



**RENCONTRE RÉGIONALE DE L'AMÉNAGEMENT**

RENOUVELER NOTRE REGARD SUR LA DENSITÉ

## **ACCOMPAGNER LES COMMUNES VERS LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Retour sur deux cas d'études : Fouquières-lès-Béthune et  
Labeuvrière (Pas-de-Calais)

---

Mardi 16 janvier 2024

# L'AGENCE D'URBANISME DE L'ARTOIS



**2005**

Création de l'Agence  
Association de loi 1901



Etat, 4 EPCI de  
l'Arrondissement de Béthune,  
SMESCOTA, Ville de Béthune  
et Bruay-la-Buissière

**2010 – 2017**



Evolution territoriale avec de  
nouveaux membres de droit :  
CC du Ternois, CALL, CAHC, CC  
des 7 vallées, Artois Mobilités,  
PMA, PETR

**2023**

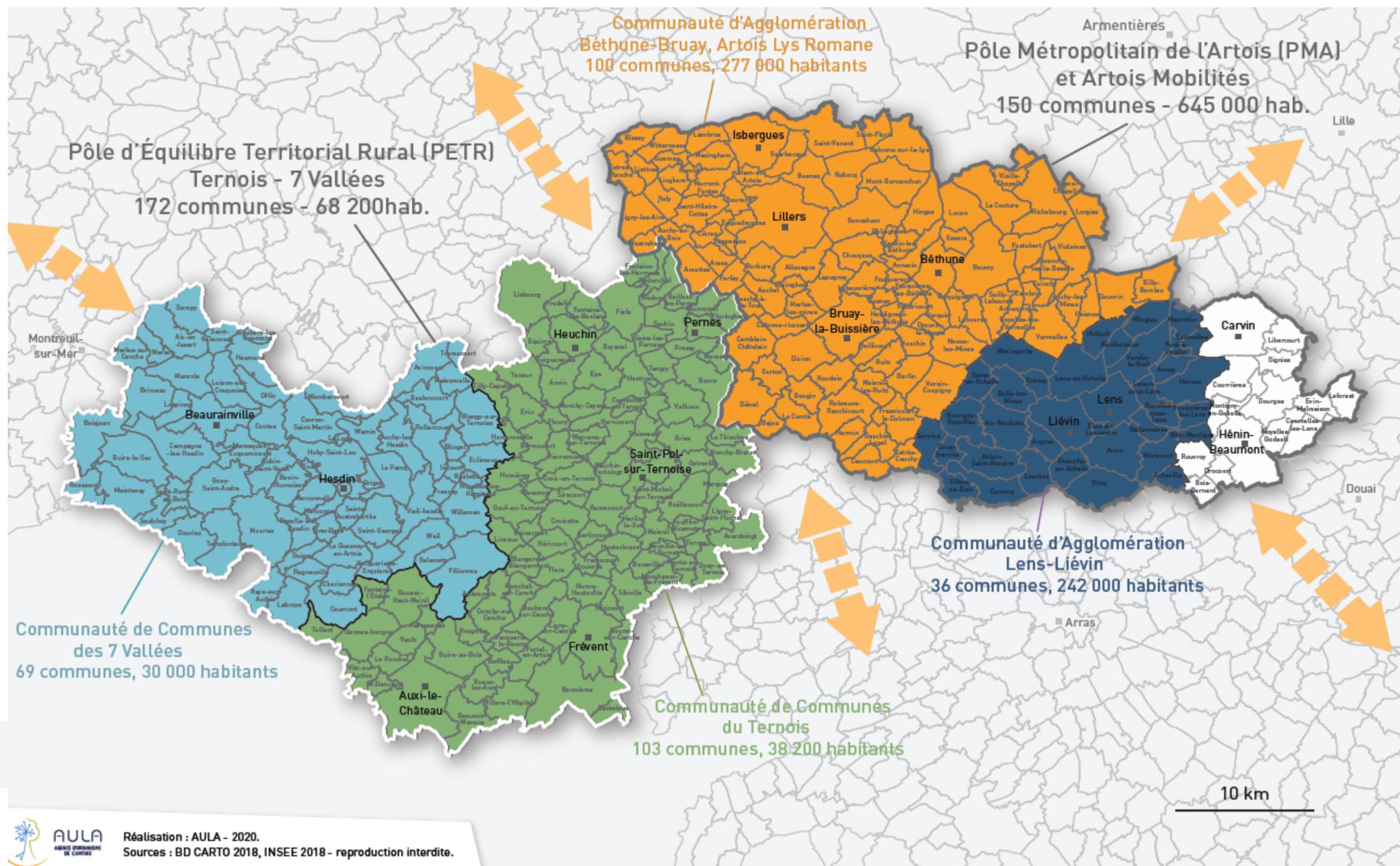
Une nouvelle Agence



Intégration de nouveaux  
partenaires, déploiement de  
la feuille de route  
numérique, diversification  
des ressources/recettes

***18 ans de capitalisation de données et de participations aux dynamiques territoriales***

# UN PERIMETRE D'INTERVENTION VASTE



**1 Pôle métropolitain**

**1 PETR**

**322 communes**

**713 000 habitants**

**2 130 km<sup>2</sup>**

# DES CHAMPS D'INTERVENTION MULTIPLES

L'Agence est un **outil d'aide à la décision** pour ses membres

3 AXES MAJEURS D'INTERVENTION

Planification, études spécifiques...

2 PROSPECTIVE  
**ANTICIPER**

Assistances-conseils...

3

**ACCOMPAGNER**  
LES TRANSITIONS

Observatoires (santé,  
PDU, habitat...)

1 DATA  
**CONNAÎTRE**



## L'URBANISME DURABLE AU CŒUR DE REFLEXIONS DE L'AGENCE

QUELQUES EXEMPLES  
D'ACCOMPAGNEMENT

- Étude de type assistance-conseil et Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU) visant à lutter contre le changement climatique et préserver la biodiversité et les milieux naturels, promouvoir l'urbanisme durable (partenariat avec l'ADEME dans le cadre du **Fonds régional d'aide à la maîtrise de l'énergie et de l'environnement (FRAMEE) dès 2007**) ;
- Démarche de type contrat d'axe le long des lignes de bus à haut niveau de service ;
- Les diagnostics fonciers (pré PLU) ;
- Les assistances-conseils ;



