

5 - Quatrième partie - La structuration du territoire

5.1 L'Occupation des sols

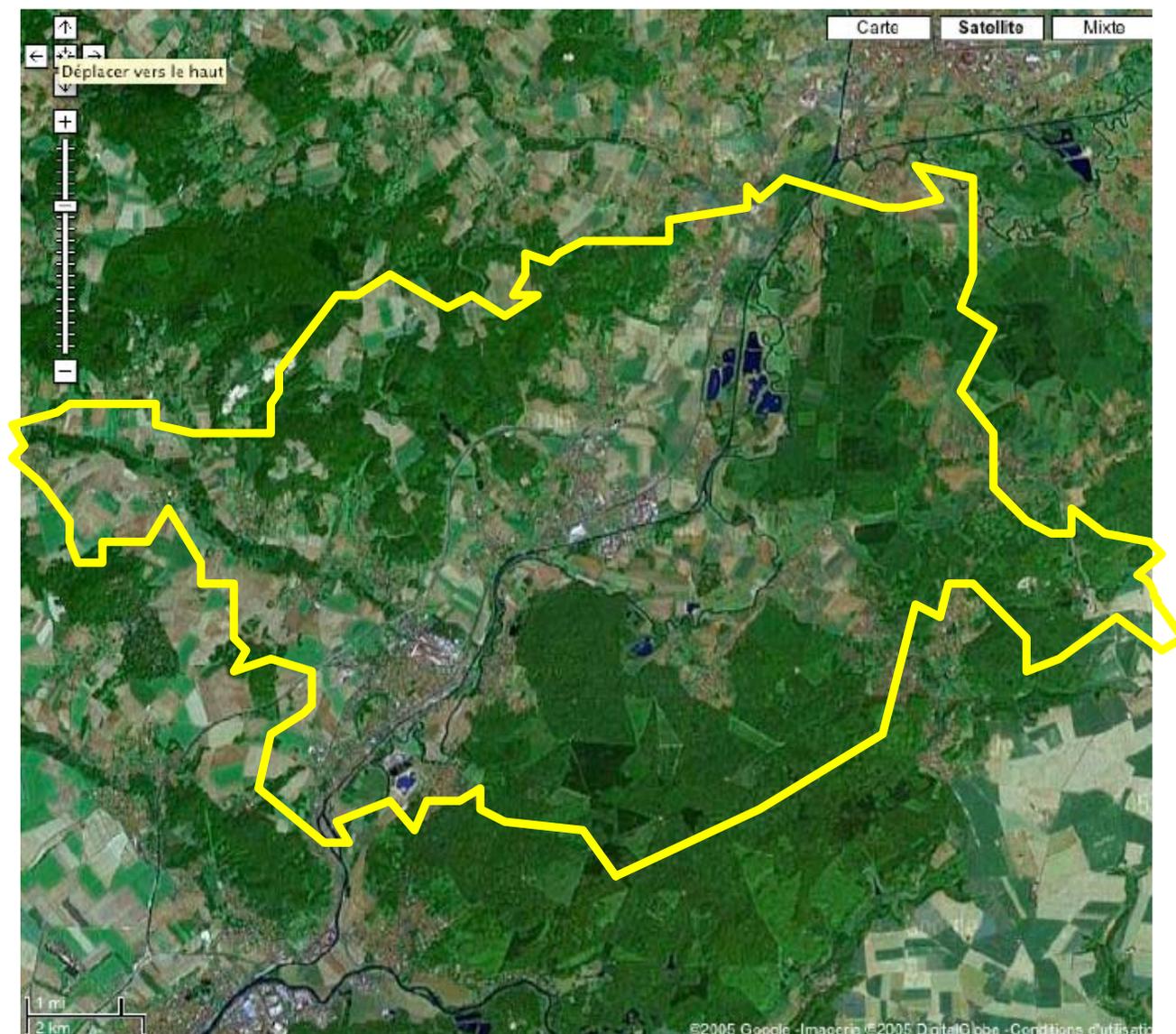
5.2 Le marché foncier

5.3 Les documents d'urbanisme

5.1 L'Occupation des sols

La photo satellite montre bien la structure générale du territoire, par ailleurs représentée de façon schématique sur la carte suivante.

- Le fond de vallée de l'Oise occupé par l'Oise, le canal, des pâtures inondables.
- A l'Ouest de la vallée les reliefs du mont Ganelon et de l'ensemble constitué de la Montagne d'Hauvette, montagne de Pagot, plateau de la Croisette, montagne du Champ Verron, couverts de boisements.
- A l'est les forêts d'Ourscamp et de Laigue
- Des zones agricoles le long de la vallée du Matz et de part et d'autre de l'Oise entre la zone inondable et les boisements
- L'implantation en fond de vallée des infrastructures : route nationale, voire ferrée et canal
- L'urbanisation, principalement concentrée dans la vallée.



