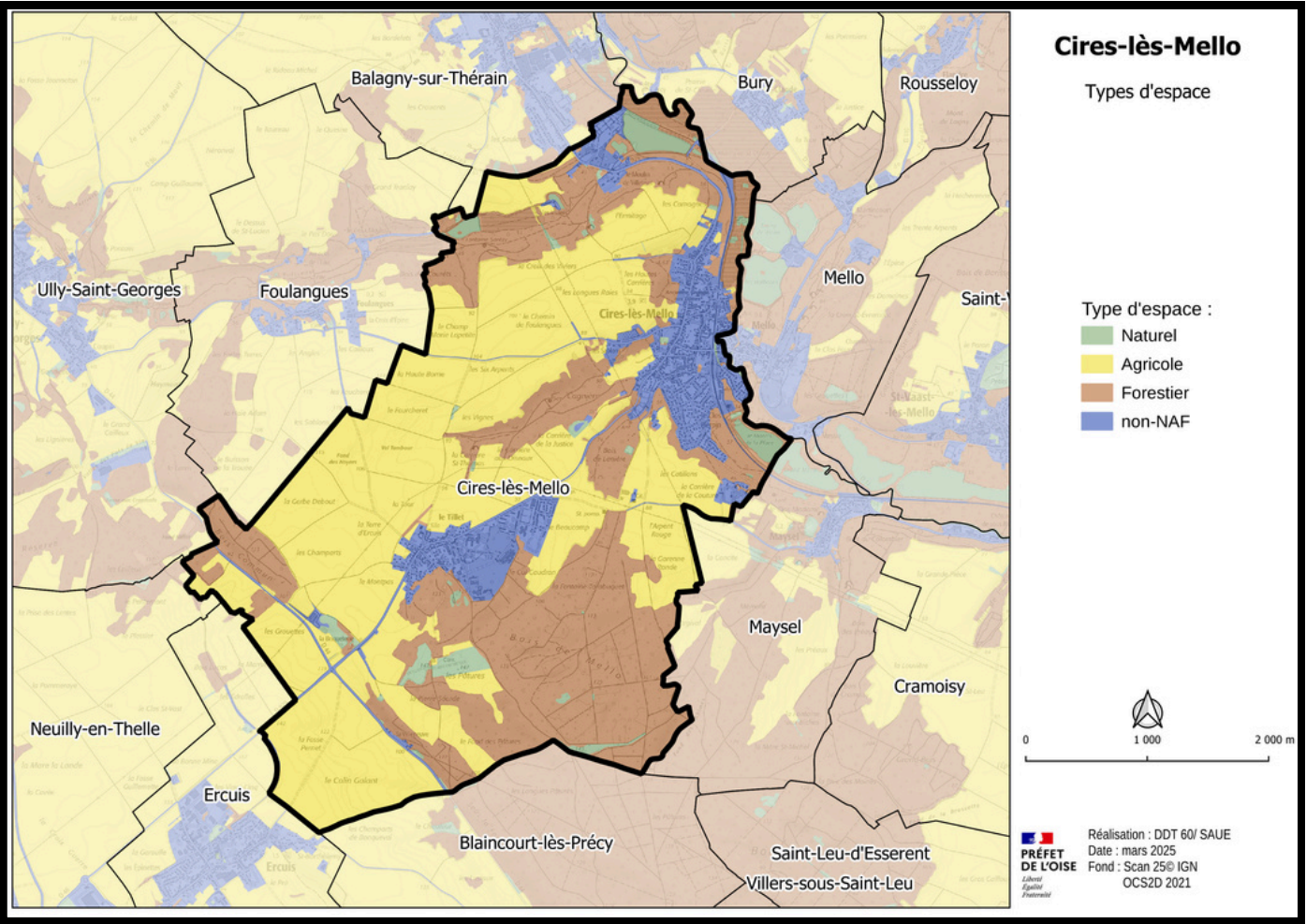


3

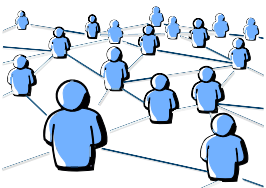
Résultat de l'expérimentation et retour d'expérience

Portrait de territoire

Territoire



Cires-lès-Mello est une commune à caractère rural composé d'un centre-bourg et d'un hameau.