**AULA**  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS

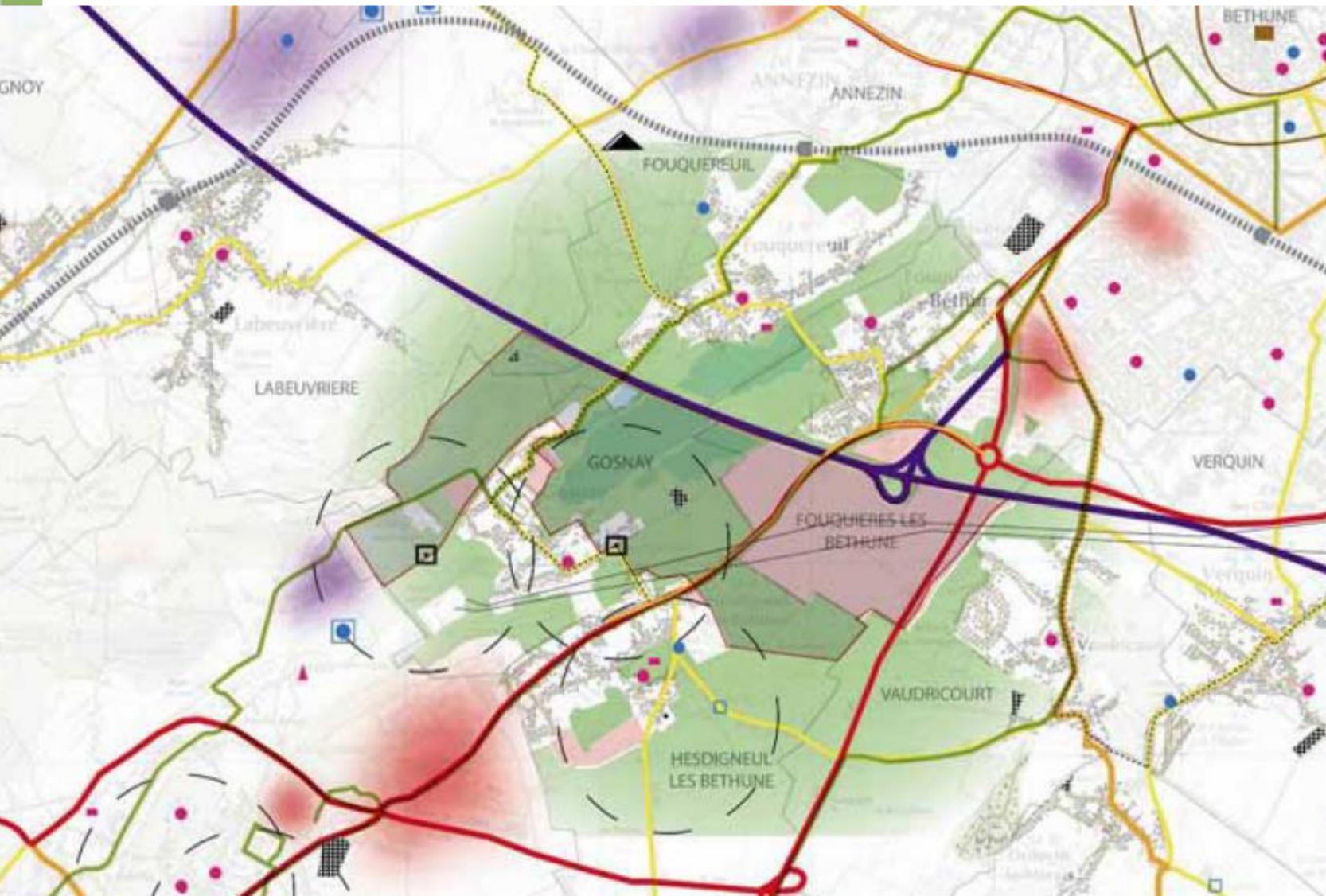
# DEVELOPPEMENT DE METHODOLOGIES ET D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION

## Informer et aider la décision politique

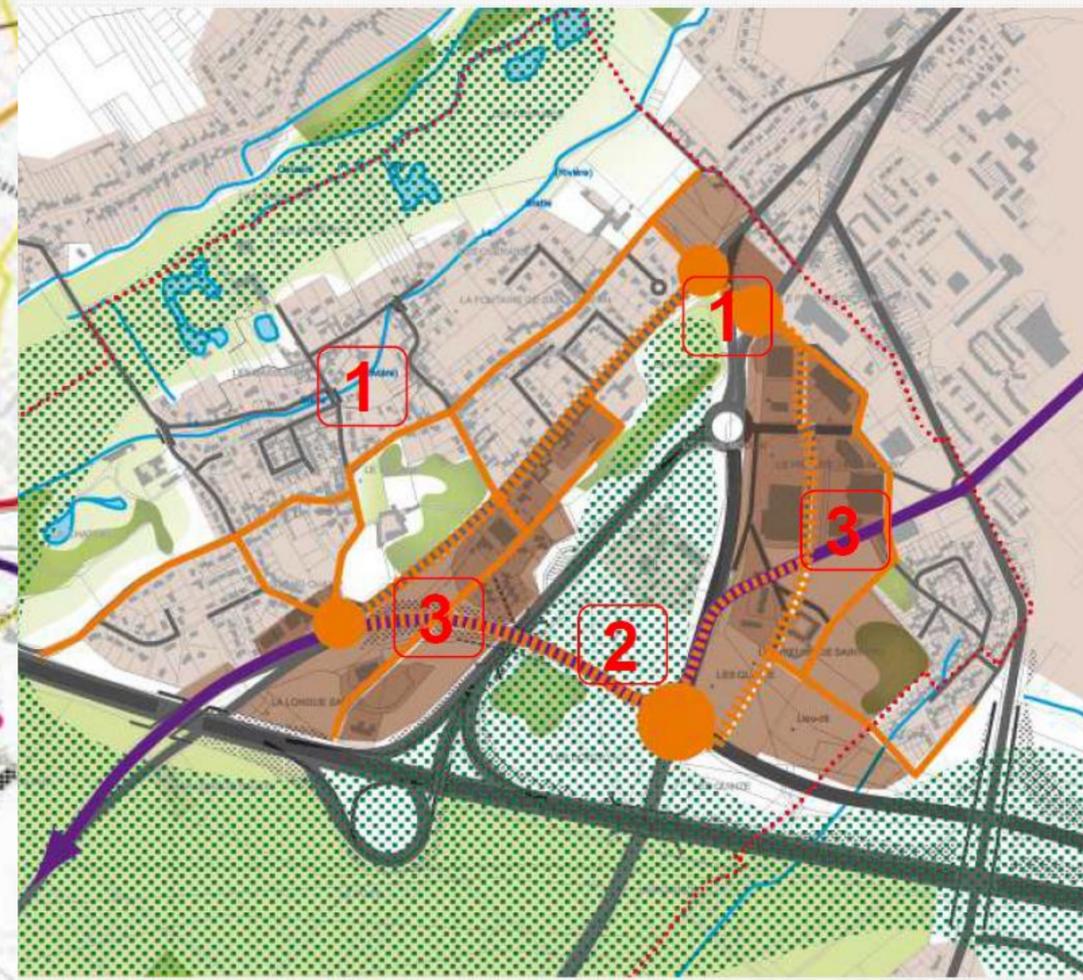
### Exemple d'Approche Environnementale de l'Urbanisme sur Fouquières-lès-Béthune et Gosnay (2009)

