

1. Rappel des tendances actuelles et l'impact du scénario au fil de l'eau

La consommation foncière est la résultante de plusieurs variables et phénomènes propres au territoire. Pour rappel, l'analyse de la consommation foncière a été réalisée de 2006 et 2016 et a révélé une imputation de 141.67 ha d'urbanisation en extension (soit plus de 14 ha /an) répartis de la façon suivante :

- 76.4 ha pour de l'habitat.
- 56.6 ha pour de l'économie.
- 8.7 ha pour de l'équipement.

Un scénario au fil de l'eau de cette évolution correspond à une artificialisation de 283.34 ha entre 2017 et 2037.

Le diagnostic a mis en exergue que la pression foncière était davantage spatialisée sur les petites communes, renforçant ainsi le phénomène de rurbanisation. Le diagnostic rappelle que certaines communes (Bucquoy) ont connu une consommation bien supérieure à la moyenne de la CCSA.

A noter que l'analyse de la consommation foncière sur un temps plus long (au-delà des 10 dernières années), indique une accélération de la consommation depuis 2005.

L'artificialisation s'est donc effectuée principalement au détriment des espaces agricoles avec en moyenne 29.8 ha de terres agricoles imputées par an entre 1990 et 2009.

La poursuite de cette tendance engendrerait une pression de plus en plus forte sur ces espaces au cours des 20 prochaines années.

Le diagnostic a également mis en exergue une dynamique positive de reconquête d'espaces naturels et forestiers avec une évolution de + de 270.8 ha sur la période 1990-2009.

Cette tendance correspond essentiellement à un reboisement des prairies sur le territoire (+21.1 ha d'espaces naturels par an). Néanmoins, ce chiffre doit être nuancé car ce dernier a fortement ralenti entre 2005 et 2009 (+1.4 ha d'espaces naturels par an).

Il convient également de noter que les documents d'urbanisme actuellement en vigueur font apparaître des déséquilibres entre :

- Les perspectives de développement inscrites dans les PLU actuels sans véritablement de cohérence d'ensemble.
- Les obligations en matière de limitation de consommation de l'espace.
- Les besoins réels du territoire en matière de développement d'ici 2037

De façon générale, ces tendances ont contribué à une certaine dynamique sur le territoire avec une attractivité plus ou moins forte de certains secteurs et **un phénomène de périurbanisation qu'il convient d'enrayer.**

En effet, du fait de leur positionnement géographique, leur proximité avec le pôle de Cambrai et leur niveau de desserte, les communes de l'Est ont vu leur population augmenter davantage au détriment de la ville centre de Bapaume. Si le diagnostic démontre que les communes rurales ont su maintenir une ambiance rurale, cette tendance pourrait remettre en cause ce constat.

Le scénario au fil de l'eau conduirait à un **renforcement des tendances observées en termes d'organisation de l'espace.** Ainsi, les villes centres, bien que constituant les polarités du territoire (concentration d'équipements et d'activités), continueraient de perdre de la population au détriment des communes multi-polarisées (phénomène de périurbanisation). Cette augmentation de la population sur les communes rurales serait donc synonyme d'une aggravation potentielle des impacts sur les espaces agricoles de ces territoires.

