PLUi

DU BERNAVILLOIS

Agenville
Autheux
Béalcourt
Beaumetz
Bernâtre
Bernaville
Berneuil
Boisbergues
Bonneville
Candas
Conteville
Domesmont
Domléger-Longvillers
Epécamps
Fienvillers
Frohen-sur-Authie
Gorges
Heuzecourt
Hiermont
Maizicourt
Le Meillard
Mézerolles
Montigny-les-Jongleurs
Fieffes-Montrelet
Prouville
Saint-Acheul

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

# 5 L'ANALYSE DES BESOINS

Communauté de Communes du Bernavillois

# SOMMAIRE

5 ANALYSE DES BESOINS ..... 5
5.1 ENJEUX LIES AU SOCLE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL ET AU CADRE DE VIE ..... 5
5.1.1 La qualité des grands paysages ..... 5
5.1.2 La qualité urbaine des bourgs et villages ..... 6
5.1.3 La préservation de la biodiversité et des espèces ..... 7
5.2 POSITIONNEMENT, FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION TERRITORIALE ..... 8
5.2.1 L'attractivité du territoire ..... 8
5.2.2 Le développement agricole ..... 9
5.2.3 Un développement économique endogène ..... 10
5.2.4 Le renforcement de l'armature urbaine et des réseaux ..... 11
5.2.5 L'accès à une eau de qualité pour tous à un coût maîtrisé ..... 11
5.2.6 L'optimisation des systèmes d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ... 12
5.2.7 L'amplification de la transition énergétique ..... 12
5.3 USAGERS ET PRATIQUES ..... 13
5.3.1 Une offre de logements diversifiée pour tous les publics ..... 13
5.3.2 Une structure de commerces et de services en adéquation avec les besoins de la population ..... 14
5.3.3 Le renforcement de la cohésion et de l'expérimentation sociale ..... 15
5.4 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS ..... 16
5.4.1 L'ambition démographique et les besoins en logements à l'échelle du Grand Amiénois ..... 16
5.4.1.1 L'ambition : 360 000 habitants à l'horizon 2032 ..... 16
5.4.1.2 Une production de logements qui répond à 4 grands types de besoins ..... 17
5.4.2 Projections adaptées à la communauté de communes du Bernavillois ..... 19
5.4.2.1 Tendances observées ..... 19
5.4.2.2 L'impact sur la démographie du territoire ..... 20
5.5 PREVISIONS ECONOMIQUES ..... 22
5.5.1 Les perspectives de développement économique ..... 22
5.5.2 Les besoins en termes d'activités économique ..... 22
5.6 ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ..... 25
5.6.1 Préambule ..... 25
5.6.1.1 Le cadre réglementaire ..... 25

5.6.1.2 Méthode d'analyse ..... 25
5.6.2 Les dynamiques de consommation foncière : Où ? Quand ? Pour quoi ? ..... 27
5.6.2.1 Un étalement urbain faible voire inexistant comparé à la tendance observée à l'échelle du Grand Amiénois ..... 27
5.6.2.2 Un rythme de consommation du foncier qui s'accélère nettement à partir de 2001 ..... 30
5.6.2.3 Près de la moitié du foncier artificialisé l'est sur les communes de la dorsale ..... 31
5.6.2.4 L'essentiel de la consommation foncière s'effectue en extension ..... 33
5.6.3 Estimation de la consommation foncière sur la période 2007-2016 ..... 35
5.7 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ..... 38
5.7.1 Pourquoi lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification ? ..... 38
5.7.2 Les principaux constats à l'échelle intercommunale ..... 39
5.7.2.1 Une importante réserve de foncier constructible, concentrée sur quelques communes ..... 39
5.7.2.2 Un potentiel de reconversion de friches d'activité inexistant ..... 41
5.7.2.3 Un potentiel foncier lié à la vacance structurelle des logements ..... 42
5.7.2.4 Un gisement relativement important de foncier public ..... 43
5.7.3 Analyse à l'échelle communale ..... 45
5.7.3.1 Première approche du potentiel constructible ..... 45
5.7.3.2 Délimitation de l'enveloppe urbaine ..... 46
5.7.3.3 Critères permettant l'analyse des capacités de densification ..... 47
5.7.3.4 Résultats ..... 57
5.7.3.5 Principaux enjeux par commune ..... 61
5.8 LES BESOINS EN FONCIER NECESSAIRES POUR LE PROJET ..... 67
5.8.1 Les besoins en foncier pour l'habitat ..... 67
5.8.2 Les besoins en foncier pour le développement économique ..... 68
5.8.3 Les besoins en foncier pour les futurs équipements ..... 69

# 5 ANALYSE DES BESOINS

Cette partie fournit en premier lieu une synthèse du diagnostic territorial thématique, en identifiant les forces, les faiblesses mais également les tendances susceptibles de faire évoluer le territoire et sur lesquelles le PLUI peut agir, directement ou indirectement. Ces premiers éléments ont permis de faire émerger les grands enjeux du territoire.

La seconde partie de l'analyse est consacrée aux prévisions démographiques et économiques à prendre en compte pour le projet. Enfin, celle-ci s'achève par une estimation des besoins en fonciers pour répondre aux besoins préalablement identifiés.

## 5.1 ENJEUX LIES AU SOCLE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL ET AU CADRE DE VIE

### 5.1.1 La qualité des grands paysages

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX ET LES BESOINS |
|---|---|
| La disparition progressive du réseau de haie et des surfaces enherbées | **La préservation de l'identité agro-pastorale** |
| Des vallées peu visibles ou accessibles et dont la mise en culture tend à la banalisation | |
| Une absence d'encadrement de l'éolien dans les années à venir | |
| Une surface boisée limitée (faiblesse) | **La cohérence du boisement** |
| Un reboisement éparpillé (faiblesse) | |
| Le grignotage des terres agricoles par une urbanisation nouvelle (notamment l'habitat) dispersée et peu dense (faiblesse) | **Le devenir des espaces agricoles** |
| Une consommation de foncier qui s'accélère nettement à partir de 2001 (faiblesse) | |
| Un reboisement au détriment des terres agricoles pas toujours judicieux et éparpillé (faiblesse) | |
| Un recul des prairies au profit des grandes cultures (faiblesse) | |
| Une persistance des prairies liée à de l'élevage plus importante que d'autres territoires (faiblesse) | |
| Une disparition des prairies liées à des modifications de l'économie agricole (faiblesse) | |
| Une forte présence du vivant qui fait vivre le bourg au rythme des saisons, | **L'articulation du village et de son environnement** |
| La visibilité du paysage environnant depuis le village | |

## 5.1.2 La qualité urbaine des bourgs et villages

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| Des extensions urbaines récentes très perceptibles en lisière de bourg | **L'intégration du bâti dans le paysage** |
| Des implantations de bâtiments agricoles sans considération paysagère | |
| Emprise importante du domaine public | **La qualité des espaces publics** |
| Des aménagements souvent peu qualitatifs (priorité automobile : route et parking) | |
| Les commerces et services ne sont pas mis en valeur | |
| Implantation pavillonnaire chaotique en cœur de bourg | **La cohérence du cadre bâti** |
| Alignement et rythme végétal/ minéral | |
| Diffusion de modèles pavillonnaires standardisés | |
| Des problématiques d'indignité dans le parc ancien | **La qualité et l'occupation du parc de logements ancien** |
| Le développement d'une vacance structurelle des logements anciens | |
| Diversité et nombre de petits éléments du quotidien rural qui peuvent disparaître | **La préservation du patrimoine rural** |

## 5.1.3 La préservation de la biodiversité et des espèces

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| Une protection déjà en place mais vulnérable sans information préalable chez les nouveaux arrivants notamment pour les ZNIEFF à réglementation plus faible que Natura 2000 | **La sanctuarisation effective des zonages NATURA 2000 et ZNIEFF** |
| Les effets indirects des nouvelles constructions sur les zones Natura 2000 proche des villages : perturbation des animaux sauvages | |
| L'introduction fortuite de plantes invasives | |
| La perte des liaisons sur les corridors biologiques reconnus | **La préservation et la reconstitution des corridors biologiques** |
| Une sur-fréquentation engendrée par l'arrivée de nouveaux résidents en trainant une banalisation des habitats et des espèces | **L'équilibre entre pression anthropique et biodiversité aux franges des villages** |
| Une artificialisation des sols et une fragmentation des emprises | |
| Artificialisation progressive des dents creuses agricoles et naturelles entrainant la destruction des peuplements végétaux et animaux | **Le maintien des villages comme réservoirs de biodiversité** |
| Disparition progressive des haies « sauvages », des prairies au profit des haies « urbaines » | |
| Pour les espaces maintenus, baisse de la biodiversité originale entrainant une banalisation des espèces végétales et animales | |
| Constructions urbaines ne prenant pas en compte l'accueil de la biodiversité contrairement aux fermes et dépendances agricoles | |
| Disparition des corridors biologiques empruntant les villages reliant la vallée de l'Authie au plateau (Conteville/Bernatre) | |

## 5.2 POSITIONNEMENT, FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION TERRITORIALE

### 5.2.1 L'attractivité du territoire

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| Des prix fonciers attractifs en seconde couronne Amiénoise (Atout) | **Le maintien de l'attractivité résidentielle au sein du Grand Amiénois** |
| Un secteur Sud attractif de par la plus grande proximité à Amiens (Atout) | |
| Une baisse de la dynamique démographique occasionnée par la désolvabilisation des primo-accédants, la perte d'emplois dans la zone Nord d'Amiens, le départ du centre hospitalier d'Amiens Nord (Menace) | |
| Une croissance démographique alimentée principalement par une dynamique migratoire positive (Atout) | |
| Des échanges migratoires qui tendent à renforcer la composition socio-professionnelle plutôt qu'à la diversifier (Faiblesse) | |
| Un territoire institutionnel en déficit d'identité (Faiblesse) | **L'identité du territoire** |
| Une valorisation insuffisante du patrimoine local (Faiblesse) | |
| Une offre d'hébergement touristique restreinte (Faiblesse) | |
| Une identité rurale travaillée, cultivée (festival de la vache adulée) (Atout) | |
| Un territoire entouré de grands attracteurs (Baie de Somme, vallée de la Somme, circuit de la mémoire) et d'attracteurs de proximité (Saint-Riquier, grottes de Naours) (Opportunité) | **Le rayonnement du territoire et le développement touristique** |
| Un projet de Véloroute Voie Verte entre Amiens et Lille empruntant l'ancienne ligne Amiens – Doullens (Opportunité) | |
| Un patrimoine local de proximité de qualité mais peu connu (Atout) | |
| La voie verte de la traverse du Ponthieu (Atout) | |
| Un déficit de chemins de randonnées (Faiblesse) | |
| Une valorisation insuffisante du patrimoine local (Faiblesse) | |
| Une offre d'hébergement touristique restreinte (Faiblesse) | |

## 5.2.2 Le développement agricole

L'analyse des besoins s'appuie sur les conclusions du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de la Somme en 2014. Comme précédemment, le tableau présente une synthèse des constats issus du profil agricole, ainsi que les enjeux qui en découlent.

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES BESOINS ET LES ENJEUX |
|---|---|
| L'élevage a fortement régressé ces dernières années mais reste une valeur forte de l'agriculture locale en particulier avec la production laitière. | **Le maintien des volumes et des filières de production** |
| La baisse continue du nombre d'exploitations (-50% depuis 1979) se traduit par un agrandissement des structures et une spécialisation de celles-ci. | |
| Les générations de chefs d'exploitations ne se renouvellent pas régulièrement | |
| Risque d'une désindustrialisation des filières d'approvisionnement et de transformation (aliments du bétail, laiterie, découpe de viande,…) | |
| Le territoire du Bernavillois regroupe des conditions agro-pédologiques favorables à une agriculture productive et diversifiée. | **Le maintien de systèmes de cultures diversifiés** |
| Une tendance à l'extensification (c'est-à-dire la simplification des systèmes d'exploitation) | |
| Les prairies sont en recul : baisse de l'élevage, urbanisation des prairies pâturées en ceinture voire même au cœur du village | **La préservation des prairies** |
| Une baisse globale des aides versées dans le cadre de la PAC | **La diversification des activités** |
| Un marché des circuits courts en fort développement | |
| Des possibilités d'hébergement à la ferme peu étant assez peu nombreuses aujourd'hui dans le secteur, | |
| Une réorientation des soutiens versés à l'agriculture vers une contractualisation des fonctions non productives et de protection de l'environnement. | **Le développement d'une agriculture durable** |
| L'existence de nombreux dispositifs en faveur d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement (Agriculture Biologique, Mesures Agri- Environnementales, Programme Eau et Agriculture, Plan Végétal Environnement, …) | |
| Un risque d'enclavement des exploitations situées en cœur du tissu urbanisé et de de délocalisation de l'activité vers des parcelles à l'extérieur au village | **Le maintien d'espaces cohérents pour les installations agricoles** |
| Des périmètres de réciprocité liés aux qui constituent une contrainte tant pour l'exploitation que pour les riverains. | **La mixité agri-urbaine** |
| Des corps de ferme anciens, situés en cœur de village, qui ne sont plus adaptés aux conditions d'utilisation modernes (anciennes granges ou étables inaccessibles par les tracteurs, volume insuffisant, proximité des tiers, …) | |

### 5.2.3 Un développement économique endogène

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| Une résidentialisation croissante du territoire (faiblesse) | **La réduction de la dépendance aux territoires voisins** |
| Un territoire en déficit d'emploi (faiblesse) | |
| Des perspectives d'emplois peu rassurantes autour du Bernavillois : La délocalisation du CHU d'Amiens au sud de l'agglomération, les pertes d'emplois dans l'Espace industriel nord (menace) | |
| Déficit de professionnels de santé malgré la création d'une maison pluridisciplinaire de santé à Bernaville en 2012 qui a permis le renforcement de l'offre de soin (faiblesse) | **Le potentiel de développement d'emplois de proximité (Commerce, services à la personne)** |
| Une offre commerciale très limitée et une forte évasion commerciale en résultant (faiblesse) | |
| Un territoire quasiment dépourvu d'offre de gamme intermédiaire et supérieure (faiblesse) | |
| L'absence de formation au-delà de 14 ans (faiblesse) | |
| Un appariement difficile entre offre locale d'emplois et demande locale de travail (faiblesse) | **La connexion offre/demande d'emploi locale** |

## 5.2.4 Le renforcement de l'armature urbaine et des réseaux

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| La construction se fait de manière dispersée au sens du non-renforcement de la construction dans les polarités du territoire (faiblesse) | **La polarisation du développement résidentiel** |
| un accroissement de la population dans les secteurs les plus éloignés des emplois, des services et des commerces (faiblesse) | |
| Une desserte en haut débit insuffisante et inégale | **Le renforcement du réseau numérique et de téléphonie mobile** |
| Une couverture par le réseau de téléphonie mobile insatisfaisant | |
| L'absence de desserte ferroviaire (Faiblesse) | **L'amélioration de la desserte en transport en commun** |
| Une offre de transports collectifs du Conseil général inefficace (horaires, circuits) (Faiblesse) | |

## 5.2.5 L'accès à une eau de qualité pour tous à un coût maîtrisé

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| Une qualité de l'eau non conforme à la réglementation sur Heuzecourt, Saint Acheul (faiblesse) | **La protection de la ressource en eau potable** |
| Une protection insuffisante des puits de captage (Bernaville, Fieffes-Montrelet) (faiblesse) | |
| Des déperditions importantes sur les réseaux d'eau potable (faiblesse) | **La limitation des pertes d'eau potable sur les réseaux** |
| Une multiplicité des structures gestionnaires des réseaux d'eau (faiblesse) | **La gouvernance de la production et de la distribution** |
| La fusion des syndicats d'eau en cours pour réorganiser la desserte en eau potable du territoire (Opportunité) | |

### 5.2.6 L'optimisation des systèmes d'assainissement eaux usées et eaux pluviales

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| De nombreuses installations d'assainissement individuelles non conformes (Faiblesse) | **La mise aux normes des installations non-collectives** |
| La création d'un service public de l'assainissement non-collectif par la communauté de communes (opportunité) | |
| Des surcharges régulières du réseau d'assainissement collectif sur Bernaville et Candas (faiblesse) | **Le redimensionnement des stations d'épurations** |
| Une absence de zonage pluvial sur la majorité du territoire communautaire (faiblesse) | **La connaissance et la maîtrise du ruissellement des eaux de pluie** |
| De nombreux dysfonctionnements identifiés à l'occasion du diagnostic préalable au schéma de gestion des eaux pluviales | |

### 5.2.7 L'amplification de la transition énergétique

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES ENJEUX |
|---|---|
| Un potentiel éolien important (atout) | **L'équilibre entre développement éolien et préservation des paysages** |
| La disparition du schéma éolien qui appelle à une redéfinition de la stratégie intercommunale (Menace et opportunité) | |
| Un gisement de biomasse à explorer en relation avec l'agriculture (valorisation des déchets issus des boisements, de la taille des haies, des espaces verts et production de Miscanthus etc.) | **La création d'une filière de valorisation de la biomasse** |

## 5.3 USAGERS ET PRATIQUES

### 5.3.1 Une offre de logements diversifiée pour tous les publics

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES BESOINS ET LES ENJEUX |
|---|---|
| Un parc locatif social et privé très restreint (faiblesse) | **La mixité sociale et générationnelle de l'habitat** |
| Une absence de logements pour personnes âgées (EPHAD, petits logements de centre-bourg) (faiblesse) | |
| Une absence d'offre d'hébergement pour les stagiaires, les apprentis (faiblesse) | |
| Des bâtiments vacants pour développer du locatif ou de l'hébergement spécifique (atout) | |
| L'arrivée de classes d'âges qui rajeunissent la pyramide des âges du Bernavillois (Atout) | |
| Une taille de ménage qui tend à diminuer malgré l'arrivée de familles avec enfants qui renforce les besoins en logement (Menace) | |
| Le vieillissement de la population malgré le rajeunissement de la population apportée par la dynamique migratoire (Menace) | |
| Des problématiques d'indignité dans le parc ancien (faiblesse) | **L'éradication du parc indigne** |
| Une proportion importante de ménages en situation de précarité énergétique (faiblesse) | **La réduction de la précarité énergétique** |

### 5.3.2 Une structure de commerces et de services en adéquation avec les besoins de la population

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES BESOINS ET LES ENJEUX |
|---|---|
| Une offre commerciale très limitée et une forte évasion commerciale en résultant (faiblesse) | **Le renforcement de l'offre d'équipements et de services au profit du rayonnement** |
| Un territoire quasiment dépourvu d'offre de gamme intermédiaire et supérieure de services (faiblesse) | |
| Une offre d'accueil pour la petite enfance (0 -3 ans) qui s'améliore (création relais assistant maternel en 2013) (Atout) | **Le développement des services à destination des jeunes** |
| Le regroupement solaire autour de 5 sites (Atout) | |
| Un déficit d'accueil pour la jeunesse (Faiblesse) | |
| L'absence de formation au-delà de 14 ans (Faiblesse) | |
| De nombreux clubs sportifs (Atout) | **Le développement des activités culturelles et de loisirs au profit de la cohésion sociale** |
| Un territoire actif et bien doté sur le plan culturel (3 bibliothèques, une école de musique intercommunale) (Atout) | |
| Déficit de professionnels de santé malgré la création d'une maison pluridisciplinaire de santé à Bernaville en 2012 qui a permis le renforcement de l'offre de soin (Faiblesse) | **L'adaptation de l'offre de services au vieillissement de la population** |
| Une couverture numérique insuffisante mais en cours d'amélioration grâce à Somme Numérique (Faiblesse) | **L'accès aux services dématérialisés** |

### 5.3.3 Le renforcement de la cohésion et de l'expérimentation sociale

| RAPPEL DE L'ETAT DES LIEUX | LES BESOINS ET LES ENJEUX |
|---|---|
| Des résidences secondaires qui vivent peu ou en marge du village (faiblesse) | **L'intégration des nouveaux arrivants au sein du monde rural traditionnel** |
| Des incompréhensions récurrentes entre agriculteurs et néo-ruraux ou riverains (faiblesse) | |
| Un potentiel de covoitureurs sur les RD933 et RN 25 vers l'agglomération d'Amiens (Opportunité) | **Le développement des nouvelles mobilités** |
| Une pratique importante des modes doux sur le Bernavillois (Atout) | |
| Une dépendance à la voiture (Faiblesse) | |
| Un taux de motorisation inférieur à la moyenne du Grand Amiénois (Faiblesse) | |
| L'amélioration du réseau numérique et le déploiement de la fibre optique par Somme numérique (opportunité) | **Le développement des nouvelles formes de travail** |
| Des besoins de locaux adaptés aux formes de télé-travail auxquels on ne peut pas toujours répondre (bureaux temporaires, salles de réunion, etc.) (faiblesse) | |
| Peu d'exploitations agricoles se sont lancées dans la diversification (faiblesse) | **Le développement de l'agriculture de proximité** |
| Un déficit d'organisation des circuits courts qui freine leur développement (faiblesse) | |
| Un appariement difficile entre offre locale d'emplois et demande locale de travail (faiblesse) | **La connexion offre / demande sur le marché du travail local** |

## 5.4 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

L'estimation des besoins en logements se fonde sur les travaux réalisés dans le cadre du SCOT du Grand Amiénois qui visait à évaluer la taille du parc de logements nécessaire pour loger l'ensemble des habitants du Grand Amiénois en 2030 et donc le nombre de logements à produire dans les années à venir pour satisfaire les besoins du territoire, qu'ils soient endogènes (desserrement des ménages, renouvellement du parc, vacance, etc.) ou exogènes (c'est-à-dire pour permettre l'accueil de nouveaux habitants).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, ces estimations ont été affinées, au regard des tendances récentes et au regard des spécificités de la communauté de communes du Bernavillois.

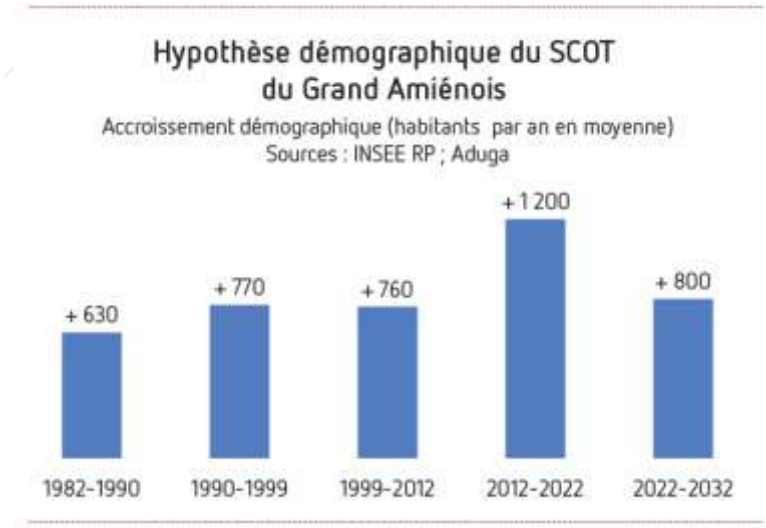
### 5.4.1 L'ambition démographique et les besoins en logements à l'échelle du Grand Amiénois

#### 5.4.1.1 L'ambition : 360 000 habitants à l'horizon 2032

L'ambition du pays est d'annuler le déficit migratoire qui touche de façon endémique le Grand Amiénois depuis la seconde moitié des années 1970. Les hypothèses d'évolution démographique du SCOT conduisent à évaluer une population à l'horizon 2032 de l'ordre de 360 000 habitants, soit une augmentation de 20 000 habitants en 20 ans.