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

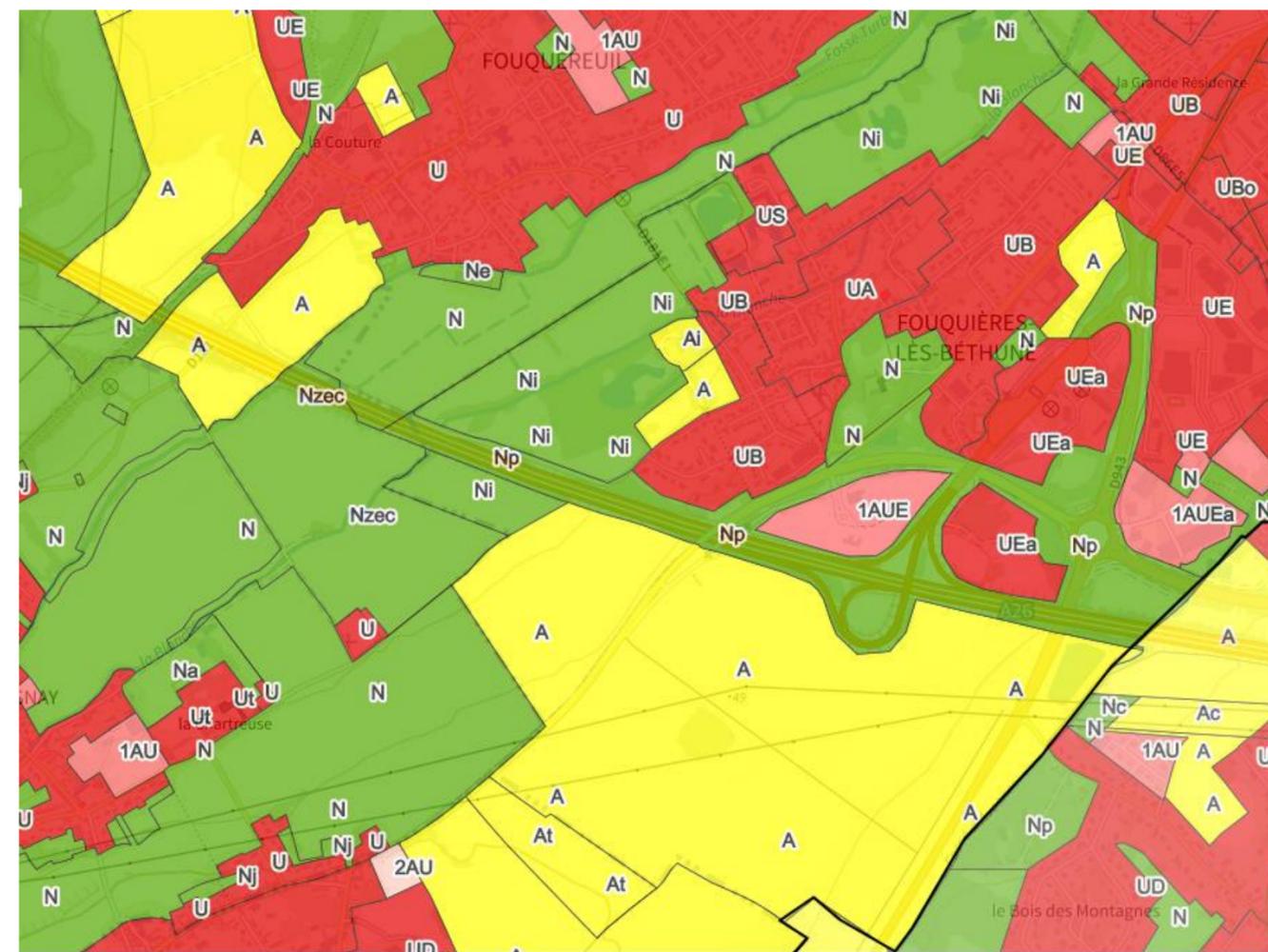
1 : le cœur de bourg habité et vert  
2 : le parc aux activités vertes  
3 : les franges requalifiées pour une mixité de fonctions :  
ACTIPOLIS à l'est,  
EuroFouquières à l'ouest

# DEVELOPPEMENT DE METHODOLOGIES ET D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION

## Informer et aider la décision politique

Exemple d'Approche Environnementale de l'Urbanisme sur Fouquières-lès-Béthune et Gosnay (2009)

