



IDC

## Évolution de l'occupation des franges franciliennes des Hauts-de-France

**RENCONTRE TERRITORIALE PIVER – SUD DE L'OISE**  
**16 novembre 2023 à Nogent-sur-Oise**





# Au sommaire

- **Deux préalables**
- **Occupation de l'espace dans les Hauts-de-France**
- **Occupation de l'espace dans les franges franciliennes**
- **Synthèse, questions et points de vigilance**



# Deux préalables

**Suivi de l'occupation de l'espace : une histoire ancienne et en particulier l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

## **Elaboration d'observatoires locaux**

**Délimitation d'une « tache urbaine » à partir des photos aériennes et localisation des permis de construire commencés pour les suivis/bilans SCoT et PLUi**

## **Observatoire de l'artificialisation des sols**, créé par le **Cerema**

**Utilisation des fichiers fonciers (taxe foncière), maille communale depuis 2009**  
**Méthode intéressante pour un suivi global à une échelle nationale**

## **OCS2D : référentiel d'Occupation du Sol à Deux Dimensions**

*– en cours de validation finale par Geo2france, plateforme régionale*

**Pour différents et nombreux types d'espaces (urbains, agricoles et naturels) selon deux dimensions : le couvert du sol et l'usage du sol**

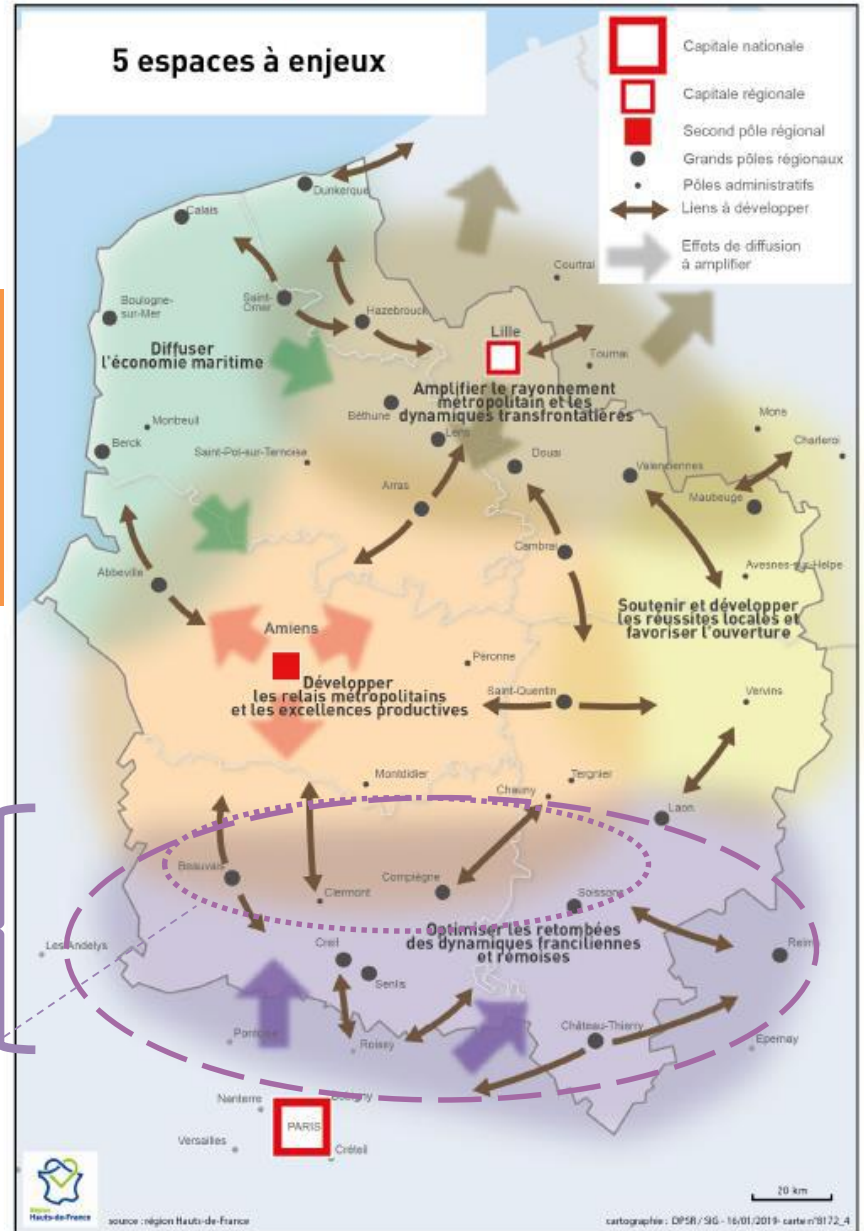


# Les « franges franciliennes » : des contours flous

**5 espaces à enjeux**  
dans le SRADDET en cours de modification sur différents sujets (climat, air énergie, déchets, logistique, gestion économe de l'espace et aéroportuaire)

Sud de l'Oise et de l'Aisne :  
« Optimiser les retombées des dynamiques franciliennes et rémoises ».

## Cinq dynamiques de développement





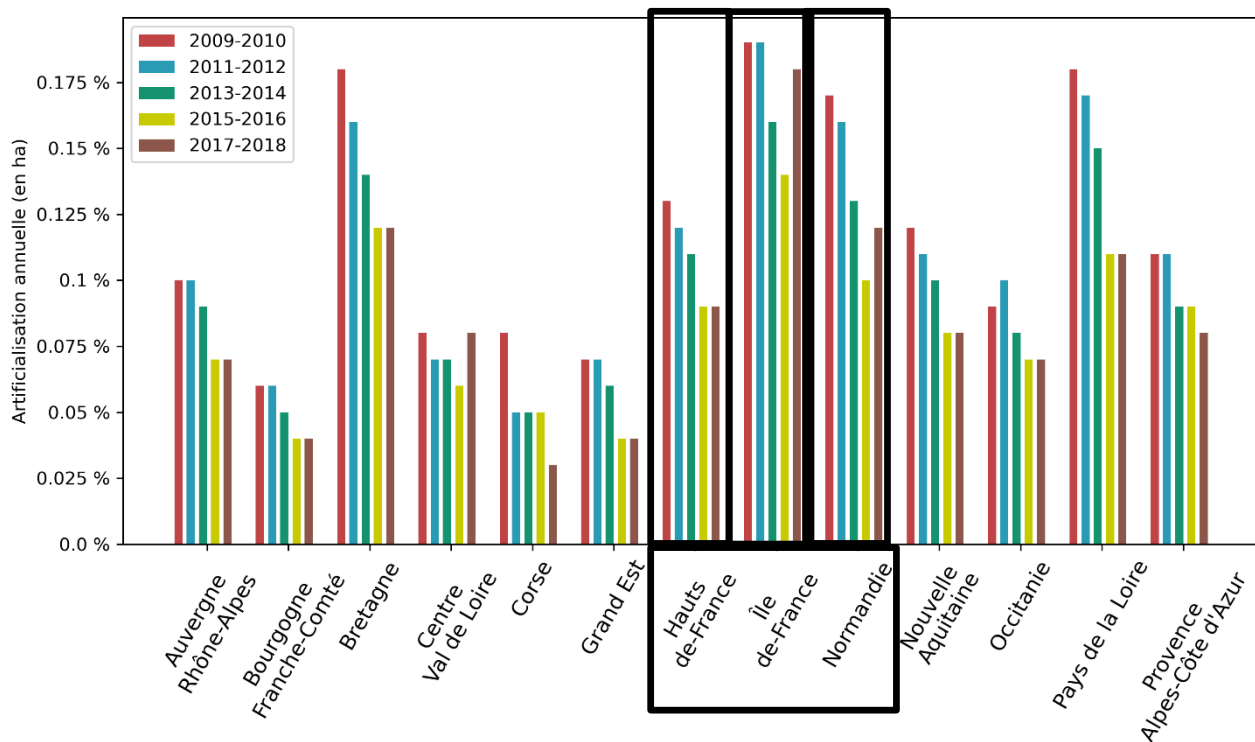
## **Occupation de l'espace en Hauts-de-France :**