La détermination d'une population à l'horizon 2032 a été décomposée en deux décennies. Durant la première (2012-2022) la rupture est assez tranchée, l'accroissement de population sera nettement plus fort que durant la décennie passée. Progressivement, les effets du vieillissement de la population sur l'accroissement naturel seront de plus en plus marqués. Ainsi, durant la seconde période du SCOT (2022-2032), la croissance démographique sera nettement plus modérée, semblable à celle observée entre 1999 et 2012.

*L'ambition démographique du SCOT à l'horizon 2032, source : rapport de présentation du SCOT du Grand Amiénois*



#### 5.4.1.2 Une production de logements qui répond à 4 grands types de besoins

A l'échelle du Grand Amiénois, le SCOT a fixé un objectif de 32 000 nouveaux logements à produire pour satisfaire les besoins de la population existante et future du Grand Amiénois. Il est important de souligner que seulement 3 nouveaux logements sur 10 produits dans le pays d'ici 2030 permettront d'accompagner la croissance démographique, l'essentiel des nouveaux logements répondant aux besoins endogènes (desserrement des ménages, renouvellement du parc, logements vacants, résidences secondaires, etc.).

##### Accompagner la croissance démographique du territoire

A l'échelle du Grand Amiénois, les besoins en logements destinés à accompagner la croissance démographique ont été estimés à environ 9 230 logements.

##### Assurer le desserrement des ménages

Le nombre de ménages varie en fonction de leur taille. Celle-ci résulte d'évolutions démographiques telles que le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie, l'augmentation des personnes vivant seules ou des familles monoparentales par exemple. En raison de ce phénomène, que l'on appelle desserrement des ménages, il est nécessaire de produire plus de logements pour loger un nombre constant de personnes.

*Hypothèses d'évolution de la taille des ménages, source : rapport de présentation du SCOT du Grand Amiénois*

Hypothèses d'évolution de la taille des ménages du SCOT du Grand Amiénois

| | 2006 (observée) | 2012 | 2022 | 2032 |
|---|---|---|---|---|
| CC Bocage-Hallue | 2,74 | 2,65 | 2,49 | 2,42 |
| CC de la Région de Oisemont | 2,53 | 2,44 | 2,30 | 2,24 |
| CC du Bernavillois | 2,56 | 2,47 | 2,33 | 2,26 |
| CC du Canton de Conty | 2,65 | 2,56 | 2,41 | 2,34 |
| CC du Doullennais | 2,47 | 2,39 | 2,25 | 2,18 |
| CC du Pays du Coquelicot | 2,40 | 2,31 | 2,18 | 2,12 |
| CC du Sud-Ouest amiénois | 2,51 | 2,42 | 2,28 | 2,21 |
| CC du Val de Nièvre et environs | 2,56 | 2,47 | 2,33 | 2,26 |
| CC du Val de Noye | 2,58 | 2,49 | 2,35 | 2,28 |
| CC du Val de Somme | 2,57 | 2,47 | 2,33 | 2,26 |
| CC Ouest Amiens | 2,59 | 2,49 | 2,35 | 2,28 |
| 11 communautés de communes | 2,54 | 2,45 | 2,31 | 2,24 |
| CA Amiens Métropole | 2,20 | 2,12 | 2,00 | 1,94 |
| Grand Amiénois | 2,35 | 2,27 | 2,13 | 2,07 |

Source : INSEE RP 2006, Aduga

##### Permettre l'évolution du parc de logements

L'estimation des besoins en logements prend en compte des évolutions qui touchent directement le parc de logements : la vacance, les résidences de loisir et le renouvellement.

Le renouvellement du parc de logements évolue dans le temps sous l'effet de transformations. Il y a les destructions simples de logements du fait de leur vétusté, des changements d'usage, des divisions avec la création d'appartements dans un grand logement ou encore, des fusions de plusieurs unités d'habitation. Généralement, ces mouvements conduisent à une diminution du parc de logements.

Aux logements à produire pour assurer le renouvellement du parc, s'ajoutent les besoins liés au maintien d'une vacance frictionnelle. Celle-ci correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle s'avère essentielle pour assurer la fluidité du marché immobilier. Si ce taux de vacance est trop faible, il s'ensuit une difficulté pour les ménages de déménager et de réaliser leurs parcours résidentiels.

Ces estimations à l'échelle du Grand Amiénois ont été déclinées à l'échelle de chaque EPCI :

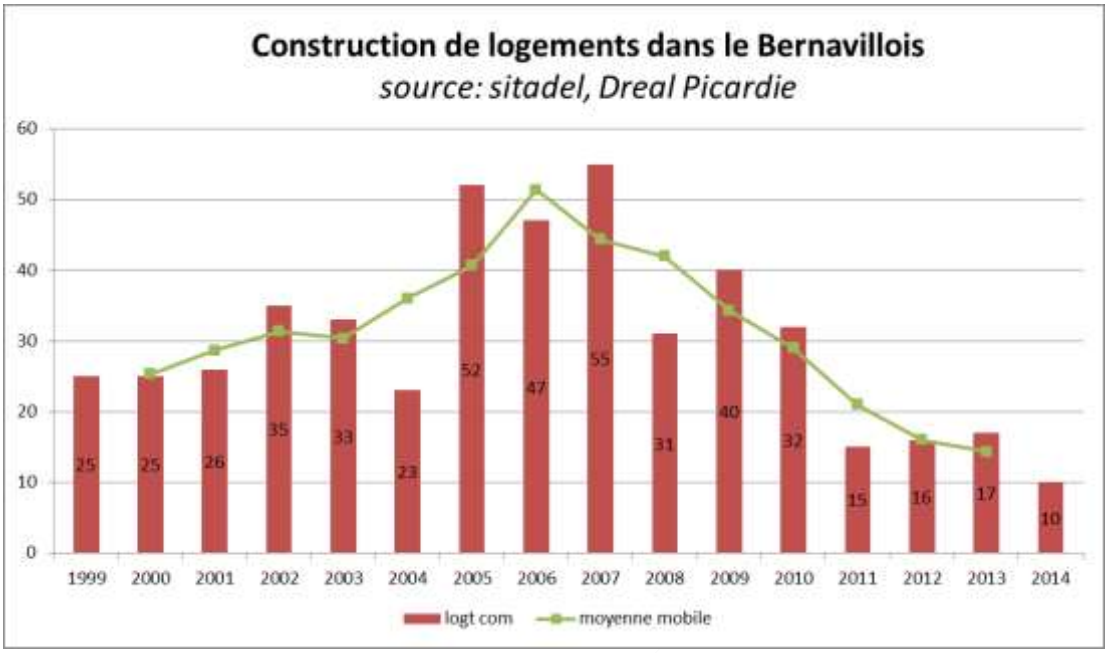
Production de logements neufs par EPCI à l'horizon du SCOT et estimation du rythme

| | estimation 2012-2022 | estimation 2022-2032 | enveloppe 2012-2032 |
|---|---|---|---|
| CC Bocage-Hallue | 705 | 345 | 1 050 |
| CC de la Région de Oisemont | 310 | 185 | 495 |
| CC du Bernavillois | 300 | 170 | 470 |
| CC du Canton de Conty | 390 | 230 | 620 |
| CC du Doullennais | 690 | 460 | 1 150 |
| CC du Pays du Coquelicot | 1 440 | 860 | 2 300 |
| CC du Sud-Ouest amiénois | 1 100 | 610 | 1 710 |
| CC du Val de Nièvre et environs | 900 | 550 | 1 450 |
| CC du Val de Noye | 435 | 235 | 670 |
| CC du Val de Somme | 1 370 | 770 | 2 140 |
| CC Ouest d'Amiens | 690 | 360 | 1 050 |
| 11 communautés de communes | 8 330 | 4 775 | 13 105 |
| CA Amiens Métropole | 11 670 | 7 030 | 18 700 |
| Grand Amiénois | 20 000 logements | 11 805 logements | 31 805 logements |

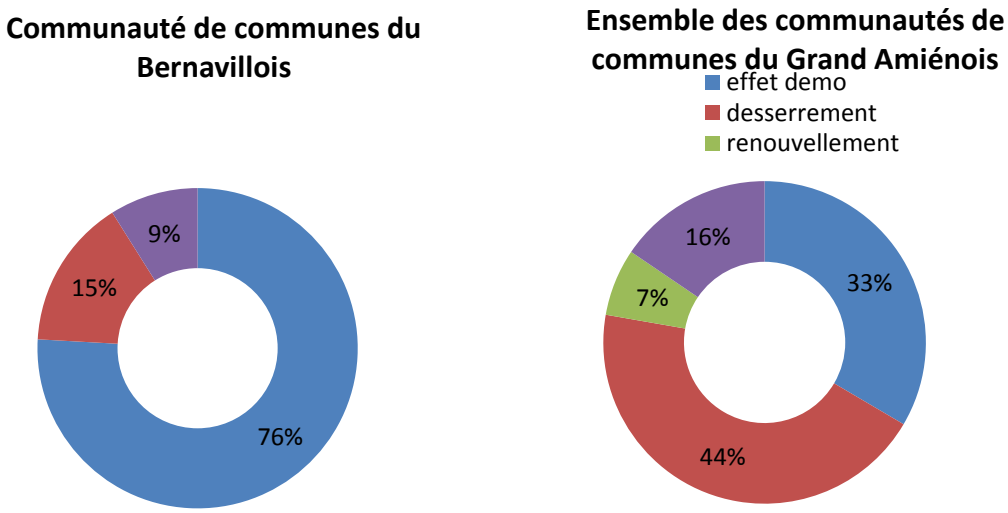
## 5.4.2 Projections adaptées à la communauté de communes du Bernavillois

### 5.4.2.1 Tendances observées

Les tendances récentes montrent une baisse régulière du rythme de construction neuve depuis 2006, qui s'élève à environ 15 logements commencés par an depuis 2011.




*Analyse comparée de la répartition des logements construits par poste, source : Insee RP, Dreal Filocom, ADUGA*

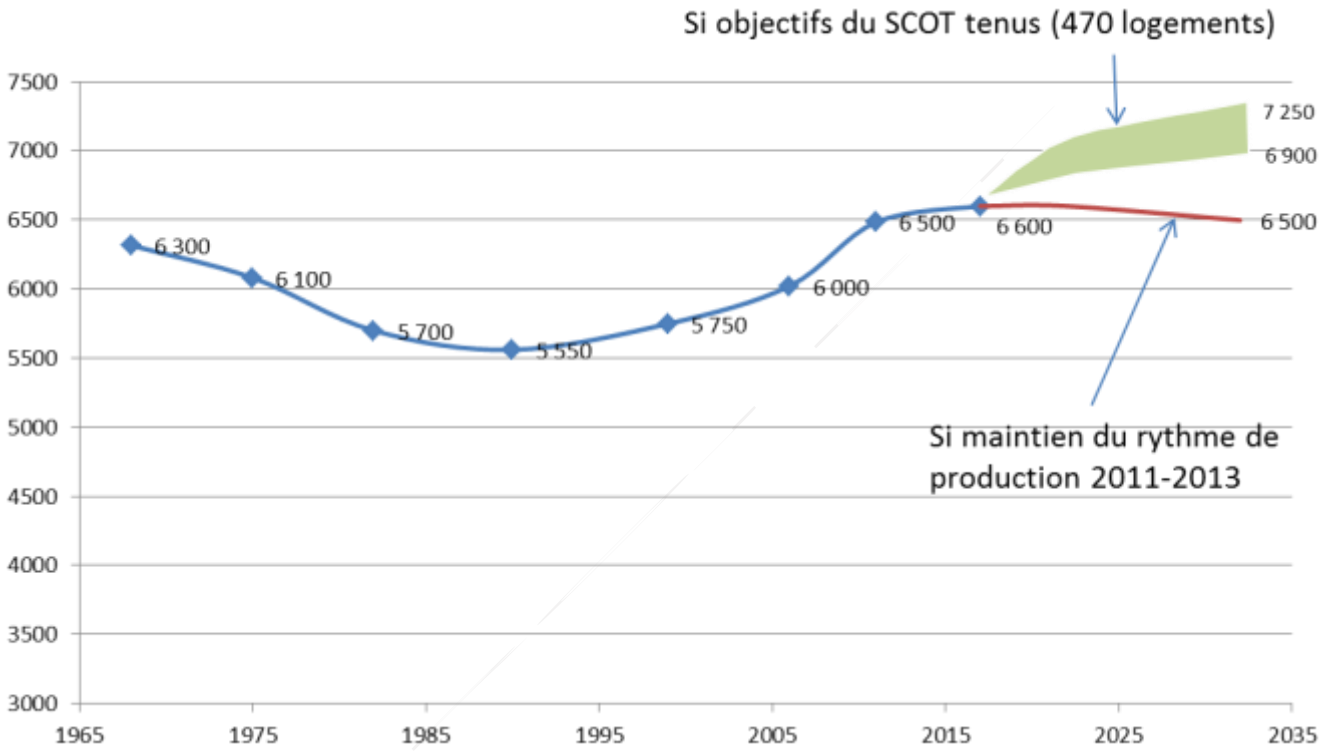



Sur la période 2007-2013, l'essentiel de la production de logements a servi à accompagner la croissance démographique du territoire. Seulement 24% des logements produits ont servi à répondre aux besoins endogènes.

Or dans un contexte où la production a été divisée par 3, le Bernavillois aura des difficultés à satisfaire ces besoins endogènes. En tendanciel, cela conduit à estimer une baisse de population à l'horizon 2032, si la production de logement ne se redresse pas.

#### 5.4.2.2 L'impact sur la démographie du territoire

Avec une population estimée à 6600 habitants en 2017, la communauté de communes risque de connaître un relatif déclin démographique, dans un scénario tendanciel optimiste. À l'inverse si les objectifs de production de logements du SCOT sont tenus, à savoir 470 logements depuis 2012, la croissance de population pourrait osciller en +300 et+600 habitants, en fonction de différents scénarios de répartition des besoins en logements présentés ci-dessous.




### Réajustement du taux de desserrement et de l'évolution de la taille des ménages

Compte tenu des tendances observées à l'échelle du Bernavillois, le taux de desserrement a été corrigé par rapport à l'hypothèse du SCOT. Dans les deux scénarios envisagés, la taille des ménages diminue moins rapidement :

- Dans le scénario 1, la taille des ménages en 2032 est identique à celle estimée dans le SCOT pour 2012 ;
- Dans le scénario 2 : la taille des ménages en 2032 est proche de celle estimée dans le SCOT pour 2022.

| | Scénario 1 | Scénario 2 | Hypothèse SCOT |
|---|---|---|---|
| **2012-2013** | 2,57 | 2,57 | 2,47 |
| **2022** | 2,51 | 2,43 | 2,33 |
| **2032** | 2,47 | 2,36 | 2,26 |

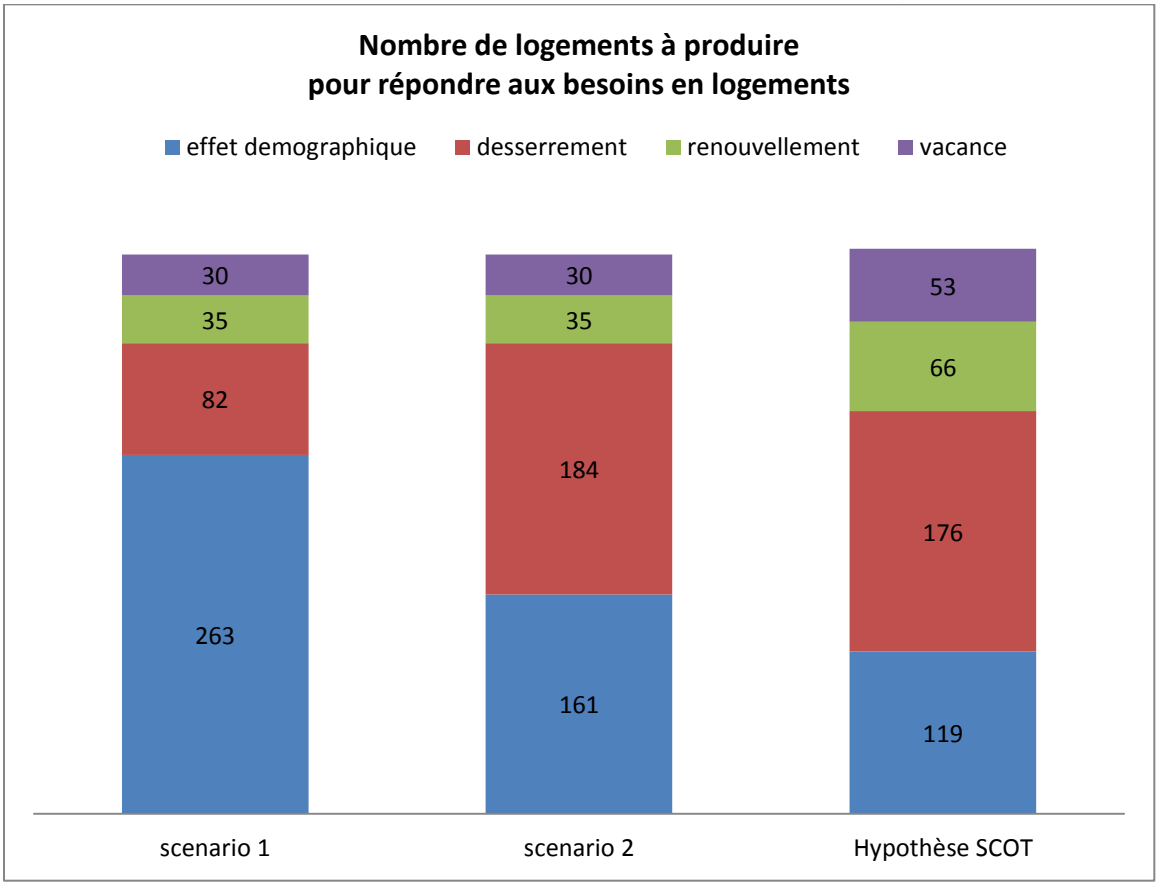
## Scénarios de répartition des besoins en logements

Deux scénarios de répartition de logements ont été proposés à la communauté de communes. Ils sont fondés sur les principes suivants :

- Les logements produits avant l'approbation du PLUI ont été retirés de l'objectif global de 470 logements fixé par le SCOT : on estime ainsi à 60 logements le nombre de logements réalisés entre 2013 et 2016 ;
- le taux de vacance frictionnelle qui s'élevait à 9% dans les dernières années, a été réduit à 7%, généralement considéré comme raisonnable ;
- des besoins en logements pour le renouvellement du parc ont été pris en compte, étant donné la vétusté du parc de logements mise en évidence dans le diagnostic et la présence de nombreuses friches bâties dans certains secteurs du Bernavillois.

La comparaison avec l'hypothèse de répartition de logements du SCOT met en évidence la prise en compte des spécificités du Bernavillois.

*Scénarios de répartition des besoins en logements selon différentes hypothèses*



### Scénario retenu

Le scénario retenu correspond au scénario le plus favorable au maintien de l'attractivité résidentielle du territoire, qui constitue l'enjeu majeur du PLUI du Bernavillois. C'est la raison pour laquelle le choix de la communauté de communes s'oriente vers le scénario 1, ce qui signifie donc que :

- 20% de la production de logements devra servir à anticiper le desserrement ;
- 8% des logements à produire devront permettre d'assurer le renouvellement du parc en remplaçant les logements détruits ou ayant changé d'usage ;
- 7% de l'offre nouvelle de logements servira à conserver des logements libres nécessaires à la fluidité du marché immobilier.

Enfin, environ deux tiers de l'offre nouvelle de logements devra accompagner la croissance démographique du Bernavillois. Ils permettront de maintenir un taux de croissance annuel moyen de 0,6%/an (lissé sur 15 ans), correspondant à une augmentation de population d'environ 600 habitants entre 2017-2032.

## 5.5 PREVISIONS ECONOMIQUES

### 5.5.1 Les perspectives de développement économique

Le territoire du Bernavillois est un territoire qui restera essentiellement résidentiel avec moins d'emplois que d'actifs occupés (1070 emplois en 2010 pour 2895 actifs résidants.).

Cette caractéristique fait du Bernavillois un territoire dont l'attractivité résidentielle dépend de l'évolution de l'emploi des pôles d'emplois les plus proches Doullens, Abbeville, Auxi-le-Château et Amiens.

