



PRÉFET
DE LA SOMME

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme

MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE dans les documents d'urbanisme

Déroulement de la présentation

- Les attendus de la loi et de la réglementation :
 - Un processus d'artificialisation du foncier agricole à inverser.
 - Le rôle des documents d'urbanisme.
- La situation dans le département de la Somme :
 - L'évolution de l'occupation des sols.
 - Les variations de la densité bâtie.
 - Les réalités démographiques.
 - L'évolution du parc de logements vacants.
 - Les friches à réhabiliter.
- Comment aborder l'enjeu du foncier dans les documents d'urbanisme ?
 - La satisfaction des besoins fonciers en renouvellement puis en extension.
 - Les différentes étapes à suivre pour l'habitat, les activités et les équipements.
 - Des exemples de documents d'urbanisme vertueux dans la Somme
- Les différents outils pouvant être mobilisés.



PRÉFET
DE LA SOMME

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme

MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Les attendus de la loi et de la réglementation

Un processus d'artificialisation des terres à inverser

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation, et les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences”

(art. L.101-1 du code de l'urbanisme)

La législation récente insiste sur la nécessité absolue d'inverser le processus d'artificialisation des terres.

2010

Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche

Réduction de moitié du rythme annuel de l'urbanisation d'ici l'horizon 2020.

2014

Loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové

Prescription dans les documents d'urbanisme d'objectifs de consommation économe de l'espace.

2014

Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

La CDPENAF est la cheville ouvrière de la lutte contre l'artificialisation des sols au niveau départemental



Le rôle des documents d'urbanisme

URBANISATION LIMITÉE

IMPOSSIBILITÉ
d'ouvrir des zones à l'urbanisation

CDPENAF

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du cas échéant du syndicat mixte.

Critères pris en compte :

- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- préservation des continuités écologiques
- répartition équilibré emploi / habitat
- Non consommation excessive de l'espace

31%

Des communes du département de la Somme sont non couvertes par un SCOT approuvé.

- Le schéma de cohérence territoriale :
 - Fixe des objectifs chiffrés de consommation de l'espace.
 - Introduit des seuils de densité de construction.
 - Précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-bourgs.
 - Peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial et fixer des conditions d'implantation qui doivent privilégier la consommation économe de l'espace.
- Le plan local d'urbanisme :
 - Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.



PRÉFET
DE LA SOMME

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme

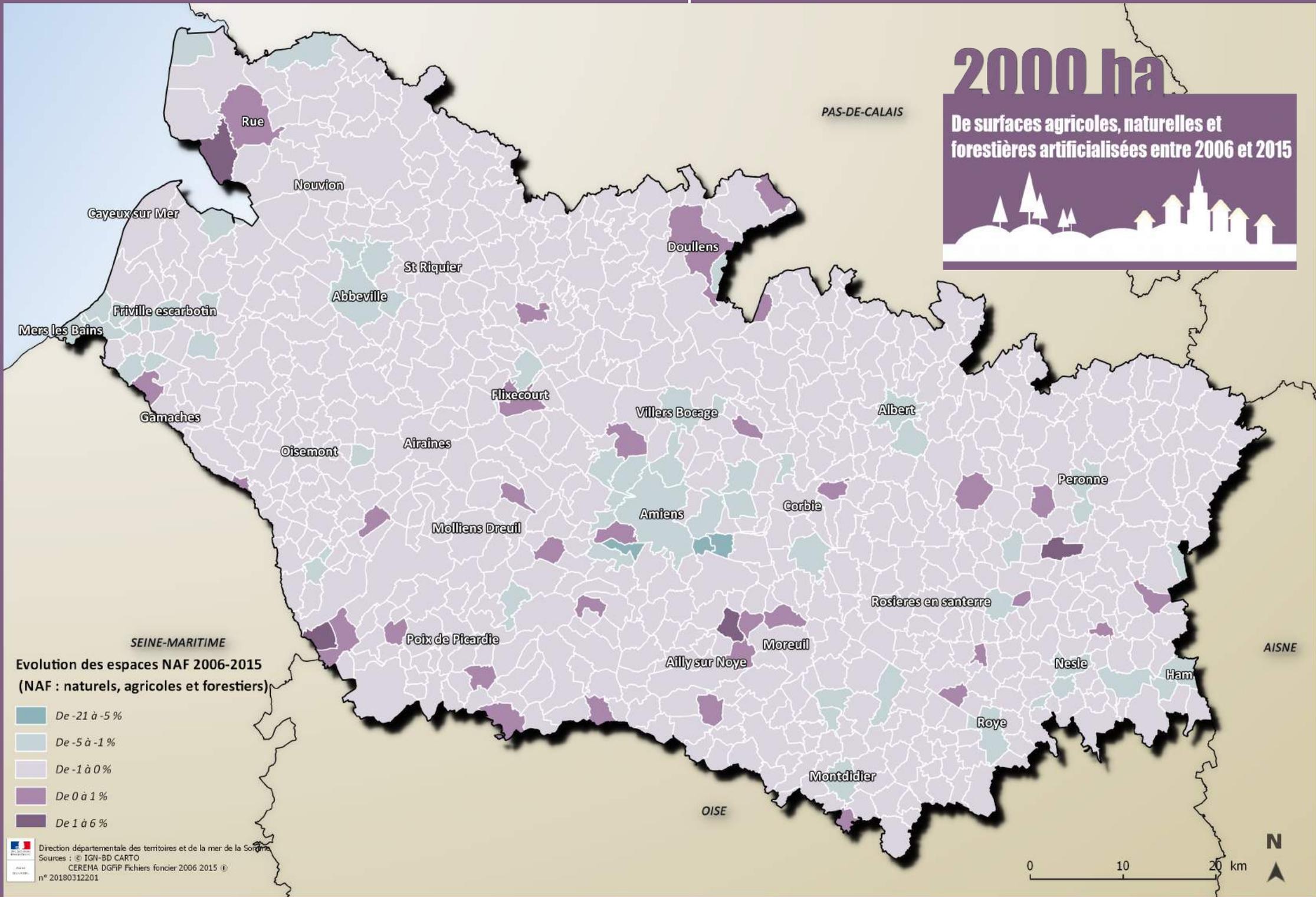
MAITRISER LA CONSOMMATION FONCIERE

La situation dans le département de la Somme

Évolution de l'occupation des sols

2000 ha

De surfaces agricoles, naturelles et forestières artificialisées entre 2006 et 2015