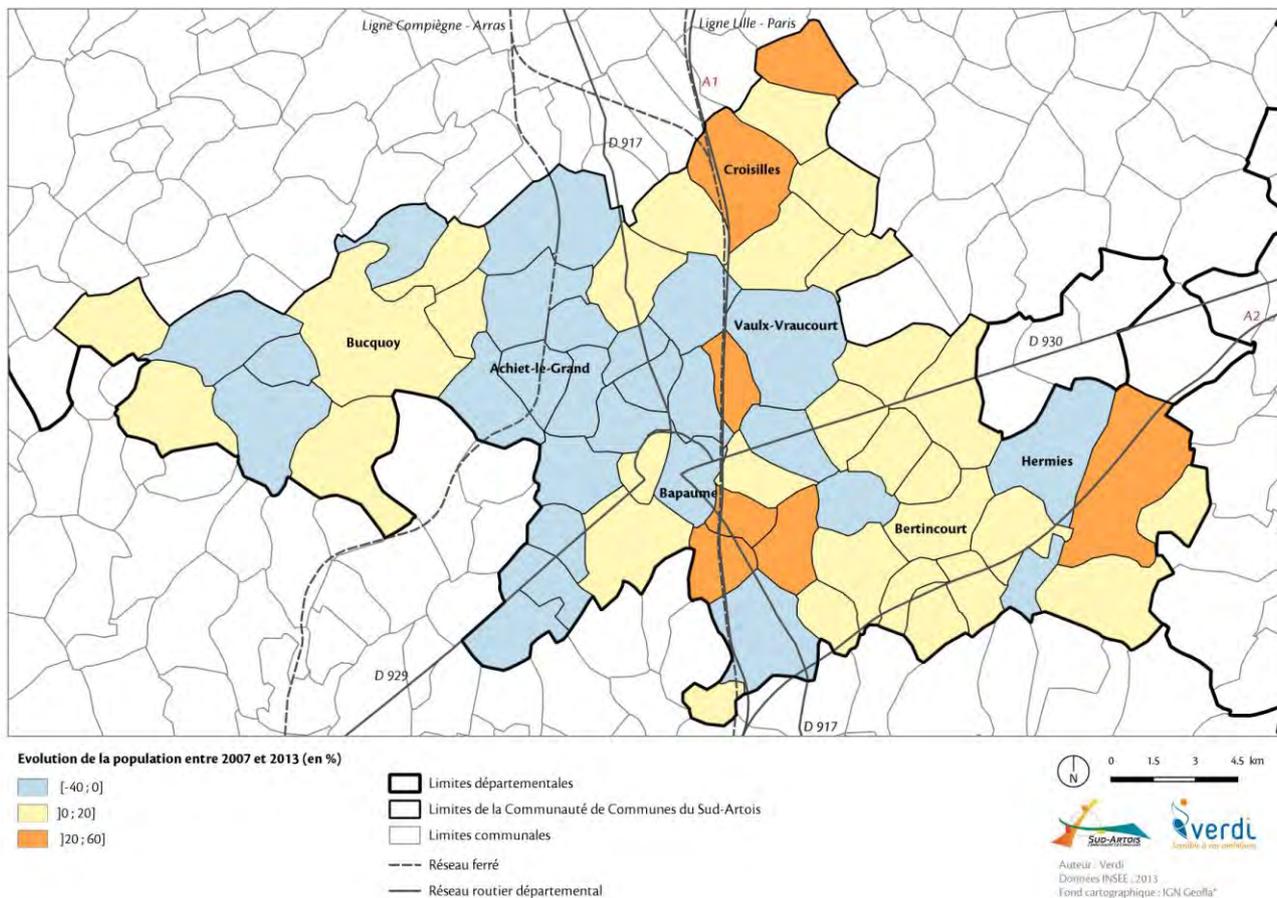


Figure 4 : Evolution de la population entre 2007 et 2013

2. Rappel des enjeux identifiés et intégration dans le PADD

Enjeux issus du diagnostic :

| SYNTHESE : LA CONSOMMATION FONCIERE ET LES DISPONIBILITES FONCIERES | |
|---|--|
| ATOUTS | FAIBLESSES |
| <p>Des disponibilités foncières importantes sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grandes bâtisses souvent agricoles, qui peuvent faire l'objet de transformations en petits logements ou appartements lors de leur future revente (mutabilité du foncier). - De nombreuses granges à vendre. - Des terrains avec des superficies importantes, qui peuvent éventuellement faire l'objet de divisions. - Des friches à exploiter. <p>Le développement de constructions pour maintenir l'attractivité du territoire.</p> | <p>Une artificialisation peu maîtrisée sur les dernières années.</p> <p>Une rétention foncière faite par les propriétaires des terrains, qui ne veulent pas forcément vendre.</p> <p>Un coût élevé du bâti.</p> <p>La proximité de nombreuses installations classées, qui génèrent des périmètres d'inconstructibilité et des nuisances.</p> |
| OPPORTUNITES | MENACES |
| <p>La densification en dents creuses à privilégier.</p> <p>La mutation de certains terrains agricoles.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles.</p> <p>Les outils fiscaux (taxe sur les propriétés non bâties par exemple).</p> | <p>Une crainte des élus que la répartition de l'enveloppe foncière ne soit pas équilibrée entre les communes.</p> <p>La diminution des surfaces constructibles (diminution de la taille des parcelles).</p> <p>Une crainte sur la densité imposée par le SCoT ou l'Etat.</p> |
| ENJEUX | |
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. ✓ Faciliter la densification des dents creuses et les formes urbaines compactes. ✓ Identifier et réfléchir à la reconversion des espaces en friche au sein du tissu urbain (Bapaume, Achiet-le-Grand) : investissement des friches pour du logement et/ou de l'activité. | |

Traduction au sein des orientations du PADD :

Axe 1 : Accompagner un développement démographique en veillant à l'équilibre territorial et la proximité

Orientation n°2 : Garantir une offre de logements équilibrée entre Bapaume, les pôles-relais, le pôle d'appui rural et les communes rurales

- Assurer une répartition équilibrée de l'offre en logements en fonction des spécificités du territoire.
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins.

Orientation n°3 : Reconquérir la trame urbaine

- Favoriser le renouvellement urbain.
- Veiller à une gestion économe du foncier.

Orientation n°4 : Adapter les équipements aux objectifs intercommunaux

- Structurer le développement des équipements du Sud-Artois.

3. Impact du PLUi et prise en compte dans les différentes pièces du PLUi

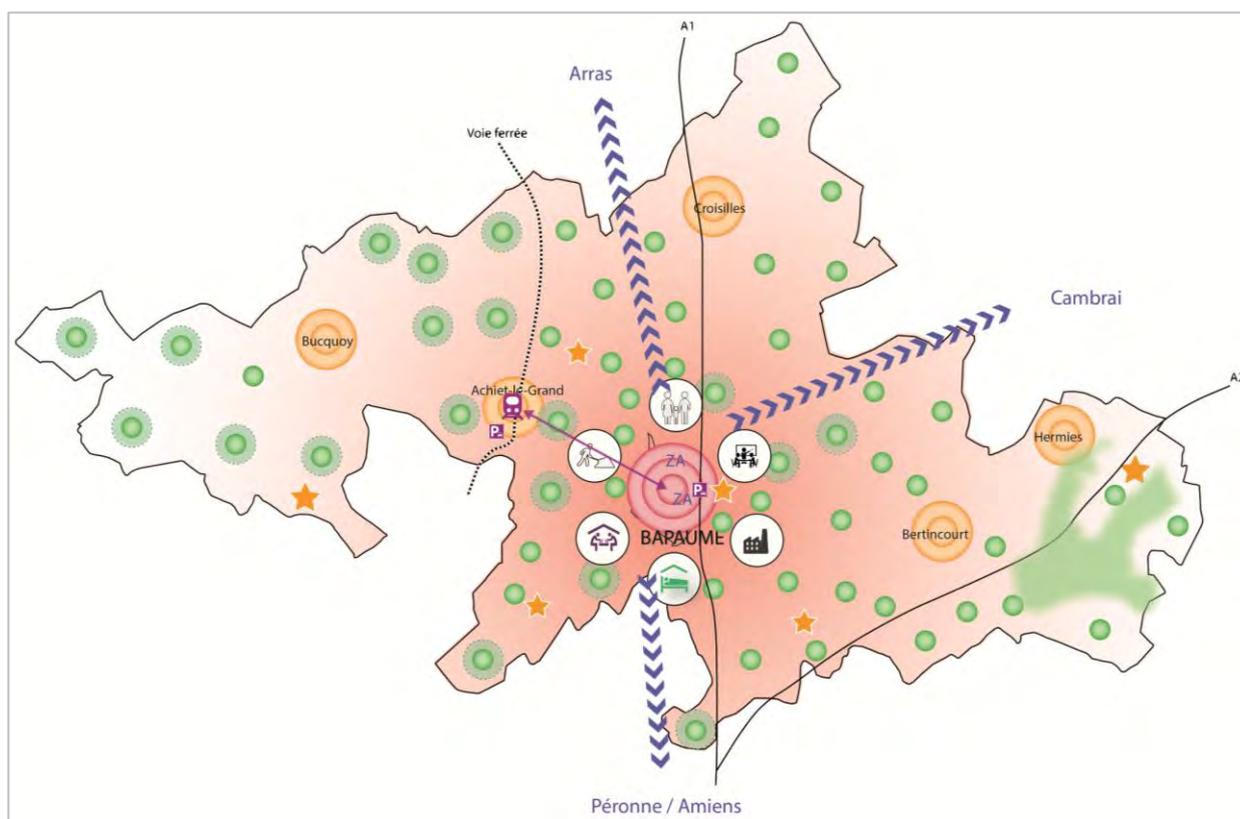
Justification des choix retenus et analyse des différents scénarios et hypothèses :

