



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



direction
départementale
des Territoires
de l'Oise

Répondre aux dynamiques de projet et aux besoins de logement dans un contexte réglementaire de sobriété foncière

Éclairage prospectif pour la décision publique locale

*Rencontre PIVER-INSEE sur les franges franciliennes
16 Novembre 2023*



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Sommaire

Le décompte foncier 2021-2030 est lancé

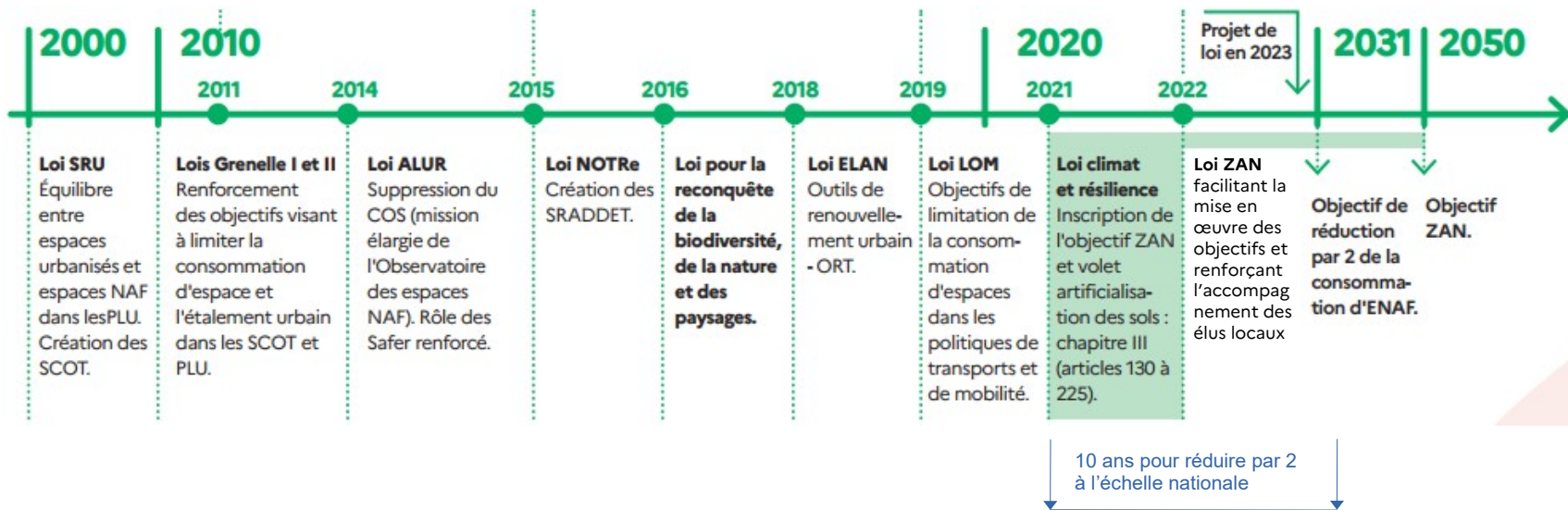
Franges franciliennes : à quels usages s'est destiné votre foncier depuis 2 ans ?

Que pouvez-vous faire pour concilier développement et sobriété foncière ?



La lutte contre l'artificialisation est engagée depuis plus de 20 ans, le décompte foncier des collectivités est enclenché, lui, depuis 2021

Les étapes clés



Projection : points de repère, diviser par deux l'artificialisation 2011-2031 à l'échelle nationale

	PÉRIODE DE RÉFÉRENCE 2021-2031 : hectares artificialisés de 2011 à 2021
CA Creil Sud Oise	108
CC de l'Aire Cantilienne	50
CC des Pays d'Oise et d'Halatte	120
CC des Sablons	138
CC du Pays de Valois	184
CC du Vexin-Thelle	128
CC Senlis Sud Oise	42
CC Thelloise	230
TOTAL Franges f.	1010



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



direction
départementale
des Territoires
de l'Oise

Les activités

Franges franciliennes, à quels usages se destine votre foncier depuis 2 ans ?

