

BAVELINCOURT
BEAUCOURT-SUR-L'HALLUE
BEHENCOURT
CARDONNETTE
COISY
CONTAY
FLESSELLES
FRECHENCOURT
LA VICOIGNE
MIRVAUX
MOLLIENS AU BOIS
MONTIGNY SUR L'HALLUE
MONTONVILLERS
NAOURS
PIERREGOT
PONT-NOYELLE
QUERRIEU
RAINNEVILLE
RUBEMPRE
SAINT-GRATIEN
SAINT-VAST-EN-CHAUSSEE
TALMAS
VADENCOURT
VAUX EN AMIENOIS
VILLERS-BOCAGE
WARGNIES



SOMMAIRE

INTRODUCTION

QUESTION 1

p. 3

> Comment le sol est-il occupé dans BOCAGE-HALLUE ?

QUESTION 2

p. 9

> Quelles dynamiques de consommation foncière ?

QUESTION 3

p. 15

> Foncier mobilisable: quelles perspectives?

ZOOM SUR...

p. 23

> La loi Alur et le foncier

DES CLÉS POUR LE PROJET

p. 24

REGARDS D'ACTEURS

p. 25

> Une première approche du gisement foncier

> Les profils thématiques sont les 1ers documents livrés aux élus dans le cadre du diagnostic territorial. Ils ont pour vocation de partager largement, jusqu'aux conseils municipaux, les grandes caractéristiques de Bocage-Hallue . Ils préparent ainsi le travail de synthèse nécessaire pour finaliser le diagnostic.

Transversale aux différents thèmes, cette synthèse aboutira à la sélection des enjeux territoriaux supports du futur projet d'aménagement et de développement durables.

Sources mobilisées :

- Géopicardie
- MAJIC 2011
- INSEE
- Mode d'occupation des sols (MOS)
- Cassini ESRI
- IGN BD TOPO
- NAVTEC

INTRODUCTION

Le foncier est une ressource stratégique pour un territoire. Porteuse d'intérêts collectifs mais aussi individuels, cette « matière première » s'avère parfois complexe à mobiliser. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) propose un ensemble d'outils qui tentent de faciliter cette mobilisation notamment dans le cadre des PLU.

Le foncier, une ressource quantifiable et un patrimoine commun.

Au même titre que l'eau ou encore la biodiversité, le sol est un bien commun pour lequel une bonne gestion de la ressource foncière, et donc du stock, est nécessaire. Cette bonne gestion doit s'appuyer sur la prise en compte de ses qualités physiques, de son usage, et de ses valeurs économique, sociale, environnementale ou encore de son statut (propriété par exemple).

Des caractéristiques évolutives.

Une des particularités du foncier réside dans les changements qu'il connaît dans le temps. La transformation des espaces agraires liés à l'évolution de l'agriculture, l'étalement urbain ou encore la périurbanisation sont autant de phénomènes qui impactent le foncier et modifient au fil du temps les usages du sol (agricole, habitat, activités, etc.), sa vocation (constructible ou inconstructible) ou encore sa valeur. Ces évolutions rendent nécessaires des choix d'appropriation et d'affectation du foncier par les collectivités locales. Ces choix sont, le plus souvent, actés dans un document d'urbanisme, dans le respect des orientations définies par les politiques supra-locales d'aménagement du territoire, environnementales, agricoles et forestières.

Le foncier dans BOCAGE-HALLUE : une ressource de grande valeur ...

Plus de 17.000 hectares de la Communauté de communes sont consacrés à l'activité agricole, ce qui représente environ 82% de la superficie du territoire. La majeure partie de cet espace agricole étant dédiée aux grandes cultures. Ces chiffres expriment combien la valeur agraire du sol est essentielle ici.

Aux franges nord de l'agglomération d'Amiens, et desservie par une route nationale, BOCAGE-HALLUE est également une terre d'accueil pour les populations actives de l'agglomération qui se sont installées massivement dans les années 80. Cette attractivité résidentielle liée aux qualités du territoire et à la proximité d'Amiens a perduré favorisant des marchés mobiliers et immobiliers inscrits dans des valeurs hautes pour le Grand Amiénois.

1. L'occupation du sol dans BOCAGE-HALLUE .

La Communauté de communes s'étend sur 207 km², soit environ 7% de la surface du Grand Amiénois. Seules quatre communes comptent plus de 1000 habitants et elles sont toutes situées plutôt à l'Ouest du territoire, non loin de la route nationale 25 Amiens-Doullens-Arras. L'urbanisation générale de BOCAGE-HALLUE est relativement diffuse mais répond toutefois à une logique d'axes rayonnant vers Amiens (d'Est en Ouest: D929, D919, D11, RN25, D117) ainsi qu'aux caractéristiques de la vallée de l'HALLUE, pour la partie la plus à l'Est. Entre ces axes les grandes cultures et , dans une moindre mesure, quelques prairies, rappellent que ce territoire est l'un des plus agricoles du Grand Amiénois.

1. Un sol largement dédié à l'activité agricole, ponctué de petits boisements

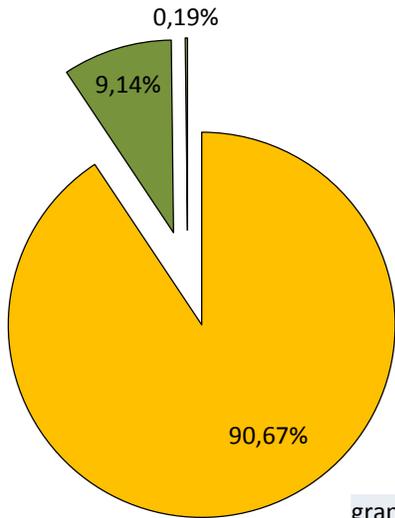
Ce territoire présente principalement des grandes cultures favorisées par les vastes plateaux situés principalement dans le tiers central de BOCAGE-HALLUE, mais aussi de façon importante dans le tiers Ouest.

Les prairies sont devenues rares même si on les rencontre encore notamment dans l'espace agricole qui fait la transition entre le plateau central et la vallée de l'Hallue, secteur où elles représentent 10% de l'occupation du sol. Ailleurs, ces prairies gardent parfois une présence caractéristique en entrée de commune rurale et, plus rarement au cœur des bourgs où elles accueillent des chevaux.

Les boisements sont notamment présents en vallée de l'Hallue où ils accompagnent la rivière avec une certaine continuité de Querrieu à Vadencourt, mais aussi en vallée de la Nièvre dans le secteur de Naours – Wagnies – La Vicogne. D'autres bois soulignent les reliefs entre la D11 et la D115 lorsqu'on se dirige vers la vallée de l'Hallue. Une analyse de la carte de Cassini montre que les bois disparus ou fortement réduits se situaient plutôt dans des espaces qui sont aujourd'hui cultivés et ce dans la moitié Ouest du territoire (colorés en rouge sur la carte du XVIII^{ème} siècle). A noter la sensibilité paysagère particulière des bois qui, bien que de surfaces modestes ,sont « adossés » à quelques villages comme Coisy ou Saint-Gratien et participent à l'identité de ces derniers.

constats et perspectives >





Surfaces agricoles: répartition par type dans la CCBH.

Source: MOS 2010

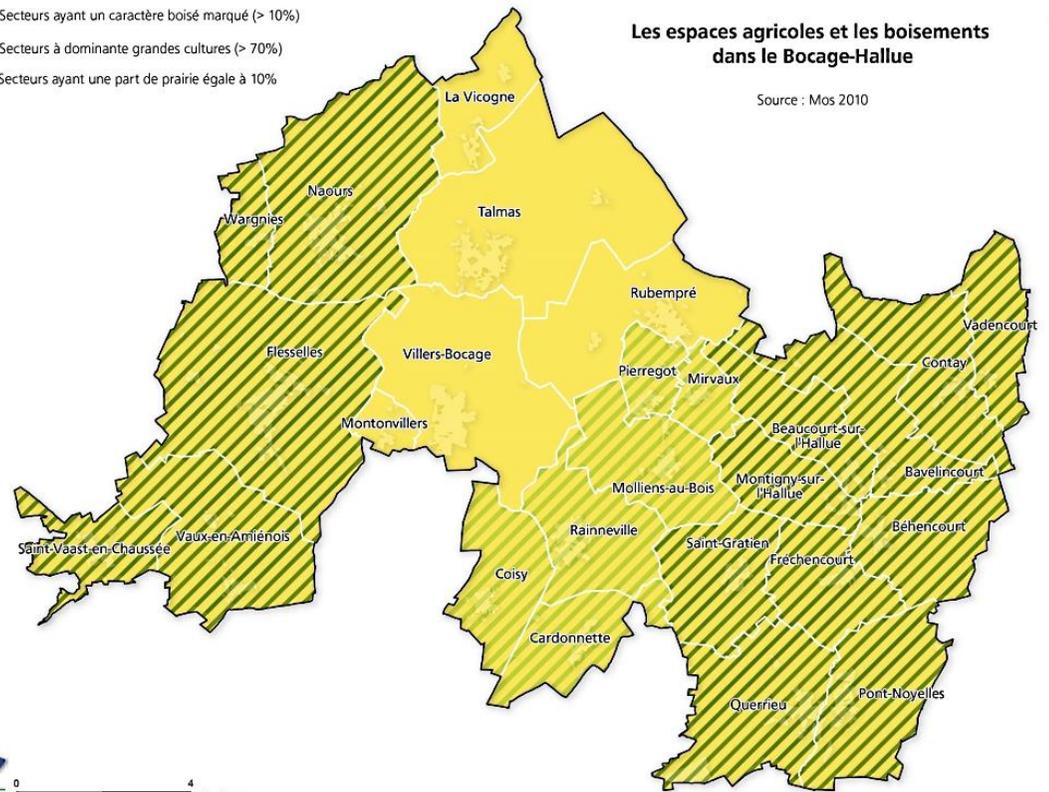
- grandes cultures
- pâtures
- autres systèmes agricoles

grandes cultures	15 731,10
pâtures	1 585,98
autres systèmes agricoles	32,30
total surfaces agricoles (ha)	17 349,39

