



Communauté de Communes  
de la Picardie Verte



## Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Picardie Verte

### Analyse et justification de la consommation d'espace



Pièce n° 1/0b  
Rapport de présentation

## GESTION DU DOCUMENT

### REFERENCES DU DOCUMENT

Référence interne	RP-AJCE-SCOT-CCPV - pièce 1/0b
Version.révision	2.0
Date	24 février 2014

### REDACTION DU DOCUMENT

Rôle	Nom
Auteurs principaux	LISA VINASSAC, et Philippe PLANTAGENEST
Autres auteurs	Didier DELZOR
Contrôle qualité	Perrine THEILLARD

### SUIVI DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT

Indice	Date	Origine de la modification	Contenu de la modification
<b>V1.01</b>	30/05/2013	Version d'origine	Dossier d'arrêt
<b>V2.01</b>	21/02/2014	Dossier d'approbation	Suite aux avis et à l'enquête publique



Communauté de Communes  
de la Picardie Verte

## ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU SCOT

Cette analyse, qui porte donc sur la période 2003/2013 (date probable d'approbation du SCOT), s'appuie sur trois sources :

- **Corine Land Cover**, programme européen (Union Européenne – Institut Français de l'Environnement) décrivant à larges mailles l'ensemble du territoire continental;
- **Etude spécifique de la DREAL Picardie** consacrée aux surfaces liées à la construction de logements (2012) ;
- **Recensement général agricole (RGA)** : 2000 et 2010 à l'échelle communale ;

Ces données, dont l'origine, les méthodes et la « maille » sont différentes, doivent être mises en équivalence :

### LA BASE DE DONNEES CORINE LAND COVER (CLC)

#### **RAPPEL**

*La base Corine Land Cover vise à faire un inventaire de l'occupation physique du sol européen. A partir d'images satellites de précision 20 mètres, elle ne référence, en règle générale, que les espaces homogènes de plus de 25 ha (photo-interprétation).*

Les chiffres fournis par CLC sont les suivants pour la CCPV:

Cantons	Evolution des terres agricoles d'après Corine Land Cover *			Evolution des terres artificialisées d'après Corine Land Cover *		
	Entre 1990 et 2000	Entre 2000 et 2006	Entre 1990 et 2006	Entre 1990 et 2000	Entre 2000 et 2006	Entre 1990 et 2006
Formerie	0	-8	-8	0	8	8
Grandvilliers	-11	-20	-31	11	20	31
Marseille-en-Beauvaisis	0	-37	-37	0	37	37
Songeon	-20	-4	-24	0	4	4
<b>Picardie Verte</b>	<b>-31</b>	<b>-69</b>	<b>-101</b>	<b>11</b>	<b>69</b>	<b>81</b>

Selon cette base de données, les surfaces urbanisées ont augmenté plus fortement de 2000 à 2006, atteignant une moyenne de + 11,8 Ha. par an.

La large maille d'analyse de Corine Land Cover la rend peu adaptée à l'observation des évolutions non regroupées de l'urbanisation.

Ce manque de précision la rend par ailleurs inadéquate pour une analyse à l'échelle communale: certaines communes peuvent apparaître comme n'ayant pas connu de nouvelles urbanisations, alors qu'elles ont connu des extensions urbaines d'une superficie unitaire inférieure à 25 ha chacune.

**Les mesures de cette base de données constituent cependant des indicateurs a minima de l'urbanisation.**



## L'ETUDE SPECIFIQUE DE LA DREAL PICARDIE

Les données suivantes sont tirées de l'étude de la DREAL Picardie « *La consommation d'espaces pour l'habitat et les activités en Picardie, Mesure et analyse par les fichiers fonciers* » - Mai 2012 :

- 109 ha ont été consacrés à la construction de **logements entre 2003 et 2008, soit 21,8 ha par an**, dont 38 ha en territoire artificialisé, 70 ha sur des terres agricoles, 1 sur des forêts et milieux semi-naturels.
- Sur les 71 hectares hors territoires artificialisés (70 Ha. pour l'agriculture + 1 Ha. pour la forêt), 532 logements ont été construits de 2003 à 2008, soit une densité de **7,5 logements par hectare pour les extensions urbaines**.
- 53% des logements étaient construits dans des territoires artificialisés entre 2003 et 2008.

Ces chiffres proviennent du croisement des fichiers fonciers avec le Mode d'Occupation du Sol de 2002 réalisé par le Conseil Régional de Picardie, qui permet de produire une mesure de la consommation d'espace liée à la construction de logements sur la période 2003-2008.