0 10 20 km

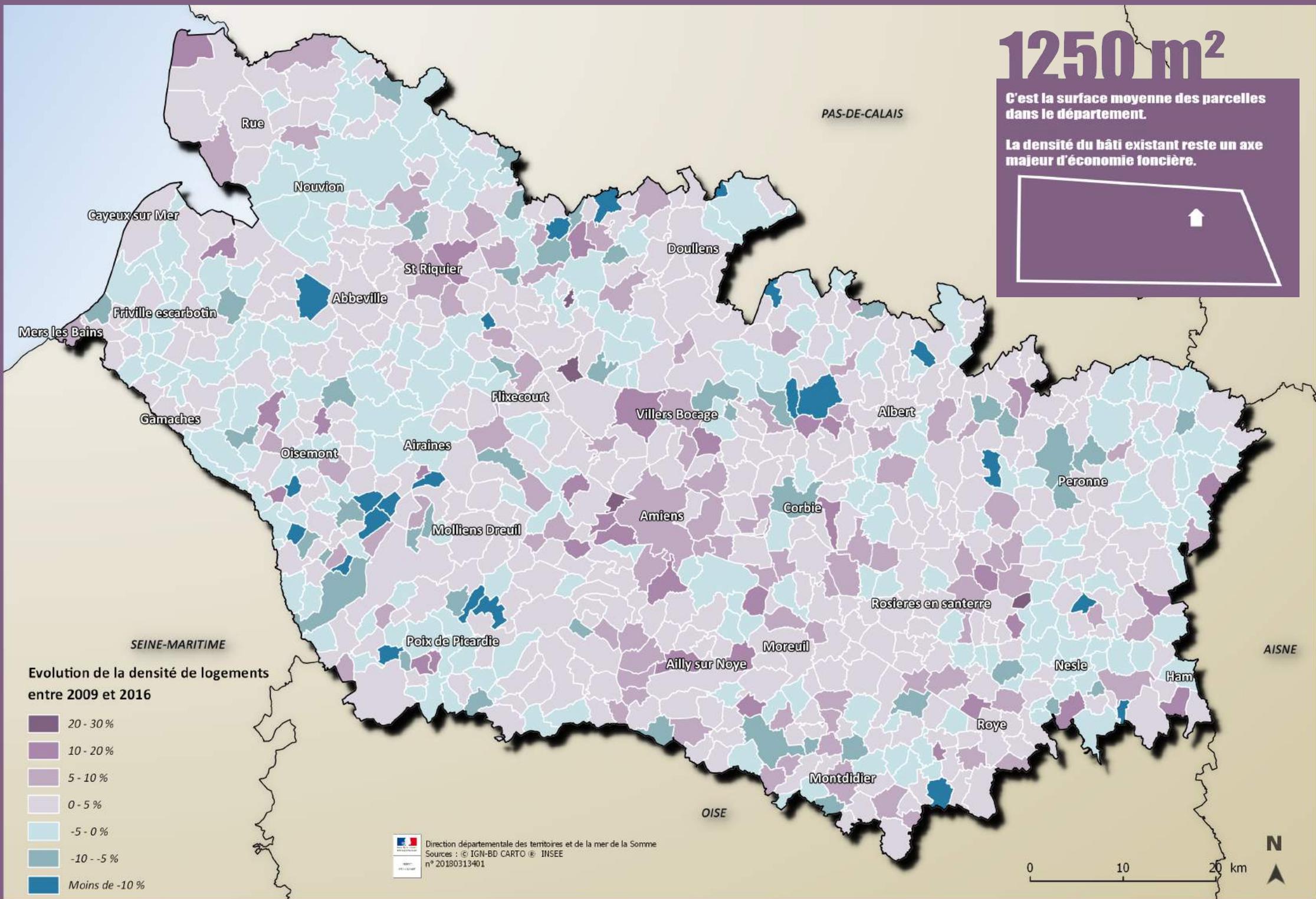


Variation de la densité bâtie

1250 m²

C'est la surface moyenne des parcelles dans le département.

La densité du bâti existant reste un axe majeur d'économie foncière.