- Secteurs ayant un caractère boisé marqué (> 10%)
- Secteurs à dominante grandes cultures (> 70%)
- Secteurs ayant une part de prairie égale à 10%

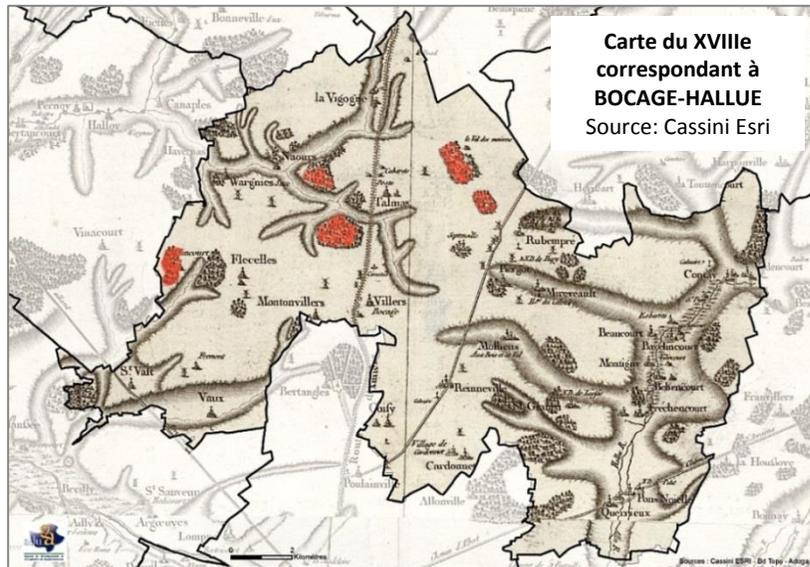
Les espaces agricoles et les boisements dans le Bocage-Hallue

Source : Mos 2010



0 4 Kilomètres

Sources : IGN Bd Topo - Navteq 2010 - Ocs 1992, 2002, 2010 Géoparcadie - Aduga



Carte du XVIIIe correspondant à BOCAGE-HALLUE
Source: Cassini Esri



Boisement de crête

Clé de lecture: l'Est et l'Ouest de la CCBH sont caractérisés par la conjugaison de grandes cultures et, localement, de secteurs boisés.

1. L'occupation du sol dans BOCAGE-HALLUE .

2. Une empreinte urbaine influencée par l'accessibilité à l'agglomération.

Les espaces artificialisés représentaient , en 2010, un peu plus de 6% de la superficie de BOCAGE-HALLUE, soit environ 1.270 ha. Cette proportion est similaire à celle relevée pour le Doullennais et nettement plus élevée que celle constatée pour le Bernavillois (4%), elle reste toutefois plus faible que celle du Val-de-Nièvre. En effet ce dernier est emprunt d'une longue tradition industrielle qui n'est pas étrangère au taux de 8% d'espaces artificialisés.

constats et perspectives >

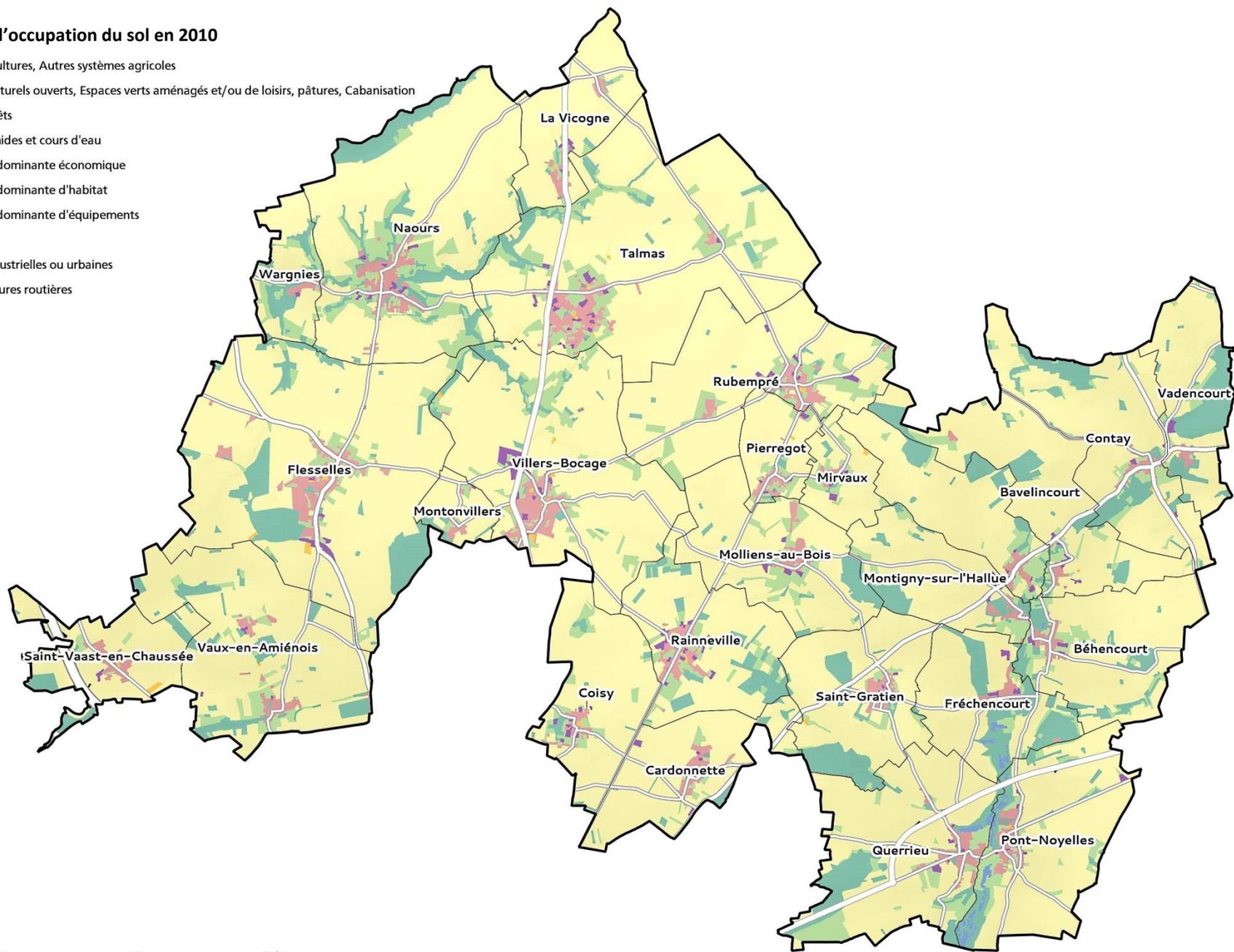
Le détail de la répartition communale des ces espaces artificialisés montre notamment l'impact de l'influence amiénoise dont l'attractivité rayonne sur la plupart des communes de BOCAGE-HALLUE limitrophes de l'agglomération. Les quelques exceptions à cette tendance correspondent probablement à des communes qui, en 2010, ne disposaient pas de PLU. A noter la particularité de Querrieu qui offre un espace aménagé de loisir particulier: le « golf d'Amiens ».

Cette approche communale fait également ressortir les communes qui bénéficient d'une bonne liaison routière avec l'agglomération (RN25) et bénéficient de zones d'activités. Quand au secteur Nord-Est du territoire, à la fois inscrit dans la vallée de l'Hallue et le moins bien relié à l'agglomération, il est logiquement marqué par une artificialisation inférieure à la moyenne de la communauté de communes.

CCBH: répartition des espaces artificialisés	
Chantiers	0,1%
Espaces verts aménagés et/ou de loisirs	0,4%
Espaces à dominante d'habitat	4,5%
Espaces à dominante d'équipements	0,2%
Espaces à dominante économique	0,8%
Infrastructures	0,2%
Total	6,1%

Les modes d'occupation du sol en 2010

- Grandes cultures, Autres systèmes agricoles
- Espaces naturels ouverts, Espaces verts aménagés et/ou de loisirs, pâtures, Cabanisation
- Bois et forêts
- Zones humides et cours d'eau
- Espaces à dominante économique
- Espaces à dominante d'habitat
- Espaces à dominante d'équipements
- Chantiers
- Friches industrielles ou urbaines
- Infrastructures routières