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



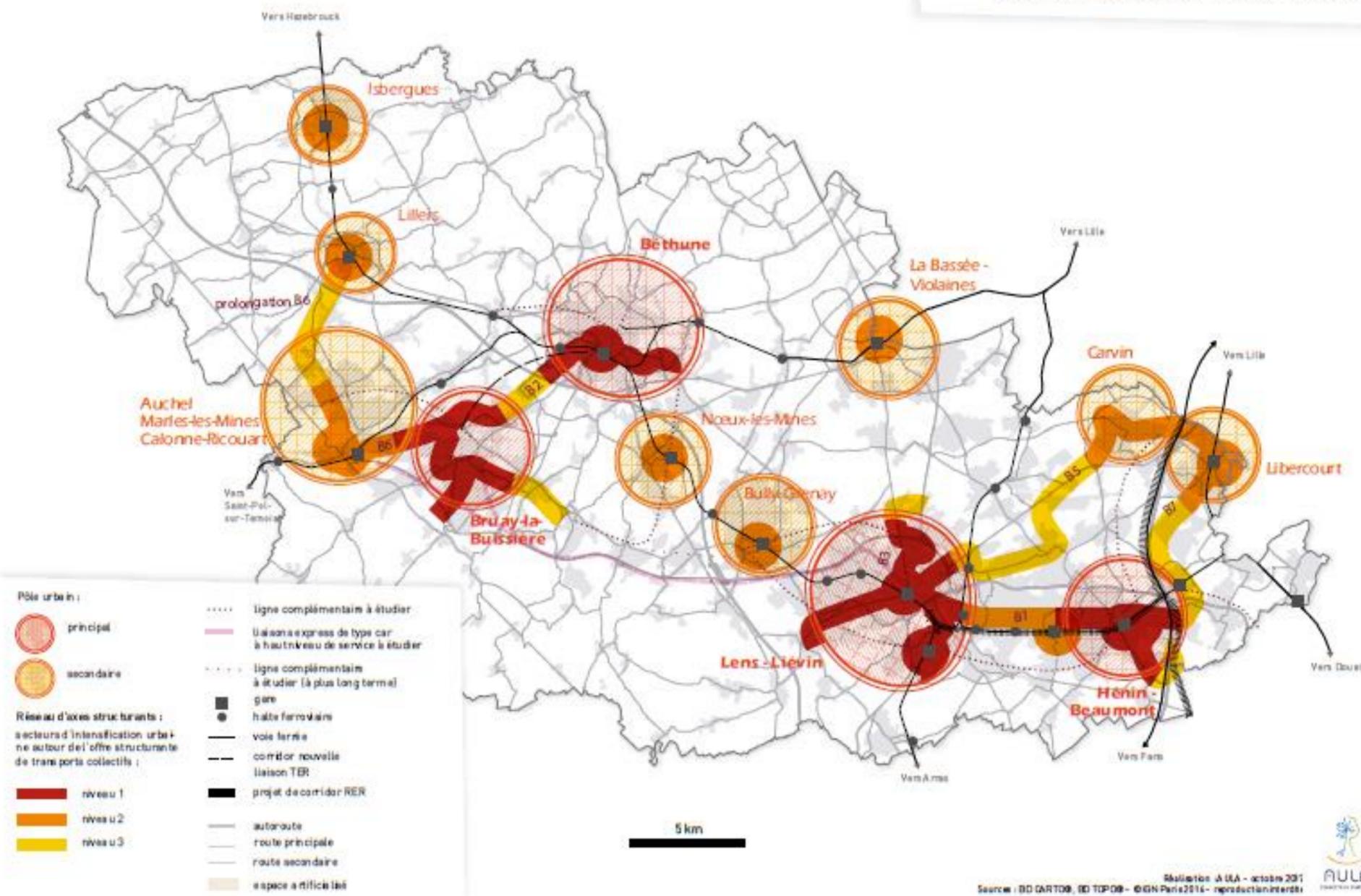
> 250 hectares préservés de l'artificialisation

# DEVELOPPEMENT DE METHODOLOGIES ET D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION

## Informer et aider la décision politique

Exemple du contrat d'axe :

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



# DEVELOPPEMENT DE METHODOLOGIES ET D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION

## Informer et aider la décision politique



Exemple du contrat d'axe :

