

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
COMMUNAUTE DE COMMUNES NIEVRE ET SOMME
TERRITOIRE OUEST AMIENOIS



TOME 1 : Foncier



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire du :

Le Président

SOMMAIRE

<i>Le foncier</i>	3
A. Ce que dit le SCoT du Grand Amiénois	3
B. Synthèse de l'état des lieux « foncier/réseau »	5
C. Analyse : évolution de l'habitat.....	6
1. L'approche générale de l'occupation des sols : un territoire plus artificialisé que Les territoires de référence	6
2. L'analyse de l'évolution de la trame	11
3. Les densités et morphologie urbaines : une variété de typologies.....	13
4. Le prix du foncier.....	20

LE FONCIER

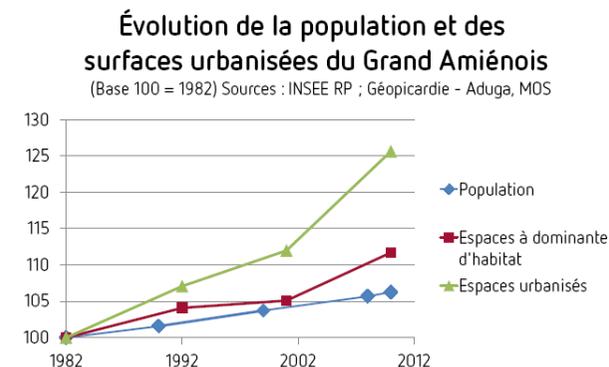
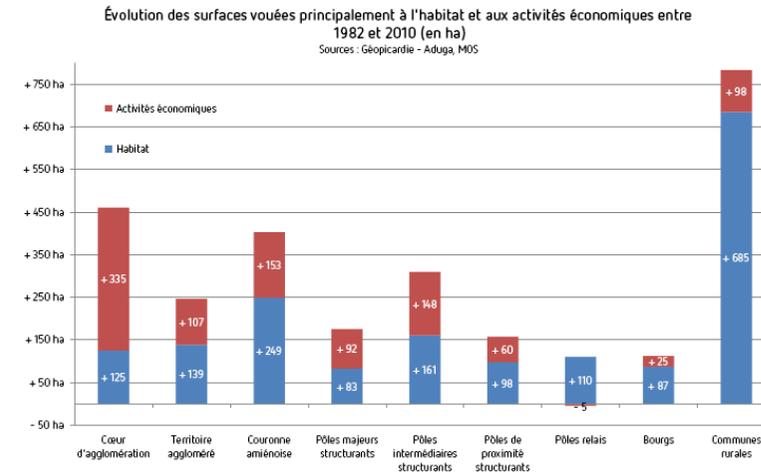
A. CE QUE DIT LE SCOT DU GRAND AMIENOIS

Depuis les années 1970, le territoire du Grand Amiénois connaît une diffusion des populations et un affaiblissement des principaux pôles urbains. **Les constructions ont principalement été des logements individuels, dans les communes rurales** qui ont accueilli à elles seules 24% des constructions commencées depuis 2006. Cette évolution se traduit dans l'évolution des surfaces vouées à l'habitat, puisqu'entre 1982 et 2010, elles ont considérablement augmenté : + 161ha dans les pôles intermédiaires structurant, + 98 ha dans les pôles de proximité, + 87ha dans les bourgs et + 685 dans les communes rurales. Le phénomène de périurbanisation est donc important. L'habitat est le poste le plus consommateur d'espace foncier (41% des consommations foncières).

Le territoire du grand Amiénois est de plus en plus urbanisé. Au cours de la dernière décennie, le rythme d'urbanisation des terres agricoles a été multiplié par 2,5 par rapport aux années 1980-1990. Les modes de développement récents ont entraîné une augmentation sensible de la consommation foncière au détriment des espaces agricoles et au profit des espaces à vocation résidentielle, économique, d'infrastructures, ... Entre 2001 et 2010, le rythme annuel moyen d'urbanisation du foncier est de 263ha/an, contre 100ha/an au cours des années 1980/1990. L'augmentation de l'artificialisation des sols s'est faite plus rapidement que la croissance de la population dans le même temps. **Sur le territoire Ouest-Amiénois, ce sont 84 hectares qui ont été consommés entre 2001 et 2010**, et plus précisément 28 hectares de consommés entre 2007 et 2017 pour la vocation habitat.

Dans les documents de planification des communes de la CCOA au 1^e février 2011, le potentiel constructible est de 74ha en tout. En termes de friche, la CCOA ne dispose que d'une friche identifiée comme à potentiellement réinvestir : il s'agit de la friche Carmichael.

Le SCOT fixe un objectif de limitation de la consommation foncière ambitieux s'appuyant sur une meilleure répartition entre l'offre nouvelle de logements et



l'identification de site de développement des activités. En termes d'habitat, il s'agit de privilégier les modes d'urbanisation les moins consommateurs de foncier et de promouvoir les formes urbaines favorisant les parcours résidentiels. L'objectif de limitation de consommation foncière est fixé entre 45 et 55ha/an (1 000 ha en 20 ans).