- **Comparaison avec les autres régions**
- **Un ralentissement**
- **Activité ou habitat ?**



# Hauts-de-France : le 5<sup>e</sup> « taux d'artificialisation » le plus élevé au sein des 13 régions

Évolution de la consommation d'espaces par région et par période en % de la surface



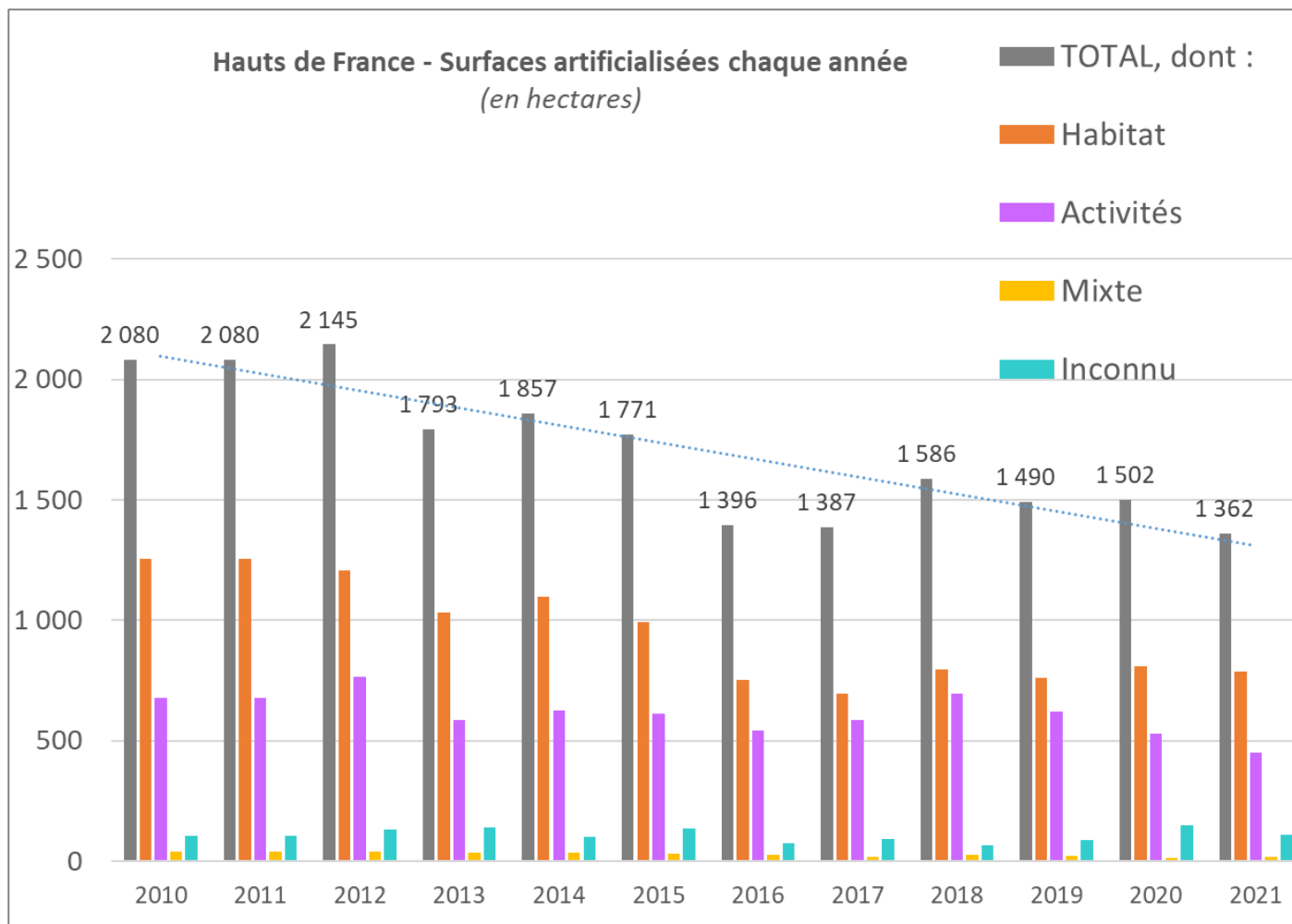
Ce taux, relativement élevé, peut s'expliquer notamment par :