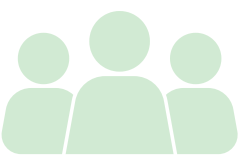
Rattachée à la communauté de communes de la Thelloise



Coulées de boue /
Ruissellement

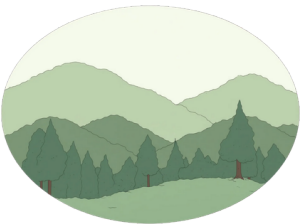


Inondations
PPRI / remontée
de nappe



3989

habitants en 2021



2 ZNIEFF de type 1
/ ENS



PLU de 2007



ATOUTS

- Géographie : un territoire qui bénéficie d'infrastructures routières développées et performantes facilitant les déplacements vers les grandes villes alentours et la région parisienne
- Équipements et services : une commune où les services et les équipements sont globalement en bon état et bien calibrés par rapport à la population
- Paysage et patrimoine : plusieurs cônes de vue sur le paysage remarquable, paysages ruraux de qualité et patrimoine riche à valoriser (église, pavillon, ruines, etc.)
- Environnement : une richesse écologique remarquable portée par la présence de continuités écologiques et reconnue par des zonages environnementaux (ZNIEFF)
- Economie : un dynamisme porté par les nombreux employeurs du territoire

FAIBLESSES

- Risques : vulnérabilité aux risques inondation, ruissellement, coulées de boue, remontées de nappe et à la présence d'anciennes carrières
- Organisation de l'espace : "étirement de l'urbanisation" : forte représentation des services publics et des commerces dans le centre-bourg, une faible représentation dans le hameau et présence de flux réguliers de poids-lourds
- Paysage et patrimoine : des richesses paysagères et patrimoniales (notamment les espaces boisés) parfois difficilement accessibles (privatisation) limitant leur mise en valeur et vue sur plusieurs silos depuis les cônes de vue
- Tourisme : manque de lisibilité et de structuration territoriale des itinéraires de découverte

OPPORTUNITÉS

- Foncier : disponible à court et moyen terme et des espaces libres de tout usage, acquis par la commune et présentant un intérêt pour le développement des espaces publics
- Organisation de l'espace : un potentiel pour le développement des modes doux sur le centre-bourg
- Biodiversité : un encadrement supra-territorial par le SRCE de Picardie qui définit des corridors traversant la commune à préserver ou à remettre en bon état
- Paysage et patrimoine : des richesses paysagères et patrimoniales à valoriser pour favoriser le tourisme
- Tourisme : développement d'une filière touristique de qualité (paysage et patrimoniale)
- Économie : maintien du dynamisme économique du centre-bourg et développement du dynamisme économique au hameau du Tillet

MENACES

- Foncier : la désertification progressive (baisse de la population) et le manque d'attractivité compte-tenu de l'excentration du hameau du Tillet
- Organisation de l'espace : la croissance de la circulation induisant des nuisances de plus en plus fortes : qualité de l'air, nuisances sonores, nuisances paysagères, congestion, etc. et la progression des déséquilibres dans l'accès aux services publics (entre le centre-bourg et le hameau)
- Paysage et patrimoine : la banalisation de l'architecture des nouvelles constructions le coût des investissements pour valoriser l'ensemble du patrimoine naturel et culturel
- Ressource en eau : améliorer la gestion de la ressource en eau pour limiter les risques

Capacité du territoire sur les enjeux biodiversité

Le territoire de Cires-lès-Mello présente un potentiel intéressant en matière de biodiversité, notamment pour la faune, et dans une moindre mesure pour la flore. En revanche, les indicateurs relatifs aux habitats naturels et à la pollinisation sont globalement en deçà de la moyenne.

Ce constat permet d'envisager plusieurs pistes d'action :

- Renforcer les continuités écologiques, afin de favoriser le développement et la circulation de la biodiversité animale et végétale ;
- Développer les haies et autres infrastructures végétales dans les espaces agricoles, pour améliorer la pollinisation et accroître les habitats disponibles ;
- Intégrer davantage de nature dans les espaces urbanisés, par exemple par la végétalisation ou la création d'habitats favorables à la faune ordinaire.

Capacité du territoire sur les enjeux agricoles

Le territoire de Cires-lès-Mello rend des services agricoles importants notamment en terme “d’approvisionnement” avec des taux supérieur à ceux de la région.

Ce constat ouvre deux perspectives :

- Capitaliser sur cette richesse agricole en la préservant et en la valorisant dans les projets futurs ;
- Ou envisager, de manière raisonnée, une éventuelle mobilisation de certaines surfaces pour répondre à d'autres enjeux territoriaux, en connaissance de cause et en assumant les arbitrages.

Capacité du territoire sur les enjeux ruissellement

Le territoire de Cires-lès-Mello présente un répond en partie à la régulation du ruissellement. Néanmoins, on constate une faiblesse importante dans cette régulation au niveau du dernier évènement classé CATNAT.

Ce constat permet d'envisager plusieurs pistes d'action :

- Réfléchir via une étude précise aux moyens à mettre en place pour réguler le risque ;
- Renforcer le couvert végétal en amont des zones sensibles, afin de favoriser la rétention des sols et de l'eau ;
- Envisager des actions de désimperméabilisation dans les secteurs les plus exposés, pour améliorer l'infiltration des eaux et limiter les écoulements.