Répartition de la surface du territoire par type d'occupation

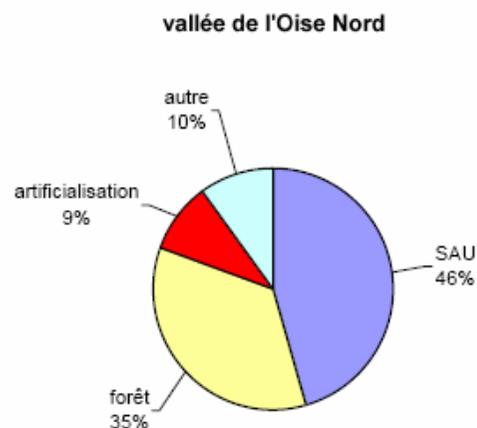
Le rapprochement entre les chiffres de surfaces disponibles permet d'approcher la répartition de l'occupation du territoire par type d'occupation:

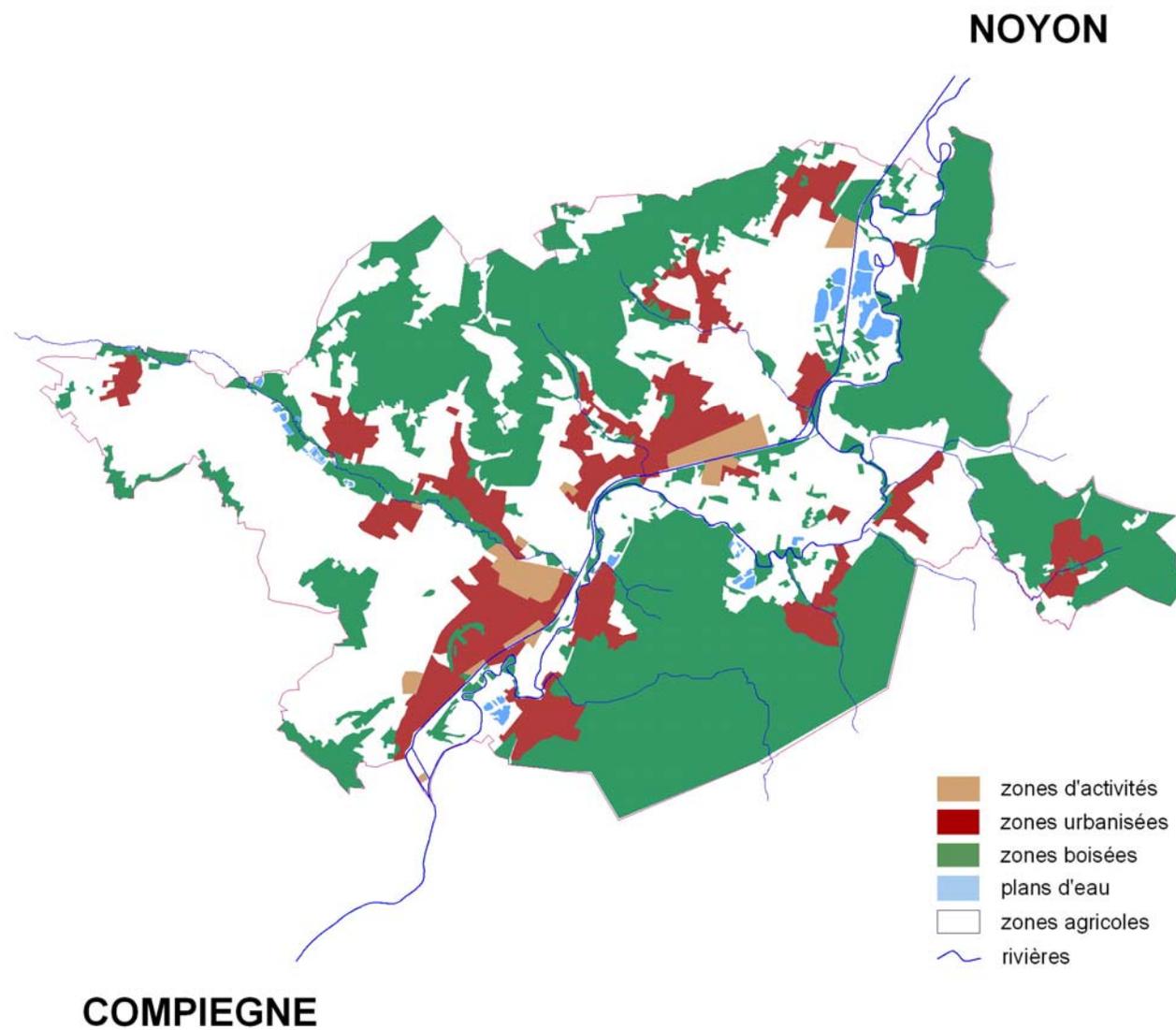
Terrains agricoles:	33.7%
Espaces boisés	49%
Rivières et plans d'eau	2.1%
Zones urbaines	13,3 %
Zones d'activités	1.7%
Infrastructures	2.2%
(voiries 2.08%, voie ferrée 0.12%)	

Ces proportions peuvent être rapprochées de la répartition sur la vallée de l'Oise Nord, établie par la DDAF de l'Oise (exploitation de photos aériennes dans le cadre de l'enquête TERUTTI en 2000)

La vallée de l'Oise Nord y est définie comme étant "la vallée de l'Oise de Compiègne au nord du département".

	Superficie en km ²	Surfaces agricoles utilisées par les exploitations en ha	Total des zones U des PLU en ha
BAILLY	4,26	378	30,6
CAMBRONNE-LES-RIBECOURT	6,93	216	116,6
CHEVINCOURT	8,16	129	52,9
CHIRY-OURSCAMP	13,25	86	88,5
LE PLESSIS-BRION	7,47	0	66,4
LONGUEIL-ANNEL	5,94	NC	141,1
MACHEMONT	6,33	400	51,9
MAREST-SUR-MATZ	3,25	260	Pas de PLU
MELICOCQ	6,53	551	42,0
MONTMACQ	7,25	0	70,0
PIMPREZ	9,49	428	52,5
RIBECOURT-DRESLINCOURT	12,98	812	269,4
SAINT-LEGER-AUX-BOIS	8,3	NC	46,7
THOUROTTE	4,38	NC	271,7
TRACY-LE-VAL	4,69	0	64,6
VANDELICOURT	4,67	353	15,8
CC2V	113,88	3 613	1 314,3
	100%	32%	12%





L'évolution de l'occupation du territoire

Peu d'éléments sont disponibles pour appréhender l'évolution de l'occupation du territoire.