Surfaces bâties autorisées 2021-2022

dans les franges franciliennes :

38 % pour l'habitat

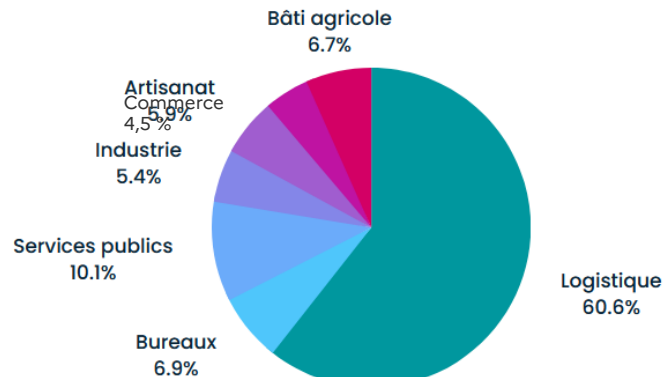
62 % pour les activités

Une prépondérance atypique des activités qui invite

à une réflexion stratégique et opérationnelle sérieuse sur :

- les formes urbaines de ces bâtiments,
- les lieux,
- et les choix d'implantation.

RÉPARTITION DES SURFACES BÂTIES A VOCATION D'ACTIVITE 2021-2022 DANS LES FRANGES FRANCIENNES



Source : Données SITADEL en date réelle 2021-2022

Prospective autour de la logistique 2021-2030

	Part de la log ds le bâti de l'EPCI enregistrée par SITADEL en 2021-2022	Préfiguration hectares de bâti logistique 2021-2030 à partir des autorisations 2021-2022
CA Creil Sud Oise	12,1	6,643
CC de l'Aire Cantilienne	19,3	5,7095
CC des Pays d'Oise et d'Halatte	60,3	43,3655
CC des Sablons	34,5	16,873
CC du Pays de Valois	35,5	29,0345
CC du Vexin-Thelle	6,4	1,261
CC Senlis Sud Oise	2,3	0,824
CC Thelloise	62,1	65,7525
TOTAL Franges f.	37,7	169,463

Prospective autour de la logistique 2021-2030 : tirer les leçons de l'expérience francilienne et des ZAE anciennes

L'Oise attractive pour les entrepôts :
coût du foncier avantageux, proximité des dessertes, espace disponible.
L'institut Paris Région note que le réemploi d'entrepôts est rarement choisi par les logisticiens.

L'enjeu des sites isolés. Pour l'heure une partie de la logistique s'implante en site isolé sur des terrains agricoles sans desserte ferroviaire ou fluviale. La grande consommation d'ENAF qu'un entrepôt entraîne est un problème car le phénomène est une tendance de fond.

Les grandes zones logistiques sont privilégiées pour améliorer performances économiques et environnementales, de moindres coûts d'infrastructures, développer des services communs.

Pour limiter l'impact au sol, étudier :

Le potentiel de mobilisation existant : la Loi Climat oblige à avoir un inventaire des ZAE pour permettre de flécher vers les disponibilités existantes.

La verticalité en veillant aux enjeux paysagers : éviter l'effet géométrique massif, travailler l'intégration paysagère, les services écosystémiques

La superposition ou l'adossement d'activités permettant de recréer de la vie autour des entrepôts

La capacité de reconversion et le réemploi des matériaux utilisés

Les parkings en silos. Par ailleurs, le regroupement des plateformes multimodales est identifié comme un **facteur de performance** y compris environnementale, pour les grands acteurs de la logistique.

Sur les enjeux routiers, paysagers, biodiversité, risque, eau, climat, Cf.