Le développement doit passer en priorité par un réinvestissement des espaces déjà urbanisés (dents creuses, fiches, emprises ferroviaires désaffectées, ...). Le foncier mobilisable doit être recensé en renouvellement et en densification. Le renouvellement urbain dans les types de communes identifiées sur le territoire Ouest-Amiens (pôles intermédiaires, de proximité, relais, bourgs et communes rurales) est moindre qu'à l'échelle du pays du Grand Amiénois. **La part consacrée au renouvellement urbain est entre 35% et 10%**. L'organisation du développement urbain doit être menée dans une logique de confortement de l'enveloppe urbaine : redéfinir les limites de l'urbanisation et veiller au maintien de coupures d'urbanisation ; urbaniser au contact des espaces déjà urbanisés et proscrire les développements linéaires ; réguler les extensions en dehors des centralités.

Le SCoT introduit aussi la notion de produire un habitat plus dense, sur des espaces de taille plus réduites : **la taille moyenne maximale des terrains à usage pavillonnaire est fixée entre 600m² pour les pôles et bourgs et 700m² pour les communes rurales**. Il s'agit aussi d'adopter des densités résidentielles minimales (hors contrainte de réseaux, de topographie, ...).

En matière de consommation foncière, le SCoT fixe l'objectif de rationaliser la consommation foncière à vocation économique et commerciale (justification qualitative des projets, optimisation du foncier, requalification des sites existants, ...) et de stimuler la mixité des usages.

En matière de logement social, la réalisation de zones d'activités économiques et/ou l'implantation d'une activité nouvelle au-delà de 3 hectares devra s'accompagner de la programmation de logements locatifs aidés à raison de 2 logements pour 5 hectares dès lors que l'offre existante n'est pas suffisante.

	Habitat pavillonnaire	Formes d'habitat conseillées		
		Habitat individuel dense et habitat intermédiaire	Petit collectif	Collectif
Cœur d'agglomération	Maximum de 10 %	Au moins 90 % de l'offre nouvelle de logements		
Territoire aggloméré	Maximum de 30 %	Au moins 70 % de l'offre nouvelle de logements		
Couronne amiénoise	Maximum de 70 %	Au moins 30 % de l'offre nouvelle de logements		
Pôle majeur	Maximum de 50 %	Au moins 50 % de l'offre nouvelle de logements		
Pôle intermédiaire	Maximum de 60 %	Au moins 40 % de l'offre nouvelle de logements		
Pôle de proximité, pôle relais et bourgs	Maximum de 70 %	Au moins 30 % de l'offre nouvelle de logements		
Commune rurale	Maximum de 80 %	Au moins 20 % de l'offre nouvelle de logements		

Ambitions de renouvellement urbain et de renforcement des espaces déjà urbanisés

	Part consacrée au renouvellement urbain
Cœur d'agglomération	50 %
Territoire aggloméré	30 %
Couronne amiénoise	20 %
Pôles majeurs	35 %
Pôles intermédiaires	35 %
Pôles de proximité	20 %
Pôles relais et bourgs	15 %
Communes rurales	10 %

Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire

	Taille moyenne maximale
Cœur d'agglomération	400 m ²
Territoire aggloméré	400 m ²
Couronne amiénoise	600 m ²
Pôles majeurs	500 m ²
Pôles intermédiaires	600 m ²
Pôles de proximité, pôles relais et bourgs	600 m ²
Communes rurales	700 m ²

Densités brutes recherchées

	Densités minimales
Cœur d'agglomération	50 logements/ha
Territoire aggloméré	30 logements/ha
Couronne amiénoise	15 logements/ha
Pôles majeurs	25 logements/ha
Pôles intermédiaires	20 logements/ha
Pôles de proximité, pôles relais et bourgs	15 logements/ha
Communes rurales	13 logements/ha

B. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX « FONCIER/RESEAU »