Comme dit précédemment, le scénario au fil de l'eau est synonyme de renforcement du phénomène de périurbanisation. Afin de constituer le socle du projet de territoire, trois scénarios ont été analysés afin de décliner une stratégie de développement du territoire en phase avec les principaux enjeux et objectifs mis en exergue au travers le diagnostic :

- Assurer un développement de la CCSA en tirant profit de la position stratégique au cœur des hauts-de-France.
- Assurer un équilibre du territoire.
- Conserver un cadre de vie de qualité.

Présentation des trois scénarios :

Scénario 1 : Développement de la commune centre et protection accrue des autres communes



Economie

- Affirmation du développement économique sur Bapaume : développement économique porté par Bapaume
- Construction d'un hôtel-restaurant-centre de congrès sur Bapaume
- Développement des zones d'activités (zone des Anzacs II) et éventuellement création d'une nouvelle zone au nord de Bapaume
- Développement des liens avec les zones d'activités extérieures au territoire

Environnement

- Préservation voire renforcement des auroles bocagères
- Protection des espaces naturels
- Protection du patrimoine bâti

Agriculture et développement rural

- Valorisation de l'agriculture sur les communes rurales

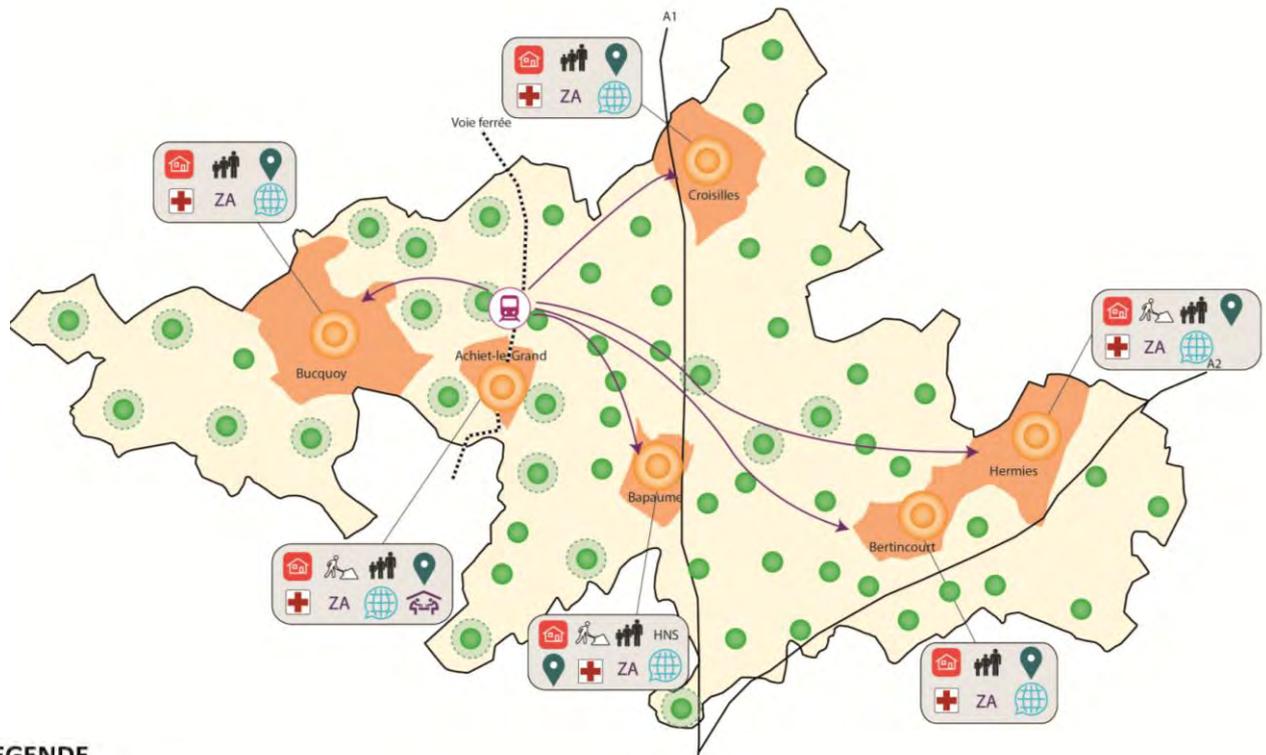
Mobilité

- Gare et sortie d'autoroute : atouts pour se déplacer vers les pôles alentours
- Développement des liaisons entre la gare d'Achiet-le-Grand et le centre de Bapaume (stationnement, navettes ...)
- Renforcement de l'accès aux infrastructures de transport à Bapaume (aire de covoiturage et parking relais à Bapaume au niveau de l'échangeur autoroutier et au niveau de la gare d'Achiet)
- Renforcement des connexions routières avec les territoires voisins.