Evolution des surfaces agricoles selon le Recensement Général Agricole (RGA)

Superficie (ha) (1)		
1979	1988	2000
4 232	4 073	4 193

(1) Les superficies renseignées sont celles des exploitations dont le siège est situé sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles

L'organisation du territoire

La Communauté de communes s'organise en premier lieu le long de la vallée de l'Oise. C'est à dire le long des axes de communication et sur les terres en fond de vallée hors des zones inondables. C'est là que se sont implantées les industries et développées les principales villes Longueuil-Annel, Thourotte Ribécourt, Chiry-Ourscamp.

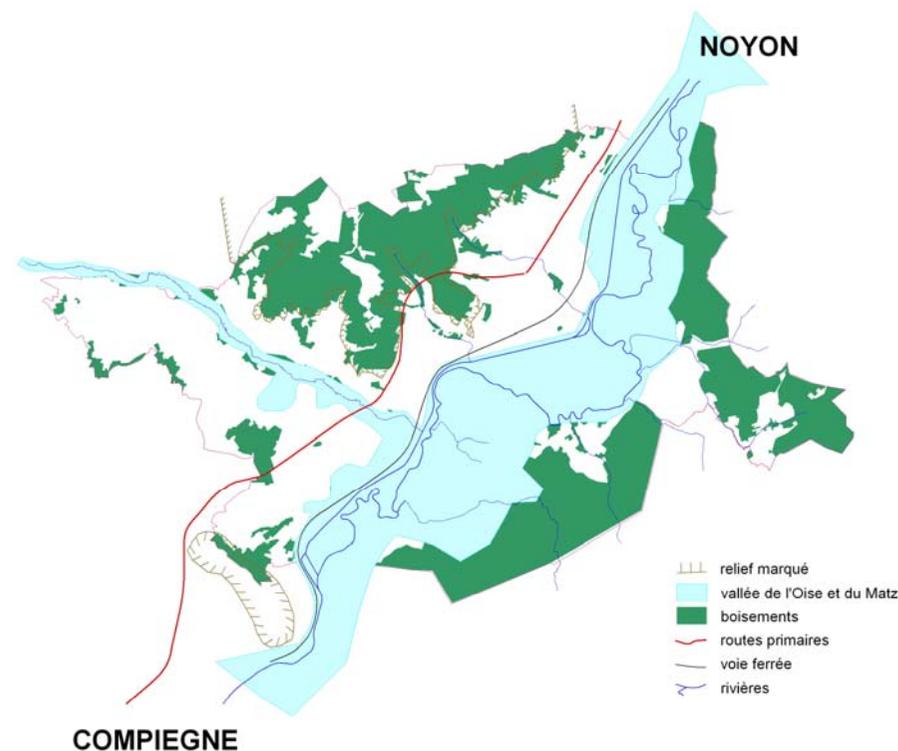
L'habitat s'est étendu dans la vallée sur les deux rives de la rivière, puis le long de la vallée du Matz et sur les coteaux.

Le territoire s'est structuré autour des voies de communication et la modification majeure dans cette organisation est induite par la réalisation de la déviation en deux fois deux voies de la RN 32. Les axes routiers principaux du territoire deviennent, de ce fait, les accès à cette voie autoroutière situés : Thourotte et au sud de Ribécourt.

Les relations du sud du territoire avec Compiègne se répartissent désormais entre l'ancienne et la nouvelle RN 32.

Celle avec Noyon seront également détournées sur cet axe.

L'organisation de l'urbanisation sera largement influencée par cette nouvelle desserte.



5.2 Le marché foncier

Transactions suivant la base de données PERVAL des notaires;

La base recense 180 transactions. Le taux de renseignement de la base étant estimé à 70%, ce chiffre correspond à 260 transactions réelles effectuées environ sur les Deux Vallées de 1994 à 2002.

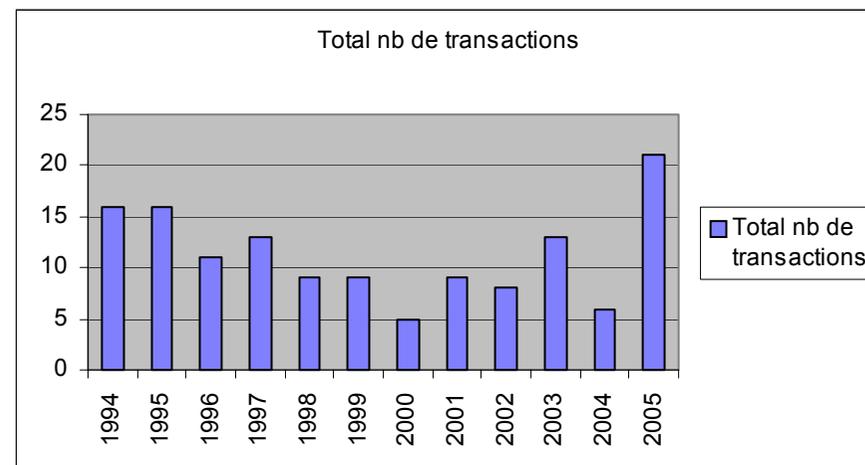
L'essentiel, soit 200 transactions (140/70%), est destiné à la construction de logements.

Les surfaces concernées par le total des transactions (habitat et autres) est de 260 000 m², soit 20 300 m² par an.

