

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Artois

ARRÊT PROJET

Annexe à la délibération du
Conseil communautaire du 4
mars 2025



SCOT
DE L'ARTOIS
Créateur d'AvenirS

Justification des
Objectifs **C**hiffrés
de la **L**imitation de la
Consommation **F**oncière

DOCUMENT ARRET PROJET

SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	4
LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	5
Méthodologie d'analyse – La méthodologie du CEREMA et les fichiers fonciers	7
PARTIE 1 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2011-2021 et 2021-2023.....	10
Un territoire urbain au rythme de consommation foncière élevé	10
Fichier Foncier – Application au SCoT de l'Artois (2011 – 2021).....	11
Différenciation des déterminants de la consommation foncière observée	13
Fichier Foncier – Application du SCoT de l'Artois (2021 – 2023).....	16
Éléments de comparaison avec les territoires voisins.....	19
Des réserves foncières importantes.....	19
PARTIE 2 : JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	21
➔ Pour le développement résidentiel.....	22
➔ Pour le développement économique.....	29
➔ Pour le développement des équipements et des infrastructures.....	37

AVANT PROPOS

Les dispositions de droit commun du code de l'urbanisme **prévoient que les annexes du SCoT présentent une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'adoption du projet de schéma** ainsi que la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation (article L. 141-15 4°) définis dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO).

La loi Climat et résilience **n'a cependant pas prévu explicitement qu'une analyse de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021** soit également intégrée aux annexes prévues au L. 141-15.

Cependant, les choix retenus pour établir à la fois le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) devront être justifiés, en vertu du 3° du L. 141-15, et en particulier **les objectifs de réduction de la consommation d'espaces sur la période 2021-2031, qui devront prendre appui sur le bilan passé 2011-2021.**

La loi prévoit également que le SCoT devra intégrer **des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols par tranches décennales dans son Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**, en compatibilité avec les objectifs fixés par les documents de planification régionale tel que le SRADDET, ou, à défaut, qu'il doit intégrer directement l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF pour la première décennie.

Ainsi, **l'ensemble de ces objectifs devront donc nécessairement être justifiés dans les annexes du SCoT** et s'appuyer sur un bilan de consommation sur la période 2011-2021, ou par la suite, un bilan d'artificialisation, qui sera annexé au document.

La loi donne par ailleurs aux SCoT, à l'instar des SRADDET, la **possibilité de territorialiser par secteurs géographiques les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols** dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) en tenant compte notamment des besoins de développement selon un principe d'équilibre entre les polarités du territoire, urbaines et rurales, ainsi que des efforts de réduction de la consommation déjà réalisés au cours des vingt dernières années (L. 141-8 du code de l'urbanisme).

Celle-ci s'imposera aux PLU(i) dans un lien de compatibilité.

Le SCoT ayant un horizon stratégique de 20 ans, il devra intégrer cet objectif pour cette période, et fixera des **objectifs chiffrés en ce qui concerne la réduction de la consommation d'espaces**, qui traduiront la volonté de limiter l'extension urbaine, ainsi que des objectifs globaux (qualitatifs, possibilité de définir des cibles chiffrées indicatives...), **de réduction de l'artificialisation des sols**, applicables au-delà des 10 premières années.

Ceux-ci pourront notamment se traduire au travers de la stratégie de renaturation mise en place à l'échelle du SCoT.

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

1

CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Sur la décennie 2011-2021, 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, soit près de 5 terrains de football par heure. Les conséquences sont écologiques, mais aussi socio-économiques.

L'évolution législative, amorcée depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la « **Solidarité et au Renouveau Urbain** » (SRU), a placé les questions de l'utilisation économe des espaces naturels, de préservation des espaces agricoles et forestiers ou encore de lutte contre l'étalement urbain au cœur des enjeux majeurs de la planification territoriale.

La loi du 22 août 2021, aussi appelée loi « **Climat et Résilience** » complétée par la loi du 20 juillet 2023, a renforcé cette réglementation en fixant un objectif d'atteindre le « **Zéro Artificialisation Nette** » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Elle a également introduit une définition de l'artificialisation des sols dans le code de l'urbanisme, en référence à l'atteinte aux fonctionnalités des sols. En conformité avec les objectifs qu'elle énonce, complétés par ceux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), les SCoT doivent fixer une trajectoire de réduction progressive du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols, avec :

- une première étape qui consiste à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), pour la décennie 2021-2031, par rapport à la consommation observée sur la décennie précédente,
- une seconde étape qui consiste à fixer des objectifs de réduction de l'artificialisation nette des sols (objectifs quantitatifs et qualitatifs) par tranche de dix années, soit lors d'une deuxième tranche de 2031 à 2040, puis d'une troisième tranche de 2041 à 2050, au cours desquelles une trajectoire tendancielle de réduction de l'artificialisation doit permettre d'atteindre le "zéro artificialisation nette" (ZAN) en 2050 au niveau national.

Jusqu'à une période récente, les deux notions étaient indifférenciées. La loi Climat et résilience introduit une définition pour les deux concepts.

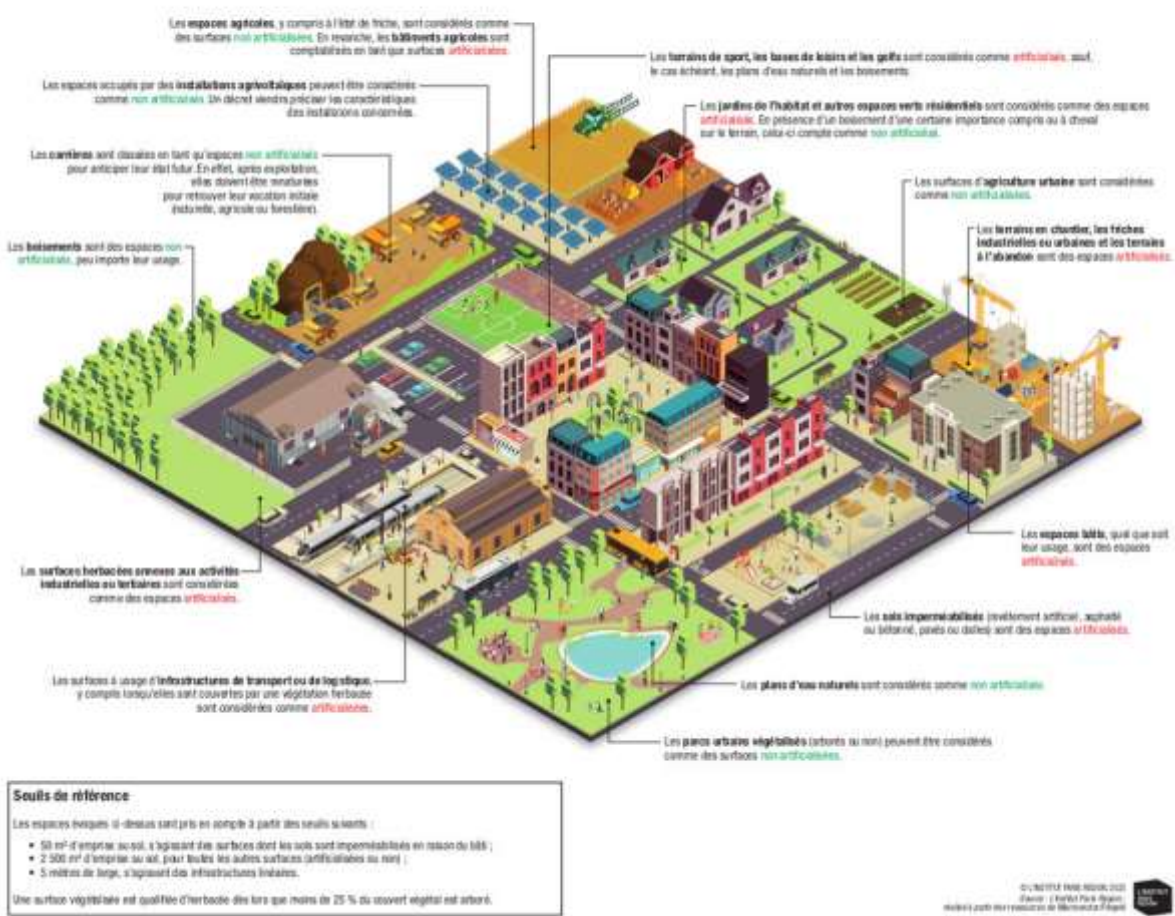
Ainsi, la loi définit la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience). « Effective », car il s'agit de l'urbanisation observée et non de celle planifiée. Ainsi, une zone ouverte à l'urbanisation dans un PLU (zone « AU ») qui est toujours à l'état agricole (même sans exploitation) ne peut être considérée comme « consommée ».

Pour ce qui est de l'artificialisation, la loi la définit comme « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». L'artificialisation nette, quant à elle, correspond au « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un

périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code l’urbanisme).

Mais cette définition étant difficile à appliquer dans le cadre des documents de planification et d’urbanisme, la loi ajoute une seconde définition, spécifique à ces derniers. Est considérée comme artificialisée « une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d’un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites », et comme non artificialisée « une surface soit naturelle, nue ou couverte d’eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ». Cette définition renvoie à un décret le soin de préciser la nomenclature de ces espaces, qui ne sera opposable qu’à partir de 2031.

ARTIFICIALISÉ OU NON ? LE TERRITOIRE À LA LOUPE DE LA NOMENCLATURE « ZAN »



Le législateur a également précisé les modalités de fixation et d’évaluation de l’objectif de réduction de l’« artificialisation nette ». **Des dispositifs locaux d’observation ont été renforcés et plusieurs outils nationaux sont mis à disposition par l’État** (dont un observatoire national mettant en ligne les données de consommation d’espace et d’artificialisation des sols) **pour suivre l’artificialisation des sols** à toutes les échelles et développer des stratégies en faveur de la sobriété foncière.

Cette trajectoire progressive doit également être compatible avec les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) qui doivent intégrer et territorialiser un objectif de réduction de la consommation d’espaces avant le 22 novembre 2024. Suite à cela, les SCoT et PLU/Cartes communales devront être

mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028. A défaut, les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les zones d'extension des PLU (zone 1AU), majoritairement inscrites sur des zones agricoles ou naturelles, ne pourront plus être délivrées après le 22 février 2028.

A l'échelle des Hauts-de-France, une partie de l'**enveloppe de la consommation foncière sera accordée/réservée pour la période 2021-2031 aux Projets d'envergure nationale ou européenne (Pene) présentant un intérêt général majeur**. Les hectares restants seront répartis par SCoT de manière à ce que :

- 2/3 de la part accordée soit calculée à partir de la consommation observée sur la décennie 2011-2021 ;
- 1/3 de la répartition dépend du respect d'une analyse multicritère.

Ainsi, un taux de réduction à atteindre est attribué à chaque territoire, défini selon 5 critères :

- La structuration et le maillage du territoire ;
- La valorisation des dynamiques démographiques et économiques des territoires ;
- La prise en compte des efforts de réduction déjà réalisés en matière de gestion économe de l'espace ;
- La mobilisation du parc de logements vacants ;
- La préservation des surfaces agricoles.

Les taux définis par le SRADDET permettent d'assurer également la « garantie communale¹ » pour chaque territoire du SCoT.

Ici, sur le territoire du SCoT de l'Artois, **le SRADDET impose à date du 1^{er} février 2024 un taux de réduction de la consommation foncière de 67,5%** pour la période allant de 2021 à 2031 sur la base de la consommation observée pour la période 2011-2021, **soit 249 hectares**.

2 METHODOLOGIE

Méthodologie d'analyse – La méthodologie du CEREMA et les fichiers fonciers

Pour analyser et suivre la consommation foncière du territoire, **le SCoT utilise les données des fichiers fonciers, retravaillées par le CEREMA**.

Ces données, issues du traitement de la taxe foncière, fournissent des informations sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires.

Elles sont accessibles via le portail de l'artificialisation, un observatoire national de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers et de l'artificialisation.

¹ La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en place du ZAN a instauré une garantie pour toutes les communes : la possibilité de consommer un hectare de surface agricole, naturelle et forestière.

Lien : <https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/81285f91fb774d3586b4b5dc2a9f5e6b>

Les données relatives à cette consommation peuvent être téléchargées en format brut (CSV) ou consultées directement sur le site sous forme de **cartes ou de tableaux de bord**, facilitant ainsi l'accès à l'information. **La base de données est actualisée chaque année depuis 2009**, avec des informations valables au 1er janvier de chaque année. Toutefois, seules les données à partir de 2011 sont disponibles sur le portail, obligeant à télécharger les fichiers bruts pour accéder à des informations antérieures.

Les données de consommation foncière sont présentées par territoire et par type d'usage :

- Habitat
- Activité
- Mixte (ce type d'usage combine à la fois pour l'habitat et l'activité ou des équipements publics)
- Infrastructures
- Inconnu (ce type d'usage est utilisé lorsque la destination (habitat / activité) est non déterminée).

Cela permet de **suivre l'évolution de la consommation foncière au fil du temps et d'identifier les usages** des sols. Cependant, la catégorisation des espaces consommés reste parfois imprécise en raison de la large couverture des différentes catégories.

La méthodologie du CEREMA permet de **comparer les données à l'échelle nationale et communale**, donnant ainsi aux territoires des éléments d'analyse.



Source : <https://cartagene.cerema.fr>

En ce qui concerne les parcelles, les données indiquent les surfaces urbanisées et non urbanisées d'une même parcelle, fournissant une vision plus fine de l'évolution de l'artificialisation des sols.

Chaque parcelle est aussi associée à un usage parmi 13 catégories, ce qui permet d'établir une cartographie de l'occupation des sols en fonction de leur usage principal. Selon l'usage déclaré, les parcelles sont classées comme urbanisées ou non.

Cependant, **les fichiers fonciers**, basés sur le cadastre, **n'incluent pas les espaces non cadastrés** tels que la voirie publique ou les cours d'eau, qui représentent environ 4 % de la surface du territoire. Ils **ne prennent pas non plus en compte la consommation foncière liée aux espaces publics**.

