

Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise

RAPPORT DE DIAGNOSTIC

Introduction méthodologique

La phase de diagnostic a pour objet l'identification des fondamentaux du Programme Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, il est nécessaire de bien définir quels sont les éléments composants ce diagnostic, et quels sont les enjeux qui en découlent, toujours dans les limites du territoire de l'intercommunalité.

Pour répondre à ce besoin de définition, une analyse fine du territoire dans ses dimensions démographiques, socio-économique et géographique est réalisée au prisme des problématiques de logement et d'habitat.

A l'aide de cette analyse, un diagnostic problématisé identifiant les enjeux du territoire et esquissant les leviers d'actions à disposition est élaboré.

L'objectif premier étant de partager une vision commune des enjeux du territoire avec les élus, services et partenaires locaux.

C'est de cette volonté de mutualisation des connaissances et des expériences que la phase de diagnostic s'est largement appuyée :

- Tout d'abord en réalisant un questionnaire auprès des élus et de leurs services afin de relever les grands constats et les premiers enjeux auxquels ils sont confrontés*
- Par la tenue d'entretiens individuels auprès des communes de la CCHVO (toutes les communes ont été interrogées à l'exception de Ronquerolles)*
- Ces entretiens ont permis de formaliser un pré-diagnostic amendé et complété au cours d'un séminaire d'enrichissement avec les élus et partenaires*
- Puis par différents temps de validation, en Comité Technique (COTECH) et Comité de Pilotage (COPIL)*

Ce travail d'étude et de construction d'un diagnostic fin et sensible aux réalités du territoire permet de présenter ci-après la première étape du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Haut Val-d'Oise.

Table des matières

INTRODUCTION METHODOLOGIQUE	2
1. LE TERRITOIRE DE LA CC DU HAUT VAL D'OISE	6
1.1 Une première vision quantitative du territoire	6
1.2 Un territoire francilien bien connecté mais des communes aux profils hétérogènes	7
2. UN TERRITOIRE A COMPRENDRE AU PRISME DE SA POPULATION	9
2.1 Un territoire jeune	10
2.2 La place centrale du ménage familial	11
2.3 Des emménagés récents venant principalement du Val-d'Oise	12
2.4 Une majorité d'employés et de professions intermédiaires parmi les actifs	13
2.5 Des disparités de croissance démographique	14
2.6 Des dynamiques de vieillissement	15
2.7 Une tendance au desserrement des ménages	16
2.8 Une demande soutenue en grands logements	17
2.9 Des mutations à l'œuvre et des disparités entre les populations communales	17
3. UNE STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT A PRENDRE EN COMPTE	20
3.1 Une stabilité du parc immobilier	20
3.2 Un taux de vacances à surveiller	20
3.3 Un patrimoine historique à protéger	20
3.4 Des logements de grande taille	20
3.5 Un vieillissement de la population propriétaire	21
3.6 Une part non négligeable de logements nécessitant des améliorations	21
3.7 Des disparités de structures du parc immobilier	22
3.8 Une croissance de la location privée	23
3.9 Un taux important de locataires du parc HLM	23
3.10 Le projet de création d'un établissement pénitentiaire à Bernes-sur-Oise	25

4. UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION ET UN MARCHÉ IMMOBILIER EN EVOLUTION	27
4.1 Des zonages différenciés	27
4.2 Des loyers du parc privé en augmentation et une offre concentrée sur les communes centres	29
4.3 Un parc social en tension	31
4.4 Un rythme de construction soutenu et cyclique	32
4.5 Emphase sur une production de logements collectifs	33
4.6 Des prix de vente dans l'ancien en nette augmentation sur toutes les communes	33
4.7 Des niveaux de prix de vente du neuf en augmentation	34
5. LA PRODUCTION URBAINE SUR LA PERIODE 2010-2021	37
5.1 Objectifs et méthodologie	37
5.2 Une forte polarisation de la production urbaine	37
5.3 Un territoire faiblement consommateur d'espace	39
5.4 Une prépondérance de la production d'espaces résidentiels	44
5.5 Des espaces résidentiels principalement produits en extension urbaine	46
5.6 Une majorité des espaces résidentiels produits dédiés à l'habitat pavillonnaire	50
5.7 Synthèse	52
6. LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LES COMMUNES	53
6.1 Une forte couverture en documents d'urbanisme	53
6.2 Une faible part d'OAP mises en œuvre	56
7. L'IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS	58
7.1 Périmètre de recherche et méthodologie	58
7.2 Une forte concentration des gisements	62
7.3 Un potentiel principalement localisé en zone U des PLU	63
7.4 Un potentiel foncier composé à parts égales de dents creuses et terrains bâtis densifiables	66
7.5 Un potentiel foncier morcelé	68

7.6 Une répartition équilibrée entre extension et densification 70

7.7 Une connaissance limitée des opérations 72

8. UN DOCUMENT A METTRE EN COHERENCE AVEC LES ETUDES EN COURS, ACTIONS DEJA EN PLACE ET DOCUMENTS STRUCTURANTS 76

8.1 Les enjeux ressortis de l'étude OPAH sur la CCHVO et l'OPAH-RU portée par Citémétrie sur les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan 76

8.2 Programme « Action Cœur de Ville » et ORT pour les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan 76

8.3 « Permis de Louer » 76

8.4 La mise en compatibilité du PLH avec les documents structurants 76

8.4.1 Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage 76

8.4.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). 77

8.4.3 Les autres documents à prendre en compte 77

8.5 Le porter à connaissance de l'Etat 78

9. CONCLUSION : LES PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC 79

10. CONCLUSION : LES DEFIS ET ENJEUX DE L'HABITAT QUI SE DEGAGENT DU DIAGNOSTIC 81

10.1 Maintenir et maitriser l'attractivité du territoire en continuant à produire et en réhabilitant 81

10.2 Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI 81

10.3 Prioriser les gisements s'inscrivant dans une logique de valorisation du territoire 82

1. Le territoire de la CC du Haut Val d'Oise

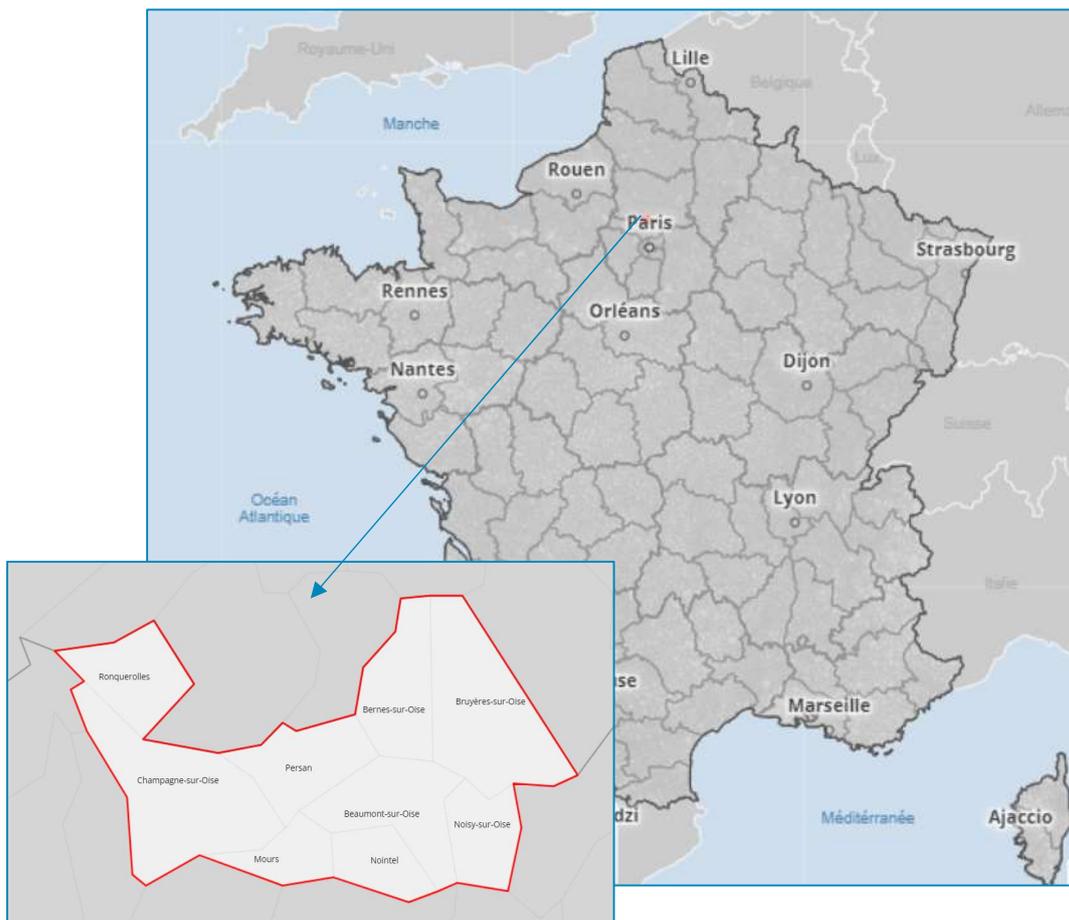
1.1 Une première vision quantitative du territoire

	CCHVO	Beaumont-sur-Oise	Bernes-sur-Oise	Bruyères-sur-Oise	Champagne-sur-Oise	Mours	Nointel	Noisy-sur-Oise	Persan	Ronquerolles
Population 2019	39 632	9607	2757	4381	5060	1638	870	657	13788	874
Population 2018	38986	9555	2718	4326	5024	1609	839	659	13386	870
Densité moyenne (hab/km ²)	800	1706,3	498,7	485,5	531,6	656,7	262,2	173,9	2604,3	183,5
Variation annuelle moyenne de la population en % (2013-2018)	1,3	-0,1	0,9	1,2	1,3	3,5	0,5	-0,7	2,5	0,3
<i>due au solde naturel en %</i>	1	0,8	0,7	1,1	0,9	0,8	0,3	0,1	1,3	0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,3	-0,9	0,2	0,1	0,4	2,7	0,2	-0,8	1,2	0,1
Taille moyenne des ménages	2,6	2,32	2,9	2,9	2,65	2,65	2,48	2,47	2,67	2,55
Ensemble des logements	15716	4422	922	1546	2034	620	358	291	5151	372
<i>Part de résidences principales en %</i>	93,4	90,8	96,1	96,2	93,2	96,8	94,6	89,7	94,1	91,9
<i>Part des résidences secondaires en %</i>	0,8	0,6	0,2	0,6	1,7	0,5	0,6	3,8	0,3	4,1
<i>Part des logements vacants en %</i>	5,9	8,5	3,7	3,2	5,1	2,7	4,8	6,5	5,5	4
<i>Part de maisons en %</i>	54,8	43,1	82,8	77,2	75,3	91,1	79,8	84,4	34,6	91,3
<i>Part d'appartements en %</i>	44,2	54,8	15,5	22,5	24,5	8,5	19,6	14,2	64,8	7,6

1.2 Un territoire francilien bien connecté mais des communes aux profils hétérogènes

Au sein du département du Val-d'Oise en région Île-de-France, le territoire de la Communauté de communes du Haut Val d'Oise (CCHVO) est localisé à la jonction de l'Île-de-France et des Hauts-de-France, au cœur de la vallée de l'Oise.

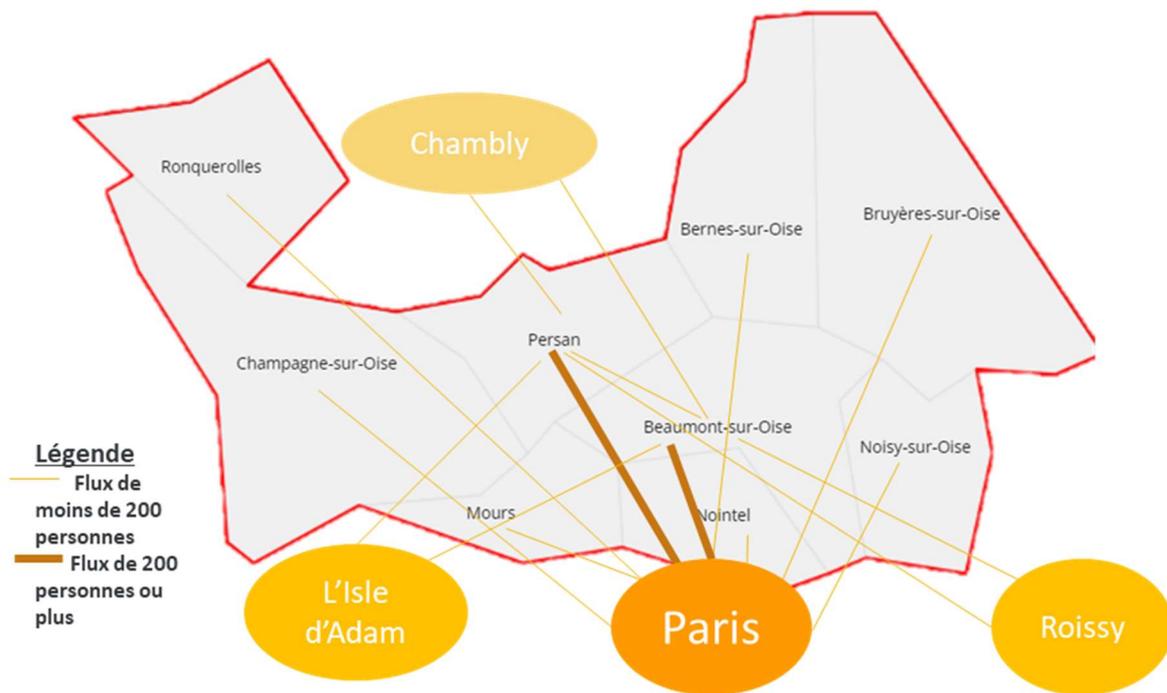
La Communauté de Communes du Haut Val d'Oise se compose actuellement de 9 communes : Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Champagne-sur-Oise, Mours, Nointel, Noisy-sur-Oise, Persan et Ronquerolles.



La CCHVO compte 39 632 habitants en 2019 pour une superficie totale de 48,7 km².

Relativement bien intégré dans le réseau de transport départemental et régional, d'importants flux domicile-travail en direction des bassins d'emplois de Paris, , Roissy, l'Isle d'Adam et Chambly animent le quotidien du territoire.

Figure 1 : Flux domicile-travail tout modes de transport confondus – INSEE 2018



La proximité du territoire avec les pôles économiques dynamiques dans le secteur du commerce, des services et des transports en fait un pôle résidentiel important dans son bassin de territoire.

Si la CCHVO est bien intégrée au sein de son tissu économique et géographique, il est nécessaire de souligner l'hétérogénéité de son territoire. On retrouve ainsi une majorité de communes peu denses à très peu denses, marquées d'une identité rurale et côtoyant deux communes, Beaumont-sur-Oise et Persan au caractère plus urbain, qui occupent des rôles de centralité dans la communauté de communes.

De fait dans les communes les plus rurales du territoire, la voiture est le mode de transport le plus utilisé par les habitants (66,6% de la population utilise la voiture comme premier mode de déplacement).

2. Un territoire à comprendre au prisme de sa population

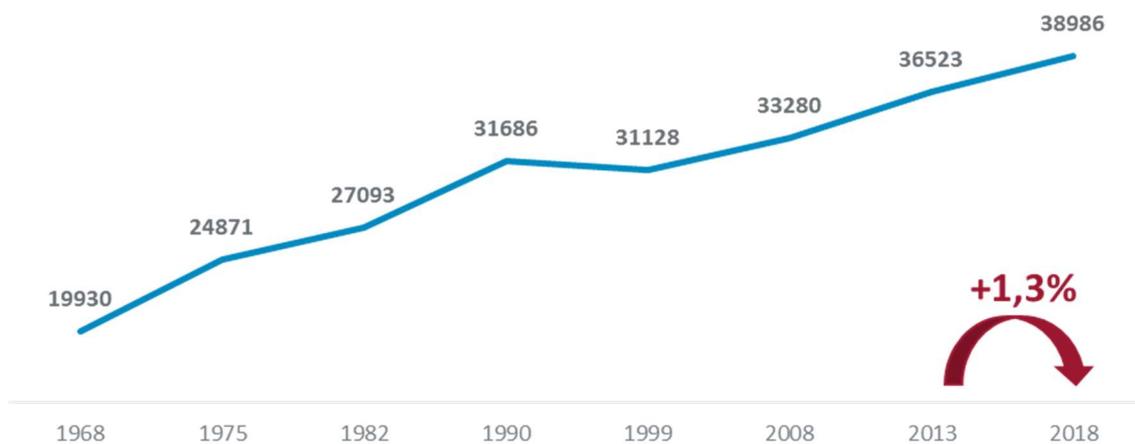
Après avoir esquissé le contexte territorial de la CCHVO, il est nécessaire de questionner sa population et les caractéristiques et dynamiques socio-démographiques observables sur le territoire.

L'étude socio-démographique s'attache principalement à analyser les dynamiques du territoire au sens de l'intercommunalité dans une logique de stratégie globale et intégratrice. Néanmoins, toutes les communes font l'objet d'une étude particulière selon les mêmes critères et la même rigueur méthodologique. Ainsi, les particularismes locaux font l'objet de précisions lorsque ces derniers sortent de la tendance générale observée sur le territoire intercommunal.

Cette première partie de diagnostic est également l'occasion de rendre compte des processus opposables aux constats généraux et d'observer l'hétérogénéité du territoire. Des constats qui seront d'une importance capitale dans la déclinaison d'orientations et d'un plan d'actions prenants en considération les différences marquées entre les communes du territoire de la CCHVO.

Tout d'abord, on observe sur le territoire intercommunal une forte croissance démographique. De l'ordre de +1,3% par an en moyenne entre 2013 et 2018.

Figure 2 : Evolution de la population de la CCHVO – INSEE 2018

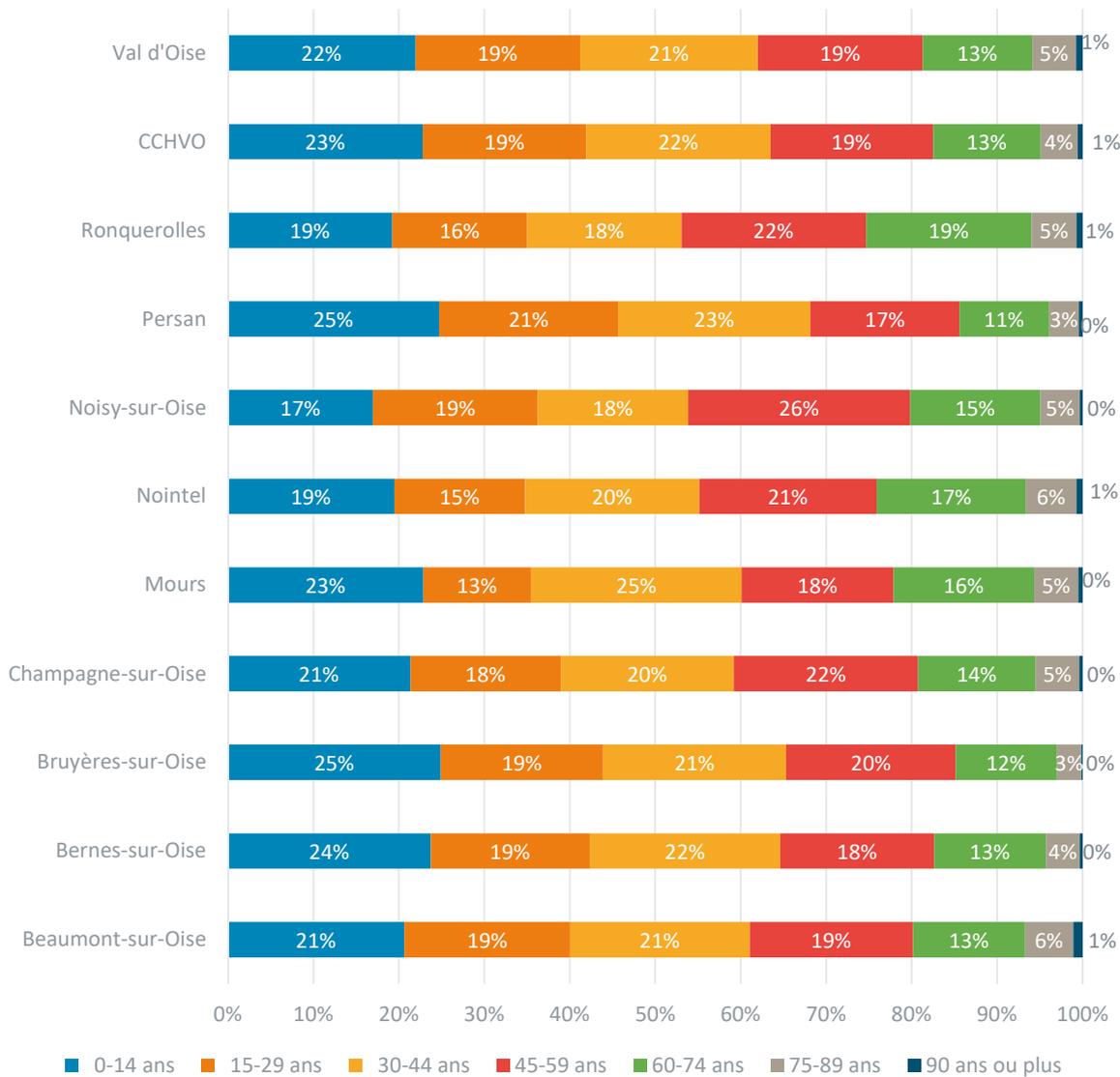


Une croissance en particulier soutenue par un solde naturel positif (environ +1% par an en moyenne entre 2013 et 2018) sur l'ensemble des communes garantissant une croissance pérenne et stable.

Cette dynamique devrait se poursuivre selon les prévisions de croissance démographique développées dans le SDRIF.

2.1 Un territoire jeune

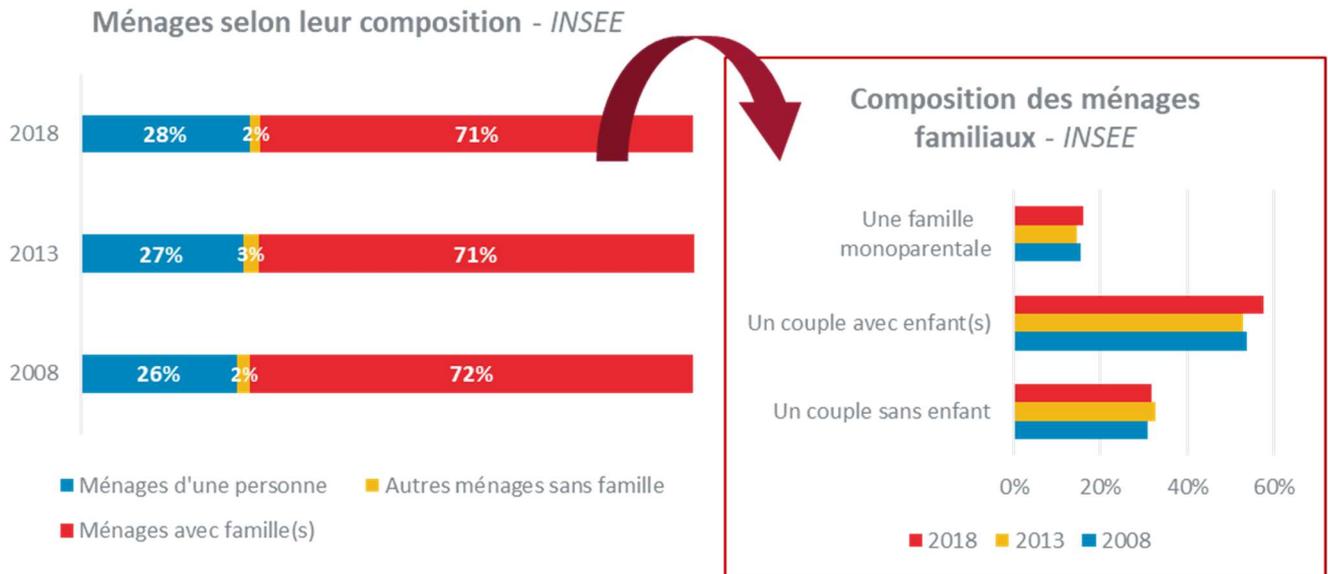
Figure 3 : Part des classes d'âge selon les communes – INSEE 2018



L'étude de la structure des âges des communes et de l'intercommunalité fait apparaître des classes d'âges semblables à ce que l'on peut observer à l'échelle départementale. On note une part importante de jeunes (42% de moins de 30 ans) et il conviendra de prendre en compte cette dimension dans la création d'une offre de logement en adéquation avec les besoins spécifiques de cette catégorie de population.

2.2 La place centrale du ménage familial

Figure 4 : Ménages selon leur composition et composition des ménages familiaux – INSEE 2018



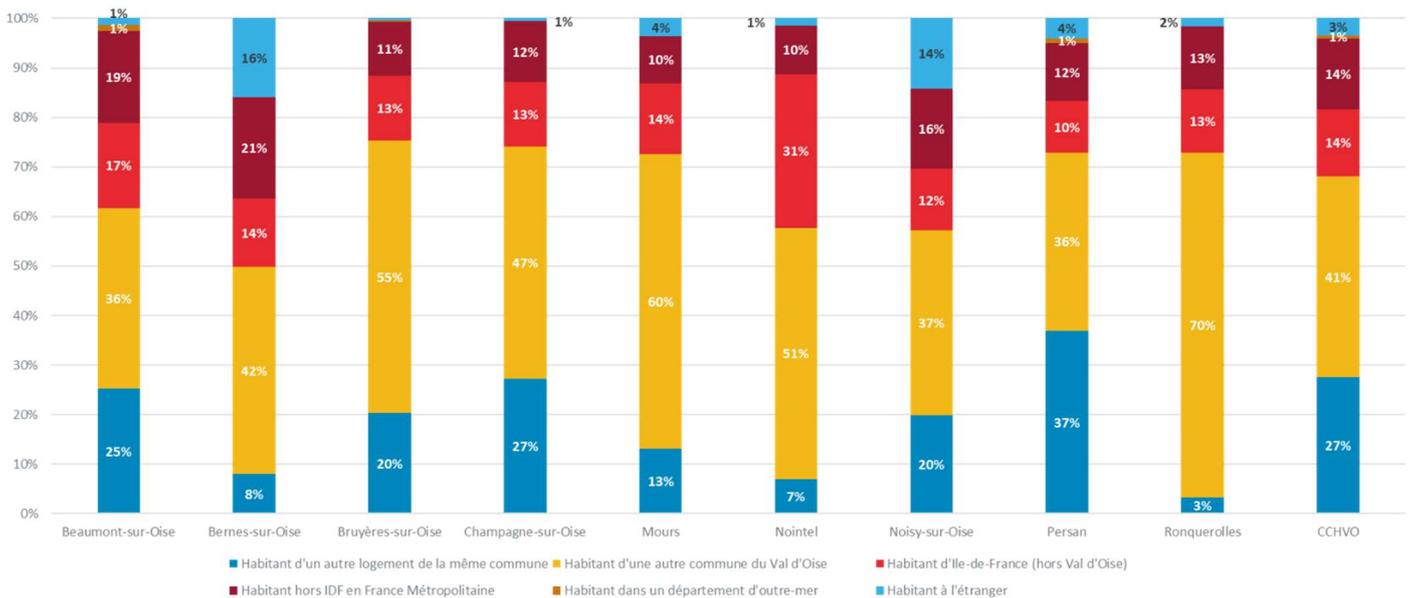
On observe aussi et surtout une majorité de ménages au profil familial. Cette typologie de ménage pouvant être un élément explicatif de la part importante de jeunes sur le territoire.

En effet, les ménages familiaux comptent pour 71% des ménages de la CCHVO. Parmi eux, on note une majorité de couples avec enfant(s) représentant près de 60% des ménages familiaux de l'EPCI. Par ailleurs, on observe une légère évolution de la part de famille monoparentales entre 2013 et 2018, à surveiller sur le territoire.

Aussi, même si on observe un desserrement de la taille moyenne des ménages (2,6 personnes par ménages dans la CCHVO en 2018 contre 3,2 en 1968), cette dernière est plus élevée que dans l'ensemble du département du Val d'Oise (2,4 personnes par ménages en 2018), impliquant un besoin plus important en logements de grandes typologies.

2.3 Des emménagés récents venant principalement du Val-d’Oise

Figure 5 : Lieu de résidence des ménages arrivés un an auparavant – INSEE 2018



S’agissant de la croissance migratoire (solde entre les nouveaux arrivants et les départs), on observe une dynamique légèrement positive (+0,3% entre 2013 et 2018). Cette dernière ne porte pas exclusivement la dynamique démographique du territoire mais témoigne de l’attractivité et de la qualité du cadre de vie du territoire.

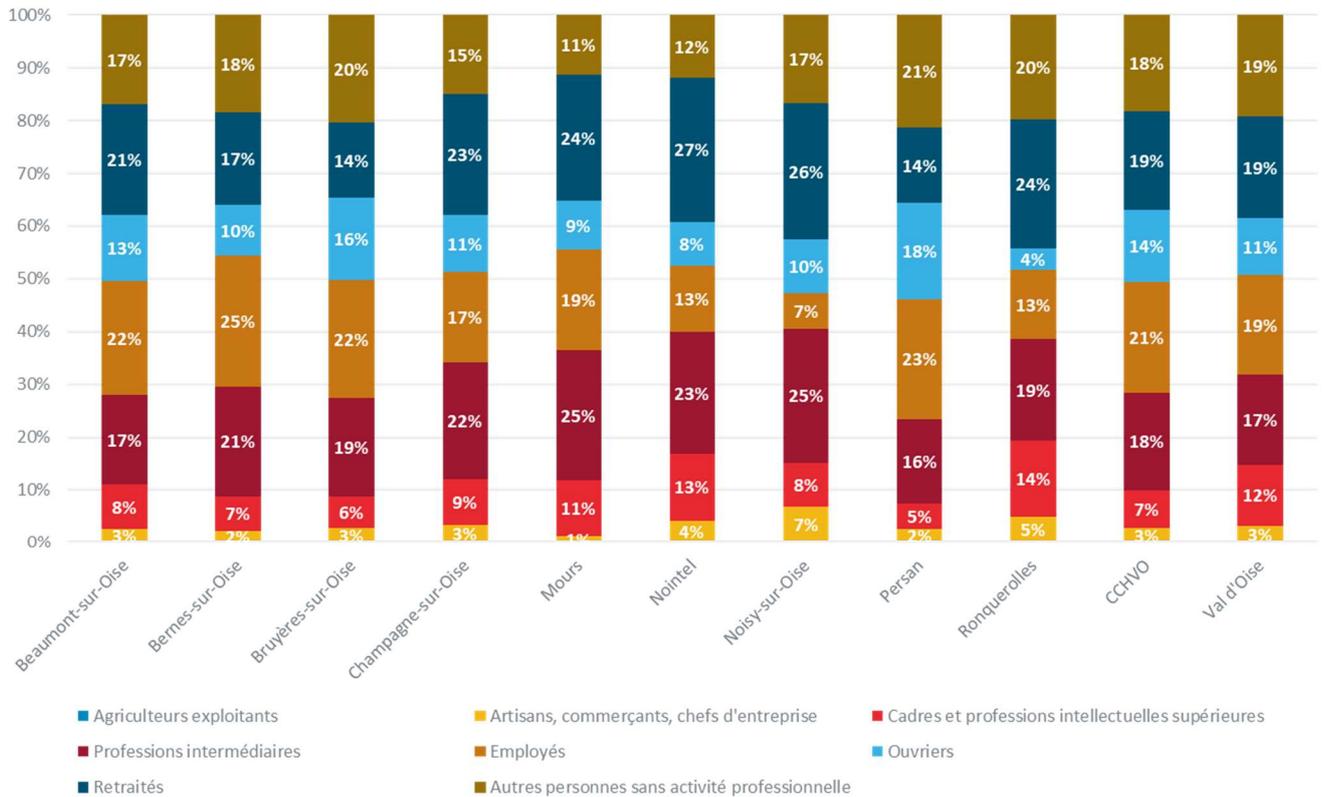
Le profil des nouveaux ménages est majoritairement familial (2 ménages nouvellement installés sur 3 est un ménage dit familial), s’inscrivant ainsi parfaitement dans la structure socio-démographique du territoire.