Numérique

- Création d'un espace de co-working à Bapaume ou Achiet

Scénario 2 : Développement démultiplié et altération du milieu naturel



LEGENDE

Croissance démographique et logements

- Offre démultipliée de logements sur Bapaume et les pôles relais
- Développement limité des communes rurales
- Création de logements prioritaire sur Bapaume et les pôles relais
- Réhabilitation des friches + renouvellement urbain sur Bapaume (ancienne gare, caserne Frères), Achiet-le-Grand (silo à céréales) et Hermies (friche UNEAL)
- Accueil de toutes les générations
- Densité plus forte sur Bapaume et les pôles relais (notamment autour de la gare d'Achiet-le-Grand)
- Densité moins importante sur les communes rurales

Equipements

- HNS : Développement d'un haut niveau de service sur le pôle central de Bapaume
- Offre d'équipements de proximité démultipliée sur les pôles-relais, complétant l'offre de Bapaume
- Développement de l'offre médicale et médico-sociale sur Bapaume et les pôles-relais (béguinage, EHPAD, MAPPA, maisons de santé ...)

Economie

- Maintien de l'activité sur Bapaume
Offre démultipliée d'activités sur les pôles-relais
- ZA : Incitation au développement de petites zones d'activités sur les pôles-relais
- Développement de commerces et services autour de la gare d'Achiet-le-Grand en lien avec le PEM

Mobilité

- Renforcement du pôle gare dans une optique de véritable porte d'entrée et création d'un PEM
- Renforcement des liaisons entre la gare d'Achiet-le-Grand, Bapaume et les pôles-relais (stationnement, navettes...)

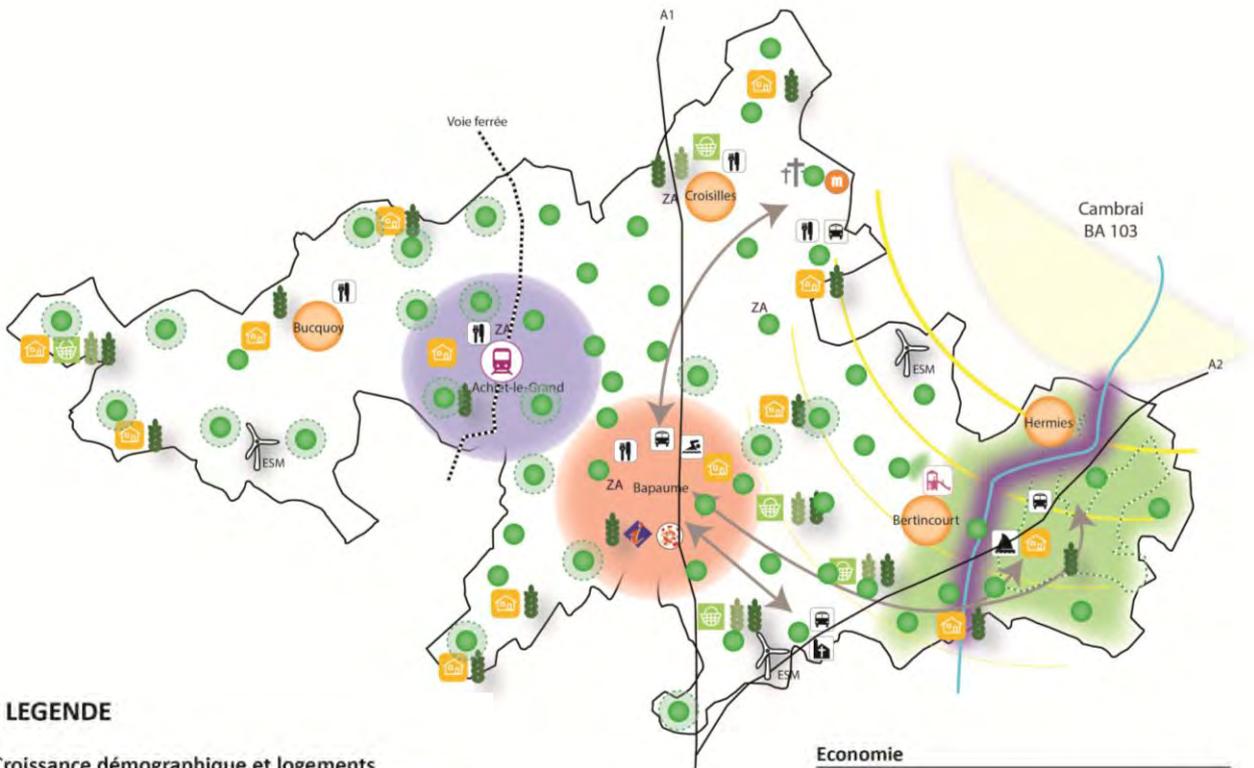
Numérique

- Développement des espaces numériques au sein d'espaces multiculturels sur les pôles-relais
- Création d'un espace de coworking sur la friche à proximité de la gare d'Achiet-le-Grand

Environnement

- Préservation voire renforcement des auroles bocagères
- Altération du cadre de vie

Scénario 3 : Un développement complémentaire et équilibré sur toutes les communes du Sud-Artois.



LEGENDE

Croissance démographique et logements

-  Répartition équilibrée de la croissance et de la création de logements entre toutes les communes
-  Développement lié au développement économique et résidentiel
-  Développement lié aux déplacements (gare d'Achiet)
-  Développement lié au tourisme / loisirs (canal)
-  Développement modéré des communes rurales

Equipements

Accroissement des équipements culturels, sportifs et de loisirs :

-  - Piscine Oxygène du Seuil de l'Artois
-  - Espace culturel Isabelle de Hainaut

Mobilités

-  Desserte accrue en transports en communs des sites touristiques
-  Développement des liaisons douces pour faciliter les déplacements entre les villages

Numérique

-  Création d'une plateforme numérique de mise en relation des habitants (covoiturage, garde d'enfants, services entre particuliers...)
- Outils numériques de promotion et de valorisation de l'offre tourisme et des produits du territoire