Source : Rapport Mission régionale de l'autorité environnementale IDF - 2023

Prospective : au-delà des entrepôts, concilier sobriété et activités économiques

Préserver les capacités foncières nouvelles pour :

1. les **activités qui ne peuvent pas ou très mal « voisiner »** (ex. SEVESO, activité bruyante)
2. **agrandir les industries présentes** qui en ont besoin s'étendre pour éviter qu'elles déménagent et consomment ailleurs.
3. **Sites industriels isolés délaissés** : préserver ce foncier rare et stratégique pour accueillir la réindustrialisation.

Pour les autres activités y compris productives (industrie) : réutiliser, recycler, intensifier

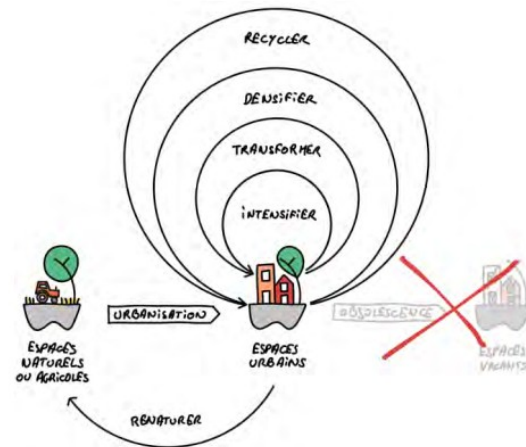
4. **Économie productive locale**, rurale et urbaine : assurer l'immobilier ou le foncier (dans l'ancien y compris) notamment des artisans et TPE/PME industrielles qui représentent l'économie endogène.

=> **Le fond friche et les opérations de redynamisation apportent des soutiens.**

(envisager les solutions immobilières publiques également)

5. **Permettre des souplesses réglementaires** pour accueillir des formes de densités in (ex. entrepôts en hauteur +++, petites activités dans le tissu urbain pour artisans)

Conclusion. Un « **pilotage stratégique** » des nouvelles opérations (dans l'ancien ou le par la collectivité doit se faire jour de façon à ce que le nouveau parc de d'activités réponde à la nouvelle demande et aux besoins de parcours résidentiel des entreprise



Prospective : pour un impact foncier limité des activités, favoriser une nouvelle forme de ville mixte et compacte

Exemple de ZAE artisanale avec bureaux en étage, emprise au sol limitée, espace public qualitatif



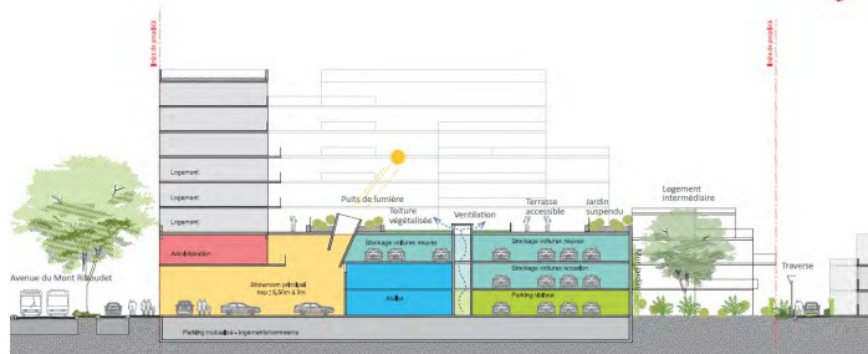
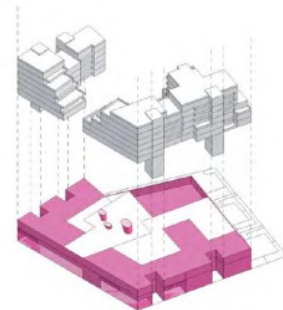
→ L'exemple de la transformation du quartier Luciline à Rouen



Etat initial monofonctionnel, activités (Concessionnaires)



Opération mixte avec socle activité



Coupe de principe secteur 3 (exemple de l'ilot J)

Superposition programmatique logts/activité/parkings (DA architectes)