Dans une grande partie des cas, les nouveaux arrivants viennent d’une autre commune du Val d’Oise (41%), d’Ile-de-France (14%). et une part significative des nouveaux arrivants est extrarégionale (environ 16%).

Enfin, une part significative des mouvements de population se font au sein de la même commune (27%) ou de l’intercommunalité dans une logique de parcours résidentiel qu’il s’agira de renforcer.

2.4 Une majorité d'employés et de professions intermédiaires parmi les actifs

Figure 6 : Répartition par CSP de la population de chaque commune – INSEE 2018



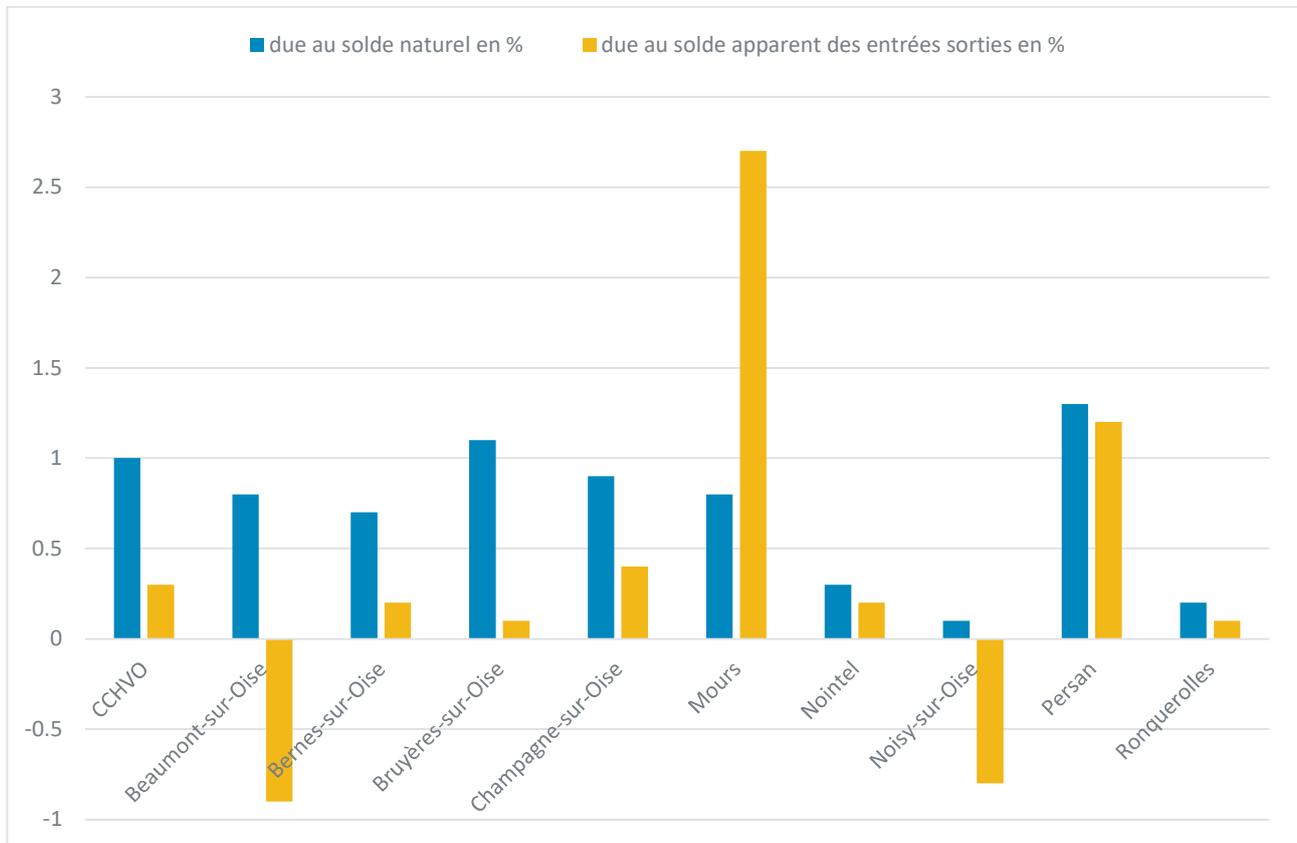
Par ailleurs, on distingue une structure socio-professionnelle de la population similaire à la structure départementale.

On relève des revenus proches de la moyenne départementale, ainsi qu'un taux d'activité de la population élevé (76%), légèrement supérieur au niveau départemental (74,9%). Le taux de chômage est également comparable au niveau du département et se stabilise autour de 13,1% en 2019.

Le profil des actifs est majoritairement composé d'employés et de professions intermédiaires. A noter, une part non négligeable de retraités et de personnes sans activités professionnelles (en particulier des étudiants).

2.5 Des disparités de croissance démographique

Figure 7 : Variation annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2018 – INSEE 2018

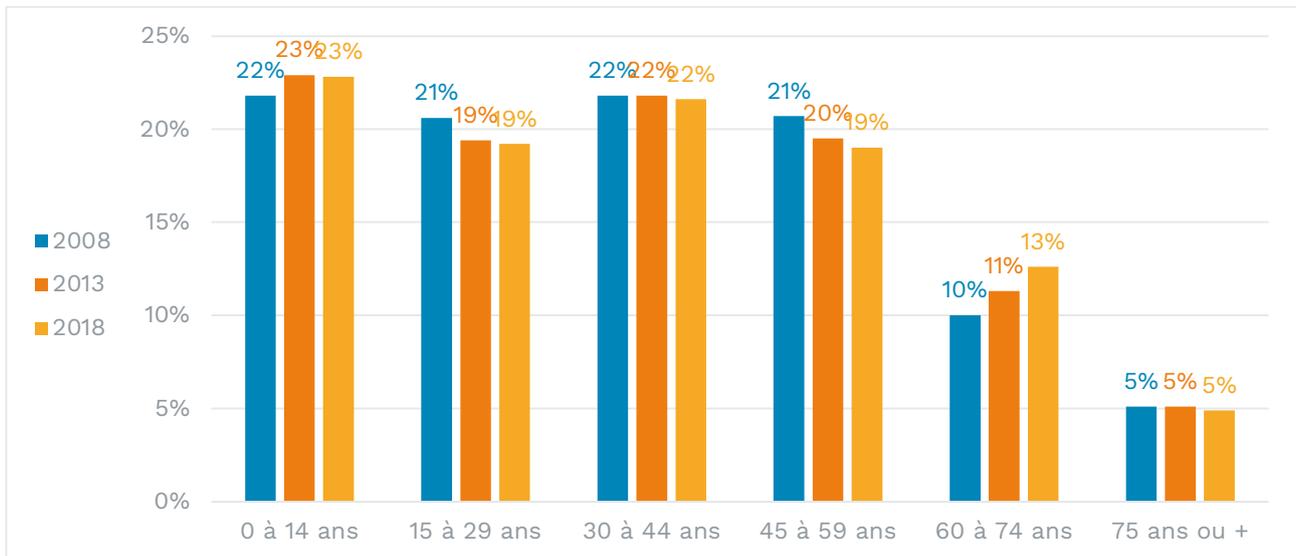


Malgré une dynamique globale positive de croissance démographique, on discerne parmi les communes des situations contrastées. Les communes de Mours et Persan présentent de forts dynamismes (+3,5% pour Mours et +2,5% pour Persan en variation annuelle moyenne de la population). Là où, à l'inverse, les communes de Beaumont-sur-Oise ou de Noisy-sur-Oise ont des dynamiques de légères décroissances démographiques (-0,1% pour Beaumont-sur-Oise et -0,7% pour Noisy-sur-Oise en variation annuelle moyenne de la population).

Des disparités de croissance démographiques qui influenceront directement la stratégie déclinée sur le logement et l'habitat décrite dans ce PLH. Un constat qui devra également nourrir la réflexion sur les parcours résidentiels de l'intercommunalité afin de proposer des solutions pérennes permettant un meilleur équilibre démographique sur l'ensemble du territoire.

2.6 Des dynamiques de vieillissement

Figure 8 : Evolution de la structure de la population de la CCHVO – INSEE 2018



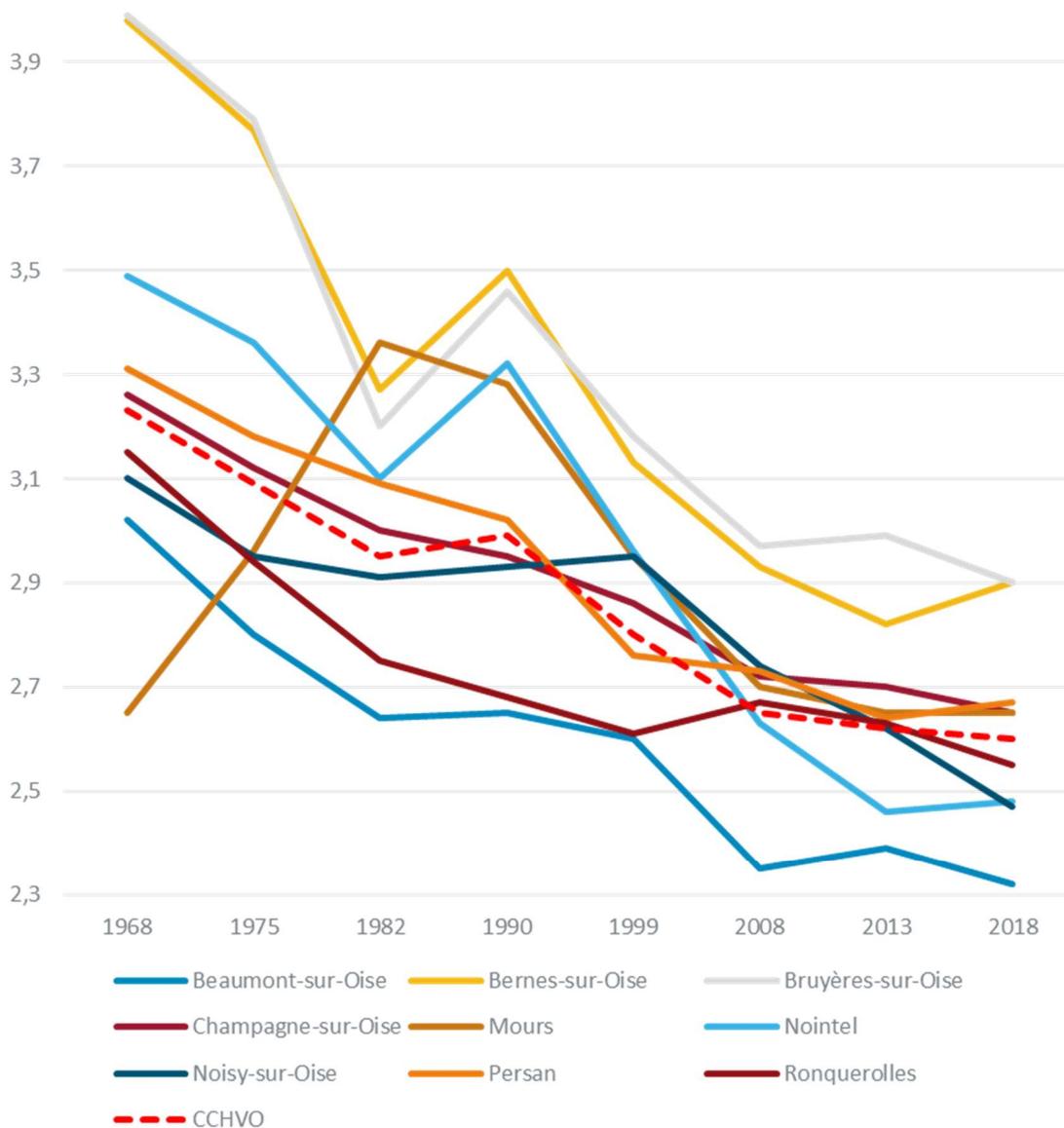
On observe, sur le territoire de la CCHVO, comme sur l'ensemble du territoire national, un phénomène de vieillissement de la population.

Les plus de 60 ans occupent une part de plus en plus importante de la population du territoire avec une augmentation de l'ordre de +3% des plus de 60 ans entre 2008 et 2018.

Ce vieillissement significatif de la population demande à la fois une offre de logement adaptée aux plus âgés, mais demande également de maintenir une offre à destination des jeunes actifs afin de les conserver sur le territoire et de maintenir un équilibre de la pyramide des âges.

2.7 Une tendance au desserrement des ménages

Figure 9 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale - INSEE



On observe sur le territoire une tendance au desserrement des ménages, autrement dit la réduction du nombre d'individus par ménage et in extenso par logement. Cela se traduit en particulier par une légère augmentation des ménages d'une personne à l'échelle de l'EPCI. Une augmentation qui n'est que faiblement compensée par une augmentation de la part des ménages familiaux avec un ou plusieurs enfants.

Le tout découlant sur une nette réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale : de 3,2 occupants par logement en moyenne en 1968 à 2,6 occupants par logement en moyenne en 2018.

Cette dynamique commune à l'ensemble du territoire nationale est à mettre en relation avec le vieillissement de la population et la fin progressive du modèle classique de « famille nucléaire » (c'est-à-dire un modèle de famille composé du père, de la mère et des enfants).

Ce desserrement des ménages peut également être un signe d'une sous-occupation des logements, nécessitant des réponses adaptées en matière d'offre.

2.8 Une demande soutenue en grands logements

Cette tendance au desserrement des ménages est à mettre en lien avec la demande forte et soutenue en grandes typologies de logements. Induisant de nombreux points de vigilance quant à la stratégie d'habitat. Parmi lesquels, les problématiques de sous-occupation des grands logements et une tendance à l'extension urbaine allant à l'encontre des objectifs Zéro Artificialisation Nette (ZAN) comme des orientations juridiques futures.

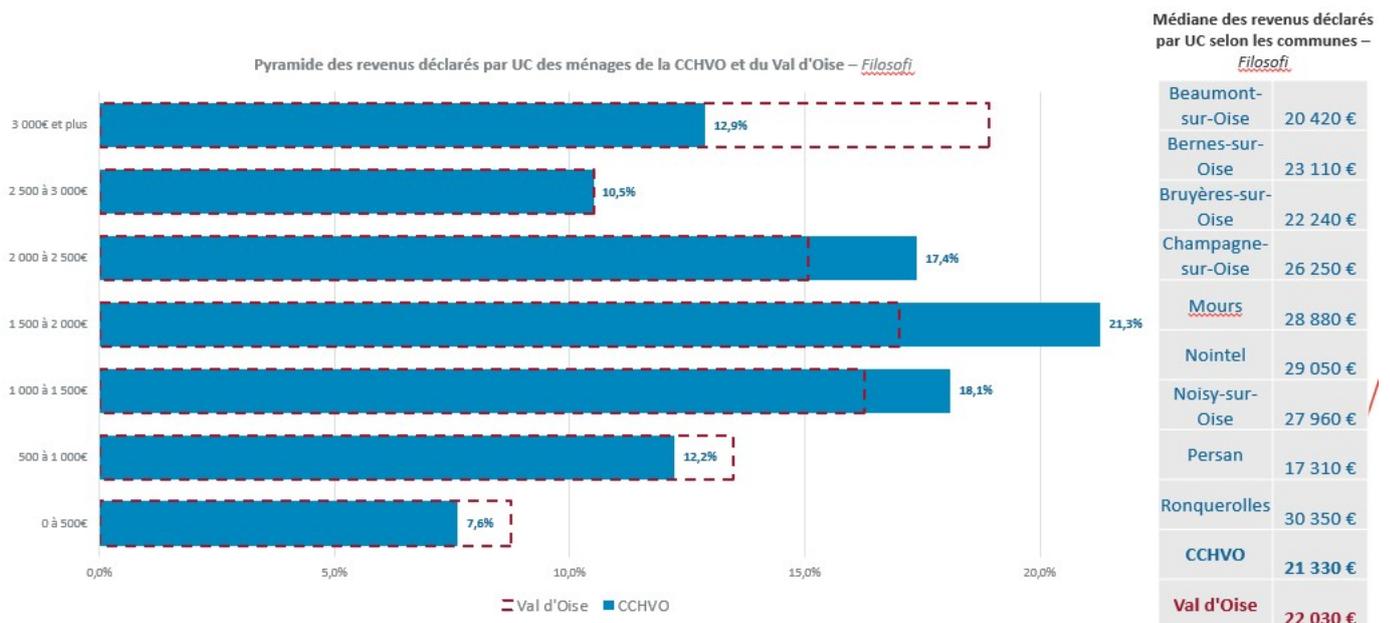
Par ailleurs, des effets de bords du Grand Paris (densification et forte urbanisation des premières couronnes) pourraient venir intensifier cette demande en grandes typologies sur les territoires ultrapériphériques, impliquant des processus d'augmentation des prix et de gentrification.

2.9 Des mutations à l'œuvre et des disparités entre les populations communales

Enfin, si la structure socio-professionnelle de l'intercommunalité se situe dans les standards départementaux, il est important de souligner les divergences constatables entre les structures socio-professionnelles à l'échelle des communes.

On observe une distribution inégale entre les communes des profils de cadres et professions intellectuelles supérieures et même de retraités.

Figure 10 : Niveau de revenus selon les communes - Filosofi



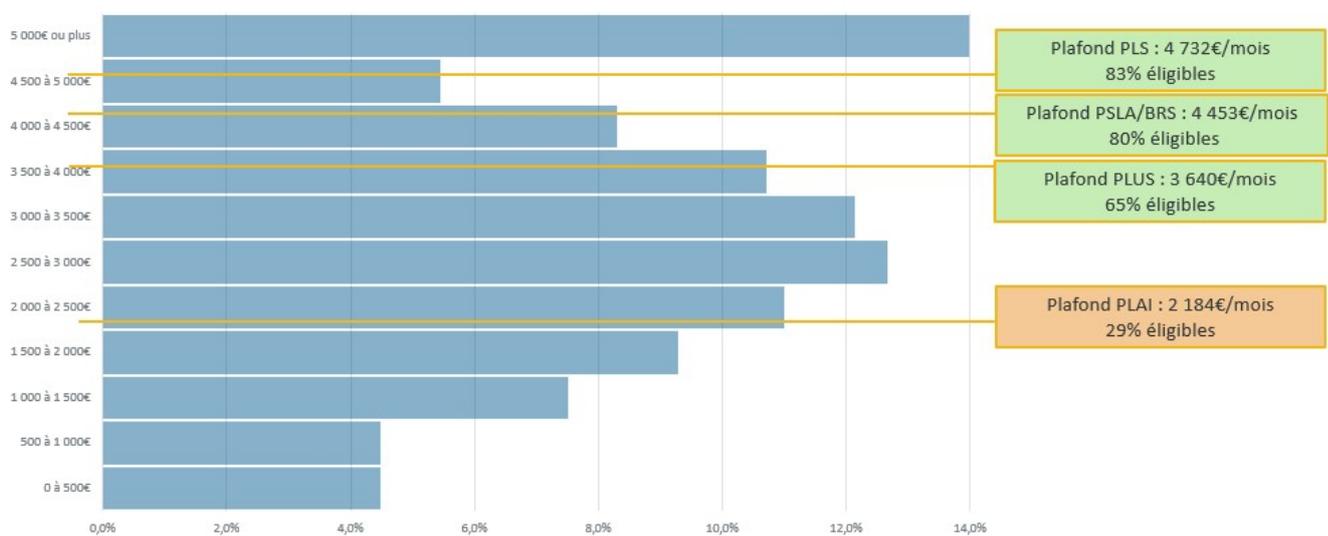
Ces différences se matérialisent sur deux volets, tout d'abord d'importantes disparités de revenus notamment autour de Mours, Nointel et Ronquerolles qui présentent des ménages aux revenus plus

élevés que la moyenne intercommunale. A l'inverse de Persan et Beaumont-sur-Oise pourvues de ménages aux revenus relativement faibles et significativement en dessous des standards départementaux et intercommunaux.

D'importantes variations du taux de chômage entre les communes sont constatées, et un même découpage est observé entre les communes s'agissant des disparités de revenus.

Ces constats sur le revenu des ménages ont un impact direct sur la typologie des demandeurs en logement sociaux. En effet, que 83% de la population est éligible à un logement social (Plafond PLS), tandis que 65% de la population est éligible PLUS et que 29% de la population est éligible PLAI.

Figure 11 : Pyramide des revenus des ménages de 3 personnes dans la CCHVO– Filosofi 2018



S'agissant du profil des demandeurs, ces derniers s'établissent très largement dans le profil de ménage très modeste, à hauteur de 69% des demandeurs éligibles à un PLAI.

En conclusion, l'étude des composantes sociologiques, démographiques et économiques de la population permet de faire ressortir les points saillants suivant :

1. Une forte croissance démographique mais des situations contrastées entre les communes

- **Une croissance démographique positive, importante et continue : +1,3% entre 2013 et 2018**
- **38 986 habitants en 2021 (chiffres 2018)**
- **Un territoire hétérogène : 3 communes à l'identité rurale marquée avec des niveaux de densité relativement bas (Noisy-sur-Oise, Ronquerolles et Nointel), 4 autres légèrement plus denses (Bruyères, sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Champagne-sur-Oise et Mours) et 2 communes au caractère bien plus urbain (Beaumont-sur-Oise et Persan). Des différences que l'on peut également lire selon la population des ménages de chaque commune.**

2. Un territoire jeune faisant face à des premiers signes de vieillissement de la population

- **Un solde naturel positif, qui porte la croissance démographique (solde naturel : +1% entre 2013 et 2018)**
- **Une population âgée qui augmente, comme ce que l'on observe à l'échelle nationale**
- **Une population familiale mais un desserrement des ménages observé, à mettre en lien avec le vieillissement de la population**

3. Des ménages familiaux mais une tendance au desserrement des ménages

- **Près des ¾ des ménages de la CCHVO sont des familles**
- **Malgré une taille moyenne des ménages plus élevée que dans le Val d'Oise, un desserrement observé, à mettre en lien avec une tendance à l'augmentation de la part des familles monoparentales**
- **Des communes accueillant des nouveaux ménages familiaux, et d'autres souhaitant en accueillir mais qui font face à des difficultés pour scolariser les enfants sur la commune**

4. Des nouveaux ménages au profil familial venant principalement du Val d'Oise

- **58% des emménagés récents venant du Val d'Oise**
- **Une majorité de couples primo-accédant ou de familles avec 1 jeune enfant souhaitant acheter un logement**

5. Des revenus des ménages proches de la moyenne départementale, mais des disparités entre communes

- **Un revenu disponible par unité de consommation (21 330€) proche de la médiane départementale (22 030€)**
- **Une classe moyenne importante (21% des revenus mensuels déclarés par Unité de Consommation sont compris entre 1500 et 2000€)**
- **Mours, Nointel et Ronquerolles avec des ménages aux revenus plus élevés, en lien avec une part de CSP+ plus importante que dans les autres communes**
- **A l'inverse, Persan et Beaumont-sur-Oise avec un profil de ménages plus modestes**

3. Une structure du parc de logement à prendre en compte

L'étude de ces caractéristiques du territoire et plus précisément l'étude socio-démographique de sa population permet déjà d'entrevoir les enjeux majeurs qui se présentent en matière de stratégie de peuplement, de logement et d'habitat.

Pour étudier ces processus et caractéristiques se matérialisant en particulier dans les enjeux de logement et d'habitat, il convient d'affiner l'étude du parc immobilier présent sur le territoire.

Nous étudierons dans un premier temps les caractéristiques de la structure du parc de logement afin d'en retenir les éléments saillants.

3.1 Une stabilité du parc immobilier

En premier lieu, on observe une certaine stabilité du parc immobilier sur le territoire intercommunal. Se manifestant par un taux élevé d'occupation des résidences principales, à hauteur de 93,4%, et homogène entre les communes.

Par ailleurs, on observe une dynamique stable d'augmentation (en volume) des propriétaires occupants sur le territoire. Entre 2013 et 2018, ce sont 600 ménages nouvellement propriétaires qui sont venus s'installer sur le territoire.

3.2 Un taux de vacances à surveiller

On constate un taux de vacances du parc privé à surveiller.

Ce dernier s'établit autour des 5,9% sur le territoire intercommunal, avec des communes qui font l'objet d'une attention particulière comme Persan par exemple.

3.3 Un patrimoine historique à protéger

Le territoire de la CCHVO présente un patrimoine historique important. Il convient de préserver ce dernier et de veiller aux réglementations et obligations liées à la protection du patrimoine lors de la définition des actions à mettre en place sur le territoire.

3.4 Des logements de grande taille

En comparaison avec ce que l'on constate à l'échelle départementale, les logements sont en moyenne de taille plus importante sur le territoire. Les logements individuels représentent 54,8% du parc de l'intercommunalité et sont principalement des logements de grande taille (T4 et plus). Les logements collectifs le sont également, dont les T4 ou plus représentent 61,2% du parc de logements collectifs.

Cette structure du parc immobilier, typique des communes périphériques et rurales aux profils familiaux posent toutefois question quant à l'optimisation de l'utilisation des sols et les risques de sous-occupation.

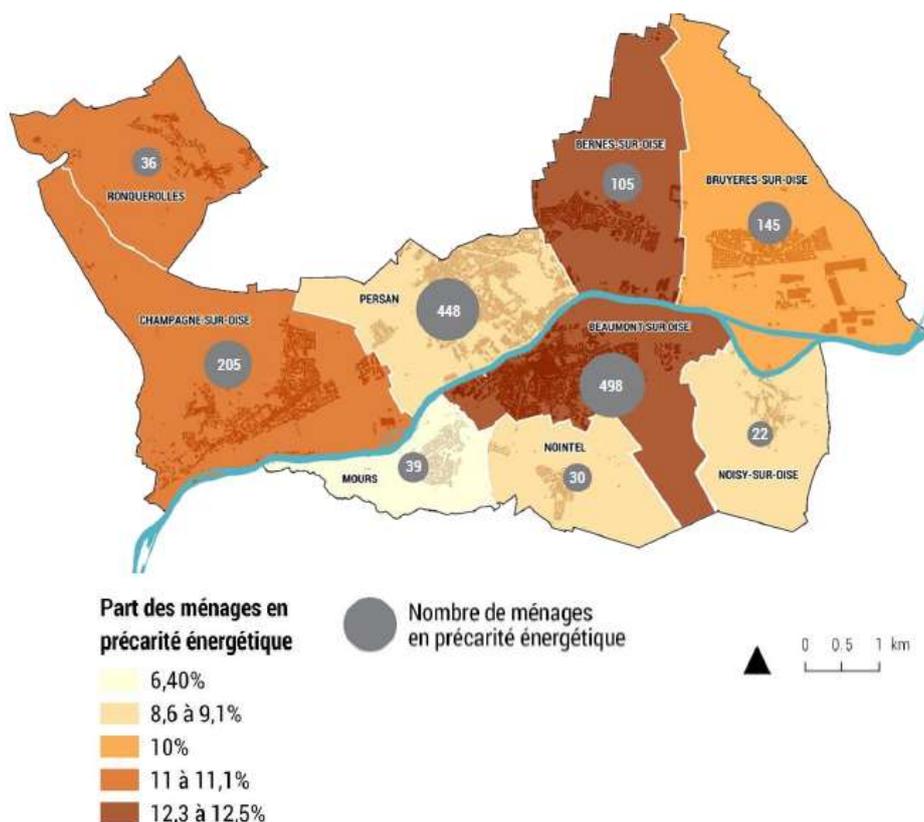
3.5 Un vieillissement de la population propriétaire

Comme relevé en amont dans le diagnostic socio-démographique de la population, on note sur le territoire une dynamique de vieillissement de la population qui vient à toucher la population de propriétaires, puisque 32% des propriétaires occupants ont 60 ans ou plus en 2018. De plus, on compte une population âgée (75 ans ou plus) qui représente 10% des propriétaires occupants du territoire.

3.6 Une part non négligeable de logements nécessitant des améliorations

On dénombre sur le territoire une part importante de logements dits « en besoin d'amélioration » pouvant faire l'objet de requalification, d'amélioration diverses notamment de leur performance énergétique. En effet, 43% des logements privés du territoire ont été construits avant 1974 et l'apparition des premières réglementations thermiques.

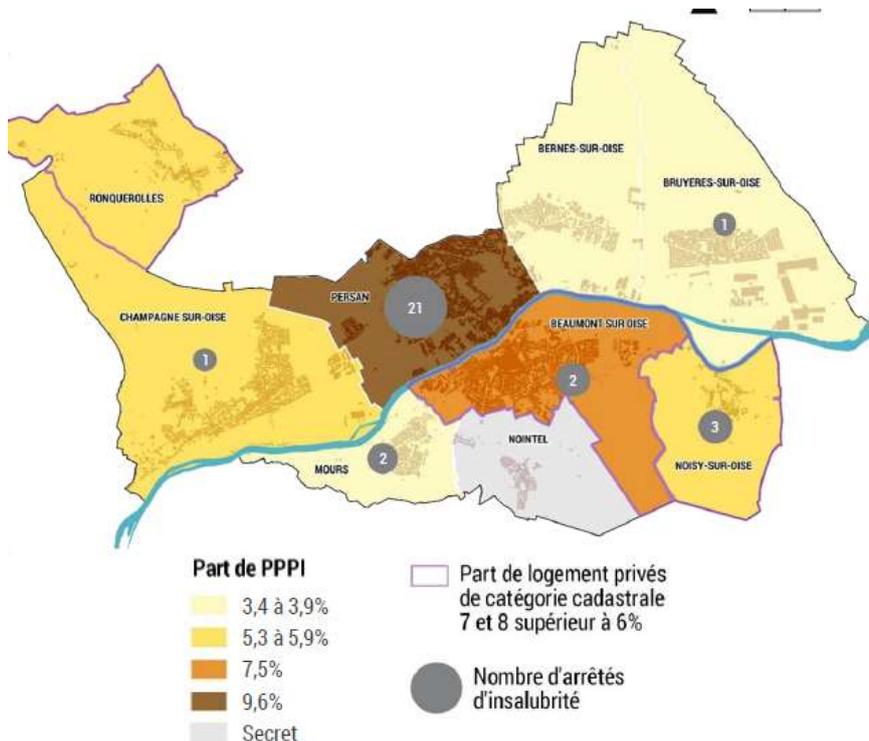
Figure 12 : Ménages en situation de précarité énergétique - Citémétrie



On constate également un taux élevé (environ 49%) de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

L'existence d'un parc privé potentiellement indigne sur certaines communes, à hauteur de 9,6% à Persan et 7,5% à Beaumont-sur-Oise, doit faire l'objet d'une attention voire d'une stratégie dédiée. Sur ce point, on notera la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) permettant d'aboutir à des leviers d'actions sur ces problématiques et qui seront à intégrer au programme d'actions du PLH sur ces enjeux spécifiques.

Figure 13 : Habitat indigne (PPPI et arrêtés d'insalubrité) - Citémétrie



3.7 Des disparités de structures du parc immobilier

Figure 14 : Résidences principales selon le statut d'occupation

	Nombre de résidences principales	Part de propriétaires occupants	Part de locataires
Beaumont-sur-Oise	4017	53%	45%
Bernes-sur-Oise	866	71%	27%
Bruyères-sur-Oise	1488	64%	35%
Champagne-sur-Oise	1895	70%	28%
Mours	600	89%	10%
Nointel	338	86%	12%
Noisy-sur-Oise	261	75%	23%
Persan	4850	44%	55%

Ronquerolles	342	88%	9%
--------------	-----	-----	----

D'importantes disparités de structure du parc immobilier sont distinguées entre les communes de la CCHVO. Des disparités qu'il convient de souligner à nouveau dans un objectif d'équilibre des territoires et dans une logique de parcours résidentiel.

Persan et Beaumont représentent une part importante des ménages locataires du territoire, respectivement 45% et 55% de leur parc communal des résidences principales.

A l'inverse d'autres communes se caractérisent par une part très importante de propriétaires occupants : 89% à Mours, 88% à Ronquerolles et 86% pour Nointel. Tandis que les autres présentent un profil plus équilibré entre résidences principales occupées par leur propriétaire ou par un locataire.

