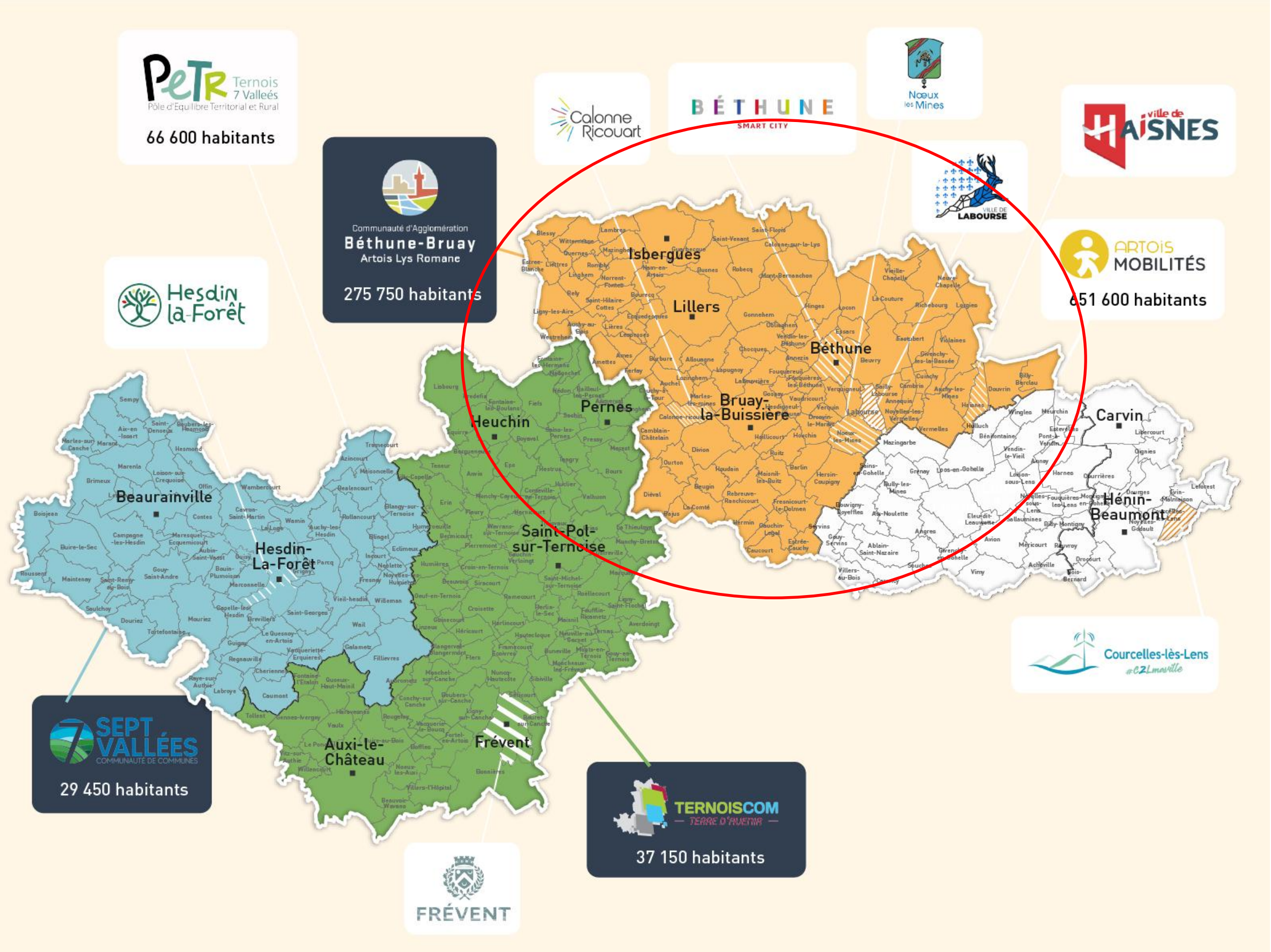




SCoT, densification et hubs de mobilité

CEREMA, 18 juin 2026

Le périmètre d'intervention de l'AULA :

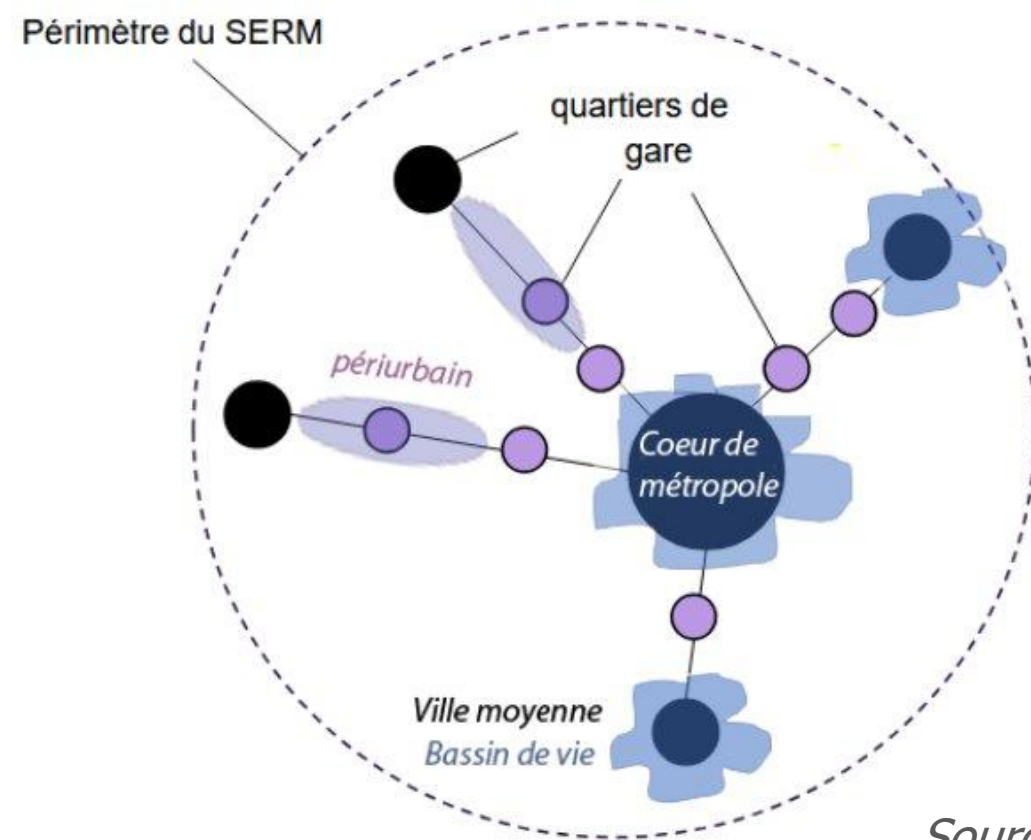


Le projet du SERM Hauts de France :

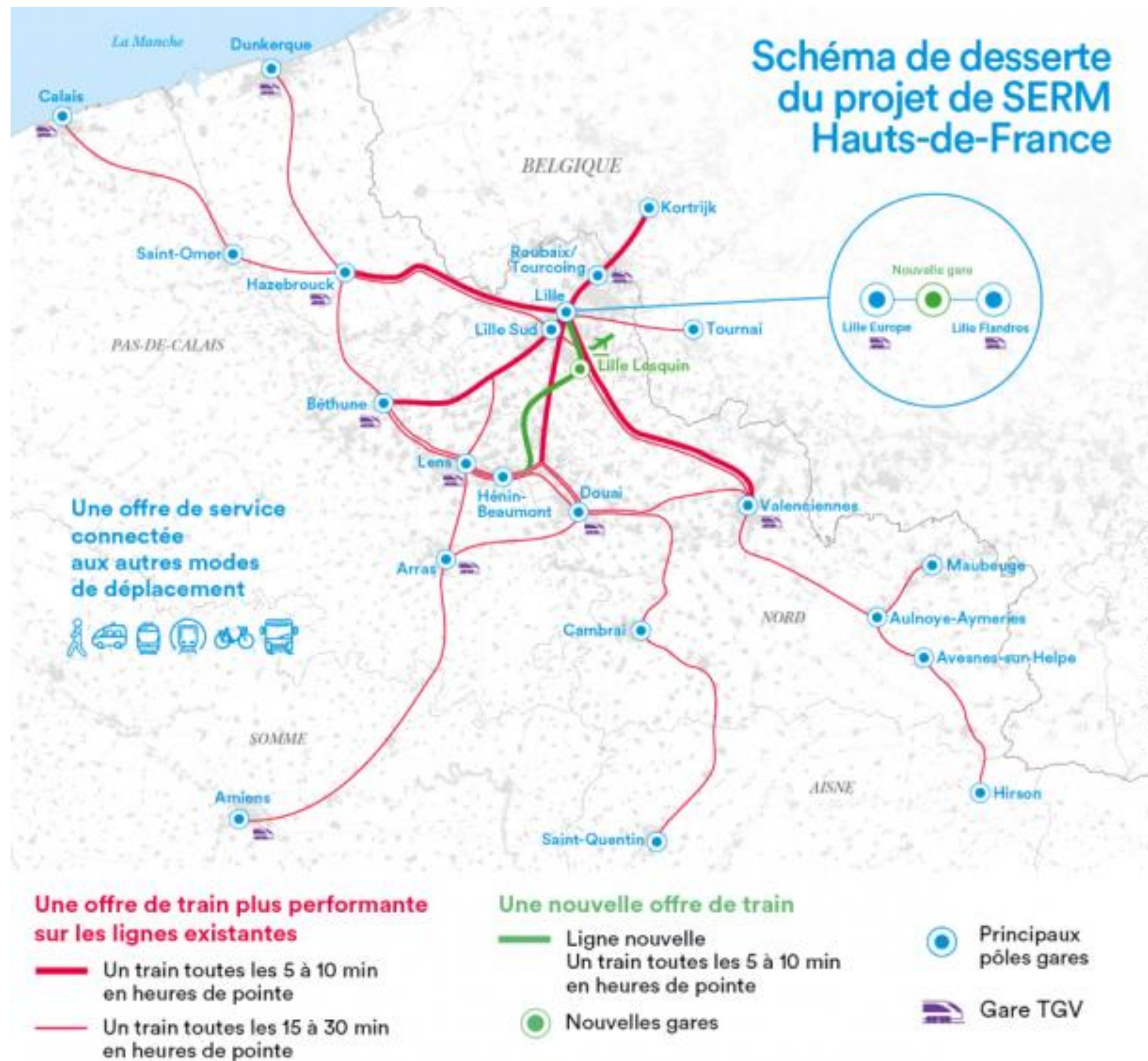
Un choc d'offre :

- + de fréquence ;
- + de train en heures creuses ;
- une amplitude horaire élargie ;
- un service incitatif le week-end.

=> Un enjeu pour les SCoT, PLUiH et les projets urbains autour des gares



Source : SGP.

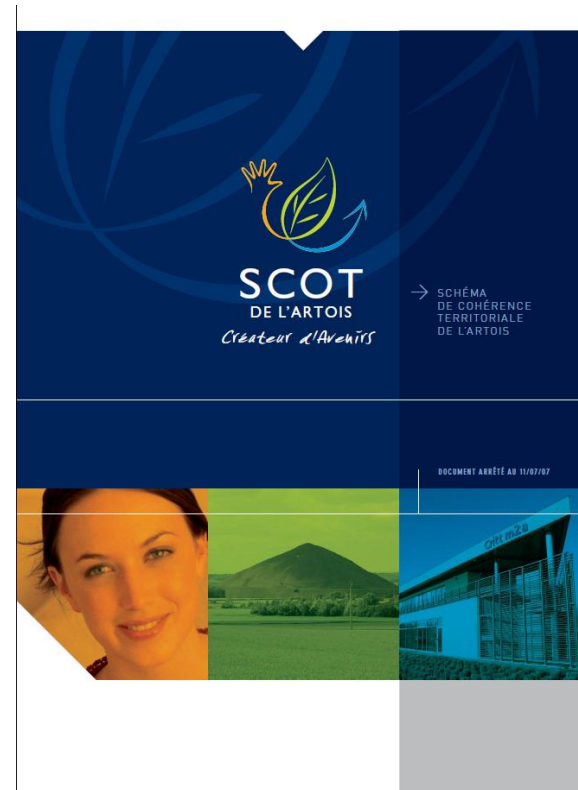


Source : SGP.