Or, il existe plusieurs inquiétudes liées à la fragilisation économique d'Amiens – Nord avec :

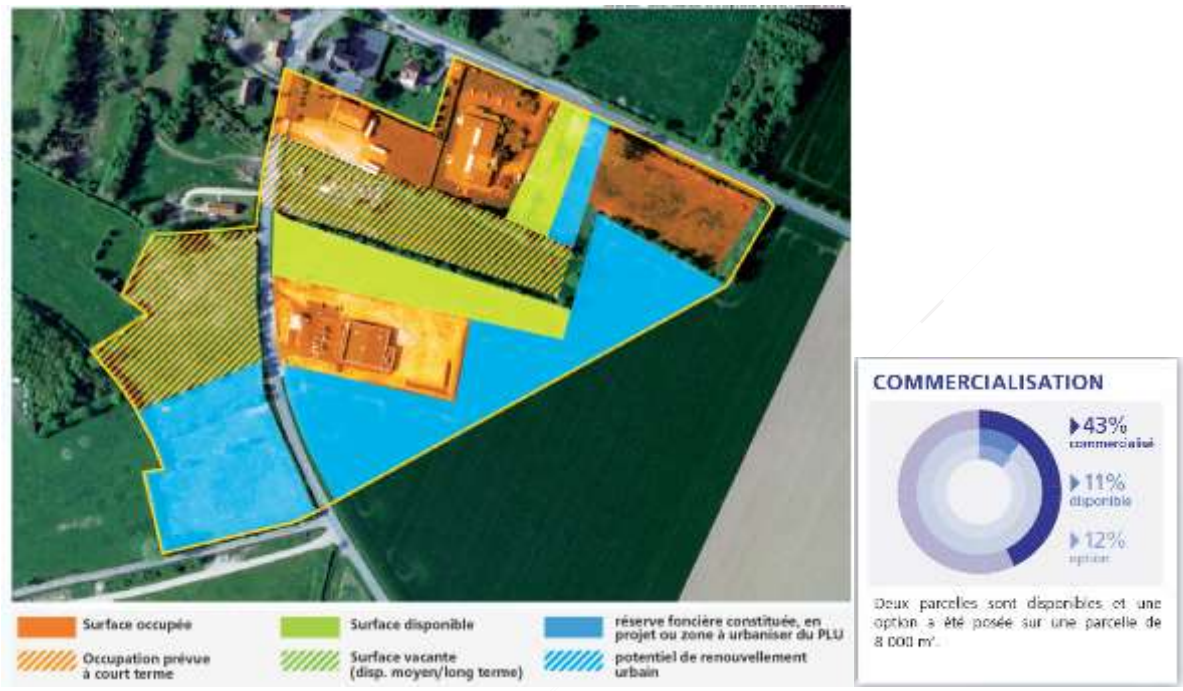
- Le transfert progressif entre 2014 et 2016 de l'hôpital Nord d'Amiens sur le site de Salouel, au Sud de l'agglomération, dans le cadre du regroupement des activités du CHU Amiens – Picardie. Cette recomposition à l'œuvre pose bien évidemment la question du devenir de la reconversion du site hospitalier Nord.
- La baisse des emplois sur l'espace industriel Nord qui reste la plus grande zone d'activités du Grand Amiénois et même de la région Picardie en termes de superficie (570 ha) et d'emplois (12 000) malgré des fermetures d'usines (Goodyear), des pertes d'emplois importantes et un nombre croissant de locaux d'activités vacants liés à des locaux et entrepôts vieillissants en déphasage avec les normes de stockage et d'entreposage de plus en plus contraignantes. Selon la CCI, la vacance représenterait 70 000 m².

### 5.5.2 Les besoins en termes d'activités économique

Compte tenu du caractère résidentiel et agricole du Bernavillois, les besoins en matière de développement économique correspondent à des besoins d'échelle locale pour de petites entreprises ou des artisans.

Le renforcement du tissu économique local est prévu dans le PLUI sur la commune de Bernaville. La commune de Bernaville compte déjà en effet une zone d'activités sur son territoire. Seules 2 parcelles sont encore disponibles pour des implantations nouvelles d'entreprises. La communauté de communes souhaite donc développer la zone artisanale de Bernaville, dont l'intérêt est reconnu à travers le SCOT du Grand Amiénois qui la qualifie de site de proximité.

*Analyse foncière de la zone artisanale de Bernaville, source : ADUGA, 2013*




Le diagnostic a également mis en évidence un besoin en termes de locaux d'activités. Pour y répondre, la communauté de communes prévoit la réalisation d'un « hôtel rural d'entreprises ». Ce dernier a fait l'objet d'une étude de faisabilité pendant le temps de l'élaboration du PLUI. En voici les principales conclusions :

- 551 établissements actifs ont été répertoriés sur le territoire de l'EPCI en 2012 (source : INSEE).
- La zone artisanale de Bernaville suscite l'intérêt d'entreprises locales aux profils diversifiés. Seulement, le territoire n'est pas en mesure aujourd'hui de répondre aux besoins potentiels des entrepreneurs en locaux comme en équipements dédiés à l'activité économique ;
- Les activités présentes actuellement sont principalement issues du secteur de la construction (67 % des emplois sur la zone).

A partir de l'enquête menée auprès d'un échantillon d'environ 40 entreprises du territoire, une dizaine ont manifesté un intérêt certain pour le projet d'hôtel rural d'entreprises et peuvent envisager une implantation à court terme (24 mois). Plusieurs secteurs d'activités sont représentés (construction, entretien d'espaces verts, autres activités de services). L'origine des entreprises intéressées démontre le rayonnement intercommunal de la zone

d'activités et du projet d'hôtel d'entreprises : Bernaville, Bonneville, Heuzecourt, Prouville, Le Meillard et Beaumetz.

Suite au diagnostic des besoins, plusieurs scénarios ont été envisagés en termes de programmation et d'aménagement. L'étude de faisabilité aboutit à la proposition d'un bâtiment comprenant 10 cellules modulables, d'une surface d'environ 1 100 m².

*Programmation envisagée pour l'hôtel rural d'entreprises, source : ADUGA*

**10 cellules modulables, livrées « clefs en main »:**

Secteur 1 - Pôle tertiaire (en pépinière) et espaces mutualisés :

RDC

- Une cellule de 30 m² (+ 2 cellules-extensions de 10 m²)
- Une cellule de 50 m²
- Salle de réunion (40 m²) – Espace cafétéria (20 m²)

1er étage

- Open space dédié au co-working : 120 m²
- 2 cellules de 25 m² - en location à la journée (atelier, poste de télétravail ou extension)

➢ **Sous-total: 330 m²**

Secteur 2 - Pôle industriel (en hôtel)

- 2 cellules de 200 m²
- 1 cellule de 150 m²
- 1 cellule 100 m²
- 2 cellules de 50 m² « fusionnables »

➢ **Sous-total: 750 m²**

**Superficie totale des espaces de travail: 1080 m² (intégrant l'espace « cafétéria »)**

- Entrée-Couloir RDC : 16.2 m²
- Espaces de stockage RDC et 1er étage (matériel d'entretien) + couloir étage : 44.2 m²

**Superficie totale du bâtiment (surface exploitable): 1140.4 m²**

- Haie mixte sur la ligne de délimitation Sud de la parcelle
- Variété d'arbres (espèces locales: charmes, érables, tilleul, merisier, bouleau, sorbier) sur la ligne de délimitation Nord de la parcelle
- Extérieur 1 - terrasse accessible : 81.6 m²
- Extérieur 2 - toiture végétalisée : 110 m²

# 5.6 ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

## 5.6.1 Préambule

### 5.6.1.1 Le cadre réglementaire

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi Alur. Cette dernière a renforcé les obligations des plans locaux d'urbanisme en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles. En outre, les plans locaux d'urbanisme doivent désormais intégrer une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

**L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que le rapport de présentation analyse :**

- **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme**
- **et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

### 5.6.1.2 Méthode d'analyse

#### Sources utilisées

L'analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles s'appuie sur différentes sources de données :

- **L'exploitation du Mode d'Occupation des Sols (MOS) mis à disposition par la région Picardie, via l'infrastructure de données géographiques Géopicardie**. La DREAL Picardie en donne la définition suivante : « Un MOS (Mode d'Occupation des Sols) est une base de données descriptives d'occupation biophysique des sols. Réalisée par photo-interprétation, cette base permet de construire une cartographie de l'occupation du sol et de mesurer les mutations dès lors que l'on dispose de plusieurs millésimes ». Cette base de données est disponible, à l'échelle du Grand Amiénois, à plusieurs dates – 1980, 1992, 2002 et 2010 - permettant ainsi une observation des mutations sur une longue période. Sa disponibilité sur l'ensemble de la Picardie permet également des comparaisons avec les échelons départemental et régional. Les dernières images disponibles (2002 et 2010) sont réalisées avec une précision de 500 m².
- **La base de données SIT@DEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé de Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux), fournie par la DREAL Picardie.** Cette base recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet d'appréhender le rythme et le volume de la construction sur le territoire au cours des dix années précédant l'approbation du PLU.

- **les cartographies de la consommation foncière fournies dans le Porter-à-connaissance en septembre 2013**. Ces cartes sont établies sur trois périodes distinctes : avant 1970, entre 1970 et après 2000. Bien que la source des données ne soit pas précisée, ces cartographies s'appuient vraisemblablement sur l'exploitation des Fichiers fonciers de la DGFIP (Majic).

*Tableau comparatif avantages et inconvénients des différentes sources disponibles pour effectuer l'analyse de la consommation foncière,*
*Source : bulletins de la DREAL Picardie n° 148, Mars 2014*

| | *Avantages* | *Inconvénients* |
|---|---|---|
| **SITADEL** | Historique important<br>Possibilités de distinction entre habitat et activités<br>Facilités de traitement des données et de comparaison des territoires | Qualité de la donnée variable suivant les territoires et les éléments de base du dossier de permis<br>Prise en compte de l'ensemble du terrain dédié à la construction au moment de l'autorisation<br>Pas de possibilité de connaître la surface totale urbanisée à une année n |
| **Tâche urbaine à partir de la BD TOPO®** | Possibilité de suivi de l'urbanisation<br>Facilité de comparaison des territoires (si même période d'analyse) | La surface consommée obtenue est une surface modélisée<br>Impossibilité de choisir les dates d'analyse (conditionnées par les dates de prises de vue aériennes)<br>Pas de distinction entre habitat et activités |
| **Fichiers Fonciers de la DGFiP** | Niveau de précision géographique<br>Possibilité de suivre la consommation du foncier pour l'habitat<br>Mesure précise des espaces artificialisés pour les millésimes disponibles<br>A terme, possibilité de suivre l'évolution de la tâche urbaine | Pas d'analyse rétrospective sur 10 ans possible avant 2019 pour mesurer les espaces artificialisés<br>Ne concernent que les espaces cadastrés<br>Certaines informations sont incomplètes, notamment pour les biens exonérés de taxe |
| **MOS régional** | Précision et réalisme géographique<br>Connaissance fine du type d'occupation des sols<br>Connaissance fine des changements de destination | Dates d'analyse conditionnées par la disponibilité du MOS |

## Mesurer l'artificialisation des sols à partir du MOS

Le bilan de l'évolution urbaine du Grand Amiénois a été réalisé à partir de l'exploitation du Mode d'Occupation des Sols (MOS) mis à disposition par la région Picardie. Il s'agit d'une base de données SIG constituée à partir de photographies aériennes permettant, par photo-interprétation, de codifier l'occupation des sols (habitat rural, installations liées aux traitements et à la production d'eau, zones industrielles et commerciales, prairies, boisements, etc.). Une soixantaine de types d'occupation des sols sont ainsi répertoriés. Des regroupements ont ensuite été opérés afin de permettre l'exploitation de ces données, en fonction de la vocation principale des types d'occupation du sol : espaces à dominante d'habitat, espaces à dominante économique, infrastructures, espaces verts aménagés et/ou de loisirs, grandes cultures, pâtures, etc.

**<u>Les surfaces urbanisées</u> (au sens du SCOT) comprennent les mises en chantier, les espaces à dominante économique, d'habitat et d'équipements ainsi que les infrastructures** (cette dernière catégorie n'est pas représentée dans le Bernavillois).

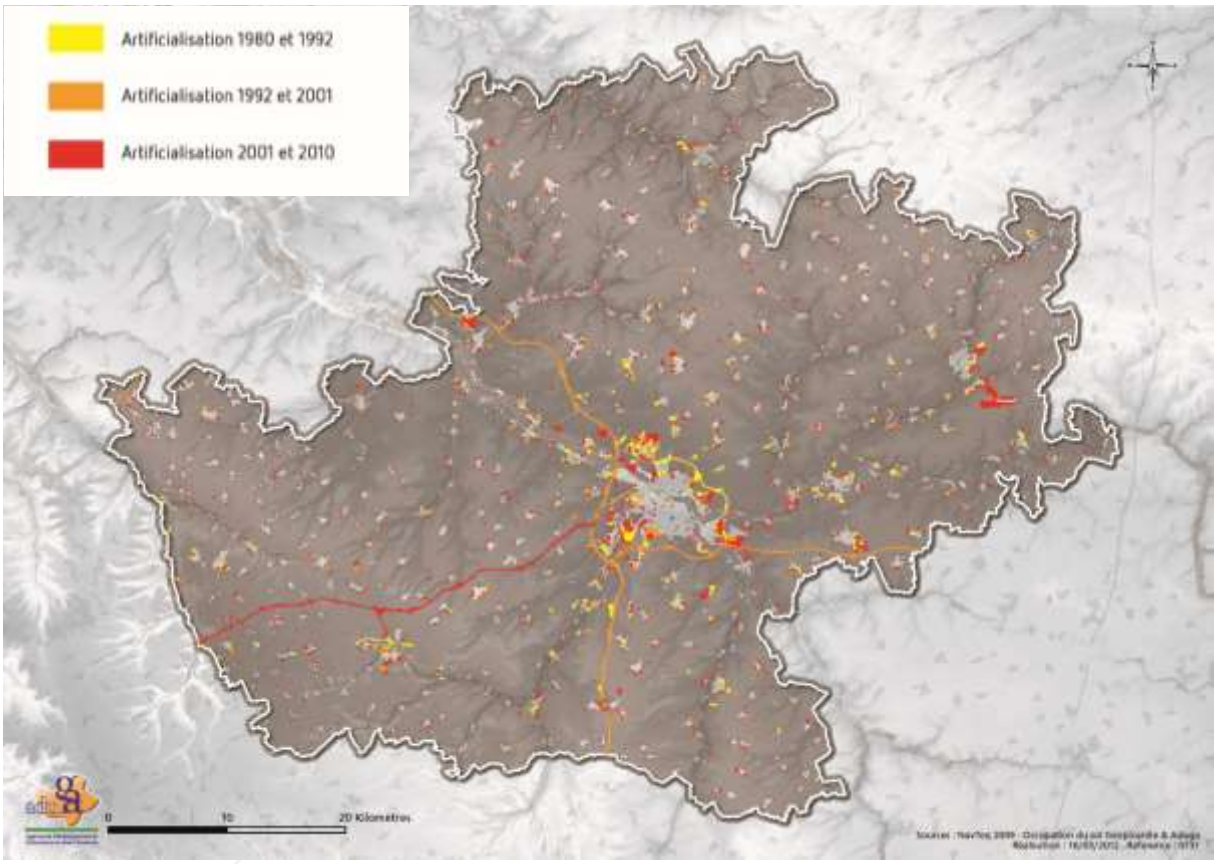
**<u>Les surfaces artificialisées, analysées dans le PLUI</u>, regroupent plus largement les mises en chantier, les opérations à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements mais également les espaces de nature aménagés ou de loisirs.**

## 5.6.2 Les dynamiques de consommation foncière : Où ? Quand ? Pour quoi ?

### 5.6.2.1 Un étalement urbain faible voire inexistant comparé à la tendance observée à l'échelle du Grand Amiénois

À l'échelle du Grand Amiénois, le Bernavillois est l'un des territoires qui a le moins consommé de foncier entre 2001 et 2010, toutes vocations confondues. L'absence de nouvelles infrastructures ou de zones d'activités de rayonnement interterritorial, c'est-à-dire qui va au-delà de l'intercommunalité, peut expliquer ce constat.

*Artificialisation du foncier dans le Grand Amiénois entre 1980 et 2010, Source : MOS*



*Analyse comparée de la consommation foncière dans les EPCI du Grand Amiénois, source : SCOT du Grand Amiénois, 2012*

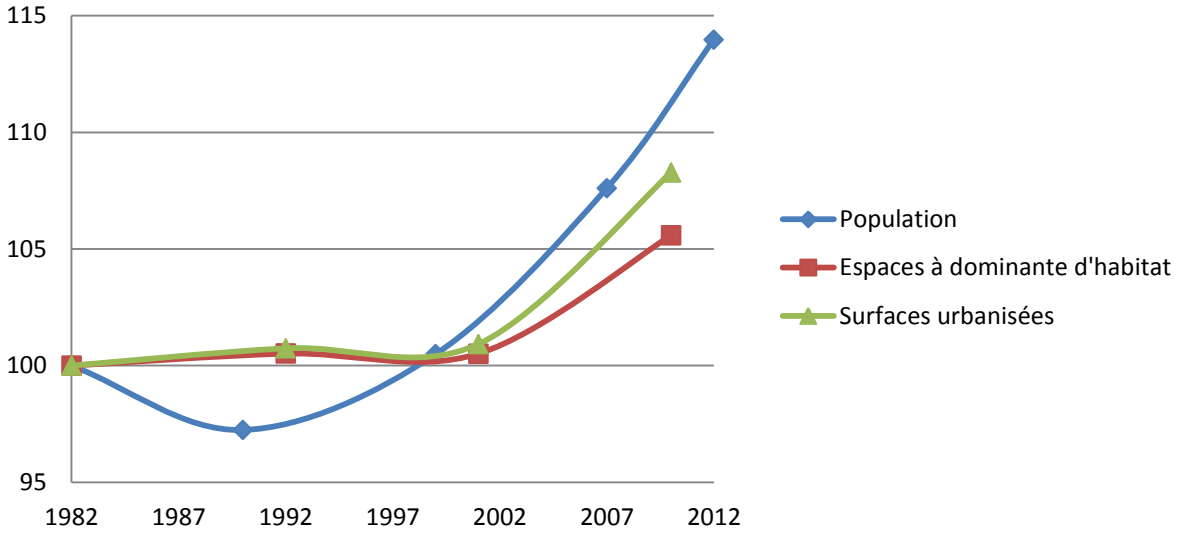
| Intercommunalités | Nombre d'hectares urbanisés entre 2001 et 2010 | Part du volume global |
|---|---|---|
| CA Amiens Métropole | 647 | 27,3 % |
| CC Bocage-Hallue | 109 | 4,6 % |
| CC du Bernavillois | 59 | 2,5 % |
| CC du Canton de Conty | 69 | 2,9 % |
| CC de la Région de Oisemont | 62 | 2,6 % |
| CC du Doullennais | 82 | 3,5 % |
| CC du Pays du Coquelicot | 395 | 16,7 % |
| CC du Sud-Ouest amiénois | 453 | 19,2 % |
| CC du Val de Nièvre et environs | 138 | 5,8 % |
| CC du Val de Noye | 79 | 3,3 % |
| CC du Val de Somme | 188 | 7,9 % |
| CC Ouest Amiens | 84 | 3,5 % |
| | 2365 ha | 100 % |

Sources : Géopicardie - Aduga, MOS

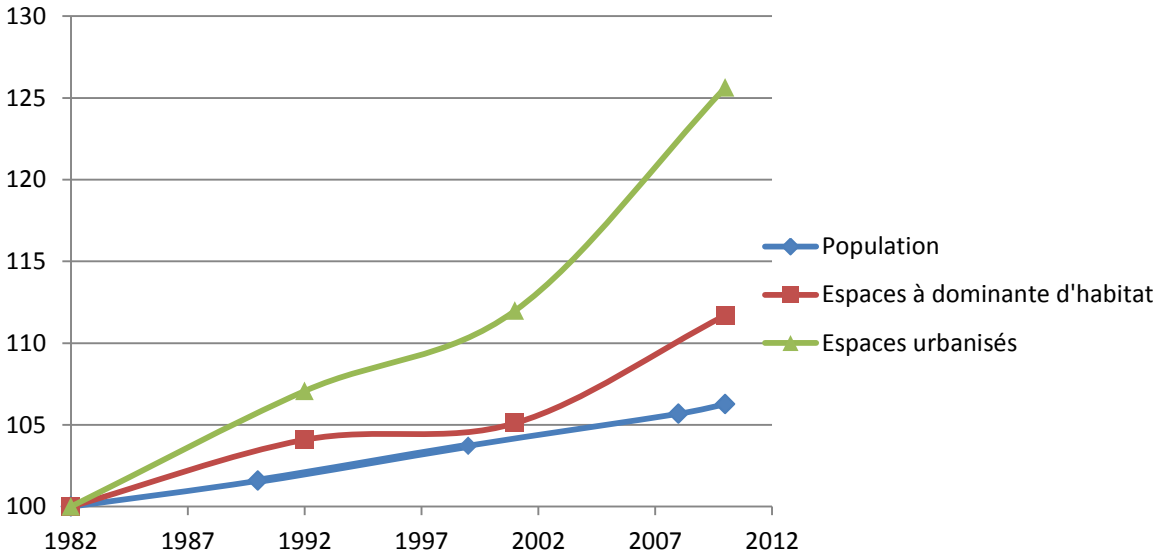
L'augmentation des prix de l'immobilier et du foncier, notamment à proximité de l'agglomération amiénoise a bien souvent contraint à l'éloignement des ménages désireux d'acquérir ou de faire construire un logement. La motorisation croissante des ménages et la qualité du cadre de vie ainsi que l'amélioration du niveau de services et d'équipements de certains territoires ruraux expliquent aussi l'attractivité récente de ces espaces. Ce phénomène de périurbanisation s'accompagne souvent d'une tendance à l'étalement urbain, que l'on peut apprécier en comparant les rythmes de consommation foncière et les rythmes de croissance démographiques.

Contrairement à la tendance à l'accélération de l'étalement urbain observée dans le Grand Amiénois au cours des années 2000, le Bernavillois a connu un rythme de consommation foncière proche du rythme de croissance démographique, comme le montrent les graphiques ci-dessous.

**Evolution de la population et des surfaces urbanisées du Bernavillois (Base 100 = 1982)**
source : Insee RP; Geopicardie - Aduga, MOS




**Evolution de la population et des surfaces urbanisées du Grand Amiénois (Base 100 = 1982)**
Sources : Insee RP, CR Picardie, Aduga

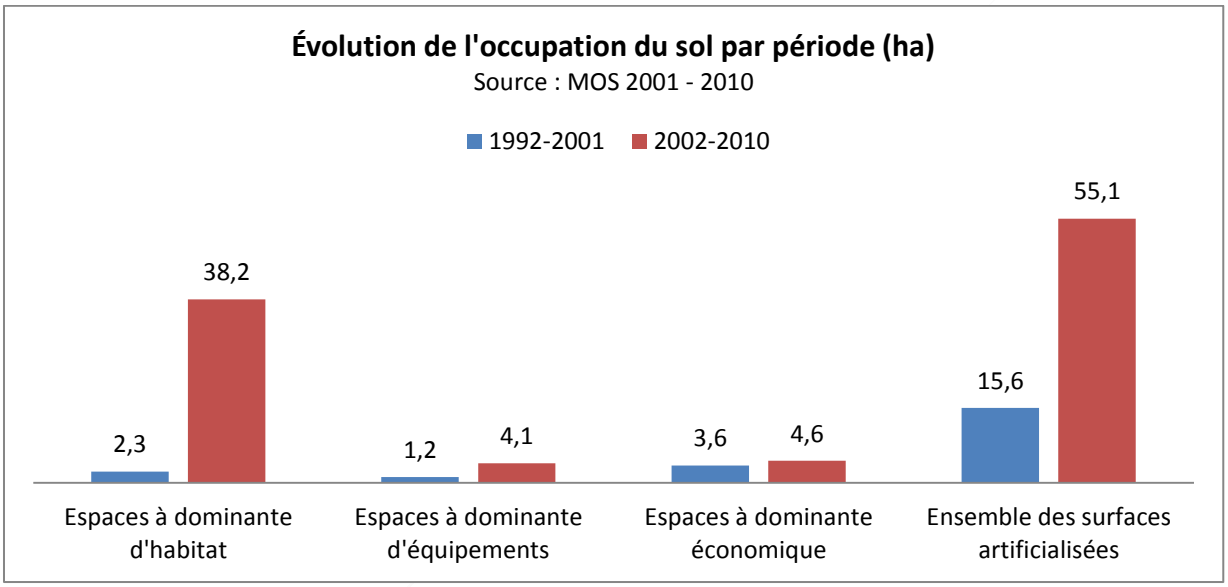


#### 5.6.2.2 Un rythme de consommation du foncier qui s'accélère nettement à partir de 2001

Le regain d'attractivité des communes rurales s'est affirmé à partir du début des années 2000. Dans le Bernavillois, ce phénomène s'est traduit par une accélération de la consommation foncière, comme le montre le graphique précédent.