Ce constat devra faire l'objet de solutions communales ou intercommunales pour permettre et faciliter les mobilités résidentielles à l'échelle intra-communale ou extra-communale.

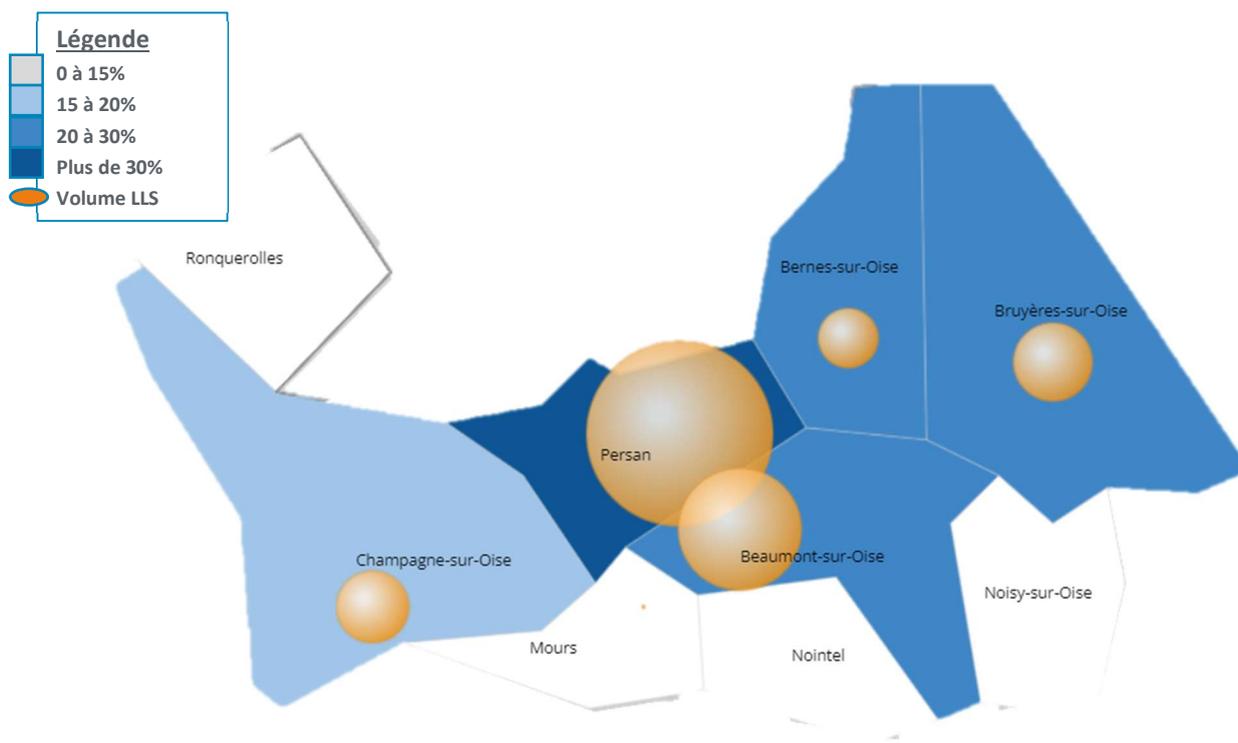
3.8 Une croissance de la location privée

On remarque également sur le territoire une croissance de la location privée avec aujourd'hui 17,7% de locataires du parc privé, un chiffre en augmentation. Par ailleurs, ce chiffre est appuyé par l'étude fine à l'échelle des communes pour lesquelles on constate une répartition inégale de l'offre locative privée (Beaumont-sur-Oise et Persan concentrant la majeure partie de cette offre).

3.9 Un taux important de locataires du parc HLM

Si à l'échelle de la CCHVO on comptabilise 27% de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales du territoire, un taux significativement au-dessus des obligations de la loi SRU, des taux très variables entre les communes viennent nuancer ce constat.

Figure 15 : Volume et taux de LLS parmi les RP – INSEE et RPLS



	Nombre de LLS	Taux de LLS
Beaumont-sur-Oise	894	22%
Bernes-sur-Oise	222	25%
Bruyères-sur-Oise	401	27%
Champagne-sur-Oise	345	18%
Mours	1	0%
Persan	2112	44%
Nointel	0	0%
Noisy-sur-Oise	0	0%
Ronquerolles	0	0%
CCHVO	3975	27%

Ainsi, on observe des variations importantes allant de 0 à 44% de logements sociaux par commune, avec 2 communes soutenant la quasi-totalité du parc social (Persan et Beaumont sur Oise représentant 76% du parc locatif social de la CCHVO).

Persan représente à elle seule 44% des logements sociaux de l’EPCI notamment autour du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) « Le Village » qui comprend 1095 logements locatifs sociaux pour environ 28% du parc de la CCHVO.

La commune de Champagne-sur-Oise, soumise à la loi SRU compte aujourd’hui 18% de logements sociaux, soit un taux inférieur à l’obligation légale de 25%.

3.10 Le projet de création d'un établissement pénitentiaire à Bernes-sur-Oise

Un projet de création d'établissement pénitentiaire à Bernes-sur-Oise devra faire l'objet d'une prise en compte particulière. Prévu pour l'horizon 2027, l'établissement accueillera environ 600 détenus et environ 420 personnels pénitentiaires et leurs familles, sur 14 hectares propriété de l'Etat.

Figure 16 : Site d'implantation prévu - Le Parisien



L'installation d'un établissement pénitentiaire et des minimums 1 020 arrivants (détenus et personnels pénitentiaires) estimés sur une commune de 2 718 habitants, porterait la population communale à environ 3 318 habitants, provoquant de fait des enjeux importants à anticiper en termes d'habitat sur ce territoire.

Pour conclure, l'étude de la structure du parc de logement a permis de faire ressortir les points saillants suivant :

1. Une majorité de résidences principales de grande taille et une vacance à surveiller

- ***Une majorité de résidences principales : 93,4% en 2018 soit 14 677 logements (3% des RP du département)***
- ***Une majorité de résidences principales de grandes tailles (61,2% de T4 ou plus) potentiellement sous-occupées***
- ***Des communes avec un taux de vacance élevé à surveiller***

- **Une part de logements anciens importants**

2. Une majorité de propriétaires sur le territoire

- **Une majorité de propriétaires occupants (57,8% en 2018), soit une part similaire à ce que l'on peut observer dans la Val d'Oise, mais largement supérieure à l'échelle de la région**
- **Néanmoins, une représentation plus importante de logements locatifs à Beaumont-sur-Oise et Persan**

3. Des besoins en amélioration de l'habitat sur certaines communes

- **43% des logements privés construit avant 1974 (1^{ère} réglementation thermique)**
- **Un taux élevé de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH**
- **32% des propriétaires occupants ont 60 ans ou plus et 10% ont 75 ans ou plus**
- **Un parc privé potentiellement indigne important sur certaines communes : 9,6% du parc de logement de Persan et 7,5% à Beaumont-sur-Oise**

4. Des difficultés remontées par les communes

- **Projet d'établissement pénitentiaire à Bernes-sur-Oise ; des inquiétudes exprimées par les habitants et un flou sur l'impact de ce projet (augmentation forte du nombre d'habitants)**

5. Un parc social concentré sur une partie des communes

- **Un parc locatif social développé (27% à l'échelle de l'EPCI) mais des situations très hétérogènes entre les communes**
- **Des logements du parc social de grande taille**
- **Les communes les moins peuplées disposent d'une faible part de logements locatifs sociaux**
- **Une commune concernée par les obligations de la loi SRU (Champagne-sur-Oise) et qui ne les remplit pas actuellement**

4. Une dynamique de construction et un marché immobilier en évolution

L'étude de la structure du territoire et des projets à prendre en compte permet de mettre en avant les grandes caractéristiques du parc et les enjeux afférents.

Ces éléments sont à mettre au regard de la dynamique observée sur la construction de logements et des évolutions du marché immobilier. Les enjeux qui se dégagent de ces dynamiques sont à adresser dans le cadre des phases d'orientation et de définition d'un plan d'action adapté.

4.1 Des zonages différenciés

Pour être efficaces, la plupart des dispositifs relevant de la politique nationale du logement doivent tenir compte de la diversité, parfois considérable, des situations locales. Pour cela, certains dispositifs sont régis par des zonages qui se doivent d'être lisibles par les acteurs, et permettent d'éviter tout excès de complexité pour ceux qui ont à les gérer. Ceci implique que les zonages soient peu nombreux, comportent peu de zones et ne changent que peu fréquemment.

On peut citer deux zonages qui dominent le paysage réglementaire de l'habitat.

Le zonage dit 1, 2, 3 issu de la réforme du logement de 1977. A l'origine zonage universel, il est aujourd'hui celui du logement locatif social, et il régit principalement les loyers de ces logements et les loyers plafonds pris en compte dans le calcul des aides personnelles au logement, assurant ainsi une cohérence entre ces deux systèmes d'aide.

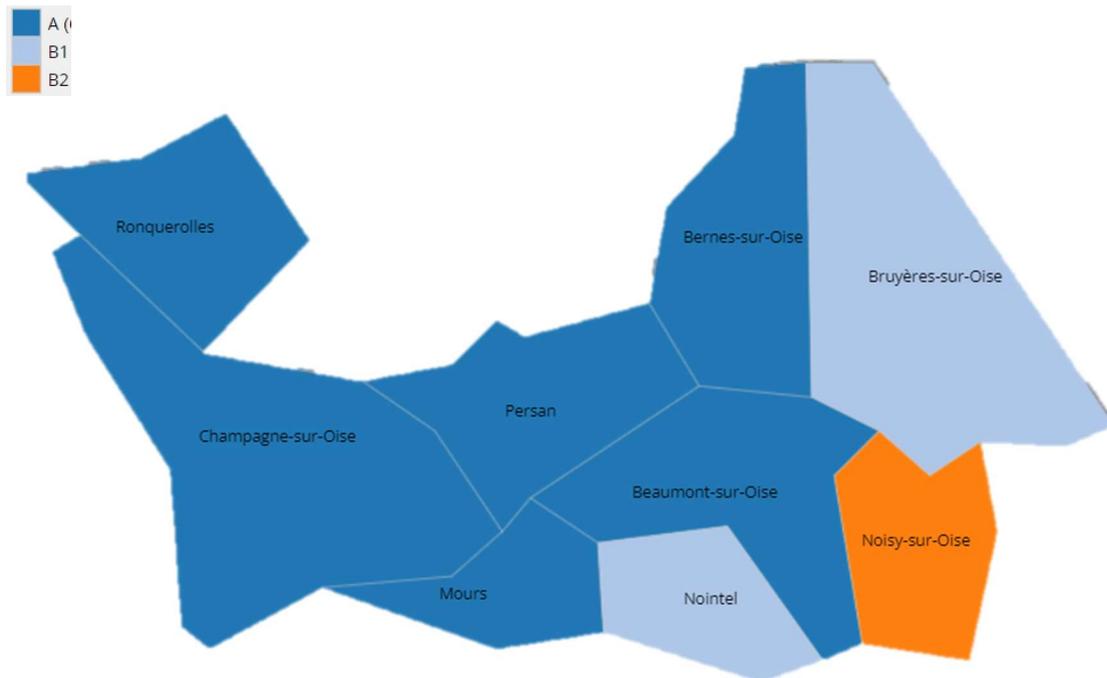
C'est en 2003 à l'occasion de la création du dispositif "Robien" d'aide à l'investissement locatif privé, qu'a été mis en place un nouveau zonage distinguant, en fonction du niveau des loyers et des prix de l'immobilier, une zone A très tendue, une zone B tendue et une zone non tendue C. Ce zonage a ensuite connu plusieurs modifications : création d'une zone A bis au sein de l'agglomération de Paris, partage en deux de la zone B (B1 et B2) et divers reclassements entre zones dont les derniers datent d'un arrêté du 1^{er} août 2014. On notera qu'il présente des différences sensibles avec le zonage du logement social 1, 2, 3. Par exemple de nombreuses communes de la Côte d'Azur sont classées à la fois en zone III et en zone A.

Sans devenir universel, l'usage de ce zonage a progressivement été étendu à nombre de dispositifs précédemment régis par le zonage 1, 2, 3 ou non zonés : plafonds de loyers et de ressources des divers régimes de logements dits intermédiaires, plafonds de ressources ouvrant droit aux prêts PAS, paramètres du PTZ, ainsi bien sûr qu'à l'ensemble des dispositifs fiscaux qui ont succédé au « Robien ». Ces éléments sont repris dans les encarts méthodologiques ci-après.

Les 9 communes du territoire sont donc caractérisées par des zonages différents, impliquant des différences dans l'accès à des dispositifs pour sa population qu'il faudra prendre en compte dans la définition du plan d'action à venir.

3 zones (A, B1 et B2) sont présentes sur le territoire de la CCHVO, comme indiqué sur la carte ci-dessous.

Figure 17 : Communes selon le zonage A, B, C



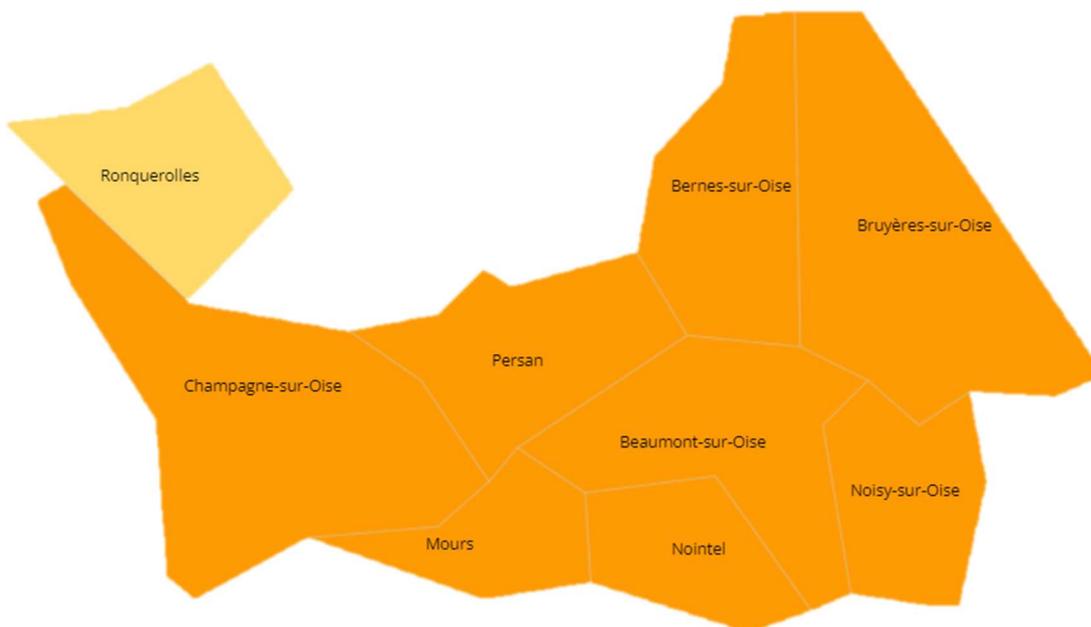
Rappel méthodologique zonage A, B, C

La zone Abis, A, B ou C détermine :

- Les prix de vente plafonds pour l'accession sociale à la propriété
- Les revenus plafonds accession sociale
- Le plafond de ressources pour avoir droit au prêt à taux zéro (PTZ) ou au prêt d'accession sociale (PAS)

Pour le zonage 1, 2, 3, toutes les communes sont en zone 1 à l'exception de Ronquerolles, comme indiqué sur la carte ci-après.

Figure 18 : Communes selon le zonage 1, 2, 3



Rappel méthodologique zonage 1, 2, 3

Le zonage dit 1, 2, 3 détermine :

- Le plafond de ressources permettant de percevoir une allocation logement (APL, ALF, ALS)
- Le plafond de ressources pour avoir droit à un logement social

Pour rappel, plafonds de revenus annuels :

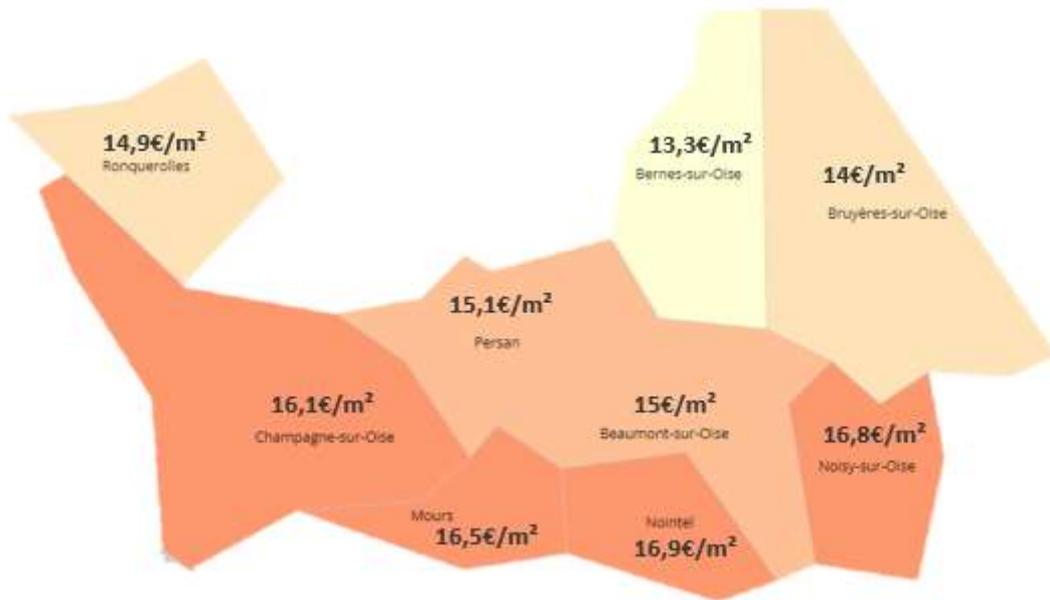
	Revenus annuel maximum zone 1 ou A	Revenus annuel maximum zone 2 ou B
Plafond PLS	56 789 €	44 134€
Plafond PLUS	43 684 €	33 949€
Plafond PLAI	26 210 €	20 370 €
PSLA/BRS	53 440 €	39 052€

4.2 Des loyers du parc privé en augmentation et une offre concentrée sur les communes centres

Le niveau des prix est élevé sur le marché locatif privé malgré qu’il demeure plus accessible que dans l’ensemble du Val d’Oise ; le loyer mensuel moyen s’élève à 15,4€/m² sur la CCHVO et de 17,6€/m² dans le Val d’Oise.

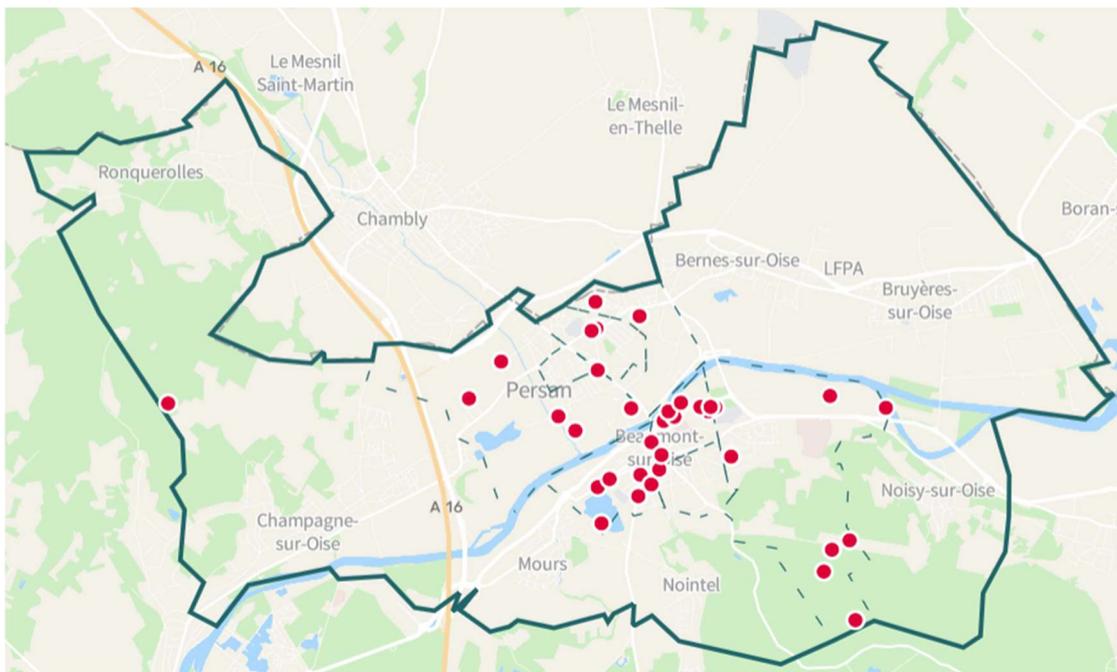
Néanmoins, ces loyers augmentent plus rapidement dans la CCHVO que dans le reste du département.

Figure 19 : Loyer/m² moyen observé selon les communes – clameur 2021



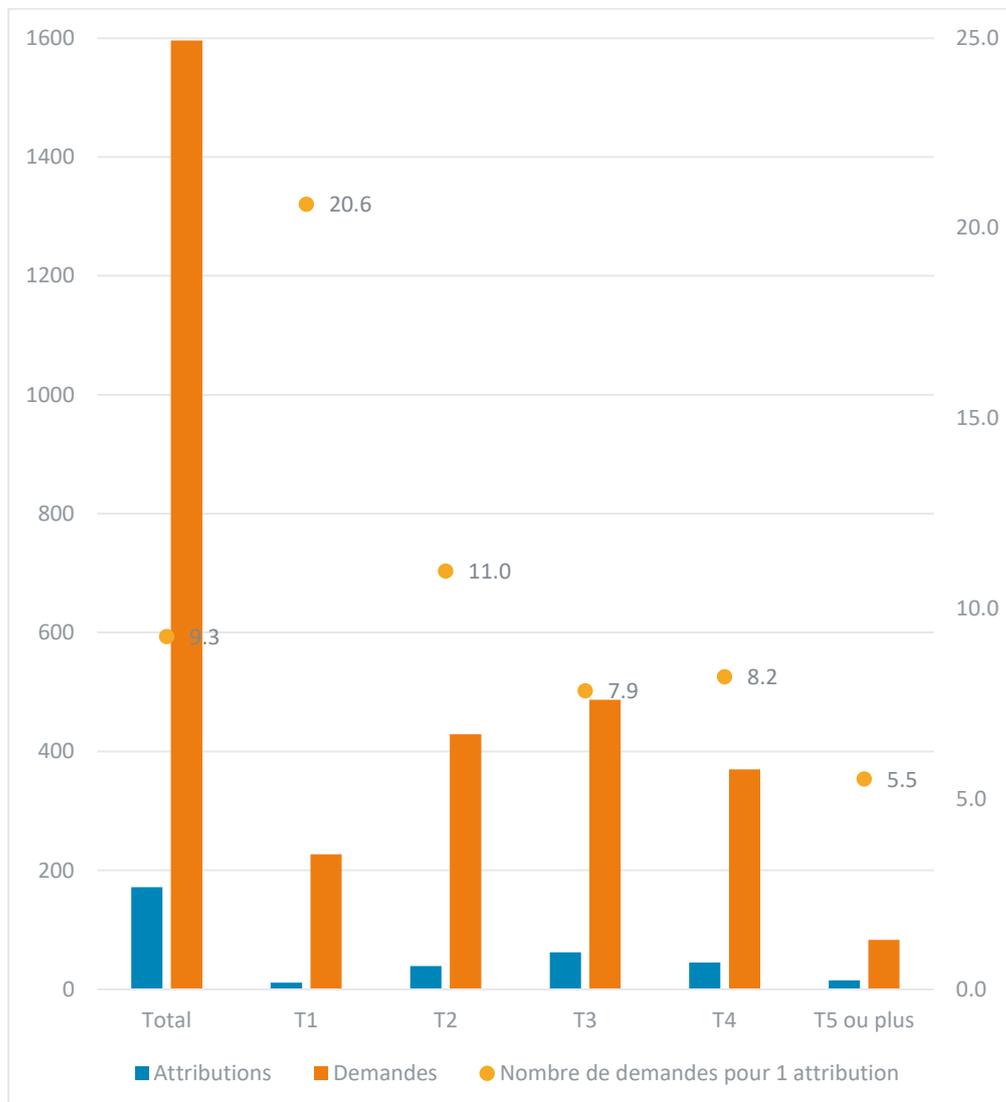
Par ailleurs, la quasi-totalité de l'offre disponible en location privée est localisée à Persan ou Beaumont-sur-Oise.

Figure 20 : Annonces de logements en location en mars 2022 - seloger



4.3 Un parc social en tension

Figure 21 : Demandes et attributions dans la CCHVO – SNE - 2020



Le parc social de la CCHVO est dit « en tension » avec 1 596 demandes pour 172 attributions en 2020, soit environ 9 demandes pour 1 attribution. Cette tension est particulièrement importante sur certaines typologies de logements : particulièrement les petites typologies T1 (plus de 20 demandes pour 1 attribution) et T2 (11 demandes pour 1 attribution).

La tension se manifeste également sur les logements PLAI qui représentent 22% de l'offre disponible, contre 69% des demandeurs éligibles.

Le tout aboutissant à une situation de tension et des temps d'attribution de logements locatifs sociaux qui s'établissent autour des 23 mois en moyenne.

4.4 Un rythme de construction soutenu et cyclique

Figure 22 : Evolution des logements autorisés et commencés dans la CCHVO - Sit@del



Pour répondre à la croissance démographique et à l'attractivité du territoire, toutes les communes maintiennent un rythme de construction soutenu. Ce dernier s'établit autour d'une moyenne de 222 logements commencés par an depuis 2011.

Figure 23 : Dynamique de production par commune - Sit@del

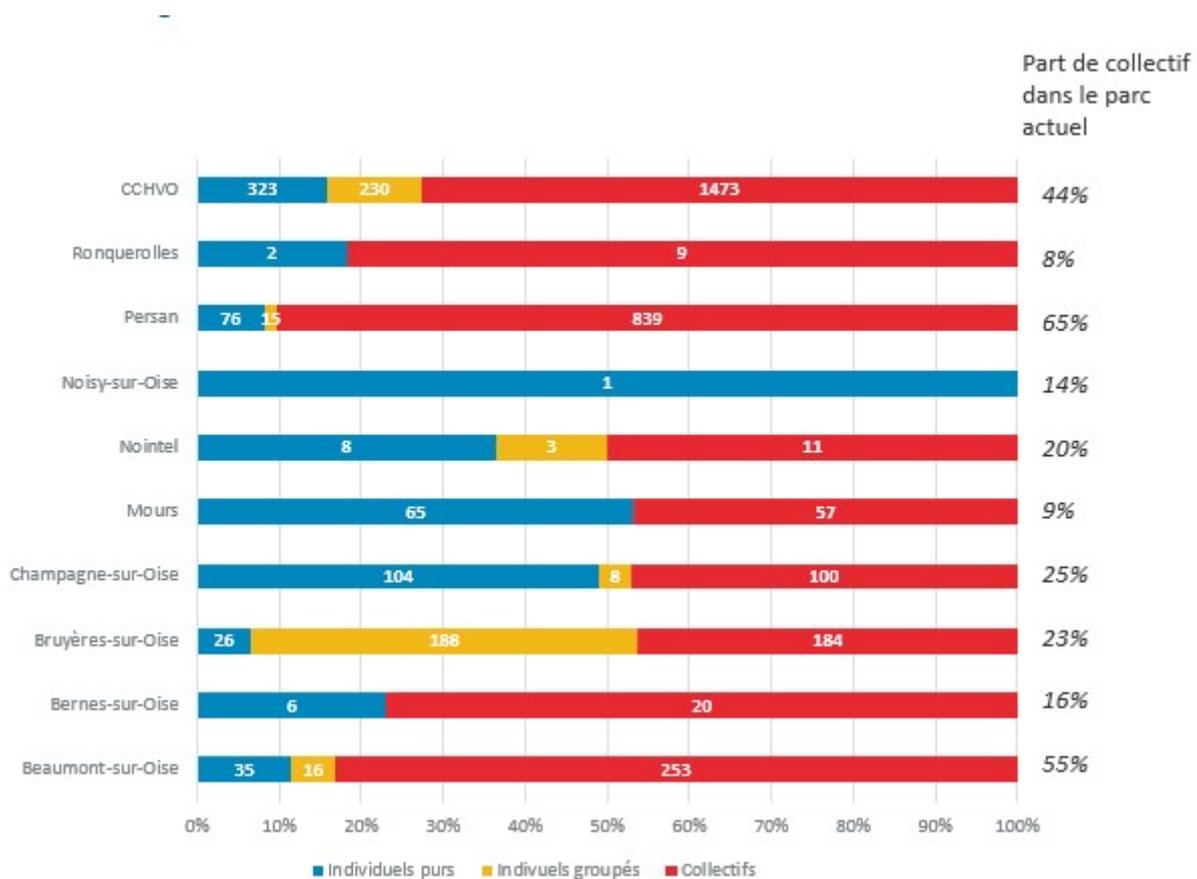
	Nombre de logements commencés pour 1000 habitants entre 2011 et 2020
Persan	81
Bruyères-sur-Oise	80
Mours	76
Beaumont-sur-Oise	57
Champagne-sur-Oise	56
Ronquerolles	37
Nointel	29
Bernes-sur-Oise	20
Noisy-sur-Oise	2

Une dynamique de construction soutenue par les communes de Mours, Bruyères-sur-Oise et Persan avec toutes plus de 75 logements commencés pour 1 000 habitants entre 2011 et 2020.

Par ailleurs, on distingue un phénomène de construction cyclique, comprenant des pics réguliers de production de logements et d'autres périodes de plus faible activité. Le PLH s'attachera donc à lisser cette production afin d'éviter d'éventuels effets de perturbation du marché liés à ces cycles de production.

4.5 Emphase sur une production de logements collectifs

Figure 24 : Répartition de la production 2011-2020 par type de logements commencés selon les communes - Sit@del2



Le territoire est marqué par une production tournée majoritairement vers le logement collectif. La production de collectifs représente environ $\frac{3}{4}$ de la production neuve de l'EPCI sur les dernières années, alors même que ce type de produit ne représente aujourd'hui que 44% du parc immobilier.

4.6 Des prix de vente dans l'ancien en nette augmentation sur toutes les communes

S'agissant des dynamiques de marché, les prix de vente dans l'ancien sont en nettes augmentation sur l'ensemble des communes et bien qu'ils se maintiennent en dessous des prix dans le Val d'Oise, un rapprochement rapide se fait.

Pour les appartements par exemple, on constate sur l'ensemble des communes des prix dépassant le seuil de 4 000€/m².

Une dynamique d'augmentation des prix similaire à ce qui est constaté sur l'ensemble du département (+7% entre 2020 et 2021) et plus généralement en Ile-de-France (+1,7% entre 2020 et 2021).

Figure 25 : Prix/m² maisons 2021- DVF



Figure 26 : Prix/m² appartements 2021 - DVF

4.7 Des niveaux de prix de vente du neuf en augmentation

Dans le même mouvement, on observe une dynamique similaire d'augmentation des niveaux de prix de vente dans le neuf, atteignant un niveau moyen de 4 247€/m², également en augmentation.

Figure 27 : Prix/m² dans le neuf observé selon les communes - ECLN

Visuels de programmes en cours de commercialisation - seloger



Les prix observés sur les programmes en cours de commercialisation sont particulièrement élevés, au-dessus du niveau de marché, et sont le signe d'une augmentation des prix soutenue et à imaginer durable dans le temps sur le marché du neuf.