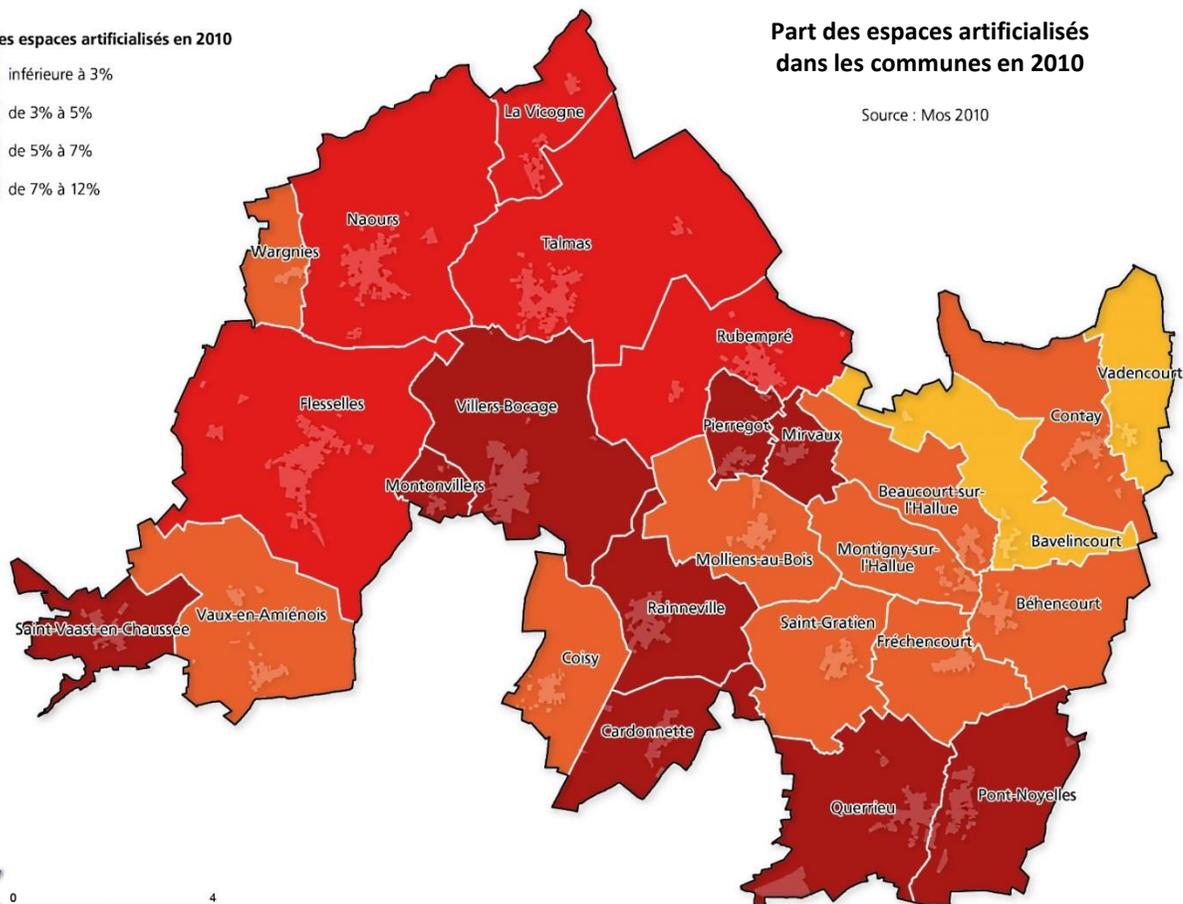


Part des espaces artificialisés en 2010

- inférieure à 3%
- de 3% à 5%
- de 5% à 7%
- de 7% à 12%

Part des espaces artificialisés dans les communes en 2010

Source : Mos 2010



0 4 Kilomètres

Sources : IGN Bd Topo - Navteq 2010 - Ocs 1992, 2002, 2010 Géopicardie - Aduga

Clé de lecture : en 2010, les parts d'espaces artificialisés sur les communes les plus concernées étaient :

- Cardonnette: 8%
- Mirvaux: 8%
- Montonvillers: 8%
- Pont-Noyelles: 9%
- Villers-Bocage: 9%
- Rainneville: 9%
- Pierregot: 10%
- Querrieu: 11%
- St Vaast en Chaussée: 12%





Ce qu'il faut retenir

Plus de **82%** de la superficie du territoire sont **consacrés à l'activité agricole**.

Les prairies sont devenues rares mais gardent parfois **une présence qualitative** dans les communes où elles peuvent pourtant être perçues comme un **potentiel foncier**. Il en est de même pour quelques **bois « adossés » aux villages**.

L'artificialisation des sols touche prioritairement **les communes de BOCAGE-HALLUE bien connectées à l'agglomération**.

Le secteur Nord-Est du territoire, est celui où **la pression foncière**, perceptible par le niveau d'artificialisation, **est significativement moindre**.

2. Quelles dynamiques de consommation foncière ?

constats et perspectives >

BOCAGE-HALLUE a largement bénéficié, il y a une trentaine d'années de la proximité de l'agglomération amiénoise pourvoyeuse d'emplois et services . De nombreux ménages trouvaient ainsi, pour s'installer, la « campagne » aux pieds de la « ville ». Cette dynamique perdure aujourd'hui , mais dans un contexte économique et social différent qui a pour effet d'élargir géographiquement la recherche des ménages. C'est ainsi que d'autres territoires, parfois même plus éloignés du cœur de l'agglomération, trouvent une nouvelle attractivité.

La délocalisation de grands équipements amiénois, comme le CHU, du nord vers le sud de l'agglomération conforte cette évolution de la dynamique d'implantation des ménages et, par voie de conséquence celle de la consommation foncière.

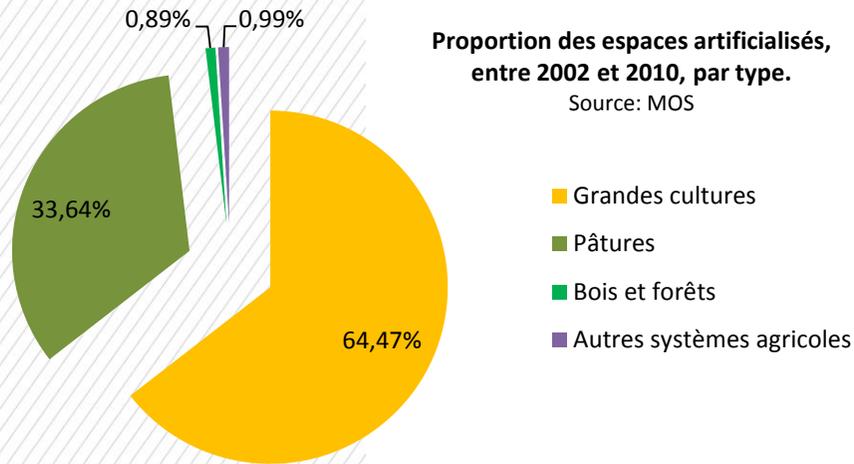
1. Une consommation foncière plus marquée sur quelques communes proches d'Amiens.

- Les deux communes les plus importantes traversées par la RN25 affichent les artificialisations les plus importantes : 13,20 ha à Talmas et 24,19 ha à Villers-Bocage. Flesselles, également bien reliée à l'agglomération d'Amiens se situe, elle aussi à un niveau relativement important: 11 hectares.
- Dans la vallée de l'Hallue, l'ensemble Querrieu – Pont Noyelle, également proche de l'agglomération via la D929, se détache avec des consommations respectives de 16,68 et 14,95 ha. A noter toutefois que ces consommations relèvent pour une part importante de la réalisation d'infrastructures.

2. En surfaces agricoles, les pâtures sont les plus impactées.

- Depuis 1992, environ 250 hectares de pâtures ont été perdus, artificialisés ou transformés en espaces cultivés. Les prairies sont inscrites encore aujourd'hui dans le domaine agricole là où l'élevage perdure. Elles se trouvent également, parfois, en cœur de bourg, où aux entrées de communes, hébergeant quelques chevaux et participant alors à l'agrément des lieux.

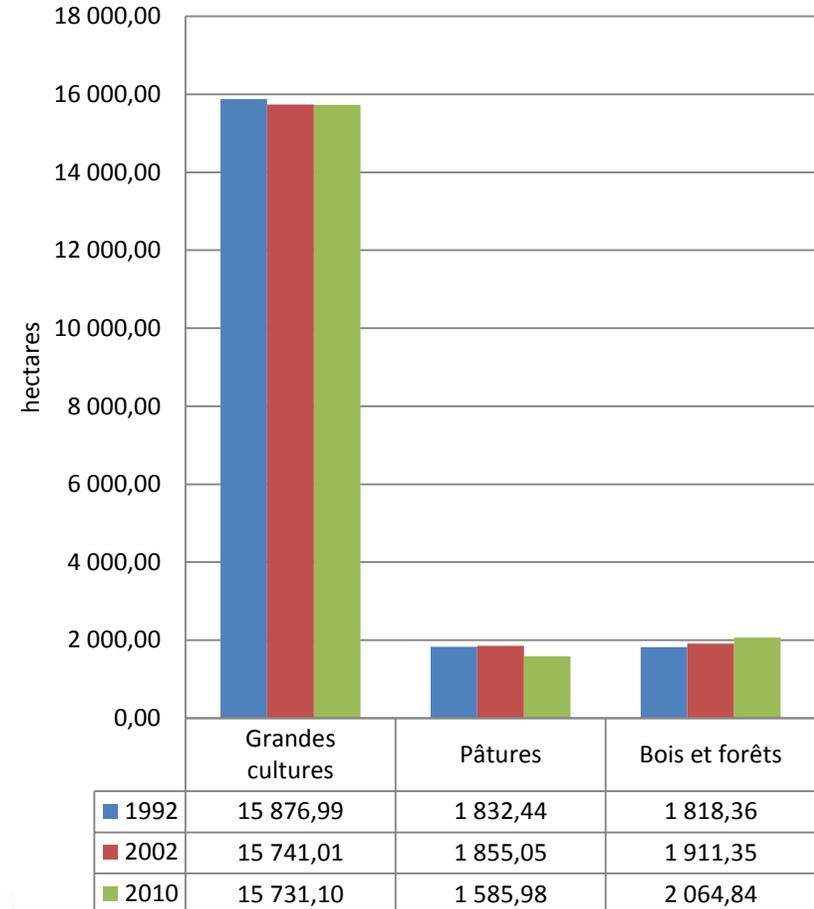




Lecture : entre 2002 et 2010, 64,47 % des espaces artificialisés dans le CCBH étaient des grandes cultures et 33,64% des pâtures..