Entre 1992 et 2001, à l'échelle de l'intercommunalité ce sont environ 16 hectares qui ont été artificialisés. Cela correspond à un rythme annuel de 1,5 hectare de foncier consommé par an. Ce rythme, très faible, a fortement augmenté sur la décennie suivante.

Entre 2002 et 2010, près de 55 hectares de foncier ont été consommés, ce qui représente un rythme moyen annuel de 6,5 hectares de foncier artificialisé à l'échelle de l'EPCI. Pour avoir un ordre d'idée, avec ce rythme de consommation de foncier, il faudrait 15 ans pour artificialiser l'équivalent de la tâche urbaine de Bernaville qui représente environ 100 ha.




L'analyse du foncier après 2000 à partir des données Majic, transmises dans le Porter-à-connaissance, semble recouper les données du MOS : la surface urbanisée après 2000 était ainsi de 54,7 ha.

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

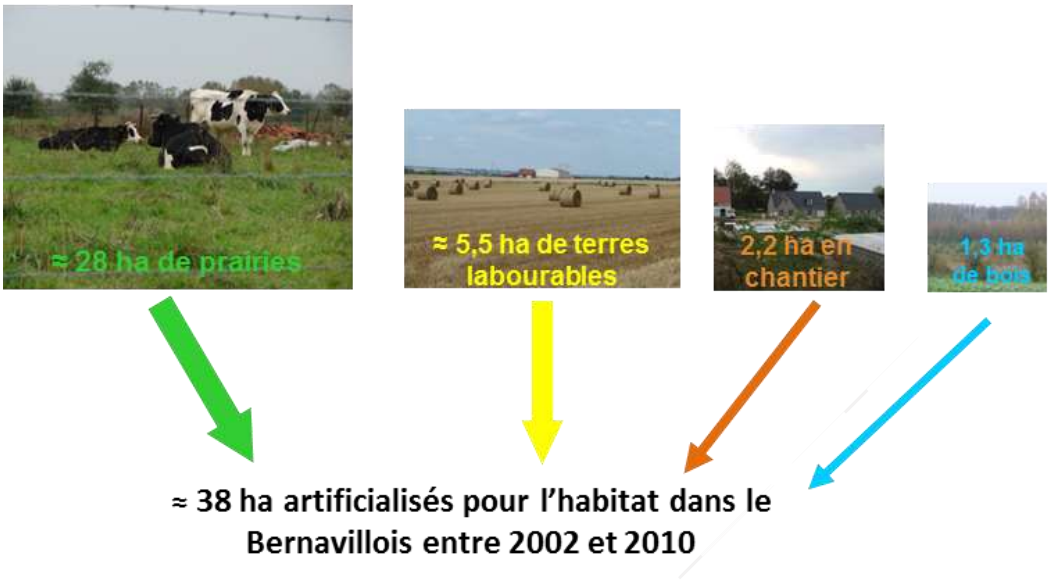
Dans le Bernavillois, le poste de consommation foncière le plus important est l'habitat sur la dernière décennie. D'après le MOS, entre 2001 et 2010, 38 hectares ont été artificialisés pour construire des logements, soit 70% de l'ensemble des surfaces artificialisées.

D'après les données Majic issues du Porter-à-connaissance, les surfaces urbanisées pour de l'habitat représenteraient 45,9 ha après les années 2000. La part de l'habitat sur l'ensemble des surfaces urbanisées serait de 84%.

Comme expliqué dans l'état initial de l'environnement, le développement de l'habitat ces dernières années s'est fait en majorité au détriment des pâtures (- 28 ha entre 2002 et 2010). Au-delà de la diffusion de la maison individuelle sur le territoire, c'est aussi et surtout

le mode d'urbanisation en extension, c'est-à-dire sur des terres vierges de construction, qui a contribué à augmenter l'artificialisation des sols dans le Bernavillois.

**Les types d'espaces consommés à vocation d'habitat**
Source : MOS

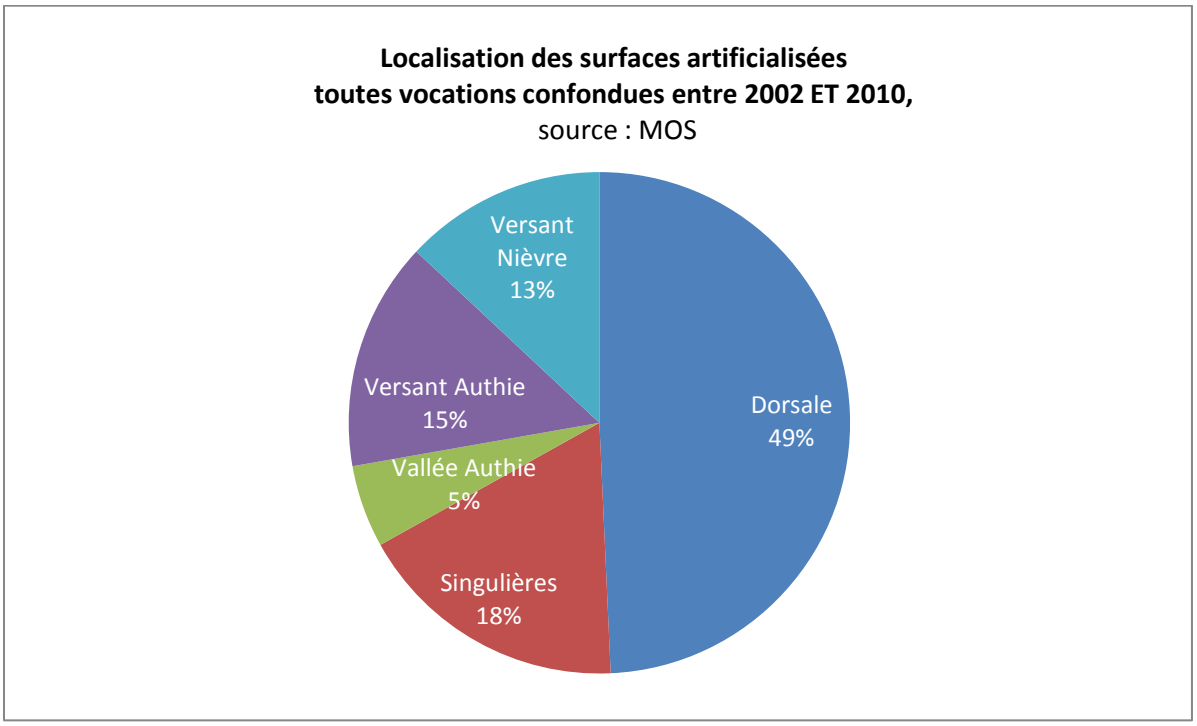



#### 5.6.2.3 Près de la moitié du foncier artificialisé l'est sur les communes de la dorsale

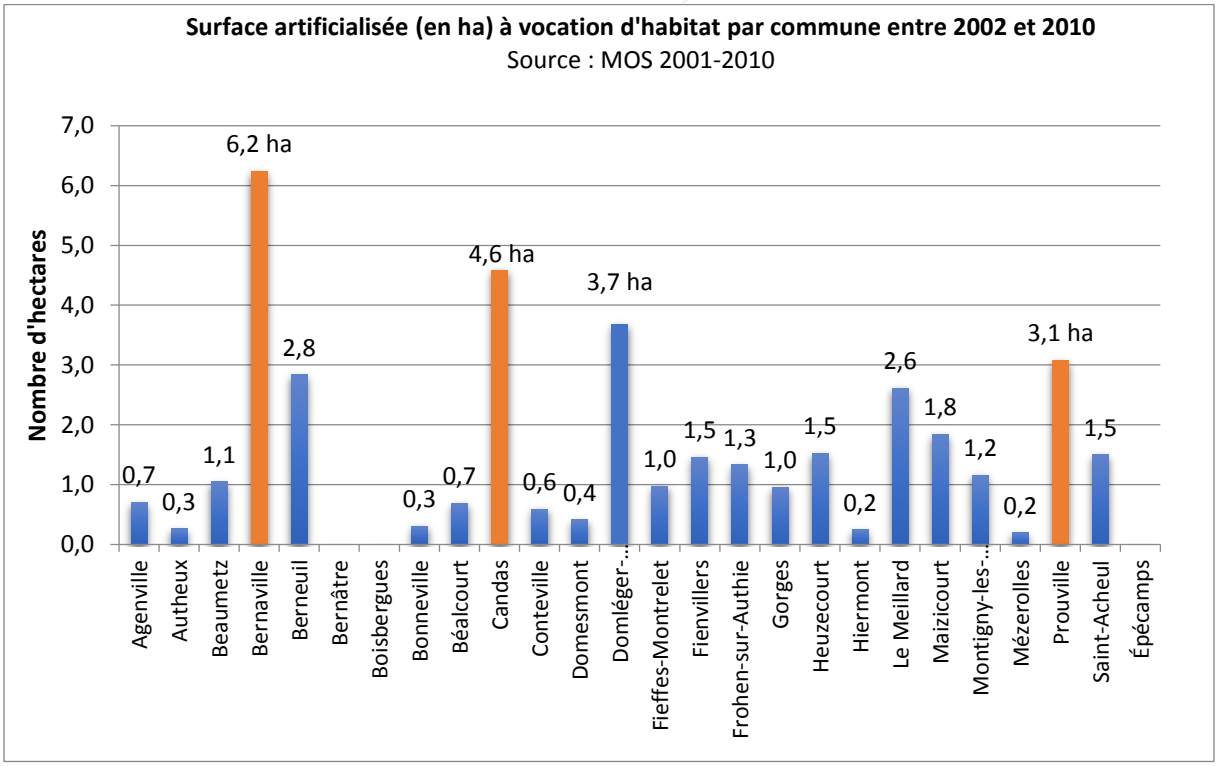
À l'échelle du Bernavillois, l'attractivité résidentielle a conduit à une augmentation de la consommation foncière de manière variable selon les secteurs géographiques.

Entre 2002 et 2010, à elles seules, les communes de Bernaville, Candas, Fienvillers, Beaumetz et Prouville ont absorbées près de la moitié des superficies artificialisées à vocation d'habitat, d'équipements, d'activité et d'espaces de nature aménagés ou de loisirs. Cela représente au total environ 29 hectares.

Dans les autres communes du territoire, les dynamiques de consommation foncière ont été plus faibles et surtout plus dispersées. À l'inverse du constat qui peut être fait sur les communes de la dorsale, les surfaces artificialisées sur les autres communes l'ont été quasi exclusivement pour de l'habitat.




Bernaville, Candas, Domléger-Longvillers et Prouville sont les communes où le foncier consommé à vocation d'habitat a été le plus important. À elle seule, elles comptabilisent près de 50% du total artificialisé.

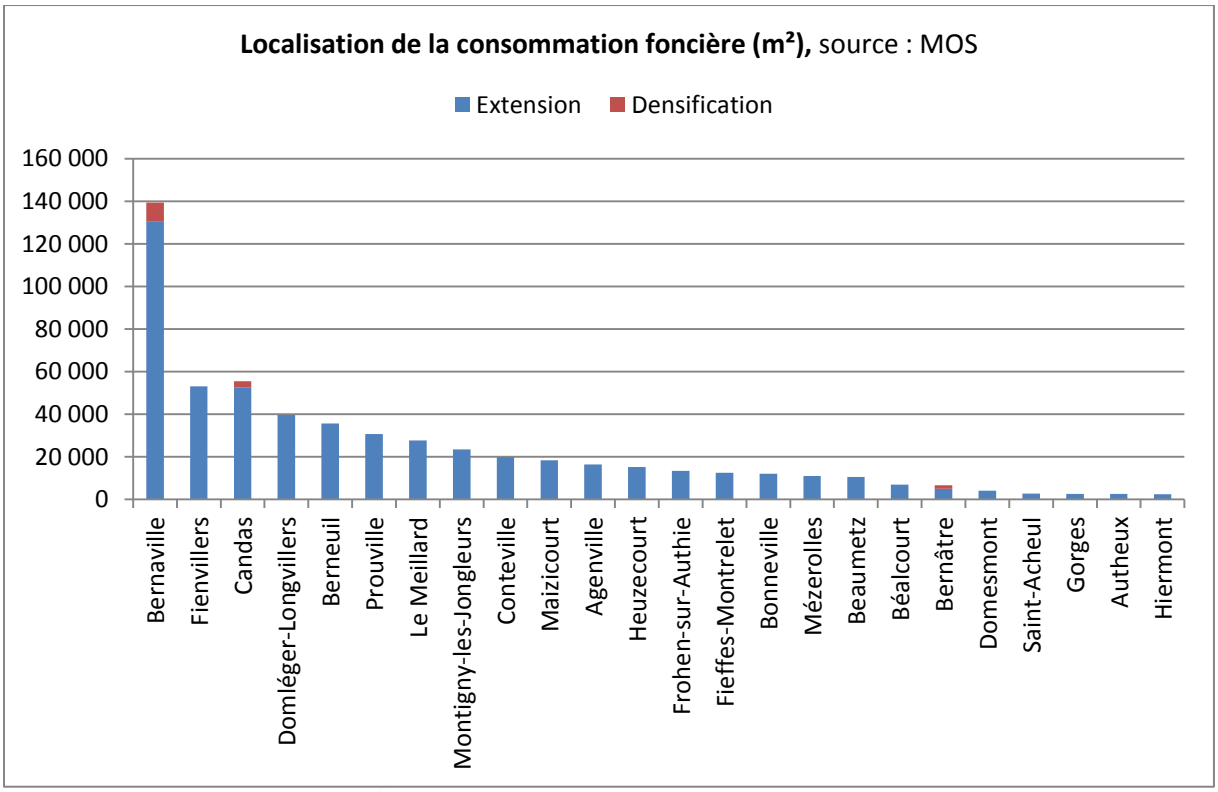


### 5.6.2.4 L'essentiel de la consommation foncière s'effectue en extension

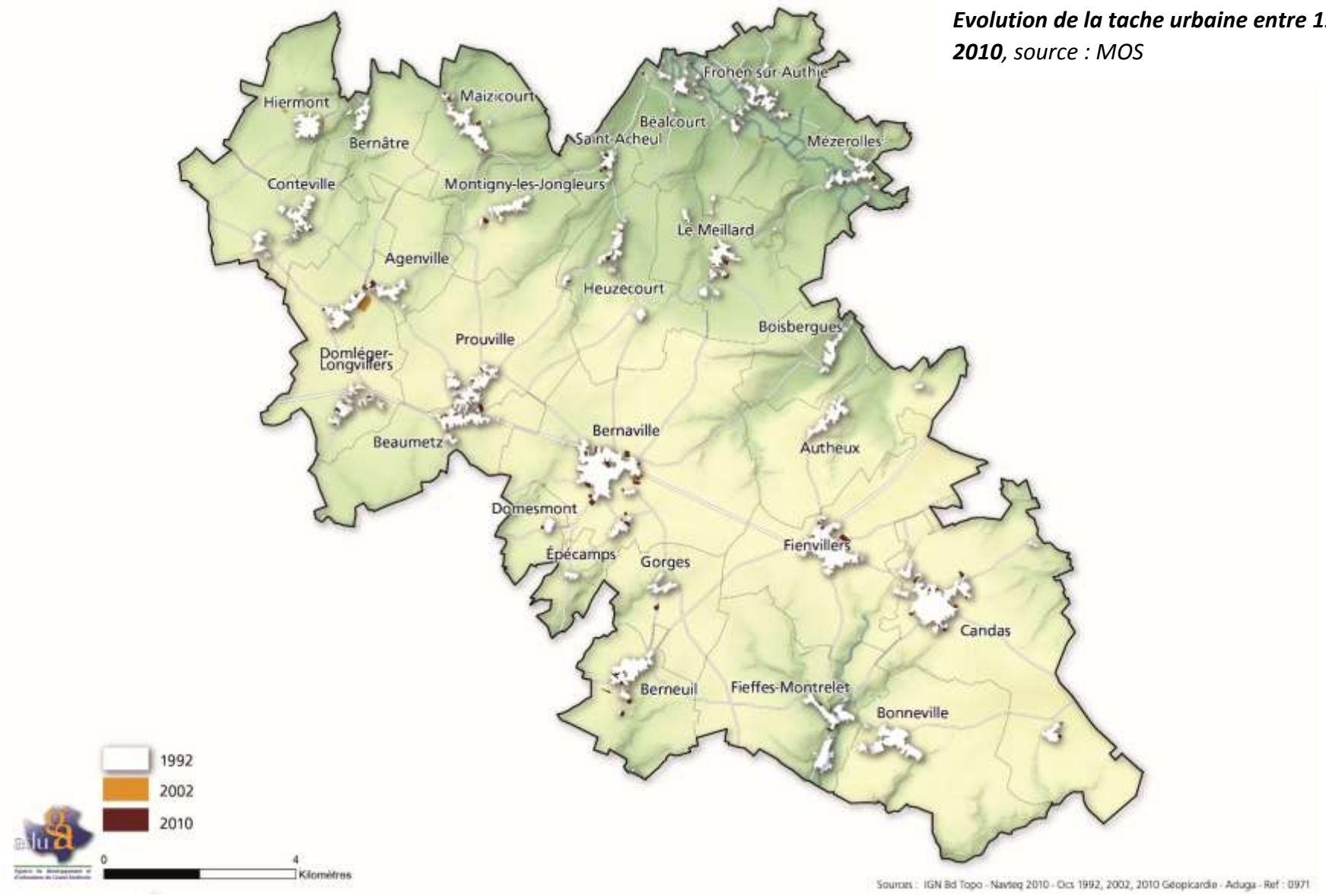
L'analyse du MOS permet de localiser les grandes « poches » de consommation foncière par commune.

Il est ainsi possible de constater que 98% de la consommation foncière s'est réalisée en extension urbaine entre 2002 et 2010 à l'échelle du Bernavillois.

Excepté à Bernaville, Candas et Bernâtre où l'on observe une légère densification de l'enveloppe urbaine, la plupart des communes n'ont connu qu'un développement en extension.



***Evolution de la tache urbaine entre 1992 et 2010**, source : MOS*

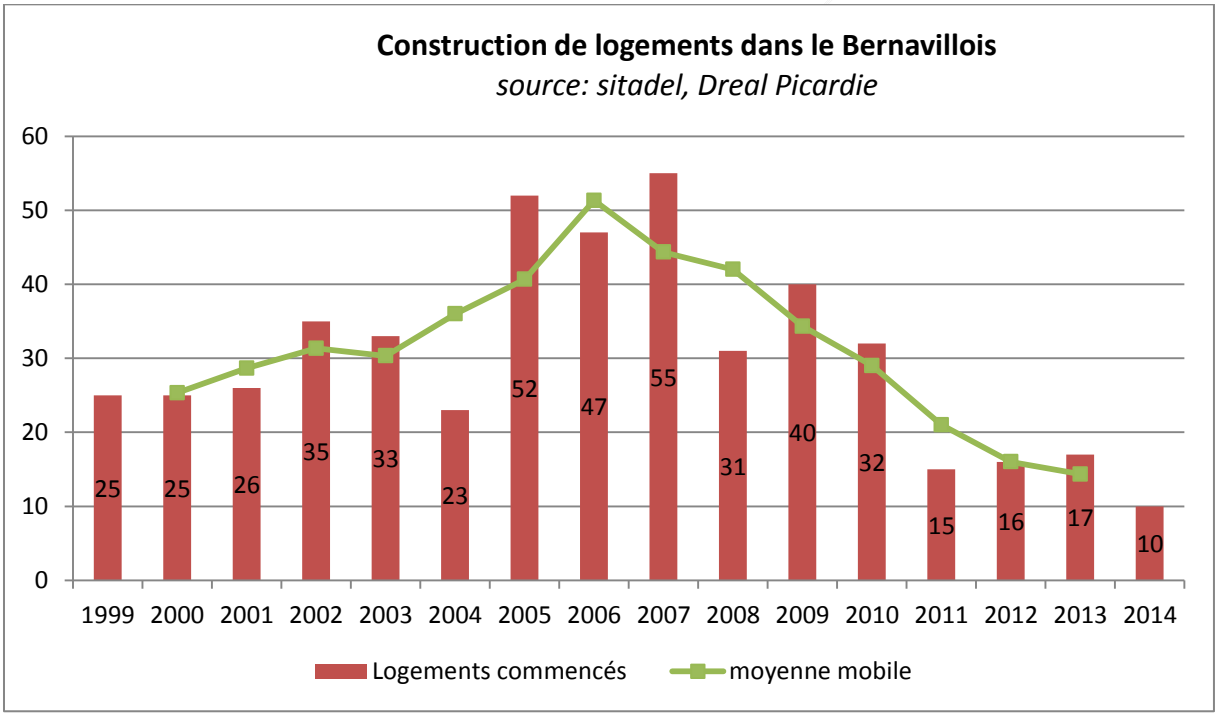


### 5.6.3 Estimation de la consommation foncière sur la période 2007-2016

À l'échelle de la communauté de communes, il est possible d'estimer la consommation foncière au cours des dix années précédant l'approbation du plan local d'urbanisme en réalisant des projections sur la période 2007-2016, à partir du rythme de consommation foncière annuel observé sur la période 2002-2010.

| | **Consommation foncière « fil de l'eau »** |
|---|---|
| **Consommation foncière 2002-2010** | 55 ha |
| **Rythme annuel** | 6,1 ha/an |
| **Consommation foncière sur les 10 dernières années** | 61 ha |

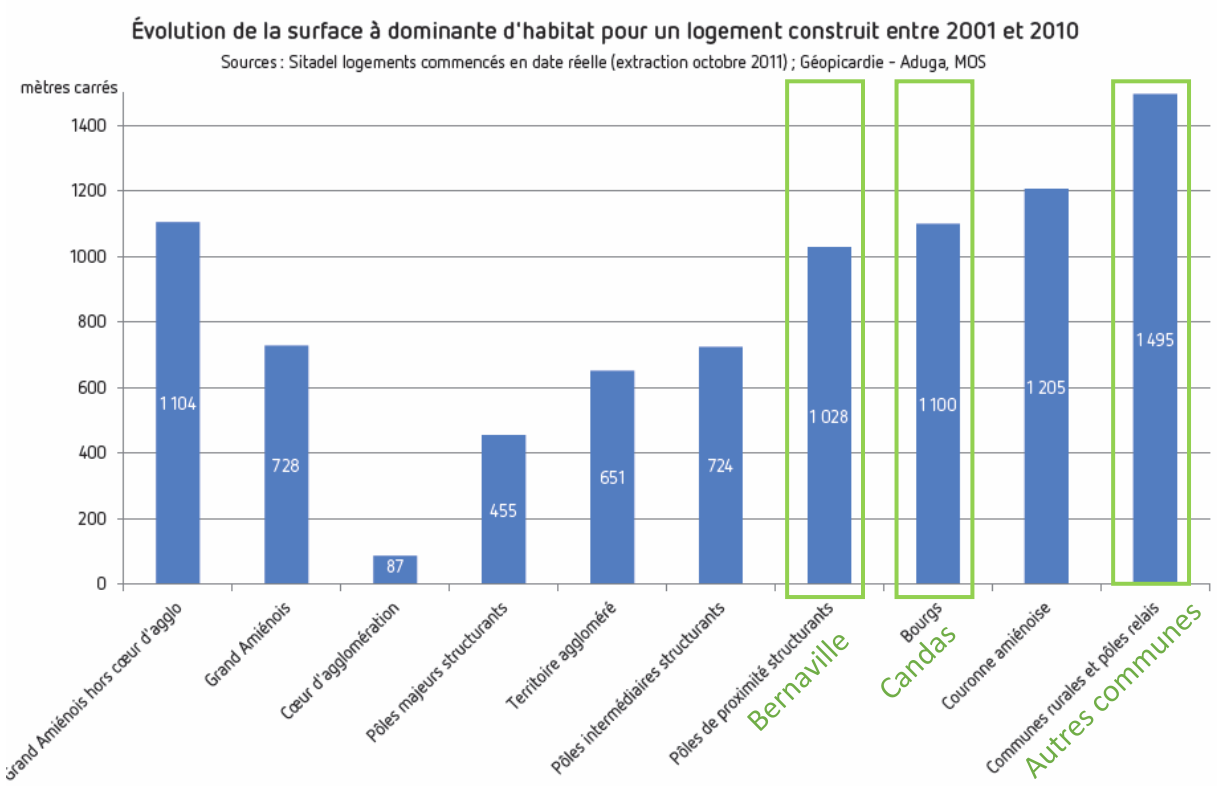
Il convient toutefois de pondérer cette consommation au regard de la dynamique de construction de logements observée sur les dernières années. On observe en effet, à partir de 2008, un net fléchissement de la courbe.