### Phase 1

#### Diagnostic urbain

- Analyse urbaine
- Evaluation du potentiel foncier mutable

### Phase 2

#### Orientations d'aménagement

Définition d'orientations d'aménagement sur les sites sélectionnés

### Phase 3

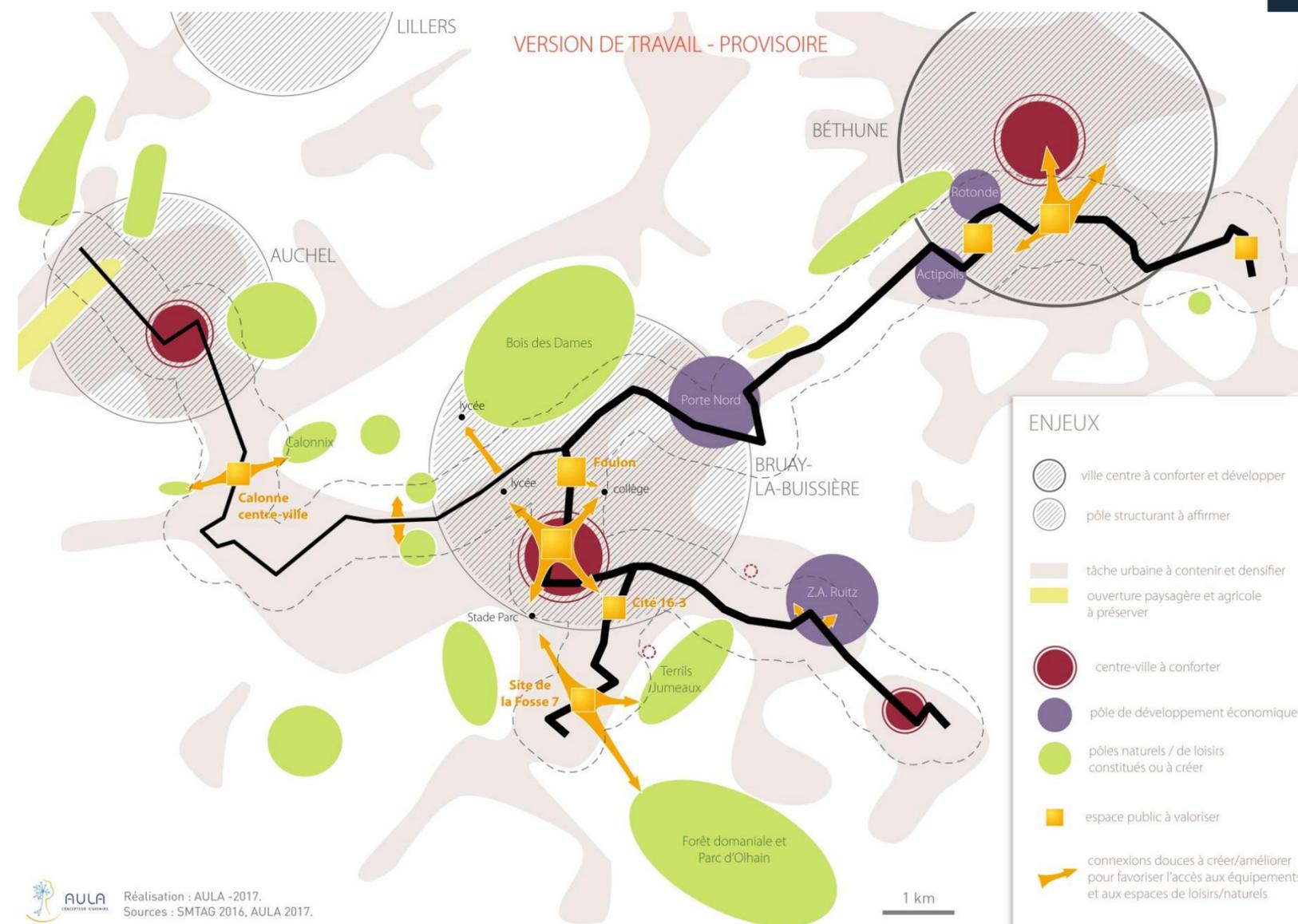
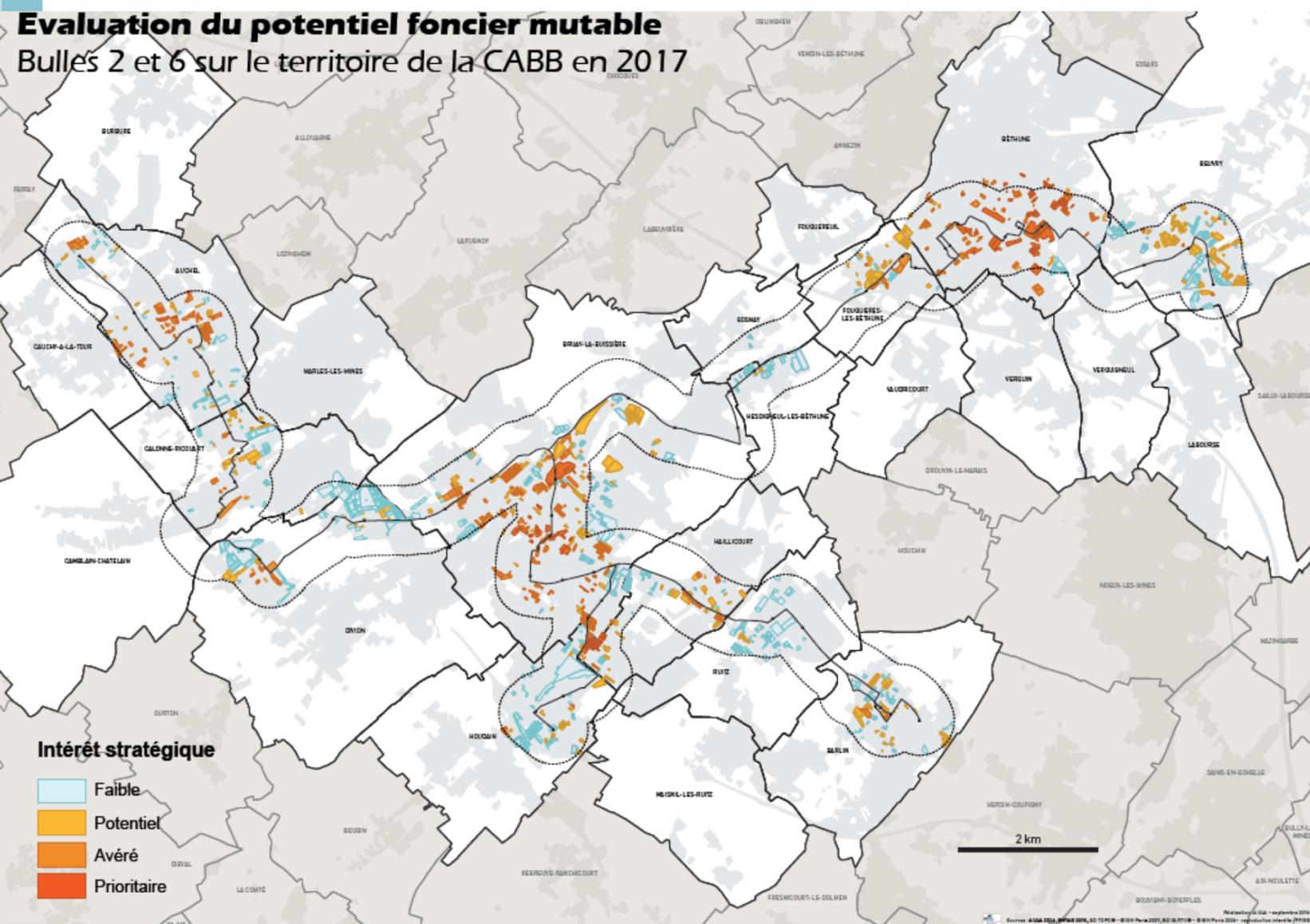
#### Concrétisation

Déclinaison de la démarche dans les documents d'urbanisme et programmation des projets urbains

# DEVELOPPEMENT DE METHODOLOGIES ET D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION

## Informer et aider la décision politique

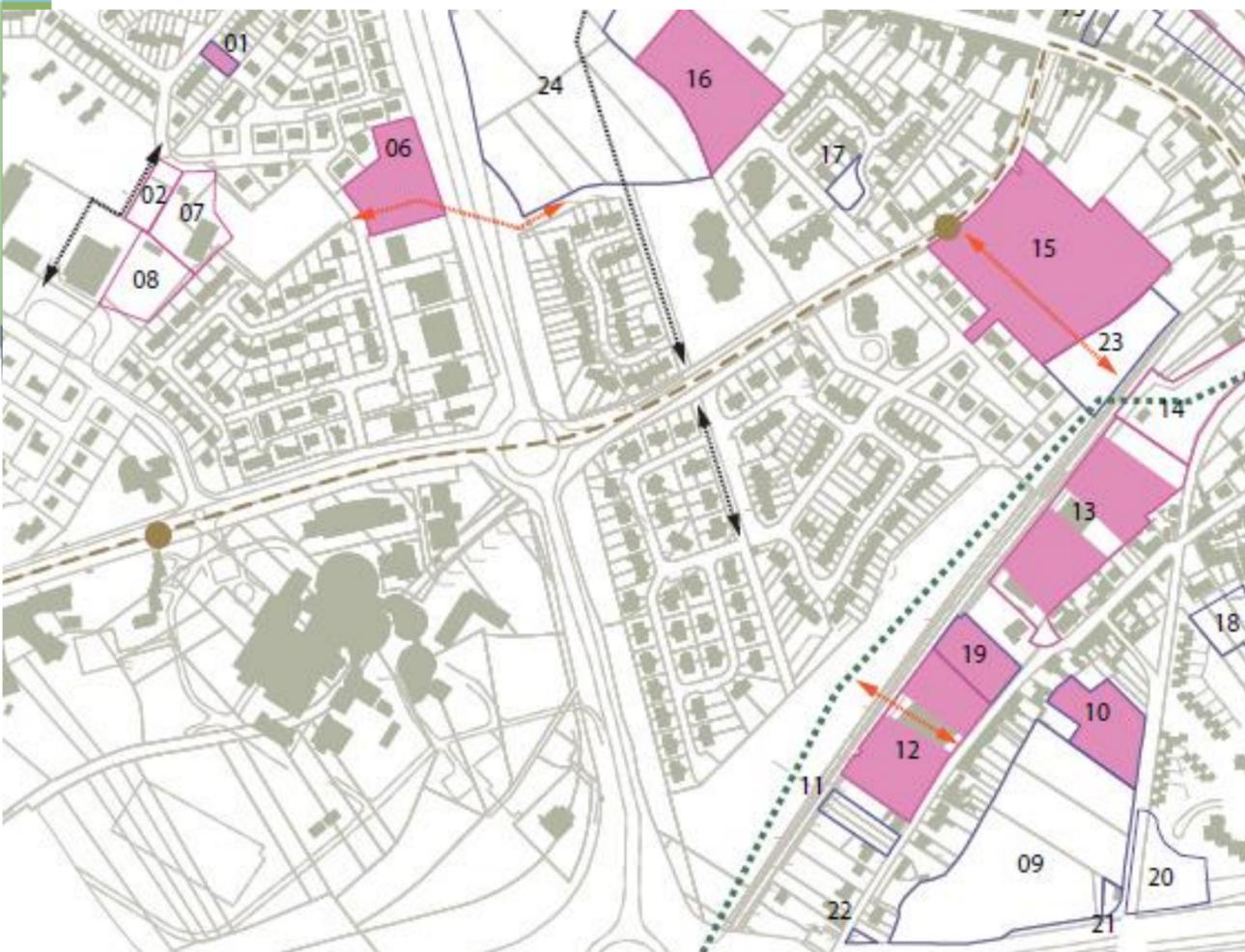
### Exemple du contrat d'axe :