Ces chiffres, cependant, ne portent pas sur les équipements, les activités économiques, le commerce et les infrastructures, mais uniquement sur l'habitat.

**Le rythme moyen de consommation d'espaces agricoles et forestiers de 2003 à 2008 pour l'habitat a donc été, en moyenne, de 14,2 hectares par an (71 hectares sur 5 ans) selon cette étude.**

Il faut noter que cette méthode aboutit également à des incertitudes, liées à la maille d'analyse (parcelles de 2 Ha.) et à la sur-estimation de la taille des territoires déjà artificialisés (« la tache urbaine »), et donc à la sous-estimation des surfaces consommées pour les logements en-dehors de cette tache urbaine.

En Picardie Verte, où l'urbanisation ne s'est pas réalisée, pour ce qui concerne les extensions urbaines (« hors territoires artificialisés »), dans de vastes lotissements périphériques, mais, plus souvent, dans ces constructions réalisées à l'unité ou par groupe de 2 à 5 maisons, cette sous-estimation est considérable.

On note que de 1999 à 2008, 73,7 % des logements construits en Picardie Verte l'ont été en « individuel libre », donc souvent à l'unité, et seulement 11,6 % en « individuel avec procédure » (14,7 % des logements étant construits en collectif ou en individuel groupé).

D'autre part, les extensions situées dans les espaces tampons jusqu'à 30 m. des zones urbanisées sont comptées dans les territoires artificialisés.

Or, en Picardie Verte, les logements construits en-dehors des « territoires artificialisés » ont le plus souvent été construits en continuité des constructions du village ou du bourg, donc dans cette zone tampon, et sont donc comptés comme ne consommant pas d'espace alors qu'en fait ils ont élargi la tache urbaine au détriment des surfaces agricoles.

La trop grande proximité (14,2 Ha./an pour l'étude DREAL et 11,8 Ha./an pour CLC) avec les résultats fournis par Corine Land Cover, dont la maille est de 25 Ha. minimum (pour une surface d'urbanisation nouvelle d'un seul tenant), alors que des opérations d'aménagement de 25 ha. d'un seul tenant sont inexistantes en Picardie Verte, incite à considérer que les chiffres de cette étude, comme ses auteurs le soulignent, doivent être majorés.



Communauté de Communes  
de la Picardie Verte

Une analyse réalisée sur 10 communes de tailles différentes a montré que dans cette période, 44 % des logements nouveaux avaient été réalisés « à l'unité » ou dans une zone-tampon (224 logements sur 510).

De ce fait, on peut raisonnablement estimer que les chiffres de cette étude conduisent à sous-estimer la consommation d'espace de l'ordre de 44 %, et que **la consommation moyenne pour le logement a été de 20,4 Ha. par an.**

### **INDICATEUR SECONDAIRE : LE RECENSEMENT GENERAL AGRICOLE (RGA)**

Le RGA fournit la surface agricole utilisée (SAU) en hectare pour chaque commune française.

Mais cette SAU est la SAU des exploitations ayant leur siège dans la commune et non celle des terres agricoles localisées dans cette commune ; elle est donc susceptible de perturbations importantes, liées à des surfaces agricoles de la commune non comptabilisées, et, dans l'autre sens, à des surfaces agricoles hors de la commune comptabilisées dans cette commune.

La variation de ces éléments peut être très importante, comme le montre le tableau de l'évolution 1988/2010 de la SAU des exploitations des communes de la CCPV (unité : hectares) :

Le RGA reste toutefois un indicateur secondaire intéressant pour identifier les tendances d'évolution des espaces agricoles.

Libellé de commune	Superficie agricole utilisée en hectare			Evolution 2010/2000 (hectare)
	2010	2000	1988	
Abancourt	482	546	550	-64
Achy	581	904	682	-323
Bazancourt	964	769	511	195
Beaudéduit	849	646	654	203
Blargies	744	758	824	-14
Blicourt	1 275	1 128	1 161	147
Bonnières	194	195	194	-1
Boutavent	146	151	293	-5
Bouvresse	591	520	519	71
Briot	143	146	303	-3
Brombos	773	826	717	-53
Broquiers	48	116	231	-68
Buicourt	360	264	458	96
Campeaux	531	595	786	-64
Canny-sur-Thérain	34	109	281	-75
Cempuis	163	200	460	-37
Crillon	346	720	649	-374
Daméraucourt	575	608	868	-33
Dargies	1 181	1 049	1 060	132
Élencourt	81	154	181	-73
Ernemont-Boutavent	451	452	584	-1
Escames	817	789	941	28
Escles-Saint-Pierre	249	263	205	-14
Feuquières	600	504	899	96
Fontaine-Lavaganne	454	227	517	227



