

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHAL MPIN

ACTIVE PAR NATURE

RAPPORT DE PRESENTATION VOLET 4 : JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

JUIN 2019



ARRET PROJET

Vu Pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal en
date :

SOMMAIRE

LA COMPTABILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES	3
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF	4
2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA COMMUNAUX	4
2.1. Schéma de Cohérence Territoriale	4
2.2. SDAGE Artois Picardie	5
2.3. SAGE Marque-Deûle	8
3. L'INTEGRATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES OBLIGATIONS DIVERSES	9
3.1. Servitudes d'Utilité Publique	9
3.2. Obligations diverses	11
LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET LES MOTIFS DE DELIMITATION REGLEMENTAIRE	13
1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION	14
2. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PLU ACTUEL AU PLU FUTUR	14
3. LES GRANDS OBJECTIFS POUR L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE	15
3.1. Un zonage fidèle au projet urbain	15
3.2. Un zonage adapté et simplifié	15
4. LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE	18
4.1. Les zones urbaines mixtes	18
4.2. Les secteurs d'extension de l'urbanisation mixte	23
4.3. Les zones urbaines à vocation économique et industrielle	42
4.4. Les zones agricoles	43
4.5. Les zones naturelles	44
4.6. Mise en place du périmètre de 500 m autour de la gare	45
4.7. Les Aires d'Alimentation de Captage (AAC)	46
4.8. Les secteurs concernés par des zones inondées constatées	47
TYPLOGIE DES ZONES ET EVOLUTION REGLEMENTAIRE	49
1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT	50
1.1. Mode d'emploi du règlement	50
1.2. Les règlements de zone	50
2. PRESENTATION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES	51
2.1. Les zones urbaines	52
2.2. Les zones à urbaniser	58
2.3. Les zones agricoles	60
2.4. Les zones naturelles et forestières	61
EVOLUTION DES ZONES	63
1. LE BILAN DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2008 ET LE PROJET DE PLU REVISE	64
2. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	65
SERVITUDES INSTAUREES PAR LE PLU	66
1. LES EMPLACEMENTS RESERVES	67
2. LES SECTEURS DE MIXITE AU TITRE DU L.123-1-16	68
DISPOSITION REGLEMENTAIRE DU PLU	69

1. LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES -----	70
2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE -----	71
3. LA PROTECTION AU TITRE DU PAYSAGE -----	72
3.1. <i>La protection des éléments paysagers</i> -----	72
3.2. <i>L'identification des éléments bâtis (IPAP)</i> -----	74

LA COMPTABILITE DU PROJET AVEC LES
DOCUMENTS D'URBANISME ET LES
DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

Les orientations du PADD s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par le contexte législatif notamment :

- l'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.
- l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme, L123-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent les dispositions applicables aux PLU ;
- la Loi du 13 Décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ;
- la loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la Ville ;
- les dispositions législatives sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau) ;
- la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996) ;
- la Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages ;
- la Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987) ;
- le Livre V du Code du Patrimoine ;
- la loi ALUR de Mars 2014.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA COMMUNAUX

2.1. Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Phalempin est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de Lille approuvé depuis le 10/02/2017. Ce document actualise le Schéma Directeur de Lille Métropole approuvé en 2002. Son périmètre inclut plusieurs structures intercommunales :

- Métropole Européenne de Lille ;
- Communauté de Commune de la Haute Deûle ;
- Communauté de Commune Pévèle Carembault.

Le Schéma de Cohérence Territoriale englobe donc 133 communes sur 98 000 ha et compte 1 230 000 habitants. Ce vaste territoire réunit plusieurs enjeux retranscrits dans le PADD élaboré en 2015 :

- Une ambition : une métropole attractive et solidaire ;
- Un dessin structurant : une métropole 50% agricole, 100 % paysagère ;
- Un positionnement : une métropole européenne transfrontalière.

Dans ce cadre, Phalempin se positionne comme une commune stratégique pour satisfaire ces enjeux. En effet, sa position en périphérie de la Métropole, ses infrastructures ferroviaires efficaces et son identité paysagère et forestière la place comme un bourg attractif d'un point de vue qualité de vie.

Ce document d'urbanisme supra-communal doit être pleinement intégré dans l'élaboration du P.L.U. Un lien de compatibilité et non de conformité relie les deux documents.

Plan de Déplacement Urbain

La ville de Phalempin n'est pas soumise à un plan de déplacement urbain.

Programme Local de l'Habitat

La ville de Phalempin n'est pas soumise à un programme local de l'habitat.

2.2. SDAGE Artois Picardie

Le PLU veillera à intégrer les prescriptions du SDAGE Artois Picardie (2016-2021) validé en octobre 2015. Les orientations détaillées ci-dessous concernent spécifiquement les enjeux relatifs à Phalempin et les dispositions à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

Le risque Inondation

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
Limiter les dommages liés aux inondations	<p>Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales) préservent le caractère inondable des zones définies, soit dans les atlas des zones inondables, soit dans les Plans de Prévention de Risques d'Inondations, soit à défaut dans les études hydrologiques et/ou hydrauliques existantes à l'échelle du bassin versant ou à partir d'événements constatés ou d'éléments du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) et du règlement du SAGE.</p> <p>Les collectivités préservent et restaurent les zones naturelles d'expansion de crues afin de réduire l'aléa inondation dans les zones urbanisées, y compris sur les petits cours d'eau et les fossés. Ces zones pourront être définies dans le SDAGE et/ou les Stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI).</p> <p>L'autorité administrative veille à la préservation de la dynamique fluviale et des zones naturelles d'expansion de crues. A cette fin, tous les obstacles aux débordements dans ces zones du lit majeur seront limités au maximum voire interdits, sauf à mettre en œuvre des mesures compensatoires. En particulier, on réservera l'endiguement à l'aménagement d'ouvrages d'expansion de crues et à la protection rapprochée de lieux déjà urbanisés et fortement exposés aux inondations.</p>	<p>Le plan de zonage identifie les secteurs soumis aux risques d'inondation par un secteur identifié en aplat de couleur bleu.</p>	OUI
Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation et les risques	<p>Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, les orientations et les prescriptions SCOT (DOO) et les PLU (OAP et règlement) comprennent des dispositions visant à ne pas aggraver les risques d'inondations notamment à l'aval, en limitant l'imperméabilisation, en privilégiant l'infiltration, ou à défaut, la rétention des eaux pluviales et en facilitant le recours aux techniques alternatives et au maintien, éventuellement par classement, des</p>	<p>Le règlement incite à l'infiltration des eaux à la parcelle. Le PLU identifie au plan de zonage les linéaires de haies à protéger au titre de l'article du L</p>	OUI

d'érosion des sols et coulées de boues	<p>éléments de paysage (haies...) en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Les autorisations et déclarations au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau) veilleront à ne pas aggraver les risques d'inondations en privilégiant le recours par les pétitionnaires à ces mêmes moyens.</p>	123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.	
Préserver et restaurer la dynamique naturelle des cours d'eau	<p>Les documents d'urbanisme (les SCOT, les PLU, les cartes communales) et les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau au titre du code de l'environnement ou du code rural préservent le caractère naturel des annexes hydrauliques et des zones naturelles inondables. Les zones naturelles inondables pourront être définies par les SAGE ou les Stratégies Locales de Gestion des Risques d'inondation (SLGRI) ou les PPRI.</p>	Le plan de zonage identifie les continuités de la Vallée de la Naviette en zone naturelle afin de préserver le réseau hydraulique.	OUI

Réseau assainissement

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux	<p>Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, physique ou morale), pour leurs installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux obligations au titre du code de l'environnement, du code de la santé publique ou du code général des collectivités locales, ajustent les rejets d'effluents urbains ou industriels au respect de l'objectif général de non dégradation et des objectifs physicochimiques spécifiques assignés aux masses d'eau, continentale et marine, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût acceptable. Les mesures présentant le meilleur rapport coût/efficacité seront à mettre en place en priorité.</p>	Le PLU encadre le développement des activités économiques. Ainsi les rejets de polluants sont adaptés au sein de zones spécifiques.	OUI
Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbanisé par des voies Alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets) et préventives (Règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)	<p>Les orientations et prescriptions des SCOT (DOO) et des PLU (OAP et règlement) comprennent des dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux de pluie à l'emprise du projet et contribuent à la réduction des volumes collectés et déversés sans traitement au milieu naturel.</p> <p>La conception des aménagements ou des ouvrages d'assainissement nouveaux intègre la gestion des eaux pluviales dans le cadre d'une stratégie de maîtrise des rejets. Les maîtres d'ouvrage évaluent l'impact de leur réseau d'assainissement sur le milieu afin de respecter les objectifs physico-chimiques assignés aux masses d'eau.</p> <p>Dans les dossiers d'autorisation ou de déclaration au titre du code de l'environnement ou de la santé correspondant, l'option d'utiliser les techniques limitant le ruissellement et</p>	Le règlement du PLU veille à limiter les ajouts et favorise l'infiltration des eaux à la parcelle	OUI

	favorisant le stockage et ou l'infiltration sera obligatoirement étudiée par le pétitionnaire e la solution proposée sera argumentée face à cette option de « techniques alternatives ».		
--	--	--	--

Protection des captages d'eau potable

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
Poursuivre la reconquête de la qualité des captages et préserver la ressource en eau dans les zones à enjeu eau potable définies dans le SDAGE.	Les collectivités et les acteurs du territoire veillent à protéger, par l'orientation de l'usage des sols (contractualisation, réglementation, acquisition), les parcelles les plus sensibles des aires d'alimentation de captage afin de favoriser des usages du sol protégeant durablement la ressource : boisement, enherbement, élevage extensif, agriculture biologique, agroforesterie, agriculture intégrée ...	Le PLU identifie dans le règlement des aspects techniques à mettre en œuvre afin d'être vigilant vis-à-vis de la ressource en eau potable. Ainsi la ressource en eau est protégée par le PLU.	OUI
Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau	Dans le but de préserver les milieux naturels et de sécuriser l'approvisionnement en eau de la population (interconnexion, ressources alternatives...), les collectivités veillent à optimiser l'exploitation des ouvrages de production existants, en prenant en compte les besoins en eau des milieux naturels aquatiques. En particulier, les collectivités établissent des schémas d'alimentation afin de diversifier et sécuriser leur approvisionnement en eau potable, notamment sur la base des schémas d'alimentation afin de diversifier et sécuriser leur approvisionnement en eau potable, notamment sur la base des schémas de cohérence territoriale (SCOT), mettant en regard les projets d'urbanisation avec les ressources en eau disponibles et les équipements à mettre en place.	Le développement démographique envisagé dans le PLU veille à intégrer les capacités de production en eau potable et de traitement.	OUI

Zone humide prioritaire

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
Stopper la disparition, la dégradation des zones humides à l'échelle du bassin et préserver,	Les SCOT, les PLU et les cartes communales prévoient les conditions nécessaires pour préserver le lit majeur des cours d'eau de toute nouvelle construction, y compris les habitations légères de loisirs, qui entraîneraient leur dégradation. L'Etat et les collectivités locales prennent des dispositions harmonisées à l'échelle du bassin afin d'éviter la sédentarisation	Le PLU protège au sein des zones naturelles les zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.	OUI

maintenir et protéger leur fonctionnalité.	d'habitations légères de loisirs dans le lit majeur des cours d'eau.		
--	--	--	--

Lutte contre la pollution des eaux

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants vers les cours d'eau, les eaux souterraines et la mer.	<p>L'autorité administrative, les collectivités et les maîtres d'ouvrages veillent à limiter l'urbanisation et le retournement des surfaces en prairies dans les zones à enjeu pour la lutte contre l'érosion, la préservation des zones humides et des aires d'alimentation des captages. Les collectivités veillent dans leurs documents d'urbanisme au maintien des prairies et des éléments de paysage, notamment par la mobilisation de certains outils tels que les zones agricoles protégées, les orientations d'aménagement et de programmation, les espaces boisés classés (y compris les haies), l'identification des éléments de paysage dans les documents d'urbanisme.</p> <p>En cas d'urbanisation de prairie permanente dans les zones à enjeu pour la lutte contre l'érosion, la préservation des zones humides et des aires d'alimentation, des captages, le maître d'ouvrage veillera à compenser cette réduction par une réimplantation de prairie permanente en surface au moins équivalente.</p> <p>Dans le cas d'une urbanisation réalisée à l'intérieur de zones déjà construites, cette compensation pourra prendre la forme de dispositifs de protection de la ressource en eau ou de lutte contre les aléas érosion (linéaire de haies, plantation d'arbres, fascines...).</p>	<p>Le PLU identifie les espaces naturels communaux protégés au sein des zones naturelles N.</p>	<p>OUI</p>

2.3. SAGE Marque-Deûle

Le SAGE Marque-Deûle est en phase d'élaboration. Son état initial et son diagnostic ont été validés le 23 octobre 2012. Le scénario tendanciel a quant à lui été validé le 24 janvier 2014. Des enjeux ont été identifiés :

- Gestion de la ressource

- Préserver la qualité de la nappe ;
- Sécuriser l'alimentation locale en eau potable.

- Reconquête et mise en valeur des milieux naturels

- Améliorer la qualité des cours d'eau ;
- Préserver les zones humides locales.

 - **Prévention des risques naturels et prise en compte des contraintes historiques**

- Poursuivre les actions préventives et curatives contre les inondations ;
- Limiter le risque de pollutions diffuses vers les masses d'eau ;
- Développer les filières de valorisation des sédiments.

 - **Développement durable des usages de l'eau**

- Développer le transport fluvial commercial et de plaisance ;
- Valoriser le développement des loisirs liés à l'eau.