- la proximité immédiate avec la métropole francilienne et la présence d'infrastructures portuaires, aéroportuaires et ferroviaires
- la présence des métropoles de Lille et d'Amiens et le nombre d'habitants : les Hauts-de-France sont la 3<sup>e</sup> région la plus peuplée

Extrait de « Les déterminants de la consommation d'espaces - 2009-2019, chiffres au 1<sup>er</sup> janvier 2019 », CEREMA

# Hauts-de-France : l'artificialisation a ralenti

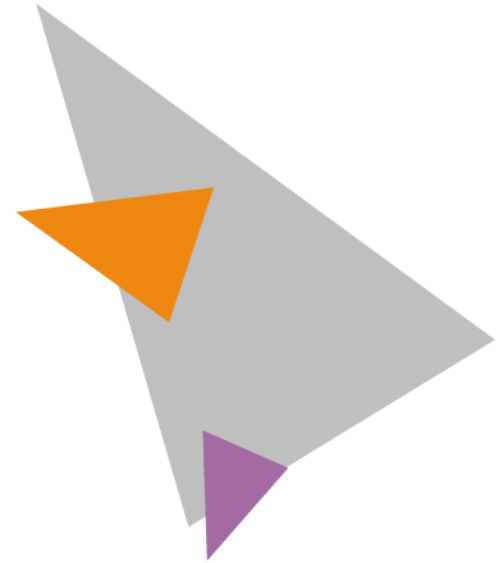
Entre 2010 et 2021 : **1 700 hectares / an** ont été artificialisés : **1 000** pour l'habitat et **700** pour l'activité.