# DEVELOPPEMENT DE METHODOLOGIES ET D'OUTILS D'AIDE A LA DECISION

## Informer et aider la décision politique

### Exemple du contrat d'axe :



 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

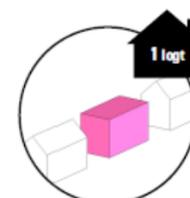


Développer les liaisons inter-quartiers y compris au travers des espaces de nature

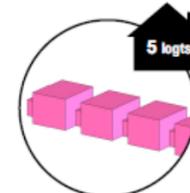


Relier les principaux espaces de nature de la commune (parc de la Loisine, parc Delbecq, marais de la Loisine): aménagement d'une voie verte

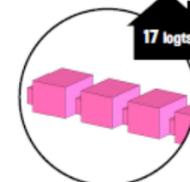
#### ARCHITECTURE COURT/MOYEN TERME



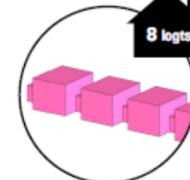
Site 01  
Construire 1 logement individuel à l'alignement des maisons voisines



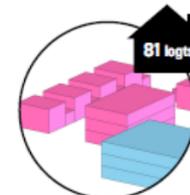
Site 03  
Construire 5 logements individuels mitoyens - garage en rez-de-chaussée du logement



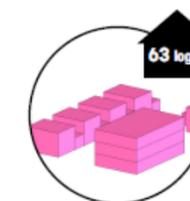
Site 06  
Développer une opération de logements individuels - Maintenir le cheminement piéton permettant le franchissement de la D945



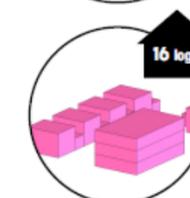
Site 10  
Développer une opération de logements individuels - Limiter la hauteur du bâti afin de respecter la volumétrie des maisons voisines



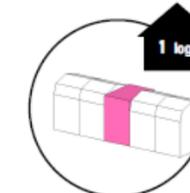
Sites 12/13/19  
Développer une opération mixte mêlant logements et locaux d'activités (artisanat, bureau...) susceptibles de contribuer à l'animation des lieux - Maintenir des percées paysagères depuis l'impasse Basly vers la Loisine



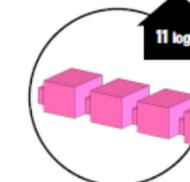
Site 15  
Développer une opération de logements - Privilégier une implantation bâtie parallèle aux courbes de niveau



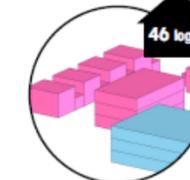
Site 16  
Développer une opération de logements - Aménager la zone dans la perspective d'une possible urbanisation du site 24



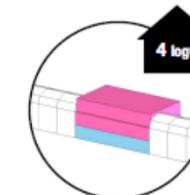
Site 29  
Construire 1 logement individuel à l'alignement des maisons voisines - Bâtiment aligné sur l'espace public



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

## ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS PROJETS

*Au fil des mandats, les nouveaux élus peuvent avoir des idées et l'Agence les aide à les problématiser pour essayer de les accompagner.*



### Fouquières-lès-Béthune

*CA de Béthune-Bruay Artois Lys Romane*

#### Des problématiques...

- Des **besoins de logements non satisfaits**
- Des **équipements parfois vétustes et non adaptés aux usages**
- Peu de renouvellement de la population

#### Des idées...

Lieux pour des activités culturelles, ludiques et éducatives, des **espaces de rencontre** et de partage transgénérationnels/multi-activités, des **logements adaptés aux parcours résidentiels** des plus âgés et des jeunes...