L'ESSENTIEL : ANALYSE DU FONCIER ET DES RESEAUX

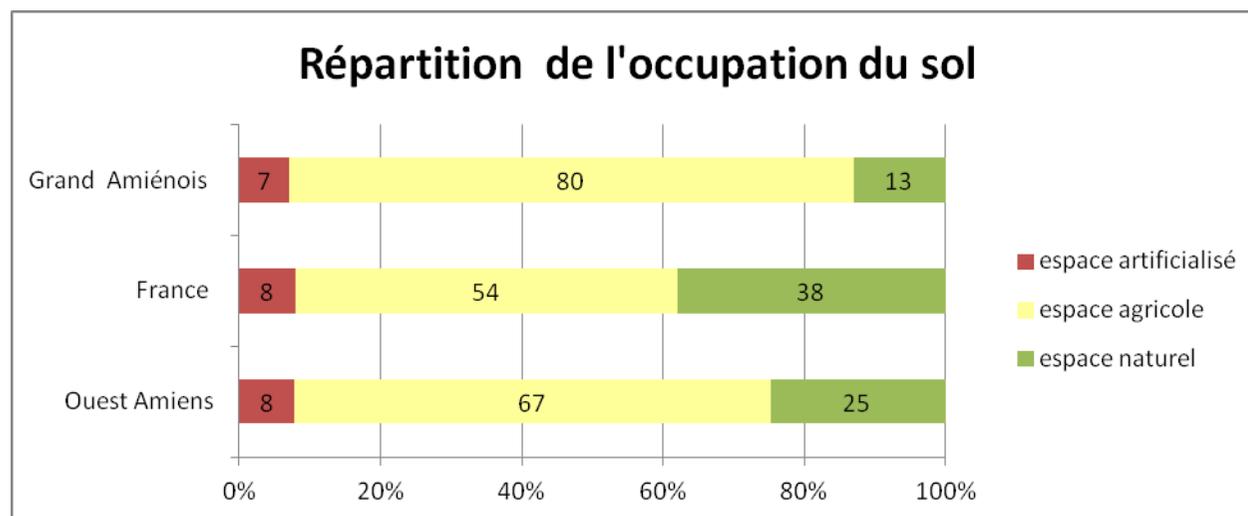
- ✓ *Un sol plus artificialisé que sur les territoires de référence*
 - ✓ *Mais une artificialisation plus modérée ces dernières années*
 - ✓ *Une consommation foncière pour moitié dédiée aux activités économiques depuis 2000*
 - ✓ *Un prix du foncier plutôt élevé, influencé par la proximité avec Amiens et qui limite les opérations*
 - ✓ *Des réseaux d'eau potable globalement en bon état même s'il existe des problèmes et des dysfonctionnements récurrents sur certaines communes*
 - ✓ *Des réseaux d'assainissement majoritairement individuel*
 - ✓ *Des essais des bornes incendie favorables sur la majeure partie des communes*
 - ✓ *Une desserte en NTIC et télécom posant des problèmes en certains points, notamment sur les communes de plateau*
-
- ✓ Points d'attention:
 - ***Etre vigilant aux capacités des points de captage et des réseaux d'assainissement***
 - ***Conserver l'identité village des communes et faire attention à l'artificialisation des sols***

C. ANALYSE : EVOLUTION DE L'HABITAT

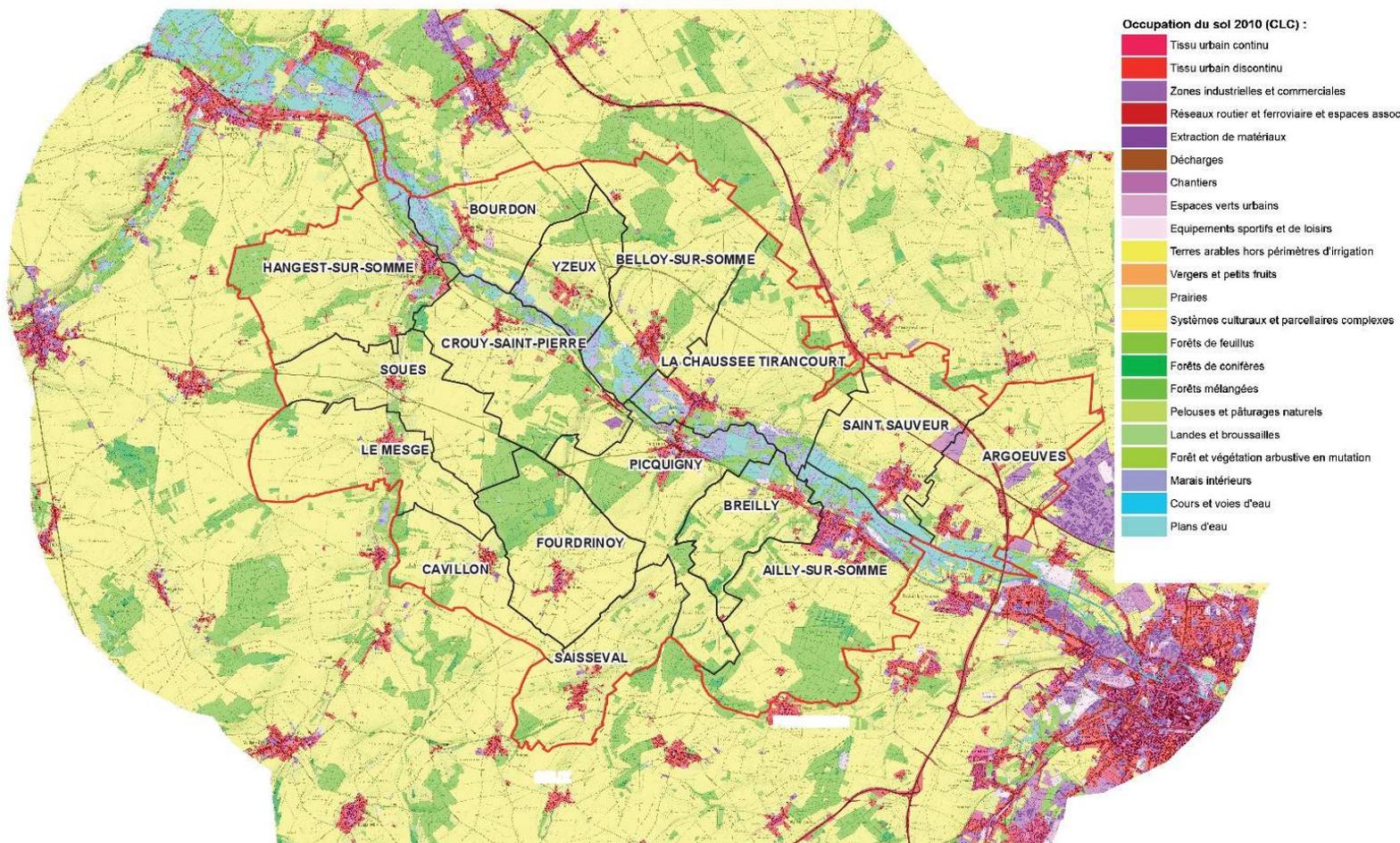
1. L'APPROCHE GENERALE DE L'OCCUPATION DES SOLS : UN TERRITOIRE PLUS ARTIFICIALISE QUE LES TERRITOIRES DE REFERENCE