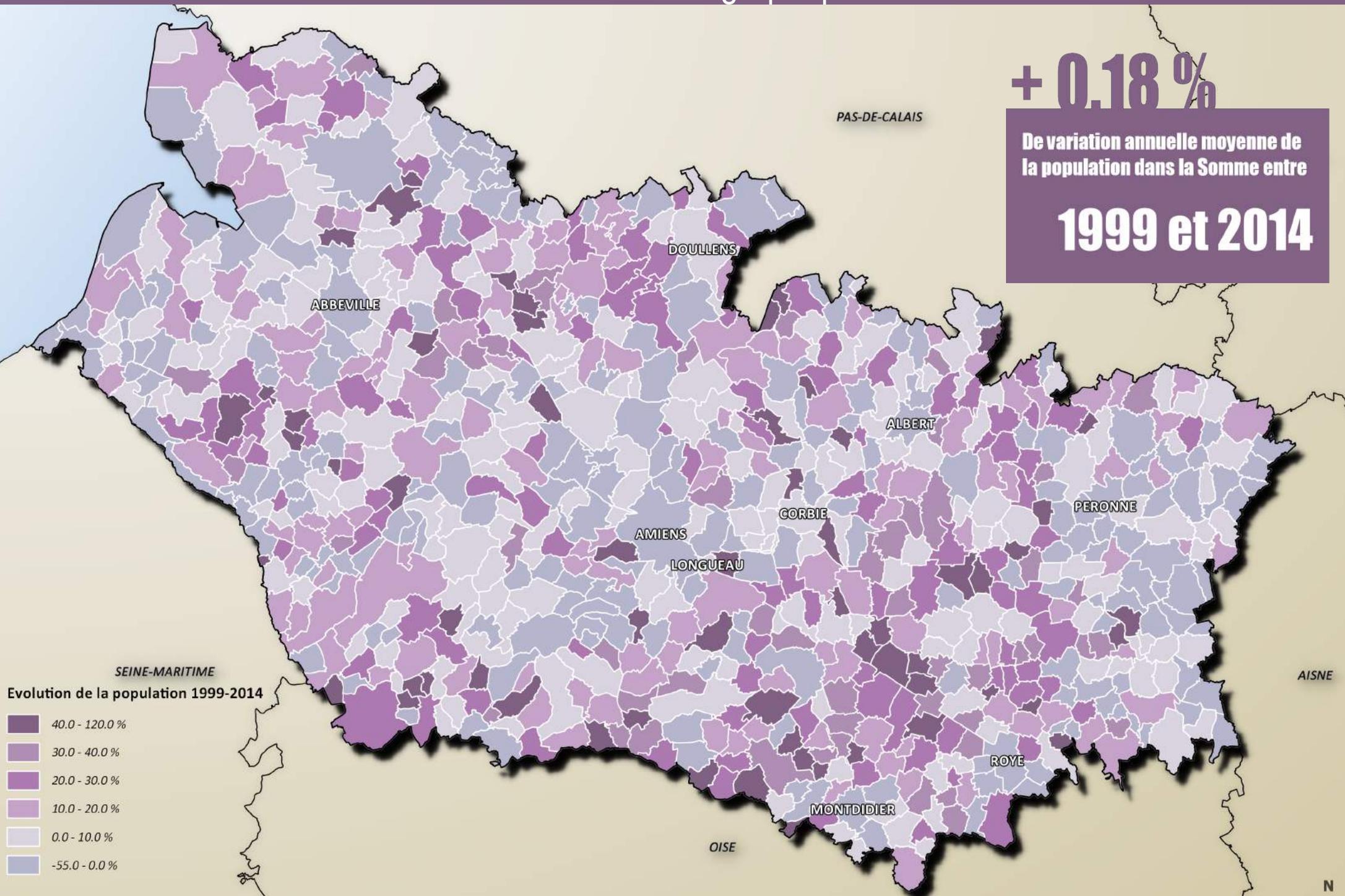


Les réalités démographiques

+ 0.18 %

De variation annuelle moyenne de
la population dans la Somme entre

1999 et 2014



SEINE-MARITIME
Evolution de la population 1999-2014

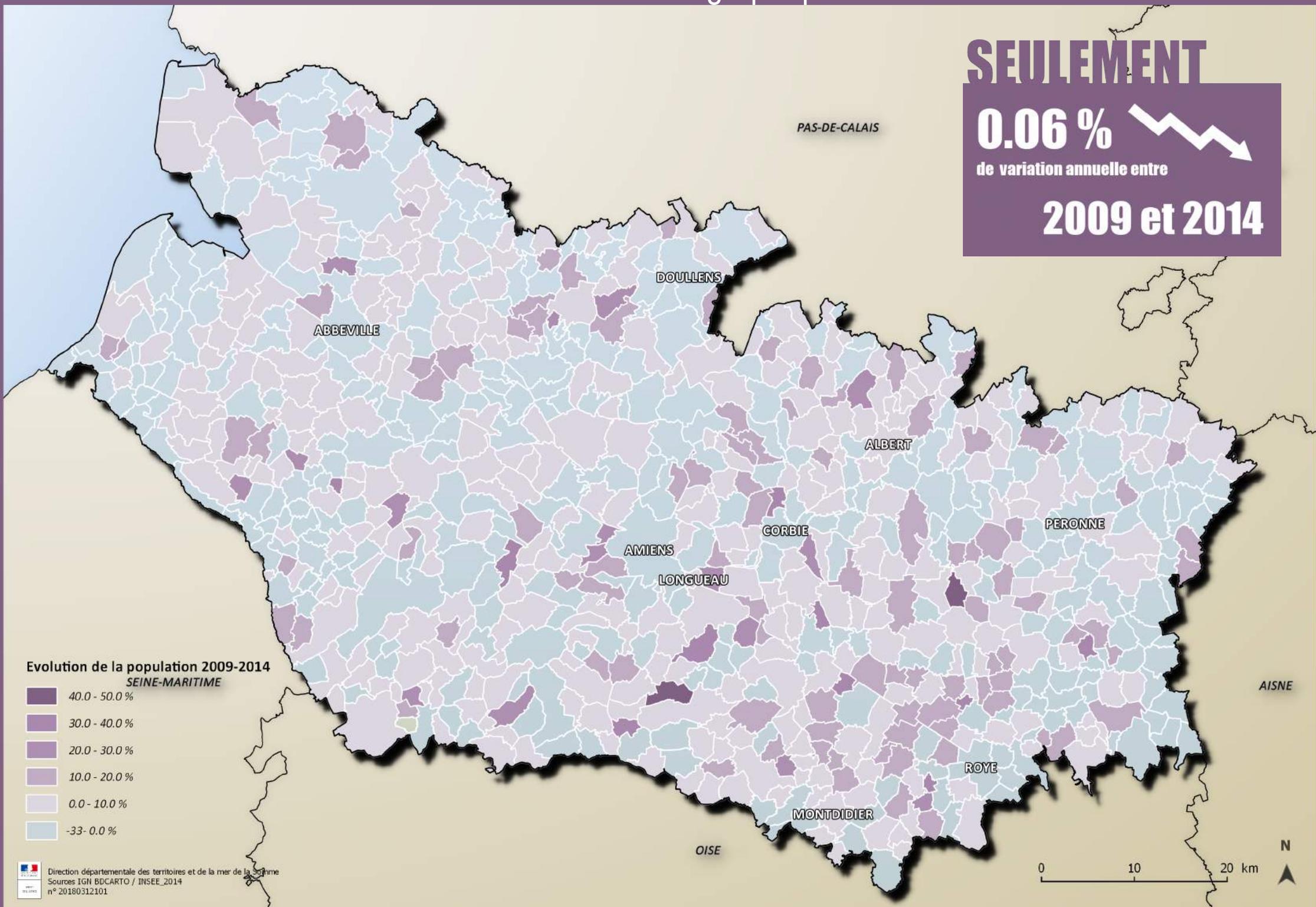
- 40.0 - 120.0 %
- 30.0 - 40.0 %
- 20.0 - 30.0 %
- 10.0 - 20.0 %
- 0.0 - 10.0 %
- 55.0 - 0.0 %