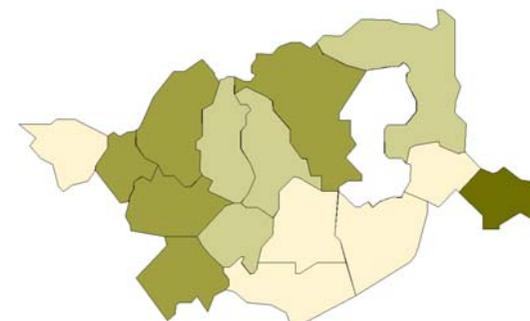
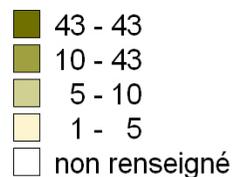
Parmi elles 375 000 (262 000 m²/70%) sont utilisées pour l'habitat, soit 31 250 m² par an.

Le nombre de transactions est relativement stable, ce qui atteste d'une absence de pression immobilière. Cependant les chiffres de 2003 et 2005 semblent attester d'une reprise récente et assez forte du marché immobilier.

Les transactions recensées dans la base de données PERVAL se concentrent à l'Est de la vallée de l'Oise, et à Tracy le Val



nombre de transactions immobilières effectuées en 1994 et 2005 pour des terrains à vocation d'habitat



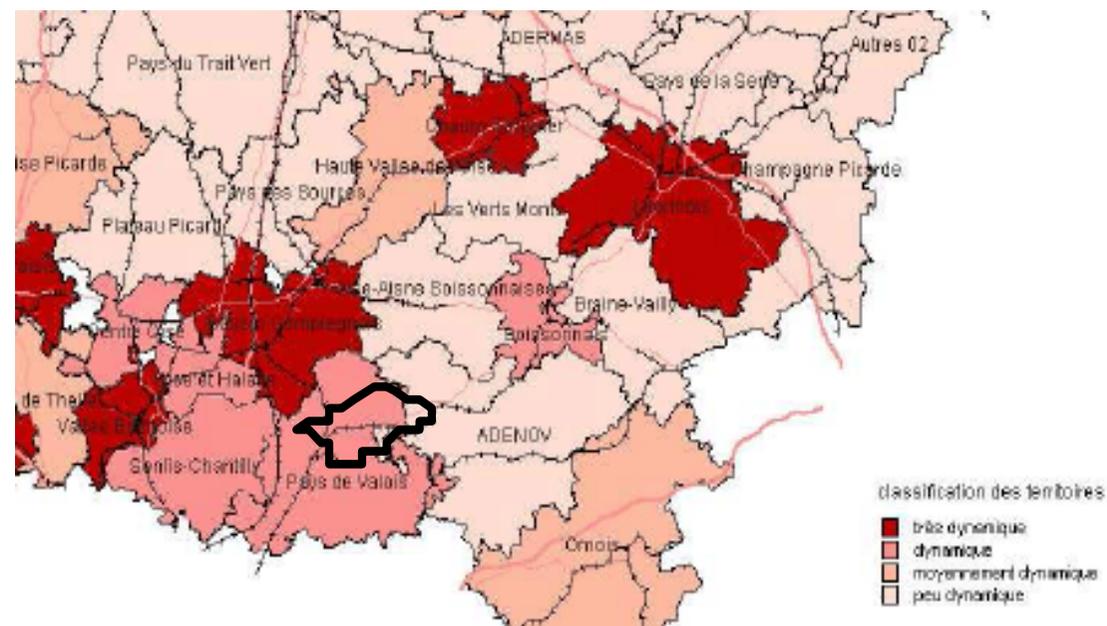
Transactions suivant la base de données de la DRE

La Direction Régionale de l'Équipement procède annuellement à une enquête auprès des services fiscaux sur les transactions foncières et immobilières.

Nous disposons de chiffres des années 1993 à 2001 et d'une étude de synthèse pour l'année 2002.

Classification des territoires selon leur part de marché en 2002 (nombre de transactions, surfaces échangées, volume financier)

Le territoire de la haute Vallées de l'Oise (Pays des Sources et Noyonnais) est qualifié de moyennement dynamique à côté du bassin compiégnois, qualifié de très dynamiques.