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

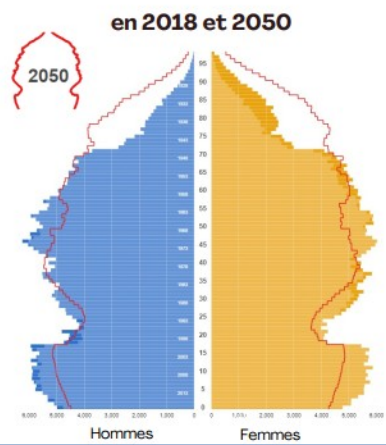


direction
départementale
des Territoires
de l'Oise

Le logement

Prospective : leviers pour répondre aux besoins de logement avec une artificialisation moindre

Le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages contribuent à la mutation du parc de logements



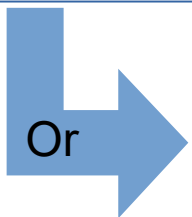
65 ans et plus

2018	→	2050
17 %		25 %
140 000 personnes		200 000 personnes

moins de 20 ans

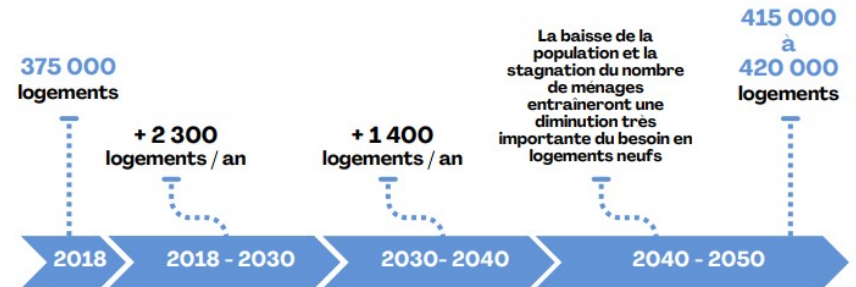
2018	→	2050
26 %		23 %
220 000 personnes		190 000 personnes

Source : INSEE



90 % des logements de 2050 sont déjà construits

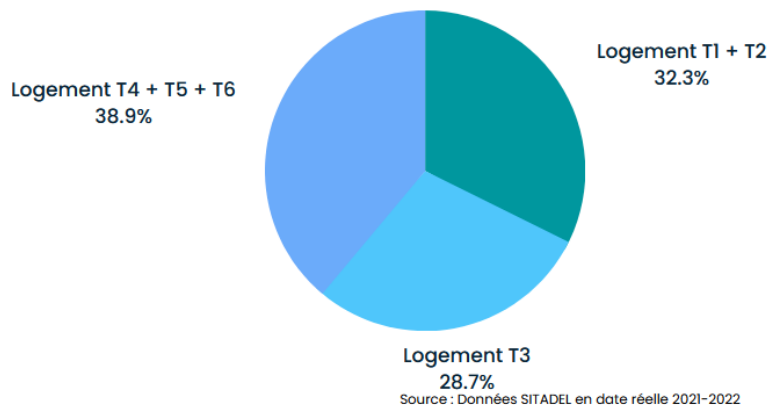
Évolution des besoins en logement pour répondre à la demande des ménages



Source : DDT de l'Oise - Service Aménagement Urbanisme

Prospective : leviers pour répondre aux besoins de logement sobrement

RÉPARTITION DES SURFACES BÂTIES PAR TYPE DE LOGEMENT 2021-2022 DANS LES FRANGES FRANCILIENNES



Levier 1. 38 % des logements bâtis (2021-2022) sont individuels or ils occupent 53 % des surfaces.
Le logement individuel peut être sobre et qualitatif.

Levier 2. la transition démographique et sociologique, avec des ménages plus petits, des personnes seules, invite à diversifier davantage l'offre en logement. Or pour l'instant plus de 60 % des logements construits sont à vocation des ménages de 2 personnes et plus.