L'étude des dynamiques du parc de logement et de son marché, a permis de dégager les enjeux structurels du logement et de l'habitat du territoire :

1. Une dynamique de construction soutenue, conséquence d'une attractivité du territoire

- ***Forte dynamique de construction neuve entre 2011 et 2020 : 51 logements commencés pour 1000 habitants dans la CCHVO***
- ***Une dynamique de production très soutenue à Mours, Bruyères-sur-Oise et Persan***

2. Une production tournée vers le collectif mais une diversité de produits à l'échelle de la CCHVO

- ***Près de ¾ de la production neuve tournée vers le collectif***
- ***Une production différenciée selon les communes***

3. Des prix de vente dans l'ancien et dans le neuf en nettes augmentations sur toutes les communes

- ***+7% dans le Val d'Oise entre 2020 et 2021 quand ce taux est à 1,7% à l'échelle de la région Ile-de-France***
- ***Une augmentation importante des prix de vente dans l'ancien et dans le neuf (pour les communes disposant de cette offre)***

4. Des loyers du parc privé en augmentation et une offre concentrée sur les communes centre

- ***Un loyer mensuel qui s'élève à 15,4€/m² dans la CCHVO et 17,6€/m² dans le Val d'Oise***
- ***Des loyers qui augmentent plus rapidement que dans le reste du Val d'Oise***
- ***La quasi-totalité de l'offre disponible en location privée localisée à Persan ou Beaumont-sur-Oise***

5. Accès difficile et éligibilité importante des ménages aux différents produits sur la CCHVO

- ***Une faible part des ménages pouvant accéder à un produit individuel ancien sur le territoire***
- ***La moitié des ménages en capacité d'accéder à un appartement dans le libre***
- ***Pour la location, des loyers mensuels qui se rapprochent des mensualités pour l'achat d'un bien similaire, synonyme d'un marché très tendu sur le locatif***
- ***Une part très importante de ménages éligibles à un logement locatif social ou à un produit d'accession aidée***

6. Une tension élevée sur les petites typologies du parc social et des demandeurs aux revenus relativement faibles

- **69% des demandeurs éligibles à des logements PLAI contre 22% de l'offre**
- **23 mois en moyenne entre le dépôt de la demande et l'attribution d'un LLS, contre 30 mois à l'échelle départementale**
- **En moyenne, environ 9 demandes pour 1 attribution sur la CCHVO (dont 21 demandes pour 1 attribution sur les T1)**

5. La production urbaine sur la période 2010-2021

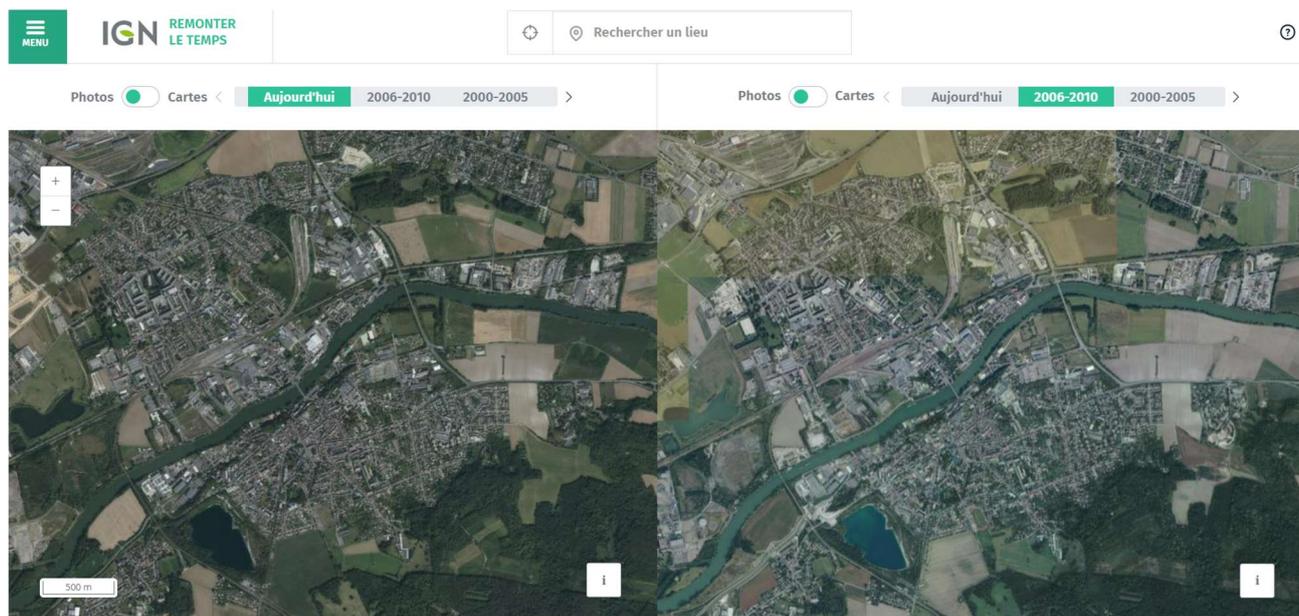
5.1 Objectifs et méthodologie

L'analyse de la production de nouveaux espaces urbains sur la période 2010-2021 vise plusieurs objectifs dans le cadre de l'élaboration du PLH :

- Préciser les critères d'identification des gisements fonciers constructibles en observant les caractéristiques des opérations récentes, notamment pour les divisions parcellaires
- Estimer un taux de rétention foncière sur les différents types de gisements constructibles grâce à la connaissance de la mobilisation du stock initial offert par les documents d'urbanisme
- Identifier les secteurs actuellement soumis à de fortes dynamiques de construction et de renouvellement urbain

L'analyse a été entièrement réalisée par une analyse orthophotographique exhaustive du territoire, facilitée par l'outil « remonter le temps » de l'IGN permettant des comparaisons directes des orthophotographies 2010 et 2021. L'ensemble des évolutions observées ont été prises en compte : soit la consommation d'espaces agricoles et naturels, mais aussi la densification des tissus urbains par divisions parcellaires et le renouvellement urbain.

Figure 25 : Extrait du site « remonter le temps » mis en place par l'IGN



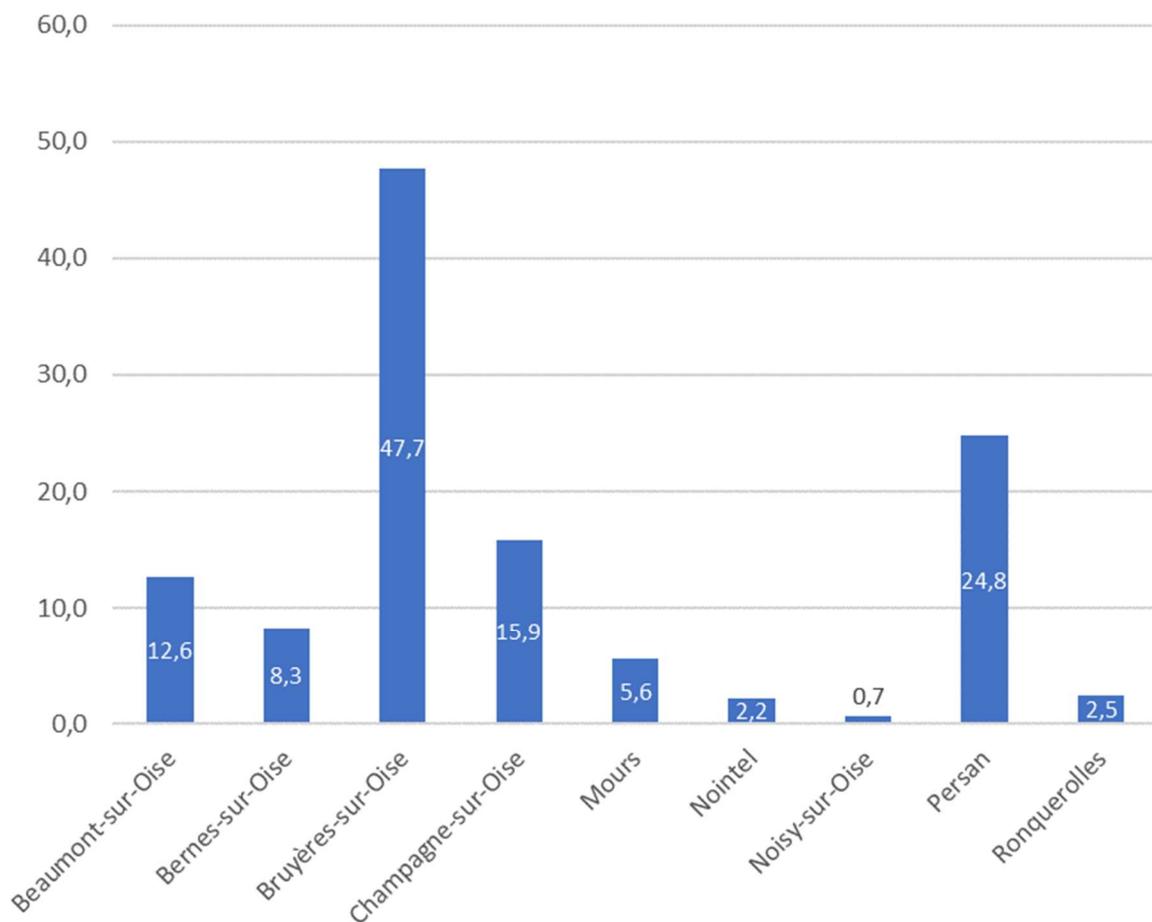
5.2 Une forte polarisation de la production urbaine

Entre 2010 et 2021, 120,1 ha de nouveaux espaces urbains ont été réalisés sur la CCHVO, tous modes de production et destinations confondus. Leur répartition apparaît très concentrée sur le territoire, 4 communes totalisant 85% des surfaces produites, et montre une évolution des équilibres entre ses principales polarités.

- Bruyères-sur-Oise, Persan, Beaumont-sur-Oise et Champagne-sur-Oise représentent plus de 100 ha d'espaces urbains produits, soit près de 85% du total sur l'EPCI.

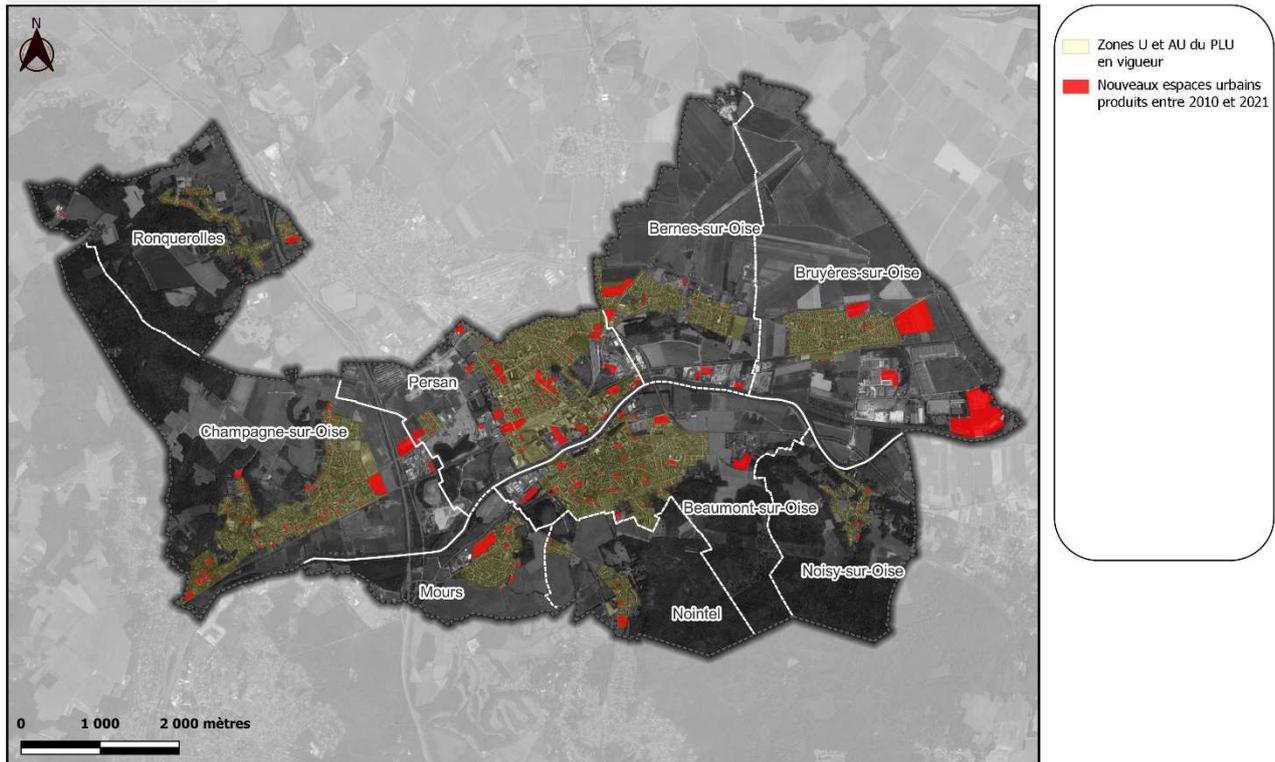
- La réalisation de 48 ha d'espaces urbains a été identifiée à Bruyères-sur-Oise entre 2010 et 2021, soit près de 40% du total de la CCHVO sur la période. Cette production est liée à des logiques de développement communales, comme l'illustre la réalisation de deux vastes opérations d'habitat et un équipement public majeur, mais aussi intercommunales avec l'extension des zones d'activités économiques situées en bordure de l'Oise.
- Persan et Beaumont-sur-Oise, les deux communes les plus peuplées du territoire, représentent 37 ha d'espaces urbains produits soit 31% du total de la CCHVO.
- Bernes-sur-Oise, Mours, Nointel, Noisy-sur-Oise et Ronquerolles ont connu un développement très mesuré et totalisent 20 ha de nouveaux espaces urbains produits, moins que Persan ou Bruyères-sur-Oise. Si Bernes-sur-Oise et Mours ont eu une production supérieure à 5 ha, Ronquelles, Nointel et Noisy-sur-Oise ont en revanche des niveaux de l'ordre de 2 ha ou moins.

Figure 26 : Répartition des nouveaux espaces urbains produits par modes de productions en ha entre 2010 et 2021



DIAGNOSTIC FONCIER - PRODUCTION URBAINE 2020-2021

Nouveaux espaces urbains produits entre 2010 et 2021

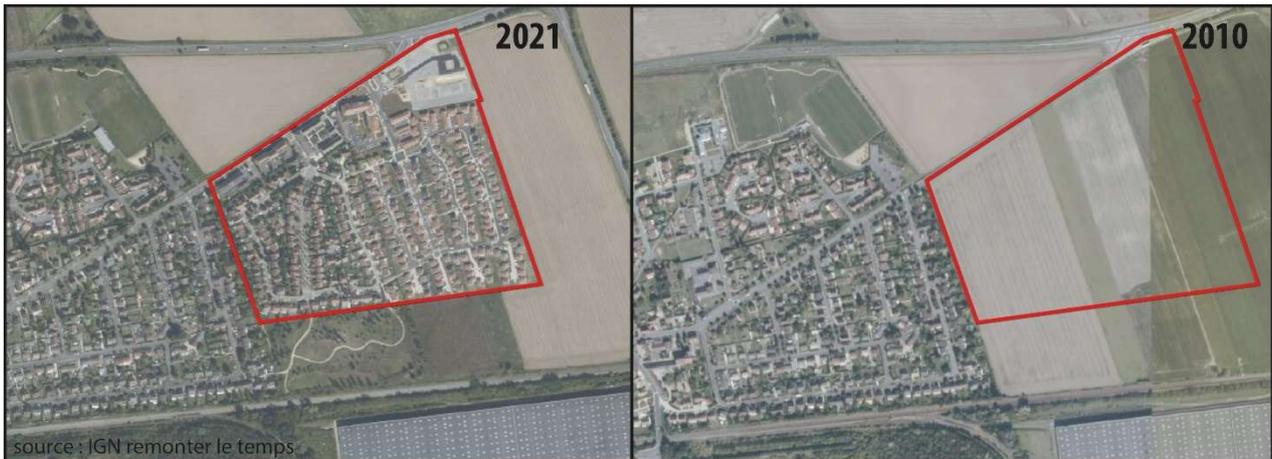


5.3 Un territoire faiblement consommateur d'espace

La production d'espaces urbains ne concerne pas uniquement les nouveaux développements en extension des espaces déjà urbanisés, elle prend également en compte ceux réalisés en densification des tissus ainsi qu'en requalification urbaine. Ainsi, entre 2010 et 2021 :

- La production d'espaces urbains en extension urbaine, soit la réalisation de nouvelles opérations sur des terrains agricoles ou naturels venant étendre le périmètre des enveloppes urbaines des communes, est le seul mode impliquant une consommation d'espace. Il représente 65% des surfaces d'espaces urbains produits sur la CCHVO, soit 77,9 ha.

Figure 27 : Exemple d'opération en extension urbaine à Bruyères-sur-Oise



- La production d'espaces urbains en densification du tissu urbain, désignant le comblement de dents creuses enclavées dans l'enveloppe urbaine et la division de terrains urbanisés afin de réaliser de nouvelles opérations, représente 24% des surfaces d'espaces urbains produits sur la CCHVO, soit 29,2 ha.

Figure 28 : Exemples d'opérations de divisions de fonds de jardins à Beaumont-sur-Oise



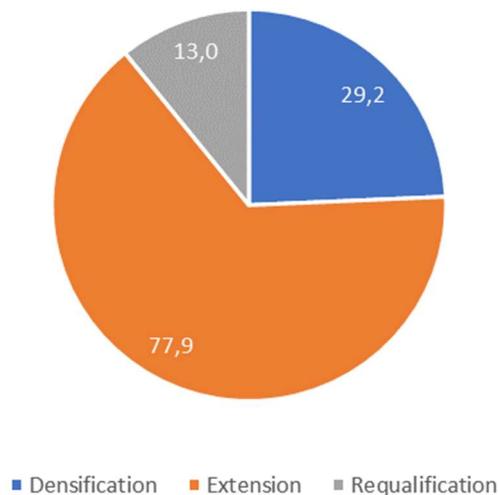
- La production d'espaces urbains par requalification urbaine, soit la réutilisation d'espaces urbains délaissés ou changeant d'usages usuellement appelée « reconstruction de la ville sur la ville », représente 11% des surfaces d'espaces urbains produits sur la CCHVO, soit 13 ha.

Figure 29 : Exemple d'opération de requalification urbaine à Persan



Plus d'1/3 des surfaces d'espaces urbains produits durant la période n'entraînent donc pas de consommation d'espace.

Figure 30 : Répartition des nouveaux espaces urbains produits par modes de productions en ha entre 2010 et 2021

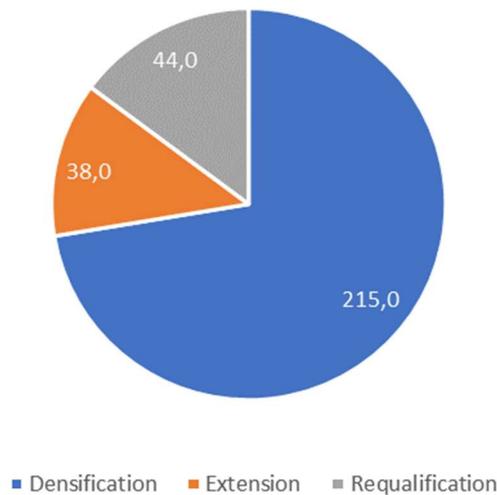


Les différents modes de production des espaces urbanisés répondent chacun à des logiques d'opérations très différentes, caractérisées notamment par leur taille et leurs morcellement :

- Les extensions urbaines représentent 2/3 des surfaces mais seulement 13% du nombre d'opérations identifiées pour une surface moyenne de 2,5 ha. Il s'agit d'opérations d'ensemble, souvent encadrées par les orientations d'aménagement (OAP) des documents d'urbanisme en vigueur et réalisées par des promoteurs ou bailleurs sociaux.
- La densification représente 24% des surfaces mais 72% du nombre d'opérations identifiées avec une surface moyenne de 1358 m². Ce mode de production favorise des opérations très morcelées, réalisées au coup par coup principalement par des particuliers.

- La requalification représente 11% des surfaces et 15% du nombre d'opérations identifiées avec une surface moyenne de 2956 m².

Figure 31 : Répartition des nouveaux espaces urbains produits par modes de productions en nombre d'opérations entre 2010 et 2021

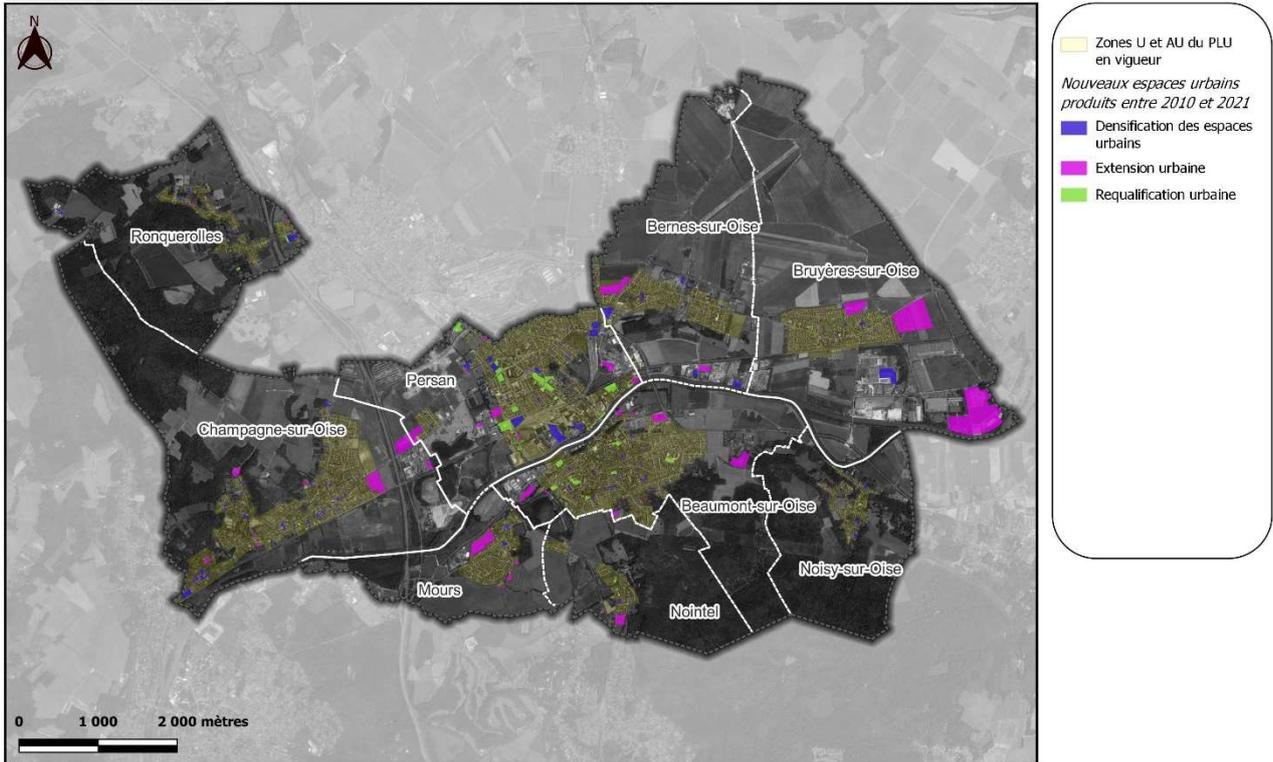


La répartition des modes de production au sein de chaque commune permet d'identifier des spécificités liées aux caractéristiques des tissus urbains ainsi qu'aux orientations des documents d'urbanisme :

- A l'exception de Persan, Ronquerolles et Noisy-sur-Oise, l'extension urbaine reste le mode de production prépondérant des espaces urbains
- La production des espaces urbanisés de Mours et Bruyères-sur-Oise repose essentiellement sur l'extension urbaine. Si la densification n'est pas totalement absente, elle est limitée par les caractéristiques des tissus urbains et le mode de gestion des opérations laissant peu de possibilités d'évolution.
- Persan se distingue par sa forte part d'opérations de requalification urbaine, avec une mutation de ses secteurs de faubourgs et d'activités économiques en bord d'Oise.
- Noisy-sur-Oise et Ronquerolles se développent uniquement par densification des espaces urbanisés, que ce soit le comblement de dents creuses ou la division de terrains bâtis.

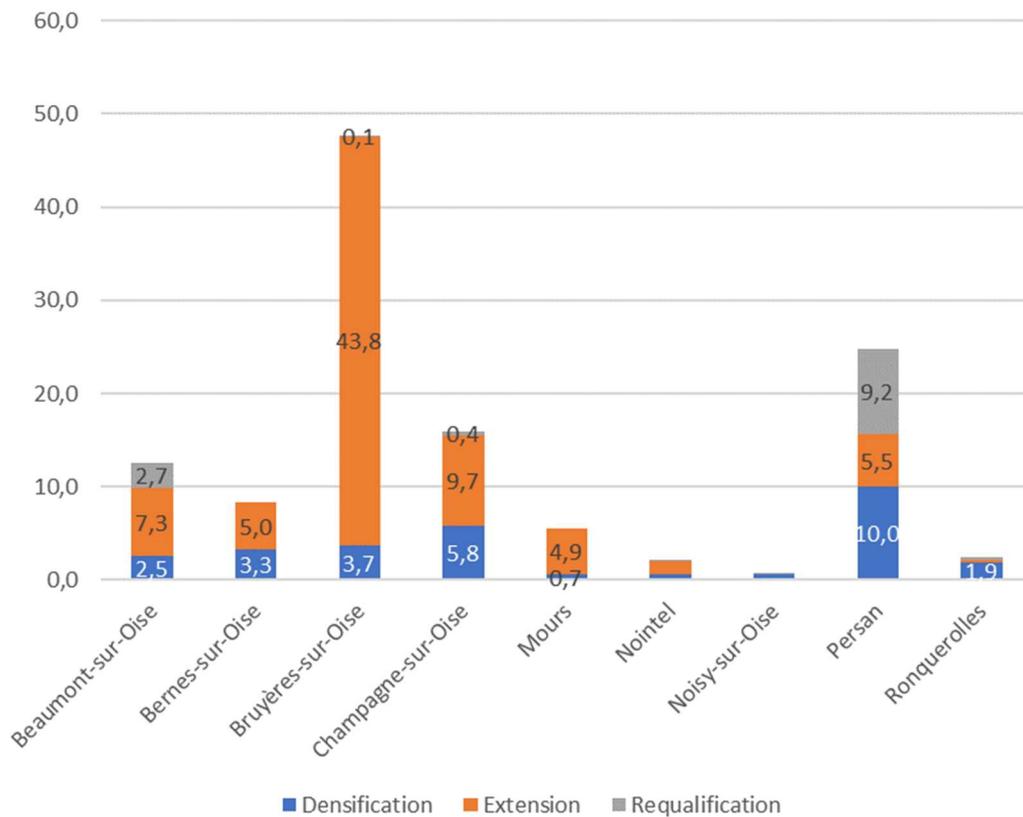
DIAGNOSTIC FONCIER - PRODUCTION URBAINE 2020-2021

Nouveaux espaces urbains produits entre 2010 et 2021



Source : BD TOPO 2019 ©IGN, Fond de carte : ©Google Satellite, Réalisation : Plan@d, 2021.

Figure 32 : Répartition des nouveaux espaces urbains produits par modes de productions et commune en ha entre 2010 et 2021

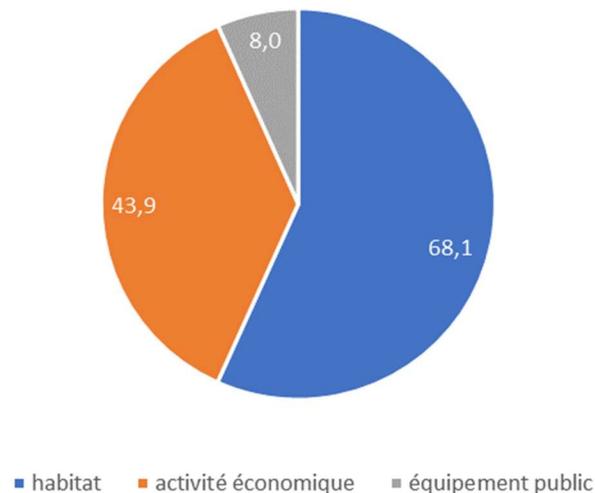


5.4 Une prépondérance de la production d'espaces résidentiels

La répartition des espaces urbains produits entre différentes destinations à l'échelle de la CCHVO entre 2010 et 2021 montre une prépondérance de l'habitat, qui représente 57% des surfaces avec 68,1 ha. L'activité économique représente 37% des surfaces avec 43,9 ha et les équipements publics 7% des surfaces avec 8 ha.

L'habitat représente l'essentiel de la production d'espaces urbains de Ronquerolles, Noisy-sur-Oise, Nointel et Mours, et la majorité de la production de Beaumont-sur-Oise, Champagne-sur-Oise et Persan. Les développements liés à l'activité économique restent cependant significatifs. Ils apparaissent concentrés sur 5 communes qui ont connu la création ou l'extension de zones d'activité, notamment à Bruyères-sur-Oise avec la réalisation de 28,4 ha et Bernes-sur-Oise avec 3,7 ha.

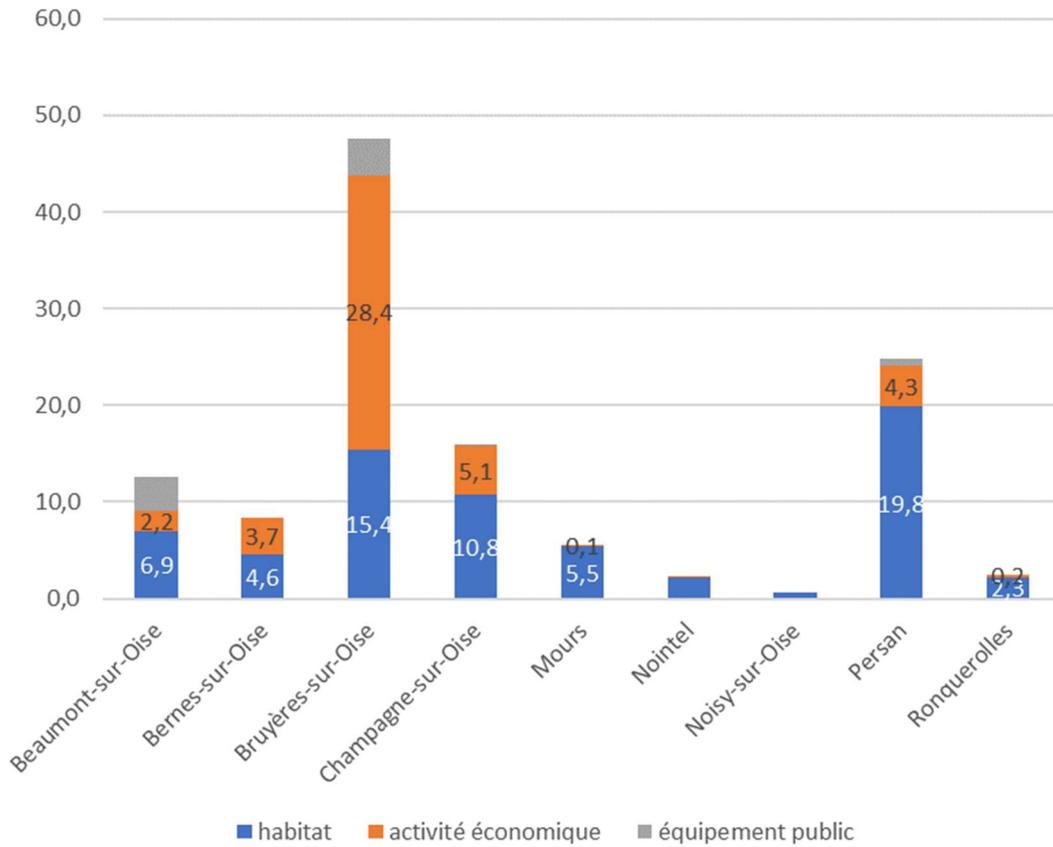
Figure 33 : Répartition des nouveaux espaces urbains produits par destinations en ha entre 2010 et 2021



La dynamique récente apparaissant principalement résidentielle, la répartition communale des 68,1 ha d'espaces urbains dédiés à l'habitat produits sur la CCHVO entre 2010 et 2021 correspond à celle observée toutes destinations confondues :

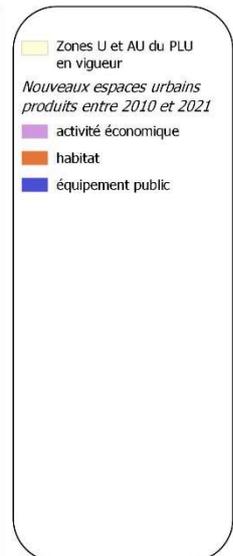
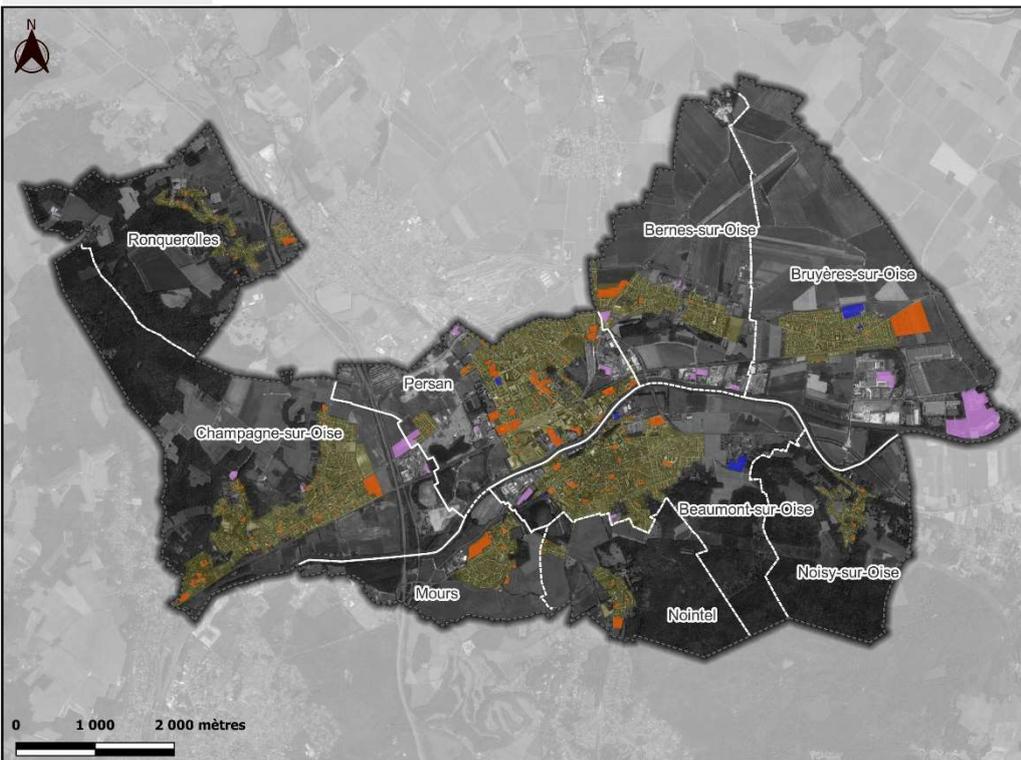
- Bruyères-sur-Oise et Persan représentent 35,3 ha d'espaces urbains dédiés à l'habitat produits entre 2010 et 2021 soit 52% du total de la CCHVO. Persan est la commune qui a le plus produit en termes de surfaces avec 19,8 ha.
- Bien qu'elle soit une des communes les plus peuplées du territoire, Beaumont-sur-Oise a eu une production d'espaces dédiés à l'habitat relativement faible avec 6,9 ha, soit un niveau se rapprochant de communes au profil plus rural comme Mours ou Bernes-sur-Oise.
- Nointel, Noisy-sur-Oise et Ronquerolles ont eu une production d'espaces dédiés à l'habitat limitée, de 2 ha ou moins.