**Le ralentissement concerne plus l'habitat : 1 100 ha/an** entre 2010 et 2015 à **800 ha/an** entre 2016 et 2021.



# Occupation de l'espace dans les franges sud de la région

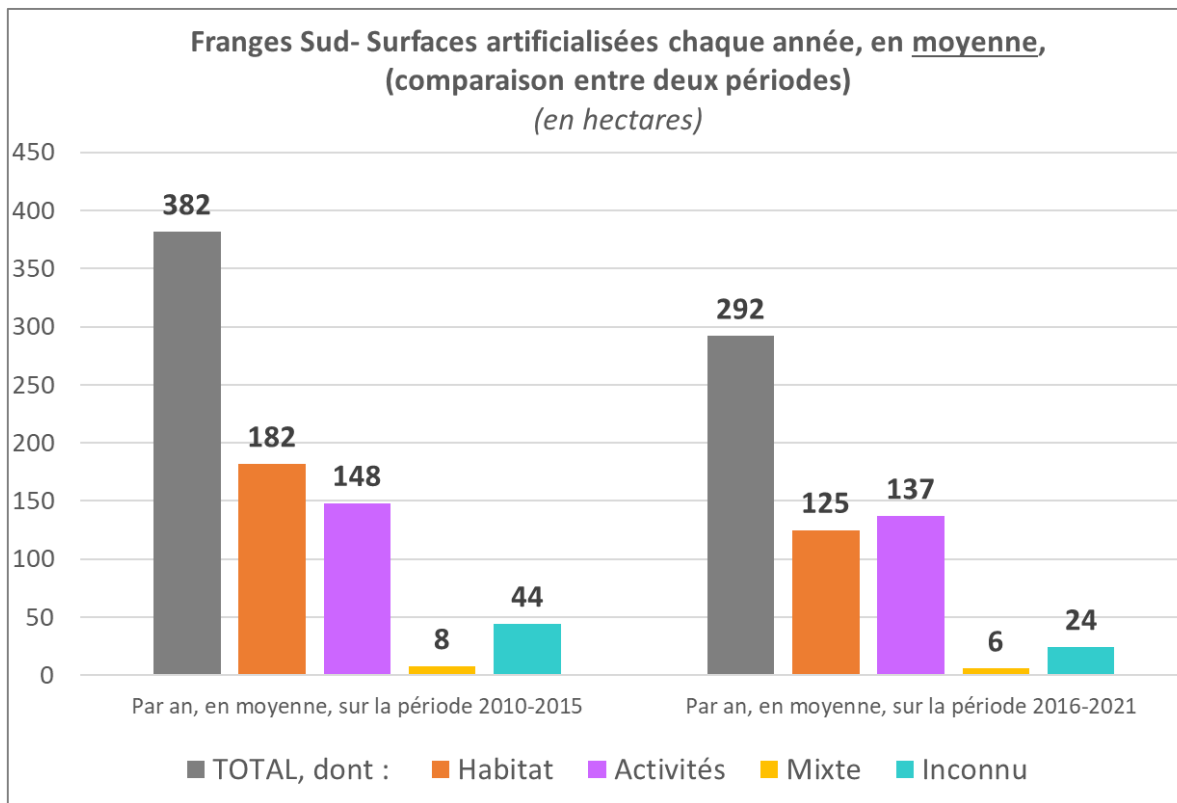


- **Ralentissement pour l'habitat**
- **Accélération pour l'activité, à vocation commerciale et logistique principalement**



## Franges du sud de la région :

### Une réduction des flux d'artificialisation surtout pour l'habitat



Un ralentissement important de la consommation des surfaces dédiées à l'habitat soit environ 60 hectares/an en moins, par rapport à la 1<sup>ère</sup> période

Une certaine stabilité des surfaces dédiées à l'activité autour de 140 hectares par an soit environ 10 ha en moins



## Franges sud : ... mais un rythme de logements commencés également en baisse

Nombre moyen de logements  
commencés par an

|              | 2012-2015    | 2016-2020    | Entre les 2 périodes : |                       |
|--------------|--------------|--------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Aisne</b> | <b>1 112</b> | <b>826</b>   | <b>-17%</b>            | } <b>-20% environ</b> |
| <b>Oise</b>  | <b>2 745</b> | <b>2 312</b> | <b>-25%</b>            |                       |

Source : Sitadel à la commune

### Pourtant certaines opérations n'ont pas généré d'artificialisation d'espaces NAF :

- **grandes friches** (ex. ZAC du camp des Sablons à Compiègne au total environ 600 log.
- « **dents creuses** » (notamment sous l'effet de l'analyse des capacités de densification devenue obligatoire dans les PLU depuis 2016)





## Exemple de zone créée depuis 2010

CC DES SABLONS  
Parc des Vallées d'Amblainville

### Promotion de la zone sur le site internet de l'intercommunalité :

La ZAC les Vallées est une zone d'activité industrielle et artisanale située sur la commune d'Amblainville, à proximité immédiate de la prise de l'A16 au niveau de la sortie Méru Nord. Bordée par l'A16 et desservie par la RD 205 (route départementale de 1<sup>re</sup> catégorie), cette zone d'activité offre aux entreprises la possibilité de s'implanter aux portes de la Région francilienne à moins de 1h de Paris centre.

Elle propose un cadre rural agréable et un emplacement stratégique, proche de l'agglomération de Cergy Pontoise et de Roissy.

Le parc d'activité accueille une vingtaine d'entreprises, notamment REMONDIS, SEMIN, MEDINGER, ainsi que les plateformes logistiques des enseignes : CELIO, HABITAT et VENTE UNIQUE...