Levier 3. Un « pilotage stratégique » des nouvelles opérations (dans l'ancien ou le neuf) par la collectivité doit se faire jour de façon à ce que le nouveau parc de logements réponde à la nouvelle demande, y compris dans les communes rurales.

Les formes urbaines que nous apprécions dans l'Oise riment bien avec densité et ruralité...



Densités moyennes couramment constatées :

- Maisons individuelles, tissu pavillonnaire : **3 et 50** logements/ha
- Lotissement maisons individuelles non mitoyennes, parcelles 450m², densité : **env.20** logements /ha
- Maisons non mitoyennes, 2 ou 3 étages, tissu urbain : **+40** log/ha
- Centre petit bourg mêlant maisons individuelles et petits collectifs : **+50** log/ha
- Collectif discontinu en R+4 : **entre 60 et 100** log/ha
- Collectif continu de centre-ville (R+2;R+3) : **+150** log/ha
- Collectif barres HLM : **+100** log/ha en moy

=> **L'enjeu c'est de réguler les opérations peu ou très peu denses** plutôt que la répartition entre log. individuel / collectif

=> Ces valeurs ne peuvent faire l'économie **d'une démarche de projet** qui reste singulière et propre à chaque opération.

En milieu urbain dense comme en milieu rural : la clé de la densité bien vécue est la place de la nature dans la composition urbaine

- **L'appréciation est souvent liée à la proportion d'espaces publics et à leur qualité** : plus les espaces publics et leurs espaces verts sont importants, plus les habitants sont satisfaits de leur environnement.



IVRY/SEINE (94)
23 % d'espaces publics – 138 logts/ha



ISSY-LES-MOULINEAUX (92)
53 % d'espaces publics – 134 logts/ha

L'appréciation est plutôt associée à une certaine composition urbaine,



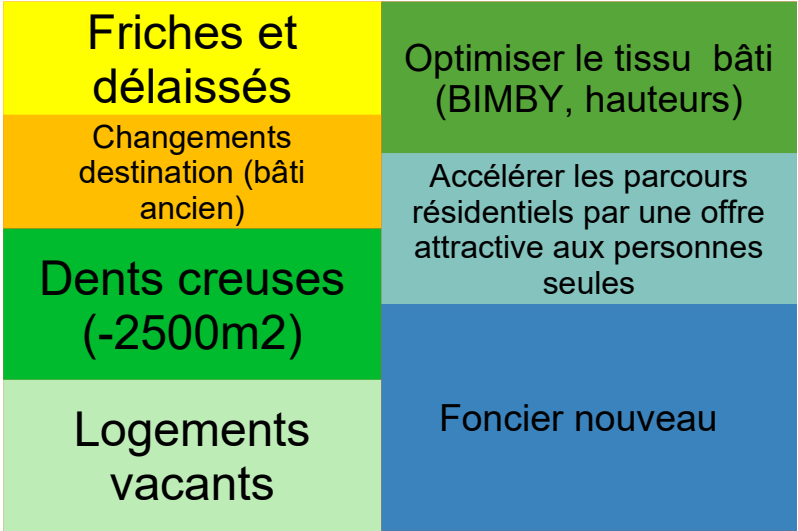
**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Les outils de l'élu pour mener ses projets : stratégie, outils, ingénierie

L'urbanisme (inter)communal à l'heure de la sobriété : Une stratégie pour mener des projets bien au-delà du foncier nouveau