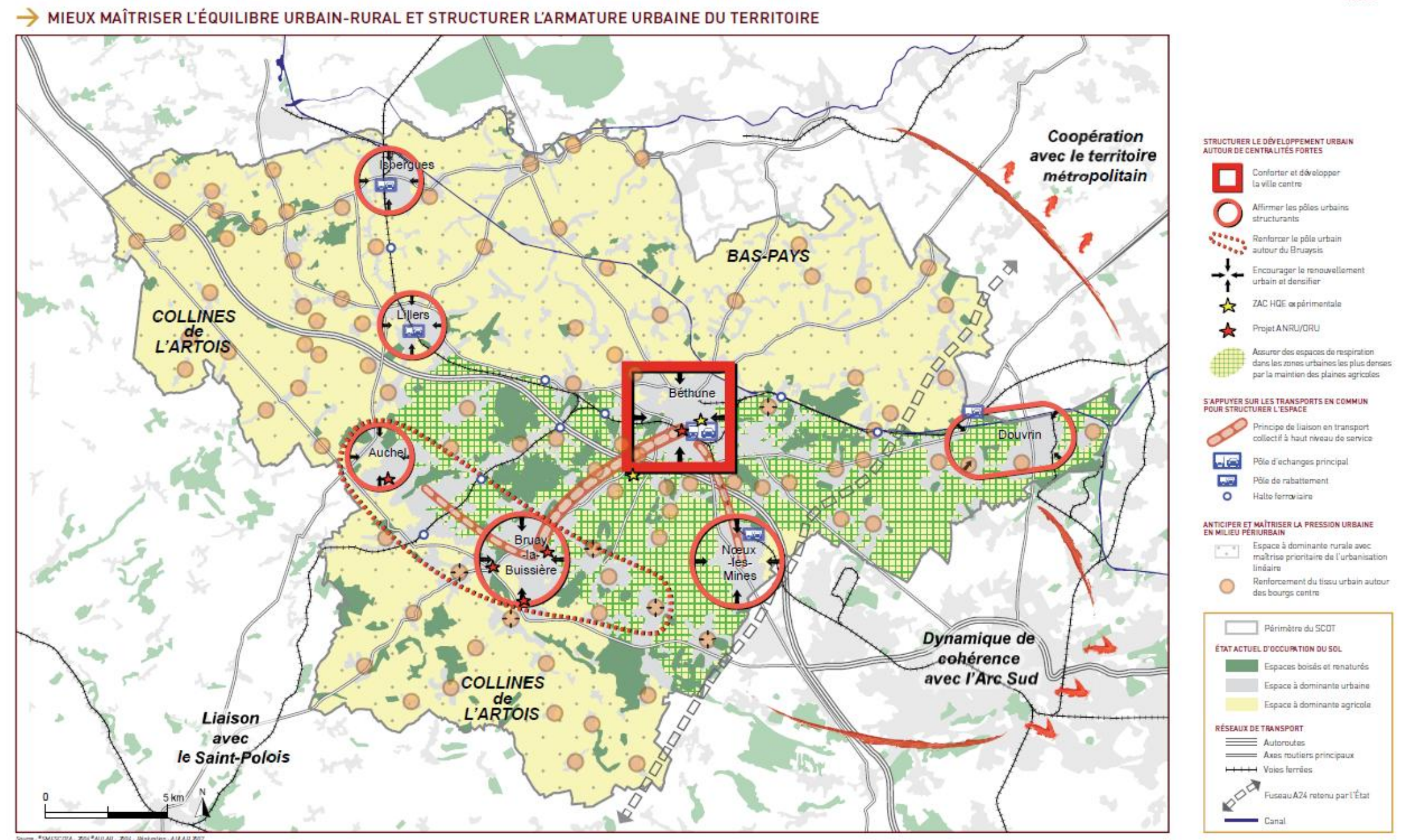
Intégration des réflexions sur les friches et du lien urbanisme/mobilité dans les travaux de l'agence : un processus itératif

Lien urbanisme/mobilité et intégration des friches : une première prise de conscience en 2008 avec l'approbation du 1^{er} SCoT de l'Artois



« Penser le développement urbain en lien avec la desserte en transports collectifs »

- Spatialisation de **pôles urbains structurants** à conforter
- Définition de principes de **liaison en transports collectifs à haut niveau de service**



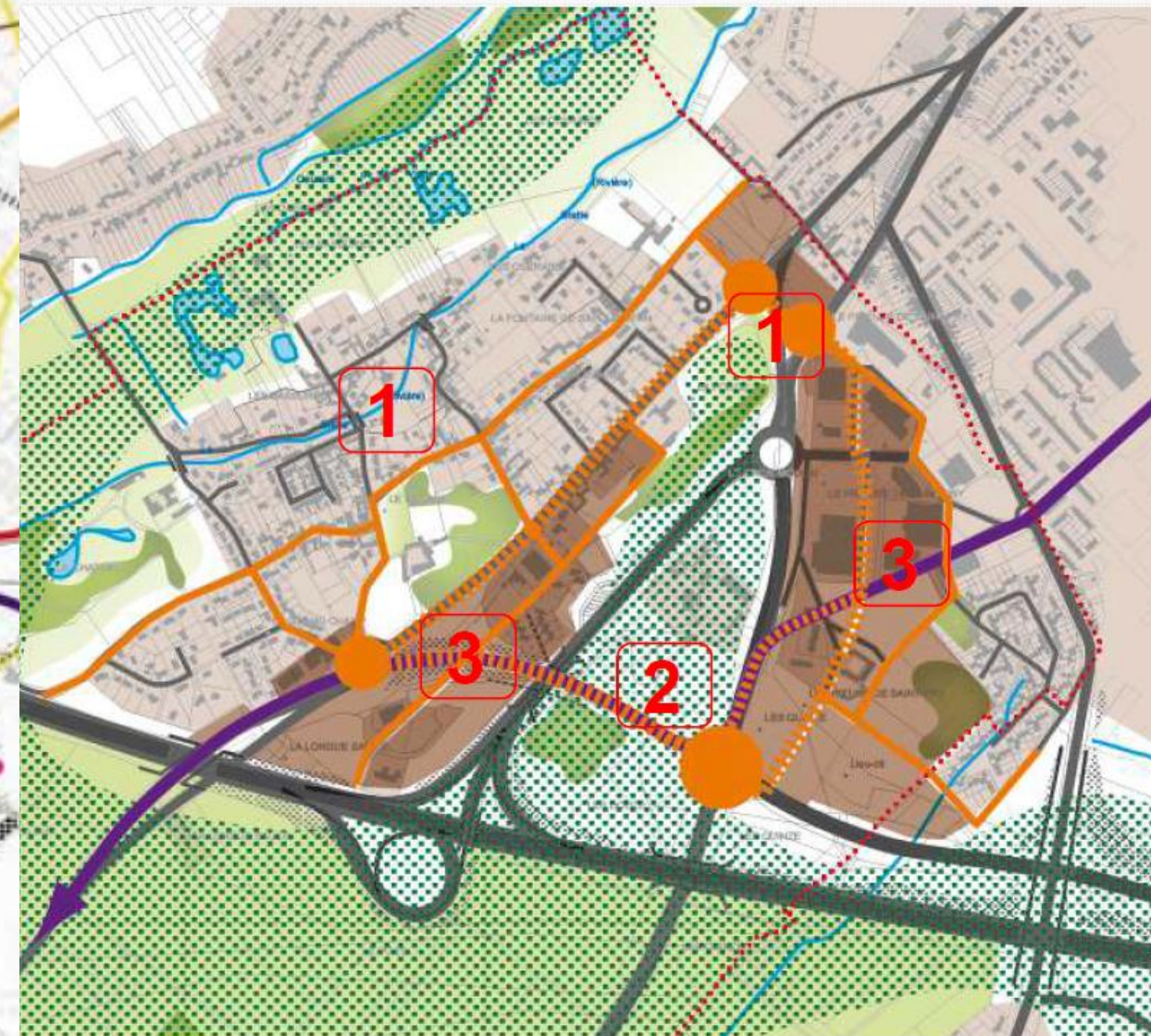
Lien urbanisme/mobilité et intégration des friches : des premières études en 2009 (AEU)

Demande initiale : quel projet d'aménagement sur une plaine agricole de 250 hectares ?

Proposition : recentrer le développement sur la partie nord de la commune



I. Le schéma de référence durable : Fouquières 2025



Un schéma de référence appuyé sur les enjeux structurants aux deux échelles

Echelle n°2 : le cœur de la commune

2 options étudiées (à trancher dans le futur PADD du PLU)

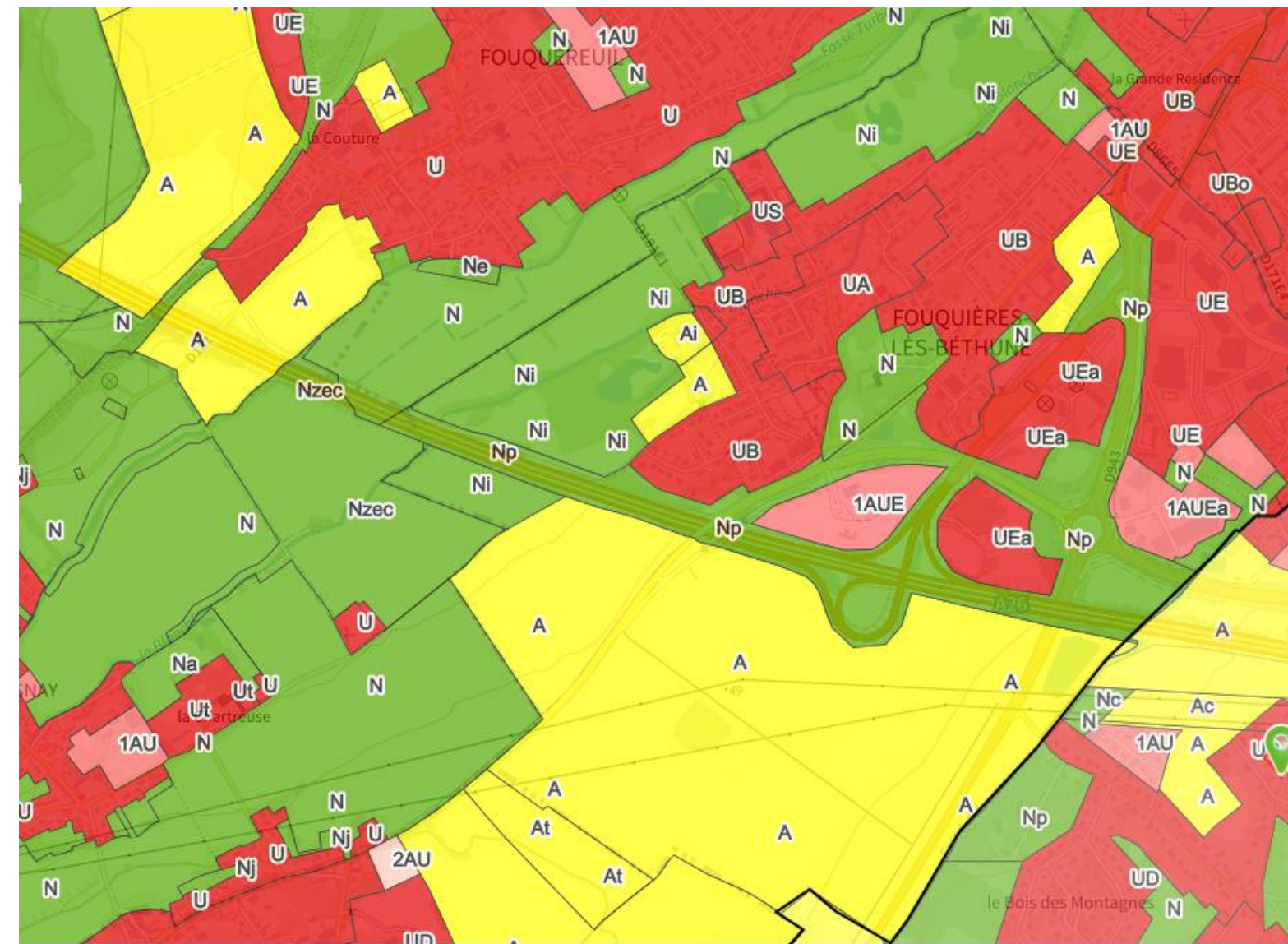
Option A.