Les espaces artificialisés correspondent aux zones de chantiers, à dominante économique, à vocation d'habitat, d'équipements et d'infrastructures identifiées par le Corine Land Cover. 9% de la surface du territoire Ouest-Amiens est artificialisé, 66% des terres sont à vocation agricole, enfin, 25% sont restés des espaces naturels. En comparaison avec les territoires de référence :

- La surface du territoire Ouest-Amiens est plus artificialisée que celle de la Franc et du Grand Amiénois
- Les espaces agricoles couvrent une plus grande part du territoire qu'à l'échelle de la France, mais les espaces dédiés à l'agriculture sont plus importants sur le Grand Amiénois
- Les espaces naturels occupent une partie plus importante du territoire en comparaison avec le Grand Amiénois, mais plus faible par rapport au pourcentage des espaces naturels à l'échelle de la France.



Données issues de Corine Land Cover, 2012



- Occupation du sol 2010 (CLC) :**
- Tissu urbain continu
 - Tissu urbain discontinu
 - Zones industrielles et commerciales
 - Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
 - Extraction de matériaux
 - Décharges
 - Chantiers
 - Espaces verts urbains
 - Equipements sportifs et de loisirs
 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
 - Vergers et petits fruits
 - Prairies
 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
 - Forêts de feuillus
 - Forêts de conifères
 - Forêts mélangées
 - Pelouses et pâturages naturels
 - Landes et broussailles
 - Forêt et végétation arbustive en mutation
 - Marais intérieurs
 - Cours et voies d'eau
 - Plans d'eau

Légende

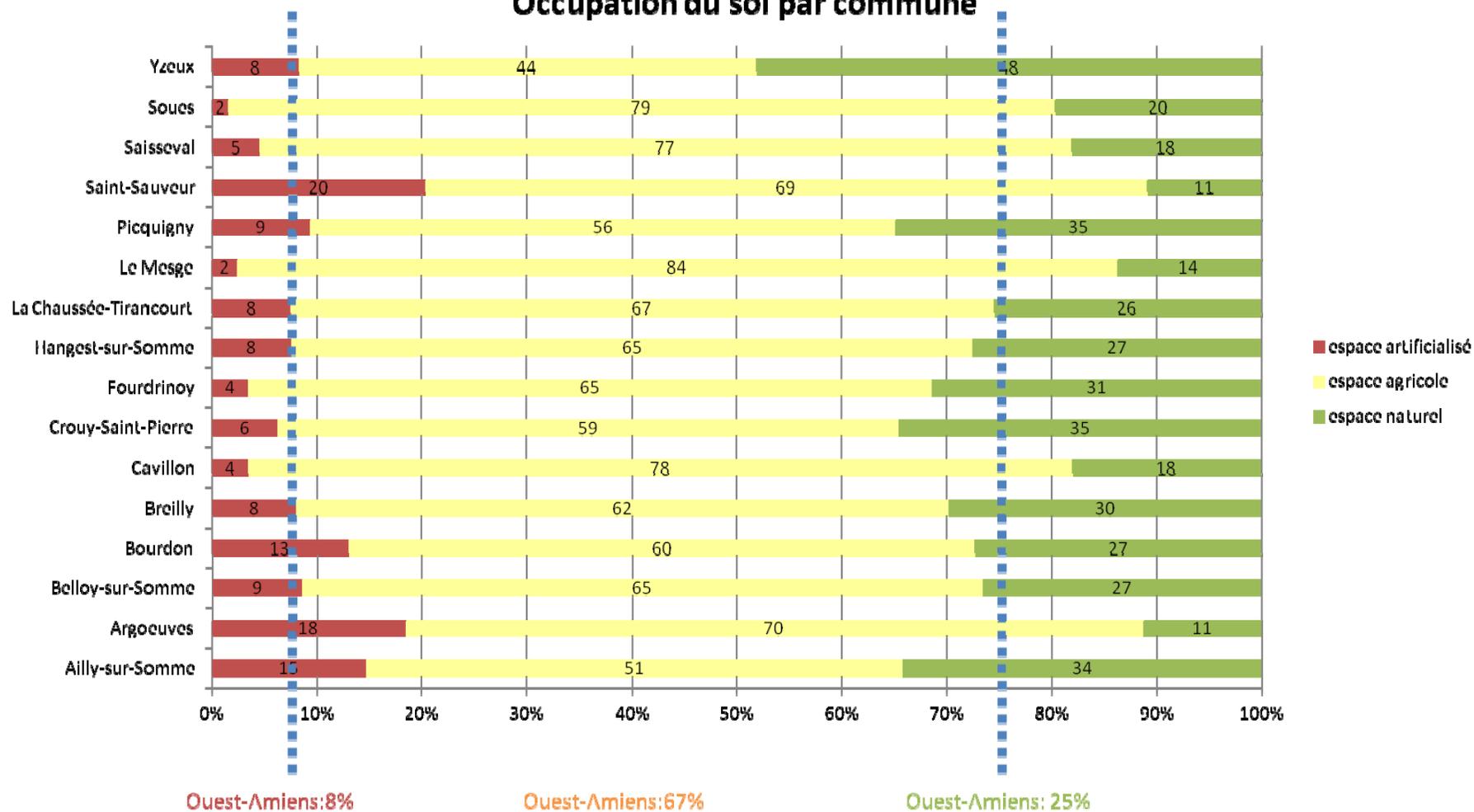
- Limites communales
- Limites territoire Ouest-Amiens