Les données de la construction pour 2015 et 2016 n'étant pas encore disponibles, les chiffres de l'année 2014 ont été prolongés (10 logements commencés / an).

Afin d'estimer la consommation foncière à vocation d'habitat sur la période 2007-2016, les chiffres de la construction de logements peuvent être croisés avec les superficies moyennes de foncier consommée par logement. Deux sources de données ont été comparées :

- les estimations de surface à dominante d'habitat pour un logement construit, calculées dans le diagnostic du SCOT du Grand Amiénois par typologie de communes (cf graphique ci-dessous) ;
- la surface moyenne urbanisée par logement pour de l'habitat exclusif, calculée à partir des données des fichiers fonciers à l'échelle de la communauté de communes, transmises par la DDTM dans le porter-à-connaissance du PLUI, soit 1340 m²/logement.




*Estimation de la consommation foncière à vocation d'habitat*

| | **Logements construits**<br>Source : Sitadel | **Consommation foncière estimée à vocation d'habitat**<br>Source : SCOT du Grand Amiénois | **Consommation foncière estimée à partir des données Majic**<br>Source : DDTM |
|---|---|---|---|
| **Période 2007-2014** | 116 logements | 16,7 ha | 15,5 ha |
| **Projections 2015-2016** | 20 logements | - 3 ha (construction de logements uniquement dans les communes rurales<br>- 2 ha (construction de logements uniquement à Bernaville) | 2,7 ha |
| **Total période 2007-2016** | 136 logements | **Entre 18,7 ha et 19,7 ha** | **18,2 ha** |

Au total, l'estimation de la consommation foncière toutes vocations confondues est évaluée entre 26 et 29 hectares, selon la méthode détaillée ci-dessous :

| | | |
|---|---|---|
| **Part de la consommation foncière à vocation d'habitat entre 2001 et 2010,** source : MOS | 38 ha/ 55 ha, Soit 70% | |
| **Consommation foncière à vocation d'habitat 2007-2016** | *Fourchette basse* | *Fourchette haute* |
| | 18 ha | 20 ha |
| **Consommation foncière toutes vocations confondues** | **26 ha** | **28,6 ha** |

L'estimation de la consommation foncière au cours des dix dernières années doit être utilisée avec précaution et ne peut être qu'approchée, étant donné que l'analyse se fonde sur des projections et des moyennes qui peuvent varier sensiblement d'une commune à l'autre et d'une année à l'autre. En outre, aucune des trois sources de données mobilisées n'est fiable à 100 % comme l'a montré l'étude de la DREAL Picardie mentionnée en introduction.

Cette analyse, sensée nourrir les réflexions sur les besoins en foncier pour le projet, ne doit pas faire occulter l'un des enjeux majeurs pointés dans le diagnostic, et réaffirmé dans le PADD, qui est l'attractivité résidentielle du territoire. Cela passe nécessairement par une relance de la construction de logements, afin de contribuer à l'atteinte de objectifs fixés dans le SCOT du Grand Amiénois.

## 5.7 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

### 5.7.1 Pourquoi lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification ?

Au-delà de la banalisation des paysages qui est une des conséquences avérées du développement de l'habitat pavillonnaire, l'artificialisation des sols, bien souvent irréversible, nécessite d'adopter un mode d'urbanisation soucieux de la ressource foncière. Les coûts d'aménagement liés à une opération en extension mais aussi les coûts sociaux potentiellement induits (ségrégation socio-spatiale notamment) font partie des facteurs qui justifient de privilégier, quand cela est possible, la densification à l'extension.

Identifier ce qui peut constituer des réserves foncières disponibles, évaluer le foncier potentiellement constructible ou encore recenser les dents creuses présentent un intérêt déterminant dans la planification des logements futurs, des activités ou encore des équipements. Une analyse de la propriété publique sur le territoire de la communauté de communes permet de compléter l'approche sur le foncier en identifiant les secteurs potentiellement mobilisables dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction.

Cette analyse contribue par ailleurs à l'atteinte de l'objectif A du SCOT du Grand Amiénois qui vise à « adopter une consommation foncière raisonnée », en application de la **prescription 1.1 de la fiche-action A1, « Investir prioritairement les espaces déjà urbanisés »** :

*Pour ce faire, les communes et/ou intercommunalités devront recenser et évaluer le foncier mobilisable en renouvellement et en densification*

*Elles recenseront les emprises foncières, bâties ou non, situées dans l'enveloppe urbaine existante et susceptibles d'être mobilisées pour accueillir les développements envisagés, quelle qu'en soit la nature (habitat, activités économiques et commerciales, équipements, etc.).*
*Elles détermineront la mutabilité de ces emprises au regard notamment de l'occupation des sites (site totalement ou partiellement occupé, site inoccupé, nature de l'occupation, etc.), de leur localisation, de leur configuration, de leur statut foncier, de l'état du bâti, etc. Elles rechercheront, par une concertation spécifique, à en apprécier le degré et à favoriser l'appropriation des projets à venir par les habitants.*
*En complément, les communes et/ou intercommunalités étudieront la densification des zones urbanisées existantes afin de préciser le potentiel constructible à prendre en compte pour répondre aux besoins générés par leur(s) projet(s).*
*Cette évaluation doit permettre d'élaborer un phasage prévisionnel de mobilisation, mais aussi de justifier, éventuellement, et au regard du ou des projet(s) à mettre en oeuvre, une mobilisation complémentaire d'emprises situées en extension de l'enveloppe urbaine constituée.*

## 5.7.2 Les principaux constats à l'échelle intercommunale

### 5.7.2.1 Une importante réserve de foncier constructible, concentrée sur quelques communes

L'une des particularités du Bernavillois est sa faible couverture en document de planification. Seulement quatre communes, dont les plus importantes Bernaville, Candas et Fienvillers disposent d'un plan local d'urbanisme (PLU). Bonneville vient compléter le trio.

La grande majorité des communes du Bernavillois (85% des communes) est donc régie par le règlement national d'urbanisme (RNU), dont l'application présente bien souvent ses limites dès lors qu'une commune souhaite maîtriser et planifier son développement.

Les PLU approuvés une ancienneté contrastée : ceux de Bonneville et de Fienvillers ont au minimum 9 ans d'ancienneté. Le plus ancien est celui de Fienvillers qui date de 2005. Les communes de Bernaville et Candas avaient lancé la révision de leur document d'urbanisme peu de temps avant le lancement de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal. Ces deux documents ont été approuvés en 2015 par la communauté de communes, ce qui leur laissait à peine un an de mise en œuvre avant l'adoption du PLUI.

L'analyse des anciens documents d'urbanisme (dont les PLU de Bernaville et Candas avant révision) laissait entrevoir une relative inertie en matière de développement des zones à urbaniser. En effet, sur les quatre documents, 43 hectares avaient été ouverts à l'urbanisation pour développer en grande majorité de l'habitat mais aussi des activités et des équipements. Et seulement près de 3 ha avaient été urbanisés jusqu'en 2013.

Ce phénomène de rétention foncière peut avoir potentiellement deux effets négatifs : la pression à l'extension urbaine et le report résidentiel ou économique vers d'autres localisations du bassin de vie.

***Potentiel constructible inscrit dans les documents d'urbanisme approuvés (zone à urbaniser – AU),*** *Source : Observatoire foncier – Aduga - 2013)*

| Type de zone | Vocation de la zone AU | Surface constructible à l'approbation du PLU | Surface consommée | Surface disponible en 2013 | Commune | Etat |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AUs | Activité | 7,86 ha | 0,83 ha | 10,5 disponibles dont environ 3,46 ha à vocation d'HABITAT | BERNAVILLE | **En révision** |
| AUs | **Habitat** | 0,56 ha | 0,12 ha | | | |
| AUs | **Habitat** | 3,65 ha | 0,63 ha | | | |
| AUs | **Habitat** | 3, 8 ha | - | 9 ha disponibles dont environ la totalité à vocation d'HABITAT | BONNEVILLE | Approuvé 11/2007 |
| AUc | **Habitat** | 2,7 ha | - | | | |
| AUc | **Habitat** | 0,9 ha | - | | | |
| AUs | **Habitat** | 1,08 ha | - | | | |
| AUc | **Habitat** | 1,19 ha | - | 12,8 ha disponibles dont environ 9,8 ha à vocation d'HABITAT | CANDAS | **En révision** |
| AUc | **Habitat** | 2,06 ha | - | | | |
| AUc | **Habitat** | 1, 31 ha | - | | | |
| AUc | **Habitat** | 3, 83 ha | 0,07 ha | | | |
| AUc | Activité | 1, 06 ha | - | | | |
| AUc | **Habitat** | 1,47 ha | - | | | |
| AUc | Activité | 2,45 ha | - | | | |
| AUc | Activité | 1,06 ha | - | 9ha disponibles dont environ 5,4 ha à vocation d'HABITAT | FIENVILLERS | Approuvé 05/2005 |
| AUc | Activité | 1,10 ha | - | | | |
| AUc | **Habitat** | 5,4 ha | - | | | |
| AUs | Equipement | 1,5 ha | - | | | |
| **TOTAL FONCIER DISPONIBLE** | | Près de **40 hectares** inscrits dans les documents d'urbanisme dont 27,6 hectares à vocation d'habitat et **12,7 ha** à vocation d'activité | | | | |

En 2016, suite à l'approbation des plans locaux d'urbanisme de Bernaville et Candas, le potentiel constructible inscrit dans les documents d'urbanisme s'élève à :

| Type de zone | Vocation de la zone AU | Surface constructible à l'approbation du PLU | Surface consommée | Surface disponible en 2013 | Commune | Etat |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AUc | **Habitat** | 6,74 ha | - | 14,8 ha dont 6,7 à vocation d'HABITAT | BERNAVILLE | **Approuvé – 11/2015** |
| AUc | Activité | 2,33 ha | - | | | |
| AUs | Activité | 5,7 ha | - | | | |
| AUs | **Habitat** | 2, 4 ha | 0,28 | 2,1 ha (la totalité à vocation d'HABITAT) | CANDAS | **Approuvé 03/2015** |
| **TOTAL FONCIER DISPONIBLE (Bonneville et Fienvillers inchangés)** | | Près de **35 hectares** inscrits dans les documents d'urbanisme dont **23,2 hectares à vocation d'habitat** et **11,8 ha à vocation d'activité** | | | | |

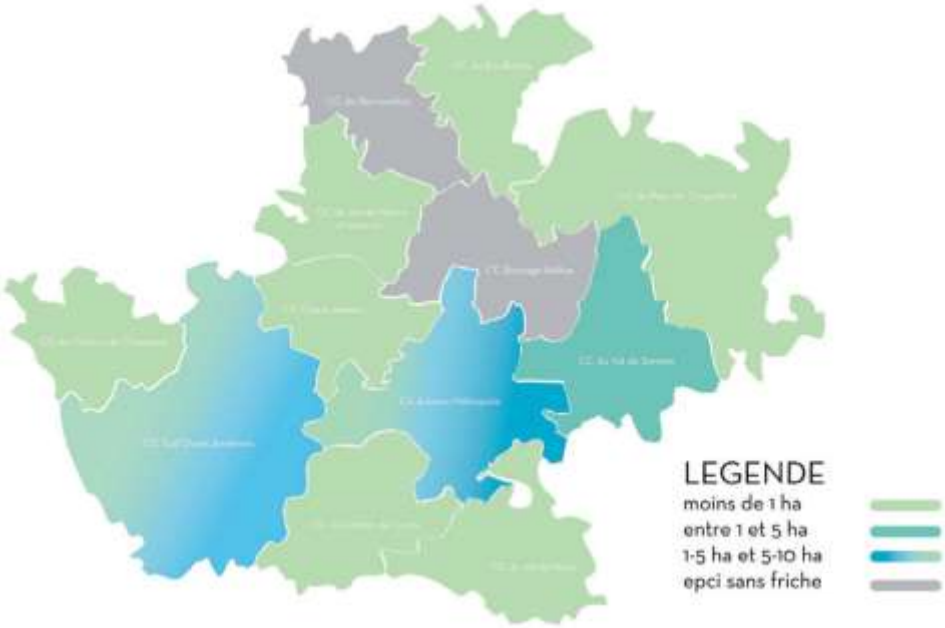
### 5.7.2.2 Un potentiel de reconversion de friches d'activité inexistant

Un recensement des friches d'activité a été réalisé en 2012 à l'échelle du pays du Grand Amiénois. Il visait à dresser un état des lieux des espaces bâtis ou non, anciennement utilisés pour des activités industrielles, commerciales, ferroviaires ou militaires, et désormais vacant depuis plus de deux ans voire sous-utilisé, d'une superficie de plus de 300 m². Au total, ce sont 83 sites qui ont été recensés soit 200 hectares de foncier mobilisable à l'échelle du Grand Amiénois. Avec la communauté de communes Bocage-Hallue, le Bernavillois est la seule intercommunalité à ne pas disposer de sites répondant à ces critères.

S'il n'y a pas à ce jour de friches d'activités identifiés sur le territoire intercommunal, certains bâtiments inoccupés ou à l'abandon, une fois recensés, pourraient être comptabilisés comme des sites potentiels à reconvertir.

C'est le cas notamment d'anciennes fermes désormais sans activités, situées pour certaines en cœur de bourg, c'est-à-dire dans des sites particulièrement stratégiques.

**Potentiel de friches d'activité par EPCI dans le Grand Amiénois**
Source : extrait du cahier des friches - 2012 - ADUGA

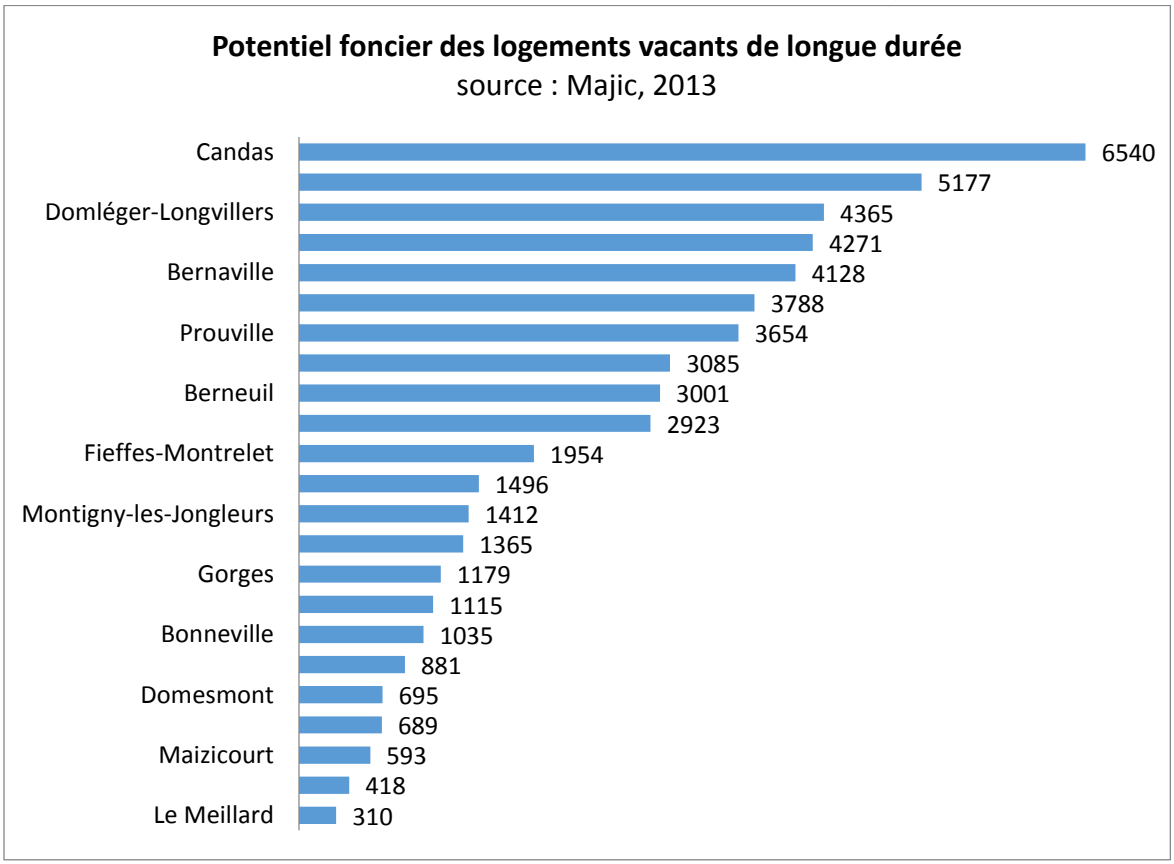


### 5.7.2.3 Un potentiel foncier lié à la vacance structurelle des logements

Il est possible d'estimer les logements vacants de longue durée à partir des données issues des fichiers fonciers disponibles en 2013. Ont été pris en compte les logements vacants depuis 2009. Pour être comptabilisés, tous les locaux doivent être considérés comme vacants. L'estimation ne tient pas compte des logements mixtes habitat-activité.

Au total, le potentiel foncier lié aux logements vacants de longue durée s'élève à environ 5 hectares. L'analyse comparée par commune fait apparaître des situations très contrastées. 6 communes concentrent la moitié du potentiel : Candas, Mézerolles, Domléger-Longvillers, Boisbergues, Bernaville et Fienvillers.

La mobilisation de ces gisements ne peut s'envisager que dans le cadre d'une politique volontariste d'amélioration de l'habitat visant à remettre sur le marché une partie de ces logements et à résorber la vacance. Les actions envisagées dans le cadre du Programme d'orientations et d'actions du PLUI vont dans ce sens.



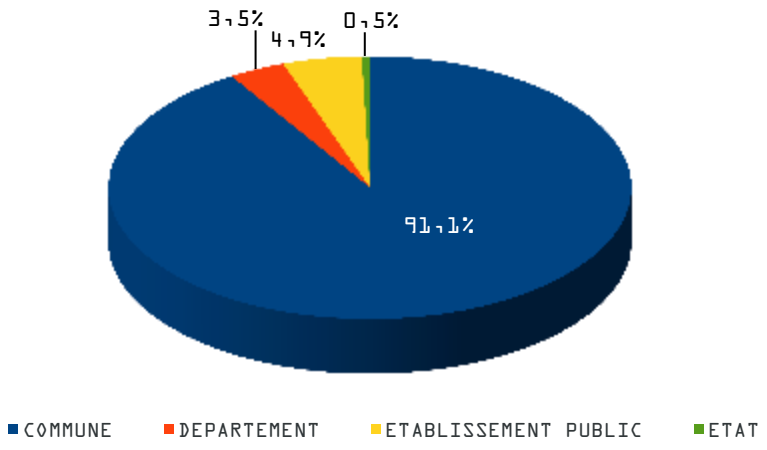
### 5.7.2.4 Un gisement relativement important de foncier public

Dans le cadre de la mise en place d'une politique foncière, à l'échelle communale voire intercommunale, l'identification du foncier public présente plusieurs intérêts. Cela peut permettre tout d'abord de mettre en place une véritable méthode de **gestion du stock** des terrains à travers l'évaluation du patrimoine foncier de certains acteurs publics ou parapublics. Cela peut servir également à envisager la possibilité de réaliser des **transferts de biens** avec d'autres propriétaires, privés notamment. Cela peut permettre également de faciliter la recherche de terrains mobilisables pour la production de logements, en s'appuyant sur certains critères (taille des parcelles, localisation des terrains, etc.).