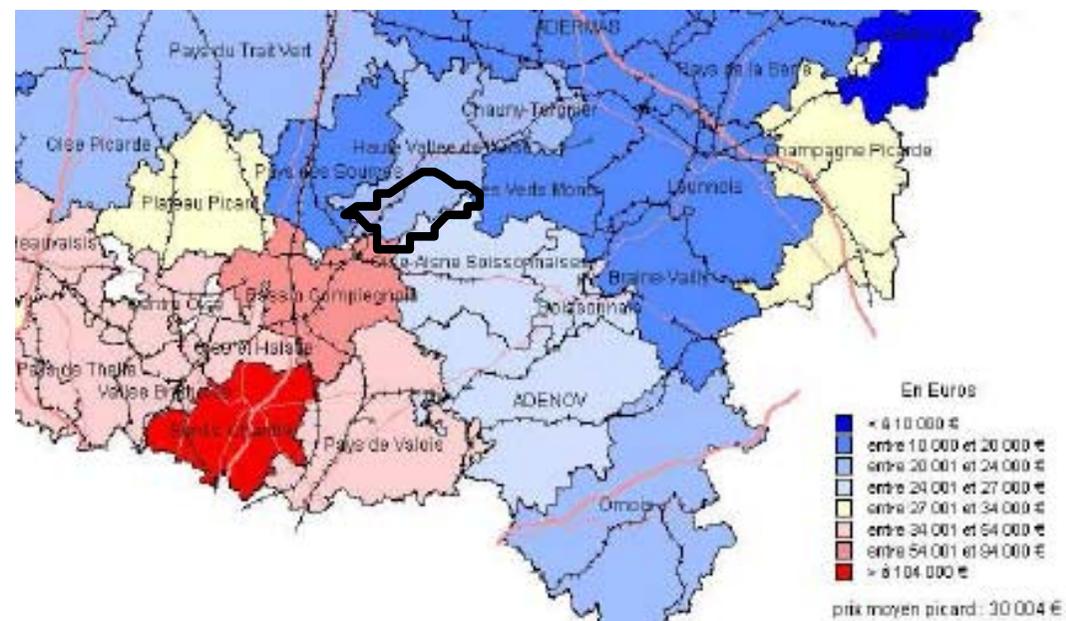


Prix moyen au lot des terrains à destination de logements individuels en 2002

La Haute Vallée de l'Oise se situe en situation intermédiaire entre Bassin Compiégnois et Pays des Sources

On peut observer que du sud de l'Oise, vers le Nord, jusqu'au Pays Noyonnais, plus on s'éloigne de la région Parisienne, plus les prix baissent et moins le marché est actif, avec une rupture nette entre le Compiégnois et la Haute Vallée de l'Oise.

Il est possible, sans que l'on en ait une vérification chiffrée, que le territoire des Deux Vallées est lui-même dans une situation intermédiaire entre le Compiégnois et le Noyonnais



L'étude indique également :

Concernant l'origine des acquéreurs : Sur le pays des Sources, le bassin Compiègnais et les territoires situés plus au sud les acquéreurs sont franciliens à plus de 12 %, ce qui n'est pas le cas de la Haute vallée de l'Oise

Concernant les disparités socio-spatiales des acheteurs de terrains à bâtir en 2002 : dans la Haute Vallée de l'Oise la part des ouvriers et employés parmi les acquéreurs est > 46% et celle des cadres < 23%. Dans le Compiègnais, la part des cadres est > 23 % (avec une forte proportion de cadres supérieurs) à celle des ouvriers et employés <46%.

5.3 Les documents d'urbanisme

Toutes les communes des Deux Vallées sont dotées de POS ou PLU à l'exception de Marest-sur-Matz.

Commune	Date d'approbation, procédure en cours	total U habitat	Total autres U	Total U	total à urbaniser habitat (et non précisé)	total a urbaniser activités	total naturel et agricole	Total
Bailly		30,60	0,00	30,60	0,00	0,00	395,40	426,00
Cambronne les Ribécourt		107,20	9,40	116,60	48,10	0,00	528,30	693,00
Chevincourt		52,90	0,00	52,90	16,11	0,00	746,99	816,00
Chiry-Ourscamp		67,13	21,35	88,50	21,04	34,40	1 181,08	1 325,00
Le Plessis-Brion	approuvé le 7/12/2006	66,36		66,36	14,76		662,09	747,00
Longueil-Annel		128,40	12,70	141,10	48,20	0,00	380,70	570,00
Machemont		51,88	0,00	51,90	9,65	0,00	570,47	633,00
Marest-sur-Matz	pas de doc. d'urba.			0,00				325,00
Mélicocq		42,00	0,00	42,00	0,00	0,00	611,00	653,00
Montmacq		61,86	8,28	70,14	16,54	0,00	638,45	725,13
Pimprez		35,70	16,80	52,50	20,40	27,80	847,50	948,20
Ribécourt-Dreslincourt		155,62	113,81	269,43	45,66	38,74	957,64	1 311,47
Saint-Léger aux Bois		46,18	0,48	46,70	14,14	0,00	769,20	830,00
Thourotte		160,93	110,77	271,70	47,52	49,40	70,60	439,22
Tracy le Val		64,59	0,00	64,60	7,02	0,00	397,39	469,00
Vandélicourt		15,80	0,00	15,80	24,60	0,00	409,55	449,85
total 16 communes		1 087,15	293,59	1 380,83	333,74	150,34	9 166,36	11 360,87

Principaux constats

- Le territoire est faiblement agricole et présente une lisibilité forte, liée à la vallée de l'Oise où sont concentrées les urbanisations et où se logent les deux pôles de services de Thourotte et Ribécourt.
- Les transactions foncières et l'accroissement démographique montrent nettement que les développements urbains récents s'effectuent particulièrement sur le rebord nord du plateau.
- La pression foncière est encore faible, mais en accroissement en provenance de l'Île-de-France, relayé par le Compiègnais.
- L'architecture interne du territoire pourrait donc, à terme, évoluer si cette pression se renforce dans le cadre d'un accroissement des besoins en logement.

Enjeux – Perspectives d'évolutions

La mise à deux fois deux voies de la RN 32 pourrait avoir deux types de conséquences :

- Pour une part, le renforcement de la centralité de Thourotte et de Ribécourt où se situent les diffuseurs de la voie nouvelle.
- Une accessibilité nouvelle à des zones déjà touchées par la pression foncière, principalement la vallée du Matz.
- Dans l'hypothèse d'un développement continu de la région parisienne, jusqu'ici contenu dans ce secteur par la présence de l'agglomération de Compiègne, les effets potentiels de la déviation de la RN 32 exposeraient le territoire à une pression et à une péri-urbanisation forte.
- Les effets de cette pression devront, dans tous les cas, être mesurés, prévus et maîtrisés au profit de l'ensemble du territoire.