Logique de remailage et de désenclavement des espaces économiques et des quartiers pour mieux les valoriser
Une partie centrale dont la vocation économique se marie avec l'écologie et l'énergie

1 : le cœur de bourg habité et vert
2 : le parc aux activités vertes
3 : les franges requalifiées pour une mixité de fonctions :
ACTIPOLIS à l'est,
EuroFouquières à l'ouest

Lien urbanisme/mobilité et intégration des friches : des premières études en 2009 (AEU)

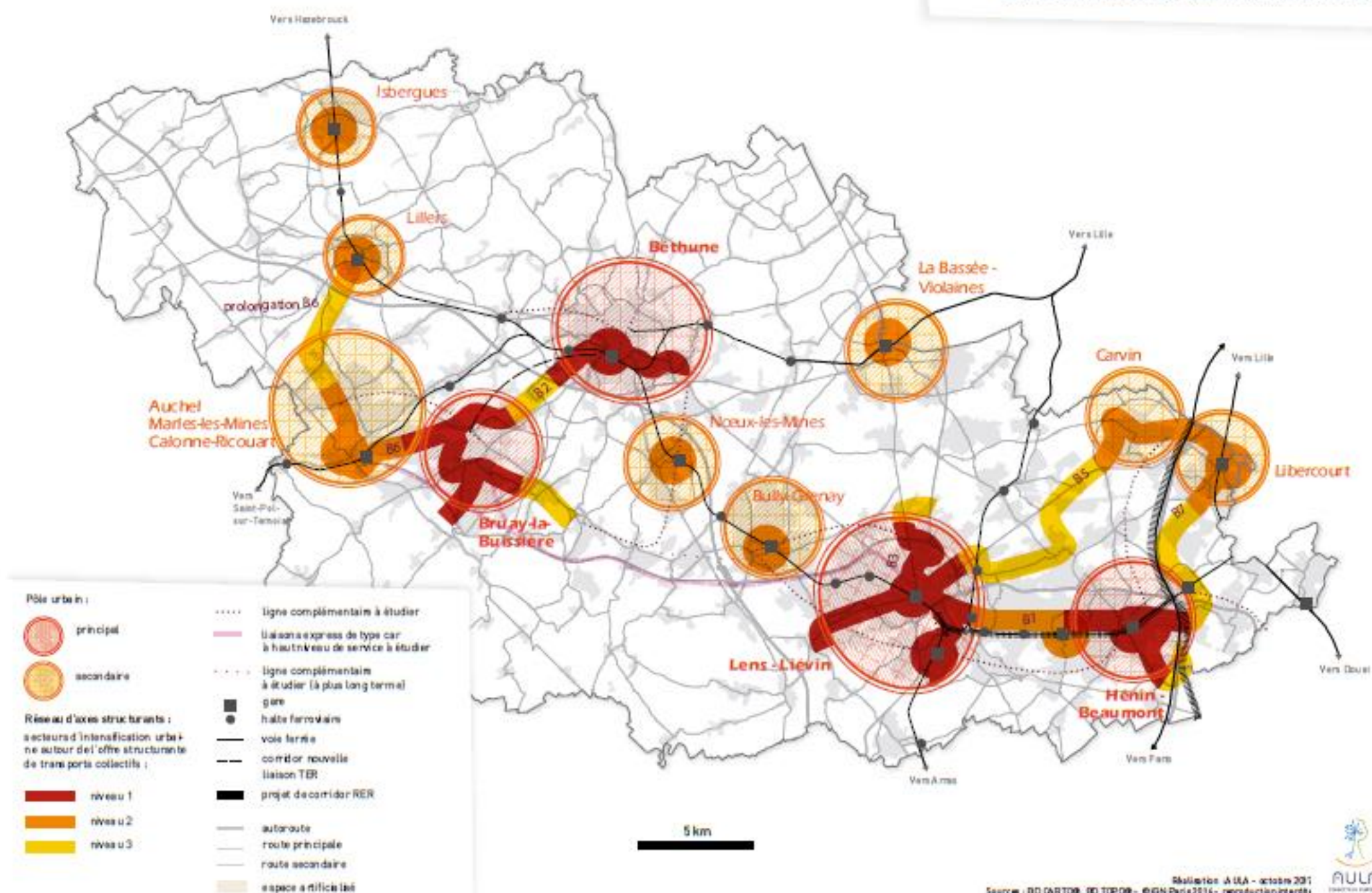
> Des propositions entérinées dans le cadre de la révision du PLU :



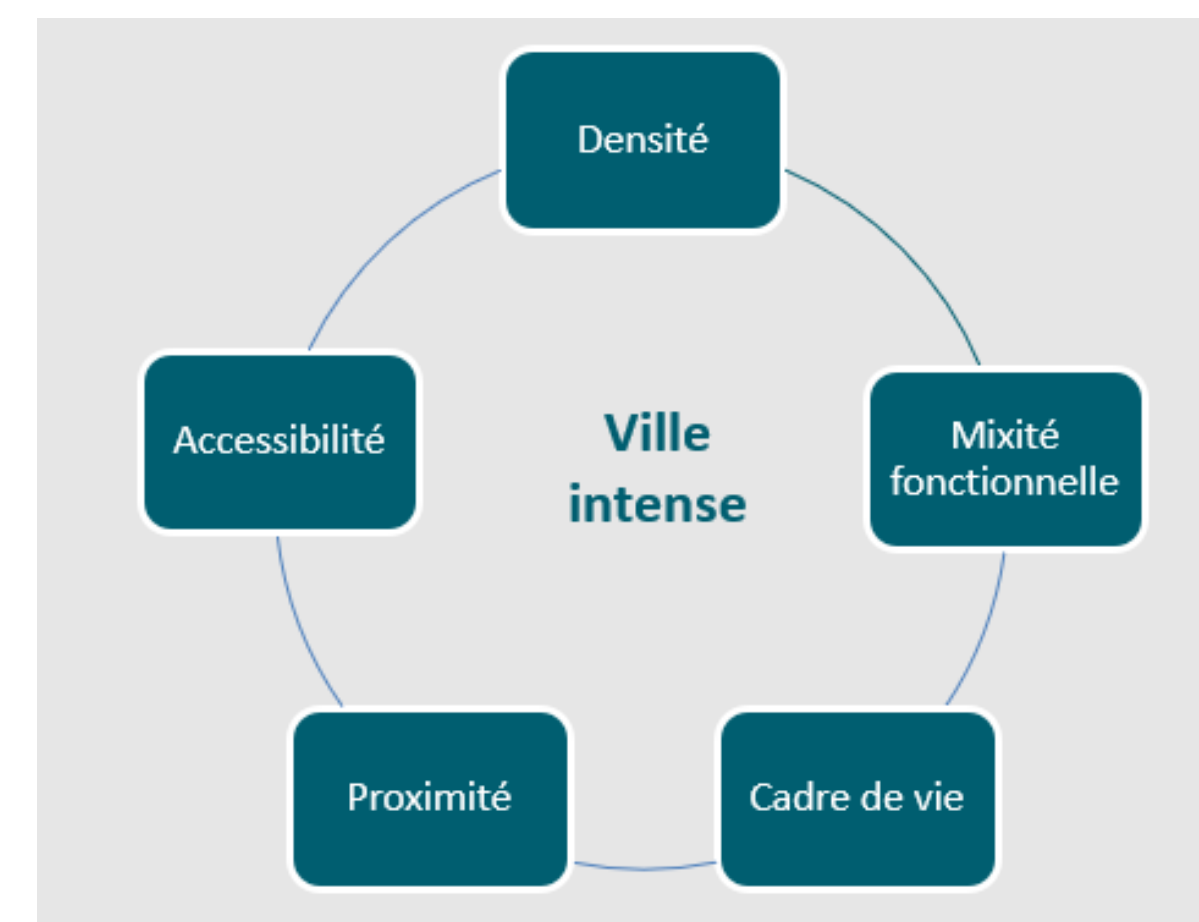
> 250 hectares préservés de l'artificialisation

Lien urbanisme/friche/mobilité : intégration dans le PDU

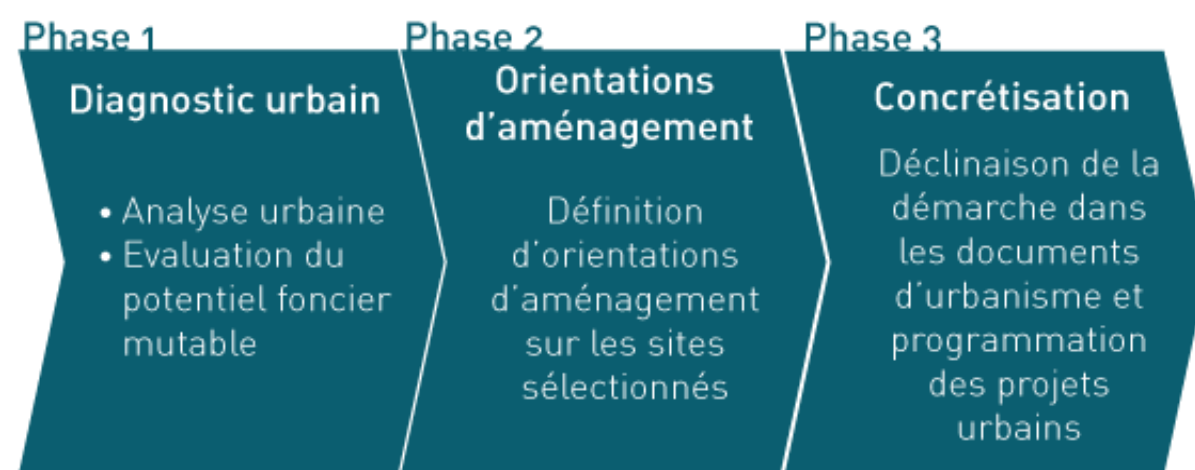
PRINCIPES D'INTENSIFICATION sur le territoire du SMT Artois-Gohelle



- > 2013, adhésion d'Artois-Mobilités à l'AULA
- > lancement des projets BHNS
- > intégration du principe d'intensification dans le plan d'action du PDU approuvé en 2015