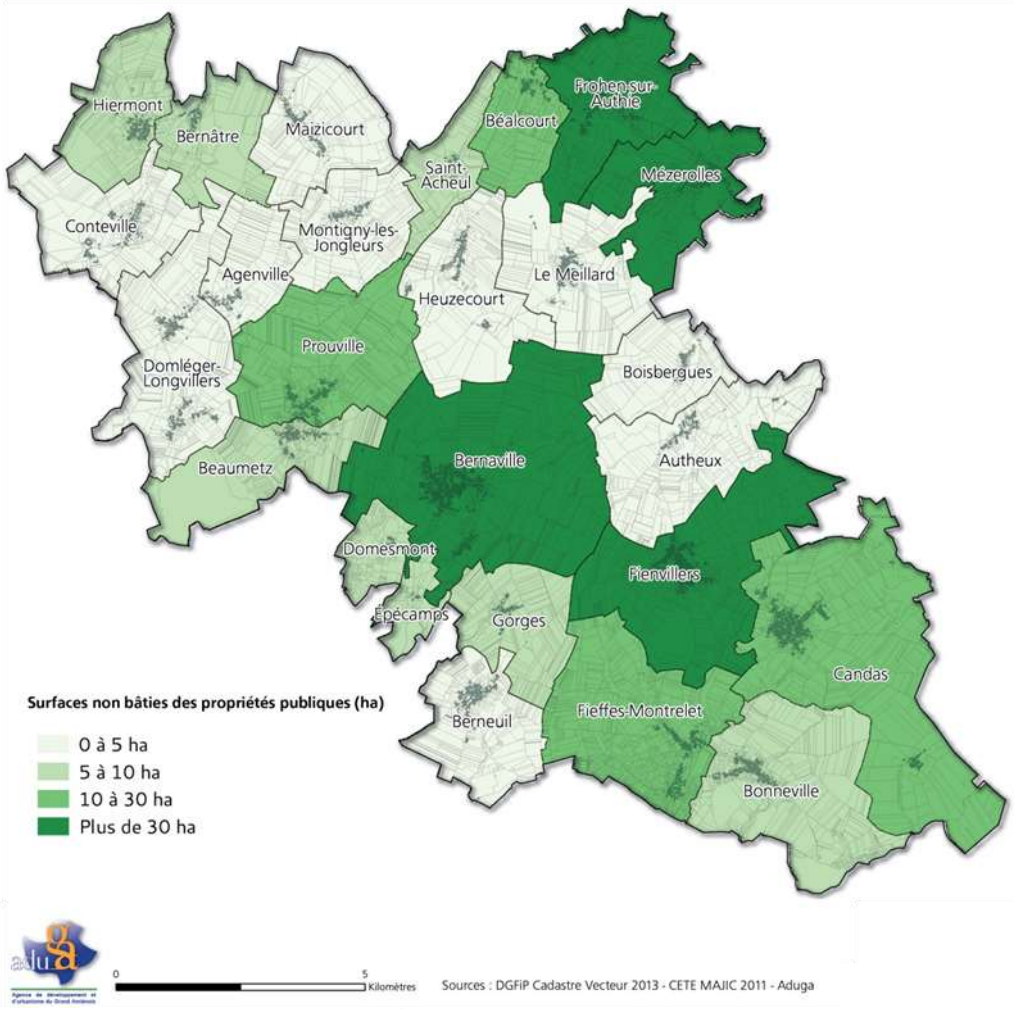
En 2011, la propriété publique non bâtie sur la communauté de communes du Bernavillois s'élève à 384 ha. C'est à Bernaville, Fienvillers et Frohen-sur-Authie que la propriété publique est la plus importante en superficie, avec respectivement 19,6%, 17% et 14% de l'ensemble de la propriété publique de la communauté de communes. Sur ces communes, ce sont plus de 50 ha de leur territoire qui sont identifiés en tant que foncier public. A l'inverse, les communes d'Agenville, Autheux, Domléger-Longvillers, Heuzecourt, Maizicourt et le Meillard comptent moins de 2 hectares de foncier public sur leur territoire.

En se penchant sur la typologie des propriétaires publics, on constate que ce sont les communes, avec 91,1%, qui détiennent le plus de surfaces sur l'ensemble du Bernavillois, viennent ensuite les établissements publics avec près de 5%, le département avec 3,5% et l'Etat à 0,5%. **Il est intéressant de noter qu'une grande partie du foncier public n'est pas localisée dans les bourgs ou à proximité immédiate de ceux-ci. Bien souvent, il s'agit de terres agricoles ou de marais** (ex : Frohen-sur-Authie et Béalcourt). On recense également de nombreux chemin communaux ou d'anciennes infrastructures ferroviaires.

*Graphique Répartition par type de propriétaires de foncier public non-bâti dans le Bernavillois, Source : DGFI – MAJIC 2011*



**Evaluation des surfaces des propriétés publiques non-bâties**
Source : DGFI – MAJIC 2011



## 5.7.3 Analyse à l'échelle communale

### 5.7.3.1 Première approche du potentiel constructible

En 2013, un premier état des lieux des opportunités foncières au sein de l'espace bâti a été réalisé avec le concours des communes du Bernavillois. Il s'agissait d'évaluer le potentiel constructible disponible dans les centres-bourgs et hameaux des communes. Ce premier regard porté sur le foncier potentiellement mobilisable a permis d'identifier un gisement de parcelles en faisant fi de l'éventuelle présence de contraintes d'ordre environnemental ou agricole, de risques, d'enjeu de paysage ou encore de coûts d'urbanisation éventuellement prohibitifs. **Ce premier recensement brut a donné lieu à une estimation d'environ 100 ha potentiellement mobilisable pour du logement.**

*Carte Recensement du potentiel foncier mobilisable, source : recensement des communes, 2013*

Si le potentiel global brut a révélé que la configuration actuelle de la plupart des communes, avec un tissu lâche et de nombreux interstices résultant le plus souvent d'un développement réalisé sans document d'urbanisme, doit permettre d'accueillir une part non négligeable des futures constructions à prévoir dans le cadre du PLUi, un travail d'approfondissement du potentiel foncier s'avérait nécessaire, afin :

- de s'accorder sur une définition commune de l'enveloppe urbaine, afin de pouvoir la délimiter précisément ;

- de prendre en compte divers critères conduisant à exclure certains espaces bâtis insusceptibles de densification ou de mutation, notamment celles qui sont liées à l'activité agricole ou à la présence de risques …
- de prendre en compte, au fur et à mesure de l'élaboration du PLU intercommunal, les projets susceptibles de modifier l'inventaire effectué ;
- et enfin d'évaluer la capacité de densification réelle des gisements en établissant un échéancier réaliste de mobilisation des terrains et en estimant le nombre de logements à produire conformément aux règles édictées dans le PLU.

#### 5.7.3.2 Délimitation de l'enveloppe urbaine

Une telle délimitation s'est appuyée sur le croisement de deux notions :

- celle d' « enveloppe urbaine », telle que définie dans le SCOT du Grand Amiénois :

« **Enveloppe urbaine** : Elle est constituée des espaces urbanisés continus, caractérisés par un bâti relativement dense à vocation mixte. Les espaces exclus de l'enveloppe urbaine comprennent les espaces artificialisés pour l'accueil de grandes infrastructures, ainsi que les espaces faiblement artificialisés ou relevant du secteur agricole. »

- celle de « parties (actuellement) urbanisées » utilisée dans le cadre de l'instruction des actes d'urbanisme régis par le règlement national d'urbanisme, en référence à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Dans cette première approche, ont ainsi été exclus :

- Les parcelles situées en limite de l'enveloppe urbaine ;
- les parcelles libres de construction situées dans un îlot (du même côté des voies) touché par les périmètres de protection des ICPEa ou situées au contact d'exploitations agricoles non ICPEA ;
- les linéaires de plus de 60 mètres (calculés entre 2 parcelles bâties existantes), y compris les linéaires qui peuvent être situés face à une voie bâtie ;
- Les cœurs d'îlots trop vastes pour être englobés dans l'enveloppe urbaine existante ;
- Les terrains correspondants aux définitions précédentes mais classés en zone NA ou AU des POS et PLU existants (en effet si le classement est AU ou NA pour les POS c'est qu'il ne s'agit pas de zones urbaines à l'heure actuelle) ;
- Le bâti existant situé à l'écart du bâti continu.

Ce premier travail conduit à réduire significativement le potentiel constructible préalablement identifié par les communes : une vingtaine d'hectares ont été exclus de l'enveloppe urbaine et considérés comme des extensions. Le potentiel constructible au sein des enveloppes urbaines des 26 communes s'élevait, à ce stade de la réflexion à environ 80 hectares.

*Réduction du potentiel foncier (terrains en orange) suite à la délimitation de l'enveloppe urbaine (détourée en gris sur le plan ci-dessous)*

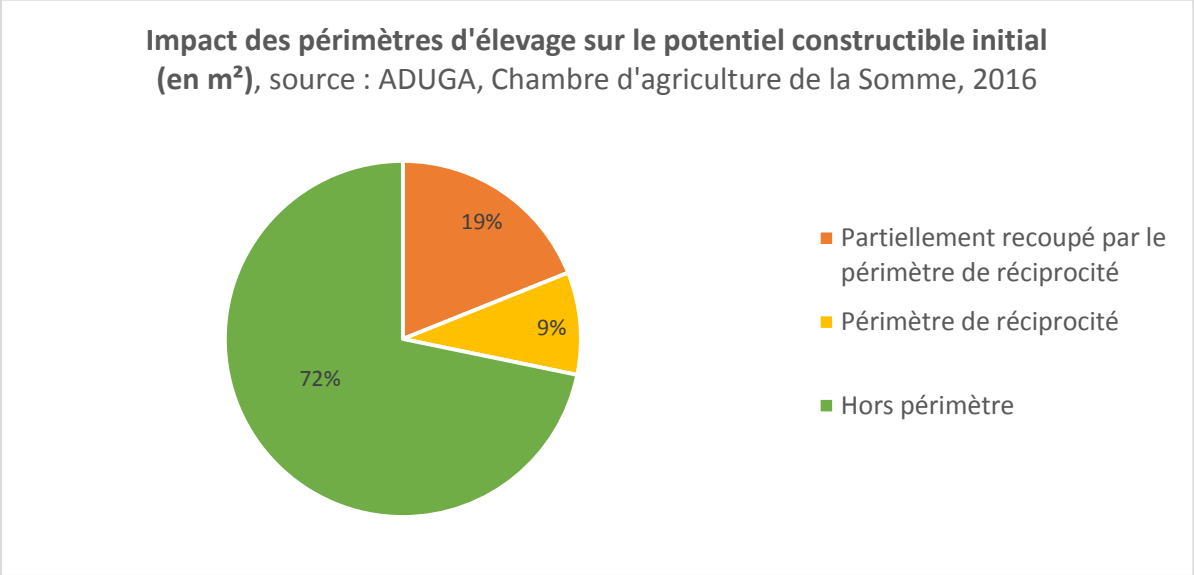
### 5.7.3.3 Critères permettant l'analyse des capacités de densification

#### Prise en compte des périmètres de réciprocité liés aux élevages

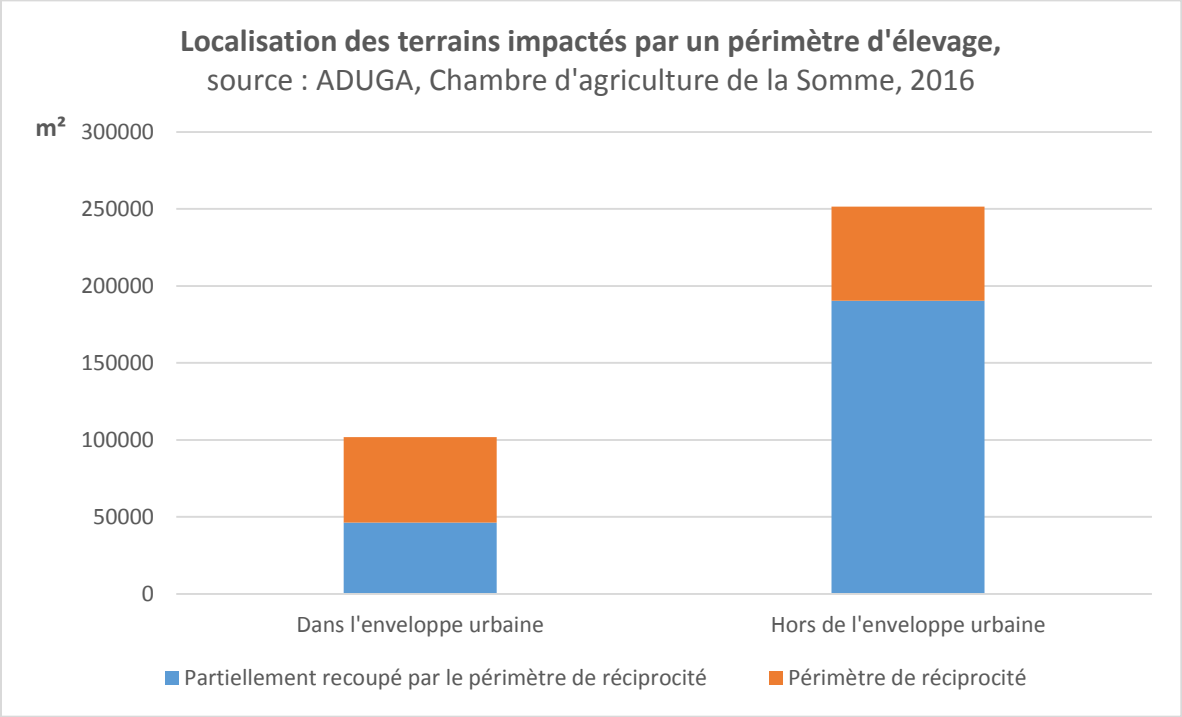
Le diagnostic agricole a montré que, sur les 125 exploitations « actives » du territoire du Bernavillois (parmi les 139 rencontrées), 81 ont une activité d'élevage soit 65 %. Ce score démontre qu'avec deux exploitations sur trois avec un élevage, les productions animales marquent encore leur présence dans le territoire. Les installations d'élevage ont fait l'objet d'un repérage précis qui a été exploité dans le cadre du diagnostic foncier.

Une orientation du PADD est dédiée au maintien de la production agricole et notamment de l'élevage : les périmètres d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPEa) ainsi que les périmètres sanitaires départementaux autour des bâtiments d'élevage ou des bâtiments liés à l'élevage seront respectés afin de protéger et de pérenniser les exploitations agricoles actuelles ; l'urbanisation des terres labourables et plus particulièrement des prairies pâturées sera limitée afin de préserver les capacités foncières nécessaires à l'élevage et aux exploitations ; les projets d'agrandissement d'exploitation ou de modernisation, ainsi que les projets d'installation seront pris en compte dans les pièces réglementaires du PLUI ; les accès aux exploitations et les chemins d'exploitation seront préservés.

Au total, sur environ 700 terrains identifiés précédemment comme potentiellement constructibles, près d'un sur 3 est concerné par un périmètre d'élevage (soit parce qu'il est intégralement situé dans le périmètre, soit parce qu'il est partiellement recoupé par celui-ci). En termes de superficie, les proportions sont similaires.




Comme vu précédemment, le premier principe retenu a consisté à exclure de l'enveloppe urbaine les parcelles libres de construction situées dans un îlot (du même côté des voies) touchées par les périmètres de protection des ICPEa ou situées au contact d'exploitations agricoles non ICPEA.



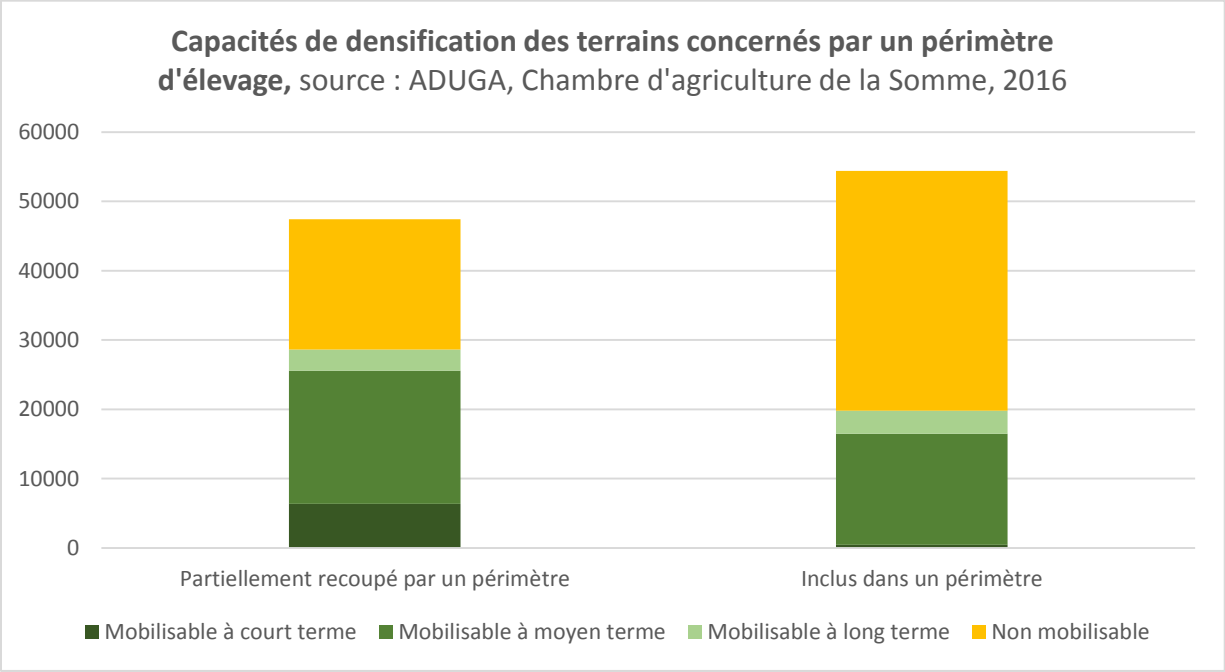
L'impact des périmètres d'élevage diffère selon les communes, en fonction du nombre d'exploitations présentes, de leur localisation dans le tissu bâti et de la forme et de la taille de l'enveloppe urbaine.

*Exemple de commune fortement impactée par les périmètres d'élevage (en pointillés sur le plan ci-dessous)*

*Exemple de commune peu impactée par les périmètres d'élevage (exploitations agricoles situées en entrée de village)*

Une priorisation des terrains a ensuite été effectuée afin d'évaluer la capacité de mobilisation des terrains identifiés :

- certains terrains partiellement recoupés par un périmètre de réciprocité sont dits « mobilisables » si le périmètre affecte les fonds de parcelle ou n'empêche pas la réalisation d'une construction à usage d'habitation dans le respect des règles fixées par le règlement ;
- certains terrains situés en second rideau par rapport au bâtiment générant le périmètre sont également considérés comme étant « mobilisables » car un projet de construction aurait peu d'impact sur le fonctionnement de l'exploitation ;
- enfin, la moitié des surfaces situées dans l'enveloppe urbaine et touchées par un périmètre de réciprocité sont considérées comme n'étant pas mobilisables.




### Prise en compte des qualités écologiques

La prescription 2.2 de l'objectif G du SCOT incite à promouvoir la nature dans le projet urbain. À cette fin, les communes et intercommunalités veillent à « préserver ou à conforter le réseau écologique présent en identifiant les espaces verts et de nature (jardins et parcs, places végétalisées, coulées vertes, jardins familiaux, etc.), publics et privés, qui contribuent au maintien, voire au renforcement des fonctionnalités écologiques ».

Le PADD du PLUI réaffirme la volonté de préserver les qualités écologiques du territoire, et notamment au sein des villages, en appliquant les principes suivants : l'urbanisation des éléments paysagers support d'un corridor écologique sera prioritairement évitée ; si nécessaire, des règles ou des orientations spécifiques seront prévues dans les secteurs d'extension ou les terrains constructibles situés au contact d'un corridor écologique ; en dernier lieu, l'urbanisation des espaces présentant de forts enjeux en matière de biodiversité devra s'accompagner d'un projet de reconstitution du corridor écologique.

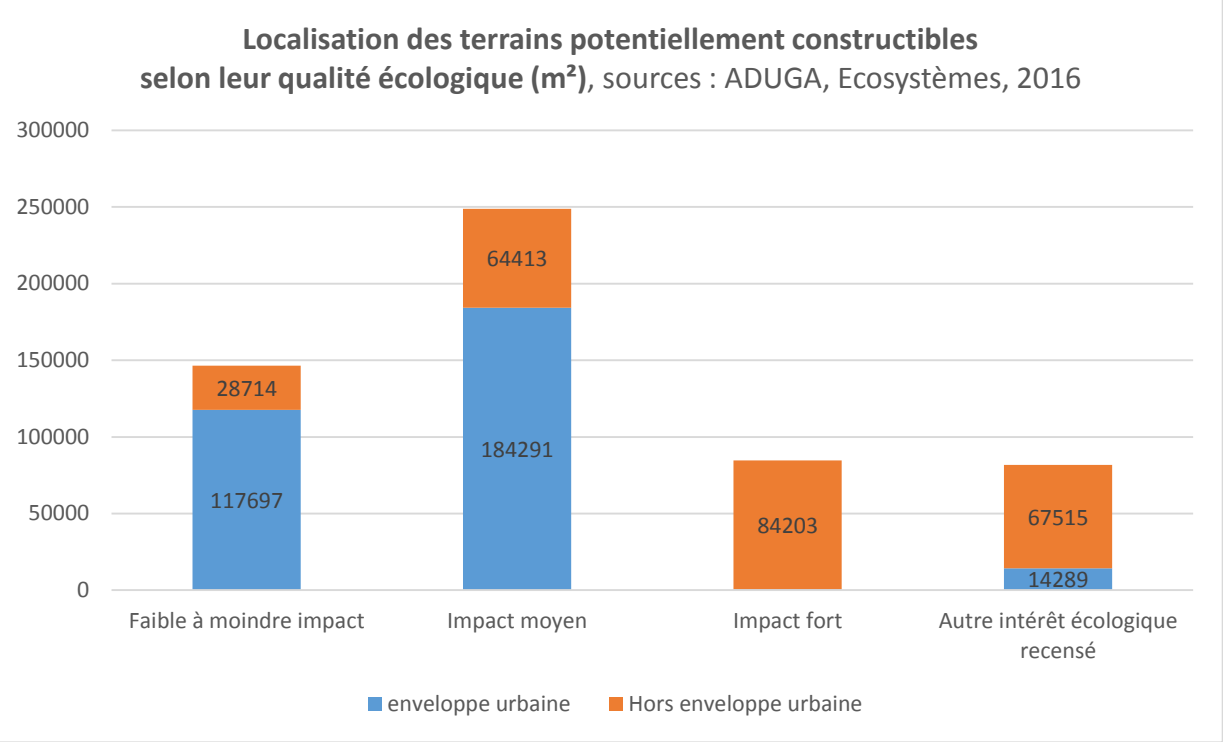
L'analyse des capacités de densification doit donc s'attacher à caractériser la qualité écologique des terrains préalablement identifiés comme potentiellement constructibles par les communes, afin d'éviter l'urbanisation des parcelles les plus intéressantes.

La biodiversité a été évaluée pour chacune des dents creuses en relevant l'intérêt de la faune et de la flore d'une manière globale (écologie) avec comme critères : qualité biologique, surface, nombre d'éléments (haie, arbres), types d'habitats (prairie, champ cultivé, friche, bande boisée).