### Labeuvrière

*CA de Béthune-Bruay Artois Lys Romane*

#### Des problématiques...

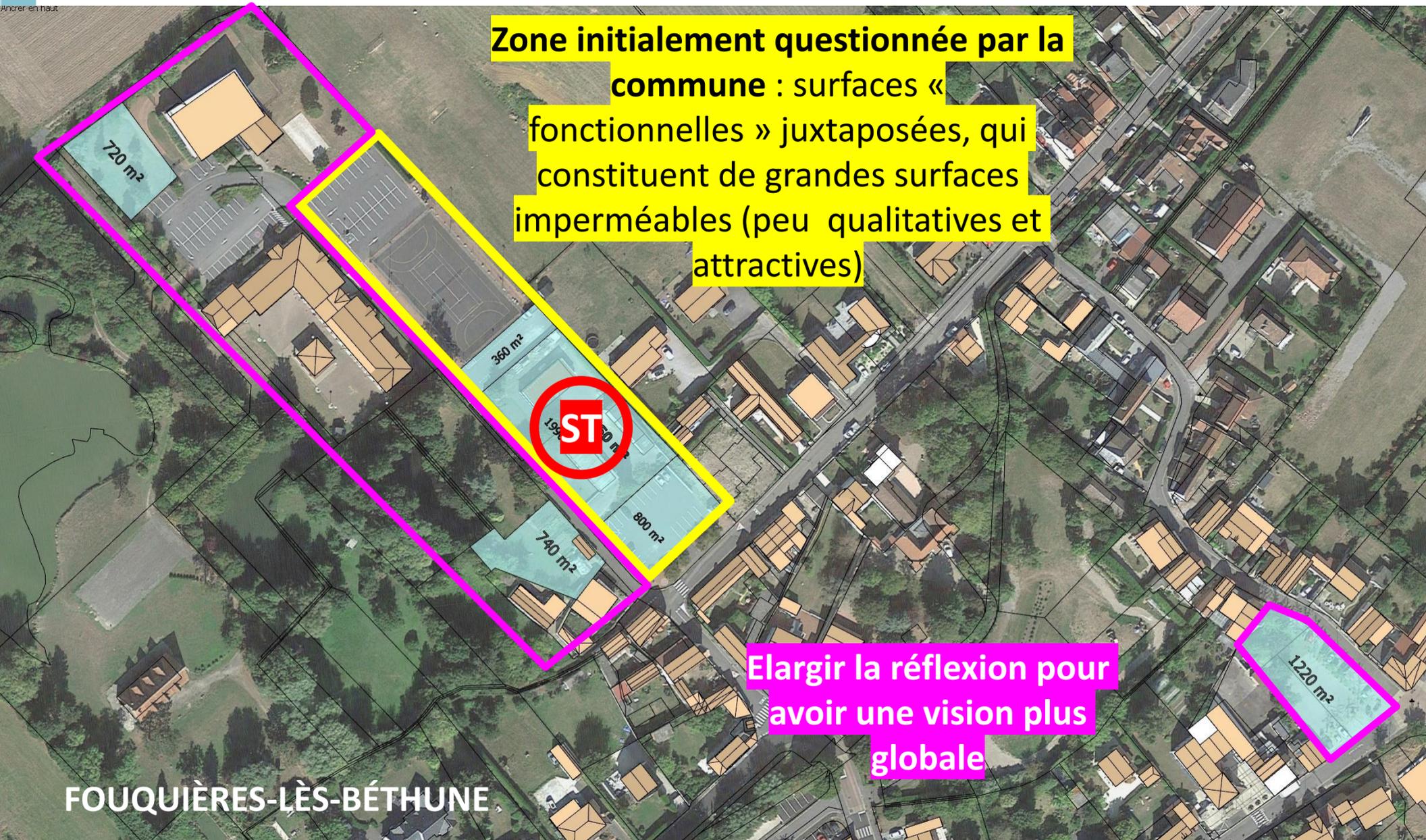
- Des **besoins de logements non satisfaits**
- Des **contraintes réglementaires** → PPRI, ZNIEFF, périmètres de protection pour lesquels l'avis de l'ABF est requis
- Perte d'attractivité de la commune

#### Des idées...

Projet type **béguinage/mixte** avec de petites typologies pour accompagner le parcours résidentiel des habitants

# ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS PROJETS

## Identifier les potentiels fonciers



### Au départ :

- Souhait de **démolir pour reconstruire les services techniques** au même emplacement
- Souhait de **construire un nouvel équipement** pour des activités de loisir

### Propositions :

- **Elargir la réflexion**
- **Quantifier les m2 disponibles** (même les petites poches)
- **Vérifier l'offre/besoin** en équipement(s) pour **valoriser et mutualiser les existants**

# ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS PROJETS

## 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	<p style="text-align: center;"><b>LABEUVRIERE</b></p> <p style="text-align: center;">Zones du PPRT classées b2+L ou b4+L</p> <p style="text-align: center;">Zones touchées par le risque d'inondation (aléa faible)</p>	
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 <sub>a</sub> 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 <sub>a</sub>		
15	??	Rue P. Vaillant Couturier	2 540	5 à 7			2 540		b4+L		UB <sub>a</sub>		
16		Ilot J.Jaurès / Pasteur	3 125	7 à 9		3 125			b2+L		UB <sub>a</sub> *		
17		Ilot J.Jaurès / Pasteur	5 070	10 à 14		5 070			b2+L		UB <sub>a</sub>		
18	310	Rue Jean Jaurès	2 000	4 à 6		2 000			b2+L		UB <sub>a</sub>		
19	30	Rue Léon Blum	9 000	20 à 26			9 000				UD		
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					Écoulement	UD		Risque d'écoulement à l'entrée de la parcelle.
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					Écoulement	UD		Risque d'écoulement à l'entrée de la parcelle.
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					Écoulement	UD		Risque d'écoulement à l'entrée de la parcelle.
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													
<b>Total surfaces : 3,93 ha</b>			39 255	80 à 112	9 955	14 190	15 110	0	<b>Hors zones à risques</b>				
<b>Total surfaces : 4,28 ha</b>			42 825	82 à 115	11 085	14 190	17 550	0	<b>Compris zones à risques d'inondation (aléas faible)</b>				
<b>Total surfaces : 10,16 ha</b>			101 613	180 à 265	24 568	31 960	31 060	14 025	<b>Compris zones à risques d'inondation (aléas faible) et de risques technologiques b4+L et b2+L</b>				
<b>F. 1</b>	Surface accessible, non bâtie sur la partie à valoriser, 1 ou 2 propriétaires.							<b>**</b>	<b>b4+L</b> : Zones urbaines où les risques sont liés à la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.				
<b>F. 2</b>	Surfaces accessibles après acquisition d'autres parcelles, sans démolition.								<b>b2+L</b> : Zones urbaines où les risques sont liés à la présence d'une installation industrielle ou d'un site Seveso seuil haut à proximité.				
<b>F. 3</b>	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.				
<b>F. A</b>	Surfaces occupées par une activité agricole dont une grande surface pourrait être valorisée								<b>Les constructions nouvelles et les extensions sont interdites sauf dérogation préfectorale, après avis de la commission de suivi.</b>				

### Au départ :

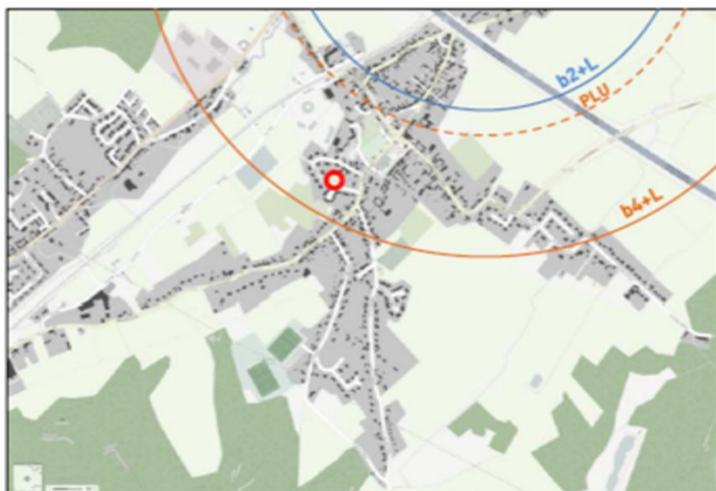
- Souhait de développer une offre de logements à Labeuvrière