Figure 34 : Répartition des nouveaux espaces urbains produits par destination et commune en ha entre 2010 et 2021



DIAGNOSTIC FONCIER - PRODUCTION URBAINE 2020-2021

Nouveaux espaces urbains produits entre 2010 et 2021



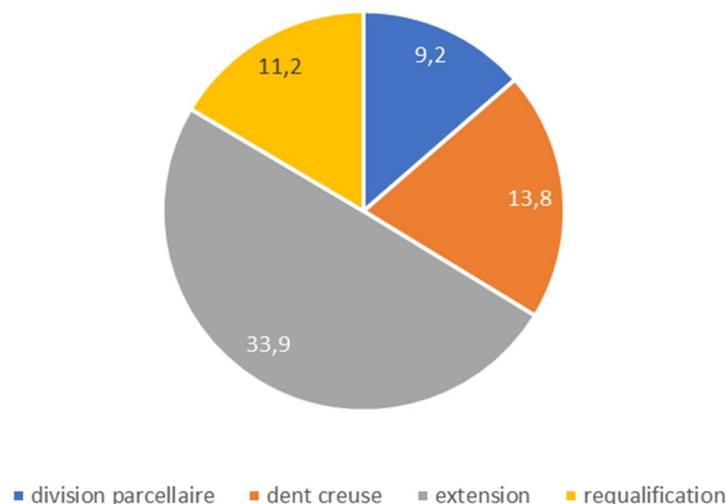
Source : BD TOPO 2019 ©IGN. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Plan@d, 2021.

5.5 Des espaces résidentiels principalement produits en extension urbaine

La répartition par mode de production des espaces résidentiels montre une forte prépondérance de l'urbanisation en extension, impliquant une consommation d'espace. Sur les 68,1 ha d'espaces urbains à destination d'habitat produits sur la CCHVO entre 2010 et 2021 :

- L'extension urbaine représente 33,9 ha soit 50% du total. Les opérations en relevant sont peu nombreuses, 22 ont été identifiées et ont généralement des surfaces très vastes, plus d'1,5 ha en moyenne.
- La mobilisation des dents creuses, désignant des terrains sans affectation urbaine particulière enclavés dans l'enveloppe urbaine représente 13,8 ha soit 20% du total. 53 opérations ont été identifiées pour une surface moyenne de 2600 m², mais l'amplitude des surfaces des terrains mobilisés va de 250 m² à 1,35ha.
- La division parcellaire, désignant ici le découpage d'une nouvelle parcelle sur un terrain déjà occupé par de l'habitation, représente 9,2 ha soit 14% du total. Ce mode de production est très morcelé avec 150 opérations identifiées pour des surfaces pouvant descendre jusqu'à 170m².
- La requalification urbaine représente 11,2 ha soit 16% du total et apparaît limitée aux communes ayant des espaces urbains plus denses marqués par la présence de faubourgs, sites d'activités enclavés et quartiers de logements sociaux

Figure 35 : Répartition des nouveaux espaces résidentiels par modes de production en ha entre 2010 et 2021



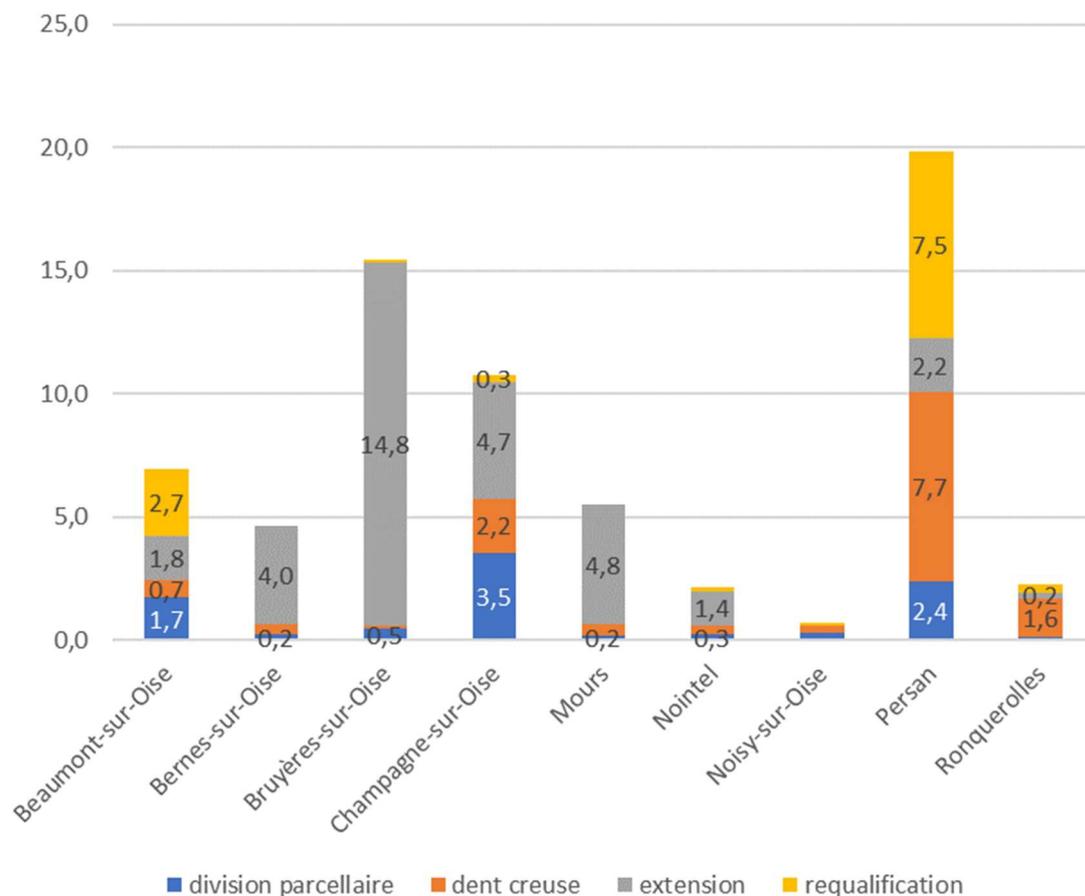
Cette répartition intercommunale masque des disparités entre les situations des communes, qui ne sont pas soumises aux mêmes logiques d'attractivités et n'ont pas les mêmes capacités de mobilisation des différents modes de production :

- Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise, Nointel et Mours se sont essentiellement développées par la réalisation d'opérations d'ensemble en extension urbaine encadrées par les orientations d'aménagements de leurs PLU. Leurs tissus urbains comprennent des

lotissements de pavillons isolés ou groupés relativement denses et compacts, très orthonormés, ayant des possibilités de densification limitées. Le développement des espaces résidentiels passe donc par la création de nouveaux quartiers ayant un aménagement cohérent, planifié, et une programmation le plus souvent mixte au niveau des formes urbaines.

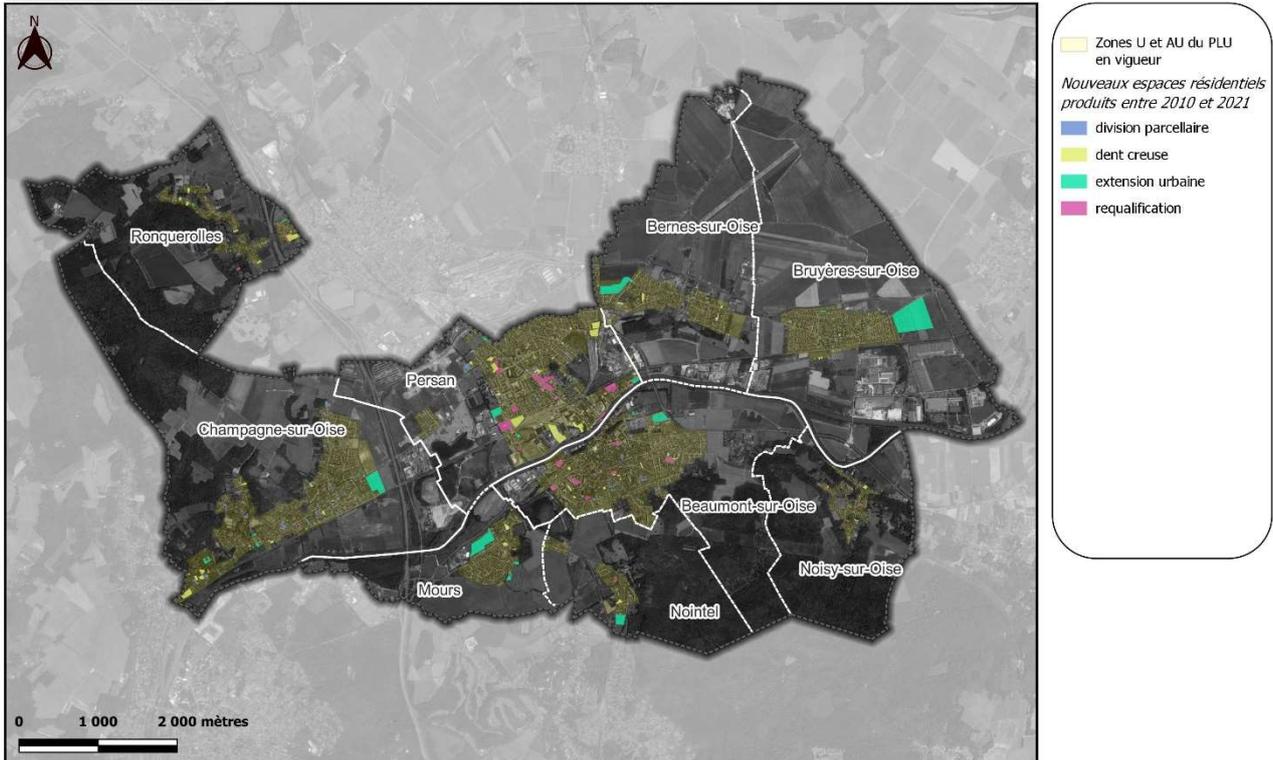
- La production des espaces résidentiels de Champagne-sur-Oise a été marquée par la réalisation d'une opération en extension de plus de 4 ha faisant l'objet d'une OAP, mais aussi par la densification de ses secteurs d'habitat anciens par division parcellaire comme comblement des dents creuses.
- La production des espaces résidentiels de Beaumont-sur-Oise et Persan mobilise l'ensemble des modes identifiés, mais est marquée par la prépondérance de la requalification des espaces existants. Cette logique passe par la mutation progressive des sites d'activités enclavés dans le tissu résidentiel ainsi que par des opérations de renouvellement urbain menées dans ou à proximité immédiate des quartiers de logements sociaux.

Figure 36 : Répartition des nouveaux espaces résidentiels par modes de production et communes en ha entre 2010 et 2021



DIAGNOSTIC FONCIER - PRODUCTION URBAINE 2020-2021

Nouveaux espaces résidentiels produits entre 2010 et 2021



Les surfaces des terrains produits par divisions parcelaires sont relativement à l'échelle de la CCHVO, avec des moyennes allant de 390 m² pour Mours à 1411 m² pour Noisy-sur-Oise et comprises entre 500 m² et 700 m² pour une majorité de communes. Cependant, des opérations donnant des terrains de 200 m² ou moins ont également été identifiées à Beaumont-sur-Oise, Persan et Bruyères-sur-Oise.

La surface minimale des opérations en dents creuses, le plus souvent pour la réalisation d'un seul logement individuel, descend jusqu'à 244 m² à Persan et est inférieure à 500 m² à Ronquerolles, Beaumont-sur-Oise et Bruyères-sur-Oise.

Figure 37 : Surfaces moyennes des opérations d'habitat en division parcellaire en m² entre 2010 et 2021

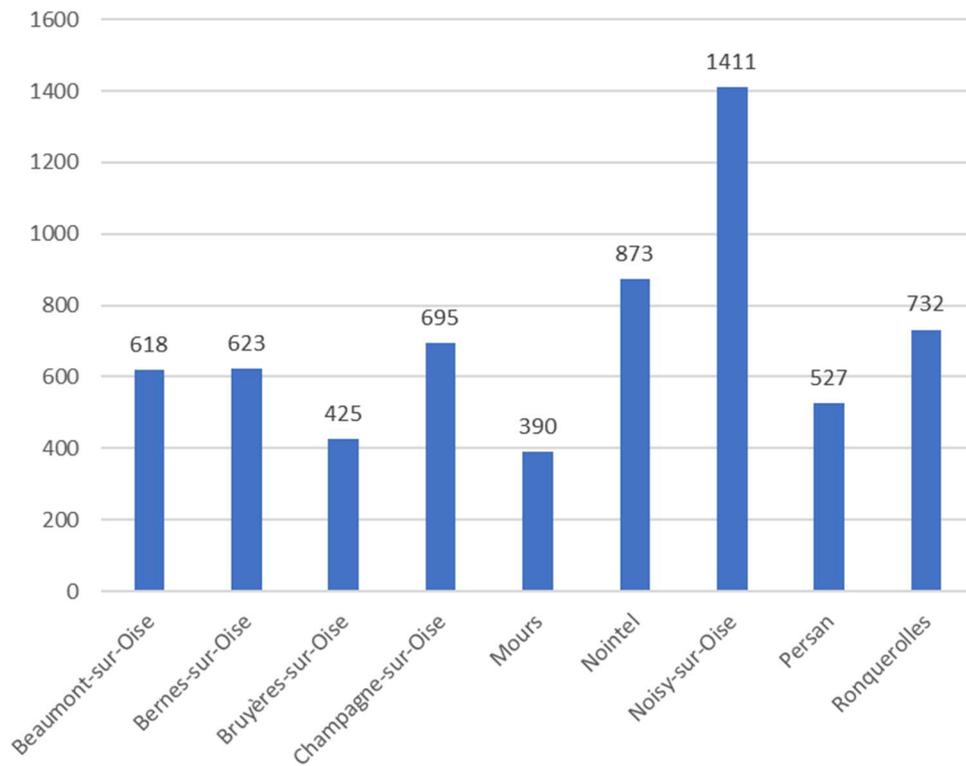
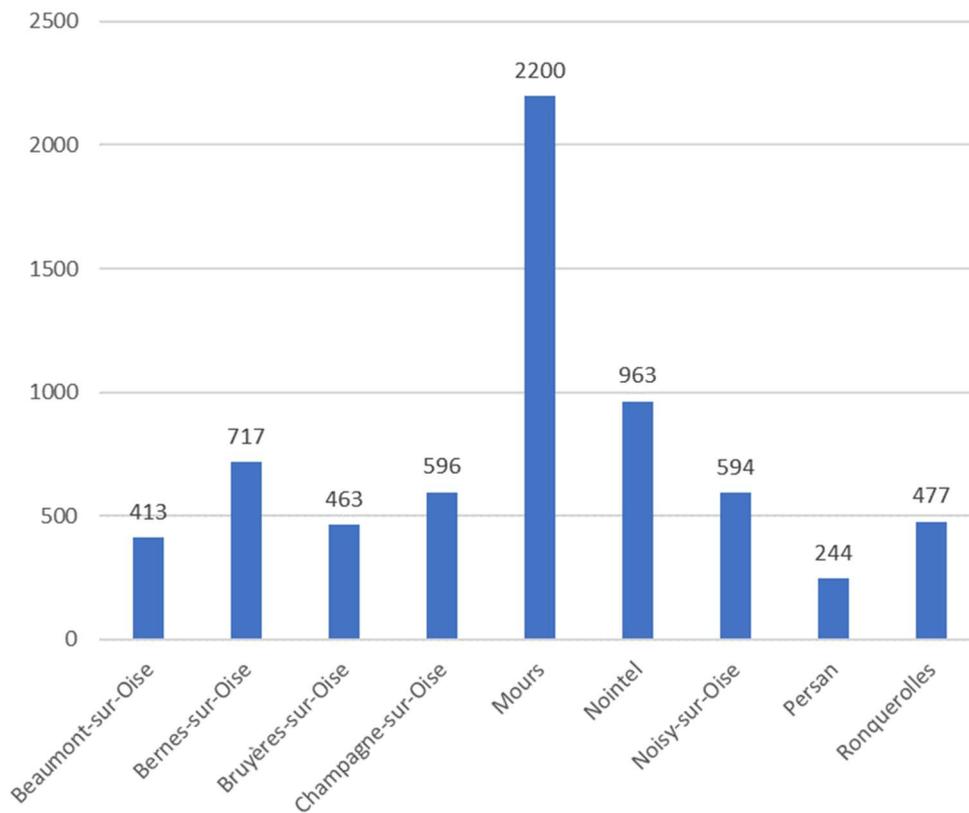


Figure 37-2 : Surfaces minimales des opérations d'habitat en comblement de dents creuses en m² entre 2010 et 2021

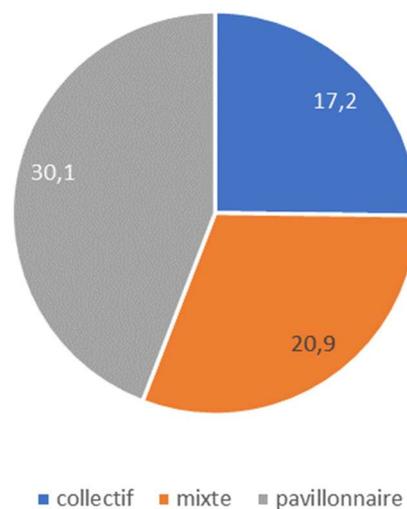


5.6 Une majorité des espaces résidentiels produits dédiés à l'habitat pavillonnaire

Sur la CCHVO entre 2010 et 2021, les opérations d'habitat individuel pur représentent moins de la moitié des surfaces urbaines à vocation résidentielles produites. Elles totalisent 30,1 ha, contre 17,2 ha pour les opérations d'habitat collectif et 20,9 ha pour les opérations mixtes dont la programmation comprend de l'individuel et du collectif.

Si en nombre de logements produits l'habitat collectif a été prépondérant lors des 10 dernières années, il ne représente que 25% des surfaces consacrées au logement contre 44% pour l'habitat individuel.

Figure 38 : Répartition des nouveaux espaces résidentiels par tissus urbains en ha entre 2010 et 2021

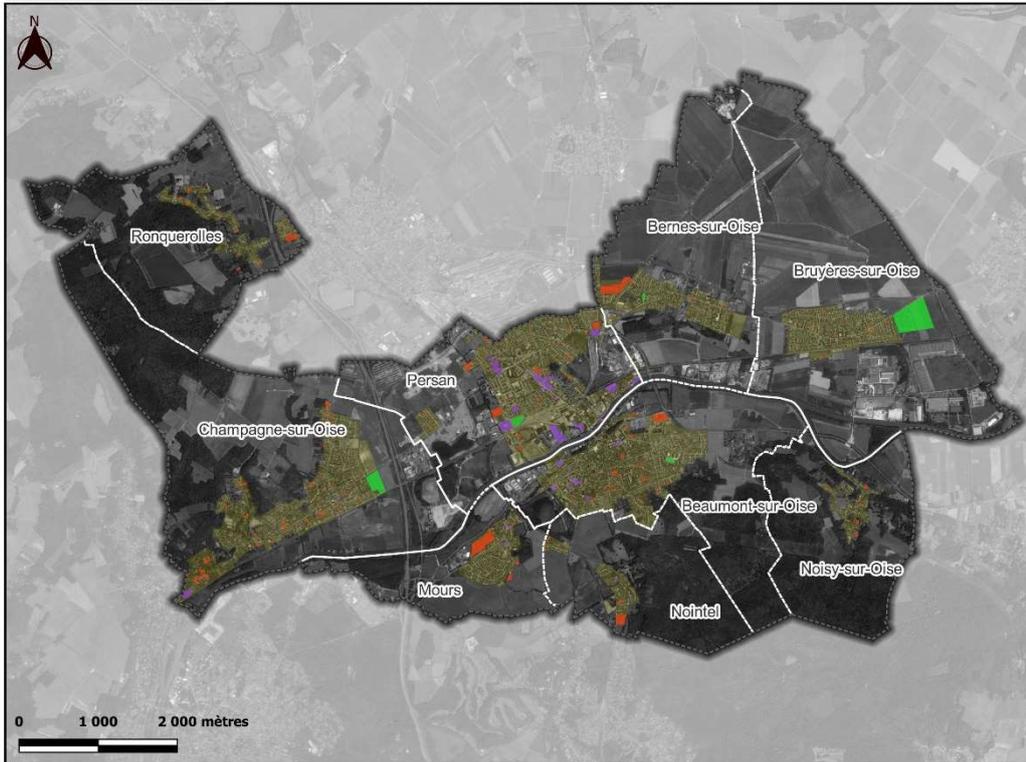


Le type d'habitat réalisé sur le territoire apparaît largement corrélé au mode de production des espaces urbains et présente les mêmes spécificités communales :

- Les opérations d'habitat collectif pur sont principalement réalisées en requalification d'espaces urbains existants et mobilisent ponctuellement des dents creuses. Elles sont concentrées à Beaumont-sur-Oise et Persan.
- Les opérations mixtes réalisées sur la période ont une programmation encadrée par des OAP. Il s'agit essentiellement des extensions urbaines de Champagne-sur-Oise et Bruyères-sur-Oise.
- Le pavillonnaire pur est présent sur l'ensemble des communes. Il concerne l'essentiel des espaces produits par division parcellaire (opérations concentrées sur les tissus pavillonnaires) et une majorité des dents creuses mobilisées, mais aussi les extensions urbaines encadrées par des OAP promouvant pourtant une diversification même mesurée des formes urbaines à Mours, Nointel et Bernes-sur-Oise.

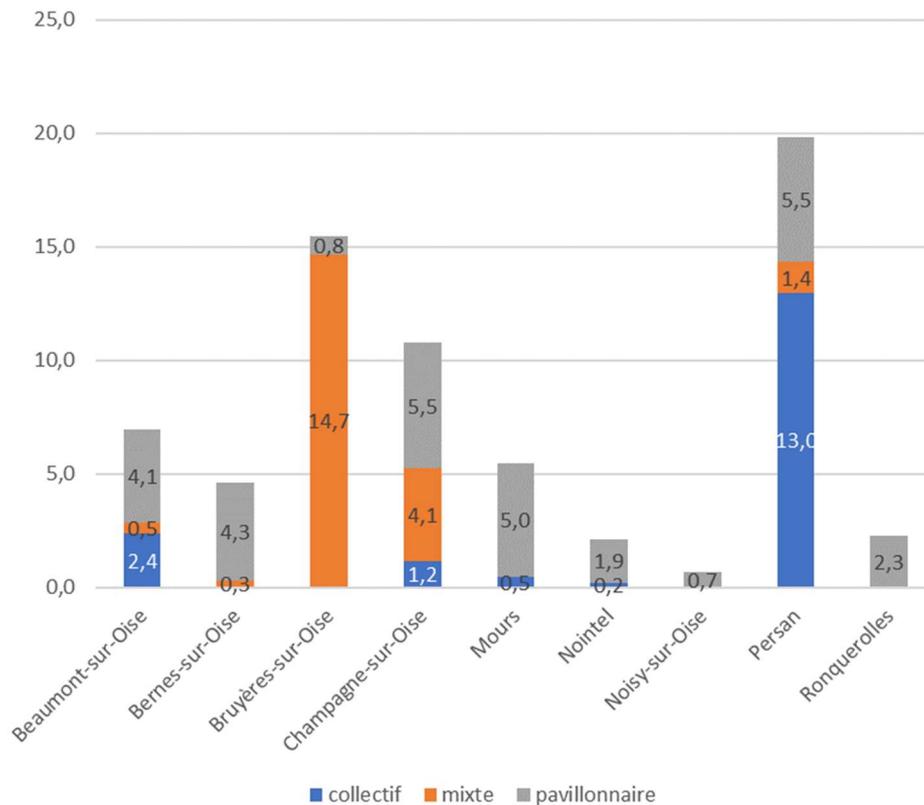
DIAGNOSTIC FONCIER - PRODUCTION URBAINE 2020-2021

Nouveaux espaces résidentiels produits entre 2010 et 2021



Source : BD TOPO 2019 ©IGN, Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Planéd, 2021.

Figure 39 : Répartition des nouveaux espaces résidentiels par tissus urbains et communes en ha entre 2010 et 2021



5.7 Synthèse

Sur la CCHVO, entre 2010 et 2021, plus de 120 ha de nouveaux espaces urbains ont été produits. Ils se répartissent entre plusieurs modes de production et destinations :

- 77,9 ha, soit 65% du total, ont été réalisés par des opérations d'urbanisation en extension consommant des espaces naturels ou agricoles.
- 68,1 ha, soit 57% du total, sont dédiés à l'habitat.

Les caractéristiques des 68,1 ha d'espaces urbains dédiés à l'habitat montrent une production résidentielle orientée vers le pavillonnaire en extension urbaine mais en voie de diversification :

- 33,9 ha, soit 50% du total, sont réalisés en extension urbaine contre 15% pour la densification et le renouvellement urbain et 20% pour le comblement de dents creuses.
- 30,1 ha, soit 44% du total, sont consacrés à la construction de logement individuel contre 25% pour le collectif et 30% pour les opérations mixtes.
- Des opérations de densification pavillonnaire par découpages des fonds de jardins pouvant donner des terrains de moins de 200 m².

Figure 40 : Répartition des nouveaux espaces urbains par destinations en ha entre 2010 et 2021

	Activité économique	Equipement public	Habitat individuel	Habitat collectif	Mixte collectif individuel	Total
Beaumont-sur-Oise	2,2	3,5	4,1	2,4	0,5	12,6
Bernes-sur-Oise	3,7	/	4,3	/	0,3	8,3
Bruyères-sur-Oise	28,4	3,8	0,8	/	14,7	47,7
Champagne-sur-Oise	5,1	0,1	5,5	1,2	4,1	15,9
Mours	0,1	/	5,0	0,5	/	5,6
Nointel	0,0	/	1,9	0,2	/	2,2
Noisy-sur-Oise	/	/	0,7	/	/	0,7
Persan	4,3	0,7	5,5	13,0	1,4	24,8
Ronquerolles	0,2	/	2,3	/	/	2,5

Figure 41 : Répartition des nouveaux espaces urbains par modes de production en ha entre 2010 et 2021

	Densification	Comblement dent creuse	Extension urbaine	Requalification urbaine	Total
Beaumont-sur-Oise	1,8	0,7	7,3	2,7	12,6
Bernes-sur-Oise	1,1	2,2	5,0	/	8,3
Bruyères-sur-Oise	3,4	0,3	43,8	0,1	47,7
Champagne-sur-Oise	3,6	2,2	9,7	0,4	15,9
Mours	0,2	0,5	4,9	/	5,6
Nointel	0,3	0,3	1,4	0,2	2,2
Noisy-sur-Oise	0,3	0,3		0,1	0,7
Persan	2,4	7,7	5,5	9,2	24,8
Ronquerolles	0,4	1,6	0,2	0,3	2,5

6. Les documents d'urbanisme en vigueur sur les communes

6.1 Une forte couverture en documents d'urbanisme

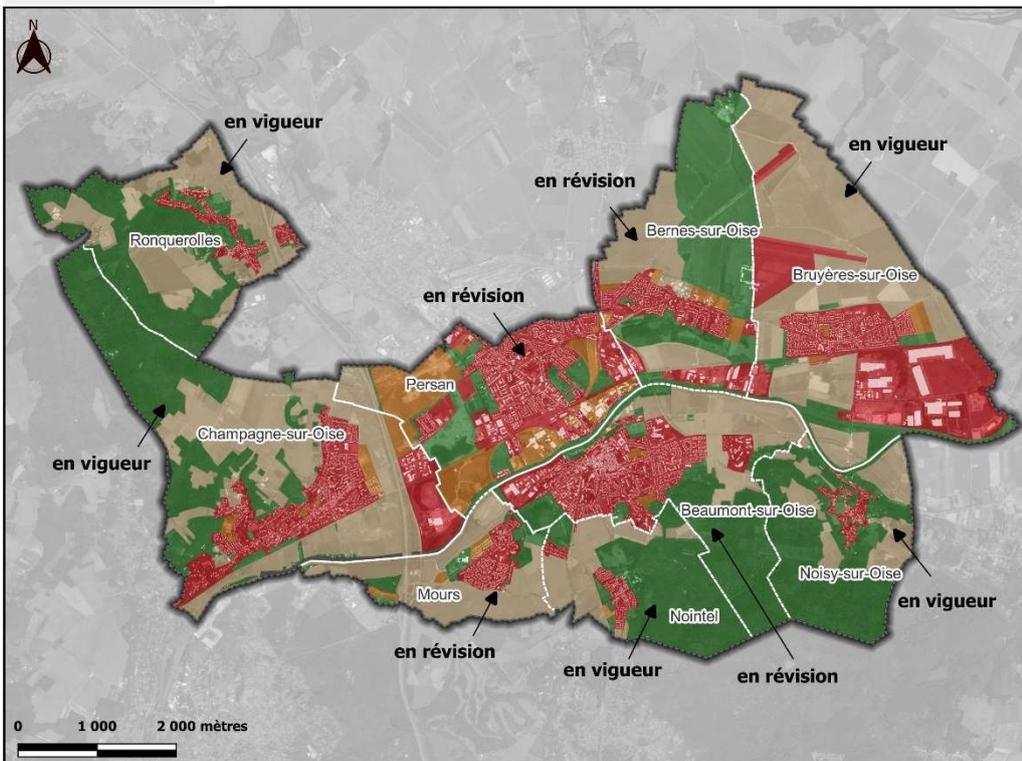
En 2022, l'ensemble des communes de la CCHVO sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur. La plupart des documents sont relativement anciens, antérieurs à la loi ALUR de 2014 et une partie est actuellement en cours d'évolution :

- Les PLU de Mours, Beaumont-sur-Oise, Persan et Bernes-sur-Oise sont en cours de révision.
- Le PLU de Bruyères-sur-Oise est en cours de modification.
- Le PLU de Champagne-sur-Oise fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité.
- Les PLU de Ronquerolles, Nointel, et Noisy-sur-Oise ne font l'objet d'aucune procédure d'évolution.