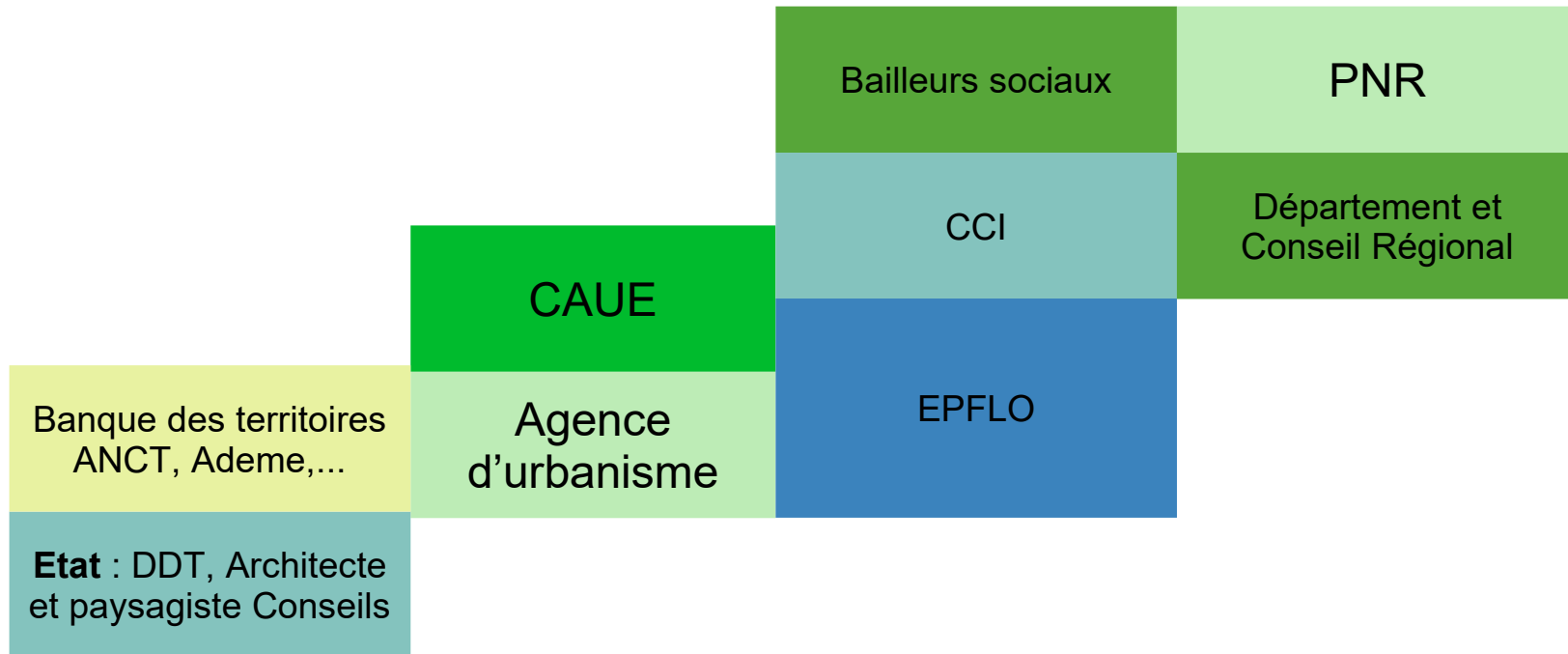


L'urbanisme (inter)communal à l'heure de la sobriété : Des outils pour mener des projets bien au-delà du foncier nouveau

CONNAITRE son POTENTIEL FONCIER et IMMOBILIER inventaires ZAE, études de densification	Fiscalité : friches, logements vacants...
PLU(i) OAP, Emplacements réservés, PLH	Financements Appels à projets (Ademe, Fonds friche/vert, Villages d'avenir...) CRT...
Renaturer, désartificialiser : espaces de compensation	Maîtriser le foncier : Droit de préemption, biens sans maître, parcelles à l'abandon, baux emphytéotiques...
Droit de préemption renaturation	Sursis à statuer ZAN

L'urbanisme (inter)communal à l'heure de la sobriété : entourez-vous d'ingénierie pour mener à bien vos projets en particulier en milieu rural

Pour réussir un projet (ex. de densité), se faire accompagner
Ingénierie privée et publique...



Merci de votre attention

Pour contacter la DDT, pour prendre RDV avec un architecte ou paysagiste conseil :

DDt-saue@oise.gouv.fr - 03-64-58-17-02
nadege.chambon@oise.gouv.fr