Évolution des surfaces agricoles et boisées de la CCBH entre 1992 et 2010 (source MOS)



Lecture : entre 1992 et 2010, plus de 246 hectares de pâtures ont été perdus..

2. Quelles dynamiques de consommation foncière ?

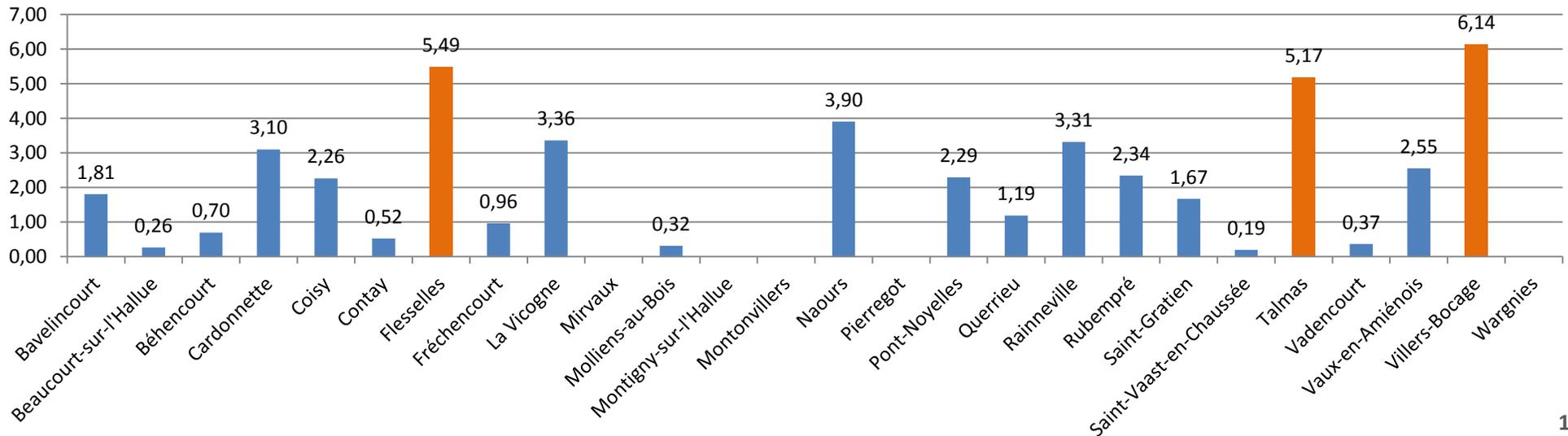
Le graphique, en page suivante, illustrant l'évolution des consommations foncières montre que si la période 1992-2002 a été relativement stable, celle de 2002-2010 a vu augmenter le rythme de consommation foncière lorsque l'on regarde les vocations habitat, équipements et développement économique. Avec plus de 58 hectares supplémentaires consommés entre 1992 et 2010, l'habitat est la vocation la plus consommatrice.

constats et perspectives >

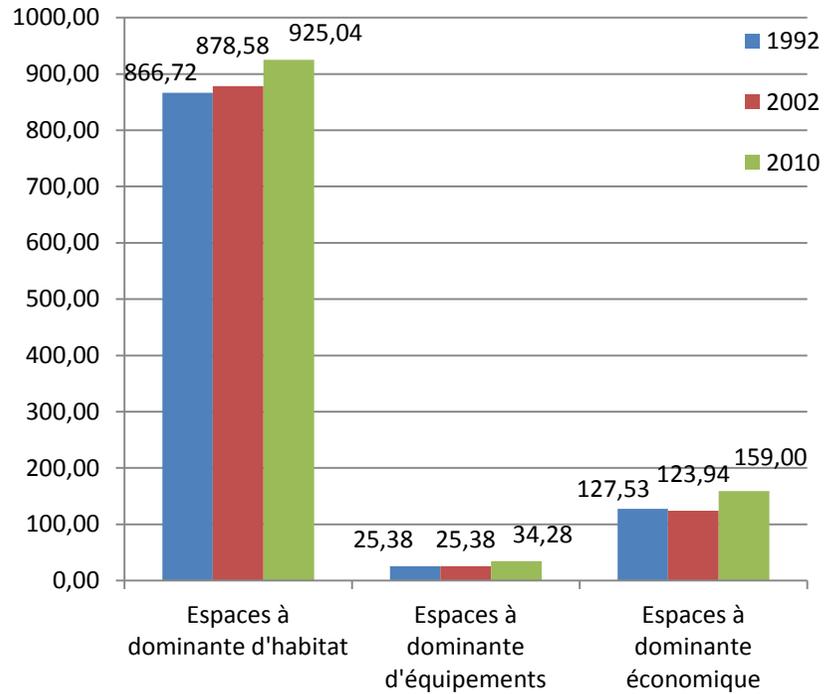
3. L'habitat, principal poste de consommation de foncier

- Les communes les plus consommatrices d'espaces (hors destination « infrastructures ») se distinguent également lorsqu'on observe la destination « habitat ». On relève en effet, pour ces communes, des artificialisations qui se situent entre 5,49 et 6,14 ha (à noter le cas particulier de Villers-Bocage, avec la réalisation des logements de la gendarmerie).
- À contrario, une douzaine de communes affiche une très faible consommation liée à la réalisation d'habitat (moins d'un hectare entre 2002 et 2010). Pour la grande majorité d'entre elles cette caractéristique peut s'expliquer à la fois par leur faible taille et l'inexistence de document d'urbanisme.

Surfaces artificialisées (ha), à vocation dominante habitat, entre 2002 et 2010, par commune (Source: MOS 2002-2010).



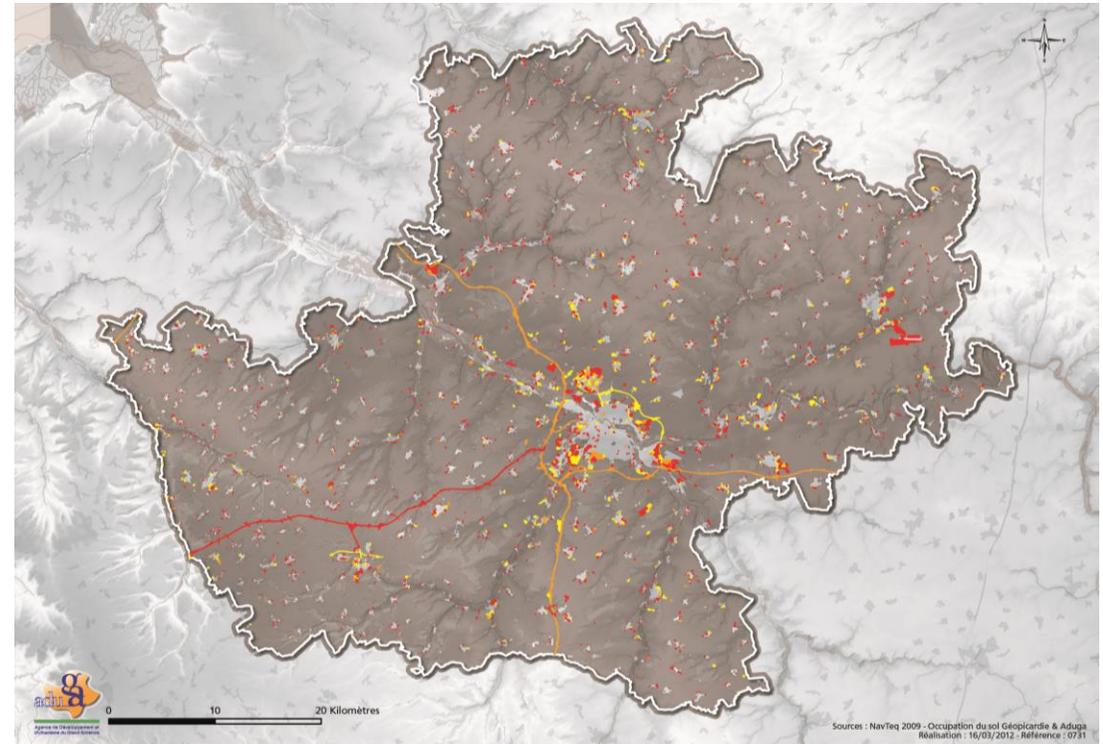
Évolution des surfaces artificialisées (ha) dans la CCBH entre 1992 et 2010 (Source: MOS).



Lecture : en 2010, l'habitat occupait 925 ha contre 866 en 1992 et le rythme moyen par an de consommation foncière pour les 3 vocations, entre 2002 et 2010 est:

- Habitat: 5,8 ha
- Équipements: 1,11 ha
- Développement économique: 4,38 ha.