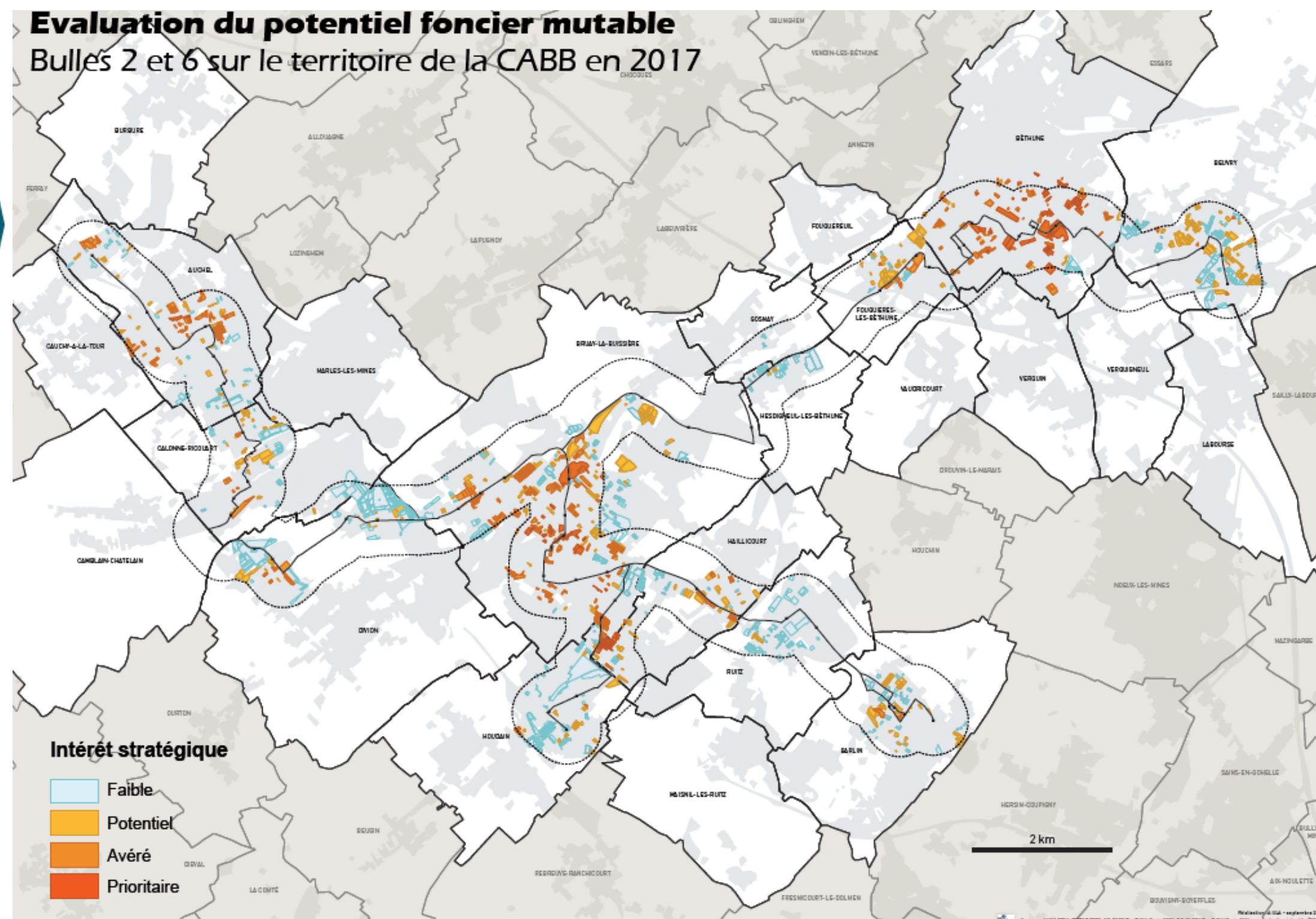


Lien urbanisme/friche/mobilité : démarche type contrat d'axe 2014-2016



Notation des fonciers :

Intérêt stratégique
<i>Évaluer la pertinence de repenser l'aménagement d'un site de par sa localisation au sein du tissu urbain et la nature de son occupation.</i>
Opportunité de mutabilité
<i>Évaluer la facilité à faire muter un site au regard de critères clés.</i>



Lien urbanisme/friche/mobilité : démarche contrat d'axe 2014-2016

Exemples de rendus :



 Secteur prioritaire pour de l'habitat

POTENTIEL ET CAPACITÉ - ARCHITECTURE

LIAISONS MODES DOUX



Permettre la traversée piétonne des cœurs d'îlots et opérations de logements à venir



Rééquilibrer le partage modal de l'espace public circulé

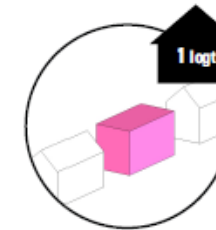


Développer les liaisons inter-quartiers y compris au travers des espaces de nature

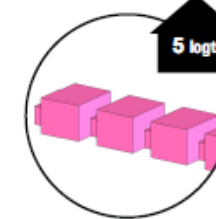


Relier les principaux espaces de nature de la commune (parc de la Loïsne, parc Delbecque, marais de la Loïsne) : aménagement d'une voie verte

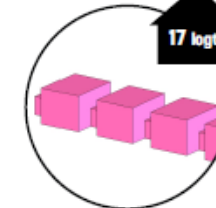
ARCHITECTURE COURT/MOYEN TERME



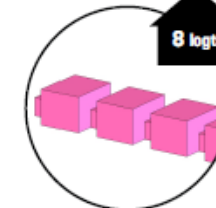
Site 01
Construire 1 logement individuel à l'alignement des maisons voisines



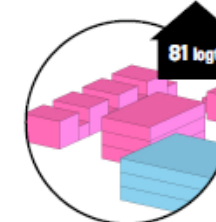
Site 03
Construire 5 logements individuels mitoyens - garage en rez-de-chaussée du logement



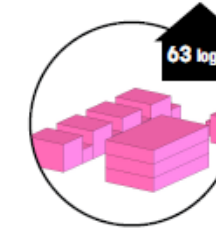
Site 06
Développer une opération de logements individuels - Maintenir le cheminement piéton permettant le franchissement de la D945



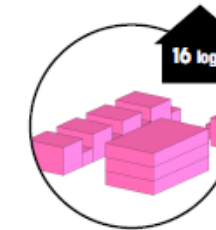
Site 10
Développer une opération de logements individuels - Limiter la hauteur du bâti afin de respecter la volumétrie des maisons voisines



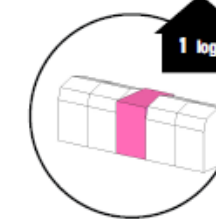
Sites 12/13/19
Développer une opération mixte mêlant logements et locaux d'activités (artisanat, bureau...) susceptibles de contribuer à l'animation des lieux - Maintenir des percées paysagères depuis l'impasse Basly vers la Loïsne



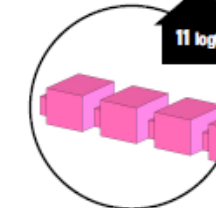
Site 15
Développer une opération de logements - Privilégier une implantation bâtie parallèle aux courbes de niveau



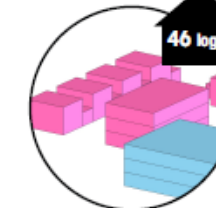
Site 16
Développer une opération de logements - Aménager la zone dans la perspective d'une possible urbanisation du site 24



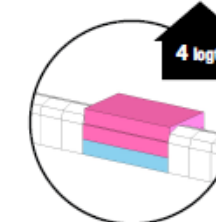
Site 29
Construire 1 logement individuel à l'alignement des maisons voisines - Bâtiment aligné sur l'espace public



Site 34
Développer une opération de logements individuels - Création d'un front bâti rue du Général Leclerc



Sites 39/45/49
Développer l'activité économique rue A. Lamendin - Développer une opération de logements en cœur d'îlot - Création d'un front bâti rue de Lille - Maintien d'une zone tampon à l'interface des activités et des logements - Aménagement d'une liaison modes doux entre les rues de Lille et A. Lamendin



Site 41
Développer un programme mixte : commerce en rez-de-chaussée du bâtiment, logements aux étages - Bâtiment aligné sur l'espace public

Lien urbanisme/friche/mobilité : une approche généralisée aux assistances conseils