6 - Conclusion

Un territoire en évolution

Le territoire de la communauté de communes des Deux Vallées apparaît tout d'abord comme **un territoire à dominante industrielle**, marquée par la présence de très grandes entreprises d'implantation ancienne, appartenant à de grands groupes industriels et présentant un niveau élevé de compétitivité.

Cette image a été modifiée, dans la dernière période, par **un étranglement de l'emploi industriel**, tandis que s'accroissait l'emploi dans les services, en nombre cependant inférieur la perte d'emplois secondaires, ce qui a conduit à un accroissement du chômage, notamment de longue durée, et à une attractivité faible (solde migratoire négatif).

L'évolution récente a également été marquée par une **pression foncière** limitée, mais en expansion, notamment sur le plateau nord du territoire, facilitée par le développement des infrastructures routières, et en provenance du compiègnais agissant en l'occurrence comme un "**relais filtrant**" de l'agglomération parisienne.

Cette situation a renforcé la tertiarisation - encore faible - du territoire, a modifié l'équilibre démographique entre la vallée de l'Oise traditionnellement plus peuplée et les plateaux agricoles du nord, et a multiplié l'ampleur et le nombre des déplacements, tant de transit que liés aux migrations domicile-travail et à une attractivité négative par départ de jeunes actifs hors de la communauté de communes.

Le périmètre du SCOT des Deux Vallées a donc subi **de profondes transformations dans tous les domaines** et son mode de développement a donc conduit à une insertion plus profonde dans son environnement proche et plus éloigné, au-delà des seuls flux industriels.

L'élaboration du SCOT intervient donc à **un moment crucial pour l'avenir du territoire**, car ces mutations représentent à la fois des facteurs de risques, mais également d'opportunité, et des ouvertures vers l'extérieur. D'un relatif isolement lié à une prépondérance industrielle localisée en fond de vallée, le territoire est de facto entré dans un espace en mouvement, en "seconde lisière" de la zone agglomérée de l'Ile-de-France et donc soumis à des pressions potentielles fortes qui conditionneront son évolution à moyen et long terme.

Des atouts forts, malgré des handicaps persistants...

Dans ce cadre, le territoire de la communauté de communes des Deux Vallées peut s'appuyer sur un certain nombre **d'atouts** dont le premier est sans doute l'existence assez ancienne de démarches d'intercommunalité et de coopération intercommunale, au premier chef la communauté de communes dont l'émergence puis l'organisation représente un élément fort de la " gouvernance territoriale " essentiel à tout développement local, et qui se marque localement par le niveau relativement élevé de services et d'équipements offerts à la population.

Un autre atout est constitué du **maintien d'un pôle industriel** fort dans un environnement économique et social plus diversifié, qui conduit à un positionnement du territoire, non comme un " isolat industriel " dans la vallée, mais comme un **territoire de transition** entre l'agglomération parisienne et son prolongement compiègnais, d'une part, et le noyonnais d'autre part, dont les caractéristiques sont analogues à celles de l'ensemble des territoires du nord et de l'est picard.

Les résultats économiques, tout comme l'emploi, les revenus, la démographie qui s'essouffle depuis les années soixante-dix, et les secteurs foncier ou immobilier, présentent en effet un **profil " moyen "**, entre zones urbaines et territoires ruraux. Cette situation correspond à la réalité géographique du territoire, mais peut également être interprété comme **un potentiel de développement** pour l'utilisation plus complète de la dynamique de la zone économique francilienne qui, quelque soit ses difficultés et ses faiblesses actuelles, représente un des grands secteurs de création de richesse à l'échelle continentale.

D'autres atouts peuvent être relevés : une structure sociale plus équilibrée qu'on ne le croit généralement (comme en témoigne le faible écart des revenus), un niveau de services et d'équipement élevé et bien réparti, un cadre de vie agréable, un potentiel touristique (batellerie, etc...) non négligeable, un potentiel de recherche et développement important pour le territoire (183 personnes dans ce secteur, essentiellement dans les entreprises industrielles), ainsi qu'une dynamique résidentielle ébauchée...

Un certain nombre de **handicaps** demeurent malgré tout : la fragilité du tissu économique industriel, dominé par des groupes extérieurs au territoire, bien que généralement situés dans des secteurs d'activité moins menacés que d'autres, ainsi que la difficulté à affirmer la place de nouveaux secteurs économiques (services à la personne, commerce, PME industrielles et artisanat) créateurs d'emplois.

Cette fragilité, caractéristique des secteurs en mutation, se double d'une **dépendance économique** par rapport au pôle compiègnais (déficit très fort et croissant en emploi : 62 % des emplois des résidents seulement se trouvent sur le territoire), et d'un **vieillessement de la population**, lié à une image et à une réalité longtemps peu attractive et qui a conduit au départ de très nombreux jeunes actifs.

Ces éléments font également écho à des **questionnements sur le cadre de vie** : espaces publics inégalement qualifiés, faiblesse de la mixité sociale (absence de diversité du parc résidentiel et de répartition du parc social, notamment) et fonctionnelle (séparation plus visible que par le passé entre espaces industriels et nouveaux espaces résidentiels), risques technologiques de niveau élevé, réseau de transport collectif peu utilisé, environnement peu mis en valeur, etc...

Au total, la communauté de communes des Deux Vallées apparaît donc comme un territoire non dénué de ressources et de potentialités, inséré de facto, et de plus en plus nettement, dans des dynamiques voisines fortes, bien que peu maîtrisables à son échelle, et qui ne se sont pas à l'heure actuelle traduites par des coopérations externes pratiques, malgré les nombreux projets en cours.