0m 2 km



Source : IGN, CLC 2010
Juillet 2018

Occupation du sol par commune



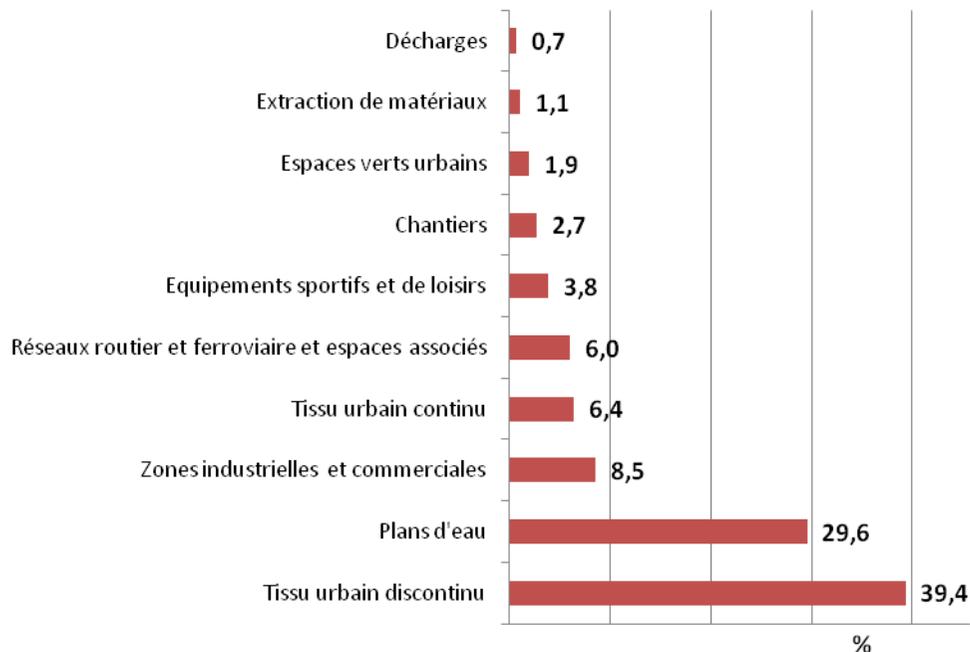
Données issues de Corine Land Cover, 2012

La répartition de l'occupation du sol varie d'une commune à l'autre :

- Ailly-sur-Somme, Argoeuves et Picquigny sont les communes les plus artificialisées, à proximité d'Amiens.
- Ailly-sur-Somme, Crouy-Saint-Pierre, Saint-Sauveur et Yzeux sont celles où les espaces naturels représentent une plus grande part de leur territoire (vallée de la Somme, marais, forêt, ...)
- Les communes composées en plus grande partie par les espaces agricoles sont Argoeuves, Cavillon, Le Mesge, Saisseval et Soues