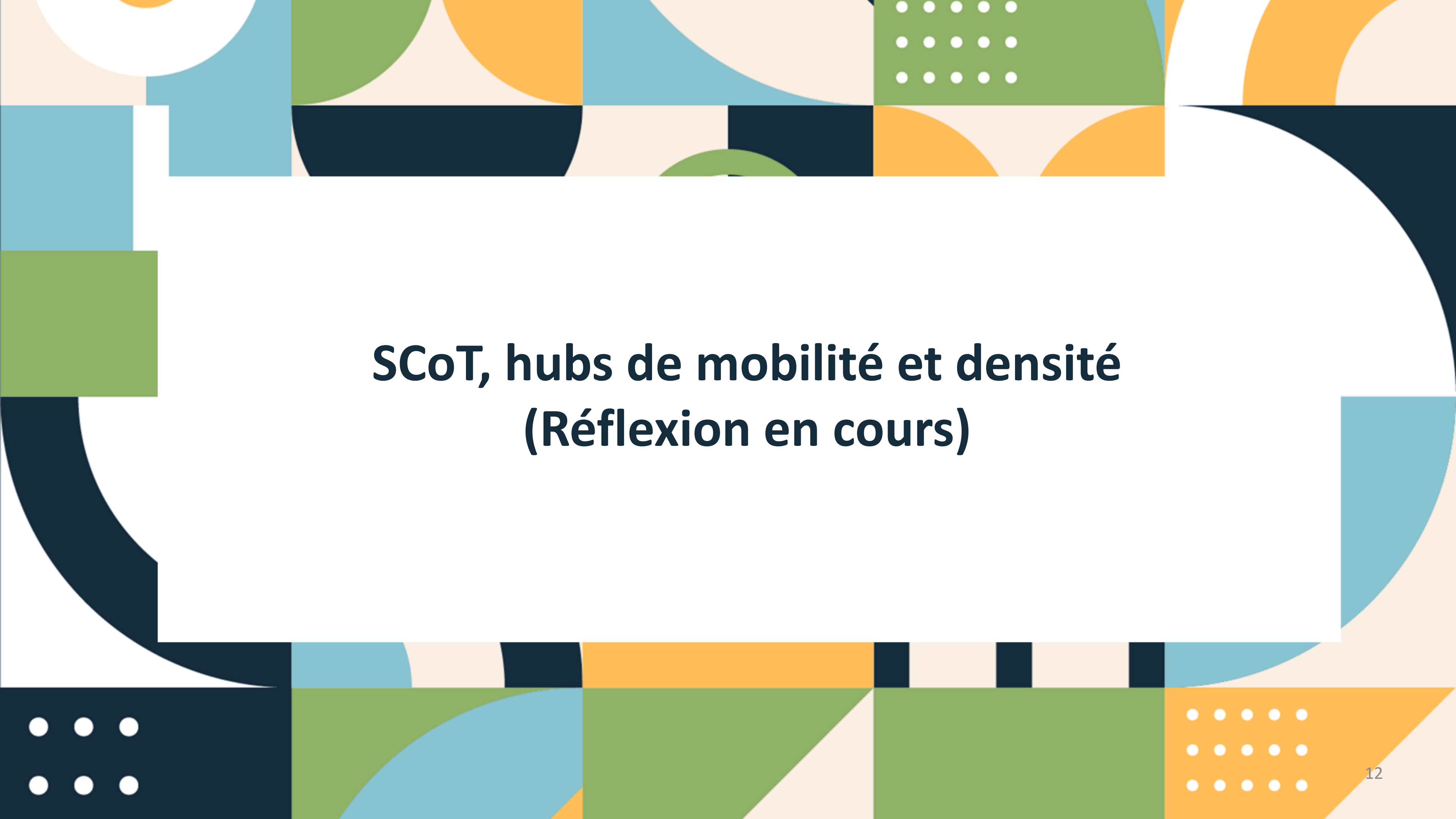
Identifier les potentiels fonciers

Bilan du repérage des surfaces potentiellement valorisables dans le cadre du développement de l'offre de logement à Labeuvrière												
Repère	N°	Rue	Surface m²	Nombre de logts.	Classement m² selon indice de faisabilité				Zonage			Risques
					F.1	F.2	F.3	F.A	PPRT**	PPRI	Zone *	
01	210bis	Rue Jules Guesde	2 875	6 à 8	2 875				b4+L		UB UD	Zones du PPRT classées b2+L ou b4+L
02	248	Rue Jules Guesde	2 675	4 à 6		2 675			b4+L		UD	
03	155bis	Rue de l'Egalité	4 900	5 à 10		4 900			b4+L		UD UD R2	
04		Rue du 11 Novembre	1 700	4 à 6	1 700				b4+L		UB	
05	98	Rue Roger Salengro	1 880	4 à 5			1 880		b4+L		UB	
06	200	Rue Roger Salengro	7 530	8 à 14			7 530		b4+L		UD R1	
07	614	Rue Roger Salengro	1 860	3 à 4	1 860				b4+L		UD	
08	720bis	Rue Roger Salengro	933	2 à 3	933				b4+L		UD	
09	539	Rue Roger Salengro	2 890	4 à 8	2 890				b4+L		UD	
10	323	Rue Roger Salengro	1 550	3 à 4			1 550		b4+L		UD	
11	229	Rue Roger Salengro	2 550	4 à 6			2 550		b4+L		UD	
12	??	Rue Roger Salengro	3 225	5 à 7	3 225				b4+L		UB UD	
13	??	Rue Roger Salengro	6 735	10 à 18				6 735	b4+L		UB	
14	80	Place Jean Jaurès	4 750	10 à 14				4 750	b4+L		UB	
15	??	Rue P. Vaillant Couturier	2 540	5 à 7				2 540	b4+L		UB	
16		Ilot J.Jaurès / Pasteur	3 125	7 à 9		3 125			b2+L		UB	
17		Ilot J.Jaurès / Pasteur	5 070	10 à 14		5 070			b2+L		UB	
18	310	Rue Jean Jaurès	2 000	4 à 6		2 000			b2+L		UB	
19	30	Rue Léon Blum	9 000	20 à 26			9 000				UD	Zones touchées par le risque d'inondation (aléa faible)
20	428bis	Rue de l'Egalité	3 405	8 à 10		3 405					UD	
21	546	Rue de l'Egalité	2 180	4 à 6	2 180						UD	
22	par. 375	Rue de l'Egalité	1 750	3 à 5	1 750				Ecoulement		UD	
23	722	Rue de l'Egalité	3 175	7 à 9		3 175					UD	
24		Ilot Egalité / Sablons	5 160	10 à 15			5 160				UD	
25	754	Rue Jules Guesde	1 760	3 à 5	1 760				Ecoulement		UD	
26	873	Rue Jules Guesde	4 860	10 à 14		4 860					UD	
27	881	Rue Jules Guesde	1 050	2 à 3	1 050				Ecoulement		UD	
28	973	Rue Verte	2 440				2 440		< 50cm		UEi	
29	1106	Rue Jules Guesde	1 130	2 à 3	1 130				< 50cm		Udi	
30	1429	Rue Jules Guesde	950	2 à 3			950				UD	
31	71bis	Rue Jules Guesde	3 215	5 à 9	3 215						UD	
32	71bis	Rue Jules Guesde	2 750	6 à 8		2 750					UD	
* : Selon plan de zonage du PLU avant intégration du PPRT en projet												
Total surfaces : 3,93 ha			39 255	80 à 112	9 955	14 190	15 110	0	Hors zones à risques			
Total surfaces : 4,28 ha			42 825	82 à 115	11 085	14 190	17 550	0	Compris zones à risques d'inondation (aléas faible)			
Total surfaces : 10,16 ha			101 613	180 à 265	24 568	31 960	31 060	14 025	Compris zones à risques d'inondation (aléas faible) et de risques technologiques b4+L et b2+L			
F. 1	Surface accessible, non bâtie sur la partie à valoriser, 1 ou 2 propriétaires.						**	b4+L	: Zones urbaines où les risques sont liés à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.			
F. 2	Surfaces accessibles après acquisition d'autres parcelles, sans démolition.							b2+L	: Zones urbaines où les risques sont liés à la présence d'une installation industrielle ou d'un site Seveso seuil haut à proximité.			
F. 3	Surfaces accessibles après acquisition d'autres parcelles, avec démolition(s).							Cette catégorie de zones est caractérisée par une densité de population élevée et une exposition aux risques technologiques.				
F. A	Surfaces occupées par une activité agricole dont une grande surface pourrait être valorisée							Les constructions nouvelles et les extensions sont interdites sauf dérogation préfectorale, après avis de la commission de suivi.				



Exemple
d'optimisation d'un
espace sans vocation
en zone U

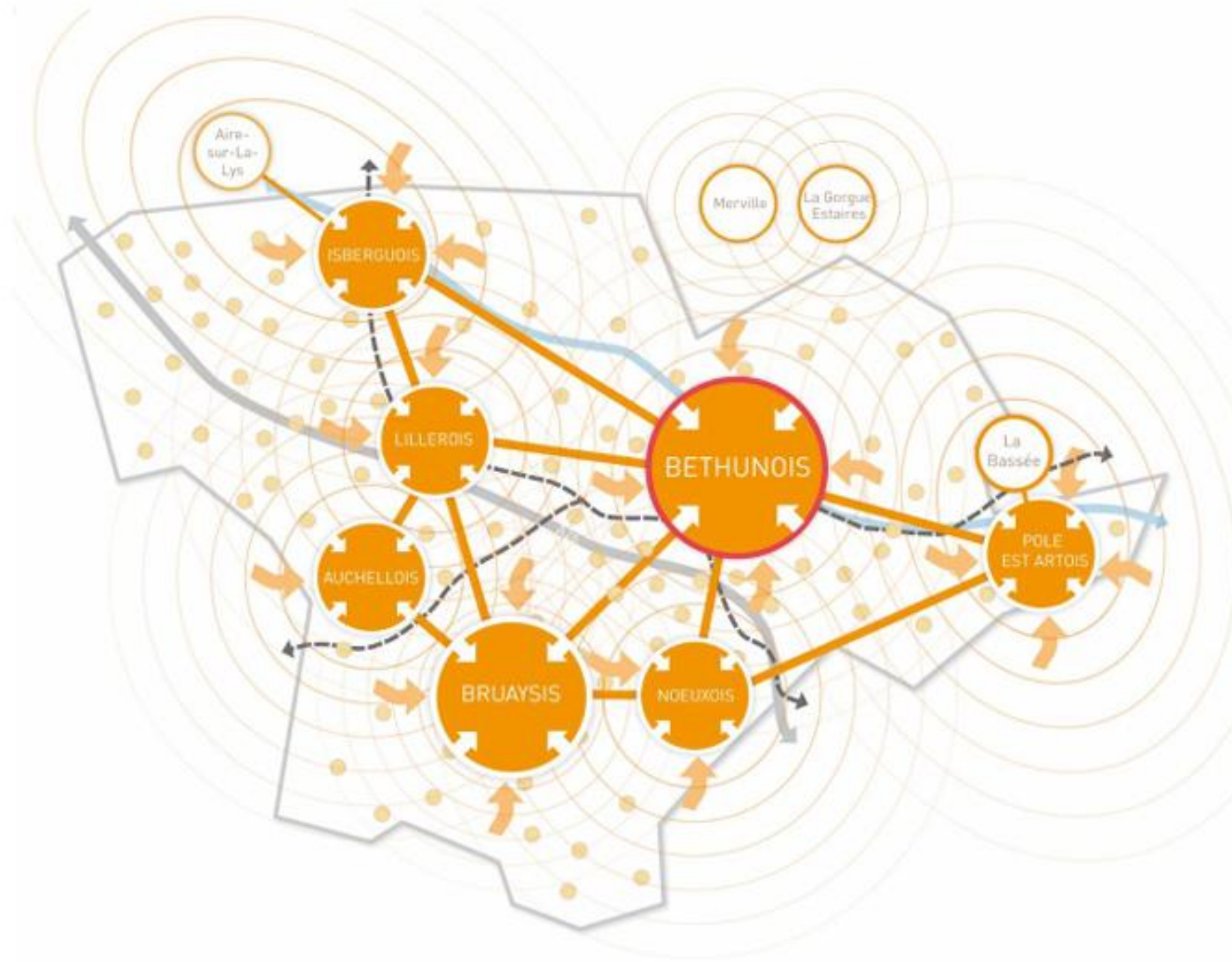




SCoT, hubs de mobilité et densité (Réflexion en cours)

Le PAS du ScoT 2025 : 3 niveaux de polarité urbaine

AXE 1 : L'AFFIRMATION DU CARACTÈRE MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE BASÉ SUR L'ARTICULATION ENTRE POLARITÉS ET BASSINS DE VIE



Une armature territoriale multipolaire organisée en 7 bassins de vie...

- 1 pôle urbain structurant
- 6 pôles urbains intermédiaires
- 93 communes durables
- Prioriser le développement urbain dans les centralités

Objectifs généraux



Logique du
territoire de
la demi-heure



Complémentarité
des services et
des équipements

... qui s'appuie sur des infrastructures complémentaires

- Autoroute
- Voie navigable
- Voie ferrée

... qui irrigue des bassins de vie et renforce leurs connexions

- Des polarités qui rayonnent sur leur bassin de vie
- Des connexions renforcées entre les polarités
- Proposer des offres de transports collectifs adaptés aux faibles densités des secteurs à desservir avec rabattement hiérarchique vers les polarités

Objectifs généraux



Identification des
hubs de mobilités



Développer
un réseau
d'aménagements
cyclables



Desservir les bassins de vie et
développer l'intermodalité à
différentes échelles

1 polarité structurant

→ Pôle Béthunois

6 polarités intermédiaires

→ Pôle Bruaysis

→ Pôle Noeuxois

→ Pôle Lillerois

→ Pôle Isberguois

→ Pôle Est-Artois

→ Pôle Auchellois

LE DOO : à chaque niveau de polarité, une densité urbaine majorée aux abords des hubs

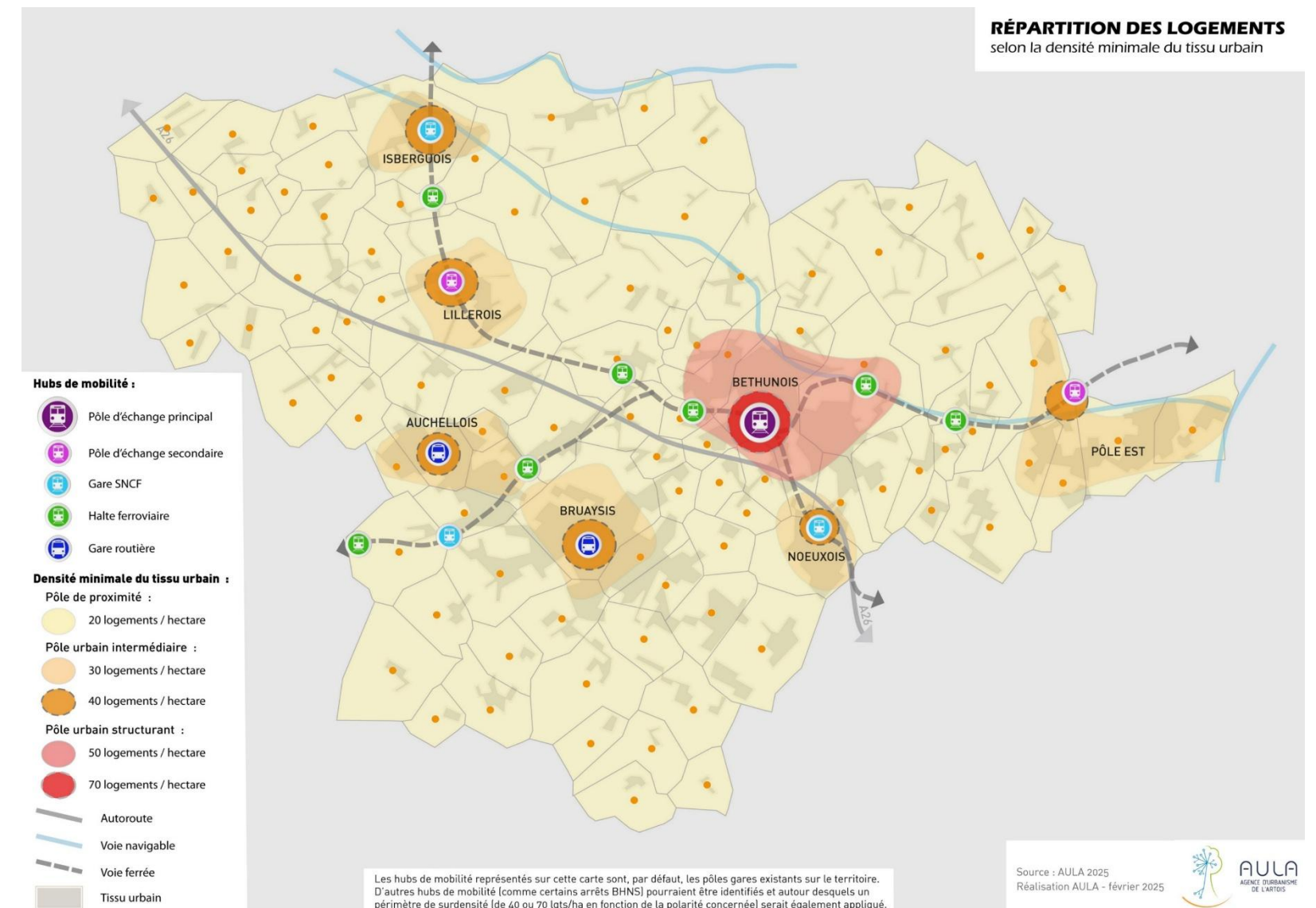
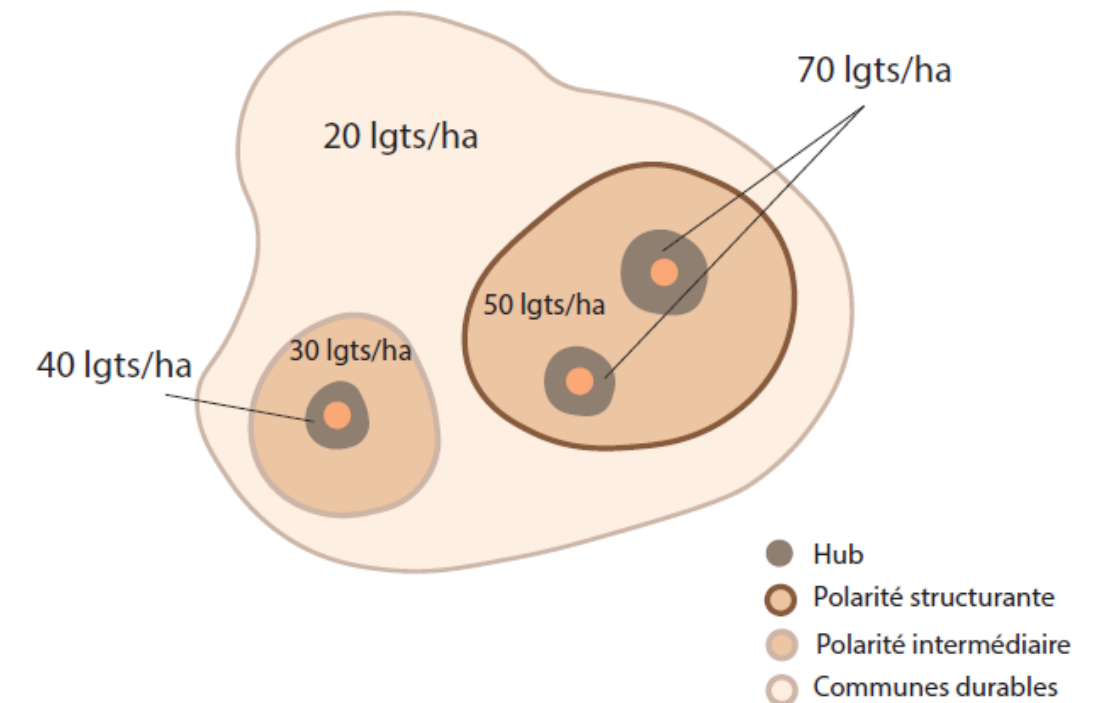
« La répartition géographique des logements doit être cohérente avec la densité minimale du tissu urbain existant, **de manière à rechercher** :