Points positifs de cette méthodologie :

- Couverture homogène du territoire
- Millésimes annuels
- Découpage selon le référentiel cadastral permettant des analyses sur le même socle de données avec les documents d'urbanisme du territoire (SCoT ou PLU)

Points négatifs :

- Aucune information sur les zones non cadastrées (infrastructures, chantiers, équipements publics, ...)
- Pas d'information sur les bâtiments agricoles
- Une inertie de l'information due, d'une part, à la livraison des millésimes n-2 de l'année en cours, et d'autre part, à la nature déclarative de cette donnée impliquant des retards et des ajustements quand elle est publiée.

PARTIE 1 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2011-2021 et 2021-2023

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Un territoire urbain au rythme de consommation foncière élevé

En lien avec la périurbanisation, le territoire du SCoT de l'Artois a subi une forte artificialisation des sols. Depuis le XIXe siècle, ce territoire connaît une urbanisation importante et continue.

Initialement, l'urbanisation s'est développée autour de l'exploitation du charbon dans la partie sud du territoire, suivant une logique économique centrée sur les puits miniers le long des veines de charbon. En parallèle, des industries se sont implantées dans les campagnes voisines, notamment à Lillers (industries de la chaussure et agroalimentaire) et à Isbergues (aciérie), contribuant à la croissance démographique du territoire.

Malgré une phase de reconversion économique amorcée dans les années 1960, après la disparition de l'activité minière et son remplacement par l'industrie automobile (elle-même en reconversion aujourd'hui avec le passage du moteur thermique à l'électrique), ou de la présence de l'industrie de la chaussure à Lillers, le territoire a connu une baisse démographique jusqu'en 1982.

Cependant, entre la fin des années 1999 et 2015, une reprise démographique a permis au territoire de gagner plus de 4 361 habitants en une quinzaine d'années.

Sur la période plus récente, de 2015 à 2021, le territoire a toutefois enregistré un nouveau recul démographique d'environ 0,1 % par an, soit une perte de 2 400 habitants (-0,87 % entre 2015 et 2021).

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution de la population entre 1968 et 2021.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
SCoT de l'Artois	289 809	279 330	274 466	277 070	273 369	276 826	277 730	275 327

Évolution de la population entre 1968 et 2021

Source : Exploitation principale des résultats du recensement de la population - INSEE - Traitement AULA

Malgré ces fluctuations et cette baisse générale de population entre 1968 et 2021, l'urbanisation s'est poursuivie jusqu'à aujourd'hui.

Cela s'est notamment traduit par un processus d'étalement urbain, symbolisée en particulier par l'essor des lotissements à faible densité en périphérie des polarités urbaines, qui, en parallèle, étaient confrontées à une dévitalisation de leurs centres-villes. Si au cours de ces dernières années, la taille des parcelles en accession à la propriété a eu tendance à se réduire à moins de 1 000 m², c'est une tendance relativement récente qui explique la forte consommation foncière à vocation habitat du territoire.

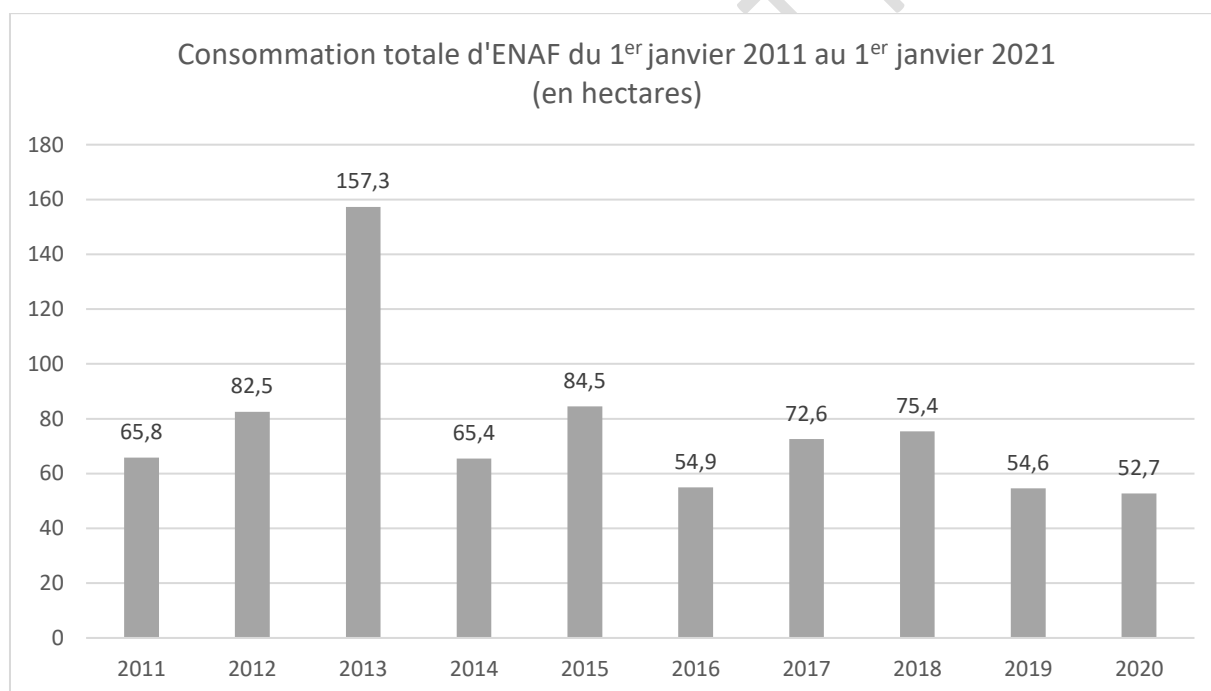
Concernant la consommation foncière à vocation économique, celle-ci reste nettement plus modérée par comparaison à l'habitat et s'explique notamment par :

- L'installation et le développement des zones commerciales en périphérie des centres urbains ;
- Le choix des collectivités locales de sortir du tissu urbain des activités économiques, en particulier industrielles ou artisanales, pouvant générer des nuisances pour les riverains ;
- L'installation des activités de logistique le long des axes (auto)routiers irriguant le territoire ;
- La reconversion économique du territoire passant de l'après-charbon à l'industrie automobile thermique, et aujourd'hui à l'électro-mobilité, dans une stratégie de réindustrialisation nationale.

Fichier Foncier – Application au SCoT de l'Artois (2011 – 2021)

Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) en ha selon la méthode du CEREMA pour la période 1^{er} janvier 2011- 1^{er} janvier 2021 (données 2024)

765,6 ha



Source : <https://cartagene.cerema.fr>

Sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021, le territoire du SCoT de l'Artois a artificialisé, selon la méthode du CEREMA :

765,6 ha, soit 76,5 ha/an durant cet intervalle avec des pics de consommation atteints en 2013 et 2015. Depuis 2018, cette consommation tend à décroître.

A noter, que le SCoT précédent, approuvé en 2008, avait prévu de limiter la consommation d'espaces à 600 hectares en 10 ans, soit en moyenne 60 hectares par an.

A l'échelle communale, l'analyse de la consommation foncière pour la période 2011 - 2021 montre une hétérogénéité entre les communes elles-mêmes, sans pour autant faire apparaître de situations extraordinaires en termes de consommation foncière à l'échelle communale, hormis le cas particulier de Ruitz, Douvrin et Billy – Berclau avec une consommation importante de foncier.

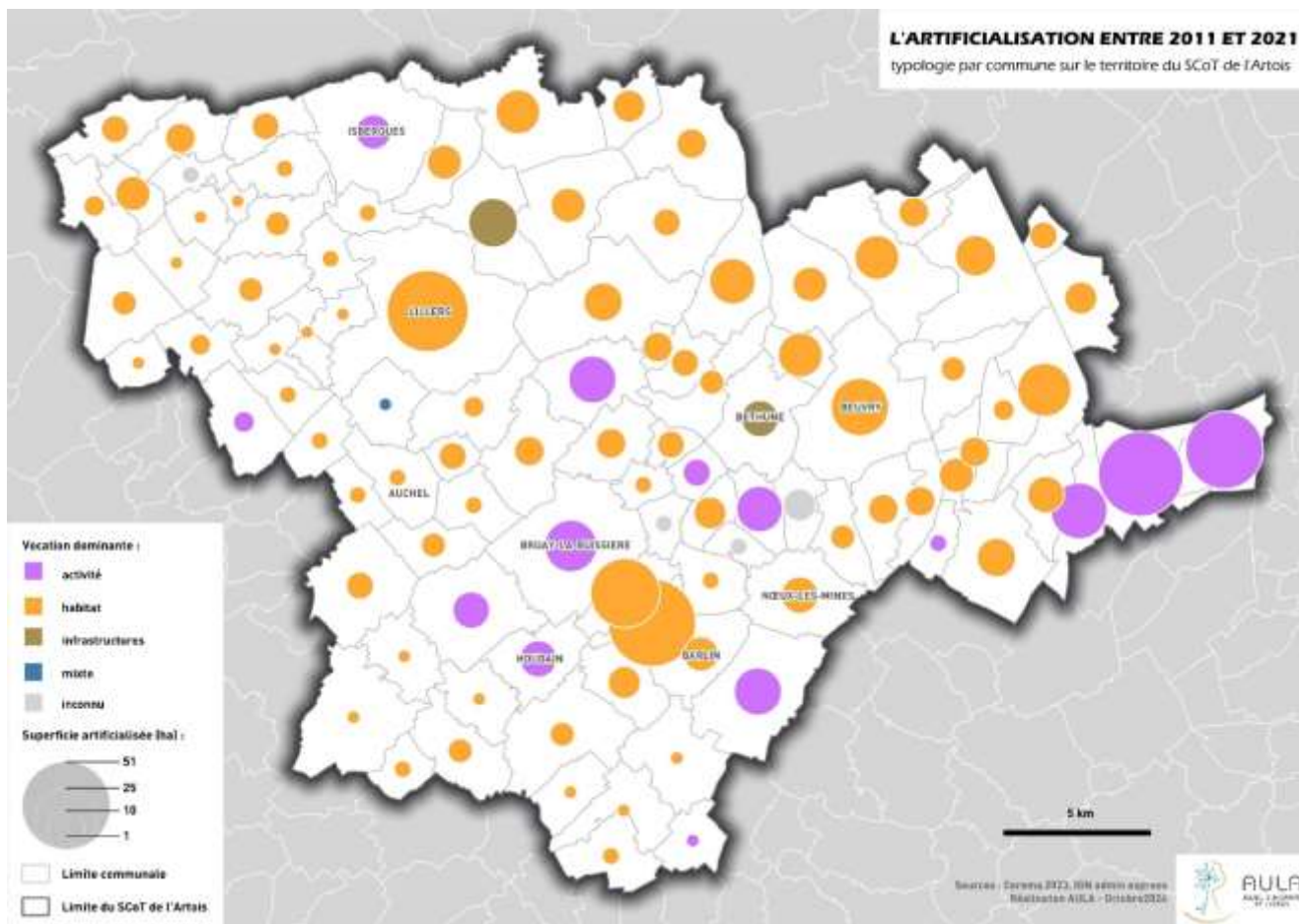
Ici, l'analyse de la consommation foncière sera plutôt abordée par grands secteurs géographiques. Ainsi, de manière schématique, elle a été plus forte sur :

- Les anciennes communes minières ;
- Les communes situées à l'est du territoire le long des D 941 et D 947 ;
- Sur le Bas-Pays, au nord de Béthune ;
- Ainsi que les principales polarités du territoire, à l'exception notable de la ville-centre de Béthune et d'Auchel qui n'ont que peu consommé de foncier entre 2011 et 2021.

Cette consommation foncière s'explique principalement par le développement de nouveaux quartiers résidentiels en périphérie des villes centres, en accompagnement des souhaits de la population locale d'accéder en général à la propriété (de type maison sur parcelle) ou liés à l'accueil de ménages originaires de territoires limitrophes. Dans le 1^{er} cas, cette dynamique s'est traduite par la réalisation de lotissements qui sont venus dévitaliser les polarités. Dans le second, il s'agit de ménages extérieurs au territoire qui ont trouvé sur celui-ci des conditions financières d'installation plus abordables. C'est typiquement le cas des communes du Bas Pays de Béthune et du secteur Est qui ont accueilli des ménages en provenance de la MEL en raison de prix de foncier et de l'immobilier moins chers.

Enfin, l'essor des zones d'activités économiques, notamment autour des principales Zones d'Activités Economiques du territoire et le développement des infrastructures, notamment routières, ont aussi contribué à cette dynamique.

A contrario, la consommation foncière a été nettement plus faible dans les secteurs plus ruraux du territoire, au sud dans les Collines de l'Artois ou à l'ouest dans le Pays d'Aire par exemple.



Différenciation des déterminants de la consommation foncière observée

Les déterminants de la consommation d'ENAF constituent les usages pour lesquels le territoire a consommé du foncier : pour de l'habitat, de l'activité, des infrastructures routières/ferroviaires ou pour des usages mixtes (équipements publics) ou non renseignés.

Au sein de la consommation totale d'espace entre 2011 et 2021 sur le territoire du SCoT de l'Artois, **l'habitat représente 58,8%** (450 ha), **l'activité 29,6%** (226,9 ha) et les infrastructures 8,4% (64,3 ha).

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en ha selon la méthode CEREMA entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021

■ Habitat ■ Activité ■ Mixte ■ Infrastructures ■ Inconnu



Destination des espaces artificialisés	En hectare	En %	En ha/an
Habitat	450	58,8%	45
Activité	226,9	29,6%	22,7
Mixte	11,5	1,5%	1,15
Infrastructures	64,3	8,4%	6,43
Inconnu	12,9	1,7%	1,29

Source : Portail de l'artificialisation, données CEREMA, 2024

Une analyse plus détaillée révèle que la majorité des espaces artificialisés destinés à l'habitat ont favorisé l'essor de nombreux lotissements pavillonnaires, caractérisés par une forte consommation de surface par logement. Ce développement a engendré un tissu urbain discontinu et diffus, illustrant la prédominance de l'habitat individuel et isolé sur le territoire, avec des parcelles étendues et des infrastructures spécifiques.