SEULEMENT

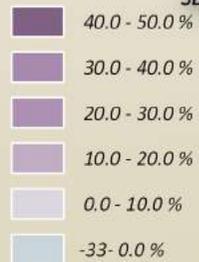
0.06 %

de variation annuelle entre

2009 et 2014



Evolution de la population 2009-2014
SEINE-MARITIME

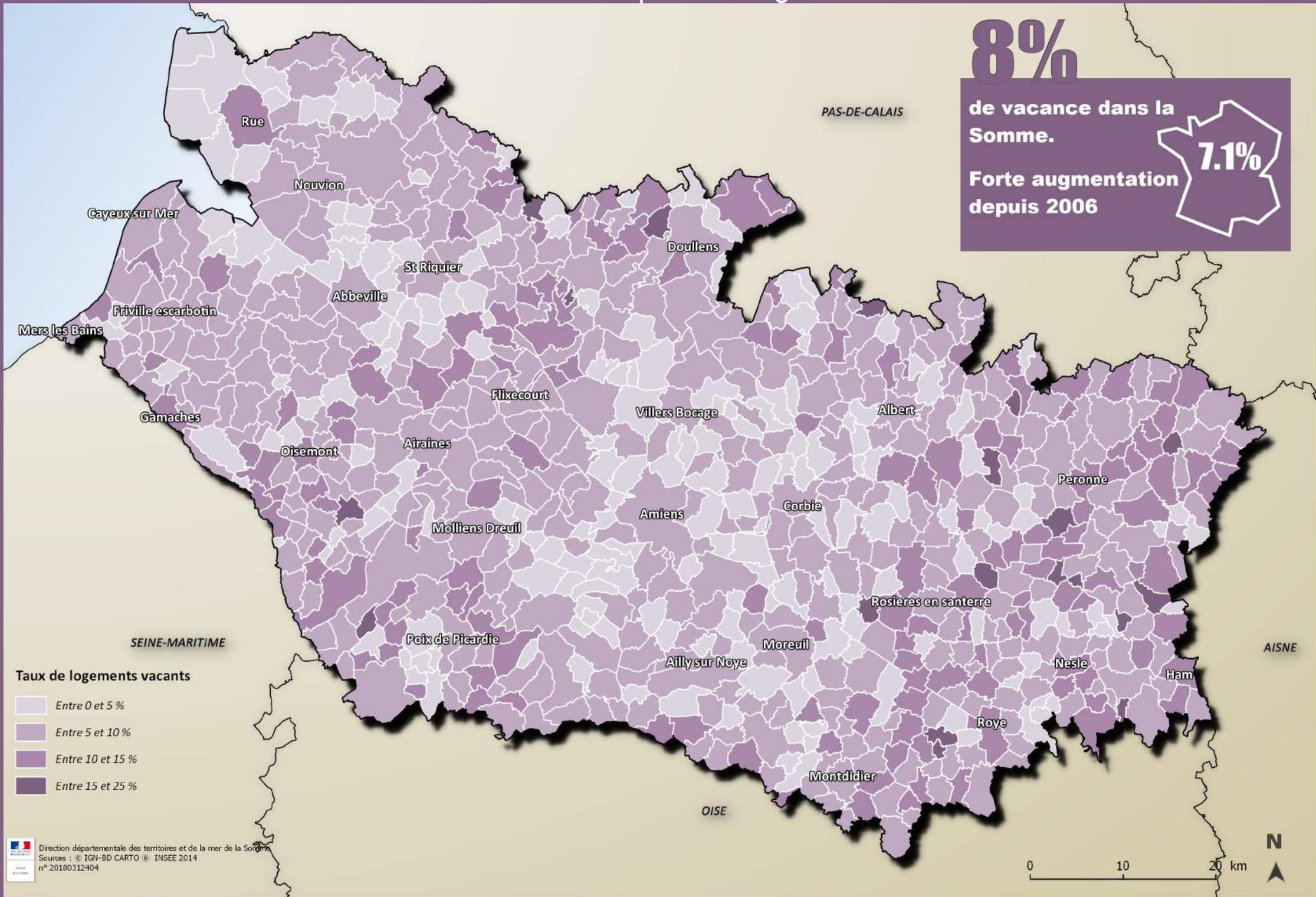


La vacance du parc de logements

8%

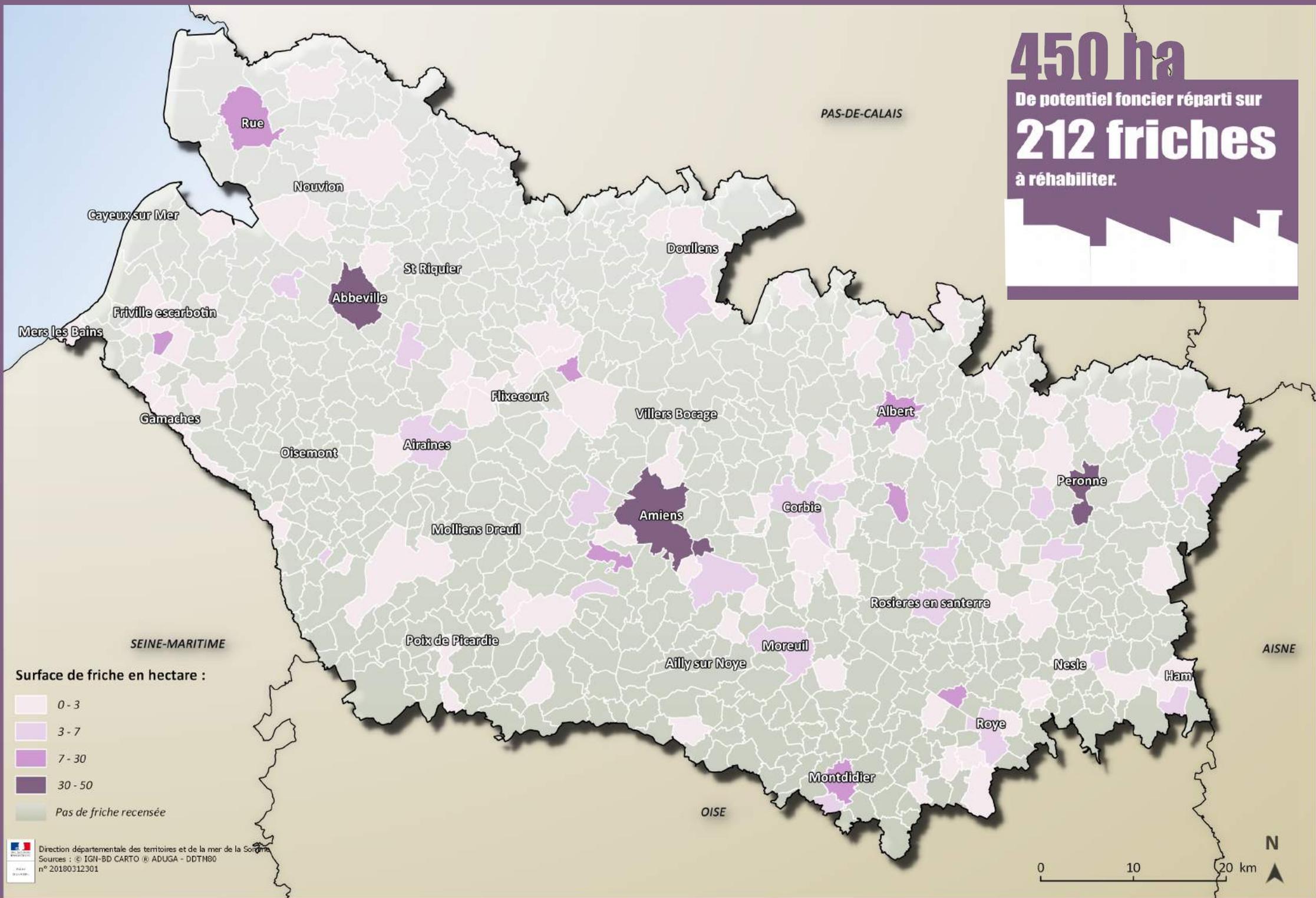
de vacance dans la Somme.