3. L'INTEGRATION DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DES OBLIGATIONS DIVERSES

3.1. Servitudes d'Utilité Publique

CC Pévèle - Carembault

200041960

PHALEMPIN

01-Préventions des Risques Naturels & Technologiques

PM1

*Plan Prévention Risque
Naturel*

PPRN Ruissellement - Wahagnies Ostricourt-Arrêté préfectoral du 31/07/2013

02-Protection sanitaire

INT1

Cimetière

Cimetière

03-Protection Cours & Canalisation d'eau

A4

Cours d'eau

Fossé des Moines-Arrêté préfectoral 09/12/1970

A4

Cours d'eau

La Naviette-Arrêté préfectoral 09/12/1970

A4

Cours d'eau

Le Mollart-Arrêté préfectoral 09/12/1970

04-Protection patrimoine naturel & paysage

AC1

Monument historique

Monument Inscrit - chateau de l'ermitage, en forêt de phalempin- Arrêté préfectoral
29/06/1966

CC Pévèle - Carembault

200041960

PHALEMPIN

05-Transport d'énergie

I3

Canalisation Gaz

GRT Gaz

I4

Ligne électrique

(6A) - Ligne aérienne de 225 kv

I5

*Canalisation produits
chimiques*

Oxyduc Denain trith saint leger et Antennes (Anzin)

06-Télécommunications

PT1

Centre Hertzien

Centre-Arrêté ministériel 25/01/1974

07-Voies de Communications

T1

Voies ferrées

Voie ferrée principale

T1

Voies ferrées

Voie TGV

T5

Dégagement aéronautique

LESQUIN-Arrêté ministériel 18/07/1991

08-Voies de Communications

EL07

Alignement

C.R 17 - 30/03/1830

EL07

Alignement

C.V.O 11 - 21/04/1829

EL07

Alignement

C.V.O 4 - 13/04/1899

EL11

Accès voies express

Autouroutes-A1

3.2. Obligations diverses

PHALEMPIN

01-Patrimoine Paysager

ARCHEO

Se reporter au plan de l'arrêté pour le détail des zones

Zones de préemption archéologiques

LOIBARNIER

A1-Autoroute

Loi Barnier

02-Nuisances

BASOL

(59 113) -STATION BP AUTOROUTE A1

Sites et Sols Pollués

02-Nuisances sonores

VB

226-TGV Esquerchain - Wannehain

Secteurs voies bruyantes (routes 2016, voies ferrées 2002)

VB

D925 : 2-D925

Secteurs voies bruyantes (routes 2016, voies ferrées 2002)

VB

D62 : 7-D62

Secteurs voies bruyantes (routes 2016, voies ferrées 2002)

VB

272-Paris Nord - Lille

Secteurs voies bruyantes (routes 2016, voies ferrées 2002)

VB

A 1 : 5-A1

Secteurs voies bruyantes (routes 2016, voies ferrées 2002)

VB

A 1 : 13-A1

Secteurs voies bruyantes (routes 2016, voies ferrées 2002)

CC Pévèle - Carembault

200041960

VB

D62 : 1-D62

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

VB

D925 : 7-D925

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

VB

A 1 : 6-A1

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

VB

D62 : 5-D62

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

VB

D62 : 2-D62

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

VB

D925 : 5-D925

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

VB

D925 : 6-D925

*Secteurs voies bruyantes (routes 2016,
voies ferrées 2002)*

03-Nuisances autres

ZPLE

(6A) - Ligne aérienne de 225 kv

*Zone de Prudence autour des lignes
électriques aériennes*

LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET LES MOTIFS DE DELIMITATION REGLEMENTAIRE

1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION

Par délibération du 10 décembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du PLU. Les principaux objectifs de la révision du PLU, consistent à :

- ☞ permettre l'élaboration d'un PLU qui répondra aux besoins et projets de développement, de prendre en compte les modifications réglementaires engendrées par le Grenelle de l'environnement, notamment des problématiques environnementales liées aux risques, de mettre en compatibilité avec le SDAGE approuvé en 2015, de maîtriser l'augmentation de la population, d'obtenir une meilleure réponse aux besoins en logements par le renouvellement urbain de sites installés en cœur de bourg à l'image du Centre des Apprentissages, d'intégrer les projets liés au transport comme le pôle gare, de mieux répondre aux besoins en terme économique ;
- ☞ doter la commune d'un document cohérent avec les nouvelles réglementations et permettre de poursuivre, dans les meilleures conditions les actions nécessaires au développement harmonieux de la commune.

2. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PLU ACTUEL AU PLU FUTUR

Les évolutions du zonage et les dispositions réglementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- ☞ la mise en oeuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- ☞ la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communal, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements, etc.
- ☞ l'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du PLU en 2008.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, la loi ALUR de mars 2014 et la loi LAAF d'octobre 2014 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU. Figurent parmi les changements apportés par le PLU :

- ☞ la possibilité de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager
- ☞ l'obligation de mener en parallèle de l'élaboration du PLU, une démarche d'évaluation de ses incidences sur l'environnement ;
- ☞ les modifications dans la structure du règlement : la non réglementation des articles 5 (superficie minimale) et 14 (coefficient d'occupation des sols), la suppression de l'article 15 sur le dépassement de COS, la refonte des articles 1 et 2, l'introduction de nouveaux articles 15 et 16 etc.

La révision du PLU, conduit, par rapport au document en vigueur à :

-  des évolutions de zonage ;
-  la mise en oeuvre d'outils complémentaires pour la diversification de l'offre de logements, etc., et l'adaptation des outils existants, tels que les emplacements réservés ;
-  l'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune.

3. LES GRANDS OBJECTIFS POUR L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

3.1. Un zonage fidèle au projet urbain

C'est à travers les enjeux du PADD que le projet urbain de Phalempin s'est construit. La municipalité a donc mis en œuvre un zonage réglementaire qui répond à ses besoins futurs tout en respectant les nouvelles pratiques de l'urbanisme (loi ALUR, loi LAAAF). L'intégration des futurs quartiers dans leur contexte urbain constitue le second enjeu du projet. Il en découle une variété de zones tant du point de vue de leur affectation que du point de vue de leurs densités.

3.2. Un zonage adapté et simplifié

L'analyse du P.L.U. en vigueur a mis en évidence la nécessité de le faire évoluer afin de se mettre en adéquation avec les nouvelles orientations de développement mais également l'évolution du contexte législatif.

Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif

Les constructions isolées

La morphologie urbaine de Phalempin a engendré une implantation dispersée et le développement d'habitats isolés. Ces derniers étaient classés dans le PLU en vigueur en zone naturelle N. Ils pouvaient évoluer librement. Cependant, depuis 2014, de nouvelles réglementations sont venues contredire les précédentes.

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, ne peuvent être autorisées dans les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles (N) que les constructions à vocation agricole et forestière, les équipements publics ou les services publics (CINASPIC). Le pastillage anciennement autorisé a donc été aboli (sauf exceptions validées par le préfet).

En contrepartie, la loi LAAAF du 13 octobre 2014 vient assouplir les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants. Ainsi, pour les bâtiments à usage d'habitation, des extensions mesurées sont admissibles. D'autre part, les changements de destination identifiés au zonage sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

b) La prise en compte du risque

Le zonage identifie également les secteurs soumis aux risques d'inondation par débordement par une trame bleue avec un liseré bleu. Leurs localisations se sont appuyées sur les données transmises dans

le cadre du Porter à Connaissance établi par l'Etat ainsi que sur les éléments figurant d'ores et déjà au P.L.U. en vigueur.

Un zonage adapté à l'évolution spatiale du territoire

Les évolutions des secteurs habitat

Entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU, on peut constater plusieurs modifications. Ainsi, la superficie occupée par la zone urbaine UA au projet de nouveau PLU est beaucoup plus large qu'au PLU 2008 et se justifie par une emprise au sol homogène et l'intégration d'opérations d'aménagement réalisées antérieurement. Désormais, l'actuelle zone UA intègre :

- La zone 1AUa « Site de la Corderie » ayant été urbanisé ;
- Ainsi qu'une parcelle d'habitation installée Rue du Maréchal Foch et classée en zone UE.

Concernant les zones UB et UC, peu d'évolutions ont été apportées. En effet, il s'agit juste de respecter des logiques de découpage cadastral.

Les évolutions des secteurs économiques

La principale évolution concerne le site IMERYYS pour lequel a été défini un sous-secteur au sein de la zone UE (UEr). Dans le PLU de 2008, IMERYYS était identifiée en zone NCa principalement et donc classée dans un zonage naturel. Il a semblé plus judicieux de l'inscrire sous un zonage économique sous-indiqué aux vues des caractéristiques particulières du site.

A noter également l'évolution de la zone UE Communautaire installée en partie Nord du tissu urbain intégrant désormais une parcelle supplémentaire sises Rue Jean-Baptiste Lebas antérieurement zoné en UBb. Cette parcelle étant surplombée par une ligne haute tension RTE, il a semblé plus judicieux de la dédier à de l'activité qu'à l'accueil d'une zone d'habitat.

La transition PLU 2008 / nouveau PLU : tableau de synthèse

Outre une dimension stratégique accrue, la transition du PLU 2008 vers le nouveau PLU a également conduit à un changement dans l'appellation des zones :

Types de zones	Appellation PLU 2008	Nouvelle appellation
Zones urbaines mixtes à vocation principale d'habitat	<p style="text-align: center;"><u>UA</u> zone urbaine correspondant au centre urbain de moyenne densité, cœur historique de la ville. Cette zone comprend un sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UAa : correspondant à une zone de reconquête du centre-bourg 	<p style="text-align: center;"><u>UA</u> zone urbaine correspondant au centre-bourg de moyenne densité à vocation mixte</p>
	<p style="text-align: center;"><u>UB</u> zone urbaine périphérique de moyenne densité à proximité immédiate du centre, comprenant des secteurs plus ou moins denses Elle comprend des sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa : zones d'urbanisation anciennes, moyennement dense. - UBb : zones d'urbanisation moins denses. 	<p style="text-align: center;"><u>UB</u> zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte. Elle comprend des sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa : zones d'urbanisation anciennes, moyennement dense. - UBb : zones d'urbanisation moins denses.

	<u>UC</u> <i>zone urbaine périphérique de faible densité.</i>	<u>UC</u> <i>zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte</i>
Zones urbaines à vocation principale d'activités	<u>UE</u> <i>zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales ainsi que les activités commerciales ou de services directement liées à ces activités.</i>	<u>UE</u> <i>zone urbaine à vocation économique. Elle comprend un sous-secteur :</i> - <i>UEr : zone correspondant à l'activité d'IMERYYS</i>
Zones urbaines à vocation principale de loisirs	<u>US</u> <i>zone urbaine destinée à accueillir des constructions et installations sportives, socio-éducatives et de loisirs.</i>	<u>US</u> <i>zone à vocation de services liés aux installations sportives, socio-éducatives et de loisirs.</i>
Zones d'extension à vocation d'habitat ou de loisirs	<u>1AUa</u> <i>zone urbaine mixte permettant un développement limité à court et moyen terme. Il s'agit d'une zone de reconquête urbaine non équipée.</i>	<u>1AU</u> <i>zone d'urbanisation future, à court ou moyen terme</i>
	<u>2AUb</u> <i>zone urbaine mixte à urbaniser à long terme</i>	<u>2AUb</u> <i>zone à caractère naturel, urbanisable à long terme</i>
	<u>1AUc</u> <i>zone urbaine mixte destinée à accueillir des constructions, installations ou aménagements à usage sportif, socio-éducatif ou de loisirs.</i>	<u>1AUc</u> <i>zone d'extension dédiée aux équipements de loisirs et de sports, urbanisable à court ou moyen terme</i>
Zones Agricoles	<u>A</u> <i>Zone agricole</i>	<u>A</u> <i>Zone agricole</i>
Zones Naturelles et Forestières	<u>N</u> <i>Zone naturelle. Elle comprend deux sous-secteurs :</i> - <i>Nt: secteur permettant, aux deux constructions existantes de qualité architecturale, de faire l'objet d'un changement de destination ou d'une légère extension pour des activités de restauration ou d'hôtellerie, d'équipements hospitaliers, sanitaires ou paramédicaux, de services, de bureaux ou de logement ;</i> - <i>NC : secteur permettant le confortement de l'activité tuilerie existante.</i>	<u>N</u> <i>Zone naturelle. Elle comprend un sous-secteur :</i> - <i>Nr : zone naturelle en lien avec l'activité d'IMERYYS.</i>

4. LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

4.1. Les zones urbaines mixtes

Les zones urbaines mixtes reprennent les secteurs déjà urbanisés et certains secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le confortement de la centralité

La zone UA se caractérise par une densité plus importante, un front bâti continu et par une large variété d'architecture : maisons cossues, commerces, maisons rurales modestes, anciens corps de ferme...

Afin de renforcer la centralité du territoire, la zone UA a été étendue par rapport au PLU et intègre désormais la zone 1AUa qui a fait l'objet d'une urbanisation. Elle réunit désormais les zones UA et le sous-secteur UAa (correspondant à un secteur de reconquête du centre-bourg) afin d'en faciliter sa lecture. Elle a évolué sensiblement sur ses marges afin de respecter le découpage de trame urbaine (intégration d'une parcelle installée Rue du Maréchal Foch zonée en UE alors qu'il s'agit d'une habitation).

La zone UA est également composée des principales polarités économiques communales : les rues commerciales Léon Blum, la Place, la Rue Jean-Baptiste Lebas (tronçon allant de la place jusqu'au calvaire), le pôle gare, la Rue du Général de Gaulle.

L'objectif du PADD est de développer ces secteurs afin d'édifier un centre-ville fort et attractif. C'est d'ailleurs le travail qui s'est d'ores et déjà enclenché en urbanisant la zone 1AUa (site de la Corderie).