## Exemple de zone créée depuis 2010

CC THELLOISE

Zone d'activité : Mesnil en Thelle – Quatre rainettes

**30 hectares, 2 entreprises** : Transport et entreposage / Location et terrains et locaux





## Exemple zone créée depuis 2010

CC DU PAYS DE VALOIS

ZAC Ferrier– Nanteuil le Haudouin

**5 entreprises : logistique, entreposage, immobilier, service de déménagement, entretien-réparation automobile**





# Exemple de zone étendue depuis 2010

## CA CREIL SUD OISE

Extension de la zone commerciale de Saint-Maximin





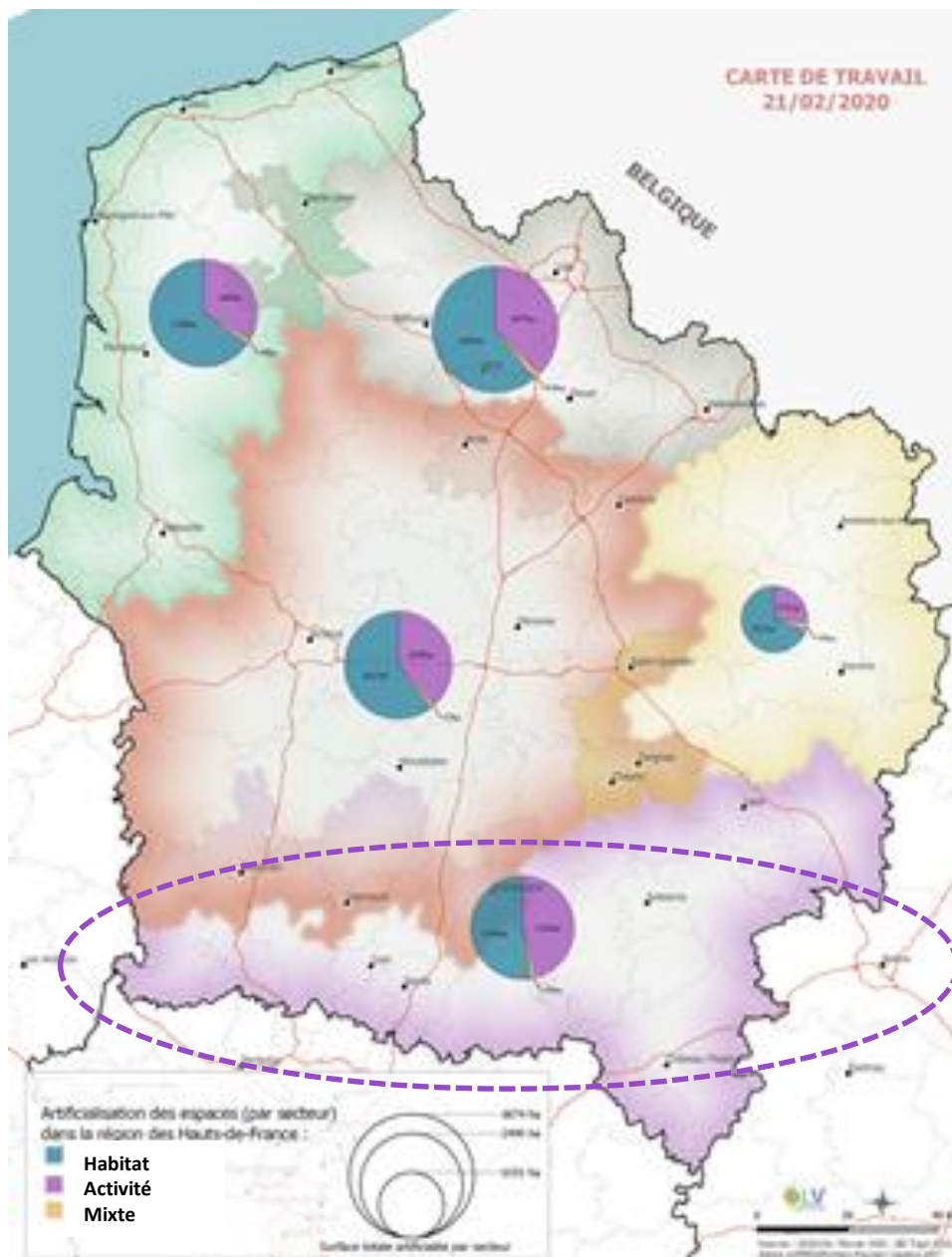
## Exemple de zone créée depuis 2010

**CC SENLIS SUD OISE**

Construction d'un entrepôt Amazon



## Les flux d'artificialisation des franges sud sont globalement équivalents aux 4 autres secteurs à enjeu



### FRANGES FRANCILIENNES

= **16%** de la population  
des Hauts de France



= **16%** des emplois  
des Hauts-de-France  
(Insee)

= **15%** des emplois  
privés des Hauts-de-  
France (ACOSS)

Période 2010-2021 – Ont été artificialisés pour  
l'activité : **35** hectares pour 10 000 emplois en  
Hauts-de-France

**48** hectares pour 10 000 emplois dans les  
franges franciliennes



# Éléments de synthèse, questions et points de vigilance




## Une observation

- Dans **la période récente** une artificialisation plus forte pour l'activité que l'habitat
- Des **facteurs favorables** à l'implantation de zones d'activités : infrastructures, marché/bassin de population Ile-de-France et Sud-Oise et Aisne.
- Des **retombées positives** : emplois, richesses.

## Des points de vigilance

- Des **terres agricoles, forestières et des milieux naturels** perdus avec des impacts sur l'environnement
- Des **nuisances : intensification des flux** générés par ces zones et qui viennent s'ajouter aux nombreux flux domicile-travail entre franges et Ile-de-France. D'autres **nuisances nouvelles** (Amazon à Senlis / traversée de villages...)