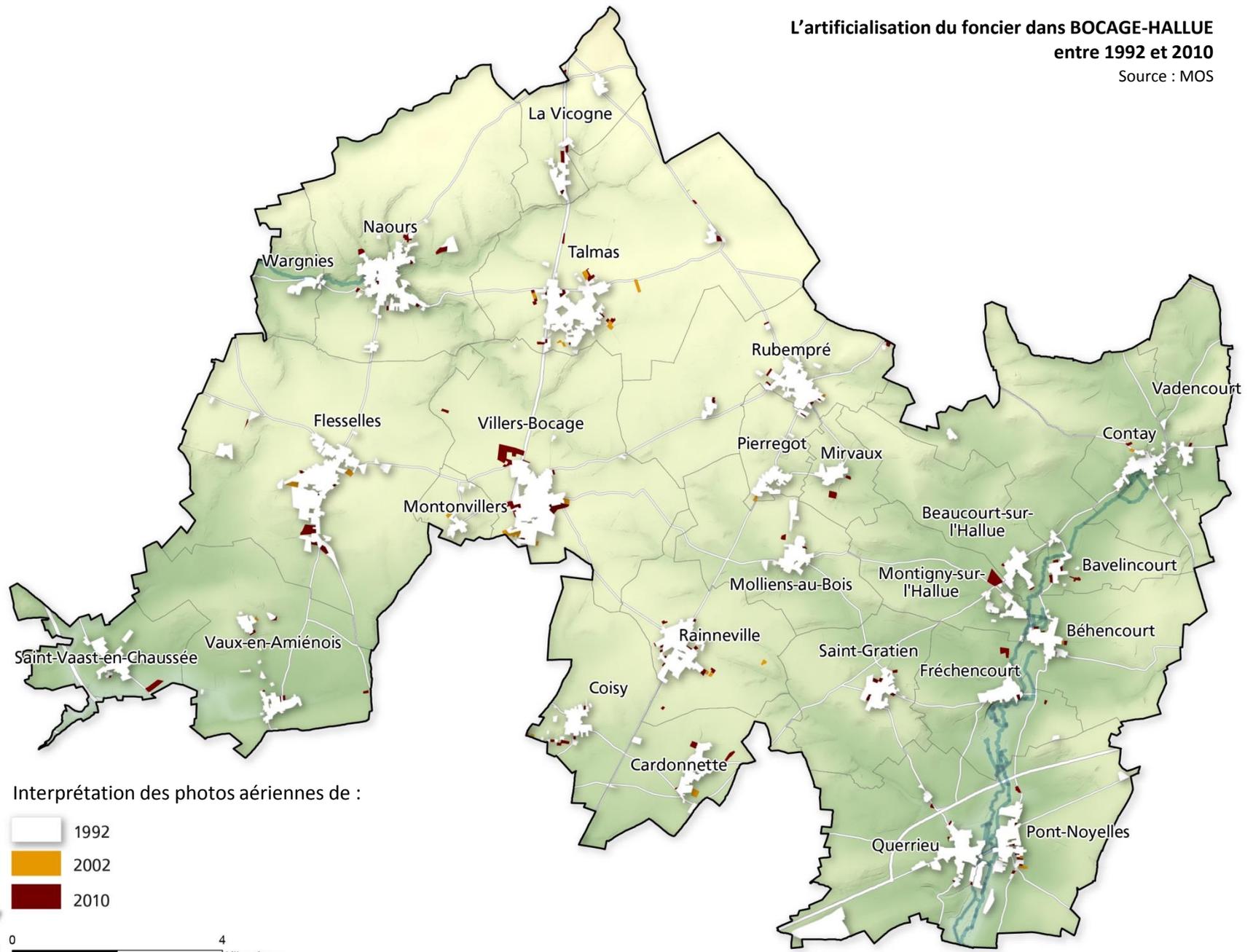
Artificialisation du foncier dans le Grand Amiénois entre 1980 et 2010 (Source : MOS)



- Artificialisation 1980 et 1992
- Artificialisation 1992 et 2001
- Artificialisation 2001 et 2010

L'artificialisation du foncier dans BOCAGE-HALLUE entre 1992 et 2010

Source : MOS



Interprétation des photos aériennes de :

- 1992
- 2002
- 2010

0 4 Kilomètres

Sources : IGN Bd Topo - Navteq 2010 - Ocs 1992, 2002, 2010 Géopicardie - Aduga



Flesselles – 2012 : chantier de 37 logements collectifs et 14 pavillons.

Ce qu'il faut retenir

Une consommation foncière plus marquée pour les communes **les mieux reliées à Amiens.**

Entre 2002 et 2010, **le rythme moyen de consommation foncière** pour le **développement économique** est de **4,38 ha/an.**

Avec 58 hectares supplémentaires, consommés entre 1992 et 2010, **l'habitat et la vocation la plus consommatrice.**

BOCAGE-HALLUE bénéficie toujours de la proximité de l'agglomération amiénoise mais l'évolution du contexte économique et social procure également **une nouvelle attractivité à d'autres territoires.**

3. Foncier mobilisable, quelles perspectives ?

Aborder la notion de « foncier mobilisable » passe nécessairement par l'analyse des documents d'urbanisme existant et des projections qu'ils proposent en termes de « zones à urbaniser ». Toutefois, il est important d'avoir à l'esprit, pour mener cette analyse, le niveau de marché rencontré en BOCAGE-HALLUE. La pression la plus identifiable relevant du marché du logement, c'est le foncier destiné à cet usage que nous avons choisi pour illustrer les tendances du marché.

constats et perspectives >

1. Le marché foncier à destination du logement

Cette illustration du marché est construite à partir d'une cinquantaine d'annonces relevées dans un même média afin d'éviter les doublons. Géographiquement, deux secteurs principaux sont concernés par cette offre: le triangle « Villers-Bocage - Naours - Talmas » mais aussi un groupe de communes implantées autour de la D11: « Coisy - Cardonnette - Rainneville - Molliens - Saint-Gratien ».

Le second constat est lié à la surface des terrains mis en vente. Leur grande majorité se situe entre 800 et 1000 m² (cf. schéma « surfaces moyennes »); Villers-Bocage tirant la moyenne de cette offre vers le haut avec quelques terrains de plus de 2000 m².

Le troisième constat concerne le niveau de prix des terrains mis en vente. En fonction de la superficie, de l'équipement et de sa localisation, il se situe entre 35000 E (750m² à Talmas) et 149000 E (2174 m² à Villers-Bocage). Sur le secteur « triangle » évoqué plus haut, le coût moyen au m² est de 63 E. Sur le secteur « D11 » il est de 82 E.

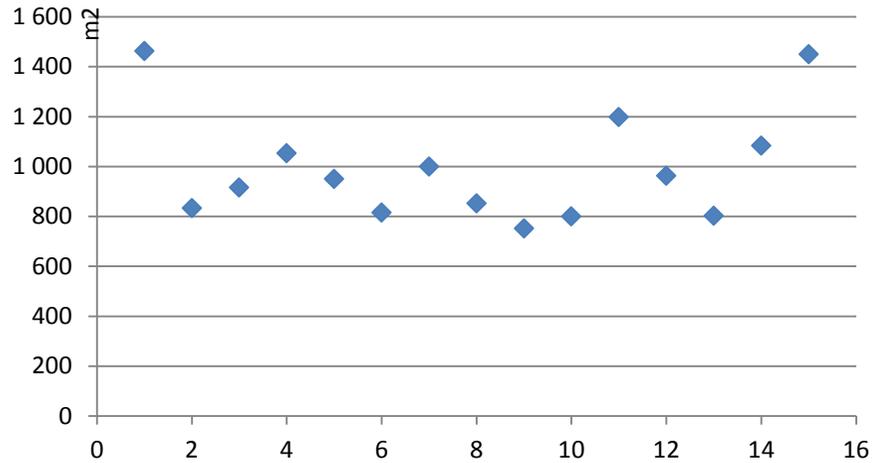
Globalement, si la tendance est plutôt à une légère diminution des surface de terrains mis en vente, l'acquisition de terrain à bâtir en BIOCAGE-HALLUE représente encore un investissement important.



Illustrations de l'offre foncière en BOCAGE-HALLUE

Surfaces Moyennes des terrains mis en vente

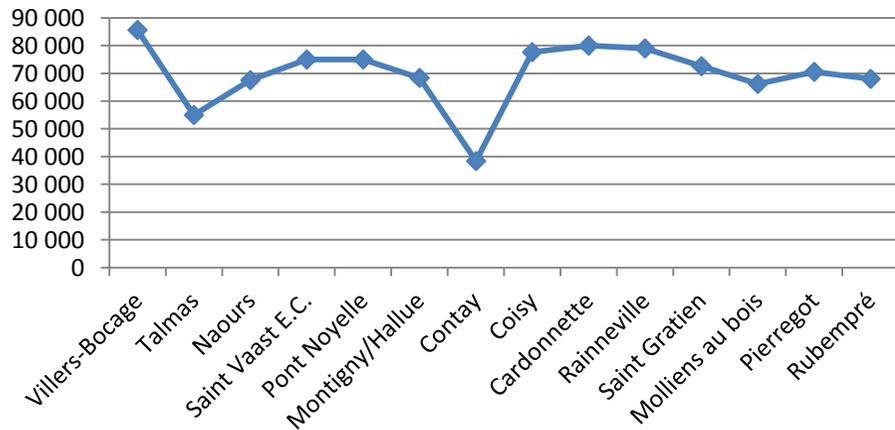
Source: site d'annonces juillet 2014



Une quinzaine de niveaux de surfaces entre 730 et 1450 m²

Prix moyens, par commune, des terrains mis en vente (Euros)