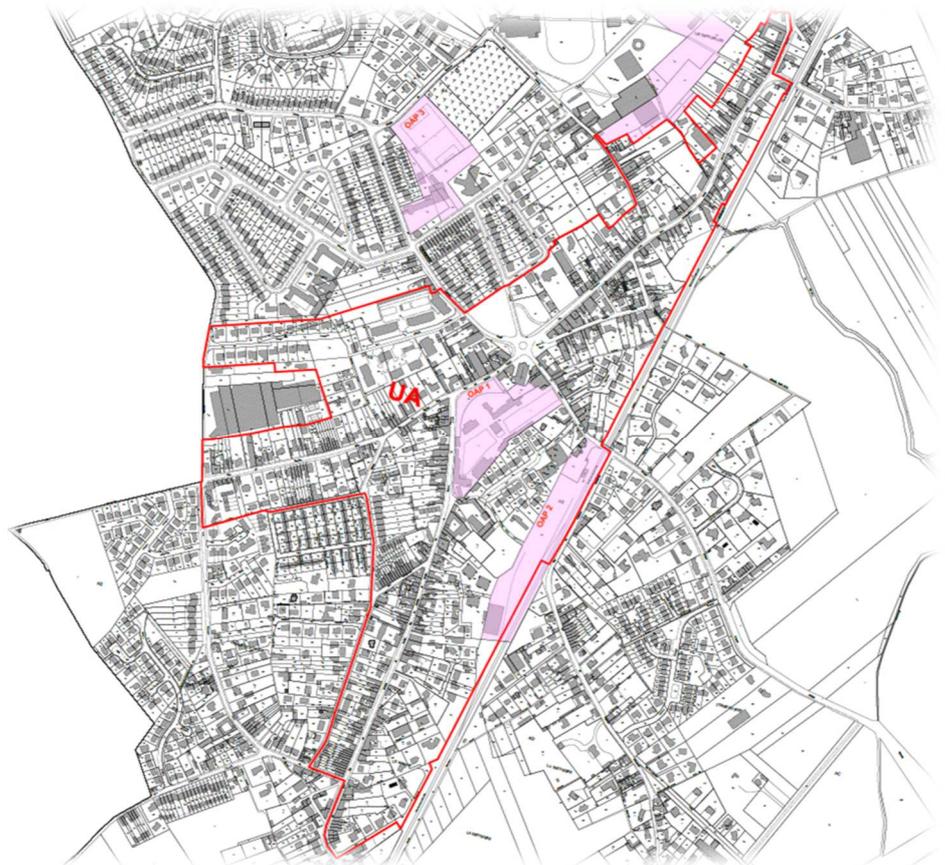


Figure 1 : Zone UA identifiée au PLU

Le plan de zonage veille ainsi à conforter la centralité en déclinant des dispositions réglementaires favorables à la densité et la valorisation de la trame bâtie existante.

La zone UA intègre deux zones définies en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à savoir :

- Le Site de l'Abbaye (OAP1) destinée à recevoir une opération d'aménagement mixte installée sur l'ancien Centre des Apprentissages (Rue Léon Blum).
- L'OAP2 relative à l'aménagement des abords de la Gare.

L'aménagement de ces deux zones participera au renforcement de la centralité.

Encadrer le développement périphérique

La zone UB correspond au développement des quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte.

A dominante d'habitat, elle accueille également des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs. En effet, elle intègre les équipements scolaires, le cimetière, la Plaine de jeux Rue du Maréchal Foch. Les typologies de logements sont variées : maisons mitoyennes, maisons individuelles de lotissement...

C'est pourquoi, cette zone UB comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur UBa correspondant à des zones d'urbanisation anciennes, moyennement dense, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.
- un secteur UBb correspondant à des zones d'urbanisation moins denses, dans lequel les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'emprise au sol sont différentes du reste de la zone.

Elle intègre également en secteur UBb, le Clos des Châtaigniers (*cf. 1 sur la figure présentée en page suivante*), hameau présent en limite Nord de territoire communal (au contact de la Ville de Chemy) et le Hameau de la Chapelette (*cf. 2 sur la figure présentée en page suivante*), hameau présent en limite Sud du territoire communal

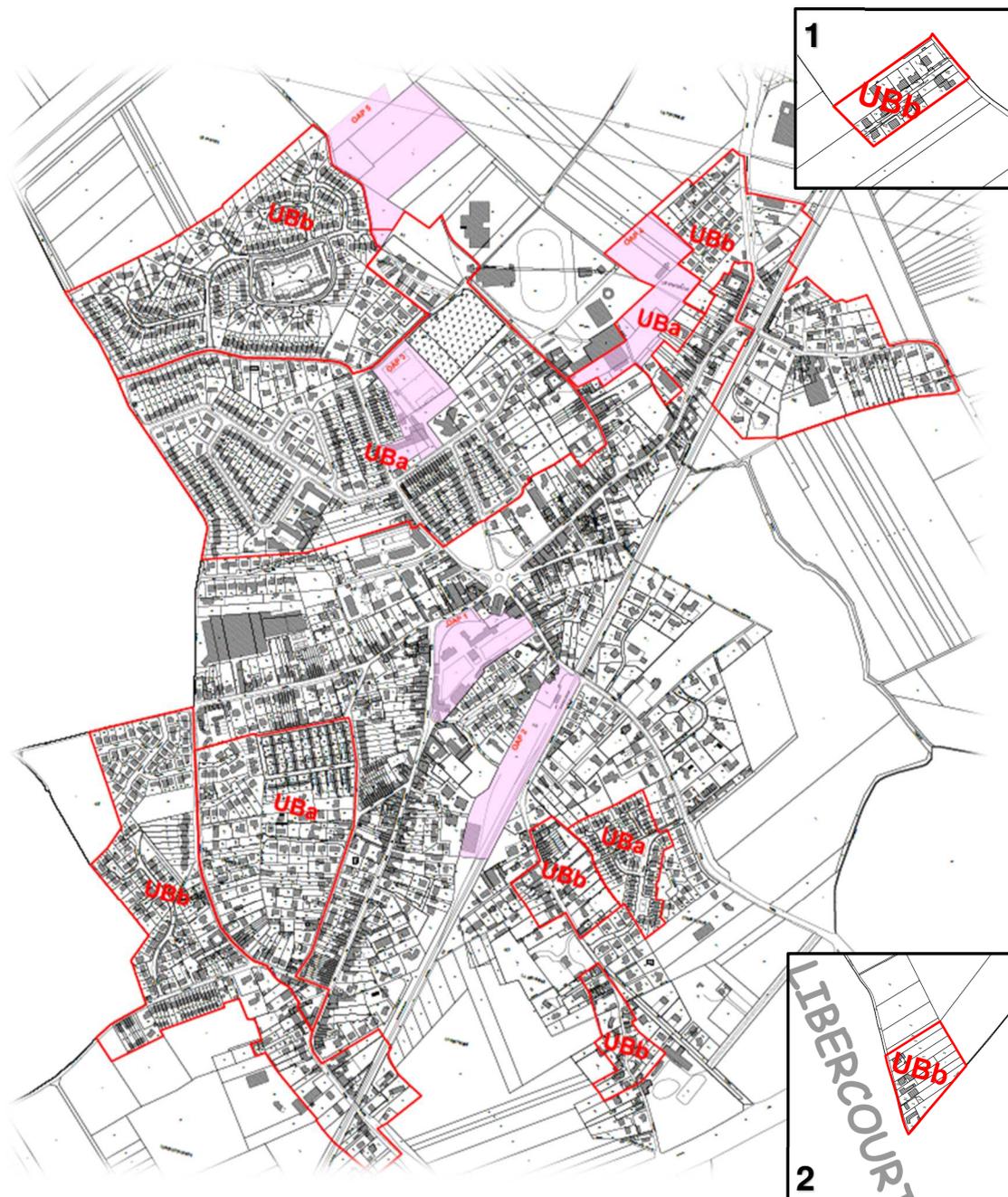
L'objectif du PADD est de diversifier ce secteur en profitant de la mutabilité de certains espaces à l'image du Site du Village et du Site des Epinchelles. Le confortement de l'enveloppe bâtie et le comblement des dents creuses par l'implantation de zones mixtes orientées vers le logement principalement est également une mesure importante du projet de territoire. L'évolution de ces secteurs installés à quelques encablures des zones d'équipements et de services permet d'envisager des développements à la mesure des objectifs fixés au PADD ainsi qu'une offre supplémentaire en faveur de la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.

La zone UB intègre deux zones définies en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à savoir :

- Le Site du Village (OAP3) destinée à recevoir une opération d'aménagement mixte installée sur le terrain de foot et les anciens bâtiments de l'Ecole aujourd'hui délocalisée dans le cadre de la création du groupe scolaire « Les Viviers » (Rues Victor Hugo / du Cap Jasmin et du Ponchelet).
- L'OAP4 relative à l'aménagement du Site des Epinchelles installée Rue Albert Hermant et à l'arrière des zones urbanisées de la Rue Jean-Baptiste Lebas.

Les dispositions réglementaires sur cette zone veillent à favoriser la constructibilité en particulier sur les différents cœurs d'îlots.

Figure 2 : Zone UB
identifiée au PLU



La zone UC correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte. Elle se développe côté Est de la trame urbaine de Phalempin (de l'ordre côté de la voie ferrée et englobe principalement de l'habitat pavillonnaire.

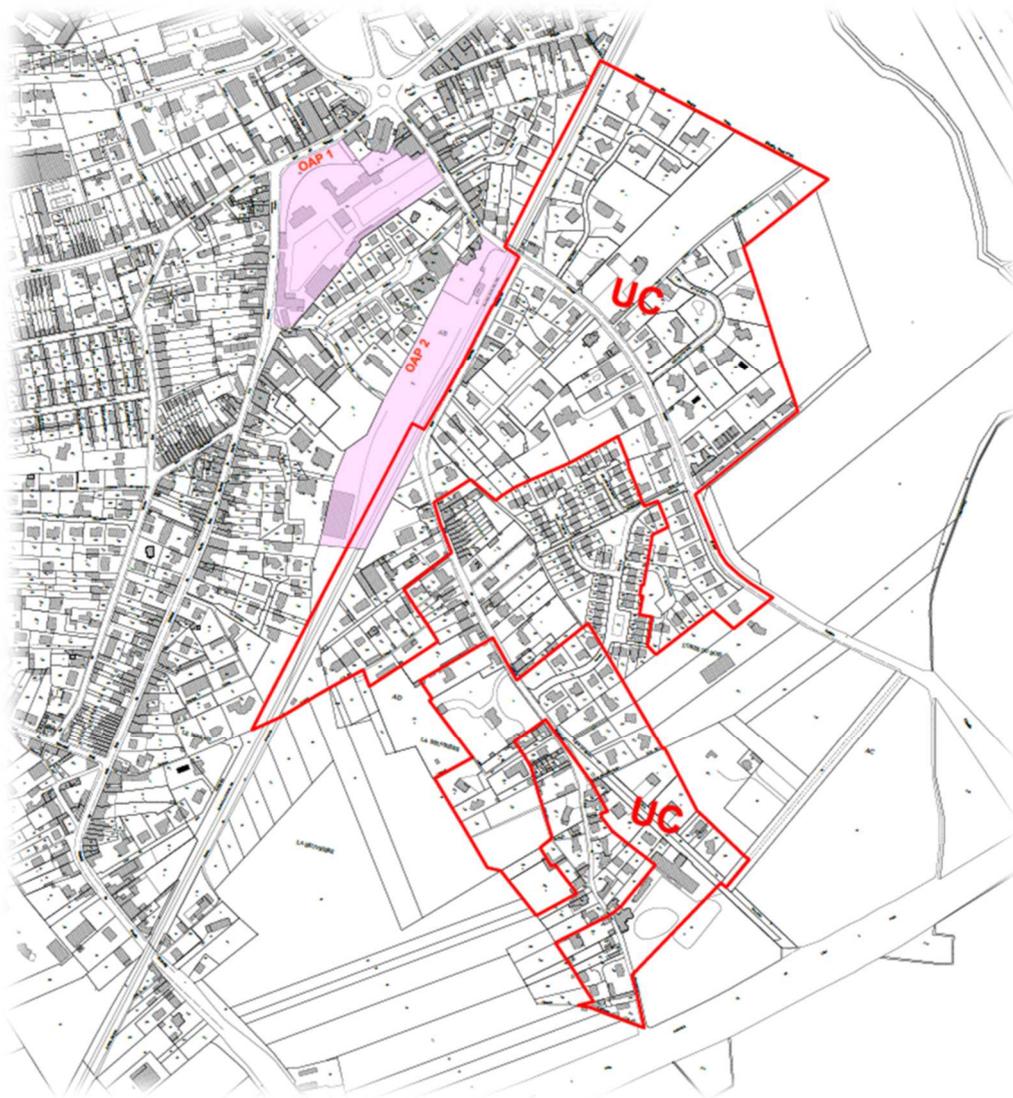
A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

L'ambition portée par le PADD est de limiter l'extension urbaine des quartiers périphériques qui fragilise les surfaces agricoles limitrophes. Cet étalement urbain a également des répercussions sur la gestion

de l'eau suite à l'imperméabilisation des sols, sur le paysagement des entrées de ville, sur la sécurité routière.

La densification de l'espace urbain est donc un enjeu de taille qu'il est nécessaire de traiter dans l'ensemble des zones mixtes urbaines.

*Figure 3 : Zone UC
identifiée au PLU*



La prise en compte de l'habitat isolé

La commune présente une trame bâtie caractéristique de la Pévèle avec la présence de constructions isolées. Cinq zones ont été définies dans le cadre du présent PLU. Ces zones correspondant à des habitations isolées du tissu urbain sont classées en zone A ou N selon leur positionnement.