### Propositions :

- Repérer les surfaces potentiellement valorisables pour le développement d'une offre de logement
- Définir les m2 disponibles à CT, MT et LT selon le degré de faisabilité au regard de l'accessibilité (viabilisation, propriétaire...)
- Prioriser les surfaces identifiées pour la mise en place d'une veille foncière

# ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS PROJETS

## Identifier les potentiels fonciers



LOCALISATION 210bis Rue Jules Guesde

Zonage PPRT : b4+L  
Zonage PLU : UB et UD  
Surface potentielle : 2875 m<sup>2</sup>  
Nombre de logts. : 6 à 8  
Indice de faisabilité : 1



### ATOUS - FAIBLESSES

- Grande ouverture sur la rue.
- Environnement résidentiel paisible, peu circulé.
- Proximité immédiate des équipements.
- Proportions adaptées à des programmes variés
- Patrimoine à intégrer : vestiges d'une ancienne ferme
- La commune souhaite conserver cette réserve pour l'avenir, éventuellement y construire un équipement.

Création de **fiches repères** pour chaque fonciers identifiés :  
*zonage, surface potentiel, nombre de logements possibles, indice de faisabilité, atouts et faiblesses*

## Envisager les possibles

Pour aider à se projeter, l'utilisation de la 3D permet de mieux rendre compte des surfaces disponibles selon les projets

Exemple d'optimisation d'un espace déjà artificialisé (changement de vocation) et qui répond aux besoin (Fouquières-lès-Béthune)



Des logements pour tous en centre-bourg

Projet et modélisation 3D Lucie BRASSE

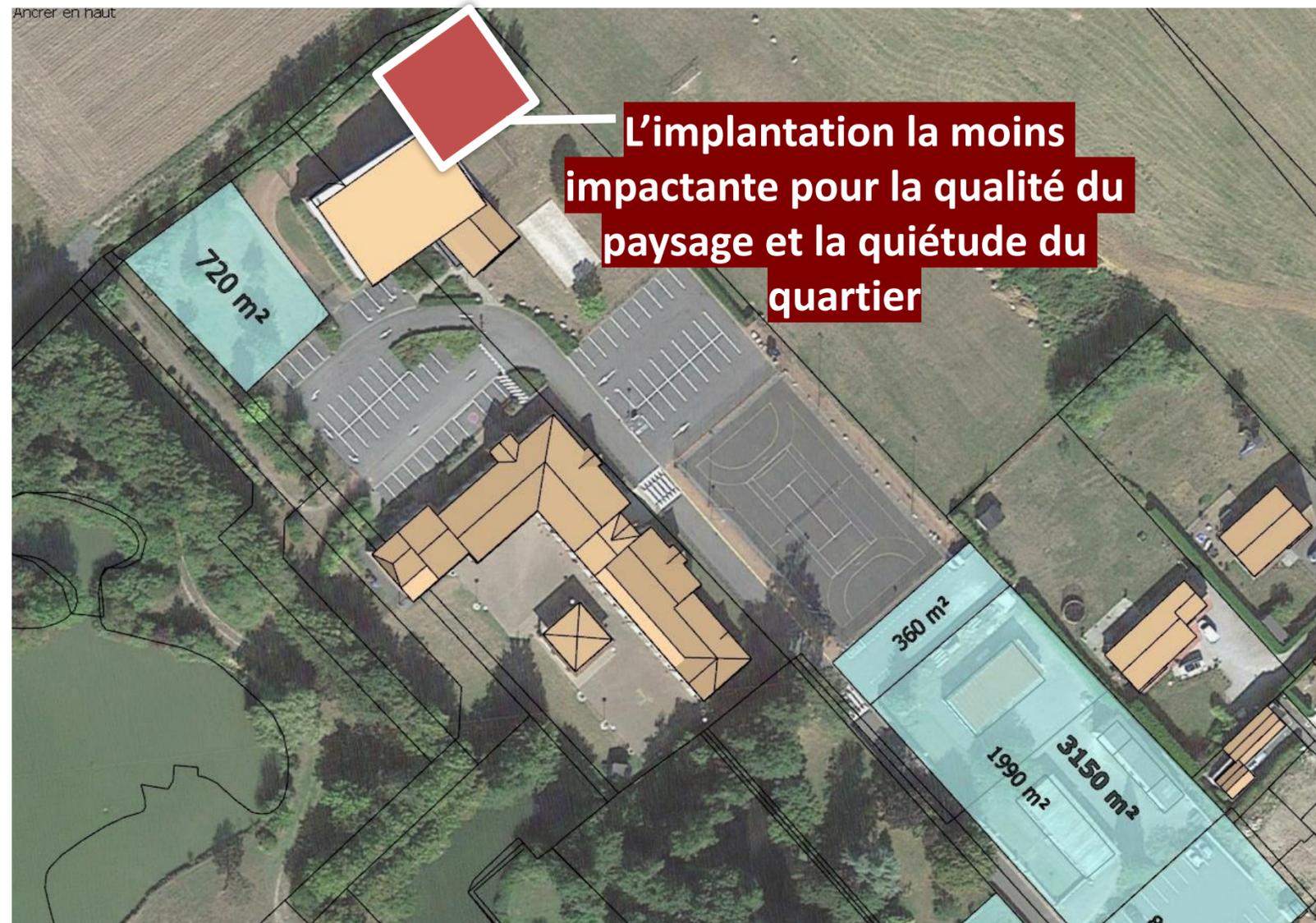
Plan O. Brasse (2023)

14 logements T2 de 58m<sup>2</sup> avec 1 place de stationnement par logement en entrée du béguinage.

# ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS PROJETS

## Envisager les possibles

Mutualiser et s'appuyer sur l'existant pour optimiser les fonciers et leurs usages



# ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LEURS PROJETS

## *Envisager les possibles*



**Exemple d'optimisation  
d'un espace sans vocation  
mais en zone U et  
disponible immédiatement  
(Labeuvrière)**

## CONCLUSION

L'accompagnement de communes vers le renouvellement urbain passe par :

- **Le dialogue** avec les élus pour écouter et comprendre leurs projets et leurs besoins
- **La réalisation diagnostic approfondi** pour identifier les enjeux et les axes de travail
- **Le recensement des potentiels fonciers** en les qualifiant selon leur disponibilité et les faisabilités réglementaires
- **La visualisation** pour aider à se projeter et optimiser l'existant



AULA  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS



[WWW.AULARTOIS.FR](http://WWW.AULARTOIS.FR)