A la différence du foncier à vocation habitat, la consommation foncière à vocation « infrastructures », ou « activité » est beaucoup plus concentrée autour des principales ZAE portées par la Communauté d'Agglomération, et touche pour l'essentiel qu'un nombre limité de communes.

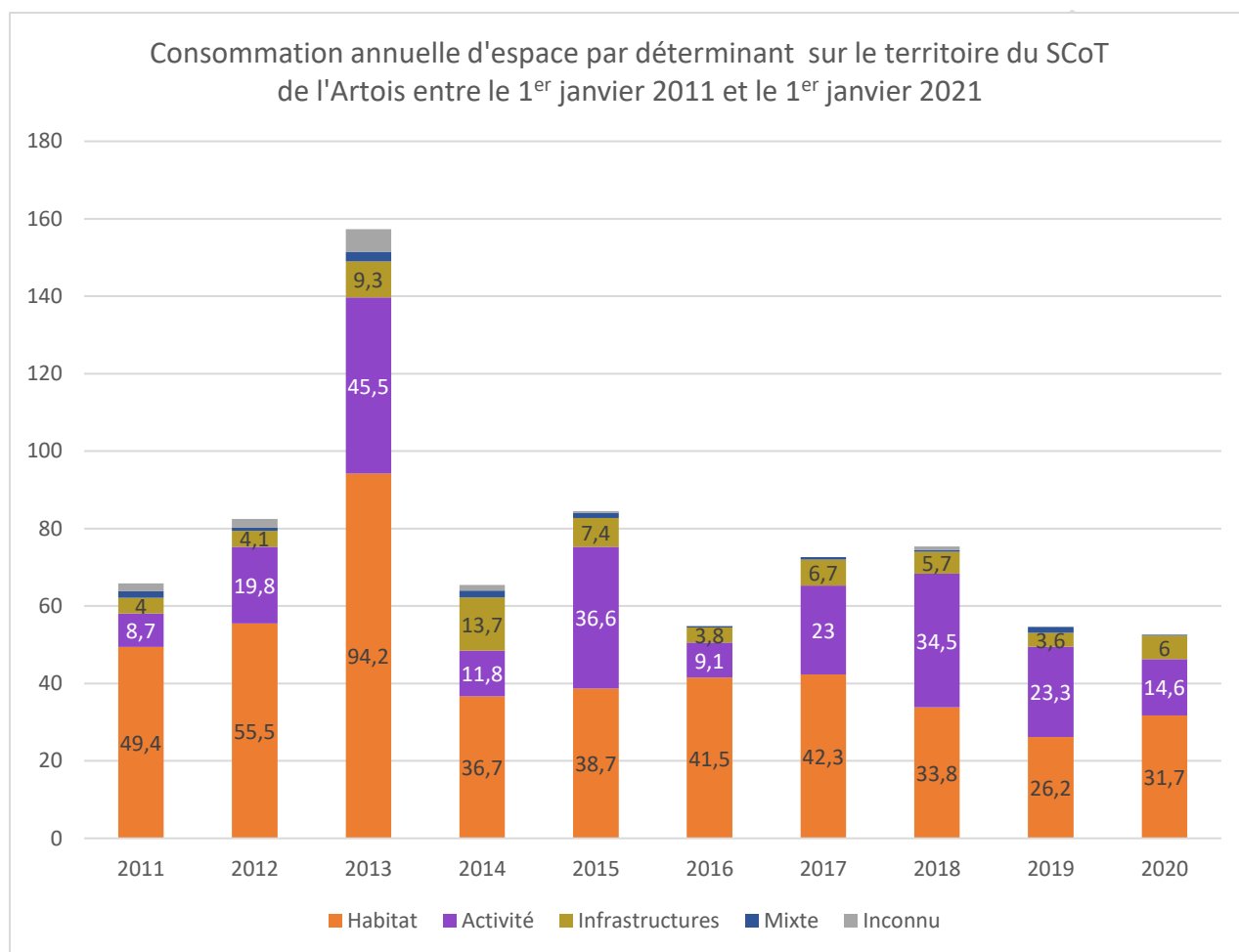
En ce qui concerne le développement économique – « activité », le développement de zones d'activités et la création ou l'extension de zones commerciales existantes représentent les principaux aménagements consommateurs d'espaces.

A titre d'exemples, on retrouve notamment parmi ces sites le parc d'activités « Artois Flandres » à Douvrin, le développement de la zone industrielle de Ruitz, l'extension de la zone commerciale de la « Porte Nord » à Bruay-La-Buissière.

Sur ces dernières années, il faut noter le développement du secteur de la logistique qui, à l'instar de ce qui se passe sur le territoire voisin du SCoT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin, prend une place de plus en plus importante sur le SCoT de l'Artois.

A titre d'exemple, on citera la zone Logisterra de Nœux-les-Mines implantée le long de l'A26.

Si les « infrastructures » représente une part non négligeable de la consommation foncière avec 64,3 hectares consommés en dix ans, ceci s'explique notamment par la réalisation de plusieurs projets routiers structurants, tel que le contournement de Busnes, la déviation de la D 945 entre Béthune et Lestrem, etc.



Source : Portail de l'artificialisation, données CEREMA, 2024

- ➔ Comme mentionné précédemment, **le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de la Région Hauts-de-France impose une réduction de 67,5 % du rythme de consommation foncière sur la période 2021-2031 pour le territoire du SCoT de l'Artois, en se basant sur la consommation foncière observée entre 2011 et 2021.

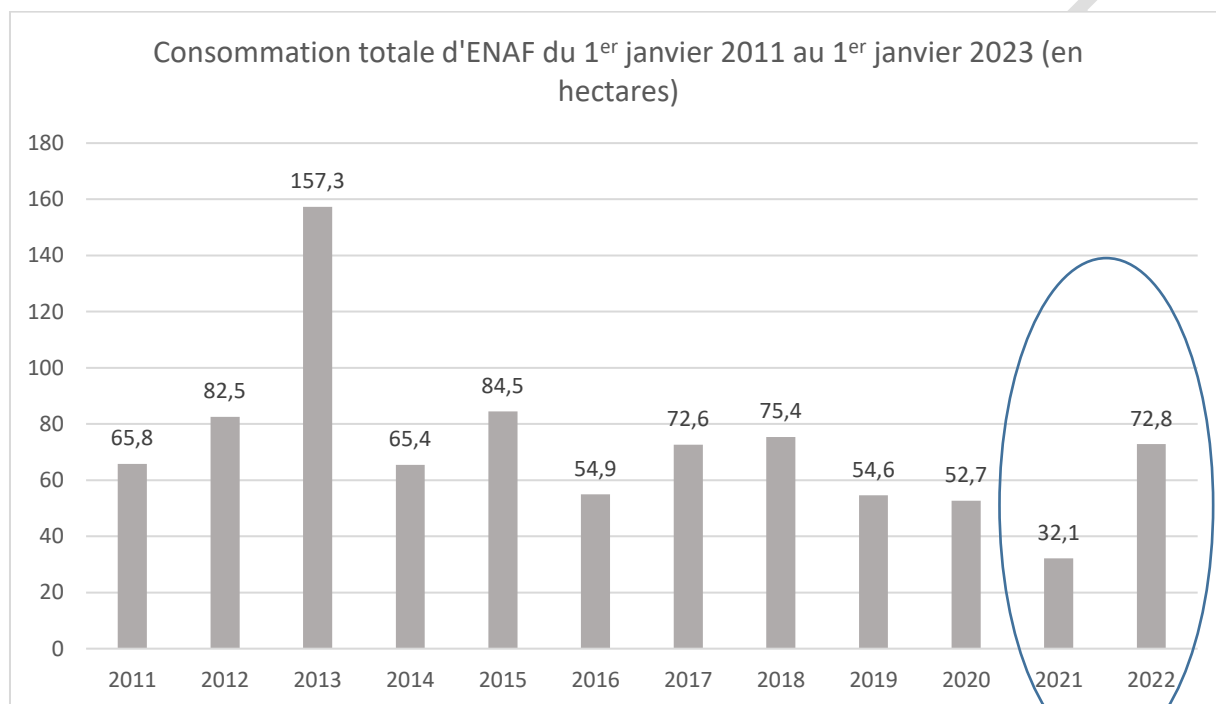
La consommation foncière sur le périmètre du SCoT de l'Artois est estimée à 765,6 hectares pour la période 2011-2021. Le projet de territoire prévoit donc l'utilisation de 249 hectares pour l'ensemble de la période 2021-2031.

Qu'en est-il aujourd'hui ?

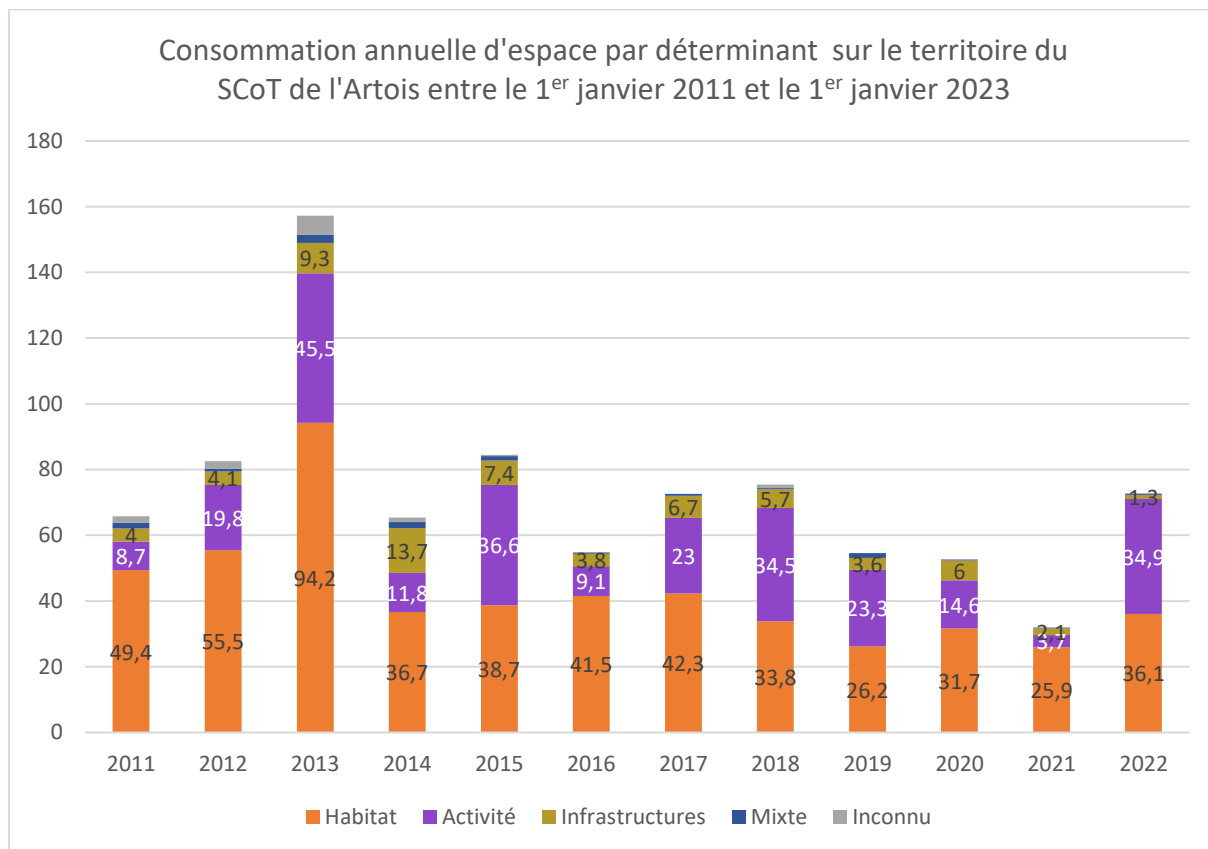
Fichier Foncier – Application du SCoT de l'Artois (2021 – 2023)

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en ha selon la méthode du CEREMA pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2023 (données 2024)