Il ressort de la hiérarchisation des critères trois niveaux, classés en fonction de l'impact de l'urbanisation future sur le milieu naturel :

- impact faible : parcelles à naturalité faible (les parcelles cultivées ou en friche, espaces bâtis avec aire de stationnement, jardins) ;
- impact moyen ne nécessitant pas de contraintes particulières vis à-vis de la réglementation sur les espaces naturels : espaces naturels d'intérêt écologique (fonctionnel, réservoir de biodiversité), ou espaces caractérisant le village agricole (complexe haie, arbres, prairie) ;
- impact fort : espaces humides dont la qualité des habitats naturels est telle que la construction engendrerait de forts impacts sur les éléments de flore et de faune et sur les réseaux fonctionnels. Ces espaces sont surtout concentrés dans la vallée de l'Authie sur les communes de Mézerolles, Frohen-sur-Authie et Béalcourt.

Les deux premières catégories sont compatibles avec la construction à l'inverse de la troisième, ce qui a conduit à exclure de l'enveloppe urbaine les dents creuses non construites repérées comme intégrées à des complexes écologiques à protéger ou comme secteurs à risque d'inondation.

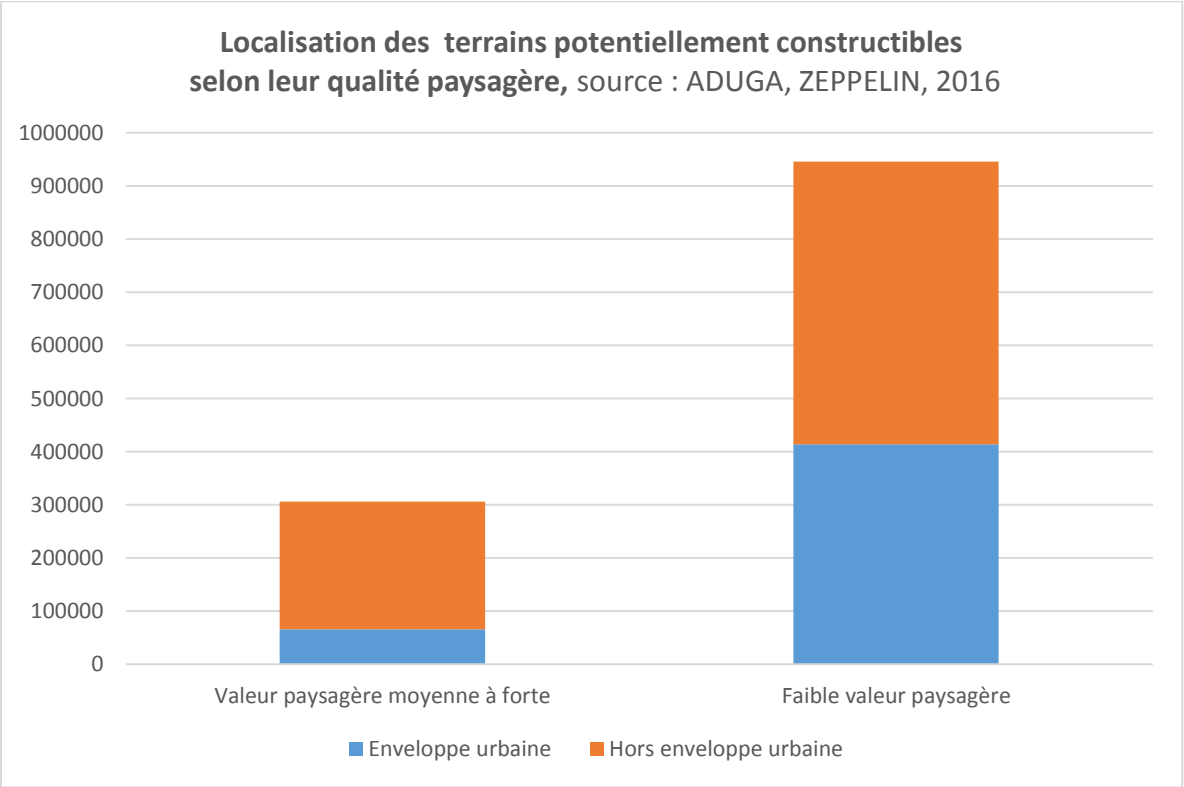



## Prise en compte des qualités paysagères des terrains

Conformément à l'objectif I du SCOT qui vise à « Maintenir la qualité des paysages et du cadre de vie », et aux orientations du PADD du PLUI consistant à « mettre en valeur les paysages identitaires » (orientation 4) et à « viser la qualité des bourgs et des villages », le critère paysager s'avère indispensable dans l'analyse de la capacité de densification des tissus urbanisés.

Un travail de caractérisation des dents creuses au regard des enjeux paysagers a donc été effectué. Environ 200 terrains, parmi les 700 repérés initialement, présentent un intérêt, soit parce qu'ils offrent une vue sur le grand paysage ou un élément ponctuel de paysage ou de

patrimoine identitaire (courtil, coteau, monument ,…), soit parce qu'ils disposent de qualité paysagères intrinsèques (présence du végétal, terrain arboré, verger, zone humide).




On constate que la plupart des surfaces repérées comme ayant une valeur paysagère moyenne à forte se situent hors de l'enveloppe urbaine. Les terrains en « dent creuse » représentent environ 6 hectares.

Cette analyse a permis ensuite aux communes de faire des choix en matière d'urbanisation, au regard des autres critères mentionnés ci-dessus et des capacités globales de la commune. Sur les 48 terrains situés dans l'enveloppe urbaine, plusieurs cas de figure sont possibles :

- Une quinzaine de terrains ont été retirés du compte foncier : il s'agit d'espaces publics, de jardins, de pâtures insérées dans le tissu bâti, de terrains bénéficiant d'une protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme…
- Les autres terrains sont dits « mobilisables » : il s'agit pour la plupart de pâtures qu'il conviendrait d'urbaniser à moyen ou long terme. Les règles et les prescriptions prévues au règlement du PLU intercommunal ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation permettront de préserver leur qualité paysagère.

*Pâture faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (Berneuil)*

*Parcelle assurant une fonction de parking mutualisé + espace semi-public, considérée comme difficilement mobilisable (Agenville)*

### Prise en compte de la gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de l'étude préalable à l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, des dysfonctionnements ont été repérés par communes et des préconisations en matière d'aménagement ont été formulés : limitation de l'urbanisation, réalisation de nouveaux aménagements, préservation d'éléments de paysage…Il convient donc de tenir compte de ce travail dans l'analyse de la capacité de densification des tissus urbanisés. Toutefois, l'identification de certaines parcelles sensibles n'occasionne pas nécessairement leur exclusion du potentiel foncier : certaines règles inscrites dans le règlement du PLU intercommunal permettent d'envisager une densification adaptée.

*Commune présentant de fortes contraintes de ruissellement et dans laquelle certaines parcelles assurent un rôle de zone tampon (Saint-Acheul).*

### Prise en compte de l'occupation et des caractéristiques propres aux terrains

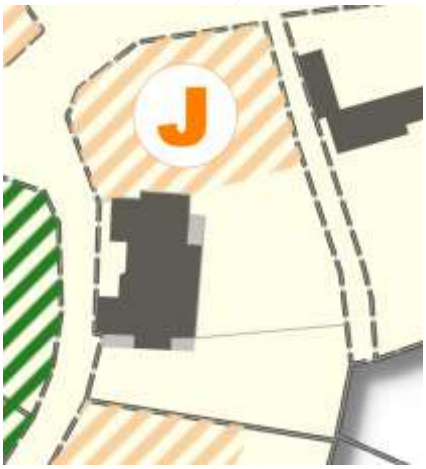
Plusieurs critères permettent d'évaluer le degré de mobilisation des terrains situés dans l'enveloppe urbaine :

- la présence d'une construction n'apparaissant pas sur le cadastre : les terrains seront considérés comme non mobilisables ;
- la situation des parcelles au regard des unités foncières définies comme des « îlots d'un seul tenant composés d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même

propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat) : les jardins ou les terrains attenant à l'habitation voisine ne sont, en général, pas comptabilisés comme gisements, ou considérés comme mobilisables à long terme.

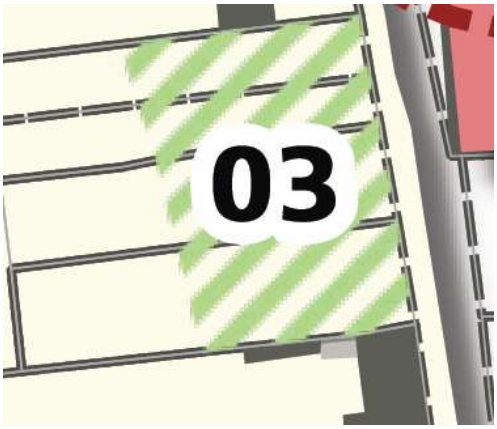
- la situation des parcelles par rapport aux voies de circulation et leur configuration (linéaire en front à rue inférieur à 12 mètres, accès difficile ou dangereux) : ces terrains sont considérés comme non mobilisables ;
- la présence de jardins, vergers ou potagers, qui attestent d'un entretien régulier des terrains de la part de leur propriétaire. Ces terrains contribuent, tout comme les courtils, les pâtures et les haies, à l'identité rurale du Bernavillois. Ils offrent en outre des espaces de respiration au sein du tissu bâti et contribuent à la biodiversité ordinaire, aout mis en évidence dans l'état initial de l'environnement et le diagnostic paysager. La plupart de ces terrains sont considérés comme mobilisables à long terme.
- la dureté foncière : il s'agit de déterminer l'aisance ou non de mobilisation du terrain en fonction d'une lecture de sa propriété et de son statut d'occupation : un bien en vente sera considéré comme « mobilisable à court terme », tandis qu'un bien faisant l'objet d'une indivision complexe sera considéré comme « mobilisable à long terme ».

*Terrain « mobilisable à court terme »*




*Parcelle « non mobilisable » car située dans une unité foncière (en trait pointillé sur le plan)*

*Exemple de parcelle « non mobilisable » cumulant plusieurs contraintes : situation dans un carrefour, linéaire en front à rue étroit*

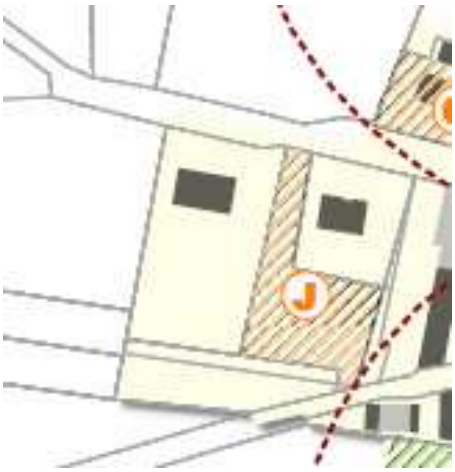



*Exemple de « dent creuse » dont la mobilisation est rendue difficile du fait de la multiplicité des propriétaires.*

### Une densification à l'horizontale excluant la division en drapeau

L'analyse des capacités de densification des enveloppes tient enfin compte des souhaits exprimés par les communes en faveur d'une densification douce, qui ne va pas à l'encontre de la qualité paysagère des villages et qui est maîtrisée.

La division des parcelles en drapeau n'a pas été prise en compte comme capacité de densification, étant donné les disponibilités offertes par ailleurs par les dents creuses présentes au sein des enveloppes urbaines et en raison des inconvénients que celle-ci présente : conflits de voisinage, intimité non respectée, non-préservation des cœurs d'îlot. L'absence de front bâti pose ainsi question du point de vue esthétique. La division en drapeau est en outre peu qualitative parce que la forme bâtie ne permet pas d'habiter le cœur d'îlot de manière plus pertinente qu'avec une maison en fond de rue.




*Exemple d'un terrain en drapeau, situé à l'arrière d'une première habitation. Le règlement du PLU intercommunal interdit de bâtir au-delà de 20 mètres comptés à partir de l'alignement.*

### 5.7.3.4 Résultats

Une fois les terrains potentiellement constructibles identifiés et les caractéristiques de ces terrains précisées, il convient d'en analyser la capacité réelle de densification ou de mutation.

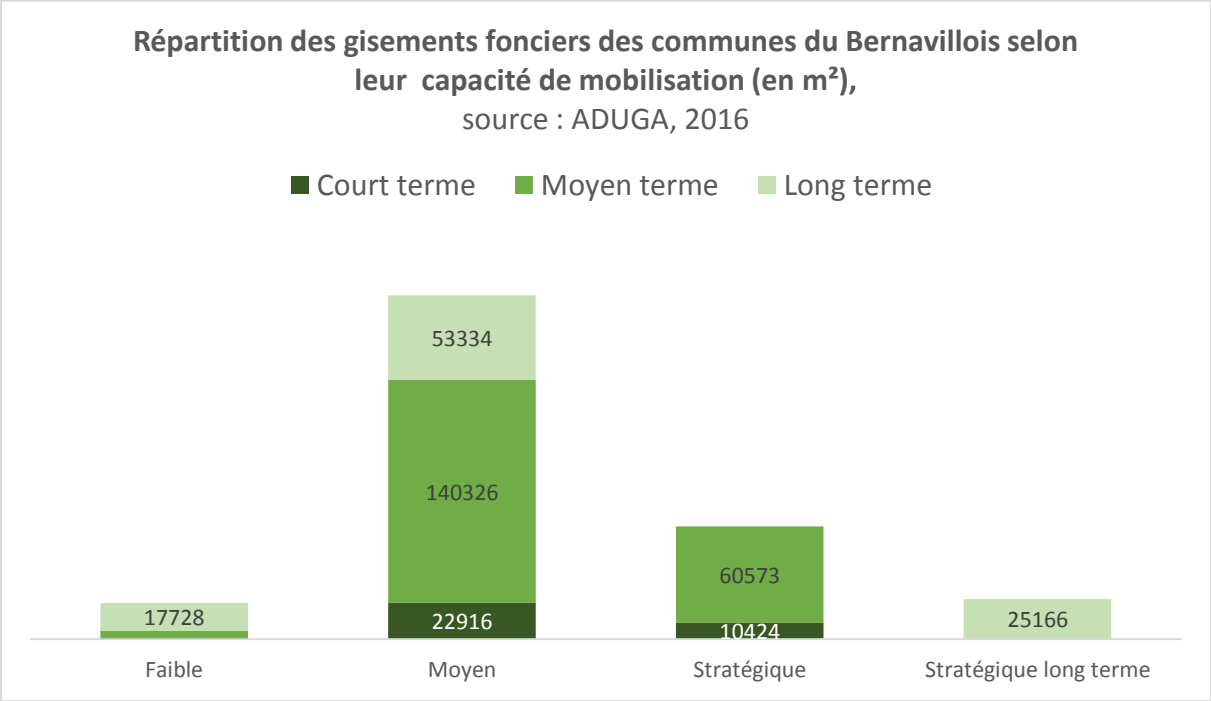
#### Hiérarchisation des gisements

Deux critères principaux sont mobilisés :

- **la capacité d'aménagement du terrain** : il s'agit de savoir dans quelle mesure le terrain peut-il et doit-il être aménagé. Ce critère est évalué principalement au regard de la constructibilité du terrain, de la configuration du site et de son accessibilité, mais également au regard des orientations du PADD en matière de préservation des espaces naturels et de qualité paysagère des bourgs et des villages. Certaines emprises foncières, du fait de leur configuration (notamment de leur taille) ou de leur localisation, peuvent présenter une forte capacité d'aménagement, tandis que d'autres ne présentent qu'un faible intérêt d'un point de vue de la densification ou du renouvellement urbain.
- **le potentiel de mutation** : il s'agit d'évaluer la facilité avec laquelle le terrain peut changer d'affectation et d'établir un échéancier de mobilisation, à plus ou moins long terme:
    - Gisements facilement mobilisables, à court terme : terrains mis en vente ou destinés à l'être (obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel) ou terrains destinés à être bâtis dans les six prochaines années et ne présentant pas de contraintes particulières
    - Gisements moyennement mobilisables, à moyen terme : terrains ne présentant pas de contraintes particulières, pâtures ;
    - Gisements difficilement mobilisables, à long terme : terrains présentant certaines contraintes (localisation dans un périmètre d'élevage par exemple), ou dont la mise sur le marché est incertaine ou compliquée (friches bâties, terrains non bâtis mais utilisés comme terrains d'agrément ou jardins,

terrains faisant l'objet d'indivisions, etc.), dureté foncière (si plusieurs propriétaires, indivisions), sensibilité, potentiel d'aménagement des terrains (contraintes éventuelles d'accès, de taille, …).

**Au total, la capacité de densification des enveloppes urbaines des communes du Bernavillois est estimée à 24 hectares en considérant les terrains à enjeux moyens et forts (stratégiques) à court et moyen termes, à l'horizon de 15 ans.** A ce stock s'ajoutent 9,5 hectares de gisements fonciers de long terme, dont la mobilisation est plus incertaine.




## Estimation du nombre de logements pouvant être construits en densification

Chaque terrain identifié a ensuite fait l'objet d'une estimation du nombre de logements susceptibles d'y être construits. Une première estimation des capacités de nouveaux logements peut être établie au regard du SCOT du Grand Amiénois, qui expose la prescription suivante :

***PRESCRIPTION 2 .1***
***> Produire un habitat plus dense***
*« Dans le Grand Amiénois, une part importante de la construction de logements individuels intervient sans procédure d'aménagement, surtout lorsque les porteurs de projet sont des particuliers. En instaurant un dialogue avec ces derniers, en amont de la mise en œuvre du projet, les communes et/ou intercommunalités* ***rechercheront à atteindre cet objectif de réduction de la surface des terrains à usage d'habitat pavillonnaire****, y compris en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble ».*

Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire

| | Taille moyenne maximale |
|---|---|
| Cœur d'agglomération | 400 m² |
| Territoire aggloméré | 400 m² |
| Couronne amiénoise | 600 m² |
| Pôles majeurs | 500 m² |
| Pôles intermédiaires | 600 m² |
| Pôles de proximité, pôles relais et bourgs | 600 m² |
| Communes rurales | 700 m² |

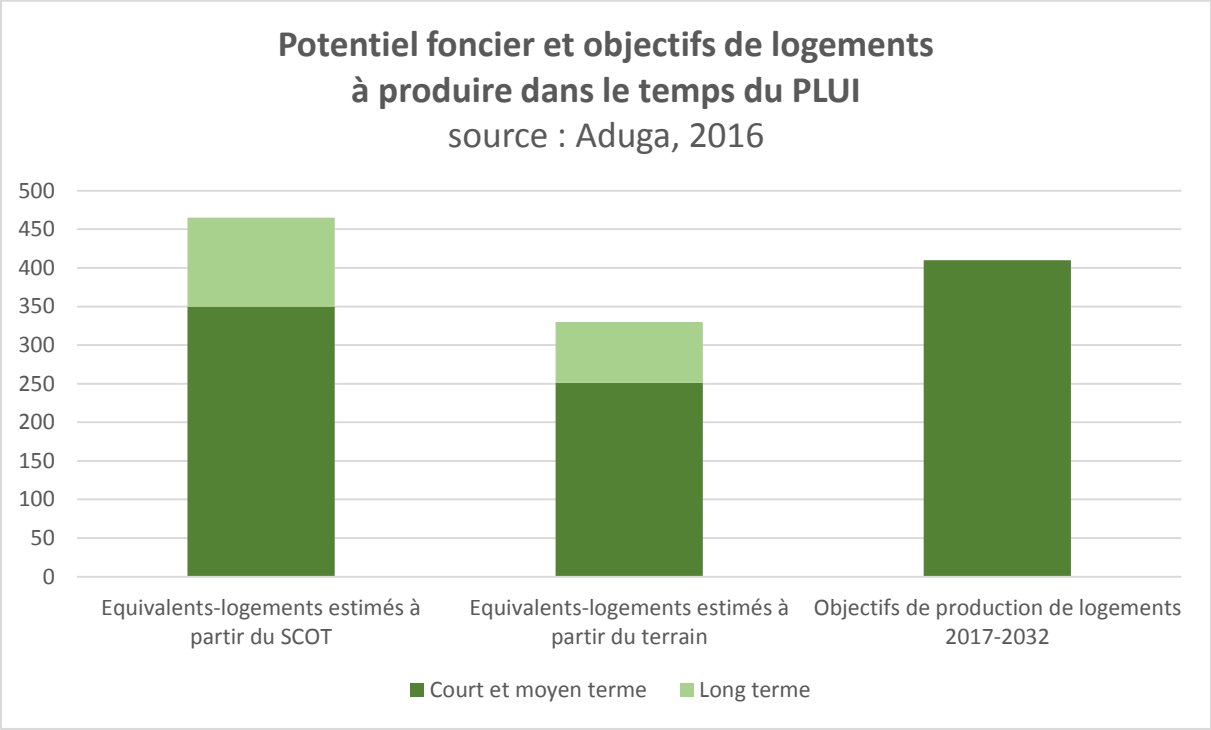
Cependant, les références du SCOT ne sauraient suffire à déterminer le potentiel constructible des terrains. Il convient de **tenir compte des règles d'implantation prévues par le PLU** en zone UA, UB et UC, et notamment au titre de l'article 6. Comme vu précédemment, le règlement du PLU ne permet pas une densification des terrains en profondeur. Ainsi, il paraît plus pertinent d'estimer le nombre de logements pouvant être construits sur les parcelles « mobilisables », à partir du critère de la **largeur de la façade du terrain.**

*Rappel des règles d'implantation des constructions prévues dans le PLU*

**ARTICLE UA 6**
La façade à rue des constructions principales devra soit
- s'implanter à l'alignement de la voie (limite d'emprise)
- observer un recul identique à l'une des deux constructions voisines situées du même côté de la voie sans que ce recul ne puisse dépasser 20 mètres comptés à partir de l'alignement

**ARTICLE UB 6 et UC 6**
La façade à rue des constructions principales devra observer un recul identique à l'une des deux constructions voisines situées du même côté de la voie sans que ce recul ne puisse dépasser 20 mètres comptés à partir de l'alignement (limite d'emprise de la voie publique).

**ARTICLE UC 6**
La façade à rue des constructions principales devra soit :
- observer un recul identique à l'une des deux constructions voisines situées du même côté de la voie sans que ce recul ne puisse dépasser 20 mètres comptés à partir de l'alignement (limite d'emprise de la voie publique) ;
- observer un recul maximal de 20 mètres comptés à partir de l'alignement.




Ces capacités de densification, confrontées aux besoins en matière d'habitat et aux objectifs de production de logements définis au stade du PADD et affinés dans le Programme d'orientations et d'actions, ont servi à identifier les besoins en extension urbaine et à calibrer les zones à ouvrir à l'urbanisation.