Ainsi, en lien avec les dispositions de la loi ALUR de mars 2014 et de la Loi AAAF d'octobre 2014 le développement des constructions isolées du territoire a été encadré.

Le règlement du PLU décline pour ces habitations installées au sein des zones agricole et naturelle une extension limitées des constructions et un encadrement des règles de construction hauteur et emprise au sol conformément aux textes réglementaires.

Conforter les équipements de sports et de loisirs présents Rue Albert Hermant

La commune dispose d'équipements sportifs divers et variés, installés Rue Albert Hermant pour la majeure partie d'entre-eux.

Ce complexe sportif regroupe les terrains de foot et de rugby / la salle des sports / le centre équestre / les terrains de tennis...

Dans le cadre de la révision, il a été décidé d'y intégrer également le terrain accueillant la Ligue Départementale de Basket.

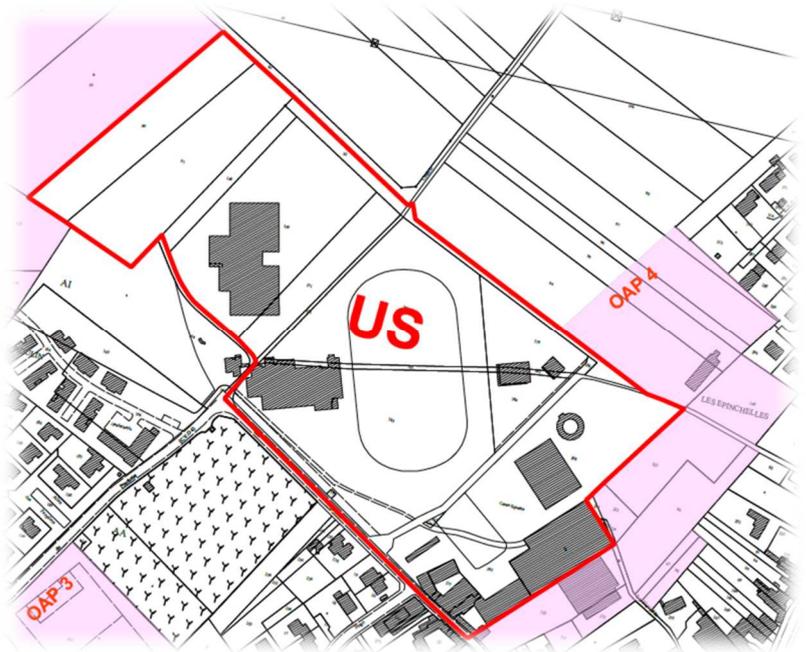


Figure 4 : Zone US identifiée au PLU

Afin de compléter l'offre disponible et de répondre aux besoins de relocalisation du terrain de foot installé Rue du Ponchelet (faisant l'objet d'un projet d'aménagement défini au sein de l'OAP3), il a été décidé de conserver une possibilité d'extension de la zone sports et loisirs dans le prolongement de la zone US. Cette extension est déjà inscrite au PLU en vigueur et sera donc maintenue.

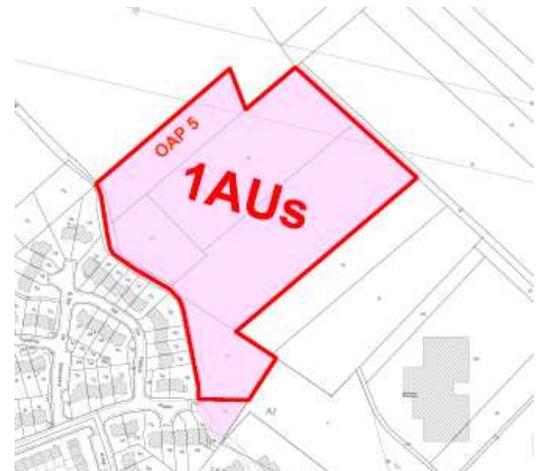


Figure 5 : Zone 1AUS identifiée au PLU

Néanmoins, afin de cadrer son aménagement et de répondre aux besoins communaux, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie (OAP5).

4.2. Les secteurs d'extension de l'urbanisation mixte

Rappel des Objectifs communaux fixés au SCOT

A partir du diagnostic et des ambitions démographiques de la commune, le tableau ci-dessous détaille les estimations des besoins en logements d'ici 2030 :

Population en 2016	4757 habitants
Population envisagée à l'horizon 2030	5200 habitants (+15% = objectifs fixés au SCOT) soit + 443 habitants Soit entre 300 et 325 logements (maintien et croissance)

Au vu de la structuration de la trame bâtie, et des possibilités de mutabilité de certains terrains, la commune possède des disponibilités qu'il est nécessaire d'évaluer dans le cadre d'une gestion raisonnée du foncier.

		Surface (en ha)	Densité (en logements/ha)
Potentiel au sein de la trame bâtie (densification)	Aménagement du site des Epinchelles avec 45 logements environ	2,75 ha	15 logements/ha
Potentiel dans les projets de reconversion	1/ Aménagement du site de l'Abbaye avec 130 logements environ	1,95 ha	60 à 70 logements/ha
	2/ Aménagement du site du Village avec 80 logements environ	1,8 ha	35 à 40 logements/ha
TOTAL au sein de la trame bâtie	255 logements environ	6,5 ha	39 logements/ha

		Surface (en ha)	Densité (en logements/ha)
Potentiel Zones de projet en extension	Aménagement de la zone 2AUb avec 70 logements environ	2,2 ha	30 logements/ha
TOTAL en extension	70 logements environ	2,2 ha	30 logements/ha

Au vu de ces éléments il apparaît que le potentiel de logements inscrits dans la trame et en extension (325 logements) permet de répondre aux besoins en logements envisagés sur le territoire (entre 300 et 320 lgts).

A noter que la densité moyenne liée aux différentes opérations et aux disponibilités dans la trame bâtie représente 39 logements par ha.

A ces zones mixtes destinées à l'aménagement de zones d'habitat, il convient d'y ajouter également la zone 1AU destinée à l'extension des équipements sportifs et de loisirs présentés précédemment sur une surface de 3,5 ha. Cette zone s'installe sur des terrains agricoles. Ainsi que le Site de la Gare, qui lui vient prendre place en zone UA et dont son réaménagement permettra d'assurer une desserte plus sécurisée des différents espaces et modes de déplacement.

Si l'on fait le bilan des surfaces nécessaires pour assurer l'atteinte des objectifs fixés au sein du PADD, il sera consommé :

- 6,5 ha en reconversion de la trame urbaine pour l'accueil de zones mixtes destinées majoritairement aux logements auxquels s'ajoutent les 2,18 ha pour le réaménagement du Site de la Gare **soit un total en reconversion de 8,68 ha** ;
- 2,2 ha en projet d'extension pour l'accueil d'une zone mixte destinée majoritairement aux logements auxquels s'ajoutent les 3,5 ha pour l'extension des équipements sportifs et de loisirs **soit un total en extension de 5,7 ha**. A noter que ces terrains inscrits en extension, l'étaient déjà dans le PLU en vigueur.

Afin de répondre à ces objectifs, 5 des 6 zones ont fait l'objet de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Projet. Pour les zones mixtes destinées à recevoir majoritairement du logement (Site de l'Abbaye classé en zone UA / Site des Epinches classé en zone UBa et Site du Village classé en zone UBa), les constructions devront y être réalisées lors d'une opération d'ensemble et avec une échéance à plus ou moins long terme tel que défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

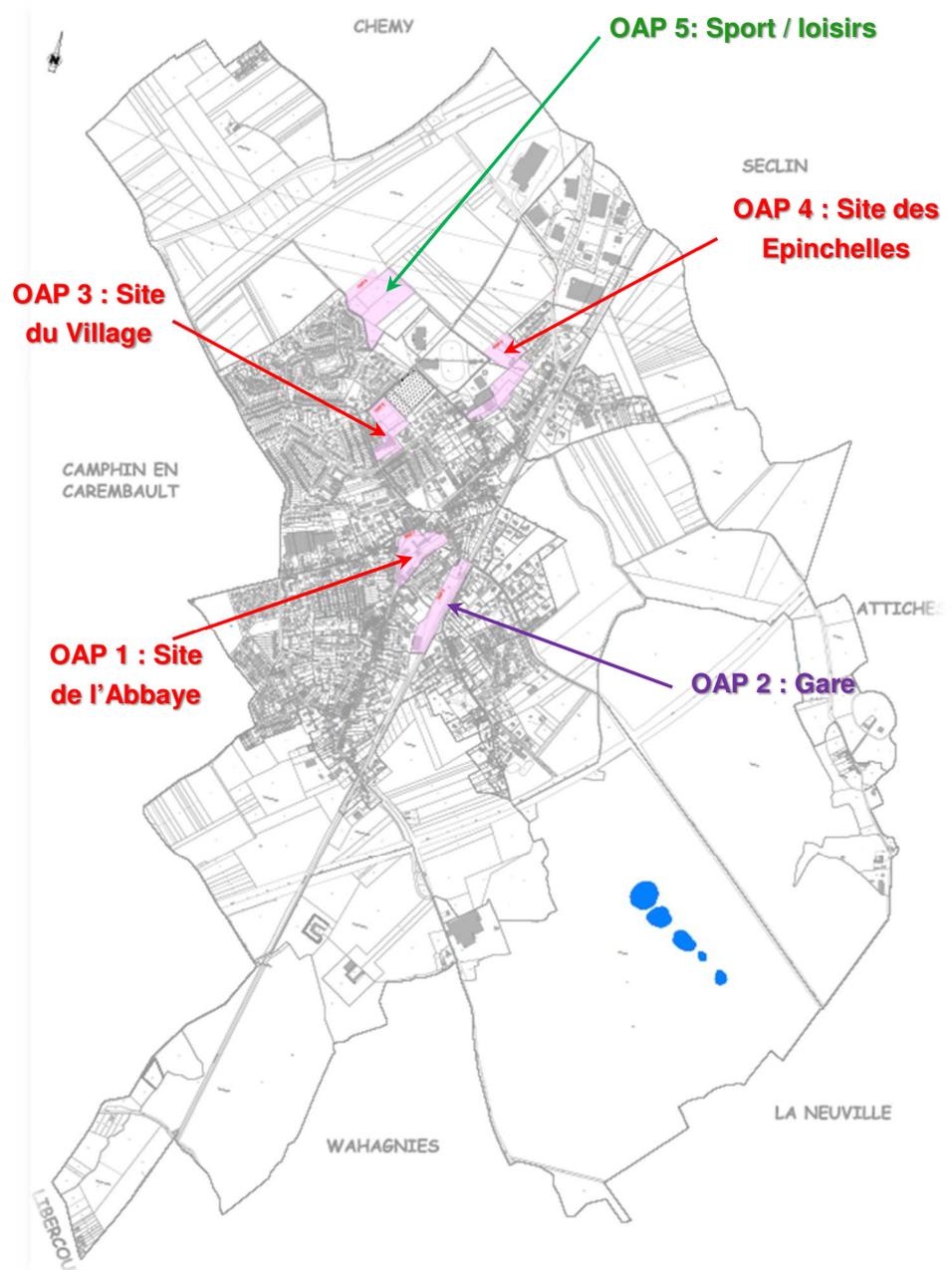


Figure 6 : Localisation des sites faisant l'objet d'une OAP

Le Site de l'Abbaye étant presque contigües au Pôle gare et aux commerces/services/équipements communaux et classé en zone UA, une densité plus importante a, de fait, été appliquée.

En ce qui concerne le Site du Village ou des Epinches, classés tout deux en zone UBa, la densité appliquée a été définie en fonction de la proximité des équipements/ commerces et services mais aussi en fonction des contraintes d'aménagement observées notamment sur le Site des Epinches (secteurs inondés en front de rue / complexité du découpage parcellaire...).

Conformément aux axes du PADD, les grands objectifs qui ont guidé le choix de ces secteurs sont :

- Renforcer la centralité urbaine communale en limitant les extensions de la ville et en créant un nouveau dynamisme en centre-bourg (Site de la Gare et de l'Abbaye) ;
- Valoriser les axes de transport et notamment favoriser l'attractivité de la Gare de Phalempin (développement des modes doux / sécurisation des traversées piétonnes et des espaces de stationnement) ;
- Mailler les différents quartiers entre-eux en imposant la connexion des nouvelles opérations sur le réseau de modes doux existants ;
- Répondre aux besoins en termes de typologies de logements proposés au sein des opérations d'aménagement : assurer une mixité intergénérationnelle, fonctionnelle et sociale ;
- Préserver les espaces agricoles et naturelles présents sur le territoire communal.

Les projets de reconversion de la trame urbaine constituent les principaux sites de développement et d'évolution de la commune. Leur urbanisation doit, en s'appuyant sur la trame des équipements existants, contribuer à compléter et finaliser la logique de développement urbain engagé. Ces zones sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Présentation des différents secteurs faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation Projet

OAP 1 : Site de l'Abbaye

Le secteur de projet se localise rue Léon Blum au centre de la commune. Le site est actuellement occupé pour partie par des bâtiments et notamment **le château de l'Abbaye**. Le reste du site, notamment côté rue Léon Blum face au château, accueille une grande qualité paysagère avec des arbres majestueux.

Le secteur constitue une friche non occupée d'environ 1,95 ha, en continuité urbaine de l'existant à proximité immédiate des réseaux.