Fontenay-Torcy	222	451	625	-229
Formerie	566	522	545	44
Fouilloy	132	186	199	-54
Gaudechart	330	255	409	75
Gerberoy	226	148	107	78
Glatigny	388	230	279	158
Gourchelles	48	83	116	-35
Grandvilliers	707	631	583	76
Grémévillers	1 048	1 208	1 413	-160
Greze	935	935	814	0
Halloy	238	323	342	-85
Hannaches	673	672	560	1
Le Hamel	474	481	641	-7
Hanvoile	335	368	470	-33
Haucourt	344	304	284	40
Hautbos	434	454	561	-20
Haute-Épine	499	409	439	90
Hécourt	437	407	432	30
Héricourt-sur-Thérain	470	446	556	24
Hétomesnil	580	478	464	102
Lachapelle-sous-Gerberoy	445	421	303	24
Lannoy-Cuillère	1 322	1 304	1 228	18
Lavacquerie	598	749	662	-151
Laverrière	105	99	273	6
Lihus	1 314	1 328	1 196	-14
Loueuse	1 013	993	863	20
Marseille-en-Beauvaisis	181	252	436	-71
Martincourt	240	170	371	70
Le Mesnil-Conteville	564	707	621	-143
Moliens	912	666	775	246

Monceaux-l'Abbaye	323	298	290	25
Morvillers	930	933	716	-3
Mureaumont	749	628	528	121
La Neuville-sur-Oudeuil	402	407	345	-5
La Neuville-Vault	278	357	363	-79
Offoy	340	353	359	-13
Omécourt	1 159	1 040	910	119
Oudeuil	390	389	462	1
Pisseleu	471	620	588	-149
Préwillers	635	632	726	3
Quincampoix-Fleuzy	211	220	320	-9
Romescamps	439	676	1 013	-237
Rothois	832	778	513	54
Roy-Boissy	794	644	703	150
Saint-Arnoult	686	576	540	110
Saint-Deniscourt	416	360	303	56
Saint-Maur	837	869	653	-32
Saint-Omer-en-Chaussée	662	668	664	-6
Saint-Quentin-des-Prés	1 118	1 149	1 209	-31
Saint-Samson-la-Poterie	83	141	295	-58
Saint-Thibault	1 243	1 217	1 107	26
Saint-Valery	536	467	333	69
Sarcus	789	962	955	-173
Sarnois	854	852	700	2
Senantes	1 143	1 125	1 533	18
Sommereux	932	997	874	-65
Songeons	661	657	707	4
Sully	365	370	251	-5
Thérines	255	304	333	-49
Thieuloy-Saint-Antoine	231	250	232	-19



Communauté de Communes  
de la Picardie Verte

Villers-sur-Bonnières	809	714	467	95
Villers-Vermont	226	285	413	-59
Vrocourt	153	177	168	-24
Wambezy	358	415	281	-57
<b>SOMME SCOT CCPV</b>	<b>48 722</b>	<b>48 849</b>	<b>50 949</b>	<b>-127</b>

On voit bien que l'importance des évolutions 2000/2010 dans chaque commune est liée à des pratiques agricoles et à des changements de nature économique, et pas seulement à l'urbanisation ; il n'y a en effet aucune corrélation entre le rythme de développement résidentiel des communes et l'évolution, mesurée par le RGA, de la surface agricole utilisée.

## CONCLUSION

Les données ne sont pas spontanément convergentes, compte-tenu de leur origine différenciée et de leur méthodologie variée :

- La base de données européenne CLC fournit pour la CCPV un total d'artificialisation des sols d'un minimum de 71 Ha. de 2000 à 2006, soit 11,8 Ha. par an en moyenne ;
- Le RGA, malgré la très grande précision de ses données, est peu utilisable pour la connaissance de la consommation d'espace passée ;

- L'étude de la DREAL Picardie montre que pour ce qui concerne le logement, en territoire artificialisé, la consommation d'espace a été de 71 ha. de 2003 à 2008, soit une moyenne de 14,2 Ha. par an, chiffre que l'on peut porter à 20,4 Ha./an pour tenir compte des spécificités de la Picardie Verte.