- Un modèle **d'avantage opportuniste que stratégique** : les zones à vocation économique définies dans les SCOT (et PLU), souvent circonscrits aux EPCI, de petite taille, dans l'Oise (« micro-SCOT ») et soumis à la pression des porteurs de projets.
- Un modèle de développement économique basé sur des **grandes emprises foncières** et lié à la **mono-activité : commercial et / logistique**, pas ou peu de sites de production, de transformation, etc.
- Une **contradiction avec les démarches** qui tentent de sauver le petit commerce et l'animation des centres-villes et centres-bourgs : **Action Cœur de Ville et Petites villes de demain.**



## Et pour l'avenir ?

**Le besoin de remettre en question** cette logique d'artificialisation et ce modèle de développement

**Faire face à la pression** : des témoignages de mairies constamment sollicitées par des promoteurs :

- tant pour l'activité que pour l'habitat (car les franges présentent aussi des conditions favorables au développement résidentiel, tandis qu'une vacance des logements perdure dans les cœurs de bourg),
- mais aussi dans les dents creuses : au-delà de la vigilance sur l'artificialisation.
- attention au risque de densification mal supportée

**Composer avec les zones existantes** : optimiser l'espace des zones existantes (réhabilitation d'anciennes zones, réduction des espaces de parking, verdissement des espaces...), gérer les flux, passer de l'exclusif routier au multimodal, fluvial ? ...

« **Inter-SCOT** » : faire des choix cohérents et complémentaires **pour valoriser le territoire**

**Nouveaux modèles de zones, dans leur conception et dans leurs vocations** : optimiser les espaces, limiter les emprises artificialisées, mutualiser et intensifier les espaces d'activités et de services (logistique au RDC et activités artisanales à l'étage), parkings en hauteur, production d'énergie sur les sites d'activités, valoriser les filières de l'économie circulaire...



**Merci de votre attention**