104,9 ha



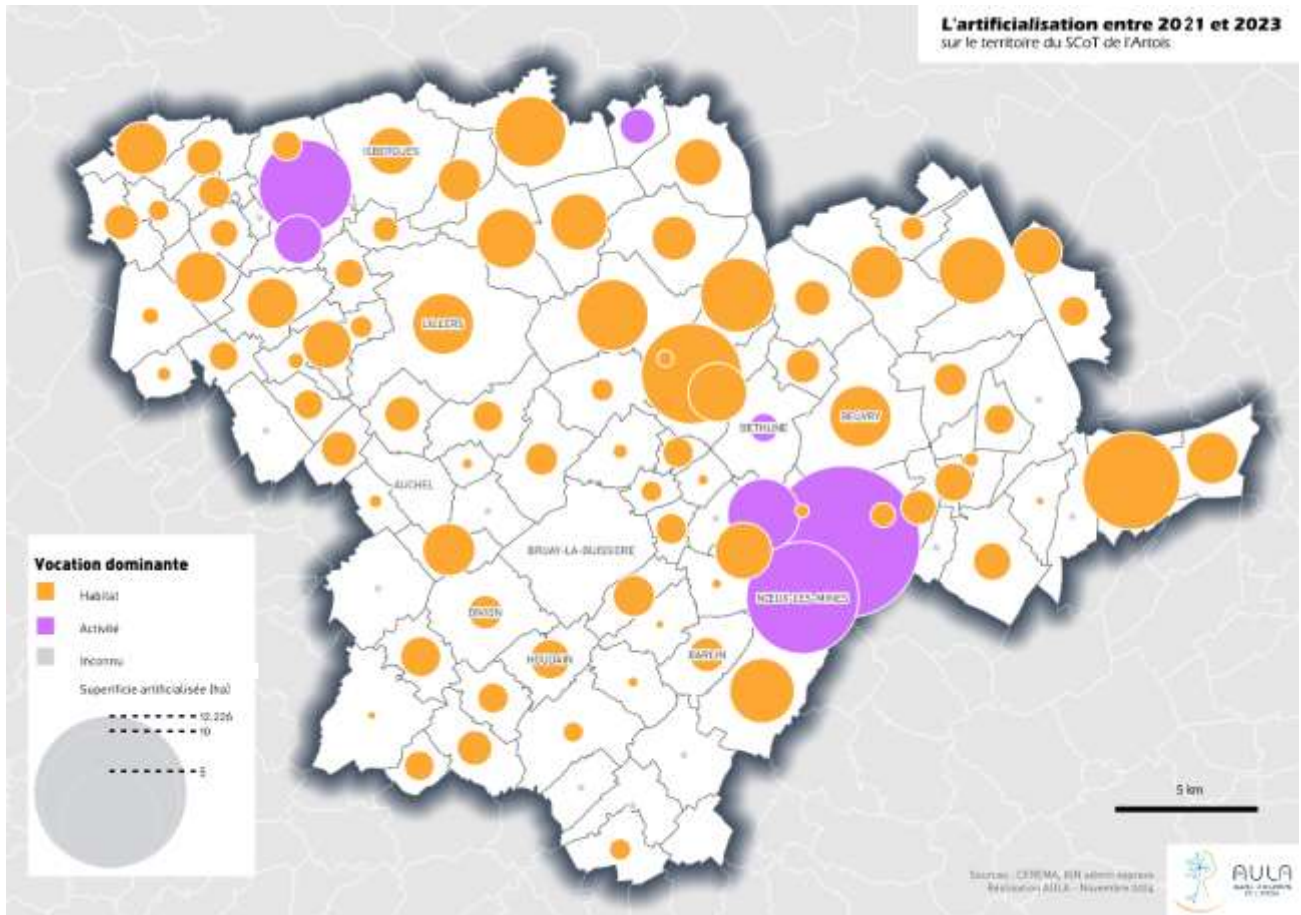
Sur la période du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2023, le territoire du SCoT de l'Artois a artificialisé selon la méthode du CEREMA 104,9 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Source : Portail de l'artificialisation, données CEREMA, 2024

Ainsi, le territoire du SCoT de l'Artois est encore marqué par une forte consommation foncière sur la période récente. On note que l'année 2021 est marquée par une diminution sensible de la consommation foncière du fait de la pandémie. L'année 2022 affiche une nette reprise de cette dernière, liée notamment au rebond de l'activité économique post-covid. De plus, suite à l'annonce de l'objectif ZAN et des échéances précises de mise à jour des documents d'urbanisme intégrant les objectifs de réduction de consommation foncière, l'EPCI a enregistré une augmentation de nombreux dépôts de demandes de permis d'aménager effectués par les promoteurs qui anticipent l'échéance de 2028.

A l'échelle communale, l'analyse de la consommation foncière entre 2021 et 2023 montre toujours une hétérogénéité entre les communes elles-mêmes avec une forte consommation sur les communes de Labourse, Noeux-les-Mines, Verquin et Mazinghem pour de la vocation « activité ».



Sur la période récente, entre le **1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2023**, sur les **104,9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés**, ces derniers étaient à destination de/des :

L'habitat : 62 hectares

L'activité : 38,6 hectares

Mixte : 0,6 hectares

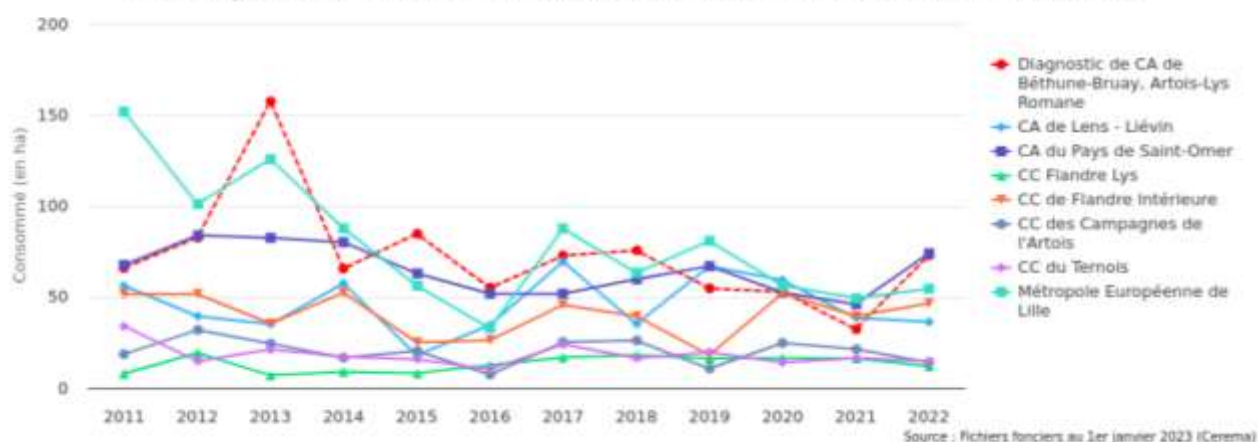
Infrastructures : 3,4 hectares

Inconnu : 0,2 hectares

A noter l'extension en cours de la zone industrielle de Ruitz sur environ une cinquantaine d'hectares, compris dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) antérieure à 2021 et qui sont donc considérés comme déjà consommés.

Éléments de comparaison avec les territoires voisins

Comparaison de la consommation annuelle d'espace entre CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane et les territoires similaires entre 2011 et 2022 (en ha)



Source : Rapport local de suivi de la consommation des sols – Diagnostic de la CA Béthune – Bruay, Artois Lys Romane

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
CA de Béthune Bruay, Artois Lys Romane	65.8	82.5	157.3	65.4	84.5	54.9	72.6	75.4	54.6	52.7	32.1	72.8	870.5
CA de Lens – Liévin	56.0	39.3	34.9	57.3	17.8	34.4	69.3	35.0	66.6	59.1	38.4	36.1	554.1
CA du Pays de Saint-Omer	67.4	83.6	82.3	79.9	62.8	51.6	51.6	59.6	66.8	52.3	45.8	73.8	777.5
CC Flandre Lys	7.7	19.2	6.8	8.8	8.0	12.4	16.6	17.8	16.1	16.3	16.2	11.7	157.7
CC de Flandre Intérieure	51.4	51.4	35.3	52.1	24.9	26.0	45.5	39.3	17.9	51.9	39.3	46.3	481.3
CC des Campagnes de l'Artois	18.5	31.7	24.1	16.5	20.2	7.2	25.0	25.9	10.5	24.6	21.3	13.9	239.3
CC du Ternois	33.7	14.6	21.1	17.0	15.5	10.1	23.9	16.3	19.5	13.9	16.3	14.6	216.6
Métropole Européenne de Lille	151.6	100.9	125.5	87.5	56.0	32.5	87.5	63.0	80.7	56.1	49.0	54.4	944.7

Source : Fichiers Fonciers au 1^{er} janvier 2023 (CEREMA) - Rapport local de suivi de la consommation des sols – Diagnostic de la CA Béthune – Bruay, Artois Lys Romane

Des réserves foncières importantes

Le processus de révision du SCOT a amené à estimer les disponibilités foncières inscrites dans les documents d'urbanisme inférieurs de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane.

En effet, cette estimation est nécessaire pour évaluer l'offre foncière existante au regard de la stratégie de développement que se fixera le territoire pour les prochaines années.

➔ Zonage PLU

On dénombre près de **1 443,65 ha de zones à urbaniser** (à vocation habitat, économie, etc.)

- Total des surfaces des zones AU (2AU extraites) : 1 500,4 hectares → 1 100 ha de zones 1AU mobilisables dans le rapport local de suivi de la consommation des sols de la CABBALR.
- Total de l’emprise au sol de tous les bâtiments existants dans les zones AU : 56,75 hectares

A noter que le calcul a été effectué avec un traitement entre les zones AU des PLU (*source : CABBALR*) et les surfaces au sol de tous les bâtiments (*Source : IGN issues des plans cadastraux PCI de la DGFIP*).

Le territoire dispose encore d’importantes réserves foncières dans une période où la lutte contre la consommation foncière et l’artificialisation des sols est une priorité nationale et un enjeu majeur pour les territoires.

→ Friches

De plus, il est important de **souligner la part non négligeable d’espaces en mutation** (chantiers, friches, délaissés urbains) sur le territoire du SCoT.

Parmi ceux-ci, **les friches économiques**, c’est-à-dire les zones anciennement occupées par des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) non encore requalifiées et dont l’arrêt de l’activité est visible : détérioration du site, développement d’une végétation spontanée ont une superficie de **131,2 hectares en 2021** sur le territoire de la Communauté d’Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane (*Source : OCS2D*).

En ce qui concerne **les secteurs urbains abandonnés** autres que les friches industrielles ou commerciales c’est-à-dire des terrains vagues, anciens terrains bâtis rasés, délaissés, dents creuses, etc. concernent **233,86 hectares en 2021** (*Source : OCS2D*).

Ces chiffres montrent bien toute l’importance que revêt pour le territoire l’enjeu de la reconquête des zones délaissées, politique déjà engagée depuis de nombreuses années par les collectivités en partenariat avec l’Établissement Public Foncier (EPF) notamment, qui doit être poursuivie dans une période où la question d’une gestion économe de l’espace et d’une consommation foncière maîtrisée et régulée est au cœur des préoccupations.

La poursuite de la reconquête des délaissés urbains reste plus que jamais d’actualité sur le territoire.

Une étude d’identification et de requalification des friches est en cours et devra alimenter cette perspective dans le cadre de l’élaboration des documents d’urbanisme de rang inférieur. Elle permettra en outre d’affiner la stratégie de développement économique quant aux opportunités de développement que le parc de friches est en capacité d’offrir.

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Bien que le SCoT de l'Artois cherche à restreindre la consommation foncière en privilégiant autant que possible la densification du tissu urbain (combler les dents creuses, utiliser les parcelles disponibles dans les zones déjà urbanisées, etc.) et le renouvellement urbain, certains besoins identifiés justifient les objectifs de consommation établis par le SCoT.

Besoins fonciers induits par la stratégie du SCoT à horizon 2031

Foncier maximum aménageable entre 2021 et 2031	Habitat	Développement économique	Equipements et infrastructures
SCoT de l'Artois	118,2 ha (47,5%)	118,2 ha (47,5%)	12,4 ha (5%)
Total	249 ha		

Conformément aux prescriptions législatives et au SRADDET, l'objectif d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est fixé à 124,5 hectares pour la période 2031-2040 et à 62,25 hectares pour 2040-2050.

De plus, tout nouveau projet d'aménagement ou d'urbanisation impliquant une consommation d'ENAF (jusqu'en 2031) ou une artificialisation (à partir de 2031) doit justifier de l'application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

ZOOM sur la consommation foncière depuis 2021 :

SCoT de l'Artois	Habitat	Développement économique	Equipements et infrastructures
Besoin foncier pour la période 2021 - 2031	249 ha		
Perspective de consommation foncière 2021 - 2031	118,2 ha (47,5%)	118,2 ha (47,5%)	12,4 ha (5%)
Déjà consommé entre le 1 ^{er} janvier 2021 et le 1 ^{er} janvier 2023	104,9 ha (*dont la catégorie « Mixte » et « Inconnu »)		
Déclinaison de la consommation foncière du 1 ^{er} janvier 2021 au 1 ^{er} janvier 2023	62 ha (59,1%)	38,6 ha (36,8%)	3,4 ha (3,2%)
Ce qu'il est possible de consommer par le territoire au 1 ^{er} janvier 2023	56,2 ha	79,9 ha	9 ha

Les pages suivantes expliquent la ventilation des besoins fonciers induits par la stratégie SCoT pour le développement résidentiel, le développement économique et pour celui des équipements.

→ Pour le développement résidentiel

Le besoin foncier projeté par le SCoT en cours de révision répond à **trois enjeux majeurs**, considérés comme des défis à relever :

- **Relancer l'attractivité du territoire** en renforçant l'attrait résidentiel, dans le but **d'attirer de nouveaux habitants** et de créer les conditions favorables à la réduction des logements vacants.
- **Diversifier l'offre résidentielle** pour mieux répondre aux besoins et aux revenus des ménages.
- **Prendre en compte les évolutions sociétales** qui influencent le marché de l'habitat, telles que le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages.

Pour cela, le SCoT de l'Artois entend favoriser un développement urbain résidentiel économe en espaces, en priorisant le renouvellement du tissu urbain existant et en maîtrisant les extensions de l'urbanisation – **construire la ville sur la ville**.

Un principe d'intensification urbaine, en accord avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) doit être intégré, particulièrement autour des infrastructures de transport collectif structurantes mais aussi à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

À cette fin, le SCoT propose une définition de l'enveloppe urbaine.

Une enveloppe urbaine existante désigne un périmètre englobant un espace suffisamment urbanisé pour constituer un ensemble cohérent. Elle comprend les zones urbanisées (bâtiments, friches, infrastructures telles que les voiries et équipements), les espaces à vocation récréative (parcs, etc.), ainsi que les enclaves non bâties situées au sein des zones urbanisées (comme les dents creuses, etc.).