A noter que la récente loi Climat-Résilience prescrit une révision des documents d'urbanisme avant le 22 Août 2027 afin de se mettre en compatibilité avec les schémas régionaux révisés pour prendre en compte l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN).

DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonages des PLU en vigueur



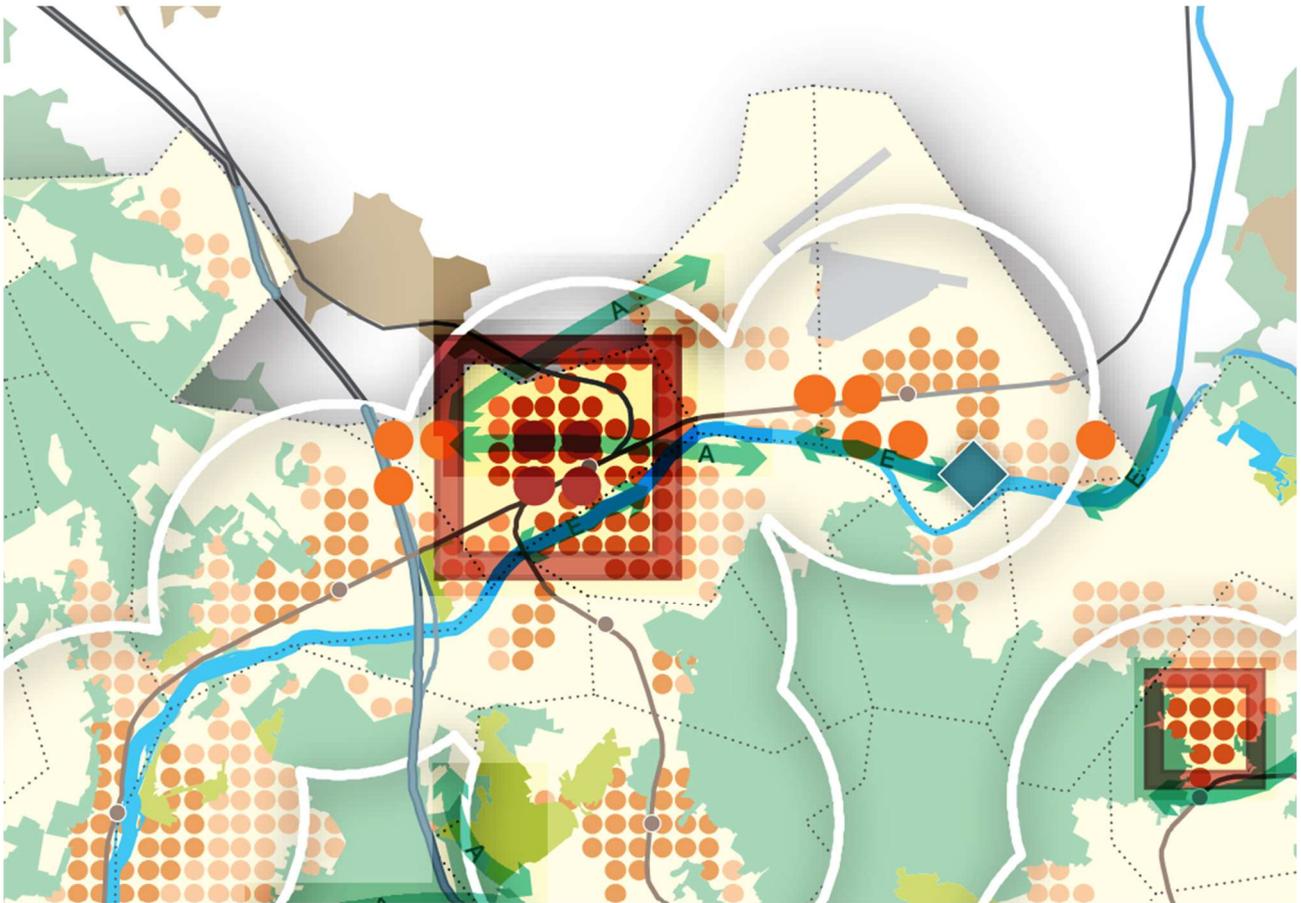
Source : BD TOPO 2019 ©IGN. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Plan@d, 2021.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT) sur le territoire, l'évolution des PLU est directement encadrée par le schéma directeur de la région Ile-de-France, le SDRIF. Ce dernier, approuvé en 2013 et actuellement en révision, définit de manière relativement fine des objectifs d'augmentation de la « densité humaine » (somme des emplois et habitants divisée par la surface des espaces urbanisés) et d'extension de l'espace urbanisé communal selon plusieurs critères :

- Appartenance à un « pôle de centralité à conforter » ou à son agglomération. Ce qui est le cas de toutes les communes de la CCHVO sauf Nointel et Noisy-sur-Oise.
- Densité résidentielle cible pour les nouvelles opérations fixée à 35 logements/ha.
- Proximité d'une gare, ce qui concerne l'ensemble des communes du territoire.
- Potentiel de densification identifié par le schéma.

Dans tous les cas, la possibilité d'extension des espaces urbanisés est fixée à 5% par commune à un horizon 2030 par rapport à la date d'approbation du document, à laquelle il faut ajouter des capacités d'urbanisation localisées de manière plus fine en fonction des enjeux locaux. Sur le territoire de la CCHVO le document offre 200 ha (chaque pastille « secteur d'urbanisation préférentielle » correspond à une capacité d'urbanisation de 25 ha) dont une partie a déjà été utilisée par les PLU communaux.

Figure 42 : Extrait du SDRIF sur le territoire de la CCHVO



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

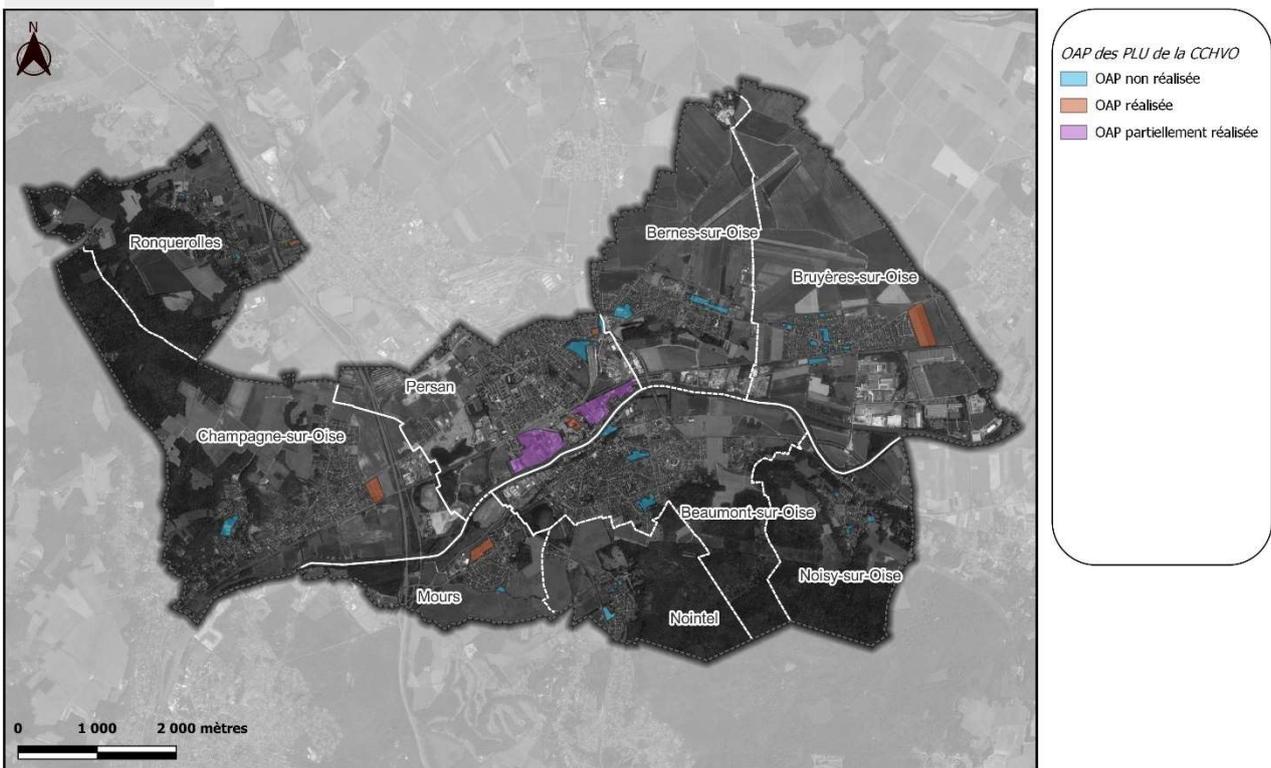
6.2 Une faible part d'OAP mises en œuvre

Les zonages des documents d'urbanisme en vigueur ouvrent des possibilités de construction dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), ces dernières devant faire l'objet d'orientations d'aménagements (OAP) afin d'être ouvertes à l'urbanisation. Les PLH en vigueur sur la CCHVO totalisent 852 ha de zones U et AU dont :

- 763 ha de zones U mixtes ou habitat
- 89 ha de zones AU mixtes ou habitat

DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Réalisation des opérations programmées par les OAP

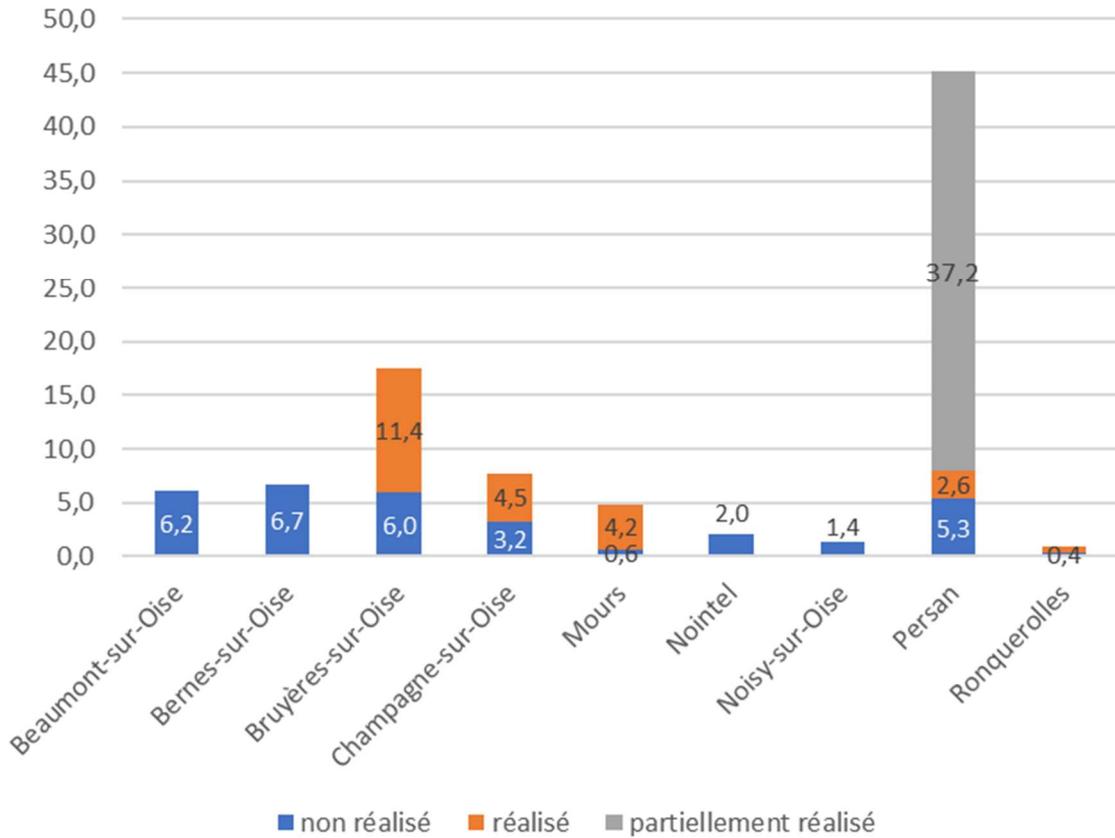


En 2021, une grande partie des surfaces en zone AU couvertes par des OAP restent à ouvrir à l'urbanisation :

- Les communes de Beaumont-sur-Oise, Bernes-sur-Oise, Nointel et Noisy-sur-Oise n'ont réalisé aucune des OAP inscrites dans leurs PLU. Il subsiste un potentiel de 6 ha à Beaumont-sur-Oise et Bernes-sur-Oise, et un potentiel compris entre 1,5 ha et 2 ha à Nointel et Noisy-sur-Oise.
- Bruyères-sur-Oise et Champagne-sur-Oise ont réalisé une partie de leurs surfaces en OAP mais il leur reste toujours plusieurs ha de potentiel à réaliser.
- Mours a réalisé sa principale OAP et il ne reste quasiment aucune surface en zone AU à ouvrir dans le PLU actuel.

- Persan est caractérisée par la présence de plus de 37 ha de zones AU classées en OAP et dédiées à la mutation des activités économiques en habitat sur les bords de l'Oise. Ces OAP concernent des processus de renouvellement urbain se déroulant sur un temps long.

Figure 43 : Etat de la réalisation des OAP en 2021 par surfaces en ha



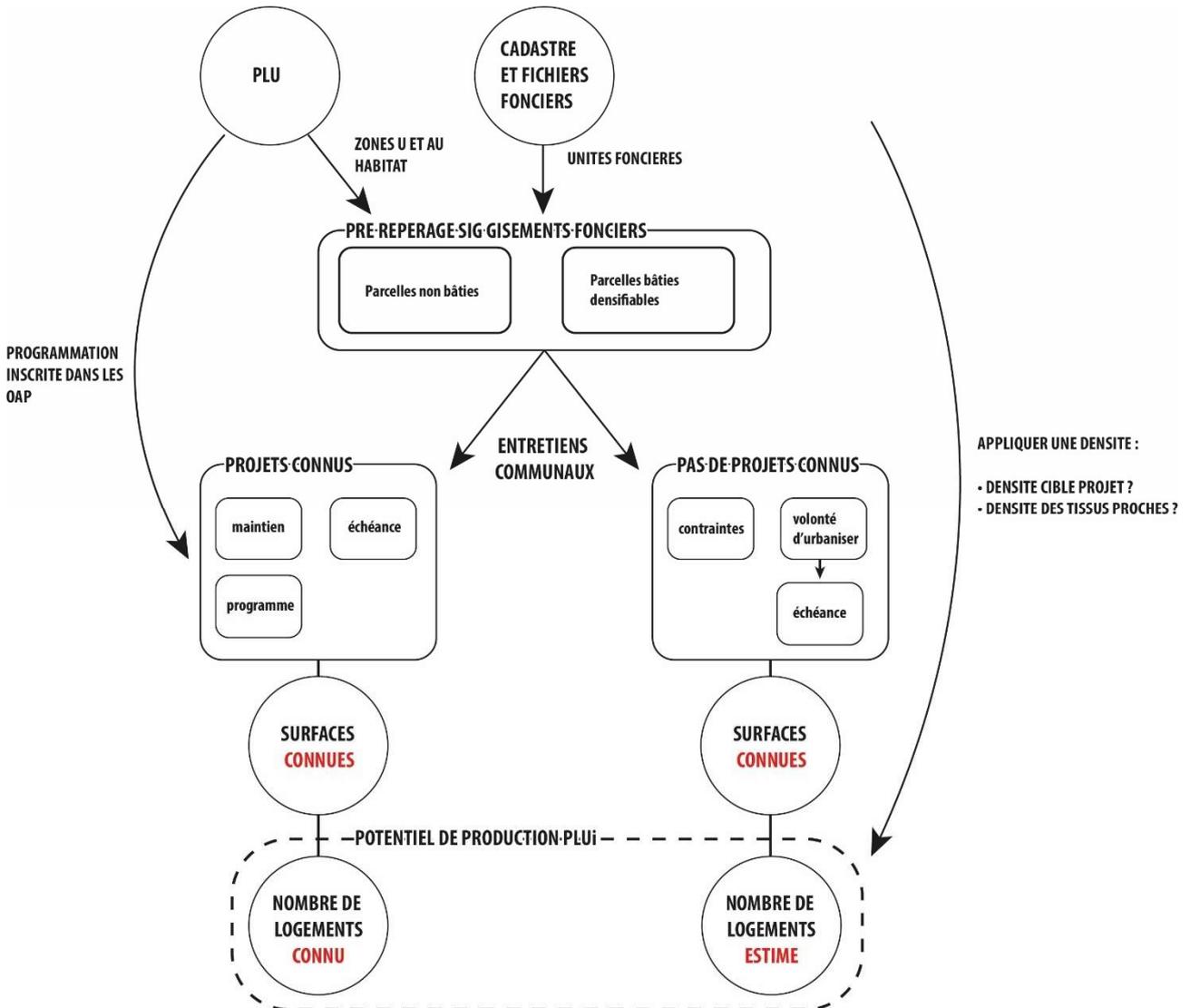
7. L'identification des gisements fonciers

7.1 Périmètre de recherche et méthodologie

L'analyse des gisements fonciers disponibles sur le territoire passe par plusieurs étapes principales :

- Le pré-repérage SIG de l'ensemble des parcelles libres et parcelles bâties densifiables dans les zones U et AU à destination habitat des PLU et l'intégration des éléments de programmation des OAP.
- Une série d'entretiens communaux apportant des éléments de connaissance sur les projets en cours ou projetés, notamment leurs programmations et échéances de réalisation.
- Une estimation de la programmation des gisements sans projets connus sur la base de densités cibles.

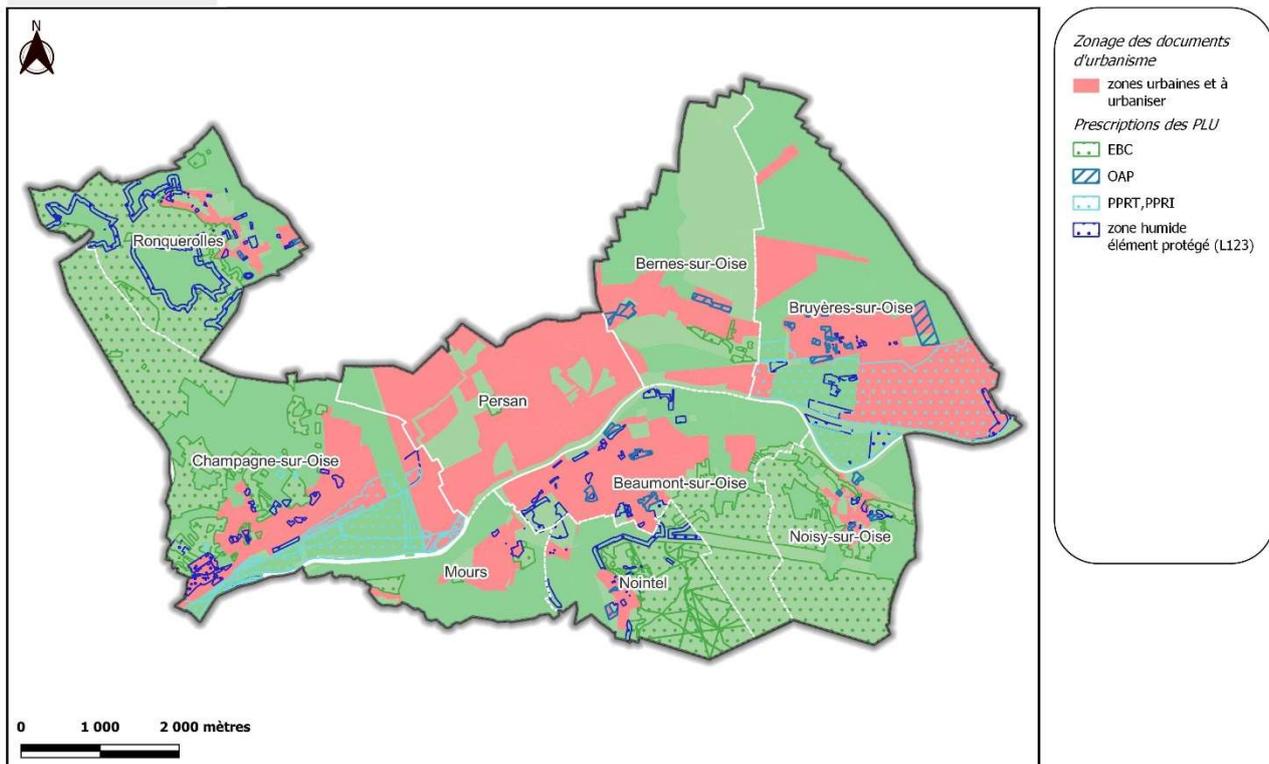
Figure 44 : Etapes de la méthodologie d'analyse des gisements fonciers



Pour le pré-repérage SIG des gisements, le périmètre de recherche a été restreint aux zones U et AU à vocation habitat des PLU, dont ont été exclues les terrains faisant l'objet d'une prescription limitant leur constructibilité, notamment en raison de l'existence de risques (PPRI et PPRT) ou milieux naturels remarquables (zones humides, boisements protégés).

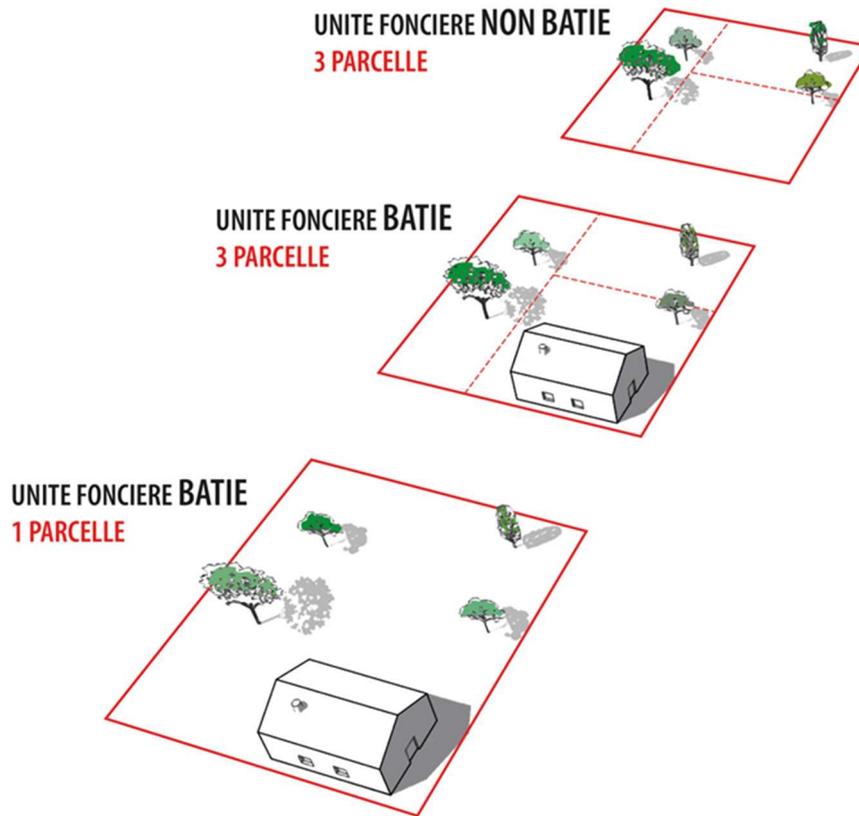
DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Secteurs de recherche des gisements fonciers



Le pré-repérage SIG distingue plusieurs types de fonciers, notamment :

- les parcelles libres de toute construction pouvant représenter des unités foncières (ensembles de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire) non bâties ou être rattachées à des unités foncières bâties.
- les terrains densifiables, supportant déjà une construction mais ayant une surface et une configuration permettant de découper une nouvelle parcelle constructible.



Le seuil de surface minimal pour la recherche des gisements a été différencié selon les types de foncier :

- 250 m² pour les dents creuses, correspondant au minimum observé à Persan sur la période antérieure. **L'ensemble des parcelles non bâties de plus de 250 m² ont été pré-identifiées comme dents creuses.**
- Les terrains densifiables ont été découpés manuellement en restant dans des côtes reprises d'exemples de divisions parcellaires observées sur la période antérieure.



Au total, le pré-repérage SIG des gisements fonciers a identifié 165,4 ha à l'échelle de la CCHVO, dont 40% de parcelles non bâties et 60% de parcelles bâties densifiables.

Ce pré-repérage a été présenté aux élus lors d'une série d'entretiens communaux menée en Janvier 2022. A l'exception de Ronquerolles, l'ensemble des communes a été rencontré et les élus ont pu expertiser le potentiel identifié. L'apport de leur connaissance de terrain a conduit à la suppression, au découpage ou à l'ajout de nombreux gisements pour différents motifs dont :

- Présence de contraintes techniques / risques / nuisances limitant fortement la constructibilité
- Terrains envisagés pour des projets autres qu'habitat
- Coups partis (opérations en cours ou dont l'échéance est prévue avant 2023)
- Existence de projets de renouvellement urbain

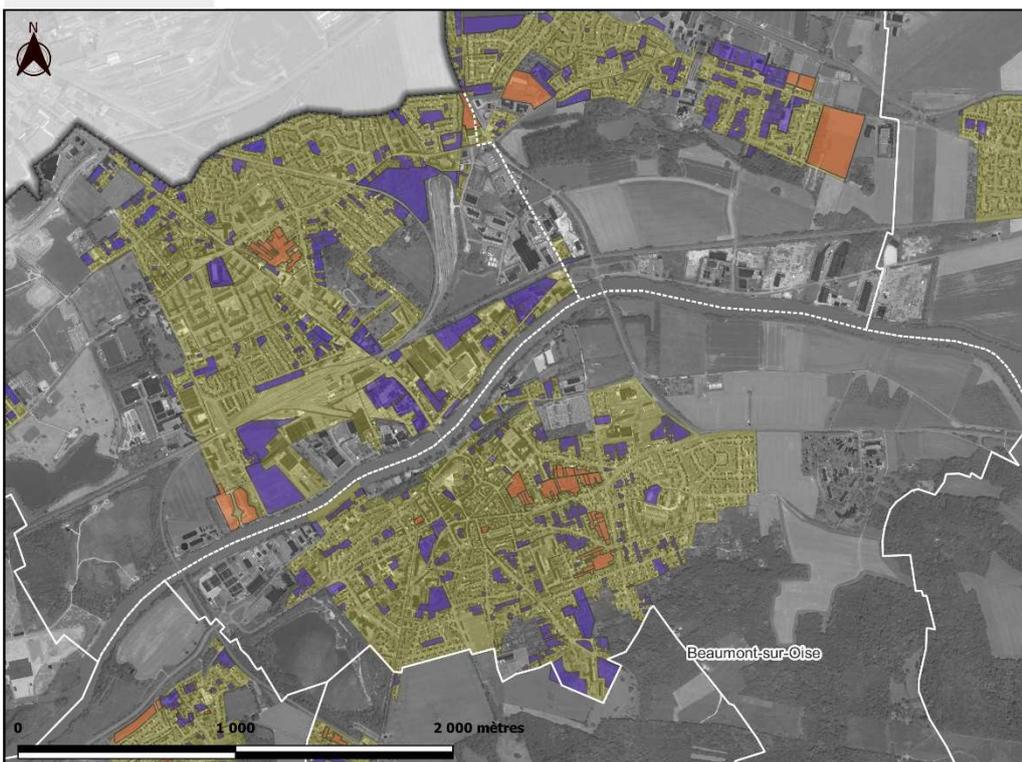
De plus, ils ont pu fournir des informations sur d'éventuels projets envisagés sur les gisements :

- Programmation envisagée (nombre de logements libres/sociaux)
- Echéance des opérations
- Importance du projet pour la commune

Au final, ont été retenus l'ensemble des gisements pré-repérés dont la suppression n'a pas été justifiée durant les entretiens, y compris les potentielles divisions sur jardins privatifs et projets à long terme, et dont l'échéance annoncée est postérieure à l'entrée en vigueur du PLH (prévue en 2023). Soit, au total, un potentiel de 134 ha à l'échelle de la CCHVO.

DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Exemple d'évolution des gisements après les entretiens



Source : BD TOPO 2019 ©IGN. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Plan@d, 2021.

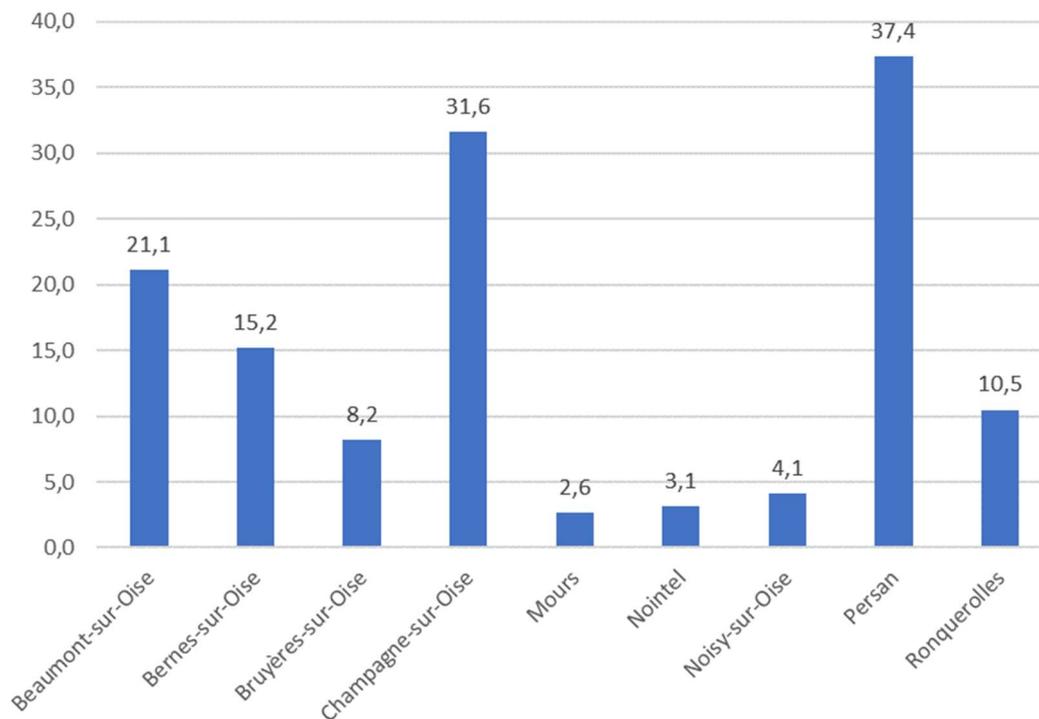
7.2 Une forte concentration des gisements

Au total, tous types de fonciers confondus, 819 gisements représentant une surface de 134 ha ont été retenus à l'issue des entretiens communaux dans les zones U et AU à vocation d'habitat dans les PLU de la CCHVO.