Environnement

-  Création d'un parc de loisirs en continuité du bois Durieux comme poumon vert récréatif du Sud-Artois
-  Protection et valorisation du cadre de vie dans une optique de développement touristique
-  Préservation voire renforcement des auroles bocagères

Economie

-  Economie locale favorisée (circuits-courts, ventes directes, marchés, commerces ambulants...) --> Offre complémentaire aux territoires voisins
-  Canal Seine-Nord Europe + Création d'une synergie économique et résidentielle autour du Canal Seine-Nord Europe
-  Développement lié à la proximité de la base aérienne 103
-  Développement de petits commerces locaux pour dynamiser les centres-bourgs
-  Développement du tourisme fluvial
-  Renforcement de l'activité touristique et mise en réseau des sites touristiques et patrimoniaux
-  - Office de tourisme
-  - Musée Jean & Denise Letaille
-  - Eglise Notre Dame de Rocquigny
-  - Parc mémorial australien de Bullecourt
-  - Bois d'Havrincourt

Agriculture et développement rural

-  Valorisation des produits du territoire (endives, betteraves)
-  Diversification de l'activité agricole
-  Renforcement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, accueil de groupes, hébergements à la ferme...)
-  Renforcement des points de restauration

Innovation énergétique

-  Développement maîtrisé des énergies renouvelables (éolien, solaire, méthanisation)

Synthèse des scénarios :

| | Objectif 1 Assurer un développement de la CCSA en tirant profit de la position stratégique au cœur des Hauts-de-France | Objectif 2 Assurer un équilibre du territoire | Objectif 3 Conserver un cadre de vie de qualité |
|--|---|---|--|
| <i>Scénario 1</i> <i>Développement de la commune centre + protection accrue des autres communes</i> | Position stratégique du territoire + développement des liens avec les territoires voisins | Développement prioritaire sur Bapaume. | Protection |
| <i>Scénario 2</i> <i>Développement démultiplié</i> | Développement démultiplié | Consommation foncière | Altération du cadre de vie |
| <i>Scénario 3</i> <i>Développement complémentaire et équilibré</i> | Complémentarité | Régulation de l'arrivée de population / Développement équilibré | Protection et valorisation/utilisation du cadre de vie |

L'analyse des scénarios à permis d'analyser l'impact de la stratégie d'aménagement du territoire sur l'environnement et la qualité du cadre de vie et d'aboutir à un scénario alternatif : celui des zones d'influence.

Ce scénario apporte une vision du territoire basée sur les différentes polarités à dominante économique, mobilité, loisirs-tourisme, et résidentielle. Ce scénario a donc été la colonne vertébrale du projet de territoire et permettra à terme une meilleure répartition sur le territoire des vocations et une valorisation des potentiels de l'intercommunalité.

Le projet de territoire fixé par l'intercommunalité nécessite cependant, la mobilisation de foncier permettant de répondre :

- aux ambitions démographiques,
- aux besoins en termes d'équipements
- à la mise en place de la stratégie économique de l'intercommunalité

La consommation foncière liée à la production de logements :

L'atteinte des ambitions démographiques nécessite un volume de production de logements de 2 762 unités à l'horizon 2037.

Afin de répondre aux objectifs du PADD et de réduire la consommation d'espace en extension, le PLUi a fait l'objet d'une estimation du potentiel foncier au sein de la trame urbaine.

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces des terrains, déjà construits ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation dans les zones urbanisées consiste à repérer les espaces qui pourraient servir au développement de chaque commune. Pour le PLUi du Sud-Artois, elle s'est construite en quatre étapes :

- **Etape 1 : Définition de l'enveloppe urbaine.**
- **Etape 2 : Identification du gisement libre au sein de l'enveloppe urbaine.**
- **Etape 3 : Caractérisation de ce gisement.**
- **Etape 4 : Quantification des objectifs de production de logements.**

- **1^{ère} étape : Définir l'enveloppe urbaine**

Le périmètre d'analyse du potentiel de densification et de mutation correspond ici à l'enveloppe urbaine des 64 communes du territoire. L'enveloppe urbaine englobe l'ensemble des parcelles bâties et reliées entre elles par une certaine continuité. Elle intègre également certaines enclaves non bâties (parkings, équipements sportifs, friches, dents creuses...), mais exclut les zones d'habitat diffus. A ce titre, les parcelles vides mais qui se situent en dehors de l'enveloppe urbaine, sont considérées comme des espaces d'extension et non de densification ou de mutation de l'enveloppe urbaine.

Les parcelles faisant l'objet de nouvelles constructions ainsi que les terrains qui font l'objet de permis de construire ou de certificats d'urbanisme opérationnels encore valables sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

Les outils mobilisés :

Plusieurs outils ont permis de définir le périmètre de l'enveloppe urbaine, ainsi que les dents creuses de chaque commune :

- La photo aérienne.
- Le cadastre numérisé.
- Les données fournies par les élus des communes.
- Un travail de terrain.
- Le zonage actuel des zones urbaines, pour les communes disposant déjà d'un document d'urbanisme.

- **2^{ème} étape : Identifier le gisement libre au sein de l'enveloppe urbaine**

Ensuite, il s'agit de fixer les différents gisements sur les communes. Trois types de gisements fonciers ont été repérés :

- **Les dents creuses.**
Est considéré comme une dent creuse, un espace urbain non bâti d'une superficie inférieure à 5000m², et situé entre deux zones bâties rapprochées (moins de 80 mètres de linéaire de façade). Au-delà de l'un de ces deux critères, une parcelle vide au sein du tissu urbain ne sera plus considérée comme une dent creuse, et elle passera en zone agricole ou naturelle, voire en zone à urbaniser (1AU / 2AU), si elle fait l'objet d'un projet spécifique.
Sont également intégrées dans le potentiel de dents creuses, les parcelles pouvant faire l'objet d'une division, au vu de leur superficie importante.
- **Les friches industrielles ou agricoles.**
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une densification** ou d'une mutation ou d'une démolition-reconstruction (la caserne de gendarmerie du général Frère de Bapaume, la gare de Bapaume, etc.)