Les nouveaux défis

Dans cette situation, le périmètre du SCOT est confronté à des effets externes et internes de grande ampleur :

- du point de vue des **infrastructures**, la perspective, maintenant certaine, de la réalisation de l'achèvement de la mise à 2 x 2 voies de la RN 32 au nord, et de la réalisation du canal Seine-Nord-Europe, placent le territoire sur la trajectoire de flux
- importants, d'importance économique par ailleurs très inégale, qui vont certainement renforcer rapidement l'intégration de la communauté de communes dans " l'économie des flux " caractéristique des évolutions modernes.
- ces infrastructures, et notamment l'achèvement de la RN 32 en route express, donneront une réalité pratique à la pression francilienne, largement résidentielle, actuellement dans une certaine mesure contenue par le compiégnois, mais qui peut rapidement faire son chemin à travers le périmètre du SCOT des Deux Vallées.

Face à ces enjeux, la question principale est évidemment celle de la capacité du territoire à y faire face. Si les dynamiques environnantes lui échappent très largement, la façon dont il y répondra dépend essentiellement de sa décision à moyen et long terme. Elles dépendent donc, dans une certaine mesure, du SCOT qui pour l'heure représente l'effort principal de projection, de prévision et de planification à l'échelle de la communauté de communes.

L'objet du diagnostic du SCOT n'est pas de déterminer la façon dont le territoire doit se positionner ou répondre aux enjeux de l'heure ; cette tâche appartient aux études préalables au PADD du SCOT. Mais l'objectif du diagnostic est de repérer les enjeux stratégiques, de les hiérarchiser afin de préparer la décision des élus.

De ce point de vue, le diagnostic conduit, d'abord, à ne pas considérer les défis et enjeux de l'heure comme des " risques " fragilisant un territoire sans ressource. Bien au contraire, les dynamiques à l'œuvre comportent leur part d'incertitudes, de difficultés, mais également d'opportunités qui font tout l'intérêt de la stratégie territoriale.

Trois enjeux stratégiques principaux

Il convient donc de hiérarchiser les enjeux stratégiques du territoire, et d'analyser comment ils sont susceptibles de se traduire concrètement :

1. **le premier enjeu est d'ordre économique** : il concerne la capacité du territoire à moyen terme à enrichir son tissu économique pour faire face aux mutations économiques que sa situation rend inéluctables et qui, au-delà du risque sur l'emploi industriel, concernent surtout une perméabilité croissante des Deux Vallées vis-à-vis de son environnement proche.

Cette perméabilité illustre bien ce qui était précédemment noté sur les risques et les opportunités : elle peut aboutir à une " aspiration " des emplois par des territoires extérieurs, mais elle peut également aboutir à l'affirmation des Deux Vallées comme un pôle économique plus structuré et mieux identifié dans certains secteurs (commerce, services à la personne, services aux entreprises, sous-traitants industriels, etc...).

Cependant, il faut reconnaître que dans la situation particulière du territoire, c'est bien l'enjeu économique global qui conditionne largement l'évolution future du périmètre.

2. **le second est d'ordre démographique**. Quelque soit l'évolution du territoire, le vieillissement des populations présentes est inéluctable (et largement positif, puisque l'allongement de la vie humaine s'accompagne d'une santé meilleure plus longtemps...).

Compte tenu de la structure par âges de la population, le seul remède à une diminution de la part des actifs et donc à la paupérisation rampante du territoire est bien évidemment l'arrivée de jeunes actifs extérieurs, ce qui pose la question de

l'attractivité du territoire, laquelle est un phénomène global : économique, nous l'avons vu, mais également résidentielle et liée au cadre de vie, à l'environnement, au dynamisme local, à l'image projetée par le territoire vers l'extérieur...

Ce second enjeu interpelle donc tous les secteurs d'activité : entreprises, cadre urbain, équilibre du territoire, transports, risques technologies, qualité résidentielle et de l'aménagement, services, équipements, etc...

3. **le troisième est d'ordre régional et supra-régional.** Il serait facile de supposer que la perspective d'une forte demande résidentielle provenant, via le compiègnais, de l'Ile-de-France, serait de nature à régler le problème de l'attractivité du territoire et qu'en conséquence la simple situation géographique de la communauté de communes est de nature à éviter tout effort spécifique.

