



Synthèse du diagnostic - Foncier

Fiche 13/13

Le Foncier, qu'est-ce que c'est ?

En tant que support de toutes les activités, le foncier constitue la matière première de l'aménagement du territoire. Par conséquent, maîtriser le foncier est essentiel pour maîtriser le devenir du territoire.

Le foncier est une ressource qui n'est pas rare, mais qui peut faire l'objet d'usages concurrents : usages urbains (habitat, économie, équipements), accueil d'infrastructures, usages agricoles... Sans régulation, certains usages peuvent prendre le pas sur les autres.

Etat des lieux du foncier au sein de la CCSOA

Un territoire agricole...

70,5% du territoire intercommunal est occupé par des espaces agricoles (hors prairies), et 9,5% par des prairies (dont certaines sont à usage agricole, et d'autres à usage de loisirs). Ainsi, la majeure partie de l'espace (environ 80%) est consacrée à l'agriculture.

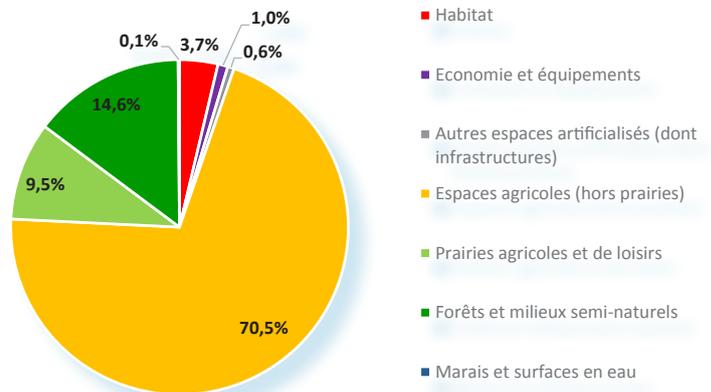
Les forêts et espaces semi-naturels occupent un peu moins de 15% de l'espace.

Ainsi, les espaces urbains (qui accueillent l'habitat, les activités économiques, les équipements et les infrastructures) n'occupent que 5% du territoire.

... qui s'urbanise rapidement

Sur la période 2002 - 2015, la progression des espaces urbanisés a été significative : + 452 ha, soit une progression de 19%.

Occupation du sol en 2015



Source : Occupation du sol, ADUGA, mise à jour par Environnement Conseil pour 2015



Le saviez-vous ?

245 ha ont été consommés pour développer des infrastructures sur le territoire. Cette consommation importante est due à la création de l'autoroute A29 : il s'agit d'un « évènement » exceptionnel qui ne se reproduira pas dans un futur proche.

A titre de comparaison, 122 ha ont été consommés pour l'habitat, et 85 ha pour l'économie et les équipements (voir atlas cartographique - carte n°1).

Un usage du foncier qui évolue avec les pratiques agricoles

L'urbanisation n'est pas la seule responsable de l'évolution de l'usage des sols. En effet, en 13 ans (2002 – 2015) 600 ha de prairies ont disparu dans le Sud-Ouest Amiénois.

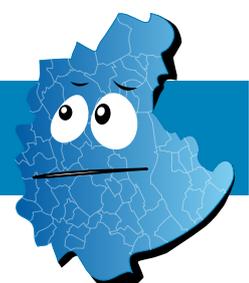
Parmi ces 600 ha, 20% ont été urbanisés, 10% sont devenus des milieux-semi naturels (prairies laissées en friche), et 70% sont devenus des terres labourées. C'est donc le recul de l'élevage qui est le premier responsable de cette tendance.

A votre avis, la hauteur des bâtiments est-elle un indicateur de densité ?

(Réponse au verso de cette fiche)

VRAI ?

FAUX ?