La commune souhaite définir les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique de la commune.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Affirmer la centralité du centre bourg ;
- Assurer un bon fonctionnement de l'ensemble du bourg ;
- Promouvoir une offre résidentielle variée répondant aux besoins de l'ensemble des Phalempinois et permettant de capter de nouvelles populations désireuses de s'installer sur le territoire communal ;
- Favoriser l'attractivité de la gare de Phalempin ;
- Préserver et accompagner le développement des liaisons douces sur le territoire ;
- Mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune.



Phasage de réalisation

Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du site doit être en cohérence avec le développement et le maillage doux de la commune. Le site sera préservé en limitant les voiries circulées et en privilégiant le maillage piéton et la qualité paysagère. L'objectif est d'en faire un « poumon vert » en cœur de ville. Les grands arbres doivent être conservés afin de maintenir le caractère paysager du site.

Le parti d'aménagement repose sur l'accroche du futur projet au tissu existant par :

- l'ouverture du site sur la rue du Général de Gaulle ;
- le prolongement et la mise en valeur de l'aménagement paysagé et du château (plantations, noues, prairie fleurie, ...).

La composition du plan masse et l'organisation des constructions doivent être conçues de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière est à porter sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions. Pour favoriser les espaces verts et compte tenu des hauteurs des constructions existantes sur site et riveraines, les nouvelles constructions à usage de logements pourront atteindre du R+3 ou R+2 + combles aménageables.

Le bâti doit être implanté de manière à ménager des vues depuis les rues Léon Blum et du Général De Gaulle vers le cœur du site et le château de l'abbaye.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La trame viaire principale est accompagnée, si possible, de noues d'infiltration végétalisées et de cheminements piétonniers confortables et sécurisés.

Des cheminements piétons, distincts de la trame viaire, permettent des parcours à travers le nouveau quartier. Ils permettent également l'accès entre autres vers la gare, dans l'objectif de favoriser la perméabilité du nouveau quartier.

Le traitement des entrées du quartier doit assurer, de manière qualitative, la lisibilité de la hiérarchie des voies, la sécurisation du cheminement des piétons et cyclistes et une insertion paysagère.

Le projet veille à s'assurer d'une bonne transition avec le tissu urbain existant en apportant une réponse architecturale adaptée, tout en valorisant l'identité « bourg » de la commune.

Les nouvelles constructions devront préserver un recul par rapport à la rue du Général de Gaulle permettant de poursuivre la frange paysagère de ce côté de la rue.

Programmation et mixité fonctionnelle et sociale

Densité : entre 60 et 70 logements / ha

Le projet développe une diversité de typologies de logements permettant de répondre au parcours résidentiel des ménages à cout maîtrisé.

Une programmation dédiée majoritairement à l'habitat est mise en place. L'introduction de fonctions différentes et complémentaires à l'habitat (locaux professionnels et artisanaux, professions libérales) est possible.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Stationnements

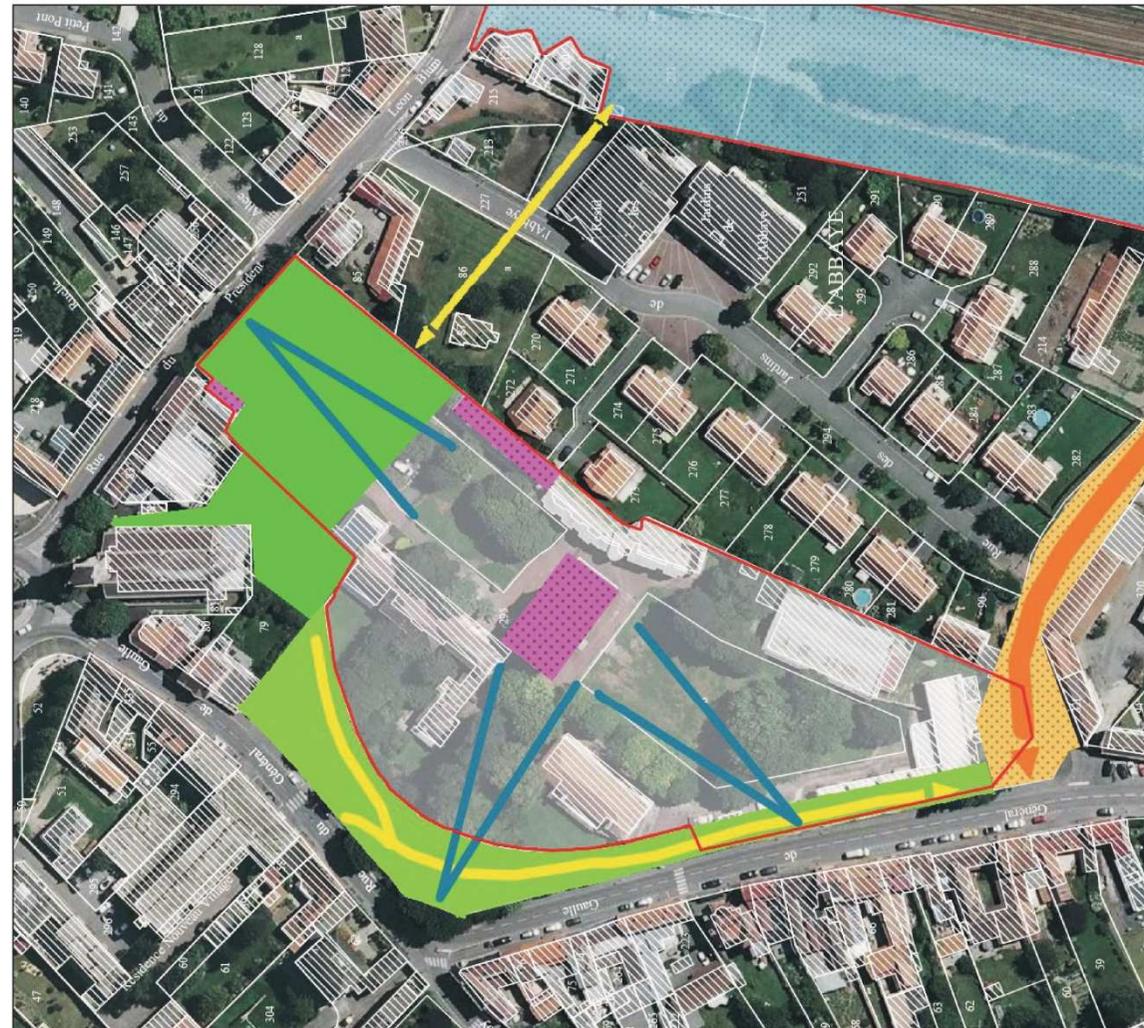
Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voirie existante. Le traitement des espaces de stationnement doit s'inscrire dans un projet paysager global. Le stationnement doit être regroupé, dans la mesure du possible, en petites poches d'au maximum 20 places.

Desserte par les transports en commun

Le schéma de déplacements contribue à valoriser la bonne accessibilité, à pied, à vélo, et aux transports publics, notamment à la gare située à proximité.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les dispositions du règlement s'appliquent. Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.



FICHE D'ORIENTATION ET D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMATIQUE - VILLE DE PHALEMPIN

- OAP 2 : Site de la Gare

La commune est dotée d'une gare située en plein cœur urbain, rue Léon Blum. Elle est desservie par une ligne directe ferroviaire TER assurant la liaison avec les grandes villes régionales. Néanmoins, la ligne 1bis assurant la liaison entre Lille et Douai permet d'assurer des liaisons avec d'autres lignes depuis Douai ou Lille.

Aux abords de la gare s'installent un parking dédié aux véhicules légers ainsi qu'un parking vélo sécurisé. Sa configuration actuelle nécessite d'être revue et optimisée. En effet, le parking a fait l'objet d'actes de malveillance et certains usagers s'interrogent sur la sécurité des lieux.

L'ensemble du site représente une surface d'environ 2,18 ha.

La CCPC a lancé une étude visant à élaborer des plans d'aménagement des pôles d'échanges multimodaux des gares ferroviaires d'Ostricourt, Phalempin et Orchies, adaptés aux besoins du territoire et au fonctionnement du pôle actuel et futur.

L'objectif de cette étude est de :

- Améliorer la qualité :
 - o des stationnements dans le pôle d'échanges multimodal (rationalisation le cas échéant) ;
 - o des cheminements doux dans l'espace du pôle d'échanges multimodal ;
 - o des accès sécurisés vers le pôle d'échanges pour tous les usagers des transports en commun (piéton, cyclistes, transports en commun, voitures).
- Encourager les déplacements doux, l'usage des transports en commun ;
- Améliorer les échanges entre les modes de transport (intermodalité) ;
- Améliorer le cadre de vie des usagers de l'espace gare (aménagement paysager, qualité des matériaux, requalification des friches alentours le cas échéant, PMR etc.) ;
- Améliorer la qualité environnementale du site (gestion des eaux pluviales, espaces verts, matériaux, etc.) ;
- Mettre aux normes l'espace public pour les personnes à mobilité réduite déficients visuels, usagers en fauteuil roulant, etc.) ;
- Permettre l'information multimodale.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Favoriser l'attractivité de la gare de Phalempin ;
- Préserver et accompagner le développement des liaisons douces sur le territoire ;
- Tenir compte dans l'aménagement des nuisances induites par la présence de réseaux structurants.



Phasage de réalisation

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'opération permettra de désenclaver la gare en la connectant au quartier, par des connexions piétons/cycles à créer vers le site du château de l'Abbaye.

Des cheminements piétons, distincts de la trame viaire, permettent des parcours sécurisés à travers le site.

Le traitement des entrées du quartier doit assurer, de manière qualitative, la lisibilité de la hiérarchie des voies, la sécurisation du cheminement des piétons et cyclistes et une insertion paysagère.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le règlement du PLU s'applique.

Programmation et mixité fonctionnelle et sociale

Le site pourra accueillir des développements complémentaires permettant de compléter l'offre de services à destination des usagers de la gare.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Stationnements

L'offre de stationnement doit être confortée et optimisée pour en faire un véritable pôle d'échanges.

De même, un parking relais au bout de la rue Péchon (Orée du Bois) est à l'étude. Une attention particulière devra être portée sur les cheminements piétons depuis ce parking relais jusqu'à la gare.

Le traitement des espaces de stationnement doit s'inscrire dans un projet paysager global.

Desserte par les transports en commun

L'opération d'aménagement devra repenser l'intermodalité et améliorer ainsi les échanges entre les modes de transport.

Les études en cours pourront utilement étudier la solution d'un transport collectif en site propre sur le site.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte de la gare doit être repensée afin d'en faciliter l'accès mais aussi la sortie, notamment quand le passage à niveau est baissé.

Une nouvelle liaison vers la rue du Général de Gaulle permettrait utilement de faciliter les entrées/sorties, de diluer les flux, ou encore de permettre de sécuriser les circulations internes.



- OAP 3 : Site du Village

Le secteur de projet se localise rue Victor Hugo, au Nord de la commune. Le site est actuellement occupé pour partie par les bâtiments de l'ancienne école et le terrain de foot.

Le site représente une surface d'environ 1,8ha, en continuité urbaine de l'existant à proximité immédiate des réseaux.

La commune souhaite définir les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique de la commune.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Affirmer la centralité du centre bourg ;
- Assurer un bon fonctionnement de l'ensemble du bourg ;
- Promouvoir une offre résidentielle variée répondant aux besoins de l'ensemble des Phalempinois et permettant de capter de nouvelles populations désireuses de s'installer sur le territoire communal ;
- Favoriser l'attractivité de la gare de Phalempin ;
- Préserver et accompagner le développement des liaisons douces sur le territoire ;
- Mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune.



Phasage de réalisation

Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du site doit être en cohérence avec le développement de la commune. Le site sera préservé en limitant les voiries circulées et en privilégiant le maillage piéton et la qualité paysagère.

Le parti d'aménagement repose sur l'accroche du futur projet au tissu existant par :

- La réalisation d'un front bâti en retrait sur la rue Victor Hugo ;
- La réalisation d'une continuité piétonne entre la rue Victor Hugo et la rue du Ponchelet.

La composition du plan masse et l'organisation des constructions doivent être conçues de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière est à porter sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La trame viaire principale est accompagnée, si possible, de noues d'infiltration végétalisées et de cheminements piétonniers confortables et sécurisés. Des cheminements piétons, distincts de la trame viaire, permettent des parcours à travers le nouveau quartier. Le traitement des entrées du quartier doit assurer, de manière qualitative, la lisibilité de la hiérarchie des voies, la sécurisation du cheminement des piétons et cyclistes et une insertion paysagère. Le projet veille à s'assurer d'une bonne transition avec le tissu urbain existant en apportant une réponse architecturale adaptée, tout en valorisant l'identité « bourg » de la commune.

Programmation et mixité fonctionnelle et sociale

Le site accueillera environ 80 logements, en collectifs sur la rue Victor Hugo et en individuels sur la rue du Ponchelet. Une partie de ces logements devra être destinée aux séniors et personnes âgées.

L'introduction de fonctions différentes et complémentaires à l'habitat (locaux professionnels et artisanaux, professions libérales) est possible.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Stationnements

Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voirie existante. Le traitement des espaces de stationnement doit s'inscrire dans un projet paysager global. En extérieur, le stationnement doit être regroupé en petites poches d'au maximum 20 places.

Desserte par les transports en commun

Le schéma de déplacements contribue à valoriser la bonne accessibilité, à pied, à vélo, et aux transports publics.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les dispositions du règlement s'appliquent. Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.