	ESPACE ARTIFICIALISE (HA)	ESPACE AGRICOLE (HA)	ESPACE NATUREL (HA)
AILLY-SUR-SOMME	222	770	514
ARGOEUVES	188	714	115
BELLOY-SUR-SOMME	113	854	349
BOURDON	90	412	188
BREILLY	46	355	170
CAVILLON	19	425	98
CROUY-SAINT-PIERRE	65	612	357
FOURDRINOY	32	595	286
HANGEST-SUR-SOMME	95	806	341
LA CHAUSSEE-TIRANCOURT	93	827	316
LE MESGE	21	730	120
PICQUIGNY	96	574	358
SAINT-SAUVEUR	185	625	99
SASSEVAL	33	566	133
SOUES	13	680	170
YZEUX	42	219	242

Vocation de l'espace artificialisé

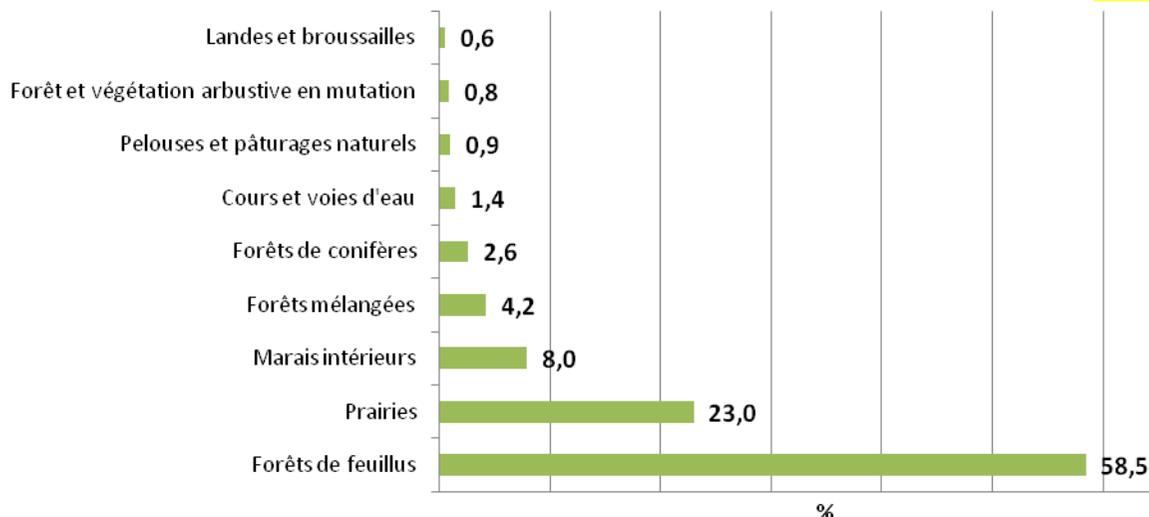


Les typologies d'espaces artificialisés sont variées, et sont toutes issues de l'intervention humaine pour modifier son environnement. Sur le territoire Ouest-Amiens, la majeure partie de ces espaces correspond à un tissu urbain discontinu, caractéristique du territoire périurbain et rural. Les plans d'eau, façonnés pour différents usages, notamment l'extraction de matériaux en grande partie, sont aussi un élément important du territoire..

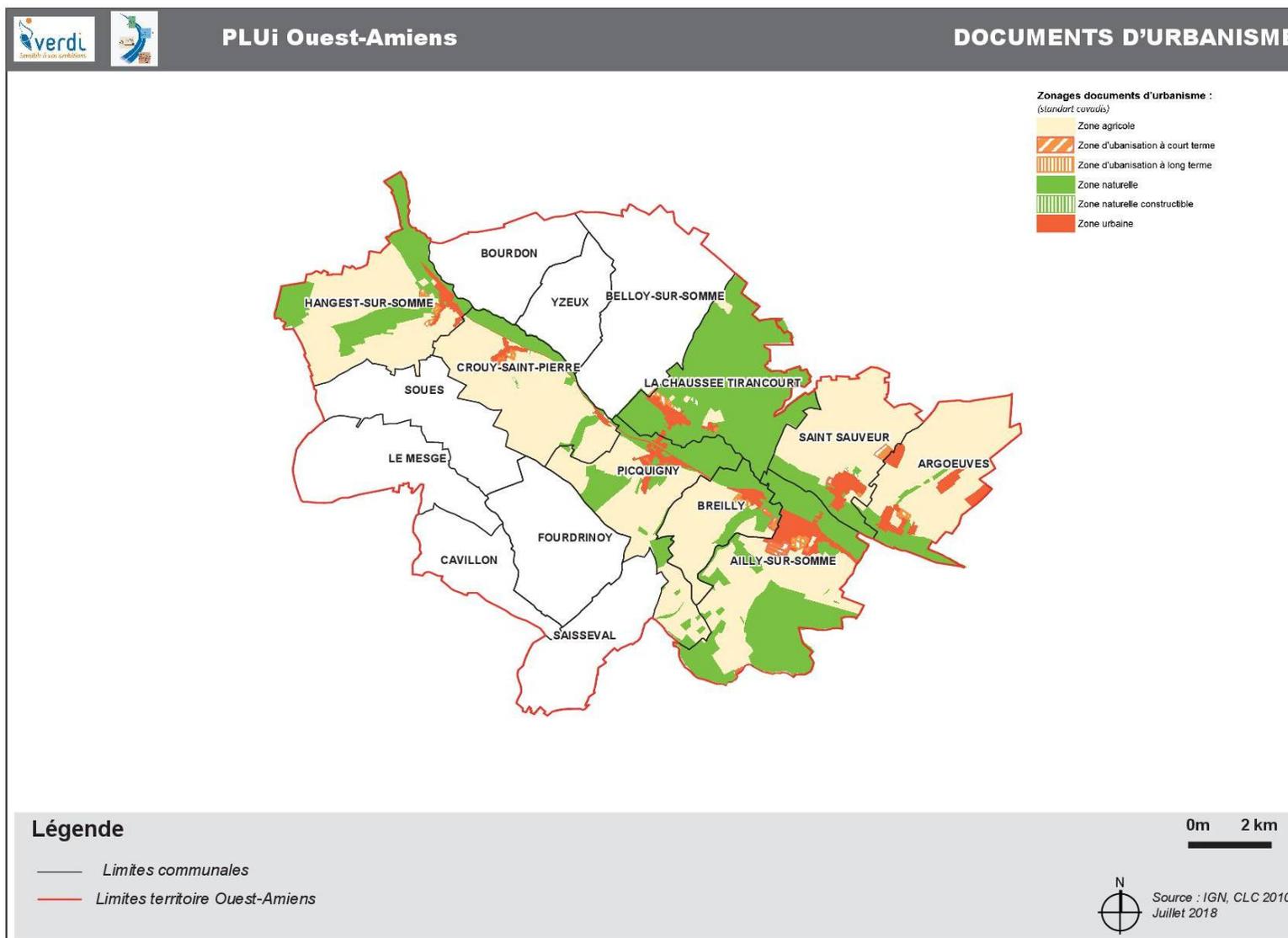
Les espaces naturels sont en grande partie composés de forêts, de marais et de prairies, qui façonnent à leur tour et marquent le territoire