Forte augmentation depuis 2006



Les friches à réhabiliter

450 ha
De potentiel foncier réparti sur
212 friches
à réhabiliter.





PRÉFET
DE LA SOMME

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme

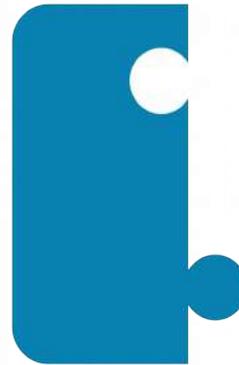
MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Comment aborder cet enjeu ?

La satisfaction des besoins en foncier



=



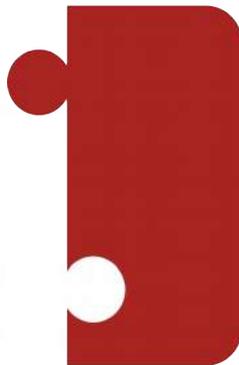
BESOINS FONCIERS POURVUS EN RENOUVELLEMENT

+



BESOINS FONCIERS POURVUS EN EXTENSION

BESOINS FONCIERS EN EXTENSION



=



BESOINS FONCIERS POURVUS DANS LA TRAME URBAINE

-



Les différentes étapes à suivre

LE DIAGNOSTIC

L'ESTIMATION
DES BESOINS
EN FONCIER

LE
RENOUVELLEMENT
URBAIN

L'EXTENSION DE
LA TRAME
URBAINE

L'étape du diagnostic

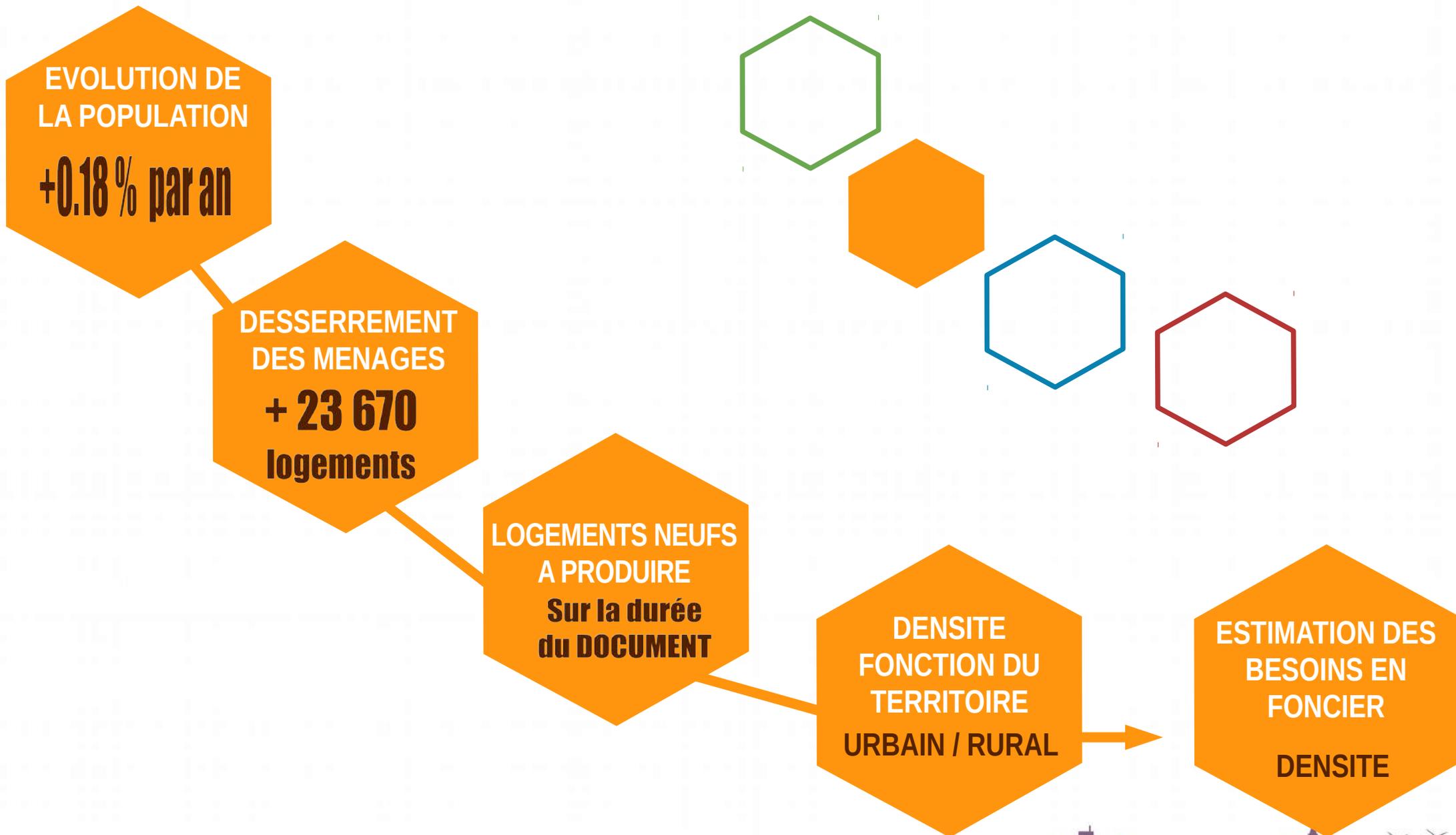
Consommation prévue pour les
10 ans à venir
=
50% de la consommation sur
les 10 dernières années