- OAP 4 : Site des Epinchelles

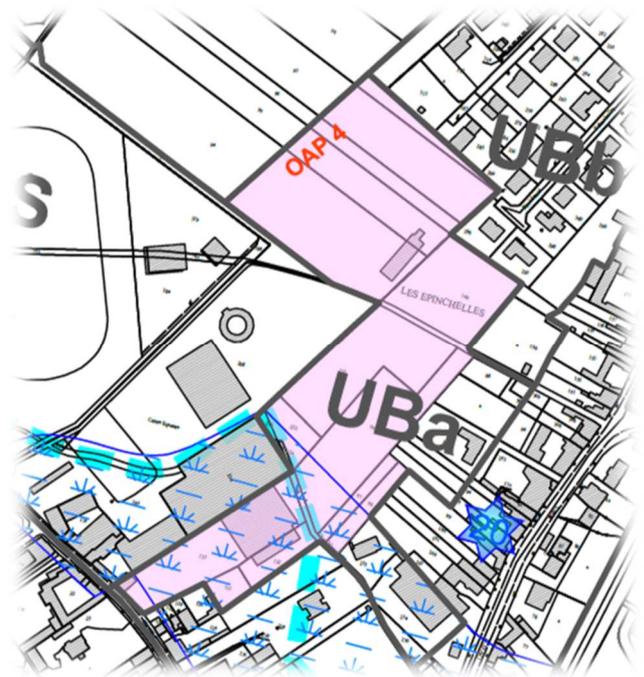
Le secteur de projet se localise rue Albert Hermant à côté du centre équestre. Le site est actuellement occupé pour partie par du bâti agricole et des terrains en friche.

Le site représente une surface d'environ 2,75 ha, en continuité urbaine de l'existant à proximité immédiate des réseaux. Il est en partie situé en zone inondable.

La commune souhaite définir les conditions d'urbanisation de ce secteur de la commune.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Promouvoir une offre résidentielle variée répondant aux besoins de l'ensemble des Phalempinois et permettant de capter de nouvelles populations désireuses de s'installer sur le territoire communal ;
- Préserver et accompagner le développement des liaisons douces sur le territoire.



Phasage de réalisation

Urbanisation possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La composition du plan masse et l'organisation des constructions doivent être conçues de manière à se greffer sur le tissu urbain existant. Une attention particulière est à porter sur l'implantation, l'échelle et la volumétrie des constructions.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

La trame viaire principale est accompagnée, si possible, de noues d'infiltration végétalisées et de cheminements piétonniers confortables et sécurisés.

Des cheminements piétons, distincts de la trame viaire, permettent des parcours à travers le projet.

Le traitement des entrées du projet doit assurer, de manière qualitative, la lisibilité de la hiérarchie des voies, la sécurisation du cheminement des piétons et cyclistes et une insertion paysagère.

Le projet veille à s'assurer d'une bonne transition avec le tissu urbain existant en apportant une réponse architecturale adaptée, tout en valorisant l'identité « bourg » de la commune.

Programmation et mixité fonctionnelle et sociale

Une programmation dédiée à l'habitat individuel sera mise en place.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Stationnements

Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions sera prévu en dehors de la voirie existante. Le traitement des espaces de stationnement doit s'inscrire dans un projet paysager global. En extérieur, le stationnement doit être regroupé en petites poches d'au maximum 20 places.

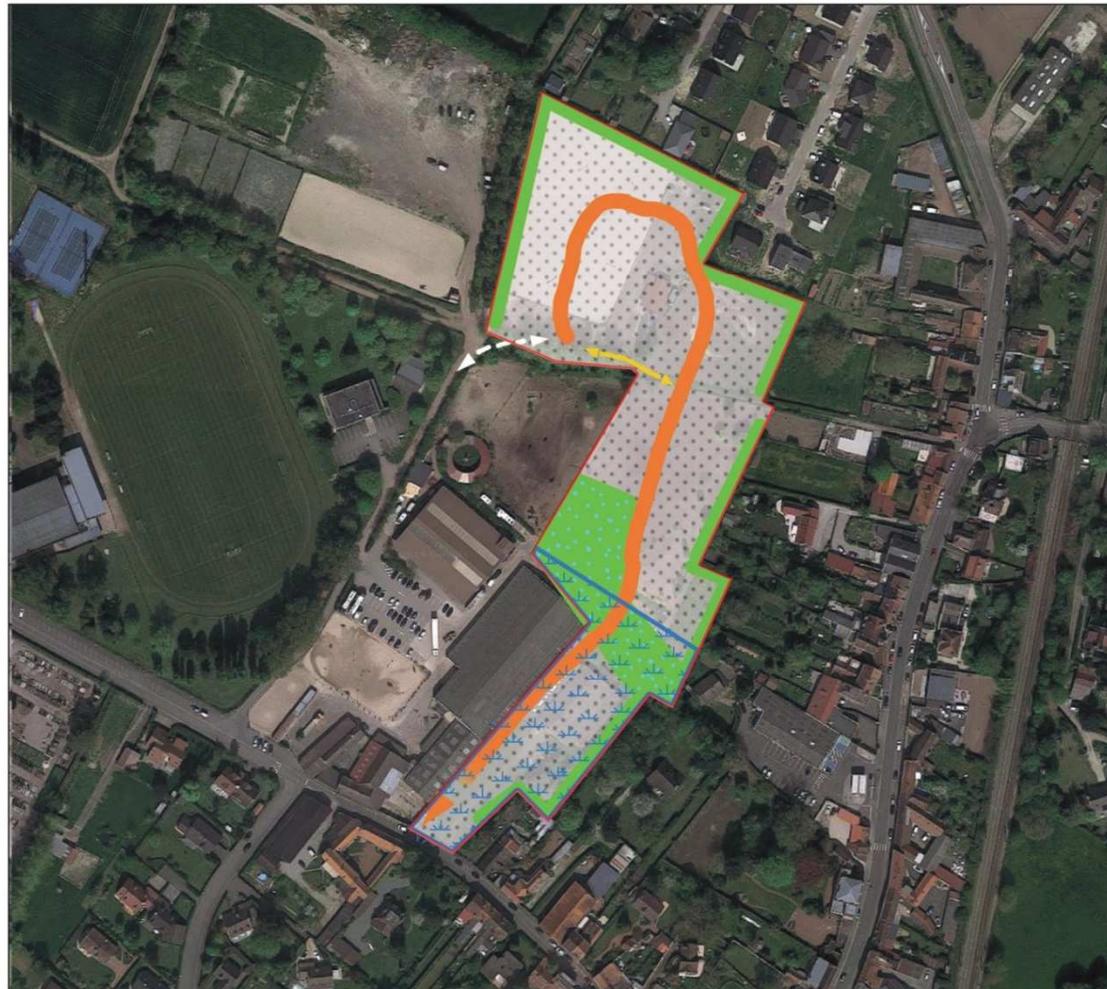
Desserte par les transports en commun

Le schéma de déplacements contribue à valoriser la bonne accessibilité, à pied, à vélo, et aux transports publics.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les dispositions du règlement s'appliquent. Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

	PERIMÈTRE DU SITE DE L'OAP
	ESPACE VERT COMMUN À CRÉER (INTÉGRATION DU TAMPONNEMENT PAYSAGER QUALITATIF)
	LIAISON PIÉTONNE MAIS LE VÉHICULE EST TOLÉRÉ
	PRINCIPE DE LIAISON VIAIRE À CRÉER
	LIAISON VIAIRE POSSIBLE
	TRAITEMENT PAYSAGER À INTÉGRER À L'AMÉNAGEMENT EN FRANGE DE SITE (ROLE DE FILTRE PAYSAGER)
	HABITAT INDIVIDUEL
	SECTEUR CONCERNÉS PAR DES ZONES INONDÉES CONSTATÉES



- OAP 5 : Zone de Sports et Loisirs

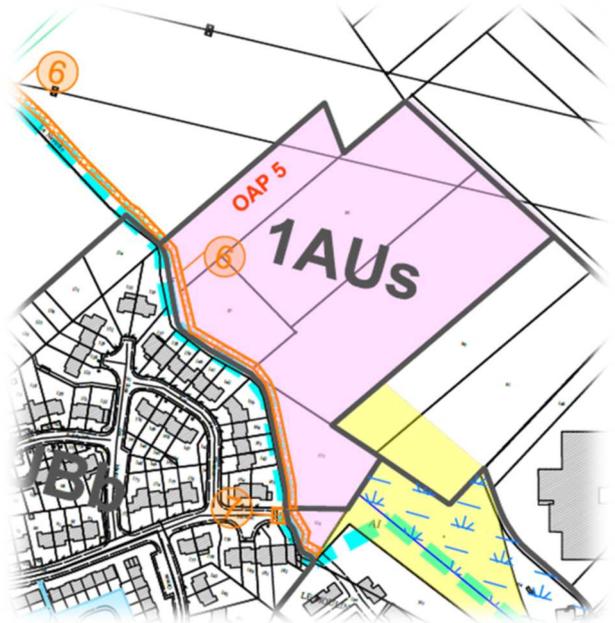
Le secteur de projet se localise au bout de la rue du moulin et en continuité des équipements sportifs de la ville. Il est également bordé par la gendarmerie et les jardins familiaux.

Le site représente une surface d'environ 3,5 ha, en continuité urbaine de l'existant à proximité immédiate des réseaux.

La commune souhaite définir les conditions d'urbanisation de ce secteur de la commune.

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Préserver et accompagner le développement des liaisons douces sur le territoire



Phasage de réalisation

Urbanisation possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du site doit être en cohérence avec le développement et le maillage doux de la commune.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Des cheminements piétons, permettent des parcours à travers les équipements sportifs.

Programmation et mixité fonctionnelle et sociale

Une programmation dédiée majoritairement aux équipements sportifs communaux.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Stationnements

Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables.

Desserte par les transports en commun

Le schéma de déplacements contribue à valoriser la bonne accessibilité, à pied, à vélo, et aux transports publics.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les dispositions du règlement s'appliquent. Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.



- Zone 2AUb

Enfin, concernant la zone 2AUb destinée à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble mixte, aucune OAP n'a été définie à ce stade étant donné son classement en zone à urbanisation à long terme. L'urbanisation de celle-ci nécessitera de passer par une évolution du document d'urbanisme.

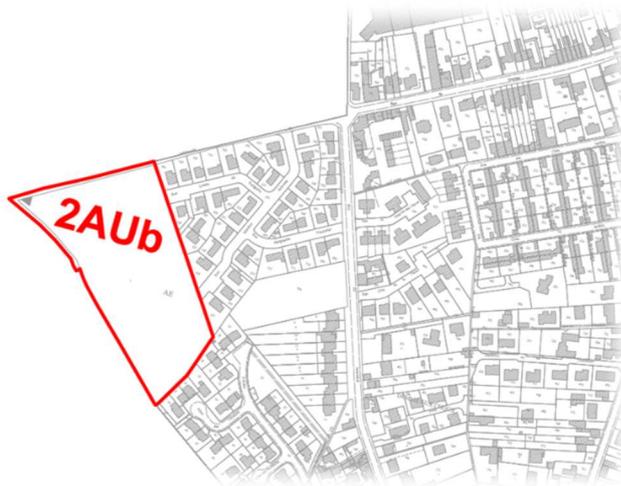


Figure 7 : Zone 2AUb identifiée au PLU

✚ Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

En complément des 5 OAP « Projet », 3 OAP Thématiques ont été définies, à savoir :

- Préservation et valorisation du patrimoine bâti ;
- Trame verte et bleue ;
- Changement climatique et transition énergétique.

✚ L'OAP « préservation et valorisation du patrimoine bâti » s'appuie sur l'inventaire du patrimoine architectural et paysager en annexe du PLU. L'objectif est de fixer des préconisations architecturales pour favoriser le maintien et la réhabilitation des éléments patrimoniaux remarquables identifiés sur la commune.

✚ L'OAP « trame verte et bleue » s'appuie sur le SCOT et le PADD. L'objectif global de préservation et de reconquête de la trame verte et bleue est affirmé dans le PADD au travers de l'axe 4 « *préserver, valoriser et prendre en compte les ressources naturelles dans la logique de développement de la trame verte et bleue* », au travers des orientations suivantes :

- Préserver l'activité agricole ;
- Protéger la ressource en eau potable ;
- Veiller à l'intégration du risque inondation ;
- Préserver les cheminements hydrauliques et les plans d'eau existants en forêt ;
- Protéger et valoriser la qualité des espaces naturels sensibles tels que la Forêt de Phalempin et le Bois Monsieur / la ferme de la Cauchie.

Pour atteindre l'objectif global de préservation et reconquête et mettre en œuvre les différentes orientations du PADD, une somme d'outils réglementaires, dédiés ou non, est déclinée afin de cibler au mieux les principes à respecter en fonction des composantes de la trame verte et bleue.

En complément des orientations propres à chaque composante de la trame verte et bleue, des principes et recommandations d'aménagement sont définis pour toutes les opérations d'aménagement et de construction admises dans les différents types d'espaces.

- ↳ L'OAP « Changement climatique et transition énergétique » s'appuie sur le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration par la CCPC. L'article L.101-2 du code de l'urbanisme stipule dans son alinéa 7 que l'action des collectivités en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement, la réduction des gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. Les documents de planification, porteurs d'une vision du développement territorial à moyen terme, participent de cette ambition.

4.3. Les zones urbaines à vocation économique et industrielle

La zone UE correspond à une zone spécifique à vocation d'activités. Sur le territoire communal, cette zone concerne le parc d'activités communautaire (1), le site IMERYYS (2) et la friche Geslot (3).

Afin de tenir compte de l'activité IMERYYS un sous-secteur UEr a été inscrit.

L'objectif du PADD relatif à cette zone est la valorisation des activités existantes tout en veillant à la prise en compte d'éventuelles nuisances.

Outre ces vastes zones, les activités sont également présentes au sein du tissu bâti. Le PLU veille à intégrer la présence de ces zones et à permettre leur évolution dans le cas d'activités compatibles avec le caractère résidentiel dominant. Cette logique est introduite par la mixité des zones urbaines UA, UB et UC déclinées dans le PLU.