Vocation des espaces agricoles	%
Terres arables	99,9
Vergers et petits fruits	0,1

Vocation de l'espace naturel



2. L'ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DE LA TRAME



3. LES DENSITES ET MORPHOLOGIE URBAINES : UNE VARIETE DE TYPOLOGIES

L'implantation du bâti s'est fait selon deux modèles. Le long de la Somme, à proximité des axes de communication (fleuve, routes, voie ferrées), la trame bâtie est plus dense. C'est là où se situent les communes-centres d'Ailly-sur-Somme, Picquigny et Hangest-sur-Somme. La morphologie urbaine est aussi influencée par Amiens, puisque les tissus urbains les plus denses sont situés sur la frange Est du territoire. A l'inverse, les communes les plus éloignées de la Somme et d'Amiens ont une morphologie urbaine moins dense, beaucoup plus rurale.

Le centre-bourg

La densité au centre des bourgs est plus importante. Les principaux sont implantés le long de la Somme à Ailly-sur-Somme et Picquigny. Le tissu urbain est continu, les constructions se sont faites suivant les axes de communication (RD1235 notamment) et à proximité des espaces de vie quotidienne (gare, église, équipements, ...) en front de rue. La hauteur varie entre R+1 et R+3. **La densité peut atteindre jusqu'à 75 logements/ha.**



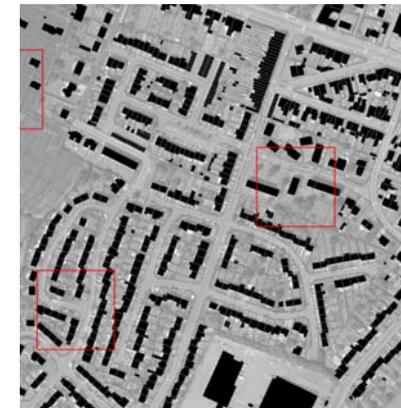
La cité ouvrière

Le passé industriel le long de la Vallée de la Somme marque les communes, notamment Ailly-sur-Somme à proximité des usines Carmichael, où la cité actuelle semble vivre à l'écart du reste de la commune. La séparation est physiquement marquée par la voie ferrée, la passerelle et la Somme. L'habitat est typique des cités ouvrières : mitoyen et implanté le long des rues. La hauteur varie entre R+1 et R+2. **La densité est de 180 logements/ha.**



L'habitat collectif

Quelques habitats collectifs sont implantés en périphérie des centre-bourgs dans la continuité des axes de desserte à Ailly-sur-Somme, Picquigny, Leur hauteur est variable de R+2 à R+3. **La densité est de 70 logements/ha**



Les espaces pavillonnaires

Plusieurs communes ont connu ces dernières années une nouvelle urbanisation. Les extensions urbaines se sont faites selon différentes formes, et le long ou en poursuite des réseaux existants. Les opérations sont de deux types : l'habitat individuel groupé et l'habitat pavillonnaire. L'habitat groupé se situe en périphérie des centres. L'habitat pavillonnaire rompt avec l'alignement sur rue, les jardins étant généralement en front de rue. Les formes sont variées, tout comme la taille des parcelles, la densité y est donc plus ou moins forte, autour de **5 à 30 logements/ha**.