*Estimation des besoins fonciers au regard des capacités de densification de l'enveloppe urbaine de chaque commune, source : ADUGA, 2016*

| Communes | Équivalents-logements court + moyen terme | Équivalents-logements Long terme | Besoins en logements estimés 2017-2032 | Logements à réaliser en zone à urbaniser |
|---|---|---|---|---|
| **Agenville** | 6 | 1 | 5 à 6 | |
| **Autheux** | 4 | 4 | 6 à 7 | |
| **Béalcourt** | 8 | | 6 à 8 | |
| **Beaumetz** | 10 | 5 | 8 à 9 | |
| **Bernâtre** | 2 | 1 | 2 | |
| **Bernaville** | 28 | 10 | Environ 135 | Environ 110 logements |
| **Berneuil** | 18 | 5 | 13 à 15 | |
| **Boisbergues** | 2 | 4 | 4 | |
| **Bonneville** | 13 | 1 | 17 à 20 | Environ 10 logements |
| **Candas** | 12 | 4 | Environ 75 | Entre 60 et 65 logements |
| **Conteville** | 14 | 4 | 11 à 13 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Domesmont** | 2 | 2 | 2 | |
| **Domléger-Longvillers** | 17 | 5 | 15 à 18 | |
| **Epécamps** | 3 | | 1 | |
| **Fieffes-Montrelet** | 13 | 7 | 17 à 20 | |
| **Fienvillers** | 20 | 9 | 23 à 27 | Environ 10 logements |
| **Frohen-sur-Authie** | 9 | 8 | 13 à 15 | |
| **Gorges** | 3 | | 3 | |
| **Heuzecourt** | 9 | 1 | 7 à 9 | |
| **Hiermont** | 7 | 1 | 8 à 9 | |
| **Le Meillard** | 5 | | 8 à 9 | |
| **Maizicourt** | 9 | 1 | 10 à 12 | |
| **Mézerolles** | 13 | 2 | 11 à 13 | |
| **Montigny-les-Jongleurs** | 5 | 3 | 5 | |
| **Prouville** | 16 | 1 | 10 à 12 | |
| **Saint-Acheul** | 3 | | 2 | |

#### 5.7.3.5 Principaux enjeux par commune

**Agenville - Secteur : Singulières - Besoins en logements 2017-2032 : environ 5 à 6**

La commune se caractérise par un tissu urbain peu dense et par une enveloppe urbaine discontinue. Les installations agricoles se mêlent au tissu urbanisé et l'élevage y est encore bien présent. En termes d'équipements, la commune dispose d'un regroupement pédagogique, dont les effectifs ont fortement diminué entre 2009 et 2013. Les capacités de densification sont relativement limitées, du fait de la morphologie urbaine et de la présence de périmètres de réciprocité.

**Autheux- Secteur : Versant de l'Authie- Besoins en logements 2017-2032 : environ 6 à 7**

La commune se situe en fond de vallée, dans un secteur très vallonné. L'enveloppe urbaine est bien intégrée dans son environnement. Les principaux enjeux sont la préservation d'espaces de qualité et de fenêtres ouvrant sur le grand paysage ainsi que la requalification du tissu bâti en centre-bourg.

**Béalcourt - Secteur : Vallée de l'Authie - Besoins en logements 2017-2032 : environ 6 à 8**

La commune se caractérise par un tissu urbain morcelé et une urbanisation diffuse, dans un secteur à fort enjeu écologique et paysager, où l'élevage est encore bien implanté. L'enveloppe urbaine est réduite à la partie la plus ancienne du village. Les capacités de densification y sont de fait très réduites.

**Beaumetz- Secteur : Dorsale - Besoins en logements 2017-2032 : environ 8 à 9**

La commune se situe de part et d'autre de la RD 925, qui constitue l'axe majeur du territoire. L'enveloppe urbaine forme une petite agglomération avec la commune voisine de Prouville et se caractérise par une morphologie assez compacte et dense. La commune dispose de gisements fonciers relativement importants, toutefois la densification ou la mutation de certains d'entre eux est incertaine (friches bâties, jardins ou terrain d'agrément utilisés, périmètre d'élevage). Le principal enjeu à prendre en compte est la contribution de la commune au renforcement de la dorsale, d'un point de vue du développement urbain.

**Bernâtre – Secteur : Singulières – Besoins en logements 2017-2032 : environ 2**
Bernâtre fait partie des communes les moins peuplées du Bernavillois. Son enveloppe urbaine, de petite taille, est étirée et enserrée par des versants boisés. Le principal enjeu consiste à concilier l'urbanisation et l'activité agricole avec le respect du paysage et du patrimoine.

**Bernaville - Secteur : Dorsale - Besoins en logements 2017-2032 : environ 135**

La commune de Bernaville constitue le pôle urbain du territoire, dont le rôle dans l'organisation et le développement du territoire a été réaffirmé à l'occasion des réflexions sur le PADD. La commune est composée de deux enveloppes urbaines correspondant au bourg-centre et au hameau de Vacquerie. Le bourg-centre comprend un vaste îlot central qui est exclu de l'enveloppe urbaine. Celui-ci est délimité en zone à urbaniser dans le règlement. La commune dispose d'un document d'urbanisme approuvé en novembre 2015. De ce fait, l'analyse des capacités de densification s'est effectuée à partir des zones U à vocation principale d'habitat ou mixte, inscrite dans l'ancien PLU. Etant donné l'analyse des capacités de densification, le besoin en logements à couvrir en extension a été estimé à environ 110 à 115 logements.

**Berneuil - Secteur : Versant de la Nièvre - Besoins en logements 2017-2032 : environ 13 à 15 logements**

La commune de Berneuil fait partie des 10 communes les plus peuplées du Bernavillois. En termes de morphologie urbaine, la commune se caractérise par un tissu compact offrant un potentiel de densification relativement important.

**Boisbergues- Secteur : Versant de la Nièvre - Besoins en logements 2017-2032 : environ 4**

La commune présente la morphologie d'un village-rue et une urbanisation récente qui s'est réalisée en extension, d'où une enveloppe urbaine très étirée et morcelée. Trois exploitations font de l'élevage. Leur présence au sein du tissu urbain restreint (une rue principale de 600 à 700 m) les rend très perceptibles. L'analyse des gisements fonciers fait apparaître un potentiel important de requalification de friches bâties, sans pouvoir maîtriser l'échéance de mutation des terrains concernés, ni la faisabilité opérationnelle d'un projet de requalification. Certains gisements fonciers présentent en outre des contraintes en matière de gestion des eaux pluviales.

**Bonneville - Secteur : Versant de la Nièvre – Besoins en logements 2017-2032 : environ 17 à 20**

Bonneville est située en sortie de vallon. Il s'agit de la commune la plus peuplée du secteur du versant de la Nièvre. L'enveloppe urbaine est relativement compacte et s'étire en croix le long des deux axes qui structurent la commune. L'analyse des gisements fonciers montre que peu de terrains sont disponibles à court terme. La présence de périmètres de gisements dans des périmètres d'élevage peut en outre contraindre l'urbanisation de certains terrains (ils sont alors considérés comme urbanisables à long terme).

**Candas- Secteur : Dorsale - Besoins en logements 2017-2032 : environ 75**

Candas représente la deuxième commune du Bernavillois en nombre d'habitants. La commune est constituée de deux entités : le bourg principal, situé au croisement des RD 31 et 49 et le hameau du Valheureux, situé à 3,5 kilomètres du bourg, sur le plateau agricole. Seul le bourg a fait l'objet d'une analyse détaillée des gisements fonciers, étant donné que le hameau du Valheureux est considéré comme une entité à vocation agricole. L'enveloppe urbaine du bourg apparaît relativement compacte, enserrée dans son courtil. Malgré son caractère plus résidentiel, Candas possède un nombre important d'exploitations agricoles, situées à proximité voire au centre du bourg. C'est pourquoi la préservation des prairies attenantes aux bâtiments d'élevage constitue un critère important dans l'analyse des gisements fonciers.

**Conteville- Secteur : Singulières - Besoins en logements 2017-2032 : environ 11 à 13**

La commune se compose de deux entités distinctes : le village à proprement parler et l'abbaye d'Aimont, située à environ 1 kilomètre du centre. Une seule enveloppe urbaine a été délimitée, l'abbaye d'Aimont étant considérée comme du bâti isolé en secteur agricole. La morphologie urbaine de Conteville fait apparaître un tissu urbain linéaire et peu dense, dans lequel l'activité agricole est présente mais peu impactante par rapport au potentiel de densification. Du fait du tissu urbain assez lâche, les gisements fonciers s'avèrent relativement importants.

**Domesmont - Secteur : Versant de la Nièvre - Besoins en logements 2017-2032 : environ 2**

Domesmont fait partie des plus petites communes du Bernavillois en nombre d'habitants. L'enveloppe urbaine est également de petite taille, ce qui limite automatiquement les capacités de densification. En outre, du fait de la présence de deux exploitations agricoles avec de l'élevage, quasiment toutes les habitations sont concernées par un périmètre de réciprocité. Seuls deux terrains ont été identifiés comme potentiellement mobilisables à court et moyen termes.

**Domléger-Longvillers - Secteur : Singulières - Besoins en logements 2017-2032 : environ 15 à 18**

La commune est constituée de deux entités urbaines : le village de Domléger, en continuité du village d'Agenville et le village de Longvillers situé à proximité de la RD 925. Les deux entités présentent des morphologies urbaines assez similaires. La partie historique du tissu bâti apparaît relativement compacte tandis que l'urbanisation plus récente s'est développée

en extension linéaire, créant des enveloppes morcelées et un tissu urbain plus lâche. Toutefois, Longvillers dispose d'un potentiel de densification bien plus important que Domléger du fait de la taille de son enveloppe urbaine et de l'absence de contraintes liées aux exploitations agricoles dans son centre.

**Epécamps - Secteur : Versant de la Nièvre - Besoins en logements 2017-2032 : environ 1**

Epécamps constitue la plus petite commune du Bernavillois en nombre d'habitants. Son enveloppe urbaine s'est réduite au fil du temps à la partie située à l'est de la RD 118. Les capacités de densification apparaissent néanmoins possibles le long de l'axe routier, et de part et d'autre de la place publique. Deux anciens corps de ferme forment l'entrée du village : l'un a été rénové récemment tandis que l'autre est destiné à la vente.

**Fieffes-Montrelet - Secteur : Versant de la Nièvre - Besoins en logements 2017-2032 : environ 17 à 20**

Deuxième commune la plus peuplée du secteur des versants de la Nièvre, la commune est constituée de deux entités urbaines situées en fond de vallon : le village de Montrelet, au nord, et le village de Fieffes au sud. Le premier présente une morphologie de village-rue et compte de nombreuses exploitations agricoles au sein du tissu urbanisé. Le second, plus résidentiel (présence de nombreux jardins et terrains d'agrément), présente une forme plus groupée en fond de vallée, en contrebas de l'axe de circulation. L'urbanisation récente s'y est développée le long de la RD au pied du coteau, tendant à rejoindre le tissu urbanisé de Montrelet. L'analyse des capacités de densification fait apparaître un potentiel plus important dans le village de Fieffes, qui reste toutefois relativement contraint par sa topographie et le ruissellement des eaux pluviales.

**Fienvillers - Secteur : Dorsale- Besoins en logements 2017-2032 : environ 23 à 27**

Fienvillers représente la troisième commune du Bernavillois en nombre d'habitants. Elle se situe à proximité de Candas. Son enveloppe urbaine apparaît multiforme : un tissu bâti relativement compact autour de la place centrale et des formes plus linéaires de village-rue le long des axes structurants (RD 925, RD 31, RD 59), qui se rejoignent pour créer un « poumon vert » en leur centre. Les bâtiments agricoles sont encore bien présents et imbriqués dans le tissu bâti, générant des contraintes liées aux périmètres de réciprocité. L'analyse des capacités de densification fait apparaître de nombreux gisements, mobilisables pour moitié à l'horizon de 15 ans. Pour l'autre moitié, la mobilisation semble plus incertaine (terrains utilisés et entretenus, situation dans un périmètre d'élevage, morcellement des unités foncières).

**Frohen-sur-Authie - Secteur : Vallée de l'Authie - Besoins en logements 2017-2032 : environ 13 à 15**

Frohen-sur-Authie est constitué de deux entités urbaines : le village de Frohen-le-Petit, sur la rive gauche de l'Authie, et Frohen-le-Grand, sur la rive droite. Le bâti est dispersé, d'où une

enveloppe urbaine morcelée et discontinue, s'étirant le long de la RD 938 et de la RD 128. En termes de gisements fonciers, la commune se distingue par la présence de plusieurs friches bâties, dont la mobilisation est plus difficile, et par conséquent considérée à long terme. Le hameau de Frohen-le-Petit ne dispose d'aucune capacité étant donné la petite taille de son enveloppe urbaine et la présence d'exploitations agricoles.

**Gorges- Secteur : Versant de la Nièvre- Besoins en logements 2017-2032 : environ 3**

Dans le petit village de Gorges, la plupart des surfaces bâties sont d'origine agricole. Cinq exploitations sont encore actives dont trois avec de l'élevage, ce qui contraint fortement les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine. Un seul terrain serait susceptible d'être mobilisé, toutefois sa configuration actuelle (présence d'un fossé) et son utilisation (jardin de la propriété voisine) conduit à le considérer plutôt comme non mobilisable.

**Heuzecourt- Secteur : Versant de l'Authie- Besoins en logements 2017-2032 : environ 7 à 9**

La commune est composée de trois entités distinctes : le bourg et les deux hameaux de Grimont et de Mont-Renault, qui sont purement à vocation agricole. Seul le bourg dispose donc d'une enveloppe urbaine. L'élevage est très présent mais situé en périphérie, ainsi les périmètres générés s'avèrent peu contraignants pour la mobilisation des gisements fonciers. Du fait de la morphologie urbaine du village, très linéaire, et des constructions récentes qui se sont implantées en extension, l'enveloppe urbaine apparaît très étirée. Le tissu bâti se caractérise par de grandes propriétés bâties entourées de jardins ou de parcs, dont la mobilisation n'est pas jugée pertinente car faisant partie intégrante de la qualité du bâti villageois.

**Hiermont- Secteur : Singulières- Besoins en logements 2017-2032 : environ 8 à 9**

Le village de Hiermont possède une forme radioconcentrique très singulière, structurée autour de l'ancienne motte féodale. L'enveloppe urbaine très compacte qui en résulte, conjuguée à la présence de nombreux bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou à déclaration, génère des périmètres d'éloignements réglementaires qui impactent fortement le tissu bâti. La plupart des gisements recensés ne seront mobilisables qu'à condition qu'une dérogation soit accordée ou que le périmètre de réciprocité soit réduit.

**Le Meillard- Secteur : Versant de l'Authie- Besoins en logements 2017-2032 : environ 8 à 9**

La commune comprend deux entités : le bourg principal, caractérisé par une morphologie urbaine de village-rue, et le hameau de l'Escarnoy, à vocation purement agricole. De manière générale, l'agriculture est très active sur la commune. Tout comme à Hiermont, la présence de bâtiments d'élevage génère des périmètres réglementaires qui concernent une large part du tissu urbain. C'est pourquoi, bien que relativement compacte et importante en taille, l'enveloppe urbaine possède peu de capacités de densification.

**Maizicourt- Secteur : Singulières- Besoins en logements 2017-2032 : environ 10 à 12**

La commune présente une enveloppe urbaine très étirée et discontinue, en raison d'une morphologie urbaine caractéristique des villages-rues et de la présence d'installations agricoles proches voire au cœur du village. L'urbanisation récente s'est principalement effectuée en extension linéaire.

**Mézerolles - Secteur : Vallée de l'Authie - Besoins en logements 2017-2032 : environ 11 à 13**

L'enveloppe urbaine de la commune s'étend de part et d'autre de l'Authie. Si le cœur du village apparaît dense, composé de ruelles étroites et de parcelles de petite taille, le tissu urbain périphérique (coteau, fond de vallée) est plus lâche et les propriétés de plus grande taille.

**Montigny-les-Jongleurs- Secteur : Versant de l'Authie - Besoins en logements 2017-2032 : environ 5**

L'enveloppe urbaine du village apparaît discontinue. Elle peut se décomposer en trois parties : la partie historique est dense et s'étire le long de la rue principale. A l'entrée Ouest du village, une petite entité urbaine se dessine autour des constructions récentes qui s'y sont implantées tandis que l'autre extérmité est marquée par une exploitation agricole qui génère un périmètre de réciprocité sans conséquence sur les habitations voisines. Le tissu urbain est plus lâche mais continu par rapport à l'enveloppe historique.

**Prouville - Secteur : Dorsale - Besoins en logements 2017-2032 : environ 10 à 12**

Le village de Prouville se développe dans la continuité du village de Beaumetz. Son enveloppe urbaine couvre une surface bien plus importante que celle de Beaumetz, en raison de la morphologie du tissu bâti, organisé autour de quatre axes en étoile. Les capacités de densification sont dès lors assez conséquentes.

**Saint-Acheul- Secteur : Versant de l'Authie - Besoins en logements 2017-2032 : environ 2**

Saint-Acheul fait partie des plus petites communes du Bernavillois, en nombre d'habitants. Compte-tenu de la petite taille du village, les installations agricoles représentent la majorité des surfaces bâties, comme à Gorges. Les capacités de densification sont de fait assez limitées, mais suffisantes par rapport à la répartition de l'enveloppe de logements retenue.

## 5.8 LES BESOINS EN FONCIER NECESSAIRES POUR LE PROJET

Comme le stipule le code de l'urbanisme, le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (article L 151-5) et le rapport de présentation « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (article L 151-4).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI du Bernavillois, une estimation des besoins en foncier a donc été réalisée, sur la base des besoins identifiés précédemment et des projets d'intérêt communautaires évoqués dans le PADD.

### 5.8.1 Les besoins en foncier pour l'habitat

A l'horizon 2032, les besoins en logements ont été estimés à environ 410 logements à partir de la date d'approbation du PLUI.

En prenant en compte les prescriptions du SCOT visant à réduire la taille moyenne des terrains à vocation d'habitat, à accroître la densité des opérations d'habitat et à diversifier les types de logements produits, les besoins en foncier pour l'habitat ont été estimés à **environ 25 à 30 hectares** :

| | **Besoins en logements** | **Foncier nécessaire** |
|---|---|---|
| Capacités de densification à court et moyen terme | Environ 250 logements | 20 hectares |
| Zones à ouvrir à l'urbanisation | A minima 160 logements | A minima 10 hectares |
| Total densification + zones AU | 410 | 30 hectares |
| Estimation théorique (SCOT) | 410 | 27 hectares |

Ces estimations des besoins en foncier pour l'habitat permettent d'envisager une réduction par 2 de la consommation foncière à vocation d'habitat à l'horizon 2032 par rapport à la tendance passée :

| | **Consommation de foncier** |
|---|---|
| 2002-2010 | 11,5 ha/ 100 logements |
| 2007-2016 | 14 ha/100 logements |
| 2017-2032 | Entre 6 et 7 ha/ 100 logements |

## 5.8.2 Les besoins en foncier pour le développement économique

Pour assurer le développement économique du territoire et permettre aux entreprises du Bernavillois de s'installer ou de se développer dans de bonnes conditions, la communauté de communes mise sur l'aménagement de la zone artisanale de Bernaville.

Le PLU de Bernaville approuvé en novembre 2015 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation de 8 hectares à vocation d'activités, comme le rappelle le tableau suivant :

*Potentiel constructible inscrit dans les documents d'urbanisme approuvés (zone à urbaniser – AU), Source : Observatoire foncier – Aduga - 2013)*

| Type de zone | Vocation de la zone AU | Surface constructible à l'approbation du PLU | Surface consommée | Surface disponible en 2013 | Commune | Etat |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AUc | **Habitat** | 6,74 ha | - | 14,8 ha dont 6,7 à vocation d'HABITAT | BERNAVILLE | **Approuvé – 11/2015** |
| AUc | Activité | 2,33 ha | - | | | |
| AUs | Activité | 5,7 ha | - | | | |

La communauté de communes a fait le choix de maintenir ce potentiel foncier au sein du PLUI, compte tenu du fait que :

- la zone artisanale constitue l'unique offre foncière à vocation d'activités du territoire,
- elle est reconnue d'intérêt communautaire depuis 2015 (elle respecte à ce titre la condition fixée par le SCOT en cas de nouvelle ouverture à l'urbanisation de foncier à vocation d'activité – cf prescriptions 2.1 et 3.3 de l'objectif C),
- les autres zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'activité des anciens PLU sont supprimées.

Afin de respecter les orientations du SCOT, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation est respecté, tel que le prévoyait le PLU de Bernaville, à savoir : 2,3 hectares à court terme et 5,7 hectares à long terme.

En outre, la zone d'activités de Bernaville a vocation à accueillir un hôtel rural d'entreprises, équipement d'intérêt communautaire conforté par le PLUI, d'une surface de plancher d'environ 1000 m². Les hypothèses d'implantation étudiées s'appuyaient sur les disponibilités foncières identifiées dans le périmètre existant de la zone artisanale de Bernaville. Toutefois, la configuration des parcelles disponibles ne semble pas adaptée au fret et notamment à la livraison de marchandises en semi-remorque. Ce qui signifie que l'implantation de cet équipement pourrait plutôt être envisagée dans la première zone ouverte à l'urbanisation.

## 5.8.3 Les besoins en foncier pour les futurs équipements

Les potentiels de développement en matière d'équipements, évoqués à l'occasion de l'analyse des besoins et des enjeux, ont été intégrés dans les estimations de consommation foncière.

| ***Enjeux*** | **Potentiels** | **Equipements structurants à prévoir** |
|---|---|---|
| *Attractivité du territoire* | Une offre d'hébergement touristique restreinte (Faiblesse) | Equipements à vocation touristique : hébergement, restauration, camping et/ou aire de camping-car |
| *Développement économique endogène et Renforcement de l'offre d'équipements et de services au profit du rayonnement* | Une offre commerciale très limitée et une forte évasion commerciale en résultant (faiblesse) | Petites surfaces commerciales orientées vers l'alimentaire ou le bricolage-jardinerie |
| | Un territoire quasiment dépourvu d'offre de gamme intermédiaire et supérieure (faiblesse) | Création d'un ou deux équipements structurants (culture, formation, …) |
| *Le développement des services à destination des jeunes* | Un déficit d'accueil pour la jeunesse (Faiblesse) | Micro-crèche<br>Aires de jeux et plateau multisports<br>Centre de loisirs à destination des adolescents<br>Foyer d'accueil pour les apprentis |
| *L'adaptation de l'offre de services au vieillissement de la population* | Déficit de professionnels de santé malgré la création d'une maison pluridisciplinaire de santé à Bernaville en 2012 | Extension ou antenne de la maison médicale de Bernaville |
| *La mixité sociale et générationnelle de l'habitat* | Une absence de logements pour personnes âgées (EPHAD, petits logements de centre-bourg) (faiblesse) | Création d'un EHPAD |

Les équipements mentionnés permettent d'envisager une consommation foncière de l'ordre de 5 hectares à l'horizon du PLUI.