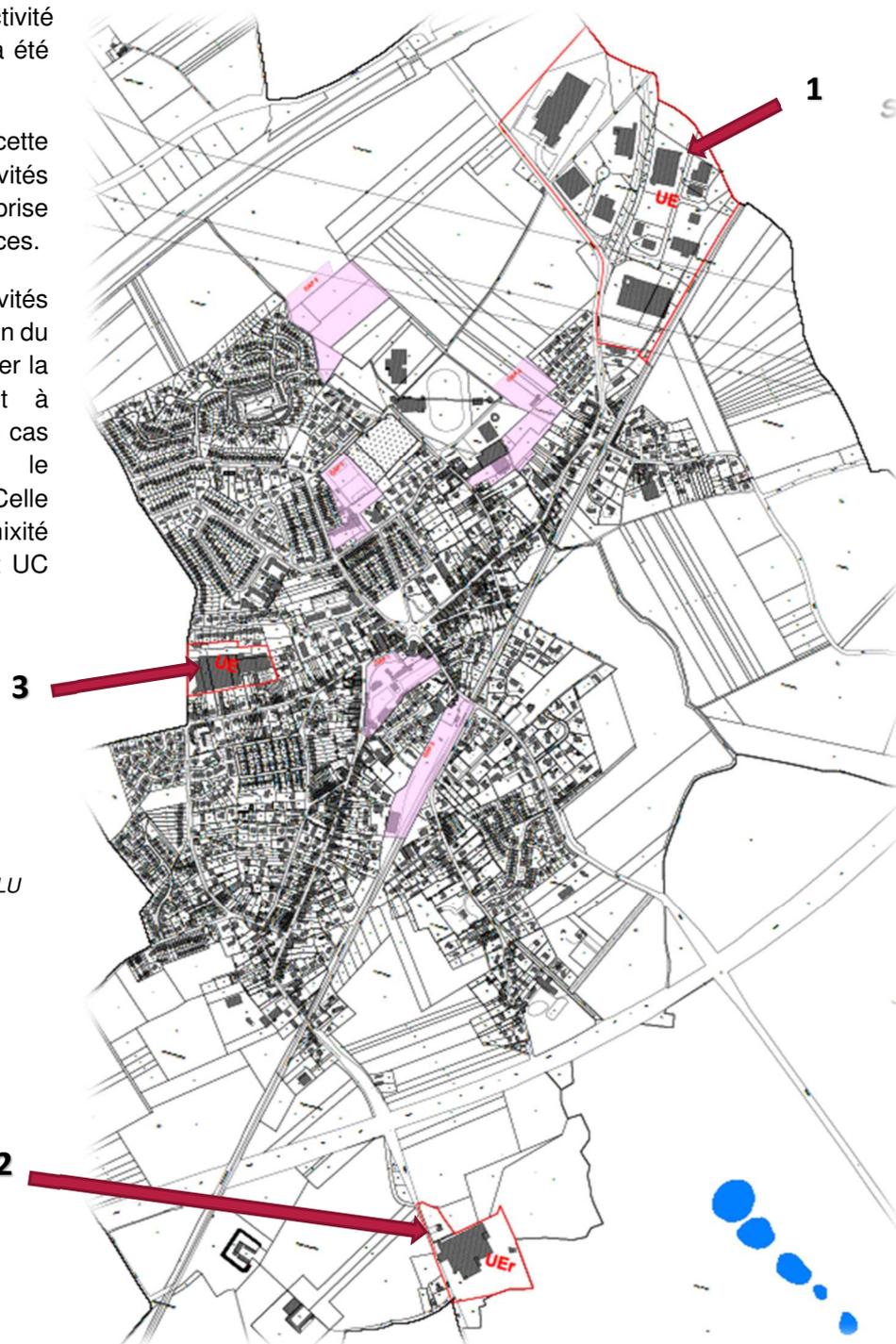


Figure 8 : Zones UE identifiées au PLU

A ce stade, aucune zone d'activité économique supplémentaire n'a été inscrite en plus au présent PLU. La ZA Communautaire (1) n'étant pas à l'heure actuelle complètement utilisée (certaines cellules étant disponibles). Il a été décidé de privilégier une densification de la ZA Communautaire pour les parcelles ou bâtiments restants disponibles. Concernant cette ZA communautaire, y a été intégrée la parcelle

installée Rue Jean-Baptiste Lebas classée en zone UB dans le PLU en vigueur ceci afin de permettre l'installation d'un bâtiment de type artisanat. En effet, cette parcelle est surplombée par une ligne RTE peu favorable au développement d'un logement.

Concernant la friche Geslot installée Rue du Maréchal Foch (3), celle-ci accueille d'ores et déjà des activités. Néanmoins, il a été décidé de permettre l'installation d'activités en cohérence avec le tissu urbain existant afin de veiller au confort des zones d'habitation voisines.

Enfin, concernant la zone UEr accueillant la société IMERYS (2), ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables.

4.4. Les zones agricoles

L'agriculture couvre une surface importante du territoire. Elle joue un rôle majeur qui motive son classement par un zonage A adapté assurant sa pérennité et son évolution.

Il faut noter qu'aucune nouvelle zone à urbaniser n'a été inscrite dans les principaux espaces exploités par l'activité agricole. En effet, les deux zones d'extension urbaine impactant en partie des zones agricoles étaient déjà identifiées en tant que tel au sein du PLU 2008 (zone 2AUa et zone 1AUs).

Par contre, au niveau de La Cauchie, certains terrains identifiés en zone A dans le PLU 2008 ont été basculés en zone N étant donné la volonté de préserver le cadre naturel de ce secteur installé à l'orée du Bois Monsieur qui par ailleurs ne fait plus l'objet d'exploitation agricole à ce jour.

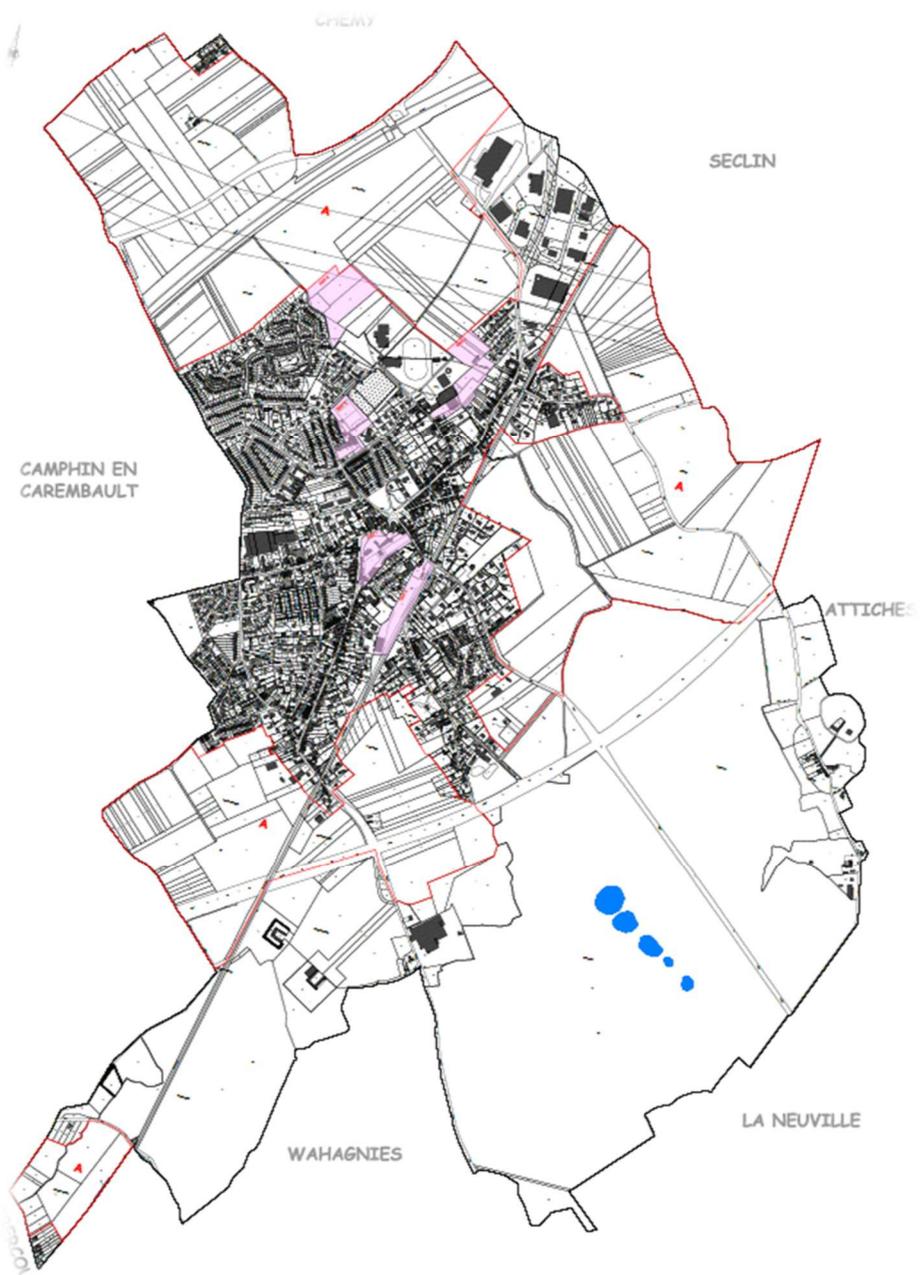


Figure 9 : Zones A identifiées au PLU

Des espaces ont même été restitués à l'agriculture. Ils étaient inscrits comme zone naturelle en lien avec l'activité de carrières au droit du site IMERYYS sur le PLU 2008 en vigueur. Le basculement de ces terrains indique la volonté de prendre en compte l'activité agricole.

L'analyse fine du territoire, lors de la phase diagnostic, a permis d'identifier de multiples entités agricoles aux caractéristiques spécifiques : prairie, bocage, plaine agricole de la Naviette ... Chacune d'entre elles correspondent aux enjeux inscrits dans le PADD à savoir :

- Conforter le développement économique ;
- Valoriser les paysages remarquables ;
- Protéger la ressource en eau potable ;
- Prendre en compte la présence des risques d'inondation par ruissellement, remontée de nappe ou par débordement

4.5. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N », elles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

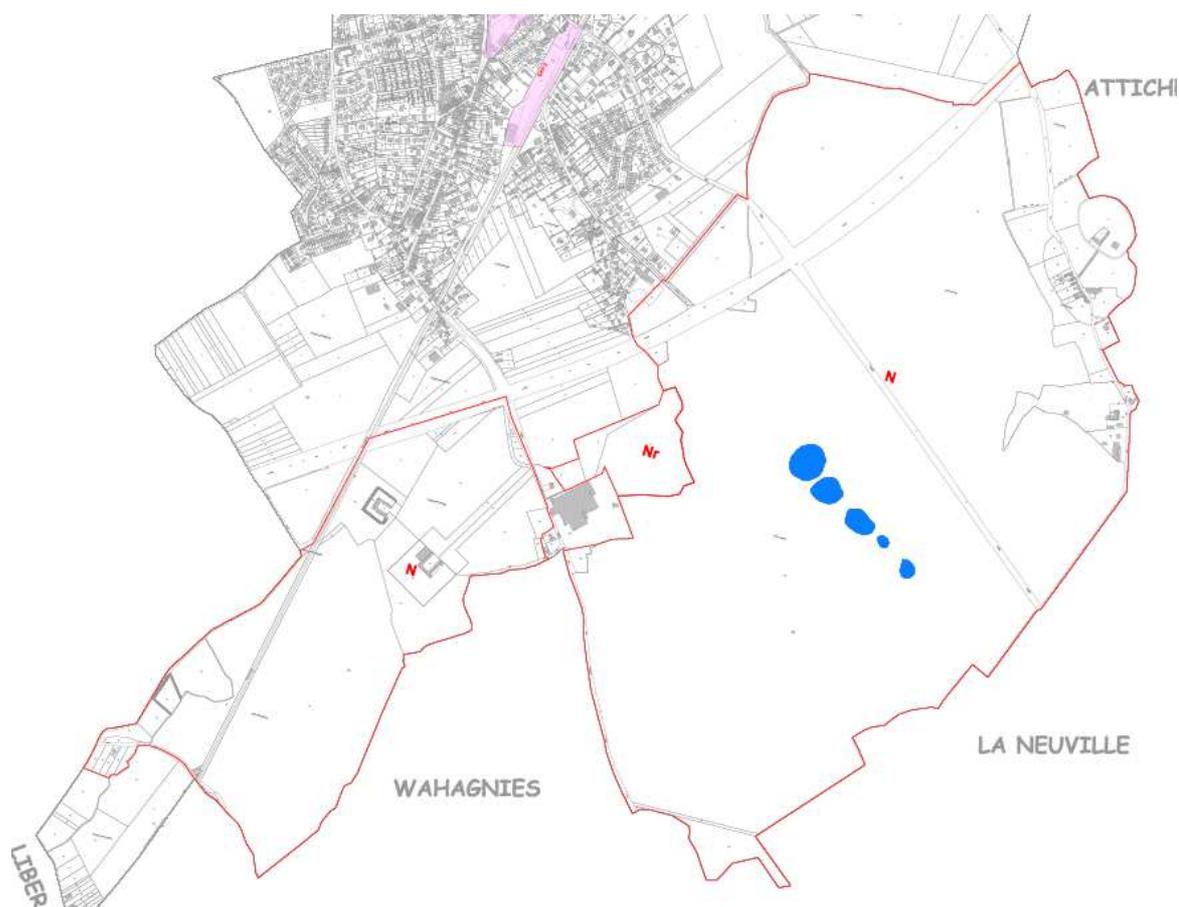


Figure 10 : Zones N identifiées au PLU

Phalempin possède de nombreux espaces naturels remarquables identifiés dans le cadre des ZNIEFF de type 1 et 2 et des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie. Cette ceinture verte fait partie intégrante de l'identité Phalempinoise et participe à la qualité du cadre de vie.