Ce potentiel apparaît très concentré sur le territoire :

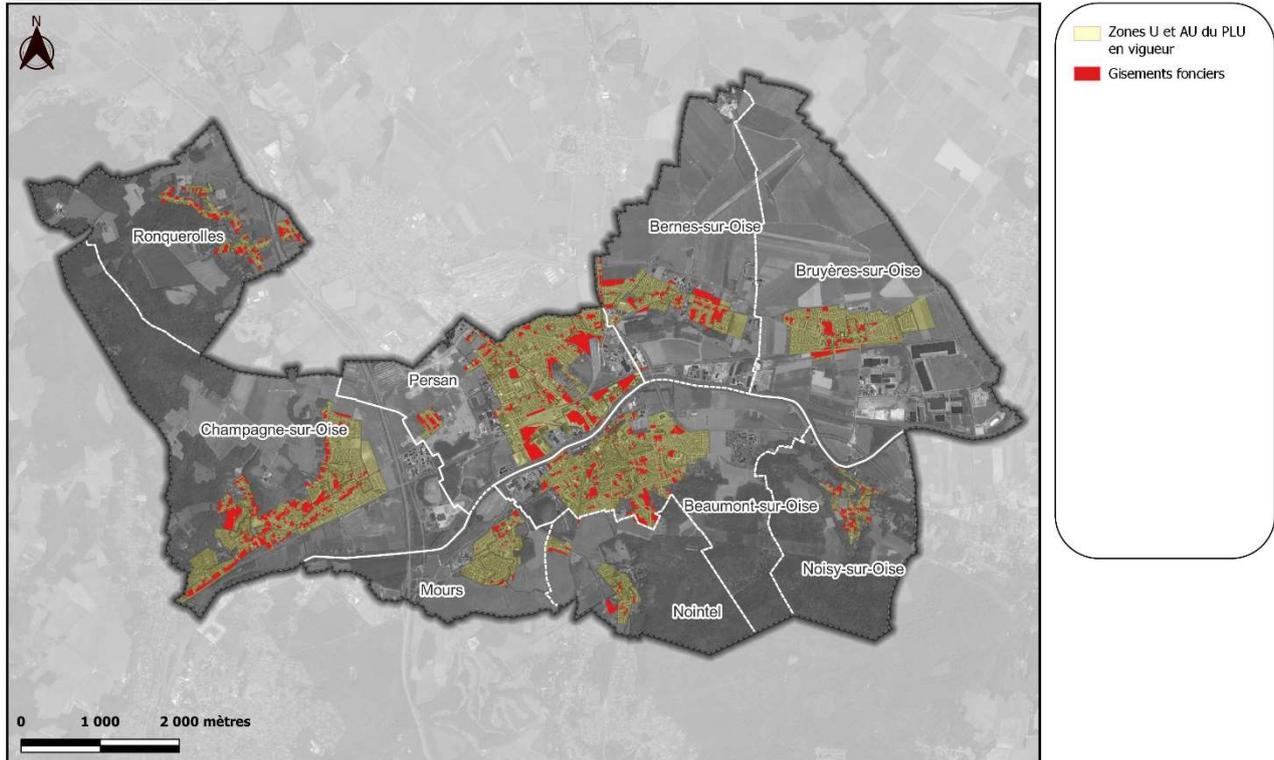
- Plus de 50% des surfaces des gisements fonciers de la CCHVO sont concentrées sur les communes Champagne-sur-Oise et Persan, qui disposent respectivement de 31,6 ha et 37,4 ha. De vastes périmètres d'OAP ont été repris dans le potentiel.
- Beaumont-sur-Oise représente 16% des surfaces du potentiel foncier de la CCHVO et dispose de 21,1 ha de gisements.
- Mours, Nointel et Noisy-sur-Oise ont des parts de surfaces du potentiel foncier de la CCHVO inférieures ou égales à 3%, avec 4 ha ou moins de gisements foncier.
- Environ 25% des surfaces du potentiel de la CCHVO se répartissent entre les communes restantes, avec des surfaces comprises entre 8 ha et 15 ha pour Bruyères-sur-Oise, Bernes-sur-Oise et Ronquerolles.

Figure 45 : Répartition des gisements sur les communes de la CCHVO en 2022 en ha



DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Total des gisements fonciers



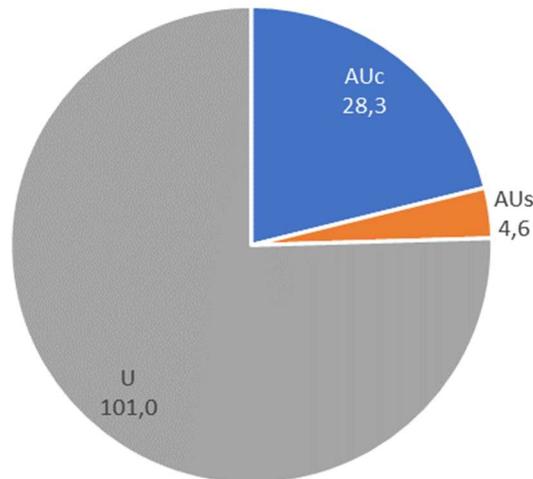
Source : BD TOPO 2019 ©IGN. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Plan@d, 2021.

7.3 Un potentiel principalement localisé en zone U des PLU

La plus grande partie du potentiel foncier identifié, 101 ha soit près de 75% du total, est située en zone U des PLU. Ce zonage suppose des terrains déjà équipés pour recevoir immédiatement de nouvelles constructions mais une configuration parfois limitée par le tissu alentours.

Le potentiel en zone AU est plus restreint. Il représente 33 ha, soit 25% du potentiel total. Environ 20% du total des surfaces des gisements sont couvertes par des OAP, ce qui correspond également à leur part en zones AUc, ces dernières nécessitant une OAP afin de pouvoir être ouvertes à l'urbanisation.

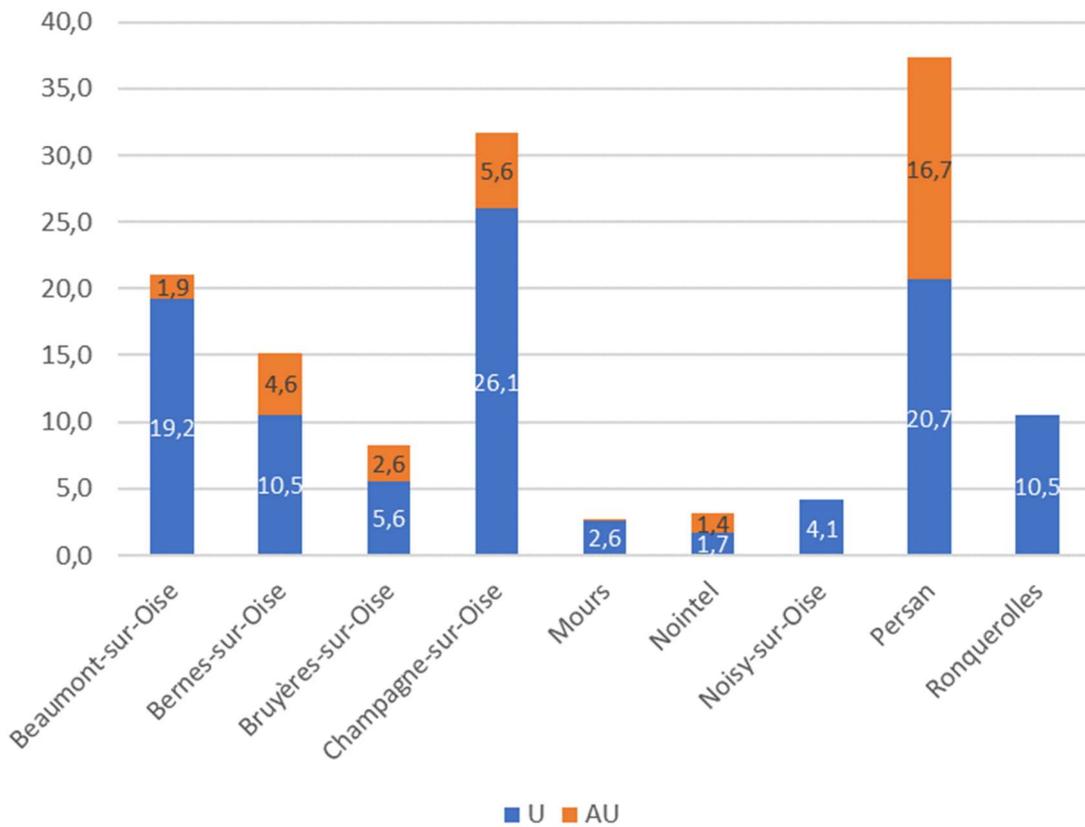
Figure 46 : Répartition des gisements selon zonage des PLU en 2022 en ha



A l'exception de Persan, le potentiel foncier de l'ensemble des communes est essentiellement localisé en zone U, ce qui suppose un morcellement (dents creuses résiduelles et divisions de fonds de jardins) favorisant de petites opérations individuelles :

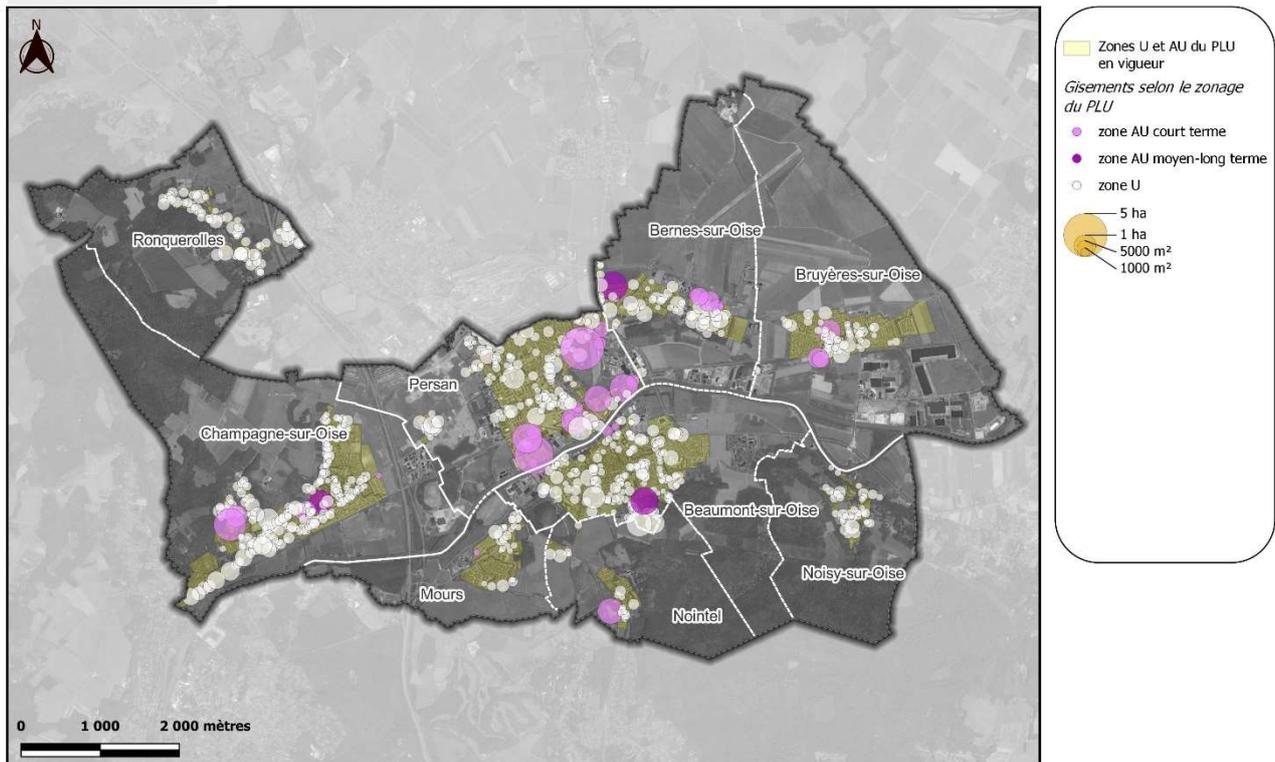
- Mours, Noisy-sur-Oise et Ronquerolles ne disposent plus de foncier en zone AU. Mours et Ronquerolles ont réalisé toutes les opérations prévues dans leurs PLU et Noisy-sur-Oise n'a aucun terrain classé en AU à son PLU.
- Nointel, Bernes-sur-Oise, Bruyères-sur-Oise et Champagne sur Oise disposent chacune d'une possibilité d'extension en zone AU, encadrée par OAP, qu'ils n'ont pas encore pu réaliser. Il s'agit de la rénovation des fermes pour Bernes-sur-Oise, le terrain proche de la gare pour Bruyères-sur-Oise, l'opération « chemin du lavoir » pour Nointel et le terrain des Gaudines à Champagne-sur-Oise.
- Beaumont-sur-Oise n'a réalisé durant la période précédente aucune des OAP encadrant la mise à l'urbanisation des zones AU, mais a souhaité déclasser celle conduisant à densifier un îlot de jardin de maisons de villes anciennes et réduire la surface de l'extension située au Sud des espaces urbanisés, en AU long terme.
- Persan dispose de presque autant de potentiel foncier en zone AU qu'en zone U. A l'exception du terrain situé à l'issue des voies ferrées, pouvant être considéré comme une dent creuse, il s'agit essentiellement des espaces de renouvellement urbain inscrits sur les espaces industriels en mutation des bords de l'Oise.

Figure 47 : Répartition des gisements selon zonage des PLU en 2022 en ha



DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Gisements fonciers selon le zonage du PLU



Source : BD TOPO 2019 ©IGN. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Plan@d, 2021.

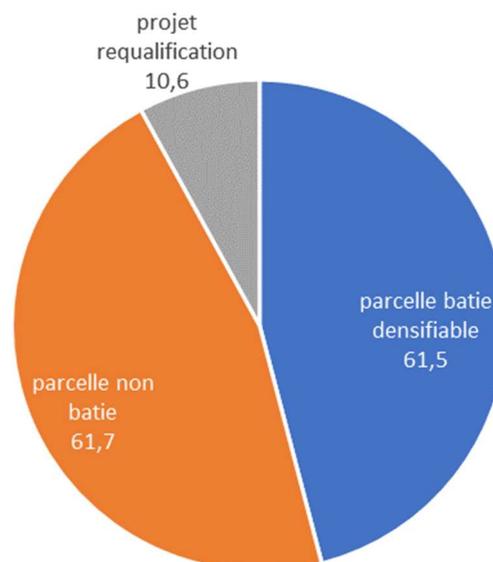
7.4 Un potentiel foncier composé à parts égales de dents creuses et terrains bâtis densifiables

Le potentiel foncier du PLH distingue plusieurs catégories de gisements :

- Les gisements constitués d'une ou plusieurs parcelles non bâties d'un seul tenant, soit des terrains directement disponibles pour la construction pouvant être en extension des enveloppes urbaines des communes ou enclavées dans l'urbanisation existante.
- Les parcelles supportant au moins une construction mais disposant encore d'une surface non bâtie et d'une morphologie permettant la construction d'une ou plusieurs constructions supplémentaires. Ces opérations reposent sur la volonté des propriétaires de découper et de vendre une partie de l'espace qu'ils considèrent souvent comme leur jardin privatif. Elles sont donc peu prévisibles, dépendent de la pression foncière et du niveau des prix fonciers pouvant les rendre plus intéressantes pour les propriétaires, mais aussi de nombreux autres facteurs (règlements du PLU, mentalité, acceptation sociale de la densification...).
- Les projets de requalification désignent des opérations de mutation de tissus urbains existants afin de produire du logement. Leur connaissance repose uniquement sur les informations données par les élus lors des entretiens communaux

La démarche a identifié environ 61,5 ha de parcelles non bâties comme des parcelles bâties densifiables et environ 10,6 ha de foncier pour des projets de requalification de friches et bâtis dégradés.

Figure 48 : Répartition des gisements selon le type de foncier en ha

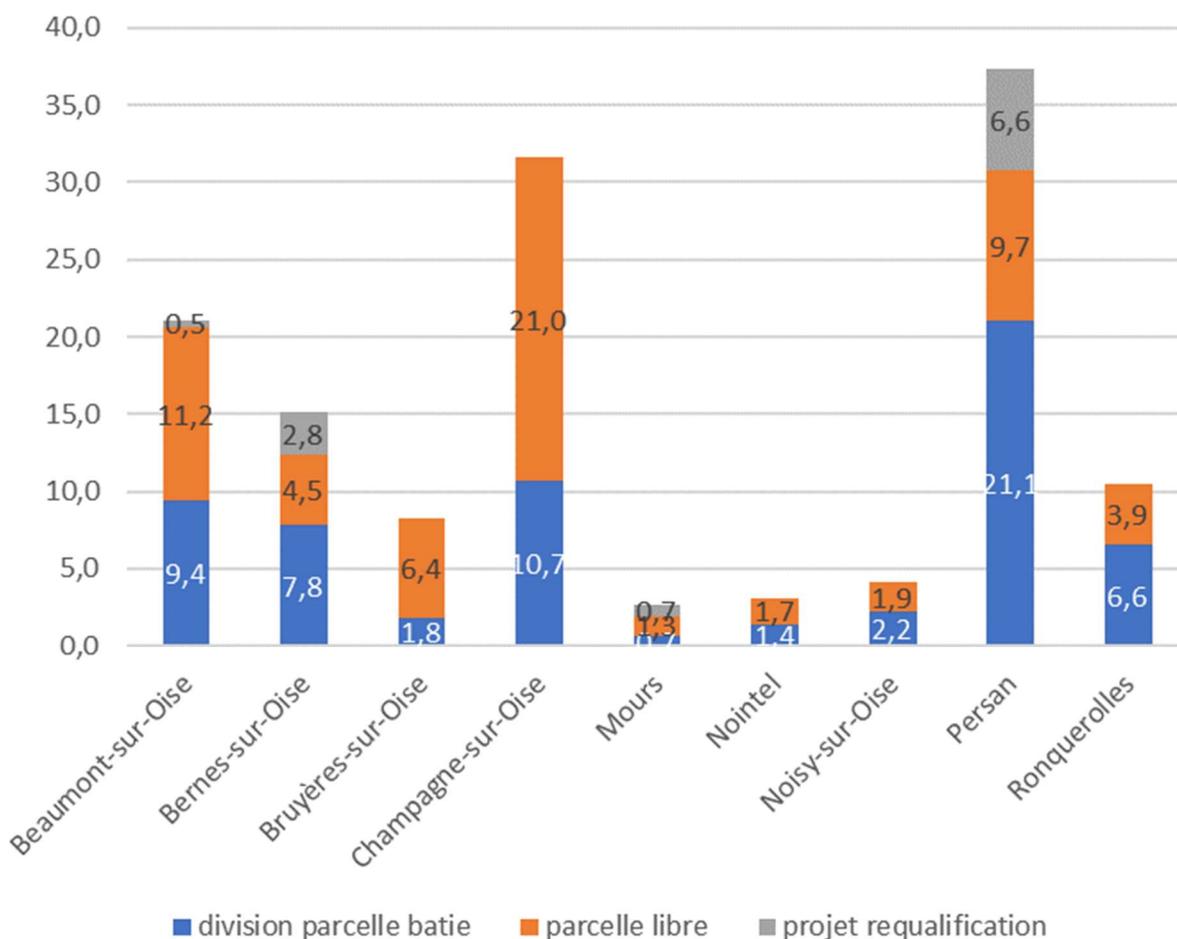


Une grande partie des communes ont un potentiel constitué à la fois de parcelles bâties densifiables et de parcelles non bâties. Leur développement ne repose donc pas uniquement sur un seul type de gisement foncier, ce qui peut être un facteur d'incertitude sur la réalisation des opérations lorsqu'il

s'agit des parcelles densifiables. Cependant le territoire présente une diversité de situations au niveau de leur répartition :

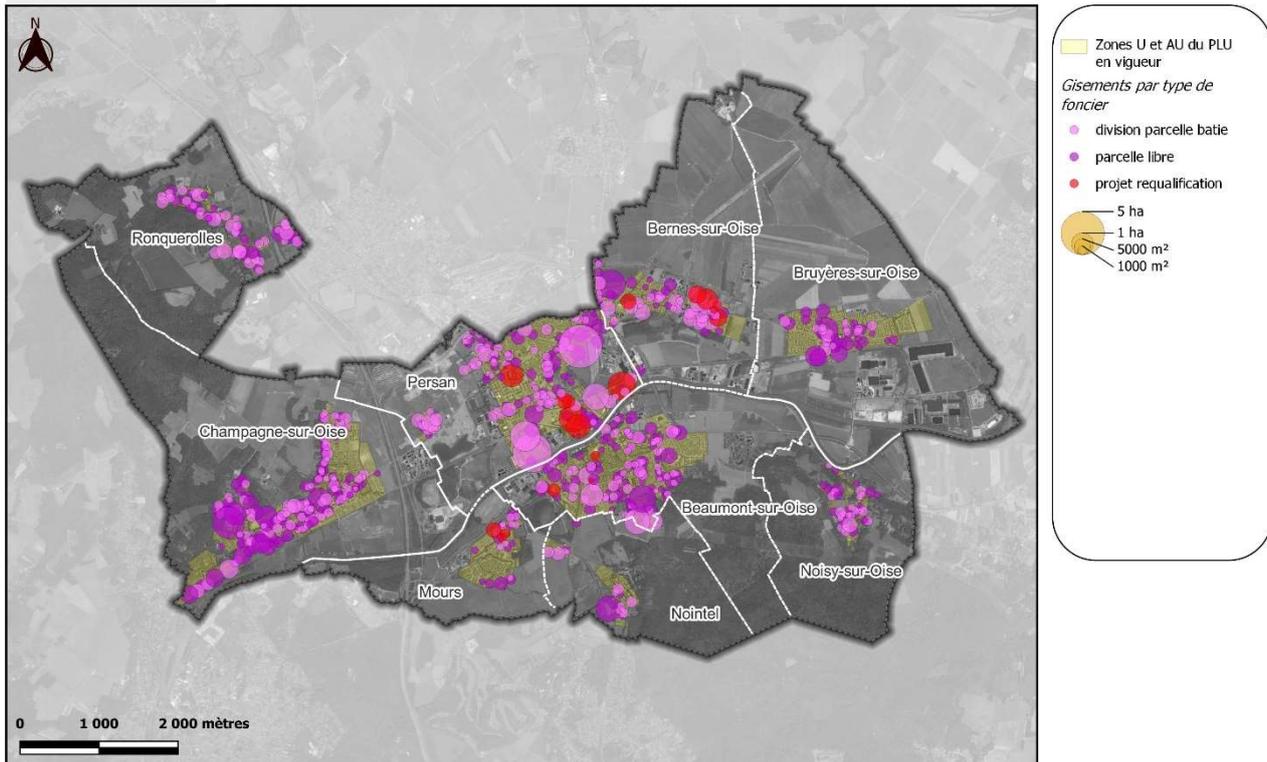
- Beaumont-sur-Oise, Mours, Nointel et Noisy-sur-Oise ont une répartition équilibrée entre les surfaces de parcelles bâties densifiables et parcelles non bâties.
- Persan, Ronquerolles et Bernes sur Oise ont un potentiel foncier dépendant en majorité des divisions de parcelles bâties.
- Champagne-sur-Oise et Bruyères-sur-Oise ont un potentiel foncier dépendant en majorité des parcelles libres.
- Les projets de requalification sont principalement situés à Persan et, dans une moindre mesure, Bernes-sur-Oise.

Figure 49 : Répartition des gisements selon le type de foncier en 2022 en ha



DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Gisements par type de foncier

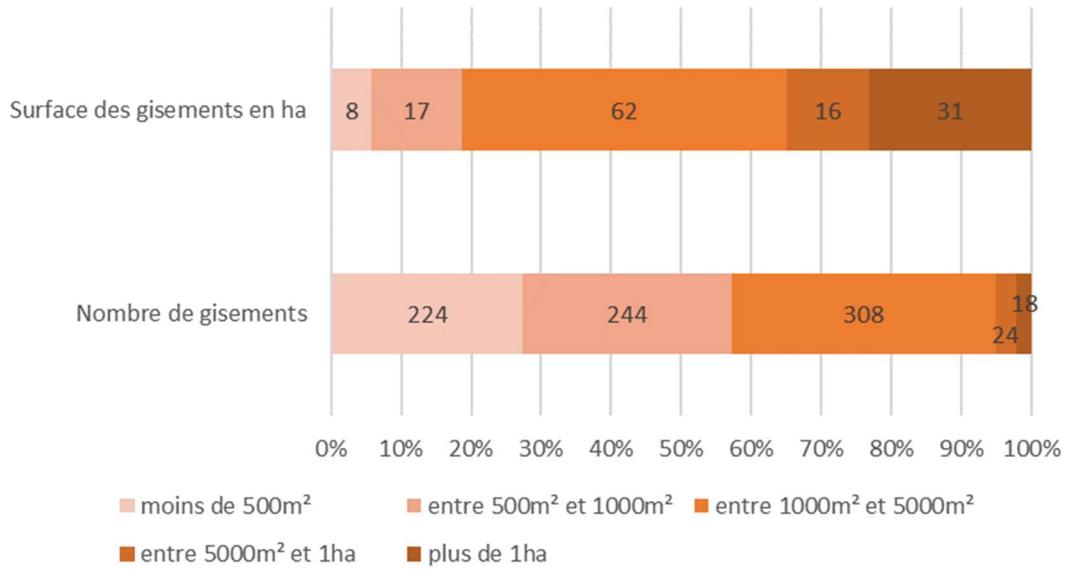


7.5 Un potentiel foncier morcelé

En termes de surfaces des gisements, le potentiel foncier retenu sur la CCHVO se répartit en trois grandes catégories pouvant correspondre à la réalisation de différents types d'opérations :

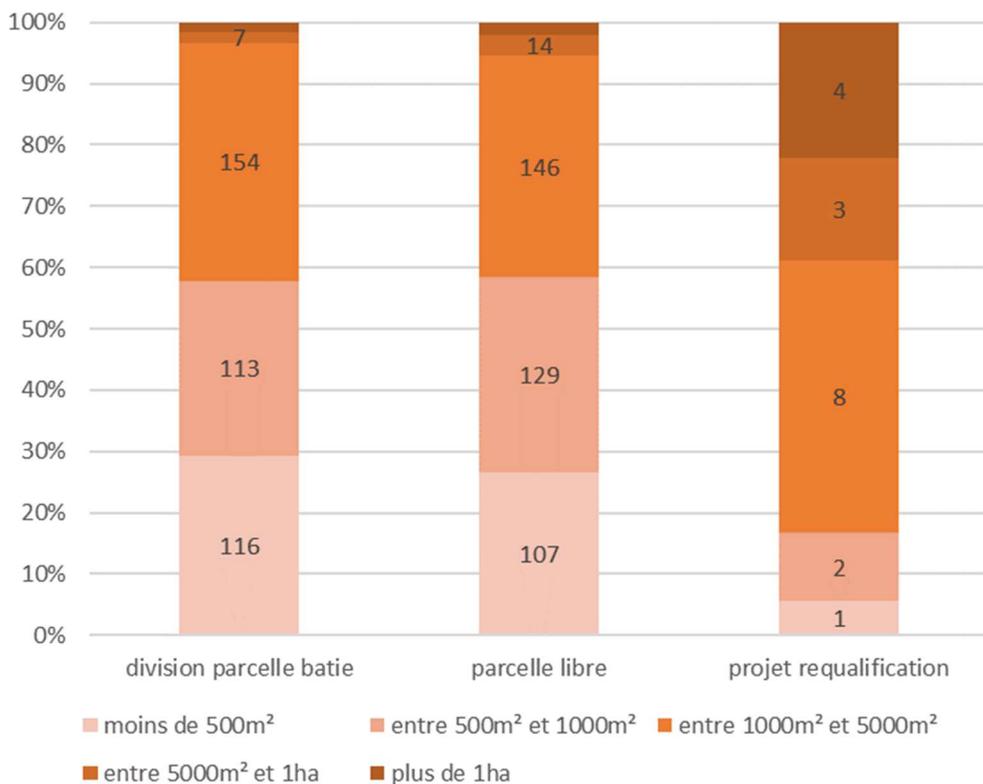
- Plus de la moitié des gisements fonciers ont une surface inférieure à 1000 m². Ce potentiel très morcelé, appelant des opérations de divisions parcellaires ou sur dents creuses de faible surface, représente moins de 20% du total des surfaces des gisements.
- Les gisements d'une surface supérieure à 5000 m² permettant de réaliser des opérations d'ensemble cohérentes, le plus souvent en extension urbaine, sont rares. Ils ne représentent que 5% du nombre de gisements retenus mais 35% des surfaces.
- Les gisements d'une surface comprise entre 1000 m² et 5000 m², soit des opérations de taille intermédiaire pouvant faire intervenir des particuliers aussi bien que promoteurs et bailleurs sociaux sur différents types de produits logements et formes urbaines, représentent 38% du nombre de gisements et 46% des surfaces.

Figure 50 : Répartition des gisements par classes de surfaces en 2022 en ha



Au sein du potentiel de la CCHVO, le nombre de parcelles libres et parcelles bâties densifiables de moins de 1000 m² et de plus de 1000 m² apparaît sensiblement équivalent, et la surface des gisements décorrélée de leur type. Le territoire peut donc avoir à mobiliser dans des proportions semblables des dents creuses de très faible surface comme la division de très grands terrains déjà bâtis.

Figure 51 : Répartition des gisements par classes de surfaces et type de foncier en nombre de gisements en 2022 en ha



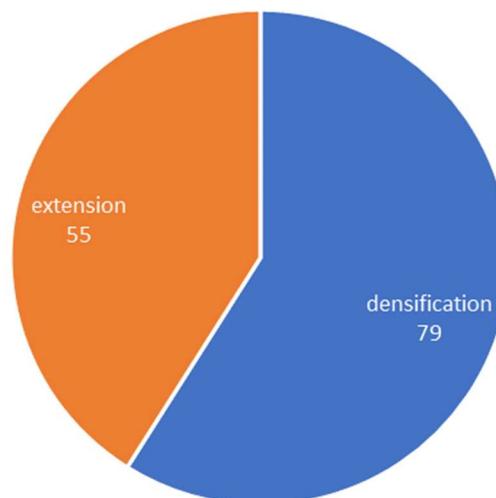
7.6 Une répartition équilibrée entre extension et densification

La caractérisation en extension ou densification des gisements par rapport aux enveloppes des espaces urbanisés des communes détermine leur prise en compte dans la consommation foncière du territoire. A l'échelle de la CCHVO, cette distinction a été établie manuellement, par analyse orthophotographique. Dès qu'un gisement implique la réalisation de nouveaux bâtiments au contact ou au delà des limites des espaces urbanisés, il a été considéré qu'il s'agissait d'une extension urbaine.

- Les projets de requalification n'entraînant pas de premières constructions sur les terrains (qui sont déjà urbanisés), ils sont considérés comme de la densification.
- Les divisions parcellaires en second rideau sur des terrains situés au contact des espaces agricoles et naturels ont été considérés comme de l'extension.

Au total, sur la CCHVO, le potentiel foncier retenu est majoritairement situé en densification des espaces déjà urbanisés avec 79 ha en densification contre 55 ha en extension.