- 50 logements par hectare dans le pôle structurant et 70 logements autour des hubs de mobilité définis précédemment (pôles gares et de BHNS...);
- 30 logements par hectare dans les pôles intermédiaires et 40 logements par hectare autour des hubs de mobilité;
- 20 logements par hectare dans les communes durables. »

Extrait du DOO du SCoT

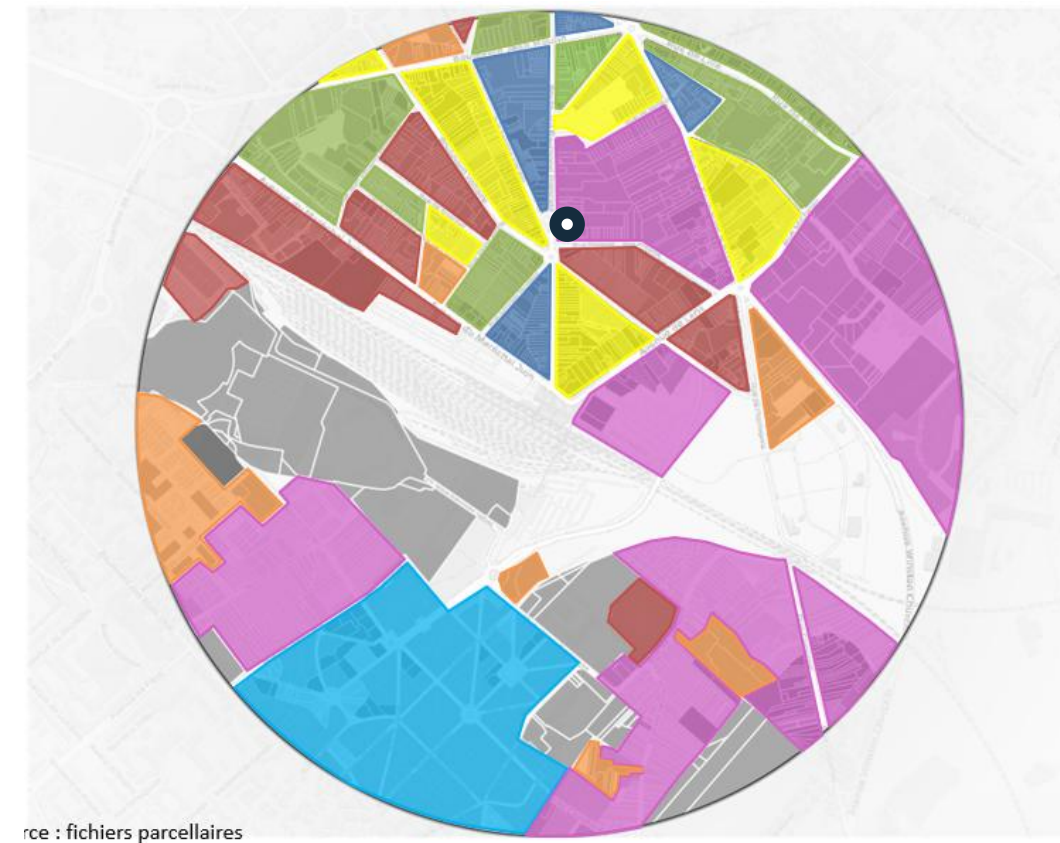
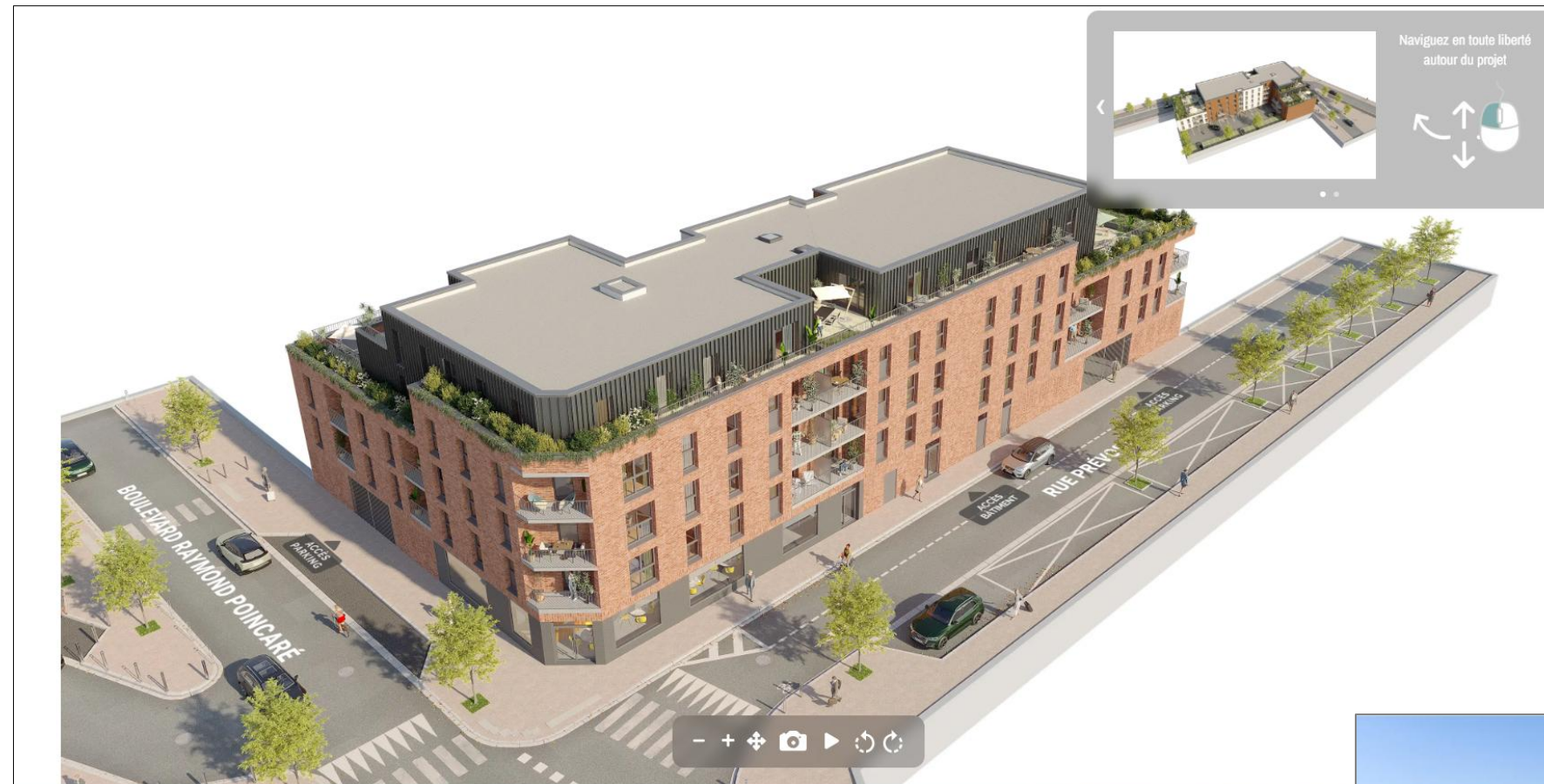
Objet approche AULA :

→ faciliter une déclinaison du SCoT dans le futur PLUiH



Densités préconisées par le SCoT et projets récents :

Projet neuf boulevard R. Poincaré



PROJET L'AVANT-SCENE
Promoteur : SIGLA NEUF

LOCALISATION : site de
l'ancien cinéma « Sully »
Boulevard Raymond Poincaré

SUPERFICIE : 1 582 m²

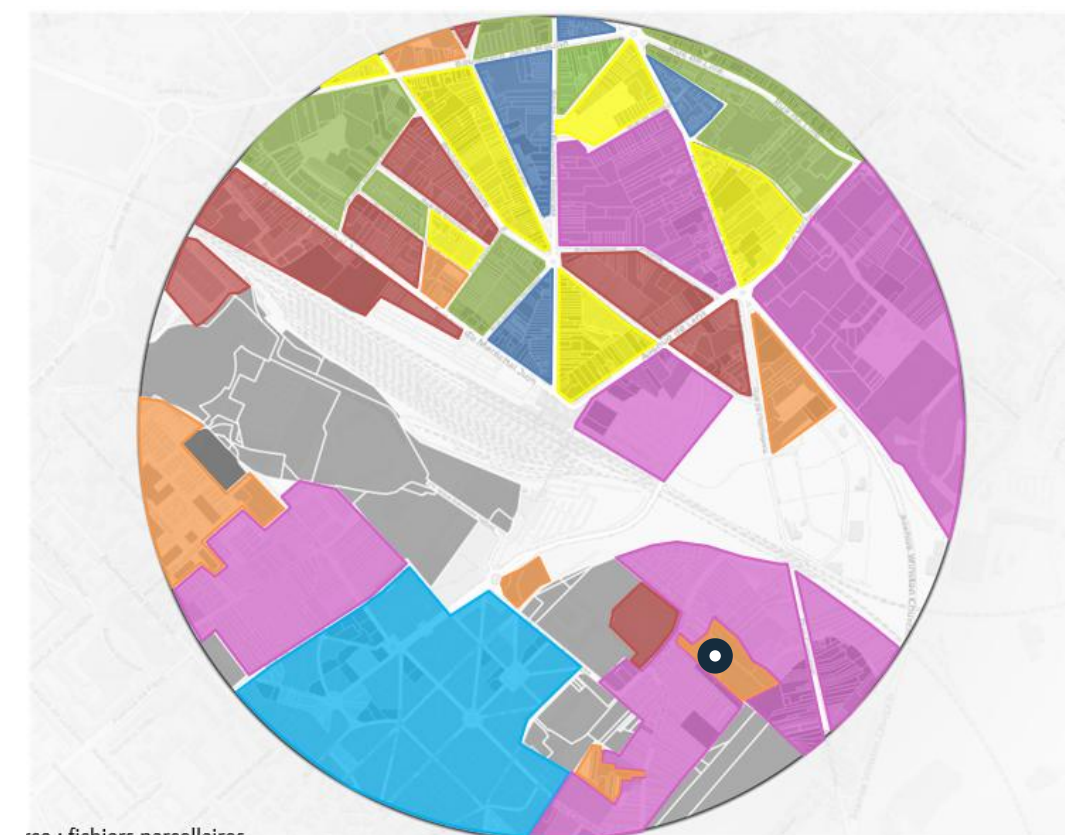
NOMBRE DE LOGEMENTS : 42
appartements en étages et
commerces en RDC