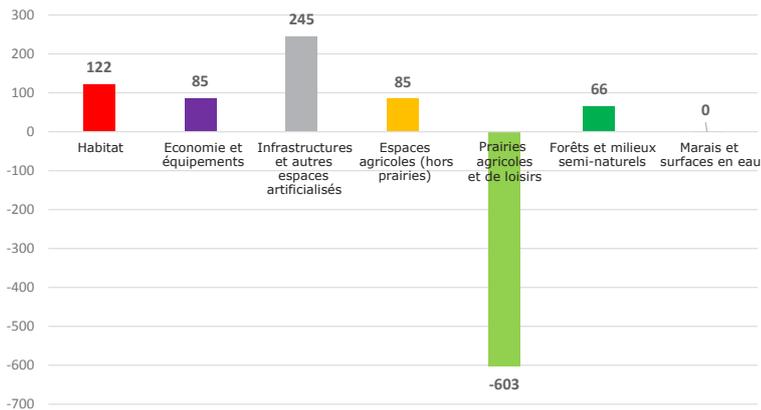




Le saviez-vous ?

Les prairies et les haies qui entourent les villages, rendent plusieurs services : elles participent à la qualité des paysages, elles constituent un refuge pour la biodiversité, et elles jouent un rôle dans la gestion hydraulique des sols. Ainsi, leur disparition peut être considérée comme problématique.

Evolution de l'occupation du sol entre 2002 et 2015 en hectares



Source : Occupation du sol, ADUGA, mise à jour par Environnement Conseil pour 2015

Se développer en consommant moins de foncier : un enjeu pour l'avenir

L'étalement urbain est un phénomène à l'œuvre à l'échelle nationale. Il se caractérise par un éloignement entre lieu de résidence et lieu de travail, et l'apparition de « campagnes urbaines » qui développent une forte interdépendance avec les centres d'emploi urbains. Dans ces campagnes de nombreux espaces, principalement agricoles, sont consommés pour réaliser des développements urbains. Les campagnes bénéficient de ce mouvement en accueillant de nouveaux habitants, mais une urbanisation incontrôlée peut concurrencer l'agriculture, et banaliser les paysages.

La CCSOA n'échappe pas à cette grande tendance : on constate effectivement une interdépendance avec l'agglomération amiénoise (voir fiches « Développement Economique, Emploi, Formation » et « Démographie »), et une consommation foncière importante (voir paragraphe précédent).

D'autre part, il apparaît que **la consommation foncière à vocation habitat n'est pas toujours « efficace » d'un point de vue démographique** : certaines communes (comme Molliens-Dreuil à titre d'exemple) ont connu depuis le début des années 2000 une consommation foncière, sans gagner de population (voir atlas cartographique - carte n°2).

Depuis 2000, l'Etat a légiféré pour lutter contre l'étalement urbain. **La loi impose notamment aux documents d'urbanisme de prendre des mesures pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.**

Dès lors un enjeu du PLUi est de répondre à la question suivante : **comment continuer à se développer en consommant moins de foncier ?**

Plusieurs pistes ont été abordées lors de l'atelier de travail consacré au foncier :

- **Appliquer une densité de construction plus importante.** Sur ce point, les élus ont insisté sur l'importance de prendre en compte le contexte de chaque projet pour déterminer une densité pertinente ;
- **Construire en priorité dans les tissus déjà urbanisés**, en occupant les espaces laissés libres dans les bourgs et villages. Un premier recensement des dents creuses a permis de détecter 470 terrain représentant un potentiel de 660 logements. Ce résultat doit être affiné avec les élus ;
- **Mobiliser les friches**, ces espaces déjà bâtis mais délaissés. Le territoire comprend au moins 6 friches importantes, représentant environ 11 ha. Les élus ont également connaissance d'autres sites plus petits, qui pourront également être intégrés au projet intercommunal.



Ancienne fabrique de feutres située à Beaucamps-le-Vieux

Réponse du vrai ou faux :

FAUX !

La hauteur des bâtiments et la densité ne sont pas forcément liées. Sur une parcelle d'1 hectare, 15 maisons de plain-pied sur des petites parcelles donnent la même densité qu'une tour de 6 étages.