Figure 52 : Répartition des gisements selon localisation en extension ou densification des espaces urbanisés en 2022 en ha

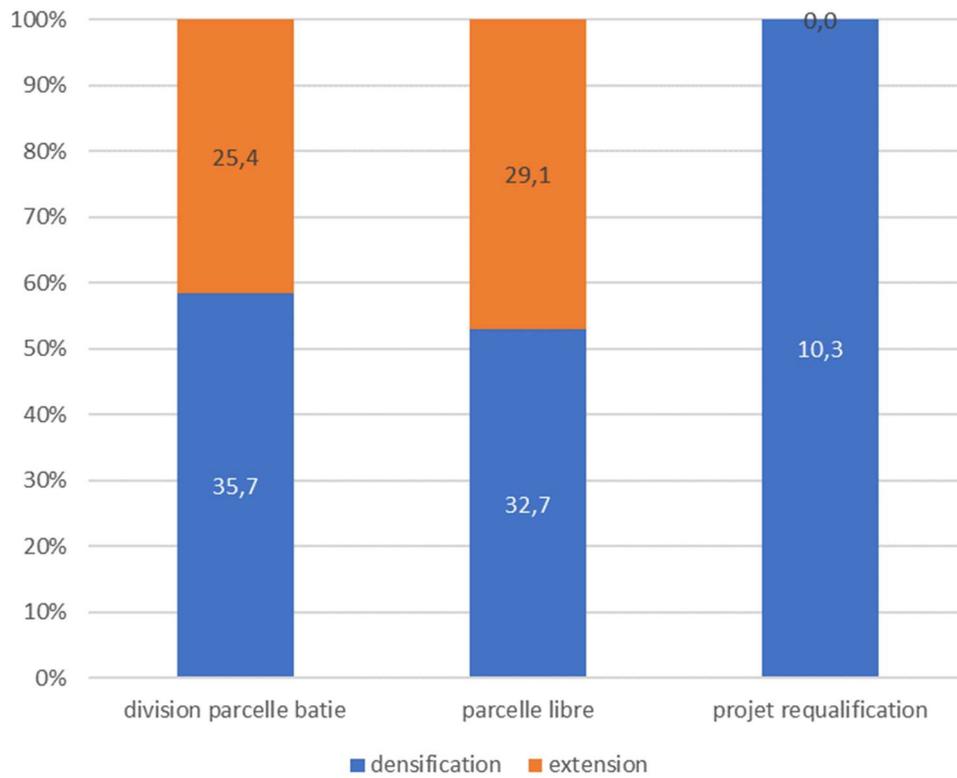


La répartition entre densification et extension des parcelles bâties densifiables et parcelles non bâties apparaît sensiblement équivalente :

- Les parcelles bâties densifiables ont environ 60% de leurs surfaces en densification et 40% en extension.
- Les parcelles libres ont environ 55% de leurs surfaces en densification et 45% en extension.

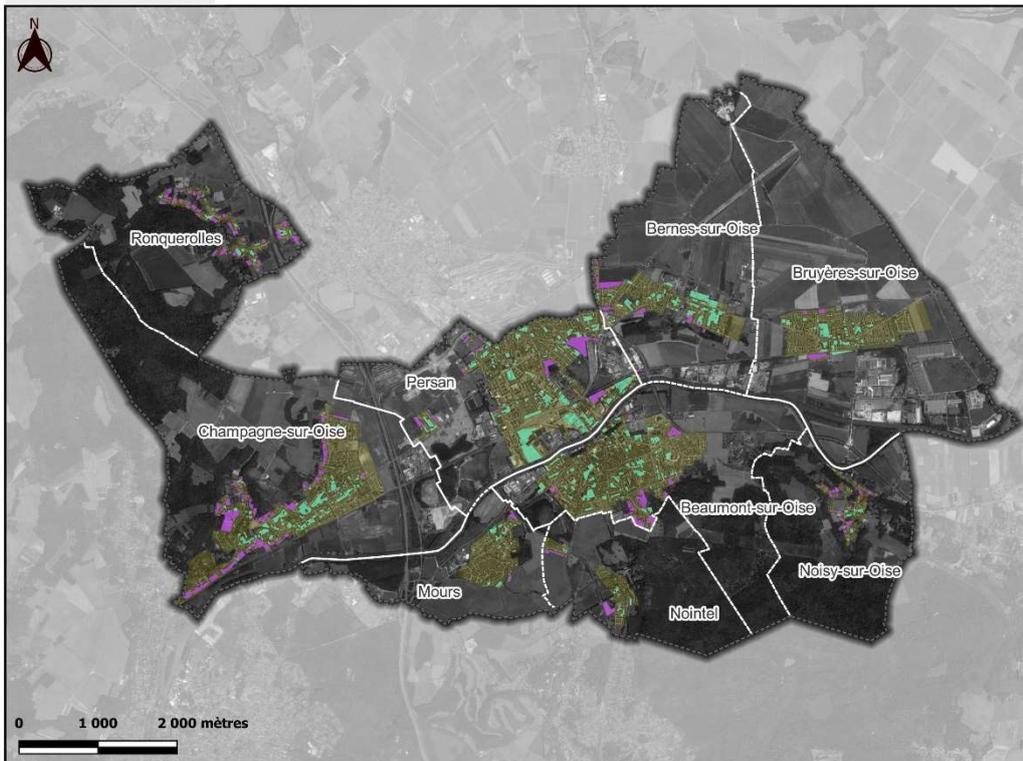
Une part significative du potentiel de parcelles bâties densifiable apparaît donc en extension des espaces urbanisés. En effet, il englobe de nombreux terrains pavillonnaires situés au contact des espaces naturels et agricoles avec des jardins de surface importante, notamment à Champagne-sur-Oise et Ronquerolles qui ont des tissus urbains d'habitat individuel en lot libre très linéaires.

Figure 53 : Répartition des gisements selon localisation en extension ou densification des espaces urbanisés et type de foncier en 2022 en ha



DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

Situation en extension ou densification des gisements fonciers



Zones U et AU du PLU en vigueur
 Gisements selon localisation par rapport aux espaces déjà urbanisés
 densification
 extension

Source : BD TOPO 2019 ©IGN. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Planéd, 2021.

7.7 Une connaissance limitée des opérations

La série d'entretiens communaux a permis de recueillir des informations sur les projets envisagés dont les élus ont connaissance, ce qui peut aller de la volonté de vendre du propriétaire à des études très avancées pour des projets urbains. A noter, que l'entretien avec Ronquerolles n'ayant pu se dérouler, aucune information n'est connue sur les éventuels projets.

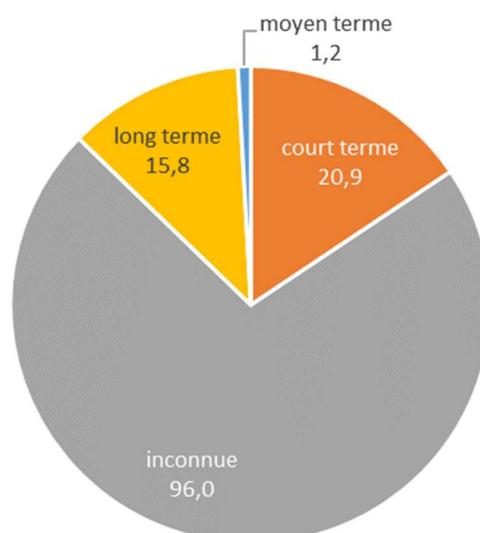
La connaissance de l'échéance des éventuelles opérations ainsi que leur programmation offrent une vision plus fine des modes de mobilisation du potentiel foncier durant les cycles de validité des PLH.

- Ont été considérés à « court terme » les terrains dont l'urbanisation est prévue durant la durée de validité du PLH, soit 2023 à 2028 (inclus)
- Ont été considérés à « moyen terme » les terrains dont l'urbanisation est prévue durant la durée de validité du prochain PLH, soit 2029 à 2034 (inclus)
- Ont été considérés à « long terme » les terrains dont l'urbanisation est prévue au-delà de 2035

A l'échelle de la CCHVO, peu de gisements fonciers retenus font actuellement l'objet de projets dont les élus ont connaissance.

- 72% des surfaces des gisements, 96 ha, n'ont pas d'échéance connue d'urbanisation.
- 16% des surfaces des gisements, 20,9 ha, ont une échéance d'urbanisation prévue à court terme.
- 1% des surfaces des gisements, 1,2 ha, ont une échéance d'urbanisation prévue à moyen terme.
- 12% des surfaces des gisements, 15,8 ha, ont une échéance d'urbanisation prévue à long terme.

Figure 54 : Répartition des gisements selon connaissance de leur échéance d'urbanisation en ha



Si 20,9 ha de gisements sont à peu près assurés afin de répondre aux objectifs du PLH 2023-2028, 96 ha de gisements peuvent être mis à l'urbanisation aussi bien durant le prochain PLH que le suivant, voire ne jamais être urbanisés. La démarche devra donc pour cela tenter d'estimer un coefficient de mobilisation en fonction des tendances passées observées.

- Beaumont-sur-Oise, Ronquerolles, Champagne-sur-Oise et Noisy-sur-Oise ont moins de 20% de leurs surfaces de gisements avec une échéance d'urbanisation connue.
- Au contraire Nointel, Mours, Persan ou Bruyères-sur-Oise ont au moins 40% de leurs surfaces de gisements avec une échéance d'urbanisation connue.

Figure 55 : Répartition des gisements selon connaissance de leur échéance d'urbanisation par commune en 2022 en ha

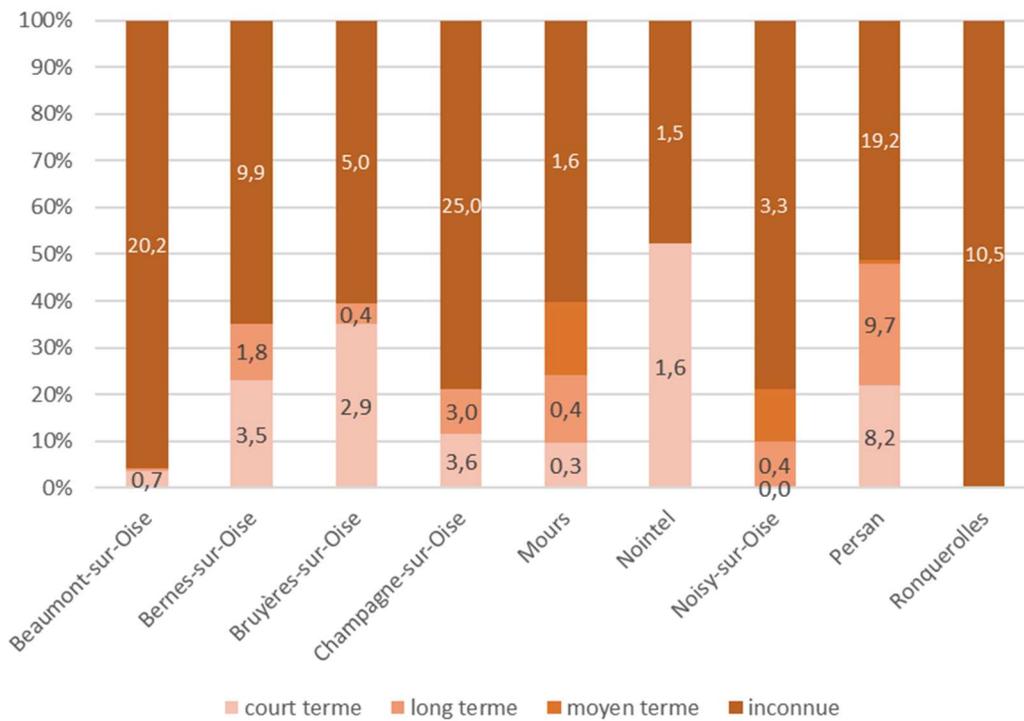
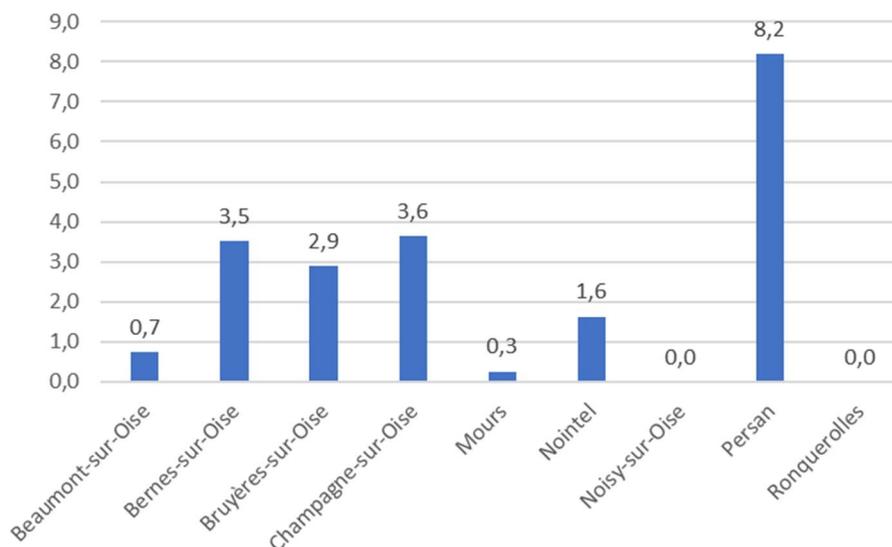
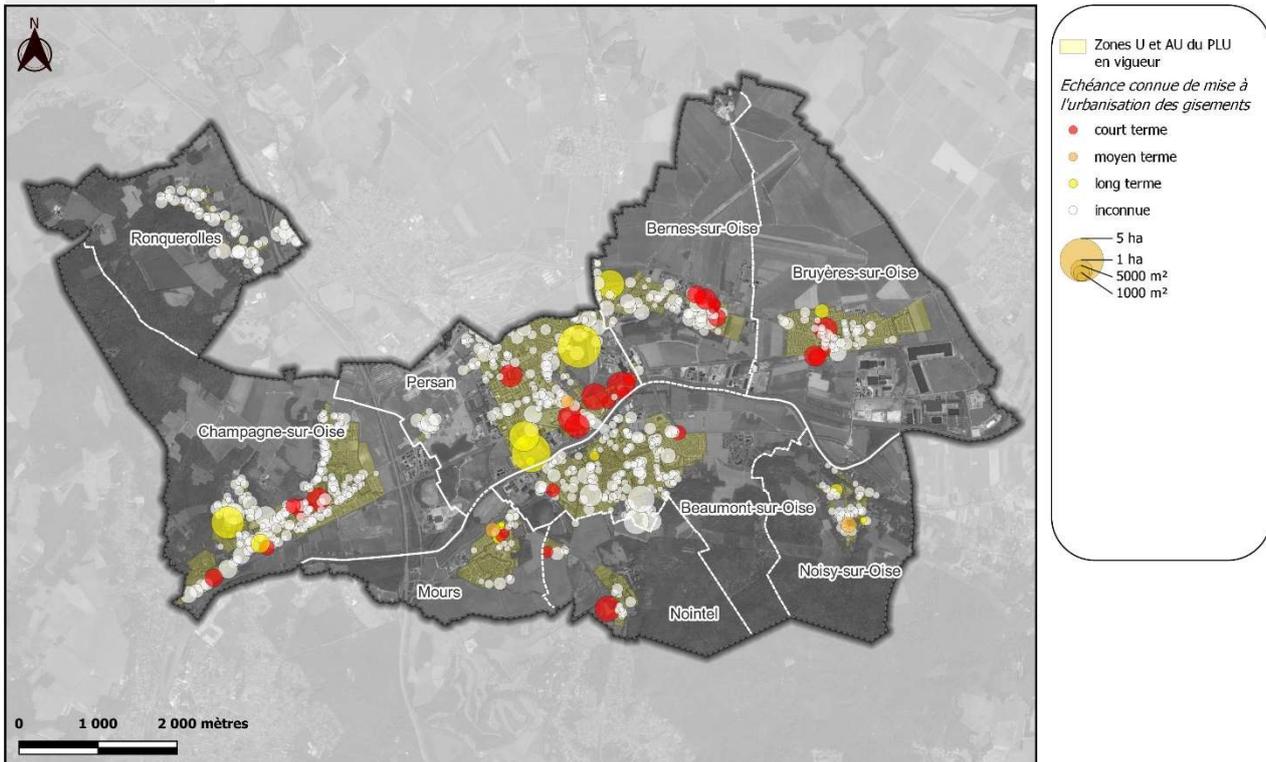


Figure 56 : Surface des gisements ayant une échéance de mobilisation à court terme en 2022 en ha



DIAGNOSTIC FONCIER - ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER DES DOCUMENTS D'URBANISME

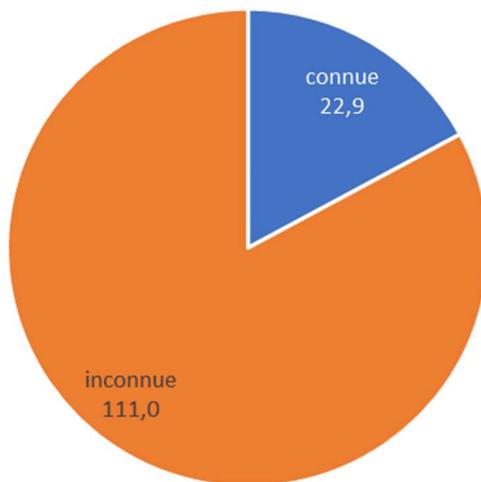
Gisements fonciers selon l'échéance connue d'urbanisation



La programmation des opérations est moins renseignée que l'échéance d'urbanisation. Seuls 8 gisements ont une programmation connue totalisant 187 logements prévus à court terme, dont :

- 140 logements à Champagne-sur-Oise
- 41 logements à Nointel
- 3 logements à Bruyères-sur-Oise
- 2 logements à Noisy-sur-Oise
- 1 logement à Beaumont-sur-Oise

Figure 57 : Répartition des gisements selon localisation en extension ou densification des espaces urbanisés en 2022 en ha



8. Un document à mettre en cohérence avec les études en cours, actions déjà en place et documents structurants

8.1 Les enjeux ressortis de l'étude OPAH sur la CCHVO et l'OPAH-RU portée par Citémétrie sur les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan

Tout d'abord, le PLH devra intégrer les enjeux dégagés de l'étude OPAH-RU pour les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan et de l'étude OPAH sur toute l'intercommunalité. A savoir, une intensification de la lutte contre la précarité énergétique, le développement d'une offre de logements destinés au maintien à domicile des personnes âgées. Par ailleurs, ont été identifiés les besoins de poursuivre le développement d'une offre locative conventionnée ainsi que de surveiller et traiter les situations ponctuelles d'habitat dégradé identifiées sur le territoire.

8.2 Programme « Action Cœur de Ville » et ORT pour les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan

Les actions relatives au Programme « Action Cœur de Ville » sur les communes de Beaumont-sur-Oise et Persan seront intégrées dans le programme d'actions du présent PLH.

8.3 « Permis de Louer »

Un « permis de louer » a été mis en place au 1^{er} Janvier 2019, sur les communes de Beaumont-sur-Oise, Noisy-sur-Oise, Persan et Ronquerolles au titre de potentielles situations d'habitat indigne. Ce dispositif a été étendu au 1er janvier 2020 à la commune de Mours, spécifiquement sur la zone Ua, puis au 1er novembre 2021 sur la commune de Bernes-sur-Oise.

8.4 La mise en compatibilité du PLH avec les documents structurants

8.4.1 Le nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage

Le nouveau schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage (SDAHGV) viendra également influencer sur la programmation de l'habitat et du logement. En particulier pour les

communes de Persan, Beaumont-sur-Oise et Champagne-sur-Oise, dépassant le seuil de 5 000 habitants et devant ainsi disposer d'équipements en aires d'accueil ou en terrain familial locatif.

A date, Persan dispose de 15 places, Beaumont-sur-Oise de 10 places, tandis que Champagne-sur-Oise ne satisfait pas aux obligations légales.

On constate également des ménages implantés de façon illicite à Bernes-sur-Oise. Le tout appuyant la nécessité de création de terrains locatifs familiaux ou d'aires d'accueil, à nouveau soulignée par l'approbation du futur SDAHGV dont les orientations seront prises en compte dans ce PLH.

A noter, les places de terrains familiaux locatifs rentrent dans l'inventaire des logements sociaux au titre de la loi SRU.

8.4.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le principal sujet lié à cette mise en conformité est la limitation de la consommation des espaces agricoles, boisés et naturels en mettant l'accent sur la densification des espaces déjà urbanisés et la lutte contre le mitage urbain. Cela passera notamment par la mutabilité des terrains et la densification des espaces urbanisés existants, l'exploitation des friches et des enclaves urbaines, la division parcellaire et le développement de grandes opérations en zones urbaines.

Le second sujet tient au renforcement de la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace dans le but d'éviter une logique de zonage. Pour cela, le PLH s'attachera à renforcer les centres villes existants et l'armature du territoire. En hiérarchisant le territoire sur différentes échelles : des centres de villes aux centres de quartiers, il sera possible de favoriser la diversité des fonctions et la densification harmonieuse des différents secteurs avoisinants.

Ensuite, le PLH devra veiller à planifier en suivant la poursuite et l'intensification de la production de logements fixés par le SDRIF pour l'échelle régionale dont les objectifs sont les suivants :

- Objectif de 70 000 logements par an à l'échelle régionale
- Objectif de 30% de logements locatifs sociaux
 - Pour les communes urbaines : de 21% à 30% de LLS entre 2008 et 2030
 - Pour les communes rurales : de 2% à 10% de LLS entre 2008 et 2030
- En veillant à :
 - Densifier les espaces déjà urbanisés
 - Renforcer les centralités
 - Améliorer le parc de logements et accélérer la rénovation urbaine des grands ensembles

8.4.3 Les autres documents à prendre en compte

Par ailleurs le PLH prendra également en compte, en plus du SDRIF, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en Île-de-France, les dispositions des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et celles des accords collectifs intercommunaux d'attribution des logements sociaux.

Pour finir, les PLU présents et futurs des communes devront être compatibles.

8.5 Le porter à connaissance de l'Etat

Enfin, le PLH devra veiller à respecter les objectifs et les intentions contenues dans le « Porter à connaissance » de l'Etat.

Tout d'abord, répondre aux besoins de la population en prenant en compte les évolutions démographiques et en rééquilibrant le parc de logements selon les communes.

Ensuite, développer une offre nouvelle diversifiée et rééquilibrée en priorisant l'offre sur les petites typologies, en renforçant et en équilibrant l'offre de logements sociaux, en réintroduisant de la mixité sur les quartiers en politique de la ville et en s'équipant d'une réelle stratégie foncière. En particulier afin de répondre aux besoins des publics spécifiques au travers de logements pour les jeunes et les personnes âgées, les gens du voyage et les structures sociales spécifiques de logement et d'hébergement social.

D'autre part, le porter à connaissance de l'Etat évoque la réhabilitation et l'amélioration du parc existant, public comme privé.

L'ensemble de ces objectifs devant être constitutifs d'une stratégie intercommunale de peuplement au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires par une organisation intercommunale à mettre en place et la réponse aux besoins des mal-logés (ménages prioritaires et public DALO).

9. Conclusion : Les principaux constats du diagnostic

Avec près de 40 000 habitants répartis sur 9 communes, la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise se caractérise par son attractivité, conséquence directe d'une qualité résidentielle à préserver.

L'étude des composantes socio-démographiques de la CCHVO fait ressortir une croissance démographique forte et continue sur la période récente, aussi bien portée par la croissance migratoire que par les naissances.

Parmi les ménages, on observe une population familiale majoritairement avec enfants, bien que l'on observe une augmentation de la population âgée sur le territoire (le même phénomène de vieillissement est observé à l'échelle nationale). Par ailleurs, malgré une baisse de la taille moyenne des ménages depuis plus de 40 ans, cette dernière reste plus élevée que dans le Val d'Oise, prouvant d'autant plus le caractère familial des ménages vivant dans l'EPCI. Sur ce dernier point, on note une augmentation de la part des familles monoparentales du territoire qui restera à surveiller.

Les nouveaux arrivants sur le territoire sont en majorité des couples primo-accédants ou des familles avec un enfant souhaitant acheter un logement, renforçant plus encore ce profil de ménages sur le territoire.

Néanmoins, bien qu'il y ait des grandes tendances et dynamiques à l'échelle de l'EPCI, une différenciation se fait dans la structure de la population de chacune des communes avec pour certaines une population âgée bien plus importante que dans les autres. Ces différences seront intégrées dans le cadre des réflexions sur le programme d'actions du PLH.

Par ailleurs, le territoire (et notamment la commune de Bernes-sur-Oise) est concerné par l'accueil d'un établissement pénitentiaire à horizon 2027. Ce projet aux conséquences importantes sur les dynamiques de population devra impérativement faire l'objet d'une attention particulière pour anticiper au mieux les impacts.

Des différences peuvent également se lire à l'aune des revenus des ménages du territoire. De fortes disparités existent entre les communes et sont à mettre en lien avec les catégories socio-professionnelles observées. On peut noter que le territoire dispose d'une classe moyenne importante dont le budget pouvant être alloué à un logement (achat, location, entretien, adaptation...) devra être pris en compte dans le cadre des réflexions à tenir.

Le parc de logement de l'EPCI se caractérise par une importante majorité de résidences principales de grande taille, dont certaines potentiellement sous-occupées d'après la composition des ménages du territoire. Le parc de logement se caractérise également par un nombre conséquent de logements anciens, au caractère historique à préserver car marquant l'identité des communes, dont une part est potentiellement à réhabiliter ou à adapter pour les faire correspondre aux besoins actuelles. Les recours à l'amélioration des logements sont d'ailleurs encouragés par des dispositifs nationaux auxquels de nombreux ménages sont éligibles. A noter que sur certaines communes, il existe un important parc privé potentiellement indigne pour lequel il s'agira de traiter rapidement les effets et d'anticiper davantage de situations identiques.

Par ailleurs une majorité de propriétaires occupants sur le territoire, similaire à ce que l'on observe à l'échelle départementale, malgré des statuts d'occupation qui diffèrent selon les communes, certaines disposant d'un parc locatif plus ou moins important. S'agissant aussi bien du parc locatif privé que du parc locatif social, des différences très importantes existent entre les communes, les communes les moins peuplées du territoire ne disposant pas ou très peu de parc locatif social tandis que d'autres en compte plus de 25% dans leur parc de résidences principales.

Une seule commune est concernée par les obligations de la loi SRU, Champagne-sur-Oise, dont le taux de logements sociaux s'élève aujourd'hui à 18%. Par ailleurs, un Quartier Prioritaire de la Ville est situé sur la CCHVO et une attention particulière devra être portée à ce secteur dans le cadre des réflexions sur la stratégie de peuplement du territoire. Une réflexion devra également être portée quant à la diversification du parc HLM, tant sur la typologie que sur les modes de financement. Le parc de logements locatifs sociaux est composé aujourd'hui d'une majorité de grands logements alors que l'on constate un niveau de tension élevé notamment sur les petites typologies, avec des demandeurs aux revenus relativement faibles, correspondant aux plafonds PLAI.

Le territoire se caractérise également par une dynamique de construction soutenue, conséquence de l'attractivité du territoire, avec une production tournée vers les logements collectifs qu'il faudra nuancer par une diversité de produits neufs à l'échelle de la CCHVO.

Malgré cette importante dynamique sur l'une offre neuve, les prix de vente sont en augmentations sur tous les segments (achat ancien ou neuf et location privée), conséquence directe d'une demande qui ne fait que croître sur le territoire avec des prix restants encore attractifs par rapport à l'ensemble de la région parisienne.

De fait, une faible part des ménages de la CCHVO peut accéder à un produit dans le neuf ou l'ancien sur le territoire et se tournent donc vers une offre locative limité. Sur la demande locative, une part très importante des ménages sont éligibles à un produit d'accession aidée, dont l'offre reste à développer sur le territoire.

En conclusion, le territoire de la CCHVO à travers son parc de logement et les dynamiques de marché qui l'animent, est caractéristique des territoires périphériques francilien au caractère plutôt rural et à la population au profil familiale. Même s'il ne fait pas l'objet de difficultés majeures, il s'agira, durant le temps de ce PLH, de répondre aux enjeux d'adaptation et de réhabilitation des logements. Il s'agira principalement d'anticiper l'impact de l'évolution du marché du logement et des niveaux de prix pour les adapter au mieux aux besoins des ménages du territoire.

10. Conclusion : Les défis et enjeux de l'habitat qui se dégagent du diagnostic

10.1 Maintenir et maîtriser l'attractivité du territoire en continuant à produire et en réhabilitant

Premier enjeu, le maintien et le développement de l'attractivité du territoire. Un enjeu aux multiples facettes qui tâchera à la fois de maintenir et de maîtriser une croissance démographique raisonnable et qui tâchera également de prendre en compte la diversité de réalités communales et les implications d'une stratégie intégratrice sur un territoire hétérogène dans de nombreuses dimensions.

Enfin, ce maintien de l'attractivité du territoire devra veiller à intégrer la stratégie de logement et d'habitat dans une dynamique plus large de développement du territoire. Passant à la fois par la facilitation de l'usage des transports collectifs, par le dimensionnement des services publics et par l'adaptation de l'ensemble aux spécificités, aux positionnements et aux stratégies des communes dans une logique à nouveau ensemblière et intégratrice.

Afin de satisfaire à cet objectif d'attractivité et de maintien d'une dynamique démographique mesurée, le territoire devra poursuivre sa production de logement. Il faudra en effet maintenir un niveau de production semblable à ce qui a été relevé précédemment.

Pour répondre à cet enjeu de production, le territoire pourra et devra se reposer, en plus de la production de nouveaux logements, sur la réhabilitation et l'adaptation de logements existants. En particulier, la réhabilitation des logements du parc social, l'adaptation des logements face au vieillissement de la population ou au handicap. Par ailleurs, la lutte contre la précarité énergétique du parc existant fera également l'objet de cet enjeu de réhabilitation.

10.2 Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI

La production, comme la réhabilitation de logements devra s'attacher à un objectif de diversification en adéquation avec les différents publics de population.

Chaque public impliquant des besoins et des enjeux divers de mobilité, de service public, de proximité avec les équipements et de typologie de logement.

Par exemple, il faudra permettre aux ménages familiaux d'accéder à la propriété sur le territoire et accompagner les ménages dans leurs projets. Il faudra également développer une offre locative adaptée aux nouveaux arrivants.

Les jeunes doivent pouvoir décohabiter tout en restant sur le territoire ou l'accueil de jeunes actifs passera, entre autres, par le développement d'une offre locative de petits logements bien localisés.

Le développement de logements locatifs, en particulier avec une offre très sociale à destination des publics fragiles et des ménages aux revenus les plus modestes est à travailler. Cela passera

également par l'identification, dans le parc privé, des situations complexes d'habitat indigne ou de sur-occupation des logements.

Par ailleurs, une réponse aux gens du voyage présent sur le territoire sera à apporter.

Enfin, le maintien à domicile ou la création de structures adaptées au vieillissement permettra le maintien des personnes âgées dans l'EPCI.

Plus globalement, la stratégie du logement et de l'habitat, dans le respect des situations et des stratégies communales, devra s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel. Autrement dit, permettre aux ménages d'évoluer dans différents logements au fur et à mesure des étapes de leur vie (1^{er} emploi, enfant, vieillissement, etc...), en leur offrant la possibilité de se maintenir sur le territoire intercommunal.

Cette logique d'équilibre du parc de logement et de parcours résidentiel entre les communes devra s'attacher à respecter et à développer les identités communales, toujours dans une logique de mise en cohérence et de constitution d'un ensemble harmonieux.

L'hétérogénéité des territoires de la CCHVO peut en effet être une véritable force, à la condition que cette dernière renforce la mixité sociale à l'échelle des communes et de l'EPCI.

Afin de répondre à cet enjeu, le PLH devra, entre autres :

- Veiller à se doter d'une stratégie foncière cohérente
- Maitriser l'augmentation importante des prix de l'immobilier
- Surveiller la vacance notamment dans les villes centre

Par ailleurs, la poursuite de la production d'une offre sociale ; sur la commune SRU pour répondre aux obligations légales et dans une logique d'anticipation sur le reste du territoire, sera un levier important de maintien de l'équilibre du peuplement entre les communes.

10.3 Prioriser les gisements s'inscrivant dans une logique de valorisation du territoire

Cette stratégie déclinée à l'échelle communale devra tenir compte des potentiels fonciers et s'inscrire dans une logique générale de valorisation du territoire.

Trois axes ont été identifiés. Tout d'abord :

- La reconquête des bords de l'Oise. Ensuite
- L'amélioration des liens fonctionnels entre Beaumont-sur-Oise et Persan
- Un réinvestissement des tissus vernaculaires pour les communes conservant un caractère rural (Noisy, Nointel, Mours et Ronquerolles)

Zoom sur la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Le respect et l'anticipation de la trajectoire ZAN fait l'objet d'une attention toute particulière. Spécialement pour les communes rurales faiblement denses qui devront et auront le plus de difficulté à limiter leur capacité à ouvrir de nouvelles zones à urbaniser dans leurs documents d'urbanisme.

Plus généralement, la priorité devra être mise sur le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés.

La recherche d'un équilibre entre densification et maintien de la qualité de vie et de l'identité du territoire fait également l'objet d'une attention toute particulière.

Enfin, de nouvelles stratégies de logements doivent être développées, à l'échelle communale, pour les communes marquées par un tissu résidentiel en lotissement très normé et laissant peu voire pas de possibilités de densification.