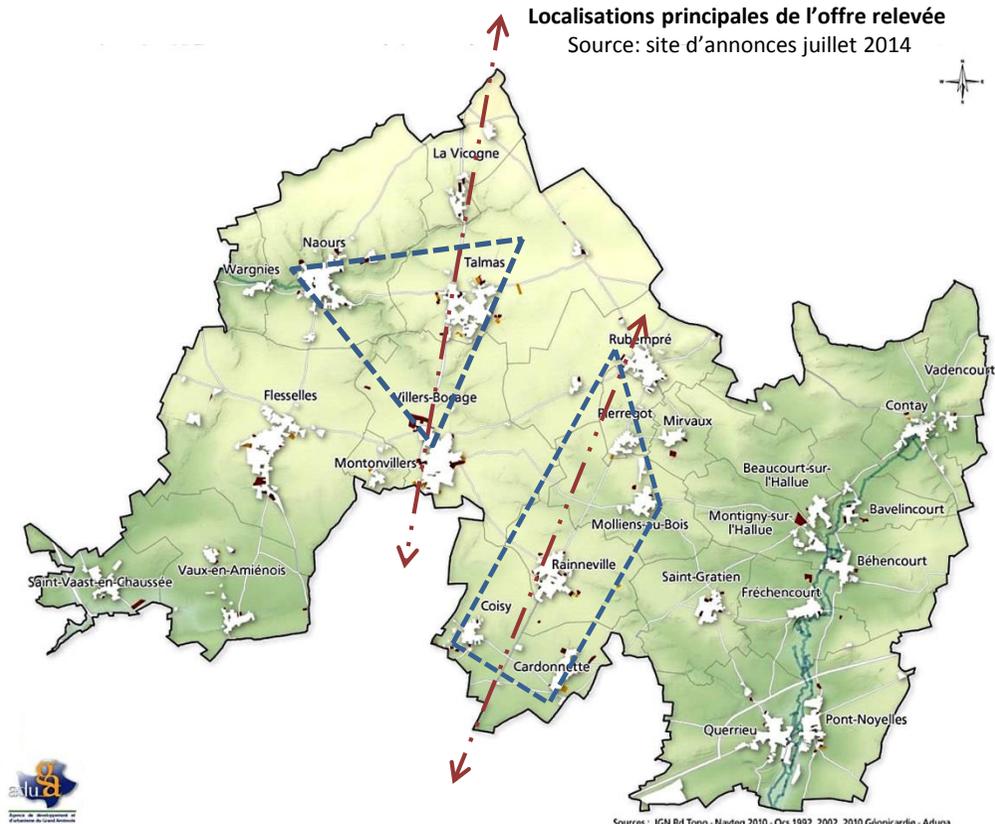
Source: site d'annonces juillet 2014



Note: une seule offre relevée sur la commune de Flesselles n'a pas été reprise ici car trop spécifique (terrain occupé par un bâtiment à démolir).

Localisations principales de l'offre relevée

Source: site d'annonces juillet 2014



Sources : IGN Bd Topo - Navteq 2010 - Ocs 1992, 2002, 2010 Géoparcadie - Aduga

3. Foncier mobilisable, quelles perspectives ?

2. Les disponibilités foncières inscrites aux documents d'urbanisme

En complément d'un premier aperçu du marché foncier il importe d'étudier ce que les communes, dotées d'un document d'urbanisme, ont prévu comme disponibilités foncières en inscrivant leurs « zones à urbaniser ». Car c'est au croisement de ces disponibilités et de ce que le marché a effectivement consommé que l'on peut apprécier les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

constats et perspectives >

La moitié des communes de BOCAGE-HALLUE est dotée de documents de planification, dont certains très anciens (cf tableau ci-joint). Les révisions de certains documents ont été engagées, mais il s'agit ici d'évaluer les dynamiques qui ont agité globalement sur ces communes, nous nous intéressons donc aux documents en vigueur.

Pour l'ensemble des 13 communes dotées de documents, un peu plus de 195 hectares ont été inscrits en zone « à urbaniser », mais cette ouverture à l'urbanisation ne s'était concrétisée, en 2011, que pour une cinquantaine d'hectares et ne concernait que 6 communes. Villers-Bocage concentrait l'essentiel de cette consommation (29 hectares), le solde se répartissant entre Flesselles (4,5 hectares) et deux « ensembles » : Querrieu – Pont Noyelle (7 hectares) et Coisy-Cardonnette (6,4 hectares).

Si l'on considère les deux principales destinations qui caractérisent la consommation relevée sur BOCAGE-HALLUE :

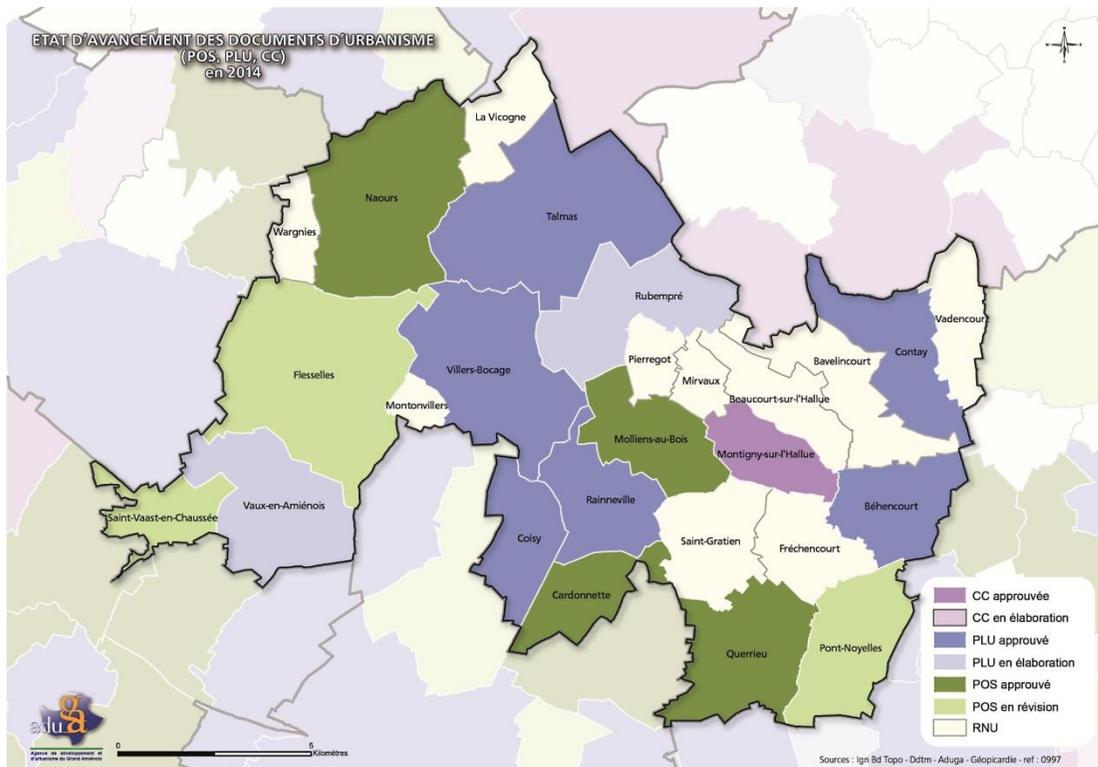
- L'habitat représente la moitié des 50 hectares et concerne principalement Villers-Bocage (7 hectares) , Querrieu – Pont Noyelle (6,3 hectares cumulés), Flesselles (3,5 hectares) et Coisy-Cardonnette (environ 6 hectares cumulés).
- L'activité développée concerne exclusivement la commune de Villers-Bocage avec une consommation d'un peu plus de 22 hectares sur les 33 réservés par cette commune.



Depuis 2011, des opérations ont pu être mises en œuvre faisant évoluer ces chiffres de consommation. Il n'en reste pas moins que la tendance observée confirme d'une part le rôle structurant de Villers-Bocage, ainsi que l'attractivité des communes les mieux reliées à Amiens. A noter pour ces dernières une singularité, qu'il faudra sans doute confirmer, de « couples de communes » qui semblent partager leur attractivité: Querrieu - Pont Noyelle et Coisy-Cardonnette.

Etat de la couverture en documents de planification dans BOCAGE-HALLUE

Source : Observatoire de la planification – Aduga (2013)



Communes	Document de planification	approbation
BEHENCOURT	PLU approuvé	10/03/2010
CARDONNETTE	POS approuvé	06/07/1999
COISY	PLU approuvé	03/03/2011
FLESSELLES	Révision en cours du POS en PLU	07/06/1995
MOLLIENS-AU-BOIS	POS approuvé	24/08/1990
MONTIGNY-SUR-L'HALLUE	CC approuvée	13/02/2008
NAOURS	Révision en cours du POS en PLU	06/09/2001
PONT-NOYELLES	Révision en cours du POS en PLU	09/09/1988
QUERRIEU	POS approuvé	23/02/1989
RAINNEVILLE	PLU modifié	13/06/2013
SAINT-VAAST-EN-CHAUSSEE	Révision en cours du POS en PLU	09/11/2001
TALMAS	PLU approuvé	06/08/2008
VILLERS-BOCAGE	PLU approuvé	08/11/2007
VAUX EN AMIENOIS	PLU approuvé	12/12/2013

Potentiel constructible inscrit aux documents d'urbanisme approuvés

Source : Observatoire foncier – Aduga (2011)

Communes	Zones	Destinations	Surfaces Totales	Surfaces Disponibles	Surfaces Occupées	
Béhencourt	AUc	Habitat	1,34	1,34	0,00	0,00%
	AUs		4,82	4,44	0,39	8,02%
Cardonnette	AUc	Habitat	4,88	1,86	3,02	61,89%
	AUs		6,02	5,70	0,32	5,36%
Coisy	AUc	Mixte	4,82	1,78	3,05	63,15%
Contay	AUc	Habitat	4,40	4,40	-0,00	0,00%
	AUs		4,73	4,59	0,14	2,97%
Flesselles	AUc	Activité	5,89	4,92	0,97	16,39%
	AUc	Habitat	3,52	0,00	3,52	100,00%
	AUs	Mixte	8,08	8,08	0,00	0,00%
Molliens-au-B.	AUc	Habitat	2,47	2,47	0,00	0,00%
Naours	AUc	Activité	8,32	8,32	0,00	0,00%
	AUs	Habitat	9,49	9,49	0,00	0,01%
AUs	7,30		7,30	0,00	0,00%	
Pont-Noyelles	AUc	Equipement	0,76	0,76	0,00	0,00%
	AUc	Habitat	12,18	7,21	4,97	40,79%
Querrieu	AUc	Equipement	0,64	0,00	0,64	100,00%
	AUc	Habitat	3,39	2,00	1,39	40,95%
Rainneville	AUs	Habitat	14,29	13,12	1,17	8,16%
	AUs	Loisirs-tourisme	2,40	2,40	0,00	0,00%
St-Vaast-en-Ch.	AUc	Habitat	6,97	5,24	1,73	24,82%
Talmas	AUc	Activité	3,84	3,84	0,00	0,00%
	AUc	Habitat	12,23	12,23	0,00	0,00%
	AUs		1,40	1,40	0,00	0,00%
Villers-Bocage	AUc	Activité	30,49	8,20	22,29	73,12%
	AUs		2,74	2,74	0,00	0,00%
	AUc	Equipement	0,43	0,43	0,00	0,00%
	AUc	Habitat	21,47	14,44	7,03	32,74%
AUs	5,98		5,98	0,00	0,00%	