- **3ème étape : Caractériser ce gisement**

L'étape suivante a consisté à supprimer les gisements qui ne paraissaient pas adéquats pour plusieurs raisons :

- Une contrainte de constructibilité :
 - o Parcelles concernées par une prescription environnementale (ZNIEFF du bois d'Havrincourt sur le territoire de la CCSA).
 - o Parcelles concernées par un périmètre d'inconstructibilité lié à la présence d'une exploitation classée à proximité (généralement un élevage).
 - o Parcelles concernées par un risque particulier, connu et reconnu (secteur inondable du fait de la présence d'un PPRI, présence d'une cavité souterraine au niveau de la parcelle, nuisances sonores...).
 - o Parcelles concernées par un périmètre d'inconstructibilité lié à la présence d'un monument historique (sur le territoire de la CCSA : l'église Notre-Dame de Rocquigny).
- Une contrainte d'opérationnalité (parcelle trop petite, parcelle non opérationnelle...).

L'ensemble de ces gisements ont été considérés comme **potentiel faible**, et donc non mobilisable en priorité. Il n'est donc pas pris en compte dans le **potentiel fort disponible dans la trame urbaine**.

Les outils mobilisés :

Plusieurs outils ont permis de repérer le potentiel :

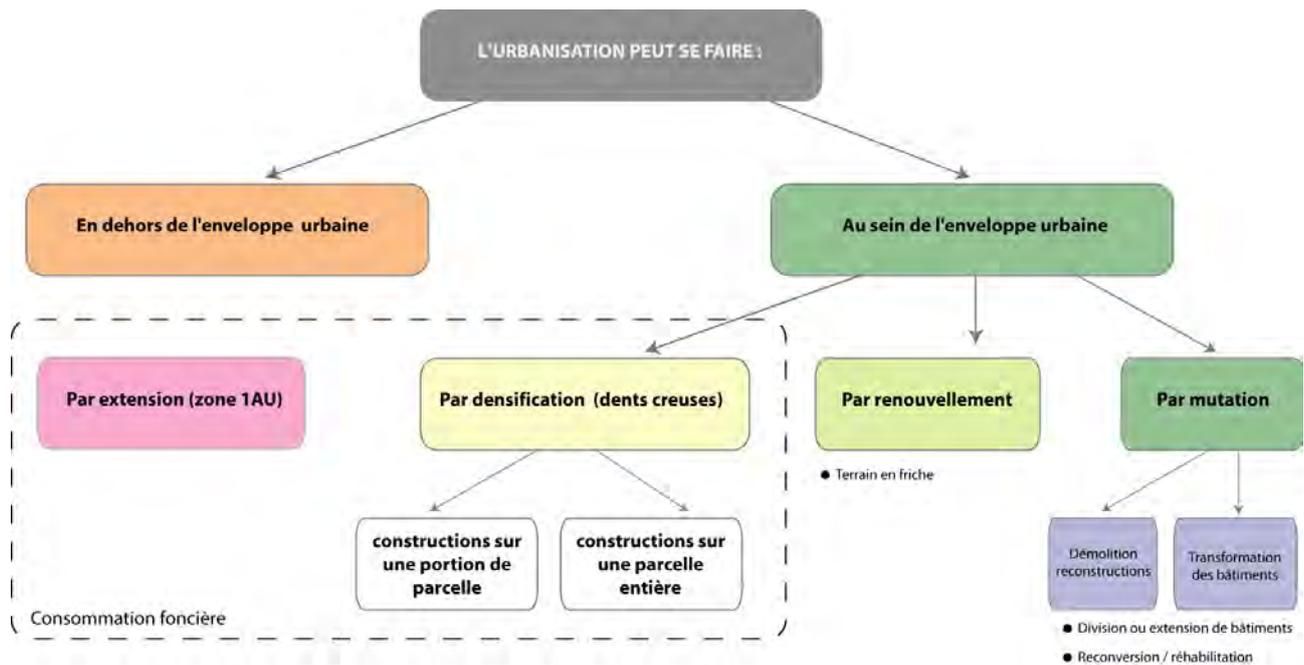
- Des rencontres avec les acteurs et techniciens locaux, et notamment les élus.
- Le cadastre numérisé, permettant d'identifier les parcelles non bâties et celles bâties.
- La liste des derniers permis de construire sur les communes, permettant d'éliminer les terrains concernés par une construction récente ou un PC en cours de réalisation.
- Un travail de terrain, permettant de vérifier l'exactitude des analyses.
- Zonages environnementaux, informatifs ou règlementaires (ZNIEFF, Natura 2000...).
- Zonages des PPRI.

- **4ème étape : Quantifier les objectifs de production de logements**

Il s'agissait ici d'émettre un potentiel de logements à construire sur chaque gisement repéré : on considère que sur Bapaume, les pôles-relais et le pôle d'appui rural de Vaulx-Vraucourt, une densité plus importante sera appliquée par rapport aux communes rurales, du fait de la possibilité plus importante de se développer pour ces pôles du territoire.

L'ensemble des gisements repérés sur la carte ne peuvent être directement assimilés à un potentiel de densification et de mutation en appliquant strictement une densité. En effet, avant d'établir un potentiel de réalisation de logements sur les terrains identifiés, il convient d'affiner les gisements en analysant d'autres facteurs, notamment en lien avec la caractéristique de ces terrains :

- **La surface des gisements fonciers repérés est la surface brute** : il convient de la transformer en surface nette (en ôtant les surfaces nécessaires aux équipements, voirie, espaces verts..., qui représentent environ à 20% de la surface brute).
- **Le phénomène de rétention foncière** : un propriétaire n'a pas toujours forcément envie de vendre son terrain. Ainsi, cela demande de faire sortir certains gisements repérés de l'horizon du document élaboré (en estimant que ces parcelles ne seront pas mobilisées à l'horizon du PLUi, mais au-delà). Sur ce point, la difficulté est qu'il n'existe pas de règle permettant d'estimer la mutabilité à court-moyen terme d'un terrain de façon précise.