L'habitat rural

Les habitats sur les communes rurales, notamment à l'Ouest du territoire sont caractérisées par un tissu urbain plus discontinu malgré des centres relativement dense. Le tissu urbain est plus lâche, il existe une imbrication entre espaces naturels/espaces agricoles et le bâti. L'habitat isolé est une des composantes de l'armature des communes rurales. **La densité est de 5 à 20 logements/ha**



Les équipements ferroviaires

Les bâtis dédiés aux circulations ferroviaires marquent les 3 communes disposant d'une gare : Ailly-sur-Somme, Picquigny et Hangest-sur-Somme. Des espaces de vie comme des bar/brasseries, supermarchés se sont implantés à proximité des gares d'Ailly-sur-Somme et dans une moindre mesure à Picquigny. Les espaces autour des gares sont en majorité des parkings/places de stationnement (seule activité autour de la gare d'Hangest).



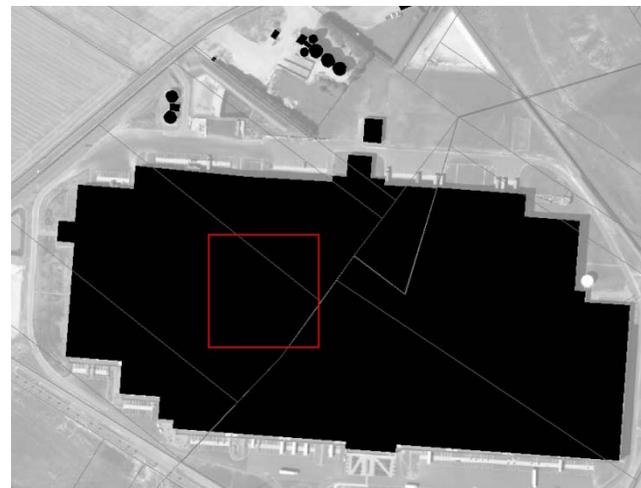
Les exploitations agricoles

Plusieurs exploitations agricoles ponctuent le paysage et ancrent d'avantage l'importance de l'activité agricole sur le territoire. Ces exploitations sont visibles dans la vallée de la Somme.



Les zones d'activité

Par le passé, les industries implantées étaient rattachées au tissu urbain existant. L'implantation récente de la ZA des Bornes du Temps et sa future extension s'inscrivent dans une autre logique. Elles sont implantées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine et sont étalées sur plusieurs hectares (au total 90 hectares répartis entre Saint-Sauveur et Argoeuves). Les entreprises Carmichael ont accueilli jusqu'à 1700 ouvriers en 1900 (132 ouvriers en 1851, 500 en 1962). Le nombre d'emplois estimés sur la ZA des Bornes des Temps est de 190.



Le renouvellement urbain

Le travail de terrain a permis de mettre en avant le fait qu'un large nombre de communes sont contraintes dans leur développement, notamment du fait de la topographie importante à certains endroits. De même, les disponibilités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont faibles à certains endroits.



4. LE PRIX DU FONCIER

Le prix du foncier est en grande partie influencé par la proximité immédiate avec Amiens. Les données sont issues des annonces parues de vente des terrains sur le territoire. En 2014, le prix moyen du m² sur les communes du territoire est de 70€. Un prix élevé peut expliquer un nombre faible de constructions. Plus on s'éloigne d'Amiens, moins les prix sont élevés sur le territoire Ouest-Amiens, ce qui explique aussi le fait que ce sont les communes à l'Ouest du territoire qui ont connu le plus de constructions depuis 2003.

En comparaison, le prix du m² :

- **Somme : 74€/m²**
- **Amiens : 89€/m²**

Ainsi, le prix de vente des terrains influe grandement le prix des ventes immobilières : 1 482€ / m² en moyenne sur le territoire Ouest-Amiénois en 2014. En comparaison avec les communes voisines du territoire Ouest-Amiens, le prix du m² est globalement dans la moyenne de ces communes, à l'exception d'Amiens, où le prix est plus élevé :

- **Ailly-sur-Noye : 1 454€ / m².**
- **Airaines : 1 195€ / m².**
- **Amiens : 1 891€ / m².**
- **Flixecourt : 1 322€ / m².**
- **Villers-Bocage : 1 529€ / m².**

Prix du m ² (€)	Immobilier	Foncier
Ailly-sur-Somme	1600	116
Argoeuves	1756	
Belloy-sur-Somme	1376	40
Bourdon	1191	40
Breilly	1542	121
Cavillon	1490	
La Chaussée-Tirancourt	1497	
Crouy-Saint-Pierre	1718	48
Fourdrinoy	1581	58
Hangest-sur-Somme	1335	50
Le Mesge	1346	
Picquigny	1425	85
Saint Sauveur	1461	
Saisseval	1488	74
Soues	1530	
Yzeux	1369	
Ouest-Amiens	1482	70