Il est clair que la partie la plus importante de la consommation d'espace de la CCPV a été liée au logement et non à l'activité économique et aux infrastructures, non prises en compte par l'étude de la DREAL.

Dans ce cadre, l'analyse de la création de zones d'activité économiques et commerciales et des infrastructures, montre que celle-ci, par ailleurs mieux prise en compte par Corine Land Cover, peut être considérée, pour la période 2003/2013, comme étant de l'ordre de **7,5 ha. par an.**

**On peut donc estimer que la consommation d'espace dans les dix années (2003/2013) précédant l'approbation du schéma a été de l'ordre 20,4 + 7,5 Ha. par an, soit 28 Ha. par an et 280 Ha. pour la période totale et pour l'ensemble des consommations d'espace, liées au résidentiel à l'activité, au commerce et aux infrastructures.**



# JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PREVUE DANS LE SCOT

## POUR LE RESIDENTIEL

Le DOO prévoit que les besoins de création résidentielle conduisent affecter **94 hectares** pour les extensions urbaines liées à la construction de logements à 2030.

En effet, un tiers des 2 660 logements prévus (cf. explication des choix) sont envisagés en collectif ou groupé, deux tiers en individuel, ce qui, compte tenu d'une densité moyenne de 35 logements à l'hectare en collectif et de 18 logements à l'hectare en individuel, donne un besoin total de 119 hectares, auxquels il convient d'ajouter 25 % pour les infrastructures et équipements, soit 30 Ha., le total nécessaire en surfaces étant alors de 148 Ha.

Une étude foncière à la parcelle dans les communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme (POS/PLU ou Carte communale) et une analyse des « dents creuses » et friches existant dans les documents d'urbanisme, en tenant compte des orientations actuelles en matière de réduction de la consommation d'espace, ont montré que les communes hors documents d'urbanisme disposaient de 9 Ha. pour réaliser des constructions dans les tissus urbains existants, et que les communes avec documents d'urbanisme disposaient de 81 Hectares, soit un total de 90 Ha., auxquels il convient d'ajouter les 1,11 hectares de friches industrielles recensées par la CCI. Une hypothèse de rétention foncière à 2030 de 40 % conduit à considérer que sur ce total de 91 hectares, 54

seront effectivement utilisés, le besoin en surfaces d'extension urbaine étant alors de  $148-54=94$  hectares.

Par rapport au scénario « 0 », qui envisageait un essouffement de la dynamique résidentielle, le choix du PADD a été d'envisager un « atterrissage » de cette dynamique, prévue comme légèrement moins forte que dans la période précédente, mais restant très positive, en fonction de la réalité de la période passée, mais également en fonction, notamment, du développement de la voie ferrée à l'ouest du territoire (Gisors-Serqueux) qui ouvre des possibilités importantes qui commencent à se faire sentir dans tout l'ouest du territoire.

## POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les besoins économiques et commerciaux à long terme (2030) conduisent à affecter **50 hectares** à cette fonction.

*Ces surfaces correspondent au foncier nécessaire au développement économique pour les entreprises existantes et futurs.*

## AU TOTAL

**La consommation d'espace envisagée par le SCOT est donc de  $94+50 = 144$  ha. à 2030, donc environ 9 hectares par an.**





## CONCLUSION

**La consommation d'espace prévue pour le SCOT de la CCPV représente donc une moyenne maximale de 9 Ha. par an.**

**Ce chiffre doit être rapproché de la consommation annuelle passée, soit environ 28 Ha. par an : la consommation globale prévue est donc en baisse de 68 % par rapport à la consommation passée.**

**Surtout, l'intensité du développement est plus importante : dans la dernière période, à chaque hectare consommé pour l'habitat correspondait environ 8 logements nouveaux** (une moyenne de 161 logements neufs construits pour 20,4 hectares par an).

Le SCOT prévoit que dans la période future, chaque hectare consommé comprendra, au global et en moyenne 28 logements (moyenne des densités attribuées à chaque type de commune et des densités correspondant aux logements individuels, groupés et collectifs), 2 660 logements étant à construire à 2030, pour 94 hectares - en prenant en compte les logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante).

L'intensité de l'effort constructif est donc nettement plus forte, ce qui correspond évidemment aux objectifs des « Lois Grenelle » : *répondre aux besoins résidentiels des populations en préservant autant que faire se peut les terres agricoles.*