PRÉFET
DE L'OISE

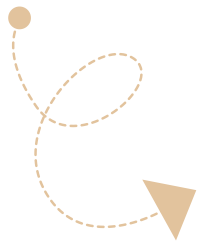
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

PROJET POLITIQUE



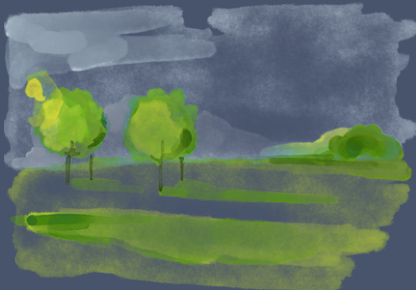
- Préserver et améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la commune
- Pérenniser l'installation des populations jeunes
- Améliorer les circulations
- Résilience du territoire face aux risques
- Redynamiser le Tillet



ENJEUX & SOLUTIONS



Tourisme, patrimoine & paysage



Cires-lès-Mello dispose de richesses paysagères et patrimoniales (espaces boisés) parfois difficilement accessibles (privatisation) limitant leur mise en valeur et vue sur plusieurs silos depuis les cônes de vue



Travailler l'image de Cires-lès-Mello et conforter son identité ce qui pourrait constituer un levier pour la redynamisation du centre-bourg, une source d'emplois et un thème fédérateur pour dessiner un projet de territoire

Proposition(s) pédagogique(s) :

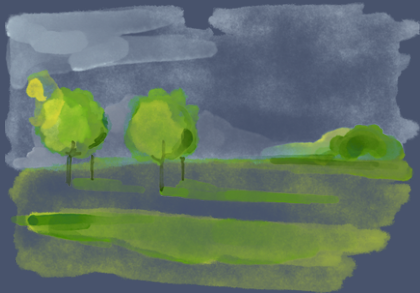
- Prévoir l'implantation de panneau de lecture du paysage à des endroits stratégique : cimetières, rue de la tour Tillet, ...
- Prévoir également des panneaux d'informations sur le patrimoine de Cires-les-Mello : maison d'expositions de 1900, église, grange à dime, etc.
- Continuer la réflexion sur le tourisme engagée par la CCT sur les chemins ruraux pour permettre d'assurer leur identification et leur connaissance à la population en vue de permettre leur valorisation (GR124, etc.)



ENJEUX & SOLUTIONS



Tourisme, patrimoine & paysage



Proposition(s) de planification :

- Placer dans un futur document d'urbanisme des cônes de vue à protéger
- Prévoir dans un document d'urbanisme, le classement des chemins ruraux et prévoir des ER pour permettre la réalisation des continuité de ces chemins

Action(s) foncière(s) :

- Avoir une réflexion sur la possibilité d'acquérir ou de passer une convention avec les sites où la présence des silos peut gêner
- Mener une réflexion sur l'amélioration du panorama du cimetières situé sur un axe de randonnée avec une création de plateforme ou autres sur la parcelle ZC 62
- Réfléchir à l'aménagement paysagers du délaissée de la parcelle ZH28

Conclusions

Principaux enseignements de la démarche

- Une appropriation progressive par les élus et une évolution du regard porté sur le territoire : la démarche a permis de révéler le potentiel du foncier non bâti et d'élargir la réflexion au-delà de la seule enveloppe urbanisée, faisant émerger de nouvelles pistes de projets de territoire.
- Des limites méthodologiques à prendre en compte : les données de la matrice ARB restent mobilisables à une échelle encore trop agrégée pour une analyse fine à la parcelle. Elles se sont toutefois révélées pertinentes pour apprécier les écarts de qualité des services écosystémiques par rapport aux références départementales et régionales.
- Une approche exigeante en moyens : la mobilisation des partenaires et des compétences nécessaires constitue aujourd'hui un facteur limitant, qui ne permet pas d'envisager une généralisation de la démarche à l'ensemble du département.
- Des enseignements sur l'échelle d'intervention : le travail conduit à l'échelle communale a permis d'atteindre un niveau d'analyse très fin (parcelles, dispositions du PLU), dont l'utilité apparaît relative au regard des objectifs poursuivis. La démarche a davantage vocation à éclairer les choix stratégiques du projet de territoire qu'à contribuer directement à la rédaction des documents d'urbanisme.

Perspectives

- Changer d'échelle : déployer la démarche à l'échelle intercommunale afin d'appréhender les enjeux fonciers et environnementaux dans une logique plus cohérente de projet de territoire.
- Consolider la méthode d'analyse du foncier : poursuivre le développement d'une approche simplifiée s'appuyant sur la matrice ARB, mobilisée pour mesurer les écarts de qualité des services écosystémiques par rapport aux moyennes départementales et régionales.
- Enrichir l'analyse environnementale : compléter le volet relatif aux sols par l'intégration d'un outil d'identification des trames verte et bleue (TVB), élaboré parallèlement à la démarche, afin de renforcer la prise en compte des enjeux de biodiversité.
- Engager une nouvelle expérimentation : un territoire a d'ores et déjà été identifié pour poursuivre la démarche. La mobilisation d'un bureau d'études constituera une étape préalable à sa mise en œuvre.