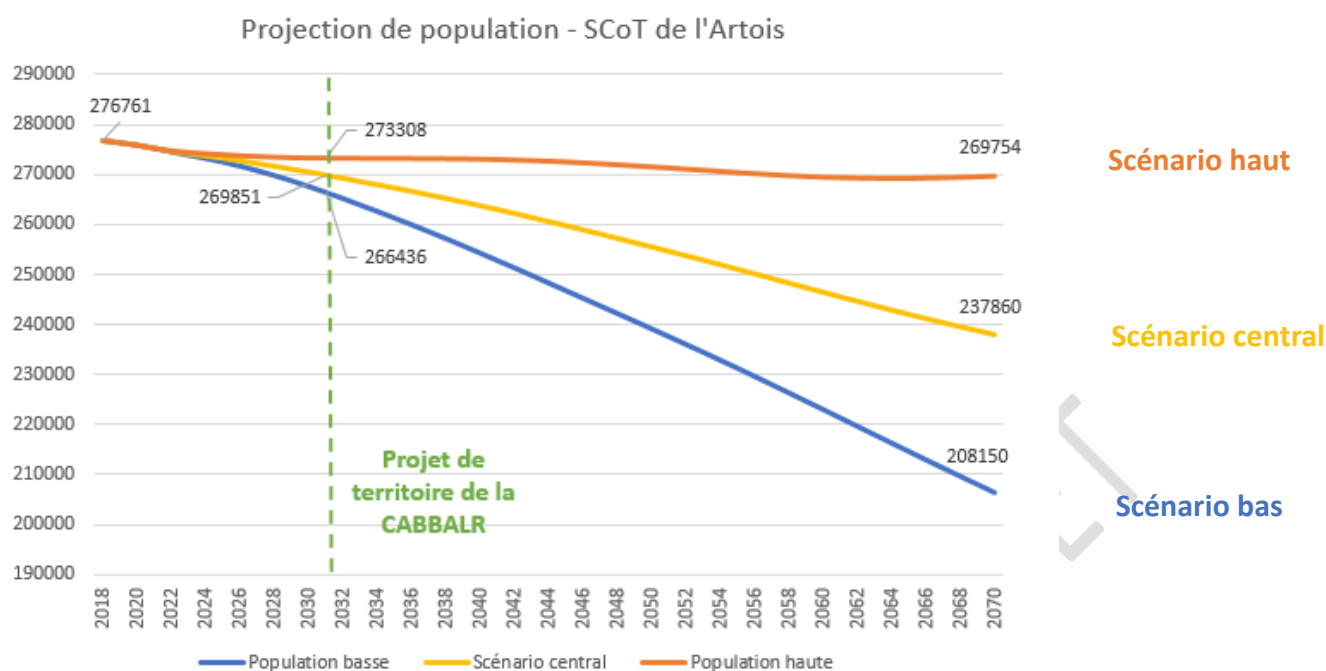
Dès lors, l'urbanisation diffuse (bâti isolé, écarts, etc.) est exclue de l'emprise de l'enveloppe urbaine et donc fortement limitée.

L'ambition démographique : variable cadre du développement résidentiel.

Entre 2015 et 2021, l'INSEE observe un déclin démographique d'environ 0,15 % par an sur le territoire du SCoT de l'Artois, soit une perte totale de 2 400 habitants sur cette période (-0,87 % entre 2015 et 2021).

Selon les projections démographiques OMPHALE de l'INSEE, en fonction des différents scénarios, **la population du territoire pourrait se situer entre 269 754 et 208 150 habitants d'ici 2070**, par rapport au recensement de 2018, soit une perte entre 2,5% et 24,8% de population.

Au 1^{er} janvier 2021, le territoire comptait 275 327 habitants.



	OMPHALE				Evol. 2018/2070	Evol. 2018/2040
	2018	2031	2040	2070		
Scénario bas	276 761	266 436	254 324	208 150	-24,8%	-8,1%
Scénario central	276 761	269 851	263 722	237 860	-14,1%	-4,7%
Scénario haut	276 761	273 308	273 097	269 754	-2,5%	-1,3%

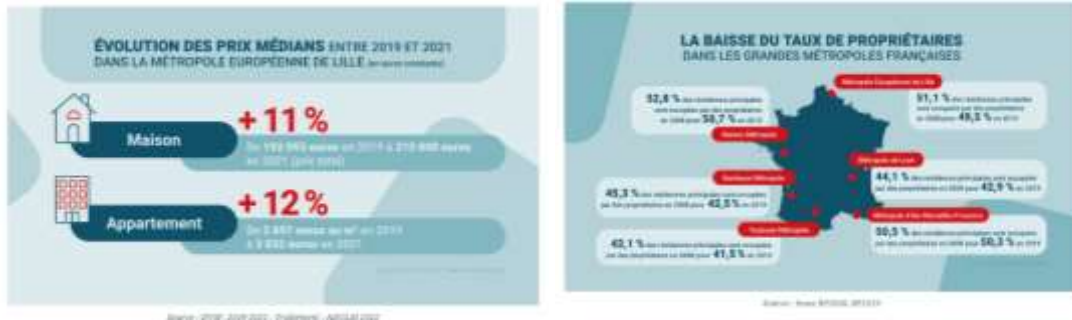
Les projections démographiques sur le territoire du SCoT

Source : Exploitation principale des résultats du recensement de la population - INSEE - Traitement AULA

Ces trois scénarii envisagent à plus ou moins proche échéance et de manière plus ou moins rapide, **une décroissance démographique**. Plusieurs éléments et diverses perspectives, non pris en compte dans les modèles, permettent aujourd'hui de penser que la déprise démographique pourrait être modérée. Ils sont principalement de 4 ordres :

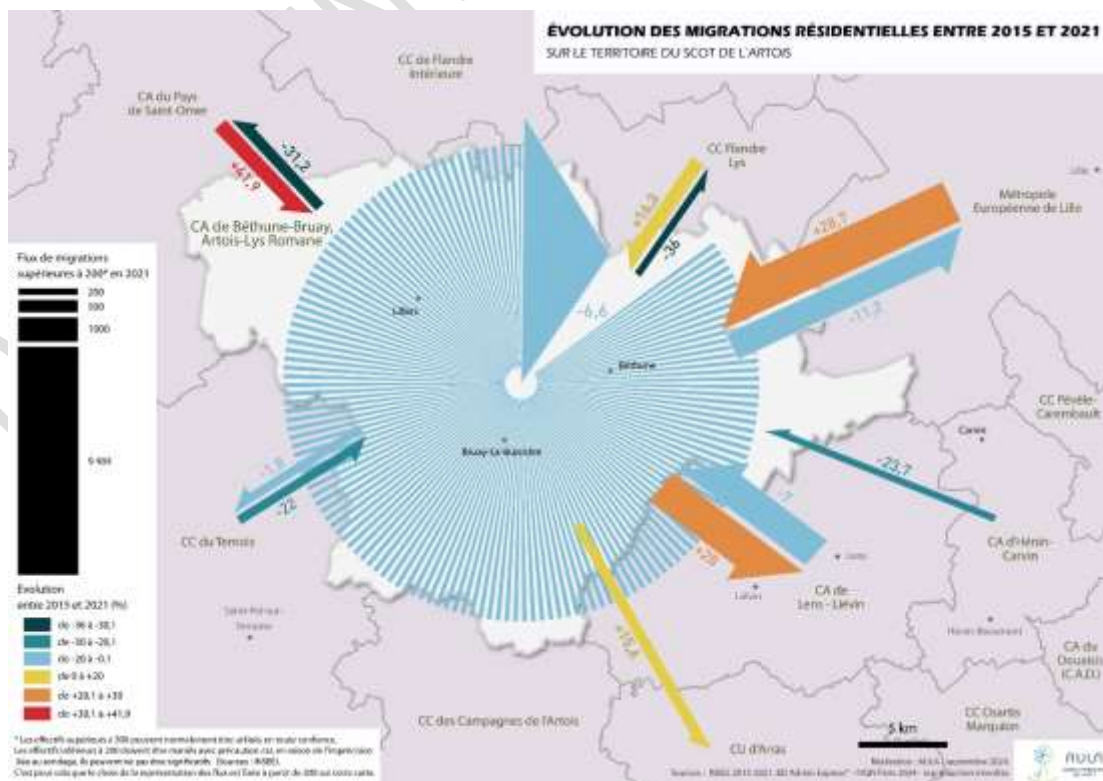
- **Le projet de territoire adopté par les élus en 2022 porte principalement sur un renforcement de l'attractivité, tant économique notamment avec la réindustrialisation du territoire** (visant à la création d'emplois), **que sociale et environnementale**, afin de maintenir les populations en place et en attirer de nouvelles. Le territoire suit en cela les directives de l'État en matière de souveraineté nationale, notamment dans le secteur industriel, en favorisant la relocalisation d'industries stratégiques sur le sol français. Le projet de SCoT en est la traduction sur le plan réglementaire et de l'aménagement du territoire. Il est à ce titre l'expression d'un projet politique et doit être en concordance avec les ambitions portées par les élus (*Source : <https://www.bethunebruay.fr/fr/projetdeterritoire>*).
- **Le prix élevé du foncier et de l'immobilier sur la Métropole Européenne de Lille (MEL)**, qui rend l'accès au logement difficile notamment pour les jeunes ménages comme le montrent les études suivantes « L'observation sociale pour le logement d'abord – *Source : https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2023/03/Les-jeunes-et-le-Logement-dabord_ADULM.pdf* » ou encore « Les dynamiques immobilières du logement. Qui achète ? Qui vend ? – Une analyse de l'inégal accès

à la propriété dans la Métropole Européenne de Lille – *Source*: <https://storymaps.arcgis.com/stories/9954fbd145db4e4b89d91e0f3a9af3b3> » d'où sont issus les deux schémas ci-dessous :



Dans la dernière étude, il est précisé que la répartition géographique des acheteurs de biens immobiliers au sein de la MEL varie considérablement en fonction de la catégorie socio-professionnelle. Cette différenciation met en évidence les inégalités et les contraintes budgétaires qui influencent la répartition spatiale des acquéreurs et limitent leurs choix de lieux de résidence en tant qu'accédants à la propriété. Les territoires limitrophes de la MEL, qui offrent des prix du foncier plus faibles, tirent d'ailleurs profit de cette situation pour accueillir des nouveaux ménages en provenance de la métropole lilloise. C'est notamment le cas dans les secteurs Nord et Est du territoire du SCOT de l'Artois.

Cela se traduit concrètement au niveau des migrations résidentielles par un flux de nouveaux entrants sur le territoire du SCOT de l'Artois en provenance de la MEL en progression régulière entre 2015 et 2021 (+28,7%) alors que dans le même temps les flux depuis l'Artois vers la MEL, nettement moins importants, sont en baisse (-11,2%). Le territoire de l'Artois est donc largement bénéficiaire au jeu des migrations résidentielles avec la MEL, ce qui est également le cas mais dans une moindre mesure avec les territoires limitrophes de l'Audomarois et de Flandre-Lys.



Compte tenu de l'évolution probable des prix de l'immobilier et du foncier sur la MEL, cette dynamique devrait se poursuivre dans les prochaines années, et ce d'autant plus que la CABBALR s'est engagée dans une ambitieuse politique de redynamisation économique et mise également sur son cadre de vie pour attirer une nouvelle population.

- **La recherche d'un cadre de vie beaucoup plus paisible.** D'après le « Baromètre des Petites villes de demain : le regard optimiste des jeunes », pour beaucoup d'entre eux, la grande ville n'est plus un idéal. Chez les moins de 35 ans, 28% affirment même qu'ils pourraient s'installer dans une petite ville de moins de 25 000 habitants (Béthune, plus grande ville du territoire, compte environ 25 000 habitants en 2021), notamment plébiscitées pour la tranquillité, la proximité de la nature et des logements plus grands. Autre indicateur positif dans cette étude, **51% des Français estiment que les petites villes vont se développer** au cours de la prochaine décennie.
- **Cette attractivité du territoire du SCOT de l'Artois devrait également se renforcer avec l'amélioration prévue de la desserte ferroviaire avec les territoires limitrophes**, et en particulier avec la MEL, par la mise en service à l'horizon de 2040 du Service Express Régional Métropolitain qui va *a minima* doubler l'offre ferroviaire dans l'ensemble des gares du territoire (*Source* : <https://www.societedesgrandsprojets.fr/service-express-regional-metropolitain-hauts-france>). Accompagner cette évolution de l'offre ferroviaire par des projets d'aménagement multi-fonctionnels autour des pôles gares permettra de proposer des alternatives intéressantes en matière de logements abordables aux ménages du territoire ainsi qu'aux nouveaux arrivants, tout en offrant un cadre de vie agréable ainsi que des services et commerces adaptés aux différents profils. Cela doit donc encourager l'installation de nouvelles familles sur le territoire qui participeront à la revitalisation des pôles urbains.
- **Enfin, les modèles scientifiques sont unanimes sur le sujet de la montée du niveau de la mer d'ici 2050** (*Source* : <https://www.nationalgeographic.fr/environnement/elevation-du-niveau-de-la-mer-les-chiffres-clefs> / *Dernier rapport du GIEC*), c'est plus de **450.000 personnes qui seront concernées rien qu'en Flandre maritime** et sans compter les côtes belges et néerlandaises largement touchées. Il est probable que ces évolutions influencent les dynamiques des « déplacés climatiques », ce qui pourrait constituer un atout pour le territoire de l'Artois dans l'optique d'un report de population vers les « terres » non soumis à ce risque climatique.



Source : <https://sealevelrise.brgm.fr>

Au regard de ces éléments, et dans l'optique de conserver une prospective qui soit réaliste et conforme aux prévisions des modèles statistiques, les élus de la CABBALR se sont donc accordés sur un scénario

de « l'entre deux » : entre le scénario haut et central du modèle OMPHALE, soit un différentiel estimé à 4 688 habitants.

	OMPHALE
	2040
Scénario central (OMPHALE)	263 722
Scénario de l'entre deux (ELUS)	268 410
Scénario haut (OMPHALE)	273 097

Les projections démographiques sur le territoire du SCoT

Source : Exploitation principale des résultats du recensement de la population - INSEE - Traitement AULA

Par ailleurs, l'évaluation du SCoT à 6 ans, prévue par le code de l'urbanisme, permettra de corriger les perspectives choisies au regard des évolutions démographiques effectivement constatées. Ce travail pourra également être envisagé dans le cadre des évaluations intermédiaires à 3 ans qui pourraient être entreprises.

La population projetée en 2040 serait donc de 268 410 habitants, soit -7 684 habitants par rapport à 2020 (soit -2,78% entre 2020 et 2040).