195,28 **144,67**

3. Foncier mobilisable, quelles perspectives ?

constats et perspectives >



TALMAS, juillet 2014: une « friche habitat »

3. Le potentiel de reconversion de friches

Réalisée en 2011 et 2012 l'étude du potentiel des friches d'activités du Grand Amiénois n'en a recensé aucune dans la Communauté de communes BOCAGE-HALLUE. L'inventaire mis à jour en 1ère phase de l'étude visait les sites d'activités de plus de 300 m² qui avaient perdu toute vocation depuis plus de 3 ans. Il a été réalisé à partir de questionnaires adressés à chacune des 381 communes du pays (taux de retour plus de 80%). L'analyse du gisement foncier, dans le cadre de ce PLU, permettra de le vérifier mais aussi d'identifier d'autres sites éventuellement mutables comme les « friches habitat ».

3. Le gisement de foncier public

Pour mener une analyse foncière et préparer la mise au point d'une stratégie, l'identification des propriétés publiques non bâties présente plusieurs intérêts:

- Mettre en place une « méthode de gestion » du stock des terrains à travers l'évaluation du patrimoine foncier de certains acteurs publics ou parapublics et envisager la possibilité de réaliser des transferts de biens avec d'autres propriétaires, privés notamment.
- Faciliter la recherche de terrains mobilisables pour la production de logements, en s'appuyant sur certains critères (taille des parcelles, localisation des terrains, etc.).

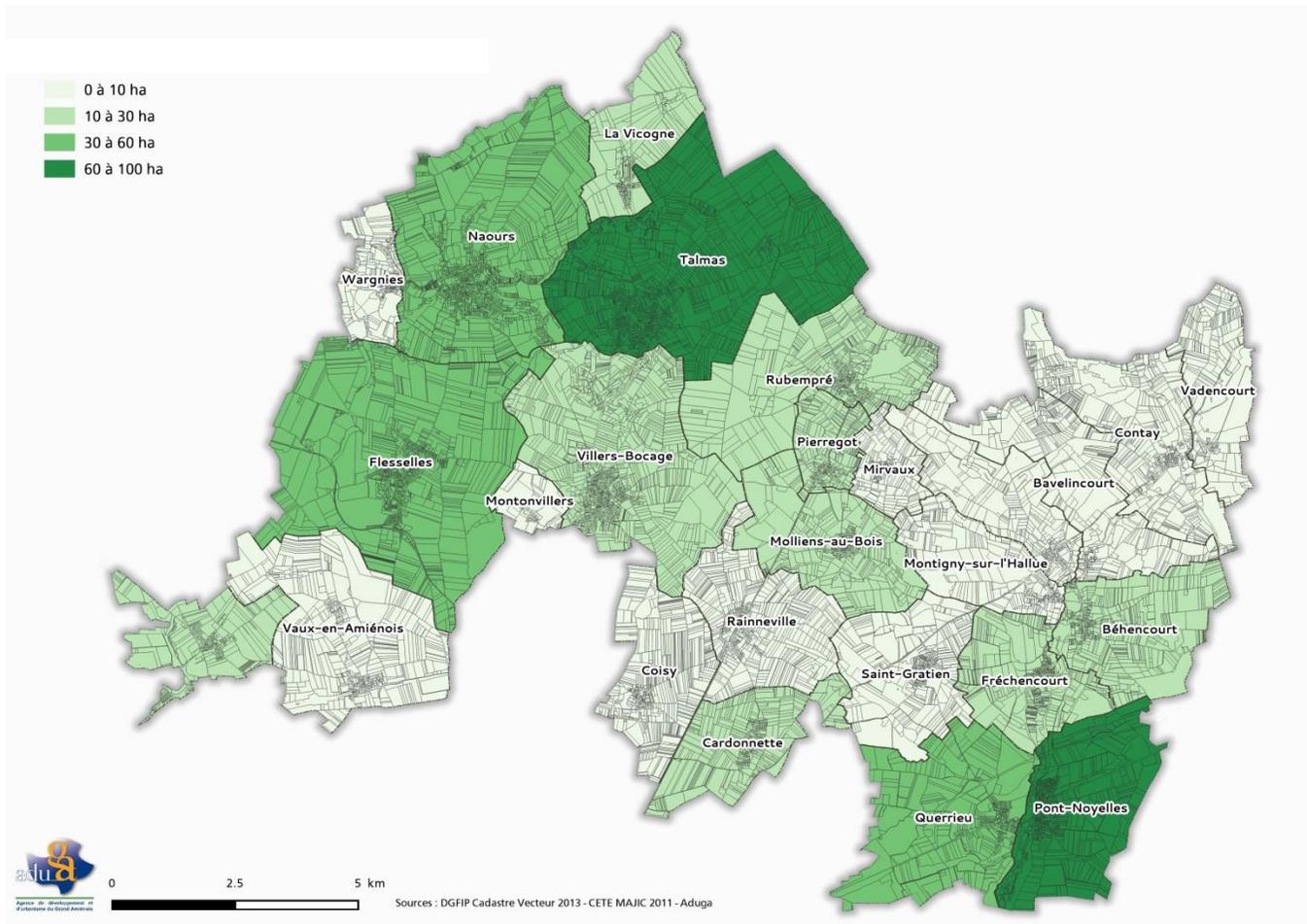
En 2011, ces propriétés publiques non bâties représentent plus de 541 hectares sur l'ensemble de BOCAGE-HALLUE et sont, pour 43% d'entre-elles, communales.

- Ainsi, par exemple, Pont-Noyelle et Talmas disposent chacune de plus de 60 hectares de ces propriétés publiques non bâties. A Pont-Noyelle, une part importante de ce foncier est communale (marais notamment) mais aussi départementale (contournement). A Talmas, il faut noter la spécificité de grandes parcelles agricoles propriétés du centre hospitalier universitaire.
- Querrieu, Flesselles et Naours, disposent de 30 à 60 hectares de propriétés publiques dont certaines sont à la fois communales et localisées ou dans le tissu urbain ou à proximité de celui-ci.

Cette première approche montre que si le foncier public peut sembler, par nature, plus accessible au développement que le foncier privé, surtout lorsqu'il est en quantité importante comme ici, encore faut-il que sa localisation et sa nature soient propices à ce développement. Hors cette équation n'est que très rarement démontrée en dehors de toute stratégie foncière qui a pour effet d'anticiper le projet de développement.

Evaluation des surfaces des propriétés publiques non-bâties

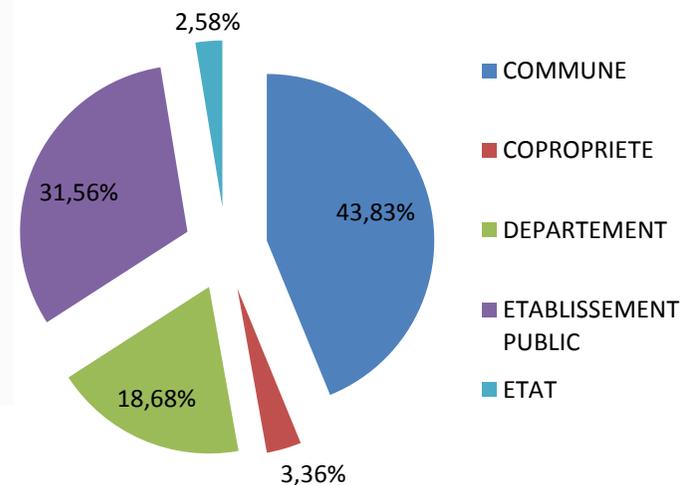
Source : DGFI – MAJIC 2011



Répartition par type de propriétaires de foncier public non-bâti

Source : DGFI – MAJIC 2011

Propriétaire	Surface ha
COMMUNE	237,51
COPROPRIETE	18,19
DEPARTEMENT	101,21
ETABLISSEMENT PUBLIC	171,02
ETAT	14,00
	541,93