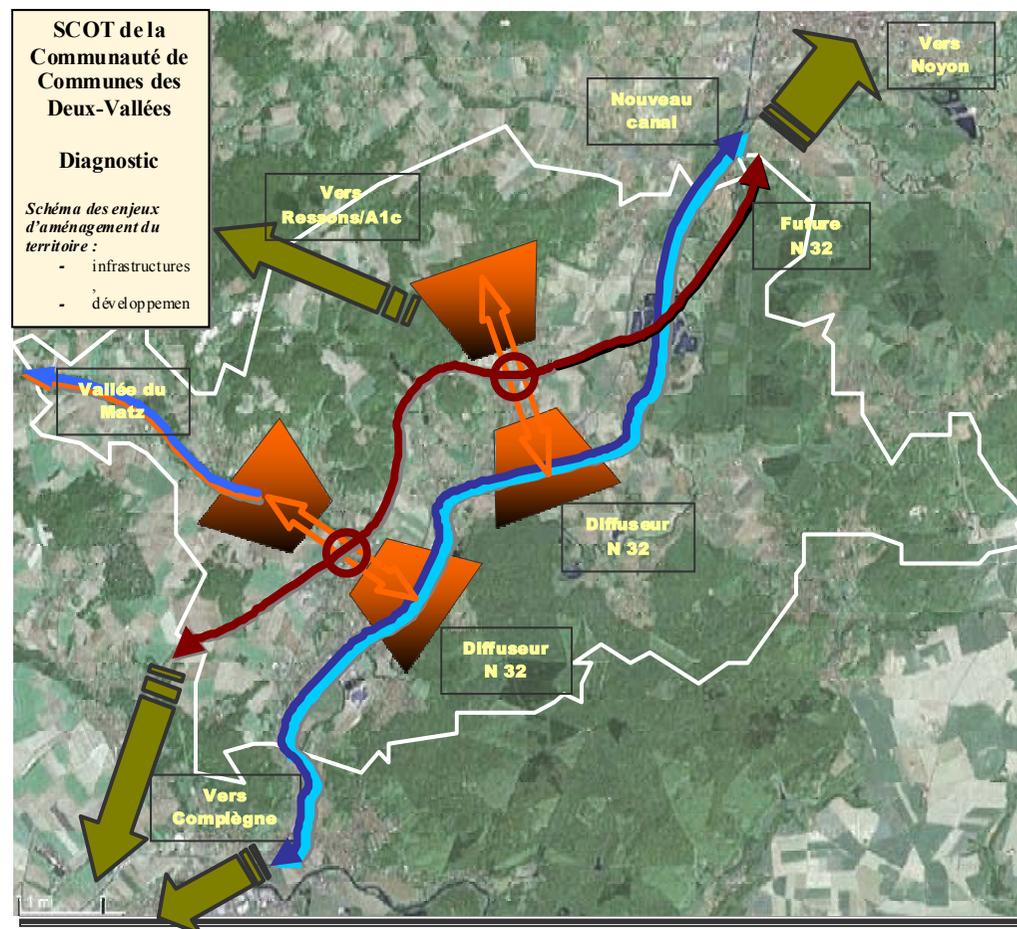
Mais la pression résidentielle, outre qu'elle se traduit d'abord par une cherté foncière et immobilière, conduit surtout à une absence de mixité fonctionnelle, voire à des phénomènes de " péri-urbanisation " ou de " banlieurisation " susceptibles d'affecter gravement l'équilibre du territoire. Les actifs s'installant dans le territoire, qui, en l'espèce, constituerait la " nouvelle frontière " de l'urbanisation francilienne, seront spontanément ceux qui sont à la recherche des fonciers les moins chers, ce qui se traduirait par un risque et un coût social important, aggravé par la perspective de voir le territoire n'être plus qu'une zone résidentielle sans emplois, ce que la régression récente du taux d'emplois semble annoncer.

L'on voit donc que la question fondamentale est celle de l'organisation d'une politique interne au territoire lui permettant de bénéficier des dynamiques externes en les maîtrisant, et notamment en faisant progresser de concert logement et emploi, et en évitant que la croissance ne soit une croissance subie, imposée de l'extérieur, mais soit **un développement choisi** selon des axes et des modalités déterminées.

Les secteurs stratégiques d'aménagement

De ce point de vue, les champs d'intervention du SCOT, qui sont ceux de l'urbanisme et de l'aménagement, constituent précisément un des leviers d'un développement choisi. Cette caractéristique conduit à mettre en lumière un certain nombre de secteurs stratégiques par rapport à l'aménagement du territoire communautaire :

- **les diffuseurs de Thourotte et de Ribécourt** sur la future RN 32 seront les points d'entrée principaux du territoire, depuis Noyon ou depuis Paris et Compiègne. Ces secteurs verront donc leur place stratégique se renforcer encore, avec des effets qui, là aussi, selon les mesures d'aménagement et d'urbanisme prises, peuvent renforcer la centralité de ces pôles urbains ou constituer des points de diffusion indifférenciée et renforcer une périurbanisation non maîtrisée.
- **l'axe du canal Seine-Nord-Europe** sera un axe de transit important, mais les effets économiques sur le territoire sont incertains en l'absence de pôle d'intermodalité situé dans celui-ci. Si les arbitrages sur ces pôles échappent largement au territoire, le renforcement du caractère fluvial et batelier de l'axe central du territoire peut induire un certain nombre d'effets



positifs (effets économiques directs, mais aussi indirects : tourisme, récréation, aménagement des villes et bourgs, de la vallée, etc...).

- **les plateaux du nord et en particulier la vallée du Matz** sont les secteurs-clé du développement résidentiel : ils concentrent une large partie de l'effort constructif actuel, et supposent pour que ce développement soit durable, une maîtrise, une organisation, un aménagement global en relation avec la vallée de l'Oise, dans le cadre d'une répartition harmonieuse des fonctions résidentielles, économiques et commerciales.
- **un nouvel axe émerge, celui vers l'A1** au nord-ouest du territoire : comme conséquence de l'extension de l'aire francilienne, l'urbanisation à vocation économique remonte vers le nord le long de l'A1 et atteint indirectement le territoire sans passer par Compiègne. Les développements autour du diffuseur de Ressons constituent de ce point de vue une nouvelle opportunité pour le territoire, que son aménagement devra prendre en compte.

Comme on le voit, la situation de la communauté de commune des Deux-Vallées est marquée par de fortes évolutions et des enjeux importants, qui trouvent une transcription pratique dans les différents espaces du territoire.

Dans cette situation, malgré sa taille relativement réduite à l'échelle des dynamiques en cours, le territoire du SCOT

possède un certain nombre de leviers. Dans un tel cas, les prospectivistes rappellent généralement que " l'avenir ne se prévoit pas, il se construit " : cette affirmation est particulièrement valable dans le cas des Deux-Vallées et souligne le moment et l'enjeu du SCOT dans une perspective de développement territorial équilibré, donc durable.