L'objectif du projet de territoire est donc de s'inscrire dans une logique de baisse modérée de la population.

Le SCoT fixe pour répondre aux défis à relever du territoire (attirer de nouveaux habitants, diversifier l'offre résidentielle et prendre en compte les évolutions sociétales) et permettre, si possible, un maintien de la population, une production d'au moins 16 571 logements, arrondie à **17 000 logements pour la période 2020 – 2040.**

La nouvelle version du logiciel OTELO (outil d'estimation des besoins en logements développé par le ministère de la Transition écologique et le CEREMA), entrée en service en 2024, n'étant pas disponible à la date de calcul des besoins en logements réalisé en 2023, nous avons eu recours à la méthode de calcul du « point mort », que nous avons adaptée en attribuant des valeurs cibles aux indicateurs utilisés, ceci afin de prendre en compte les dynamiques, évolutions sociétales et politiques en cours sur le territoire.

Il est à noter que les résultats obtenus par cette méthode de calcul ont été comparés aux résultats obtenus avec la nouvelle version de l'outil OTELO. Sur la base du scénario démographique et des valeurs cibles retenus par le SCOT, il en ressort que l'écart entre les deux estimations est particulièrement faible, de l'ordre de 200 logements sur une temporalité de 20 ans, ce qui rend notre estimation tout à fait acceptable.

Les critères suivants ont été retenus pour le calcul de l'objectif de productions de logements à horizon 2040 :

	2020	2040 (valeurs cibles)
Population municipale	276 094 habitants	268 410 habitants
Taux de vacance	8,2%	7%
Taux de résidences secondaire	0,7%	0,7%
Taille des ménages	2,36	2,06
Taux de renouvellement du parc	0,15%*	0,15%
Taux de résidence principale	91,1%	92,3%

* Taux de renouvellement urbain observé entre 2001 et 2021

Plus en détail, comme évoqué précédemment, **l'évolution démographique retenue est celle de l'« entre-deux », avec une population projetée de 268 410 habitants en 2040.**

Dans le cadre de la politique de lutte contre la vacance, **un taux cible de 7 % a été fixé pour cette échéance.** Concernant **les résidences secondaires**, il a été décidé de **maintenir leur taux au niveau de 2020** considérant que la priorité du territoire était donnée aux résidences principales et non au développement d'une offre de résidences secondaires.

En matière de renouvellement urbain, le choix s'est porté sur la reconduction du taux de renouvellement urbain observé entre 2001 et 2021, soit 0,15%, considérant que les grandes opérations de restructuration urbaine (de type NPNRU et ERBM), ayant engendré des volumes importants de démolition de logements, arrivaient à leur terme et que la période à venir avait pour ambition de **mieux mobiliser le foncier existant**, notamment en recyclant les friches et en optimisant les espaces déjà urbanisés dans un souci de lutter contre l'étalement urbain (cf. par exemple les projets d'aménagement multi-fonctionnels autour des pôles gares en prévision du SERM).

Enfin, **la taille des ménages projetée à 2040, estimée à 2,06** (contre 2,36 en 2020), revêt une importance particulière puisque c'est vraisemblablement l'indicateur le plus impactant sur le nombre de logements à prévoir. L'accélération du **vieillessement de la population prévue** dans les années à venir est l'un des facteurs démographiques majeurs qui va toucher le territoire à horizon 2040 (cf. le diagnostic territorial). C'est vraiment une spécificité pour le territoire, qui déterminera le type de logements à produire. A cela, il faut également ajouter les tendances nationales en matière d'**évolution des modes de vie et des structures familiales** marquées par une augmentation des familles monoparentales, un accroissement des ménages d'une seule personne, la poursuite des phénomènes de décohabitation, etc.

ZOOM et déclinaison des 16 571 logements (17 000 logements) :

Ce besoin se détaille comme ci-après :

- Construction neuve pour répondre au besoin de résidences principales : 13 075 logements
- Construction neuve dans le cadre du renouvellement du parc : 4 047 logements
- Construction neuve pour pallier le changement d'occupation de logements (résidence principale devenue résidence secondaire) : 117 logements

/!\ Attention : La politique de lutte contre la vacance permet la **remise sur le marché à horizon 2040 de 668 logements vacants à soustraire du besoin en construction neuve.**

Nombre de logements pour la période 2020-2040 : 16 571 logements.

Le SCoT s'est fixé un objectif :

- 2/3 de la production de logements en renouvellement compte tenu du potentiel foncier existant sur le territoire
- 1/3 en extension urbaine

Cette programmation prévoit ainsi une production moyenne de **829 logements par an**, arrondie à **850 logements par an** sur la période 2020-2040.

Pour les **17 000 logements programmés entre 2020 et 2040**, une **diversité de typologies d'habitat** sera privilégiée afin de répondre aux besoins des différentes populations accueillies sur le territoire (jeunes, actifs célibataires, couples sans enfants, seniors, etc.), et ce dans un souci de gestion économe de l'espace et du foncier. Ces logements pourront prendre différentes formes, telles que les résidences et béguinages pour seniors, logements collectifs pour jeunes actifs et décohabitants, habitat intermédiaire, les logements adaptés et foyers, etc.

Le développement résidentiel se traduit par des objectifs répartis selon l'armature territoriale du SCoT. Le tableau ci-dessous en décline les modalités :

Objectifs de développement résidentiel

Armature territoriale	Part des logements produits
Pôle structurant - Pôle urbain structurant du Béthunois	40% - soit 6 800 logements
Pôles intermédiaires - Pôles intermédiaires du Bruaysis, de l'Isberguais, du Lillerois, de l'Auchellois, du Nœuxois et de l'Est Artois	30% - soit 5 100 logements
Communes durables	30% - soit 5 100 logements

Cette répartition a pour but de conforter et renforcer la structure territoriale établie dans l'axe 1 du DOO.

La répartition géographique de ces logements doit être cohérente avec la densité minimale du tissu urbain existant, de manière à rechercher un nombre de :

- **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' ;
- **25 logements par hectare dans les communes durables.**

Le SCoT demande aux documents d'urbanismes locaux et tenant lieu de mobiliser en priorité les gisements fonciers existants en ciblant :

- Les logements vacants,
- Les divisions et changement d'usage du bâti,
- Les dents creuses,
- La densification spontanée (division de parcelle)
- Les ilots et cœurs d'ilots libres (terrains nus dans un îlot urbain)
- Le renouvellement urbain.

Il appelle aussi à la **poursuite des actions menées pour améliorer l'habitat**, en termes de confort énergétique.

→ Pour le développement économique

Le développement économique est une des 4 priorités du projet de territoire adopté par les élus de la CABBALR en décembre 2022. **Ce territoire se caractérise par une économie diversifiée**, avec un secteur industriel et un secteur agricole particulièrement importants.

Pour ce qui concerne l'industrie, il a été fixé comme premier **objectif de relever les défis majeurs** que représentent **la fermeture de l'usine Bridgestone** en 2021 et la suppression de ses 862 emplois salariés, et **la cessation progressive d'activité de l'usine Française de Mécanique**.

S'agissant du site de Bridgestone à Béthune, l'agglomération, avec ses partenaires, a su engager un **processus de réindustrialisation axé notamment sur l'économie circulaire et l'implantation de nouvelles activités** comme sur l'ensemble des ZAE du territoire. Ainsi, d'ici la fin de l'année 2024, la moitié des 32 hectares du site aura été réinvestie, générant environ 180 emplois. Cela signifie qu'à terme, seuls la moitié des postes supprimés seront recréés sur le site. Cette situation s'explique par l'évolution des projets industriels, qui requièrent davantage d'espace pour développer des usines plus automatisées et robotisées.

De son côté, la cessation progressive d'activité de l'usine Française de Mécanique à Douvrin et Billy-Berclau a permis, grâce à un recyclage foncier d'une ampleur inédite, l'implantation de la Gigafactory de batteries ACC, la première usine de ce type en France. Il est toutefois important de souligner que, bien que cette nouvelle usine devrait créer à terme 2 000 emplois, la Française de Mécanique en avait employé jusqu'à 5 000.

Ce tissu industriel, composé aujourd'hui de 165 sites, repose en grande partie sur **un réseau dynamique de PME et PMI implantées au sein des différentes Zones d'Activités Economiques (ZAE)** du territoire, ainsi que sur de nombreux sites spécifiques. Les 42 ZAE du territoire présentent des échelles variées, allant de grandes zones industrielles à vocation internationale à des zones artisanales de proximité.

Au-delà du développement endogène des entreprises et de l'implantation d'entreprises nouvelles, **l'agglomération a mis en place ces dernières années un écosystème d'innovation ambitieux**, favorisant l'émergence de nombreuses « jeunes pousses », dont il convient d'anticiper la croissance et les besoins immobiliers.

Aussi, afin de préserver et conforter son potentiel économique, essentiel à la réindustrialisation aux échelles nationale et régionale, le territoire a adopté une stratégie foncière diversifiée, reposant sur les principes suivants :

- **Aucune création de nouvelle Zone d'Activité Economique ;**
- **Réemploi de bâtiments ou de friches industrielles** : exemples d'ACC, Bridgestone, Avodim, Safilin, Tarkett, etc ;
- **Valorisation de friches industrielles pour le développement des énergies renouvelables (ENR) ou l'implantation d'entreprises** (friches privées Finalens Rétia à Douvrin, Ramery à Violaines, fiche EPF Nitrochimie à Billy Berclau) ;
- **Consolidation de certaines ZAE existantes** par des extensions ciblées afin de renforcer les écosystèmes industriels ou permettre des opérations de desserrement urbain ;
- **Rénovation des ZAE pour les adapter aux nouveaux enjeux environnementaux** et accroître leur attractivité auprès de nouvelles activités ;
- **Développement d'une logistique environnementale responsable**, intégrant le transport fluvial, les mobilités douces et les transports collectifs pour les salariés ;
- **Transformation d'usage des friches commerciales.**

A plus long terme, **le territoire travaille aussi à l'optimisation par la densification de l'usage du foncier économique déjà construit**, y compris en envisageant de nouvelles formes de portage immobilier.

Cette stratégie foncière maitrisée, permettra aussi d'entériner la déclassification de zonages économiques qui seront jugés ne plus être plus pertinents, contribuant de ce fait à la préservation et la confortation du foncier agricole. Plus précisément, l'agglomération souhaite développer dans le cadre de son Projet Alimentaire Territorial (PAT), une **véritable politique foncière agricole** priorisant la polyculture historique du territoire et des formes de culture et d'élevage vertueuses.

S'agissant du secteur du **commerce ou des activités artisanales**, et plus généralement l'économie de proximité, **les centres villes et centres bourg des différents bassins de vie du territoire constituent aujourd'hui la priorité absolue pour son développement**. Le DAACL renforce, d'ailleurs, résolument en ce sens les orientations du Schéma d'Aménagement Commercial (SDAC) adopté en 2018.

L'ambition économique : Vers un développement et une optimisation des ZAE existantes

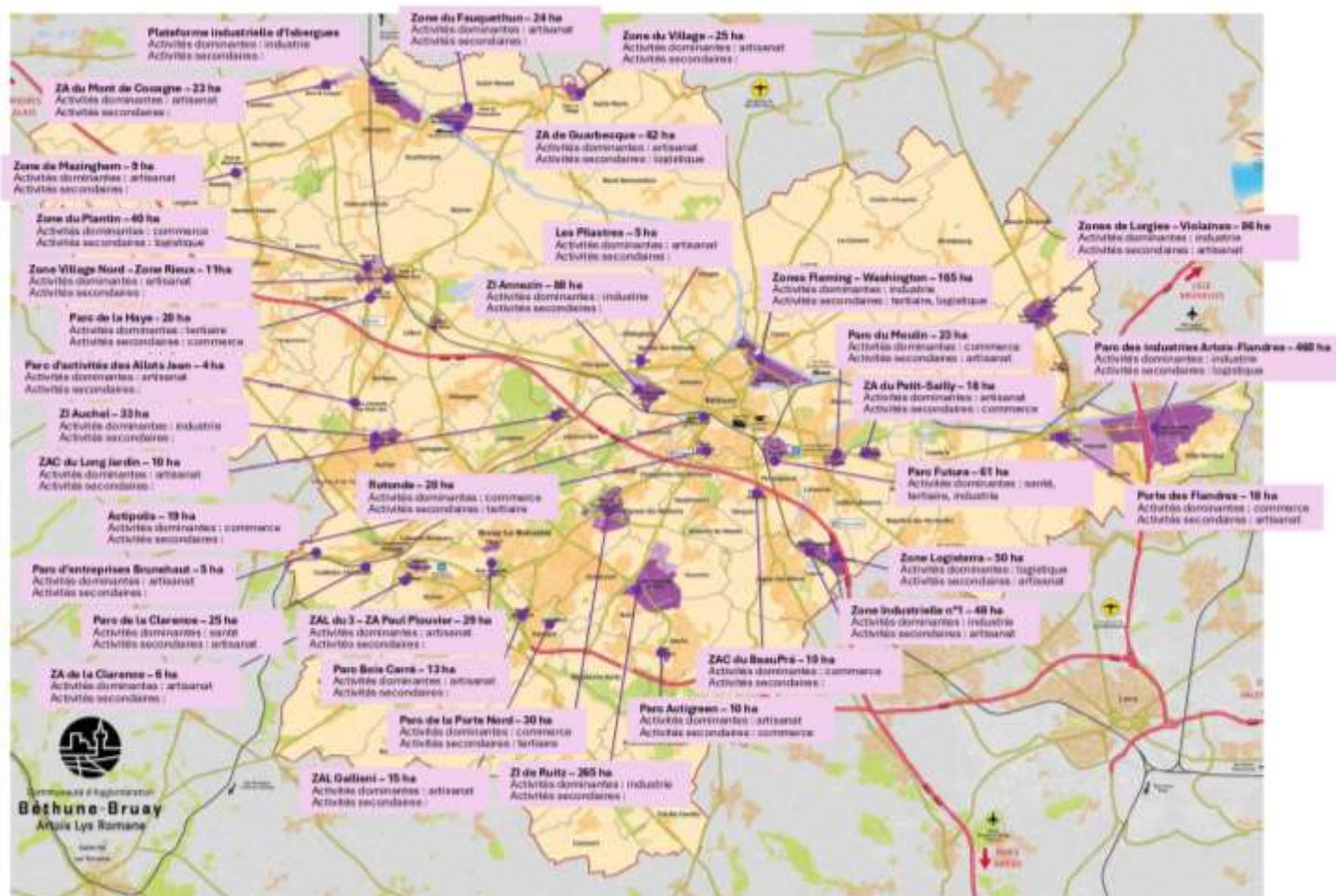
Comme indiqué dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et ci-dessus, le territoire du SCoT de l'Artois cherche à **définir une stratégie d'accueil des entreprises dimensionnée aux besoins liés à l'activité économique et artisanale, équilibrée sur le territoire et dans le respect d'une gestion économe du foncier**.