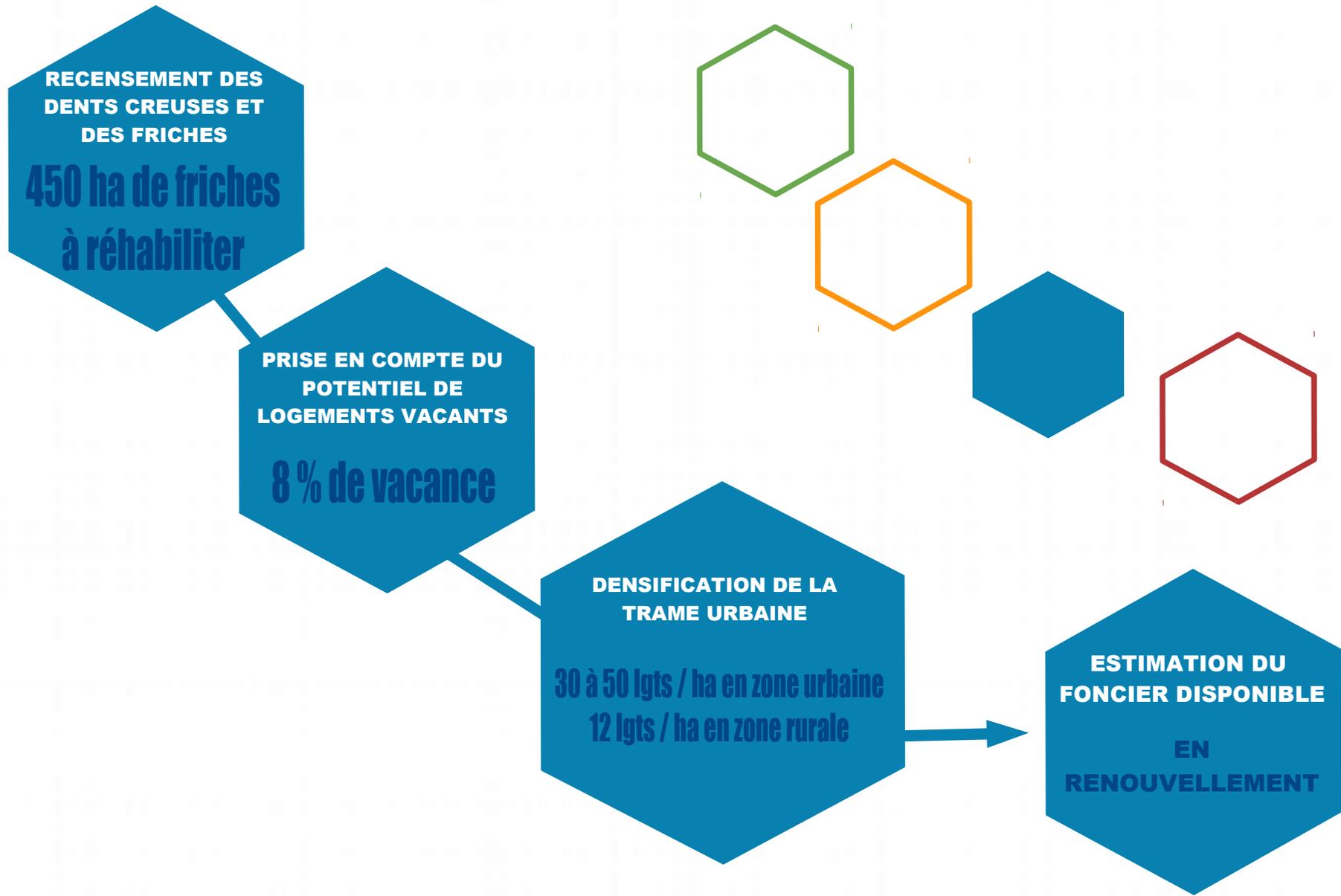
Un recensement des friches qui
seraient susceptibles de retourner
à l'agriculture pourra être réalisé.

- Historique de la consommation foncière :
 - Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédentes pour :
 - L'habitat.
 - Les activités et le commerce.
 - Les équipements et services.
 - Nécessité d'un regard conjoint avec la direction départementale des territoires et de la mer de la Somme.
- Prise en compte des enjeux agricoles :
 - Les démarches de planification doivent s'appuyer sur un diagnostic agricole détaillé et prospectif.
 - Les enjeux à prendre en compte sont :
 - Les cultures existantes à forte valeur ajoutée.
 - La qualité agronomique des sols.
 - Les investissements et aménagements fonciers réalisés.
 - Les prairies d'élevage et les éléments du paysage.
 - Les projets d'exploitation.

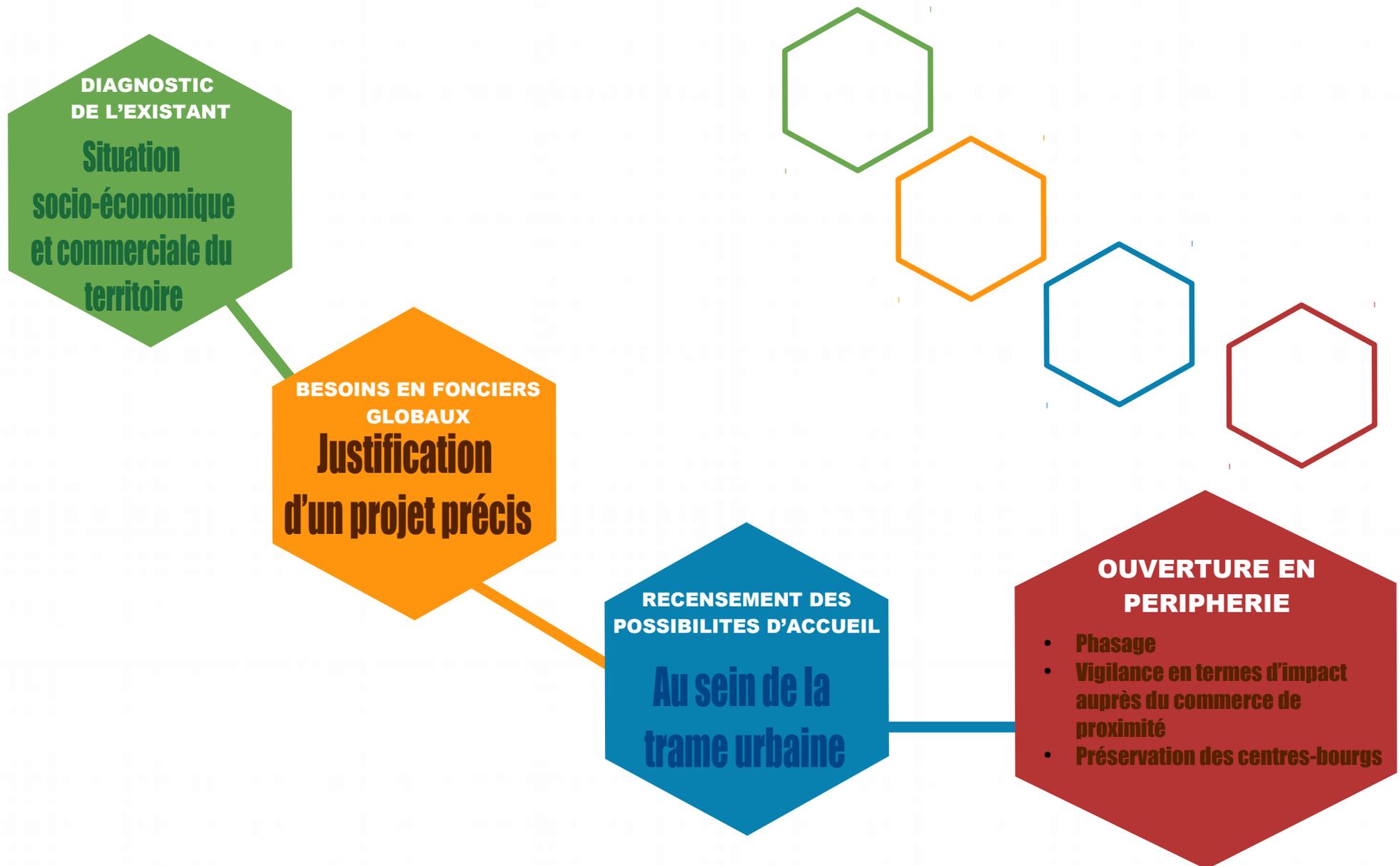
Estimation des besoins en foncier pour l'habitat