DENSITÉ : 265 logements/ha



Densités préconisées par le SCoT et projets récents :

Résidence les Azalées



SUPERFICIE : 13 754 m²

NOMBRE DE LOGEMENTS : 128 logements collectifs

DENSITÉ BRUTE : 93 lgts/ha

Des densités comparables à celles pratiquées sur la métropole lilloise

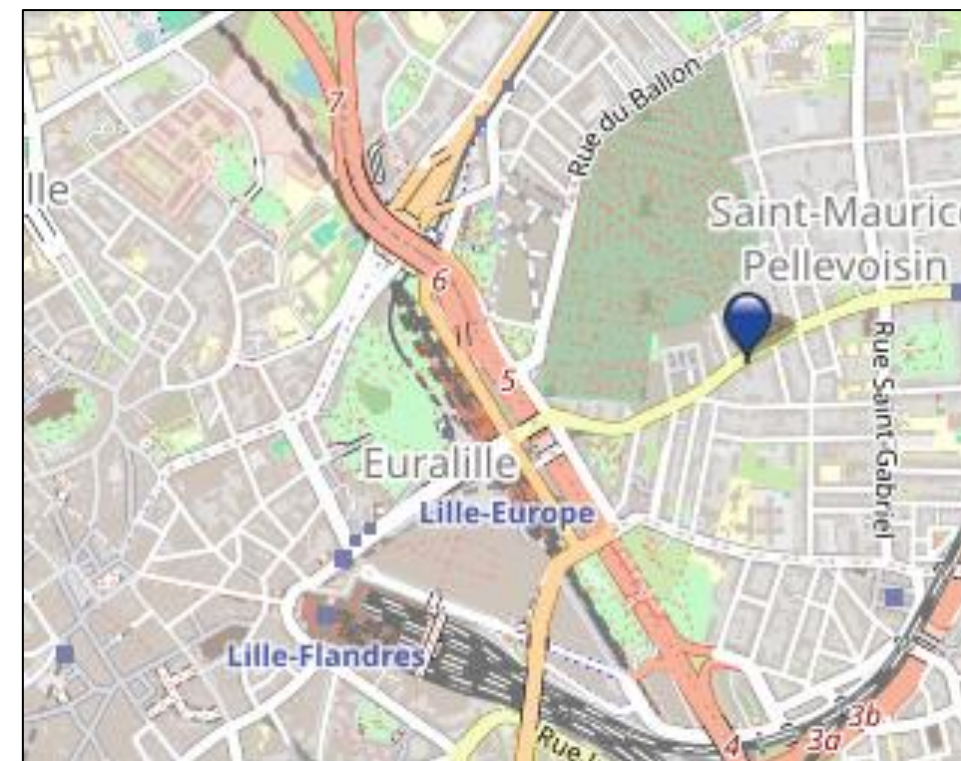


Résidence 104 Faubourg
Lille, quartier Saint-Maurice Pellevoisin

SUPERFICIE : 2 712 m²

NOMBRE DE LOGEMENTS : 32 appartements

DENSITÉ : 118 logements/ha



Densités préconisées par le SCoT et projets récents :

→ Densité préconisée par le SCoT : 40 logements/hectares ;

Densité minimale du tissu urbain :

Pôle de proximité :

20 logements / hectare

Pôle urbain intermédiaire :

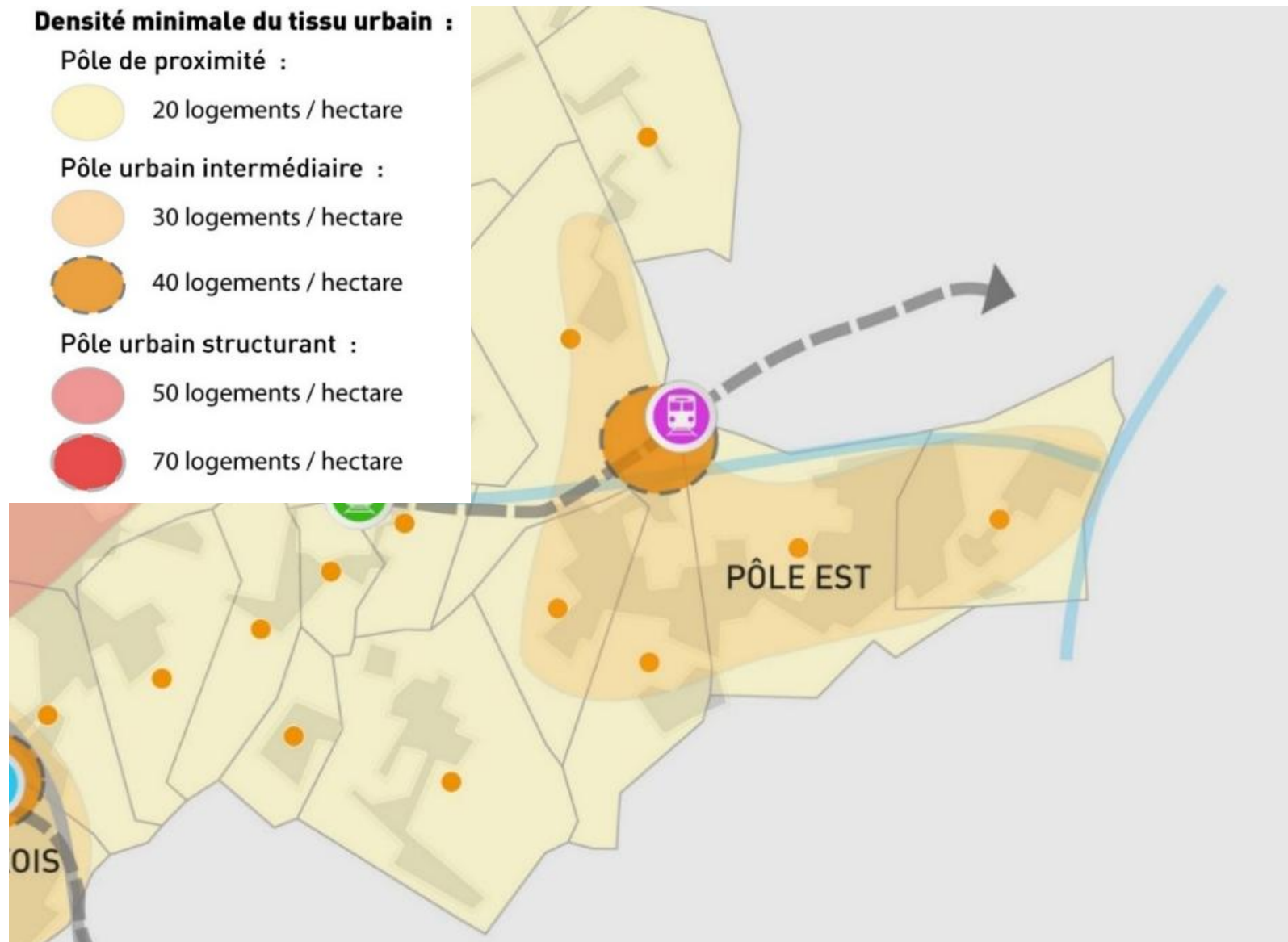
30 logements / hectare

40 logements / hectare

Pôle urbain structurant :

50 logements / hectare

70 logements / hectare



→ Densité la plus élevée observée : 30 logements/hectare

→ Typologie : individuel mitoyen

→ La densité préconisée par le SCoT peut être atteinte en mixant individuel mitoyen et petit collectif



Quel périmètre théorique de réflexion pour les densités majorées ?

Exemple : Béthune



La démarche s'appliquant aux principales gares du territoire :

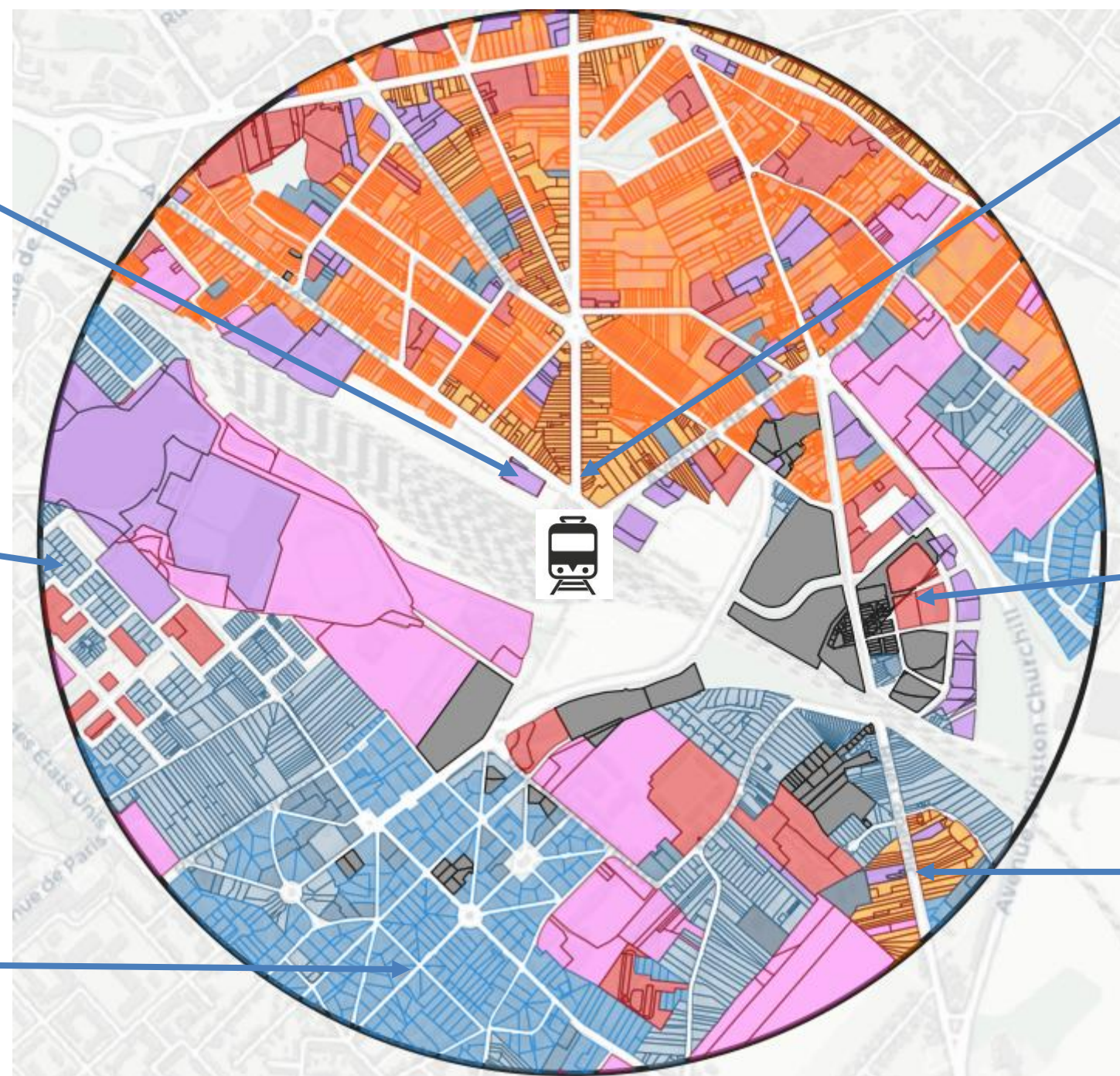
→ proposition d'un périmètre de réflexion correspondant à environ 10 à 15 min à pied (800 m autour de la gare)

→ dans le cadre de l'exemple de Béthune :

- Au nord : permet d'englober l'ensemble de l'urbanisation qui a accompagné l'arrivée du train jusqu'à la limite du centre historique ;
- Au sud : intégration de l'ancienne rotonde ferroviaire et la cité des cheminots.