Comme le démontre la figure ci-dessus, la méthodologie et l'analyse fine du territoire a donc permis de répartir la consommation foncière en analysant l'ensemble des possibilités et des leviers qui permettent de réduire les besoins en extensions **et constitue à ce titre une mesure d'évitement.**

Sur un volume total de 2762 logements, **54 %** seront donc réalisés au sein de la trame urbaine soit 1495 unités représentant une superficie mobilisée d'environ 100 ha comprenant 93 ha de parcelle non bâtie.

La consommation foncière en extension maximale à vocation habitat prévue dans le cadre du PADD s'élève donc à **67.8 ha**. A noter que l'évolution des réflexions menées dans le cadre de l'écriture des pièces réglementaires a contribué à inscrire **60,9 ha** de zones d'extension à vocation habitat (soit environ 3,05 ha/an). La totalité de ces espaces est actuellement occupée par l'agriculture. **Il s'agit donc d'un impact négatif.**

A titre de comparaison, lors de la période 2006-2016, la consommation en extension à vocation d'habitat était de 76 hectares, soit 7,6 hectares par an.

La consommation foncière à vocation économique :

Au sein du diagnostic, il a été estimé conformément au SCoTA, un objectif de création de 65 emplois par an, soit une augmentation de 1 560 emplois à l'horizon 2037.

Dans le respect des orientations du SCoTA, 36% de ces nouveaux emplois seront à créer dans le tissu urbain (soit 562 emplois) et 64% en extension (soit 998 emplois).

En appliquant la densité fixée par le SCoTA de 16 emplois à l'hectare, la création de ces 998 emplois en extension générerait une consommation foncière en extension de 62,4 hectares entre 2013 et 2037, soit **une consommation foncière en extension à vocation d'activités de 2,6 hectares par an.**

A titre de comparaison, lors de la période 2006-2016, la consommation en extension à vocation économique était de 57 hectares, soit 5,7 hectares par an.

Ainsi, le projet intercommunal fixé au PLUi permettrait de diminuer de plus de la moitié la consommation foncière à vocation économique à l'horizon 2037 :

- **Consommation passée entre 2006 et 2016 : 5,7 hectares par an.**
- **Consommation prévue sur la période du PLUi à l'horizon 2037 : 2,6 hectares par an.**

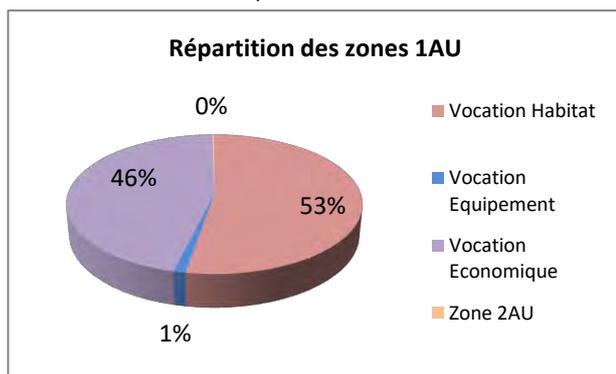
| HYPOTHESE D'EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS SUR LE PLUI | |
|---|---|
| Nb d'emplois en 2013 | 8 041 emplois |
| Objectif de création d'emplois (SCoTA) | + 65 emplois par an |
| Nb d'emplois en plus à l'horizon 2037 | + 1 560 emplois |
| Répartition de la construction de nouveaux emplois entre le tissu urbain et l'extension <i>36% / 64%</i> | 562 emplois dans le tissu urbain 998 emplois en extension |
| Densité | 16 emplois à l'hectare |
| Consommation foncière totale 2013-2037 | 62,4 ha (soit 2,6 ha par an) |
| Consommation foncière totale 2006-2016 <i>(à titre de comparaison)</i> | 57 ha (soit 5,7 ha par an) |

A noter que l'évolution des réflexions menées dans le cadre de l'écriture des pièces réglementaires a contribué à inscrire **49,9 ha de zones d'extension à vocation économique à l'horizon 2037** (soit environ 2,5 ha/an).

La consommation foncière à vocation Equipement :

L'augmentation de la population nécessite d'apporter une offre nouvelle en termes d'équipements sur le territoire. Toutefois, l'aménagement de ces derniers doit s'effectuer de manière raisonnée **en divisant par deux** la consommation à vocation d'équipement (soit 0.4ha/an contre 0.87 ha observé sur la période 2006-2016).

Deux zones ont ainsi été prévues dans le cadre du PLUi. Pour une superficie totale de **1.23 ha.**



La consommation foncière en extension toutes vocations confondues s'élève donc à 112.03 ha en extension.

La spatialisation de la consommation foncière:

A noter que la définition des zones d'influences a permis de territorialiser les différents besoins et donc de concentrer la consommation foncière issue de l'accueil d'une nouvelle population sur les polarités identifiées, soit :

- Sur Bapaume: 40% des nouveaux logements seront produits en extension (soit 276 logements), ce qui représenterait une **consommation foncière en extension de 11,5 hectares**.
- Sur les pôles-relais: 50% des nouveaux logements seront produits en extension (soit 415 logements), ce qui représenterait une **consommation foncière en extension de 20,7 hectares**.
- Sur le pôle d'appui rural: 60% des nouveaux logements seront produits en extension (soit 72 logements), ce qui représenterait une **consommation foncière en extension de 3 hectares**.
- Sur les communes rurales: 45% des nouveaux logements seront produits en extension (soit 505), ce qui représenterait une **consommation foncière en extension de 32,6 hectares**.