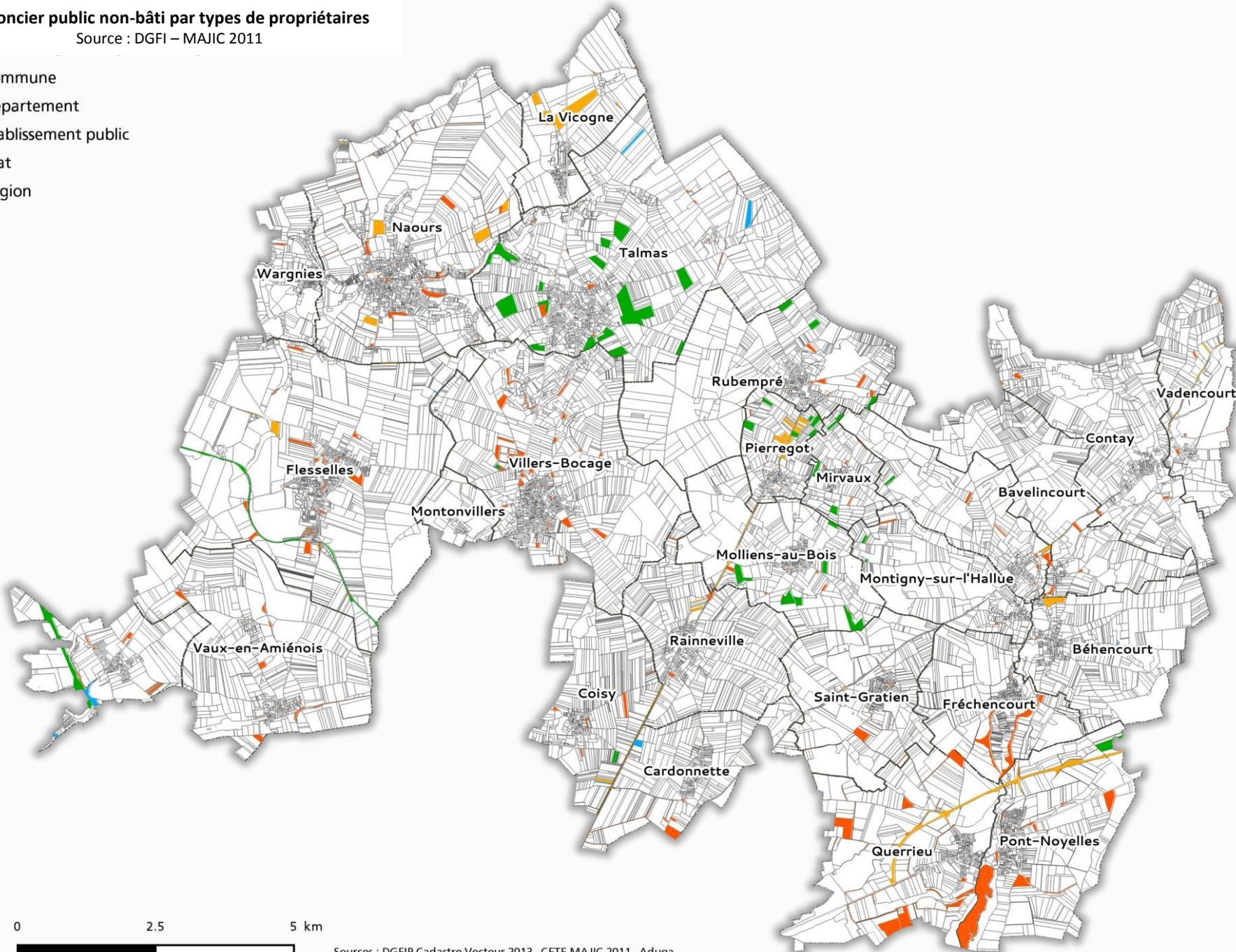
Lecture : en 2011, le foncier public représentait 60 à 100 ha de la commune de Talmas.

Lecture : en 2011, un peu plus de 43% du foncier public recensé sur Bocage-Hallue était de propriété communale.

Le foncier public non-bâti par types de propriétaires

Source : DGFI – MAJIC 2011

- Commune
- Département
- Établissement public
- État
- Région





Ce qu'il faut retenir

La tendance du marché du foncier à bâtir est à **une légère diminution des surfaces**, mais elles restent importantes et **l'acquisition de terrain représente encore un investissement lourd**.

195 hectares inscrits en zone « à urbaniser » dans les documents d'urbanisme communaux, pour **une cinquantaine consommés**.

En 2011, l'étude du potentiel des friches d'activités du Grand Amiénois n'a pas recensé de tels sites dans BOCAGE-HALLUE. Pourtant **certaines espaces peuvent trouver de nouvelles vocations (granges, terrains divisibles...)**.

541 hectares de propriétés publiques non bâties ! Mais ce foncier ne bénéficie que rarement d'une nature et d'une localisation propices à la réalisation d'un projet de développement.



ZOOM SUR ... LA LOI ALUR ET LE FONCIER

Les dispositions affichées par la loi Allure pour une mobilisation efficace du foncier

Renouvellement urbain et sobriété foncière.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a été publiée au Journal officiel du 26 mars 2014. Elle a pour ambition de permettre de produire plus de logements par une réforme de l'urbanisme conciliant construction et limitation de l'étalement urbain. »

Cette lutte contre l'étalement urbain et la consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers, implique une analyse préalable fine des capacités de densité et de mutation des espaces bâtis ainsi qu'une politique d'urbanisme et foncière volontariste.

La nomenclature du règlement du PLU a été réécrite avec la suppression du COS (coefficient d'occupation des sols) ainsi que de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles. En revanche de nouvelles possibilités sont offertes comme la fixation d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, les possibilités d'ouverture à l'urbanisation d'une zone par modification du PLU sont désormais encadrées : il faudra justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Illustration: *le rapport de présentation du PLU devra désormais analyser la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification.*

Sources: www.territoires.gouv.fr,
Adcf, Certu.

DES CLÉS POUR LE PROJET

Éléments de réflexion pour construire le diagnostic et le PADD

Les problématiques à considérer

Attractivité territoriale

La CCBH est attractive parce qu'elle propose « la campagne » au pied de la ville, même si les prairies sont devenues rares et les villages bosquets parfois fragilisés. La pression est particulièrement forte pour les communes offrant, dans ce contexte, un minimum de services et qui sont bien reliées à l'agglomération. Pour les villages les plus éloignés de la métropole la pression est bien moindre.

Disponibilité foncière

Seul un quart de la surface « à urbaniser », prévue globalement par les documents d'urbanisme communaux, a été effectivement consommé et si BOCAGE-HALLUE bénéficie toujours de la proximité de l'agglomération amiénoise, l'évolution du contexte économique positionne également d'autres territoires dans une nouvelle attractivité.

Renouvellement et créativité

Parce que l'activité agricole évolue et que certains bâtiments ne sont plus appropriés et parce que les modes de vie évoluent également et que de grands terrains deviennent parfois un poids pour leurs propriétaires, certains espaces peuvent trouver de nouveaux usages. Ces mutations impliquent un dialogue construit entre l'héritage et la nouveauté en termes d'organisation urbaine

Les questions soulevées

>> Comment prendre en compte l'identité rurale de BOCAGE-HALLUE et l'activité agricole qui la génère dans la dimension foncière du projet de développement ?

>> Comment calibrer et harmoniser efficacement la programmation de disponibilité foncière avec le projet de développement ?

>> Comment favoriser mutations foncières, changements d'usages et nouvelles formes d'urbanisation ?

REGARDS D'ACTEURS

Une première approche du gisement foncier « brut ».

1. Le relevé du potentiel foncier brut: méthode

Les ateliers proposés aux élus de BOCAGE-HALLUE ont une double vocation: installer et perfectionner les méthodes de travail collectif entre élus et entre élus et techniciens, mais aussi croiser la connaissance issue de la pratique de terrain avec celle obtenue à travers les données techniques. La ressource foncière et sa capacité à se transformer ne peut être appréhendée sans cette double approche. Il a ainsi été demandé aux élus de chaque commune d'élaborer leurs relevés du « potentiel foncier brut » à travers les informations suivantes:

- Constructions non cadastrées: mise à jour des plans cadastraux fournis,
- Permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé: anticipation des constructions à court terme,
- Partie actuellement urbanisée de la commune: définition du périmètre privilégié pour l'implantation de nouvelles constructions,
- Parcelle non mobilisable: parcelle non bâtie mais qui pour raisons diverses ne pourra pas l'être (risques, servitudes, etc.),
- Parcelle mobilisable: à l'intérieur du tissu urbanisé, non bâtie ou dont le bâti peut changer d'usage, sans présumer de sa mise en vente,
- Possibilité de densification: zone présentant un parcellaire largement dimensionné et suffisamment accessible pour présenter une opportunité de nouvelles constructions par divisions parcellaires.

2. Objectif de l'approche foncière à la parcelle

Le recensement mené par les élus sera complété d'une approche technique visant à préciser le gisement foncier brut susceptible de favoriser une mise en œuvre efficace du projet tant du point de vue du développement que de la préservation des ressources et de l'environnement.





Premier inventaire foncier mené par les élus (extrait).

Loi ALUR – Les agences d’urbanisme

« II. – I bis. – Le premier alinéa de l’article L. 121-3 du code de l’urbanisme est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l’État et les établissements publics ou d’autres organismes qui contribuent à l’aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion, et d’études et d’accompagnement des politiques publiques, appelés agences d’urbanisme.

Ces agences d’ingénierie partenariale ont notamment pour missions :

- 1°. De suivre les évolutions urbaines et de développer l’observation territoriale ;
- 2°. De participer à la définition des politiques d’aménagement et de développement et à l’élaboration des documents d’urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d’urbanisme intercommunaux ;
- 3°. De préparer les projets d’agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d’approche intégrée et d’harmonisation des politiques publiques ;
- 4°. De contribuer à diffuser l’innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine ;
- 5°. D’accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.

Elles peuvent prendre la forme d’association ou de groupement d’intérêt public. Ces derniers sont soumis au chapitre II de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d’amélioration de la qualité du droit. Ils peuvent recruter du personnel propre régi par le code du travail. »



Agence de développement et d’urbanisme du Grand Amiénois

Contribution de l’Agence de développement et d’urbanisme du Grand Amiénois à l’état des lieux du Plan local d’urbanisme intercommunal de la communauté de communes Bocage-Hallue.

Rédaction et mise en forme : Aduga
Cartographie et illustrations : Aduga