Le territoire structure son développement autour de 42 Zones d'Activités Économiques (ZAE) communautaires, complémentaires et adaptées à divers besoins.

Une offre d'accueil sous forme de "**parcs d'activités**" se déploie notamment à travers des sites tels que la ZI de Ruitz, LogisterrA26 (Noeux-Labourse), le Parc des Industries Artois-Flandres ou encore la Plateforme Industrielle d'Isbergues, afin de favoriser l'implantation de projets à forte valeur ajoutée et de renforcer les écosystèmes industriels existants.

En parallèle, **un réseau de zones artisanales** est proposé à l'échelle du territoire, facilitant l'accueil d'activités locales opérant dans des zones de chalandise définies.

Inventaire des Zones d'activités économique de la CABBALR :



Enfin, le territoire compte **16 pépinières et hôtels d'entreprises publics**, ainsi que plusieurs programmes privés, existants ou en développement, offrant diverses solutions d'hébergement pour les entreprises.

Ces lieux d'accueil privilégiés d'entreprises exercent notamment dans l'industrie, le Bâtiment et Travaux Publics (BTP), l'agriculture, l'agroalimentaire, l'artisanat et services, la logistique verte, la transformation numérique, l'habitat du futur, la bioéconomie et la « Vallée de l'électricité ».

Toutes ces filières sont présentes sur le territoire et ont **besoin de pouvoir développer leurs activités**.

À travers ces sites d'accueil, la collectivité vise à développer des clusters et à encourager les synergies entre les professionnels et les entreprises locales, afin de promouvoir l'innovation technologique et sociale, ainsi que la diversité des emplois, en cohérence avec sa stratégie d'innovation et de diversification économique.

Comprendre la nécessité de créer une offre foncière à destination économique/artisanale plutôt que logistique/commerciale

Accélérer les dynamiques de transition économique est un impératif du XXI^e siècle, essentiel pour construire un avenir plus durable, équitable et résilient, tout en garantissant un niveau d'emploi suffisant pour renforcer la cohésion sociale du territoire.

Comme mentionné dans le diagnostic territorial, les transformations sociales sont profondes, structurelles et rapides. Il est donc crucial que la sphère économique, et plus largement le territoire, soit **capable de s'adapter rapidement**, d'où l'importance de cette « accélération ».

Anticiper les évolutions et ne plus subir les fluctuations de l'économie mondiale devient ainsi une nécessité.

La transition économique ne se limite donc pas uniquement à l'aspect environnemental, bien que celui-ci soit une priorité majeure pour le territoire. Elle englobe également la création d'emplois et notamment de qualité, le développement et le soutien aux industries vertes et locales plus durables, ainsi que le développement de nouveaux secteurs d'activité. Elle vise aussi à stimuler l'innovation technologique et numérique, tout en renforçant les filières économiques clés du territoire et en les accompagnant dans leur transformation. Le territoire a donc tout intérêt à pouvoir répondre aux sollicitations des entreprises.

ZOOM sur la logistique

Pour autant, le territoire ne souhaite pas développer la filière logistique à l'exception des besoins liés aux industries locales et au développement des services à la personne et cela pour plusieurs raisons :

- L'activité logistique requiert de vastes espaces, entraînant une forte consommation de foncier et réduisant les terres agricoles ainsi que les espaces naturels. Cela favorise l'étalement urbain et limite la disponibilité du foncier pour des activités industrielles ou tertiaires à plus forte valeur ajoutée, qui nécessitent moins d'espace.
- La logistique a un impact environnemental significatif, notamment en raison de l'augmentation du trafic routier lié au transport de marchandises, ce qui génère une hausse des émissions de CO₂, des particules fines et du bruit. Par ailleurs, les entrepôts logistiques, grands consommateurs d'énergie, possèdent une empreinte carbone élevée en raison de leur besoin en chauffage, éclairage et climatisation. De plus, l'activité logistique peut altérer les paysages par la présence de grands bâtiments et zones de stockage.
- Majoritairement dépendante du transport routier, la logistique contribue à la congestion du réseau, aux nuisances pour les habitants et à la détérioration des infrastructures routières et publiques, ce qui implique des investissements coûteux (ronds-points, routes adaptées, aménagements spécifiques) pour répondre aux besoins du secteur.
- Le secteur logistique crée relativement peu d'emplois au regard de l'espace qu'il occupe, d'autant que l'automatisation et la robotisation diminuent les besoins en main-d'œuvre. De plus, ces emplois sont souvent peu qualifiés et précaires, avec des conditions de travail exigeantes (horaires décalés, forte pression, pénibilité).
- Une dépendance excessive à l'activité logistique peut rendre le territoire vulnérable aux fluctuations de l'économie mondiale ou aux évolutions des politiques fiscales. En cas de délocalisation de plateformes logistiques, cela peut entraîner l'apparition de vastes friches industrielles.

Le développement du secteur productif sur le territoire est donc à la fois souhaité et nécessaire.

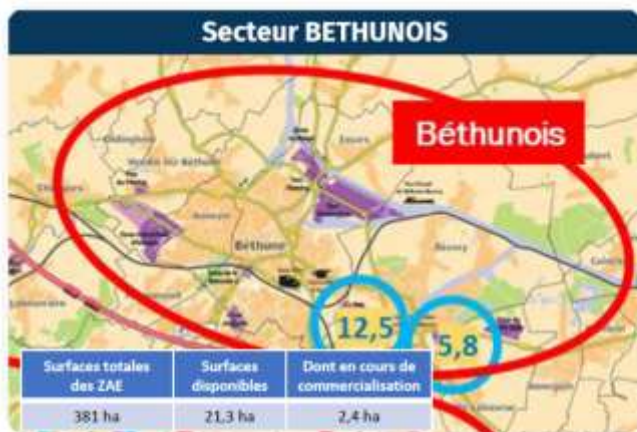
Depuis sa labellisation en tant que « Territoire d'Industrie » en 2018, le territoire ambitionne de devenir une référence nationale dans le domaine de la mobilité électrique. Le développement d'une offre d'accueil adaptée est donc à envisager et privilégier.

Il est important de souligner que l'économie fonctionne comme un flux où l'offre et la demande se rencontrent. En l'absence de nouvelles offres, notamment de foncier économique, ce flux risque de se tarir, ce qui pourrait impacter le développement de certaines filières et compromettre les équilibres sociaux locaux.

Pour autant, aucune ouverture de Zones d'Activités Économiques (ZAE) n'est prévue. Le SCoT prescrit plutôt le développement, l'optimisation, la densification et la requalification des Zones d'Activité Économique existantes notamment en privilégiant les friches et l'implantation d'entreprises conformes aux principes de sobriété foncière ainsi qu'à l'armature territoriale définie.

Au 1^{er} novembre 2024, sont compatibles 1 958 hectares de ZAE dont 147 hectares de parcelles commercialisables sur lesquelles aucun projet n'est engagé (considéré comme consommés dans les ENAF) et 117 hectares de réserves foncières fléchées pour un projet d'extension de ZAE.

Sur la base d'un travail de diagnostic et de prospective, au regard du dynamisme économique constaté depuis plusieurs années sur le territoire et des impulsions données dans les filières clés de l'industrie (notamment la vallée de l'électrique), l'analyse sectorielle suivante peut être proposée :



Les ZAE du secteur :

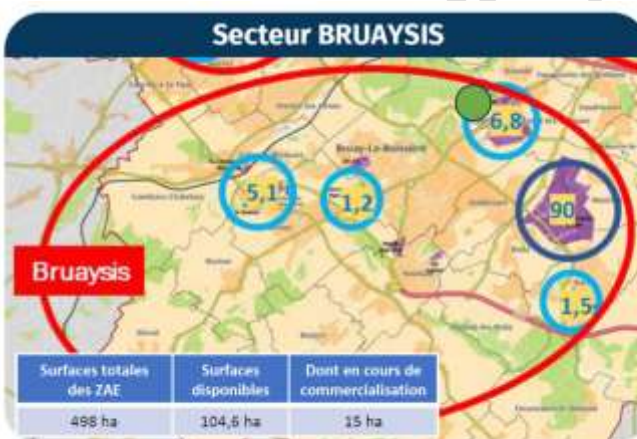
- Les différents **parcs d'activités** (ZI d'Annezin, Zones Washington et technoparc Futura) sont aujourd'hui en passe d'être saturés, n'offrant que de rares opportunités d'implantation liées en particulier à l'arrêt de certaines activités (Bridgestone).
- Le **Port fluvial** de Béthune-Beuvry dispose d'un véritable potentiel de développement dans le cadre du Canal Seine-Nord Europe.
- La disponibilité au sein des **zones artisanales** est aujourd'hui assez limitée, notamment sur le Parc du Moulin à Beuvry.
- Les disponibilités significatives sont aujourd'hui situées au niveau du **Pôle Hospitalier**, mais à vocation exclusivement de Santé.
- **Pas de friche industrielle majeure** identifiée et permettant de créer un potentiel de développement économique significatif.

Demande observée sur ce secteur :

- On note un regain réel des activités industrielles ces dernières années, concrétisé dans différentes implantations dans le cadre de restructuration de sites existants (Blackstar, Mecaware, Neo Eco, Safilin, SNEF, ...)
- On enregistre des demandes régulières et croissantes pour des projets d'entreprises locales.
- Secteur qui concentre la majeure partie des demandes en matière de locaux tertiaires.

Synthèse des besoins :

- La restructuration du port de Béthune et des zones associées bénéficieront de la dynamique du CSNE
- Nécessité de développer 20 à 30 hectares de surfaces supplémentaires dédiées à l'accueil des projets industriels et artisanaux.



Les ZAE du secteur :

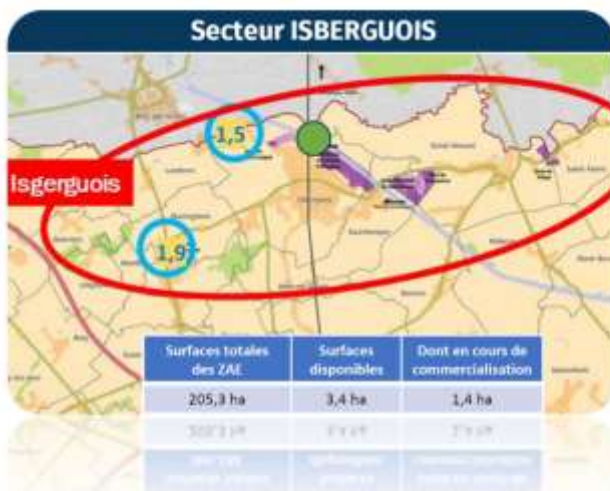
- La **Zone industrielle de Ruitz** constitue un parc d'activités de 266 ha dans le cadre d'une ZAC.
- Le **Porte-Nord** est composée d'un pôle commercial de 105 ha et d'un pôle technologique d'environ 30ha.
- Des **zones artisanales** se sont développées en zone périphérique de quelques communes le long de la rocade minière (Barlin, Divion et Houdain).
- Plusieurs **ZAE plus anciennes** sont aujourd'hui totalement occupées (Bruay, Calonne-Ricouart, Divion, Houdain).
- Une seule **friche industrielle** identifiée à Bruay-la-Buissière (Sofecom).

Demande observée sur ce secteur :

- Très forte attractivité et demande sur le site de la ZI de Ruitz pour de grands projets industriels exogènes mais aussi d'autres plus modestes, ou encore des start-ups.
- Demandes régulières pour des projets d'entreprises locales issues des communes du bassin minier.
- Secteur situé le long de la rocade minière fortement recherché.

Synthèse des besoins :

- Développement des 50ha restants dans le cadre de la ZAC de la ZI de Ruitz afin de faire face aux enjeux de réindustrialisation du territoire
- Pas de besoins de nouvelles extensions identifiés ; les perspectives de développement dans ce secteur se situeront exclusivement dans les capacités de restructuration et de densification des zones existantes, ainsi que la réhabilitation de friches (5ha).



Les ZAE du secteur :

- L'activité industrielle du secteur est essentiellement concentrée au sein de la **plateforme industrielle d'Isbergues**, sur plus de 100 ha.
- A noter 2 **zones artisanales** récentes qui offrent encore de la disponibilité à Isbergues et Mazinghem, ainsi que la zone du Fauquethun à réhabiliter.
- Une **friche industrielle** identifiée à Isbergues.
- Pas d'autres friches industrielles majeures identifiées, la plateforme industrielle d'Isbergues réussissant jusqu'à présent à se régénérer par l'implantation de plusieurs projets industriels indépendants.

Demande observée sur ce secteur :

- Les perspectives les plus intéressantes résident dans la Plate-forme industrielle d'Isbergues.
- Le secteur reste particulièrement dynamique pour les projets des entreprises locales ou en lien direct avec l'Audomarois.

Synthèse des besoins :

- Pas de besoin identifié en extension des activités industrielles.
- Besoins identifiés en activités artisanales pour environ 10 à 15 ha, en plus de l'exploitation d'une friche sur environ 4 ha.