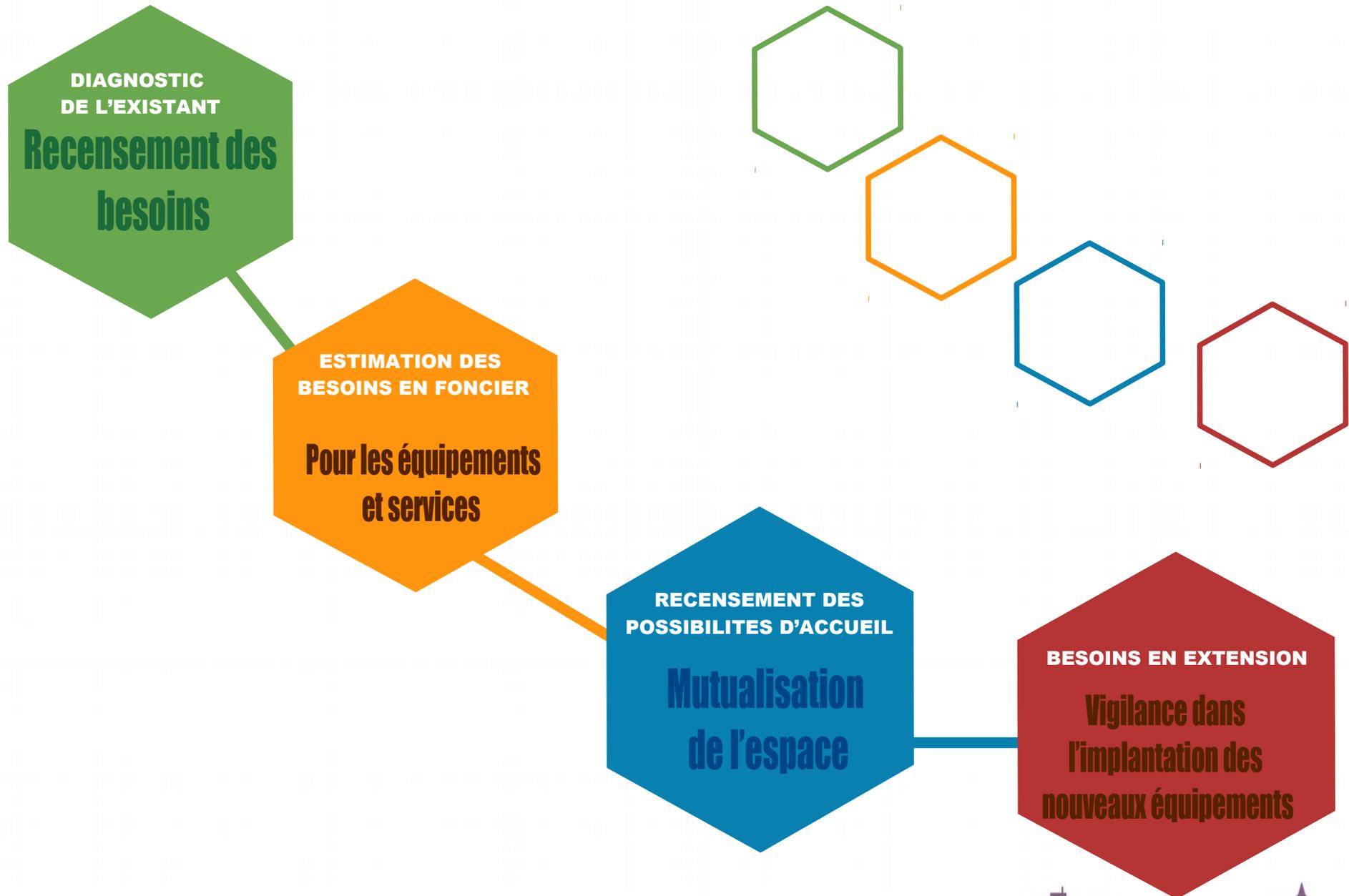
Besoins fonciers pouvant être satisfaits en renouvellement



Les besoins fonciers pour les activités



Les besoins fonciers pour les équipements et services



Points de vigilance pour le choix des terrains à urbaniser

- Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale.
- Prise en compte des pôles structurants existants :
 - Les centralités secondaires doivent être confortées.
- Les capacités des réseaux :
 - Eau potable et assainissement.
- Les autres contraintes :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les périmètres des installations classées.
 - Les risques naturels et technologiques.
 - Les captages d'eau potable.
 - Les zones humides, les continuités écologiques, les boisements.
- L'usage du terrain, ses qualités pour les terrains à vocations agricoles ou naturelles.
- La structure urbaine existante devra être conservée.
- Phasage de l'ouverture des zones à l'urbanisation.