Concernant la répartition des 32.6 ha d'extension, le PLUi a cherché à répartir cette dernière le plus justement et le plus équitablement possible les sites de projet (en zone urbaine ou à urbaniser) à vocation d'habitat entre les communes rurales. Pour cela, deux catégories de communes ont été définies :

- **La première catégorie de communes** concerne :
 - o Les communes traversées par un axe routier d'envergure (RD 917, RD 929, RD 930), et qui sont donc bien équipées en termes de commerces, de services le long de ces axes, qui relient en effet les pôles majeurs autour de la CCSA (Bapaume à Arras, Albert, Péronne et Cambrai).
 - o Les communes localisées en limite avec un territoire voisin d'attraction (CU d'Arras, CA de Cambrai).
 - o Les communes localisées au sein de l'aire d'attractivité de Bapaume.

Ces communes bénéficient d'un bonus de zones à urbaniser (0,5 ha chacune). Pour les communes de 1^{ère} catégorie, plusieurs critères de pondération ont été définis, permettant de décliner les superficies de sites de projet à vocation habitat sur ces communes (+0,5 ha pour chaque critère) :

- o Le passage d'un axe routier d'envergure et la présence de commerces et services le long de cet axe (RD 917, RD 929, RD 930) : +0,5 ha.
 - o Les dynamiques démographiques récentes : +0,5 ha.
 - o La prise en compte des disponibilités présentes dans les dents creuses : + 0,5 ha.
- **La seconde catégorie de communes** concerne : les autres communes.
Pour ces communes, pas de bonus prévu. Pour les communes de 2^{ème} catégorie, plusieurs critères de pondération ont été définis, permettant de décliner les superficies de sites de projet à vocation habitat sur ces communes (+0,5 ha pour chaque critère) :
 - o Les dynamiques démographiques récentes : +0,5 ha.
 - o La prise en compte des disponibilités présentes dans les dents creuses : + 0,5 ha.

A noter que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées en continuité immédiate du tissu urbain, des centres bourgs et des équipements.

L'ensemble de ces orientations permettent de réduire et de contenir quantitativement et spatialement l'impact.

A noter qu'après rencontre de toutes les communes, certaines communes rurales sont plus vertueuses et ont souhaité adapter leur possibilité d'extension à leur capacité à intégrer les nouvelles populations, en n'utilisant pas le potentiel qui leur est alloué ou en l'utilisant seulement en partie.

Les outils d'accompagnement :

Mesures prises dans le plan de zonage

La réalisation du PLUi n'entraîne pas de bouleversement de l'occupation du sol. Le classement par zone prend en compte l'occupation dominante des sols existante.

L'enveloppe urbaine a été modifiée et ajustée selon les évolutions effectives de l'urbanisation. Globalement, les limites des enveloppes urbaines ont été délimitées aux dernières constructions en intégrant celles projetées à court terme, c'est-à-dire celles ayant fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'urbanisme avant la date d'approbation de ce PLUi.

En tout état de cause, la comparaison du rythme de consommation annuelle fait apparaître un effort significatif en termes de réduction des zones en extension.

Les zones AU ont été dimensionnées afin de répondre à la stratégie économique mise en place et aux besoins réels selon les objectifs démographiques et spatialisés selon les zones d'influences définies par le projet de territoire et permettant une cohérence à l'échelle intercommunale.

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés dans le cadre du PLUi. Ceci contribue à réduire les besoins en extensions.

Mesures prises dans le règlement

Les règles d'implantation des bâtis et l'ouverture des droits à bâtir sont déclinées afin de favoriser la densification particulièrement au sein des zones UA et UB.

Pour exemple au sein de la section A des zones urbaines mixtes à vocation dominante d'habitat, l'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la densification. De même, une certaine souplesse est laissée concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Ces écritures favorisent donc les formes urbaines compactes.

Le règlement des zones naturelles et agricoles instaure le principe de constructibilité limitée sur ces espaces permettant afin de cantonner les nouvelles constructions dans les secteurs déjà urbanisés.

Ainsi, pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisé en zone N et A :

« L'extension réalisée en une seule opération, la refaçon et l'amélioration des constructions existantes à vocation d'habitat et leurs annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol bâti existant au moment de l'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200m²[...]»

« La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière »

Les nouvelles constructions à usage d'habitation en zone A sont autorisées dans une limite de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation.

NB : Les dispositions applicables aux secteurs indicés des zones A et N sont traités au sein de l'analyse des STECAL (cf. partie 12 du présent document).

Mesures prises dans les OAP

Les OAP permettent de répondre au rythme de développement envisagé au sein du projet de territoire. Le phasage établi au sein des OAP permettra l'étalement de la consommation foncière à l'horizon du PLU.

La consommation foncière a été réduite par la mise en place de principe de densification différenciée selon les entités afin de répondre aux exigences de la Loi Grenelle 2 et de respecter le principe de compatibilité avec le SCoT.

Les OAP sectorielles favorisent l'urbanisme de projet en lien avec la réduction de la consommation foncière.

4. Synthèse des impacts

| | |
|--|--|
| <p>Une politique de densification avec plus de 50% des besoins réalisés au sein de la trame urbaine.</p> <p>Une densité minimale à respecter sur les secteurs de projet.</p> <p>Une meilleure répartition des besoins et donc de l'artificialisation.</p> | <p>Positif, fort avec un impact généralisé à l'échelle du périmètre entier</p> |
| <p>Des secteurs d'extension favorisant la continuité du bâti et un aménagement du territoire plus compact.</p> <p>Une répartition des zones de projet répondant à la stratégie des zones d'influences.</p> <p>Un principe de constructibilité limité pour les habitations isolées et une limitation du développement des hameaux.</p> | <p>Positif, faible et ayant un impact localisé</p> |
| <p>NC</p> | <p>Négatif, faible, légère détérioration</p> |
| <p>Même si la volonté de limiter l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est clairement affichée, la densification du tissu bâti existant ne permettra pas de répondre à l'ensemble des besoins en surface. L'inscription du projet d'agglomération dans une dynamique d'évolution positive de la population va nécessairement entraîner une consommation d'espace. Cette consommation sera nettement inférieure aux évolutions passées.</p> <p>Une consommation de 112.03 hectares (tous types de vocation)</p> | <p>Négatif, fort, détérioration importante et spatialement étendue</p> |