Les ZAE du secteur :

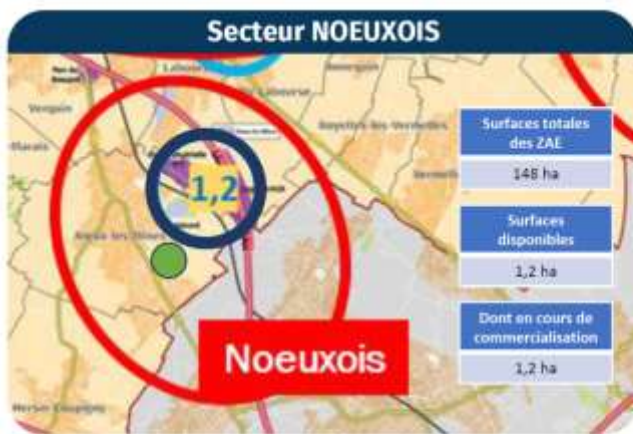
- Le parc d'activités de la ZI d'Auchel ne conserve que peu de disponibilités.
- Plusieurs zones artisanales presque intégralement occupées et ne proposant quasiment plus de disponibilités.
- Pas de friche industrielle majeure identifiée.

Demande observée sur ce secteur :

- Peu de demandes ciblées pour l'implantation d'activités industrielles, mais la proximité directe de l'échangeur de l'A26 constitue un atout majeur.
- Secteur particulièrement dynamique pour les projets portés par des entreprises locales.
- Manque de dynamisme du secteur Auchellois.

Synthèse des besoins :

- Secteur non prioritaire pour le développement d'activités industrielles en complément de celles déjà implantées.
- Par contre, besoin de développer environ 10 à 15 ha de surfaces dédiées aux activités artisanales.



Demande observée sur ce secteur :

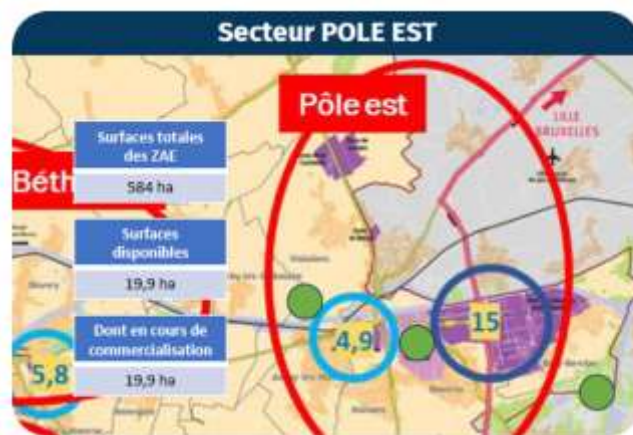
- L'ouverture du diffuseur sur l'A26 a entraîné une hausse significative des demandes pour ce secteur, notamment pour l'implantation d'activités industrielles et logistiques.
- Fort dynamisme également pour des projets d'entreprises locales pour lesquelles il est aujourd'hui difficile de proposer des solutions d'implantation dans ce secteur.

Les ZAE du secteur :

- L'essentiel de l'offre dans le domaine industriel se situe dans la **zone industrielle n°1** de Noeux-Labourse, aujourd'hui saturée.
- Le secteur dispose d'un parc de logistique de plus de 50 ha (LogisterrA26) qui seront occupés à court terme.
- A noter la présence d'une zone d'activité d'initiative privée pour environ 32 ha (Loisnord 1 et 2).
- Le secteur ne dispose que de peu de foncier dédié à **l'artisanat**.
- Présence d'une **friche** notable identifiée à Nœux-les-Mines.

Synthèse des besoins :

- Le diffuseur de l'A26 a créé une dynamique à laquelle il est nécessaire de pouvoir répondre.
- Nécessité de développer 15 à 25 ha pour accompagner essentiellement des initiatives dans le domaine de **l'artisanat**, en plus de l'opportunité offerte de la requalification d'une friche sur environ 15 ha.



Demande observée sur ce secteur :

- La situation géographique de ce secteur, l'écosystème industriel aujourd'hui en place, mais également les perspectives de développement du fluvial, offrent à ce secteur un dynamisme particulièrement prégnant.
- On recense de fortes demandes pour des projets d'entreprises locales, notamment sur le Porte-de-Flandres.

Les ZAE du secteur :

- Le secteur est marqué par le Parc des Industries Artois-Flandres sur plus de 460 ha qui arrive en fin de commercialisation.
- La restructuration de cette zone rendue nécessaire par l'arrêt progressif de la Française de Mécanique a permis le recyclage de 100 ha sur les 140 ha concernés.
- La partie artisanale de la zone de la Porte-de-Flandres est aujourd'hui quasiment achevée.
- Un certain dynamisme est à noter à Violaines autour du site de l'entreprise Ardo.
- On recense environ 170 ha de friches qui pourraient faire l'objet d'une valorisation économique.

Synthèse des besoins :

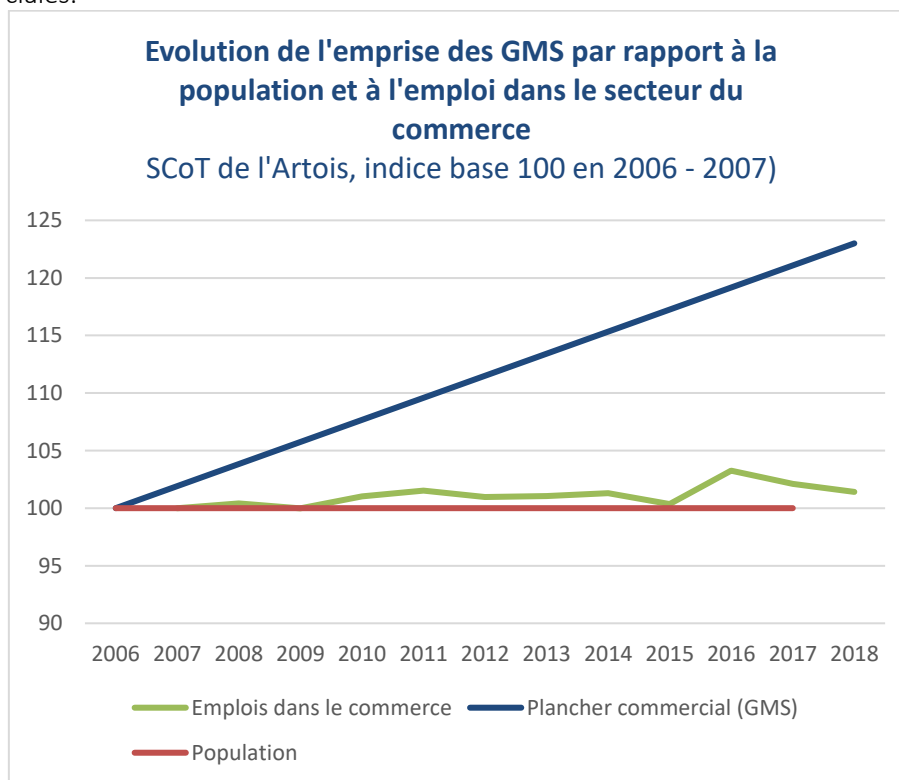
- Les friches offrent un potentiel de développement qui permettra de répondre aux enjeux de ce secteur, au moins sur 50 à 70 ha.
- Il conviendrait de pouvoir développer 15 à 25 ha supplémentaires pour l'industrie et l'artisanat.

ZOOM sur le commerce

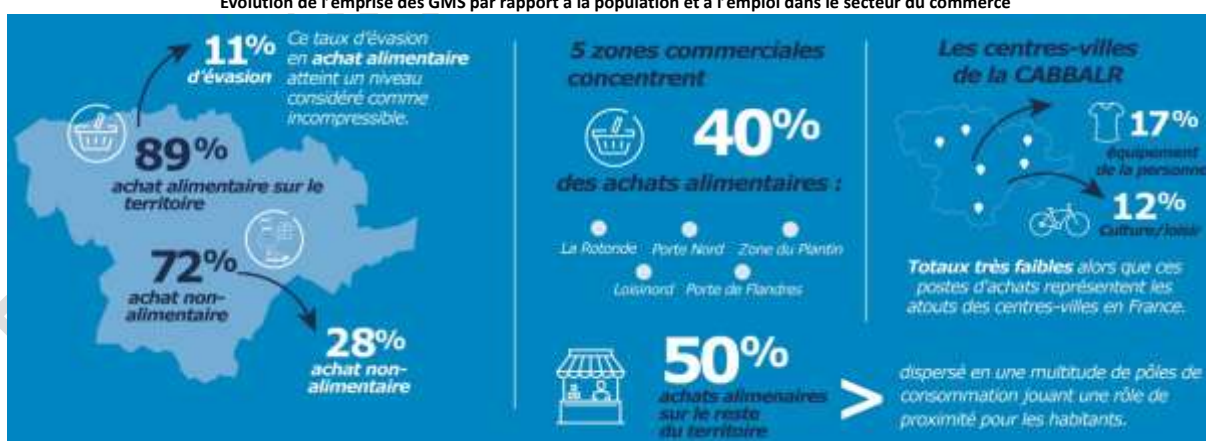
Le territoire ne prévoit ni la création de nouvelles zones commerciales en périphérie ni l'extension des zones existantes dédiées exclusivement au commerce. Cette orientation politique repose sur plusieurs raisons :

- L'implantation de nouvelles zones commerciales et leur extension entraînent **une forte consommation de terres agricoles et d'espaces naturels**, favorisant ainsi l'étalement urbain.
- Le développement de grandes surfaces en périphérie **détourne les consommateurs des centres-villes historiques**, fragilisant le commerce local, alors que le territoire s'engage dans un modèle économique axé sur la proximité. D'ailleurs, des communes sont labélisées Action Cœur de Ville (ACV) et Petite Ville de Demain (PVD) sur le territoire dont l'objectif est de promouvoir des projets locaux de revitalisation des centres villes (commerce, aménagement, ect.).

- Le territoire connaît déjà une vacance commerciale importante, rendant inutile la création de nouvelles surfaces commerciales. Dans le Diagnostic Territorial, le taux de vacance des commerces traditionnels du territoire était de 15,36 % en 2024.
- La fermeture progressive des commerces de proximité réduit l'attractivité et la dynamique des centres urbains, risquant d'entraîner leur désertification.
- Le développement de centres commerciaux en périphérie encourage l'usage de la voiture individuelle, augmentant la congestion routière et les émissions de CO₂.
- Le territoire dispose déjà d'une surface commerciale par habitant élevée, avec une offre supérieure à la demande, ce qui entraîne des fermetures et la formation de friches commerciales.



Evolution de l'emprise des GMS par rapport à la population et à l'emploi dans le secteur du commerce



Source : ACCOS, INSEE, AULA

- L'extension des zones commerciales contribue à une standardisation des territoires avec des espaces peu attractifs et uniformisés.
- Les enquêtes, notamment l'étude Ménage-Commerce réalisée en 2016, révèlent que le territoire fait face à un taux d'évasion des achats alimentaires ayant atteint un seuil incompressible. Cela indique que le territoire du SCoT dispose d'une couverture commerciale suffisante en matière d'alimentation. En revanche, l'étude met également en évidence un potentiel de développement pour le commerce non alimentaire, à condition qu'il soit implanté de manière ciblée et adaptée aux spécificités territoriales.

- **La montée en puissance du commerce en ligne affecte les commerces locaux et réduit leur compétitivité** face aux grandes enseignes et plateformes numériques.

Toutefois, **cette politique ne signifie pas un rejet du développement commercial**. Le territoire reste ouvert à de nouveaux projets, à condition qu'ils **ne s'implantent pas sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)** et qu'ils s'inscrivent dans une démarche cohérente avec les enjeux de développement durable, contribuant à la revitalisation des centres-villes et s'articulant en complémentarité, plutôt qu'en concurrence, avec l'offre commerciale existante.

Déclinaison de la stratégie économique

Se battre pour l'emploi, est le mot d'ordre du territoire de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, mais également de la Région Hauts-de-France. Pour cela, la réindustrialisation du territoire est importante. Forts de l'expérience post-Brigestone, le territoire est en train d'accélérer la transition économique à travers le déploiement de nouvelles filières axées sur l'écologie industrielle et l'économie circulaire.

Des filières stratégiques apparaissent également, sur lesquelles le territoire va s'orienter, comme par exemple dans les domaines de l'électricité ou encore du recyclage.

De ce fait, des partenariats sont déployés, notamment avec le Québec, sur la filière phare de l'électromobilité.

Le secteur primaire est aussi en pleine mutation. L'agriculture repense ses pratiques et réfléchit avec la collectivité sur le renforcement des circuits courts et des productions raisonnées et bio.

Le secteur tertiaire présente de nombreux atouts, notamment dans les domaines du tourisme, de l'économie résidentielle (Cf : 100% Agglo – Octobre 2023) et l'immobilier de bureaux. Un exemple concret est le projet Station B, qui s'inscrit dans une dynamique de revitalisation du tissu économique local en offrant une offre tertiaire modernisée.

➔ Pour le développement des équipements et des infrastructures

Le PAS met clairement en avant l'objectif de proposer un ensemble d'équipements et de services accessibles en moins de trente minutes, ou quinze minutes selon les niveaux de service choisis. Cela vise à améliorer l'intégration et la qualité de vie des habitants.

Il en va de l'attache territoriale de la population et son attractivité future.

Le SCOT identifie un besoin de 12,4 ha pour la période 2021-2031 destinés à divers projets d'infrastructures, d'équipements, de services, etc.

En termes d'infrastructures, le développement du réseau cyclable et notamment le réseau cyclable intercommunal nécessitera de mobiliser du foncier. De même, la stratégie de développement des pôles gare et des parcs-relais associés, même si elle pourrait sans nul doute être alimentée par la valorisation de friches.



SCOT
DE L'ARTOIS

Créateur d'Avenir



AULA
AGENCE d'URBANISME
DE L'ARTOIS



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay
Artois Lys Romane