Le plan local d'urbanisme de Saint-Sauflieu

- Document arrêté le 10 novembre 2017.
- Commune située dans la couronne proche d'Amiens comptant 1 008 habitants en 2014.
- Evolution démographique projetée :
 - L'objectif de la commune est d'atteindre les 1 120 habitants en 2027.
 - L'augmentation de la population a été fixée à 1,1 % / an (12 à 13 habitants par an).
- Besoins en logements :
 - Sur 432 logements, seuls 28 sont vacants.
 - Les besoins ont été estimés à 95 logements nouveaux dont 56 en dents creuses et 39 en zone à urbaniser.
- Consommation foncière :
 - Entre 2006 et 2015, la consommation foncière s'élevait à 6,5 hectares, soit 0,72 hectare par an.
 - La consommation envisagée sur 10 ans est de 0,45 hectare / an, dont 0,33 ha dans les dents creuses et seulement 0,13 ha en zone à urbaniser à long terme.
- Pas de rétention foncière prise en compte.



Le PLU intercommunal du pays du Coquelicot

- Document arrêté le le 19 février 2018 sur 66 communes.
- Évolution démographique projetée :
 - L'ancienne communauté de communes comptait 28 499 habitants en 2014.
 - L'évolution démographique projetée varie entre 0 et 0,3 % / an selon la typologie du territoire (centralité d'Albert, pôles structurants, pôles relais ou communes rurales).
- Besoins en logements :
 - 8,6 % de logements vacants en 2014 (hausse de 4,6 % / an entre 2009 et 2014). Objectif de réduction de la vacance à 6,5 %.
 - L'objectif de production de 1 820 logements neufs jusqu'en 2 032, dont 193 via la reconquête de logements vacants et 935 en densification des tissus déjà urbanisés.
 - 692 logements seront donc réalisés en zone à urbaniser, dont 54 % en renouvellement urbain et le reste en extension.
 - La centralité d'Albert a vocation à recevoir 47 % de la totalité des logements neufs envisagés.



Le PLU intercommunal du pays du Coquelicot

- Consommation foncière :
 - La consommation foncière entre 1992 et 2010 s'élève à 438 ha ce qui correspond à 24 ha / an, dont 6 ha / an pour l'habitat.
 - Consommation foncière de 100 ha au total (hors espaces déjà urbanisés), soit 10 ha / an : l'objectif de réduction de moitié de la consommation est donc bien respecté.
 - 21 ha pour les opérations à vocation habitat, soit 0,21 ha / an sur les dix prochaines années soit une réduction par 3 de la consommation historique.
 - 78 ha pour les opérations à vocation économique (dont 60 ha de consommation pour la ZAC du Coquelicot, projet majeur d'intérêt majeur reconnu par le SCoT GA).
 - Les limites des communes rurales et des hameaux seront maintenues et la production de nouveaux logements se fera uniquement dans la trame urbaine.
 - Aucun taux de rétention foncière n'est appliquée sur les terrains mobilisables repérés dans la trame urbaine.
 - OAP : encadrement de la densité pour chaque projet d'ensemble et pour les dents creuses (plus de quatre logements) en appliquant les densités du SCoT GA (sauf impossibilité justifié par la configuration du terrain).



PRÉFET
DE LA SOMME

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme

MAÎTRISER LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Les différents outils pouvant être mobilisés

Les outils juridiques d'acquisition

- Le droit de préemption urbain :
 - Références : art. L211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La zone d'aménagement différé :
 - La commune de Dargnies a mis en place cet outil.
 - Références : art. L212-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le droit de préemption des fonds de commerce :
 - La commune d'Esmerly-Hallon a exercé le droit de préemption sur un bar pour le mettre en gérance.
 - Référence : art. L214-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le droit de préemption des espaces naturels sensibles :
 - Le Conseil départemental de la Somme a publié une liste de communes sur lesquelles s'exerce un droit de préemption.
 - Référence : art. L215-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le droit de préemption des espaces agricoles :
 - Références : art. L143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime.
- L'expropriation :
 - La commune de Ham a mis en place cet outils dans le cadre de son projet de revitalisation de centre-bourg.
 - Référence : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- La procédure de biens sans maître :
 - Les communes de Thennes (7 terrains) et de Hombleux (1 habitation récupérée et cédée à un bailleur pour 3 logements sociaux) sont concernées.
 - Référence : code général de la propriété des personnes publiques
- L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste.
 - Référence : art. L2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales



Les outils juridiques de protection

- La zone agricole protégée :
 - Référence : art. L112-2 du code rural et de la pêche maritime.
- Les emplacements réservés :
 - Référence : art. L151-41 du code de l'urbanisme.
- Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains :
 - Référence : art. L113-15 du code de l'urbanisme.
- Les sites patrimoniaux remarquables :
 - Références : art. L631-1 à L631-5 du code du patrimoine, articles L.313 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les sites classés :
 - Références : articles L341-1 à L341-15-1 du code de l'environnement.
- Les espaces boisés classés :
 - Références : articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.



Les outils fiscaux

- La majoration de la taxe sur le foncier non bâti constructible :
 - Les communes de Bourseville et Brouchy ont mis en place cet outil. Sur Brouchy, la vente des terrains taxés est effective et des constructions sont en cours d'achèvement.
 - Références : art. 1396 du code général des impôts.
- La taxe annuelle sur les logements vacants :
 - La commune d'Albert a mis en place la taxe d'habitation annuelle sur les logements vacants depuis plus de deux ans.
 - Références : art. 232 du code général des impôts et instruction BOI-IF-AUT-60-2014311.
- La taxe d'habitation pour logements vacants :
 - La commune d'Hombleux a mis en place cet outil, ce qui a débouché sur la vente de 2 terrains.
 - Références : art. 1407 bis du code général des impôts et BOI-IF-TH-60-20150106.
- La taxe annuelle sur les friches commerciales :
 - Référence : art. 1530 du code général des impôts.
- Le versement pour sous-densités :
 - Références : art. L331-36 du code de l'urbanisme et art. 1585 du code général des impôts
- La taxe sur la cession de terrains devenus constructibles :
 - 63 communes ont mis en place ce dispositif au sein du département de la Somme.
 - Référence : art. 1529 du code général des impôts.





**SERVICE AMENAGEMENT
ET PROSPECTIVE**

**MAÎTRISER LA
CONSOMMATION FONCIÈRE
DANS LES DOCUMENTS
D'URBANISME**

**Directeur de la publication :
Jacques BANDERIER**

Conception :

**Émeline GORLER
Fabrice FAURE**

Photos : DDTM80

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer de la
Somme**

**1, boulevard du Port
- 80 026 Amiens Cedex1 -
03 22 97 21 00**

Mars 2018