→ rayon également retenu par la SGP dans le cadre des réflexions en lien avec le SERM) ;

Un périmètre théorique à adapter en fonction des formes urbaines existantes



Un périmètre théorique à adapter en fonction des formes urbaines existantes

Exemple de la cité des cheminots à Béthune :



Enjeux : préservation de l'identité du quartier (cité jardin) et acceptabilité par les habitants

Soutien aux habitants de la cité SNCF de Béthune

[Partager sur Facebook](#)



Pétition

[Signatures](#) **72**

[Conversation](#)

[Politique de confidentialité](#)

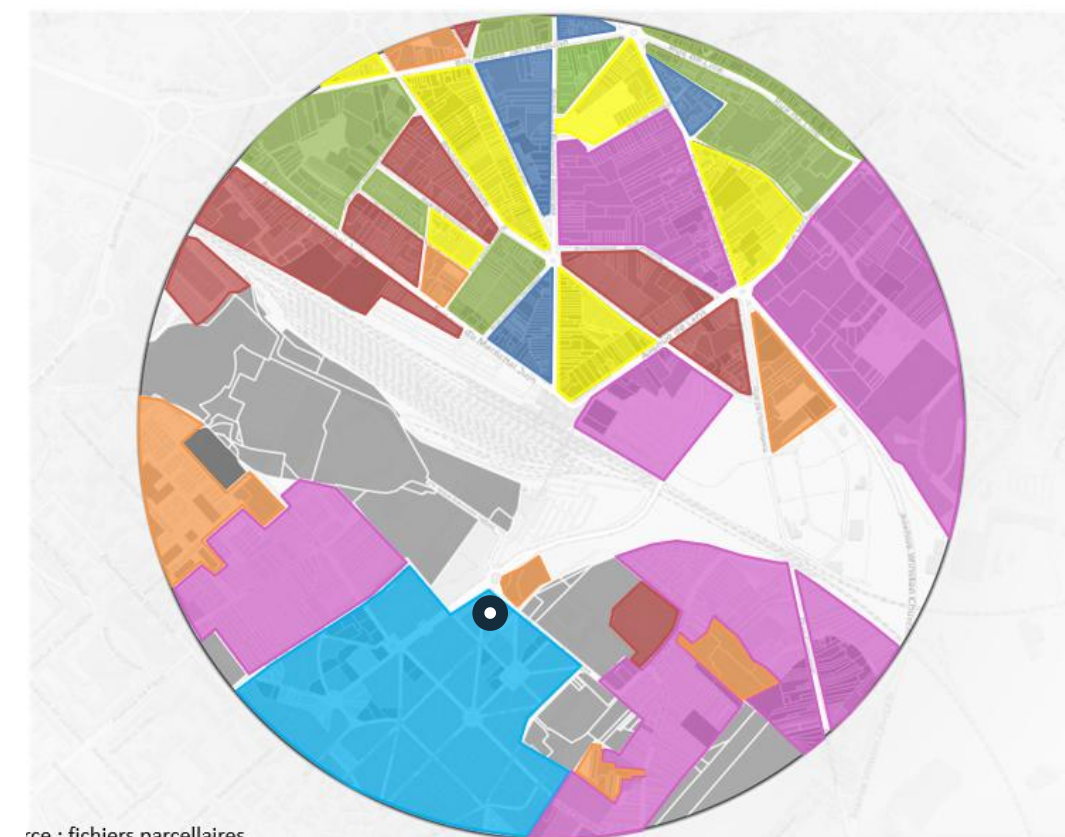


Les habitants de la cité des cheminots s'opposent avec fermeté à la démolition du 33 rue BARBUSSE, maison qui est loin d'être une ruine, afin d'y construire 8 maisons en bois préfabriquées; Ils dénoncent la remise en cause par le propriétaire bailleur et la nouvelle municipalité des permis de démolir en date du 24 Juin 2011.

Il est évident que si dans les années 1920, les bâtisseurs en avaient fait une cité jardin favorisant les espaces verts - modèle d'habitat social - il est certain que la démolition n'a qu'un seul but : récupérer les terrains afin, au titre de la rentabilité, de reconstruire à plus grande densité. Dans le cas présent, démolir 1 seule maison pour y bâtir 8 préfabriqués en bois s'apparente bien à de la spéculation immobilière. **Les habitants de la cité des cheminots tiennent à préserver leur cadre de vie, clôture végétale et espaces verts et ne souhaitent pas voir dénaturer leur environnement. Ils sollicitent l'arrêt des démolitions, la réhabilitation ou la vente en l'état des 41 maisons vacantes.**

Un périmètre théorique à adapter en fonction des formes urbaines existantes

Avenue Armand Racine



Source : fichiers parcellaires

SUPERFICIE : 1 000 m²

NOMBRE DE LOGEMENTS : 5 logements collectifs

DENSITÉ NETTE: 50 lgts/ha

DENSITÉ BRUTE ESTIMÉE : entre 35 et 40 lgts/ha

Un périmètre théorique à adapter en fonction du contexte local

Exemple : fonciers aux abords de la gare de La Bassée



→ Prise en compte des zonages existants, des effets coupure, des nuisances sonores, du degré de pollution des friches, de la trame verte et bleue

→ Problématique : devenir de certaines parcelles agricoles bien localisés



Un périmètre théorique à adapter en fonction de la localisation des friches : Croisement avec l'observatoire des friches de l'AULA (2024-2025)

- Géolocalisation et caractérisation des friches (croisement des bases de données existantes, analyse des photo-aériennes et vérification de terrain, élaboration de la fiche de caractérisation) ;
- Identification et pondération des critères d'évaluation du potentiel de reconquête de chaque friche identifiée pour déterminer ;
- ses vocations optimales au regard des projets de territoire de l'EPCI et de la commune concernés (création d'un outil de mesure du degré de mutabilité des friches) ;
- Concertation avec les EPCI sur le devenir des friches identifiées et caractérisées sur leur territoire respectif.



Une opportunité pour identifier les potentialités :

EVALUATION

- Y Terrain vague sans fonction
- Y Maîtrise foncière par la Ville/EPF
- Y Proximité immédiate des équipements dont gare
- Y Emprise foncière importante en cœur de ville
- Y Bâtiment central très dégradé à démolir
- Y Parking au sud utilisé avec possible intérêt à préserver la fonction
- Y Hangar en fonction pour les services de la ville
- Y Logements propriétés de l'EPF identifiés comme vacants (vacance structurelle*)

Indice de priorité : **1**

Conformité au densité du SCoT : 42 lgts min.

* Source : Fichiers fonciers 2023

Test de capacité : 65 logements

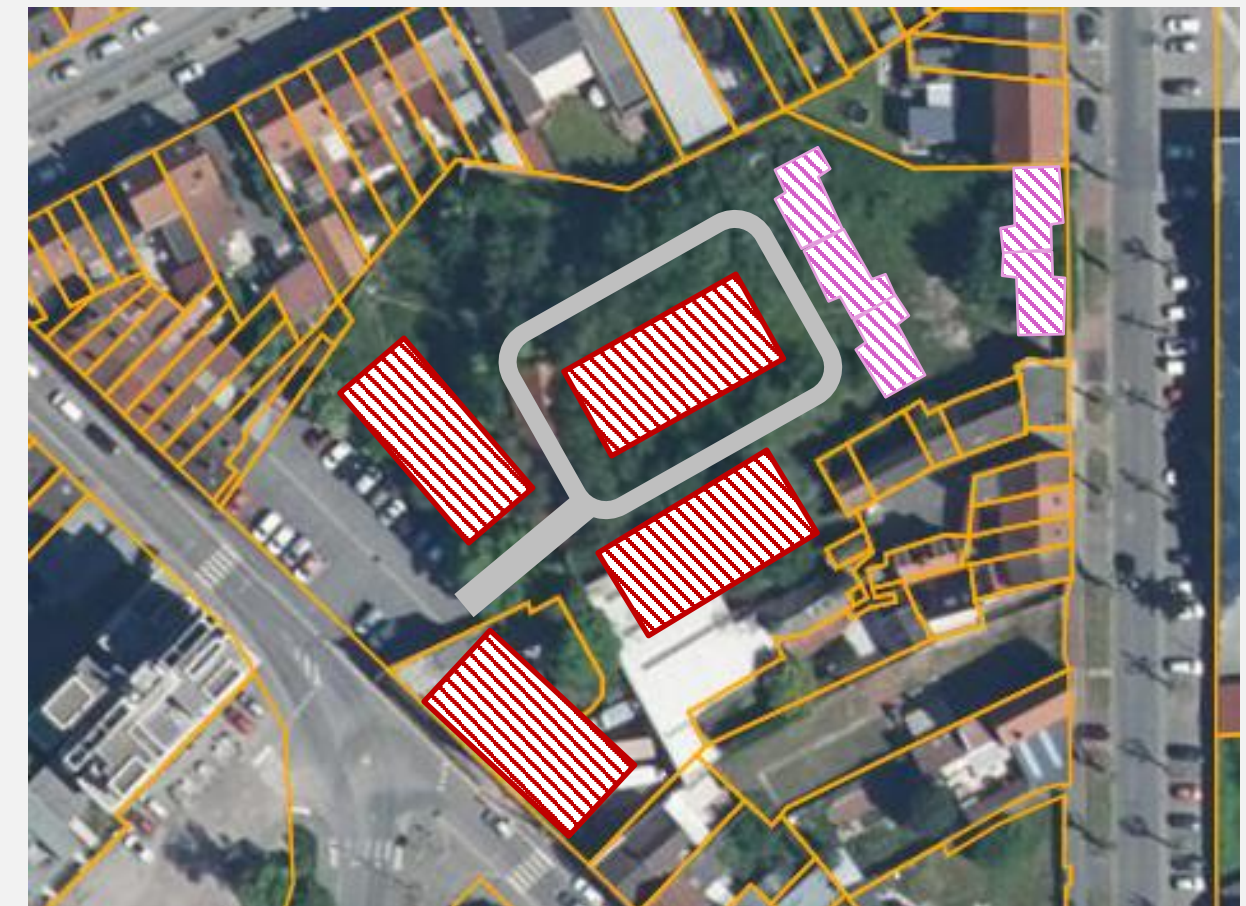
De l'habitat collectif (60 logements)

 4 immeuble en R+3 de 15 logements chacun

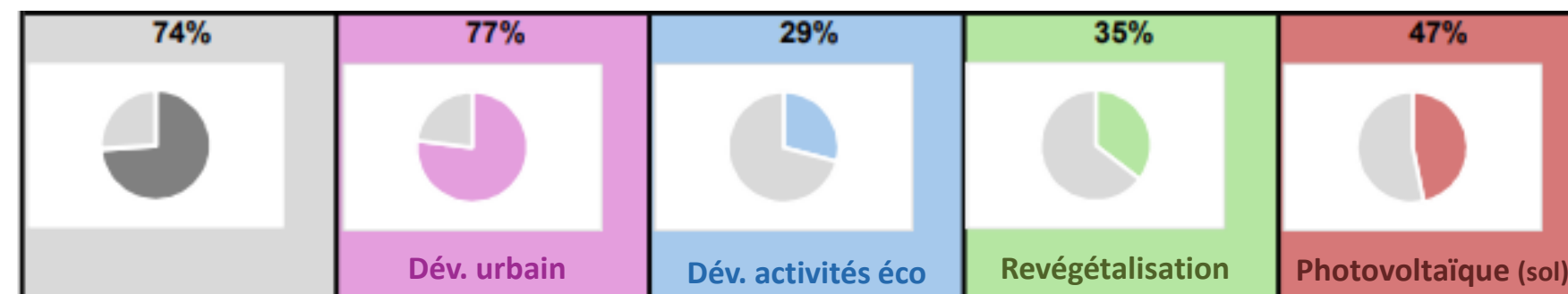
De l'habitat individuel (5 logements)

 R+1
T3 de 76 m² avec mitoyenneté par le garage

 Voirie sens unique 5m



Potentiel de mutabilité



Potentiel de reconversion

Des potentialités à mettre en perspective avec la réalité des sites et des marchés immobiliers

2008 : premier plan masse de l'écoquartier de l'horlogerie



Avancée du projet en 2025





AULA
AGENCE D'URBANISME
DE L'ARTOIS



WWW.AULARTOIS.FR