La commune présente, d'autre part, un potentiel de développement touristique autour de ces espaces naturels qu'est la Forêt de Phalempin. A noter que le site de la Cauchie, site emblématique de par la majestuosité des bâtiments présents in-situ, désormais n'ayant plus aucune vocation agricole, implique sa protection et sa mise en valeur par des dispositions réglementaires.

Sont également identifiés en zone naturelle les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Il existe un sous-secteur Nr, dans lequel ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables. Ce sous-secteur s'applique aux parcelles sises à l'arrière du site IMERYS.

4.6. Mise en place du périmètre de 500 m autour de la gare

Afin de tenir compte du positionnement de la gare en plein centre-bourg, il a été décidé de cartographier un périmètre de 500 m autour de celle-ci permettant ainsi de réduire la création d'aires de stationnement.

En effet, l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme précise qu'il ne peut être exigé la création de plus de 0.5 aire de stationnement lorsque les constructions mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare.

Ce périmètre de 500m autour de la Gare de Phalempin est reporté au plan de zonage.

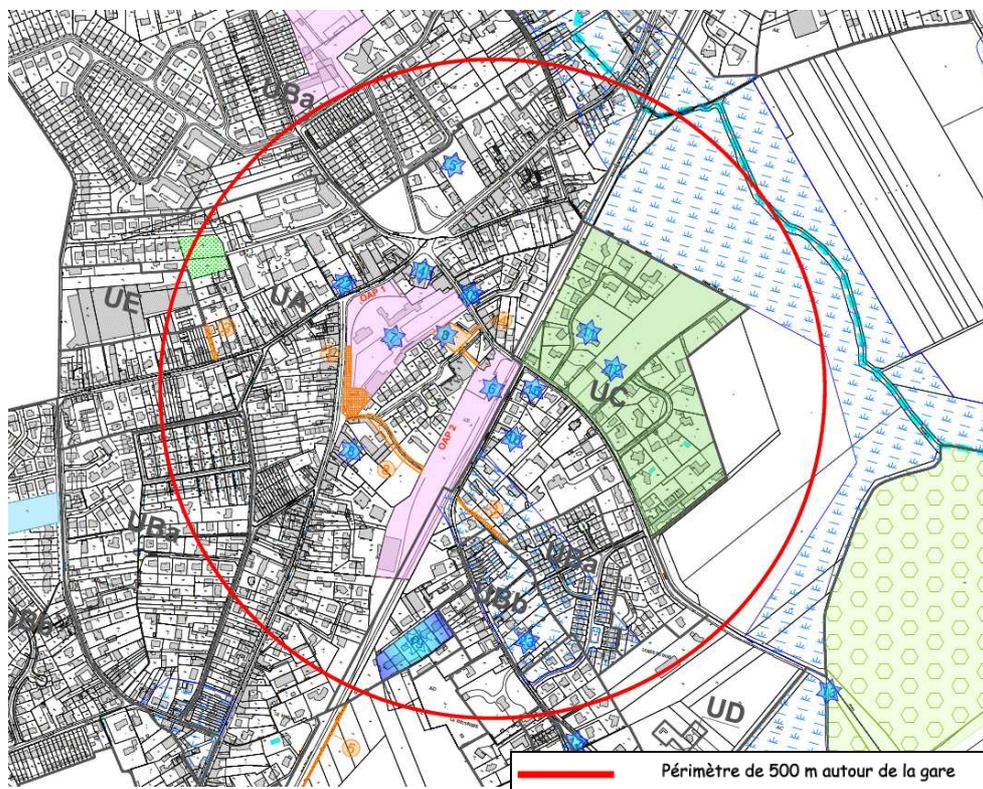


Figure 11 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel apparaît le périmètre de 500 m autour de la gare

4.7. Les Aires d'Alimentation de Captage (AAC)

Afin de protéger la ressource en eau potable à l'échelle du territoire communal, le PADD a traduit au sein de son Axe 4, la nécessité de prendre en compte conformément aux objectifs fixés au sein du SCOT Lille Métropole, les Aires d'Alimentation de Captage (AAC). Les dispositions relatives à l'Aire d'Alimentation des Captages du Sud de Lille s'ajoutent aux règles de la DUP ou du PIG et prennent effets lorsque les secteurs ne sont pas couverts par la DUP ou le PIG ce qui est le cas pour le territoire de Phalempin non repris au sein de la DUP ou du PIG des Champs captants du Sud de Lille.

L'AAC peut être définie comme l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'aux captages, que ce soit par infiltration ou par ruissellement. L'aire d'alimentation est plus vaste que les périmètres réglementaires (DUP, PIG) de protection des captages définis au titre de la santé publique. Dans une approche environnementale, cette zone est délimitée dans le but principal de lutter contre les pollutions diffuses risquant d'impacter la qualité de l'eau prélevée par le captage. Les dispositions destinées à protéger l'aire d'alimentation des captages Grenelle s'appliquent dans les secteurs « AAC » repérés au plan.

Il existe trois niveaux de vulnérabilité de la nappe faisant chacun l'objet de dispositions particulières :

- vulnérabilité totale et très forte. Les secteurs de vulnérabilité totale et très forte sont repérés au plan en AAC1 ;
- vulnérabilité forte. Les secteurs de vulnérabilité forte sont repérés au plan en AAC2 ;
- vulnérabilité moyenne et faible. Les secteurs de vulnérabilité moyenne et faible sont repérés au plan en AAC3.

DÉMARCHE GRENELLE DU SUD DE LILLE - LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES D'ACTIONS

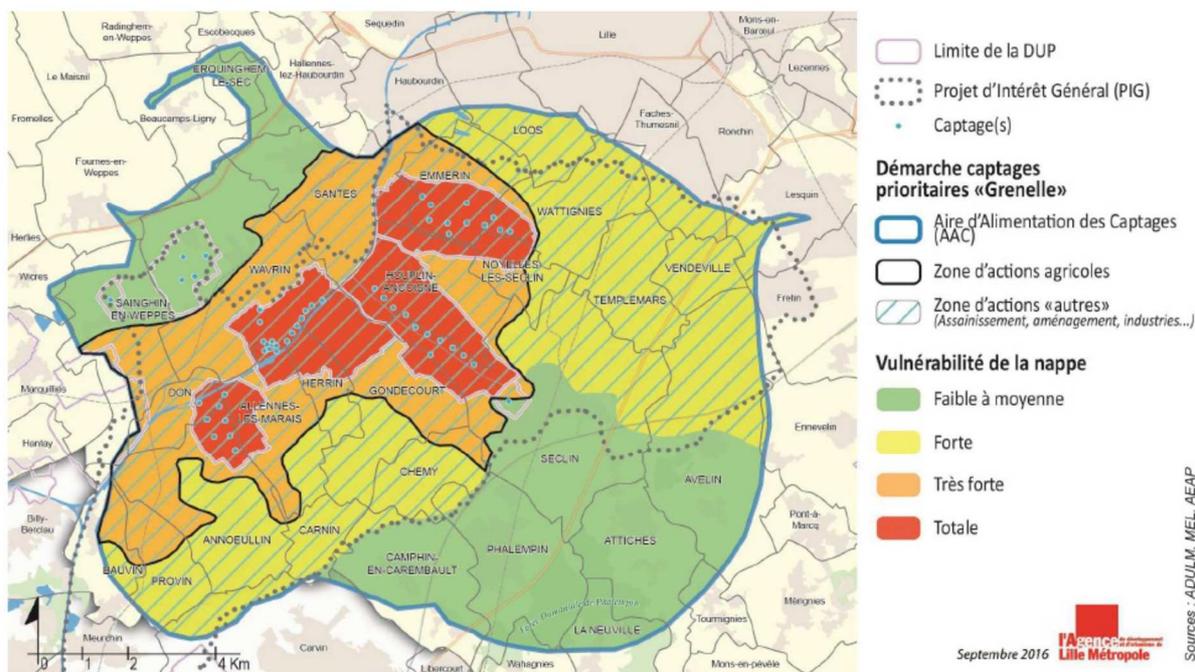


Figure 12 : Démarche Grenelle du Sud de Lille
Source : SCOT Lille Métropole

A noter que Phalempin n'est pas concernée par le niveau AAC1. Le niveau AAC2 (vulnérabilité forte) est, quant à lui, repris sur la partie Nord-Ouest du territoire communal et concerne des zones A majoritairement à l'exception de la zone UBb établie au droit du Clos des Châtaigniers. Le niveau AAC3 (vulnérabilité moyenne à faible) concerne donc la majeure partie du territoire communal. Seule la partie Sud du territoire reprenant des zones N, A et UBb (Hameau de la Chapelette) se trouve en dehors de la délimitation des zones AAC.

Dans le livre des Dispositions Générales du Règlement (pièce 4.2.1.), sont présentées les règles d'aménagement applicables en fonction du secteur dans lequel on se situe (AAC2/AAC3). Ces règles s'ajoutent aux règles du zonage concerné.

Ces éléments sont illustrés sur le plan de zonage et sont présentés ci-dessous :

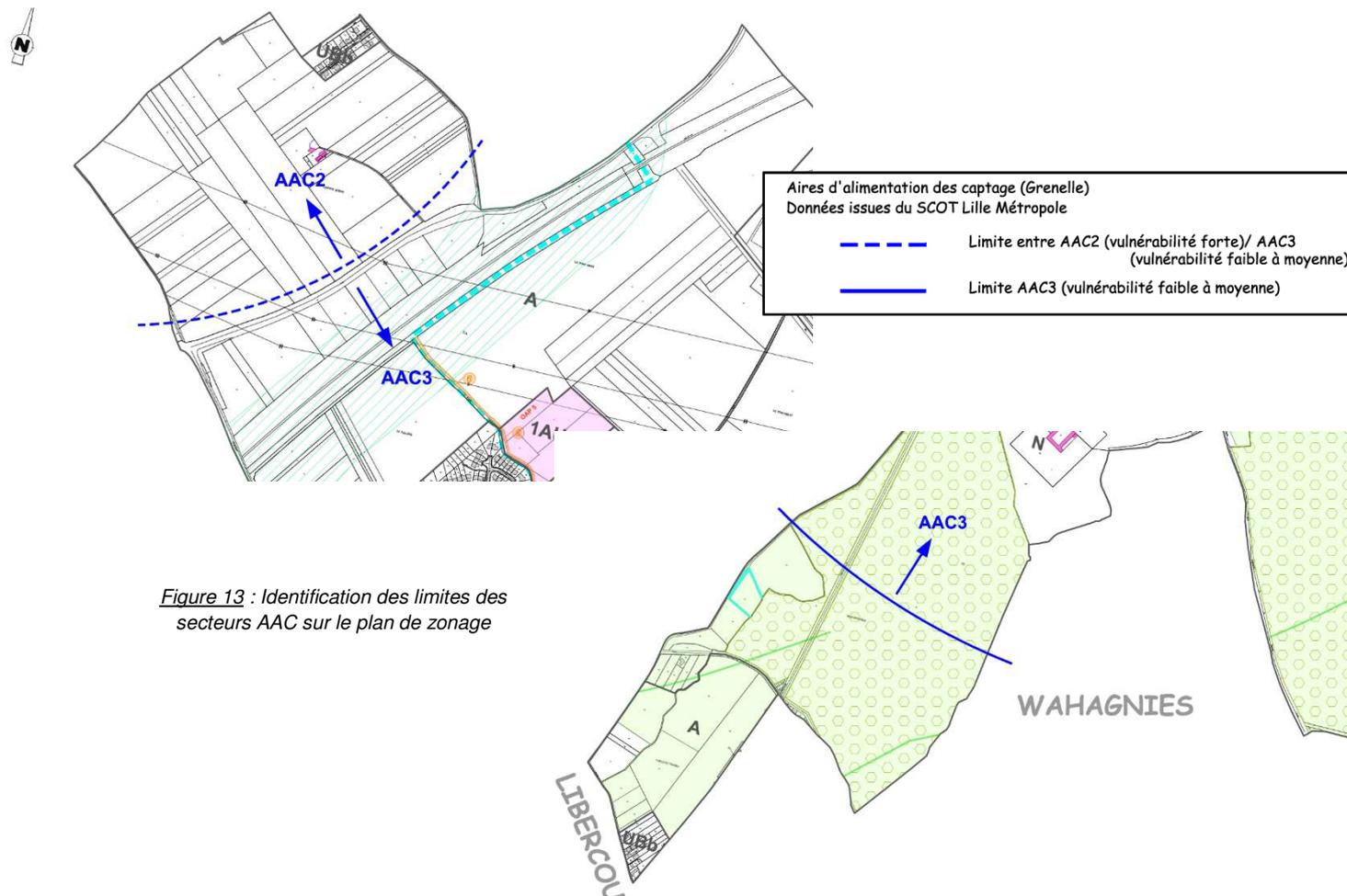


Figure 13 : Identification des limites des secteurs AAC sur le plan de zonage

4.8. Les secteurs concernés par des zones inondées constatées

Comme évoqué dans l'Etat Initial de l'Environnement (Rapport de Présentation – Livre 2) présenté précédemment, la commune est drainée par tout un ensemble de cours d'eau / fossés ayant entraîné des inondations à plusieurs reprises.

Au regard de ces éléments de constat, il a été décidé de reprendre ces informations sur le plan de zonage malgré la réalisation de travaux (création du bassin de rétention amont de l'USAN) n'entraînant plus de désordres hydrauliques majeurs sur le tissu urbain.

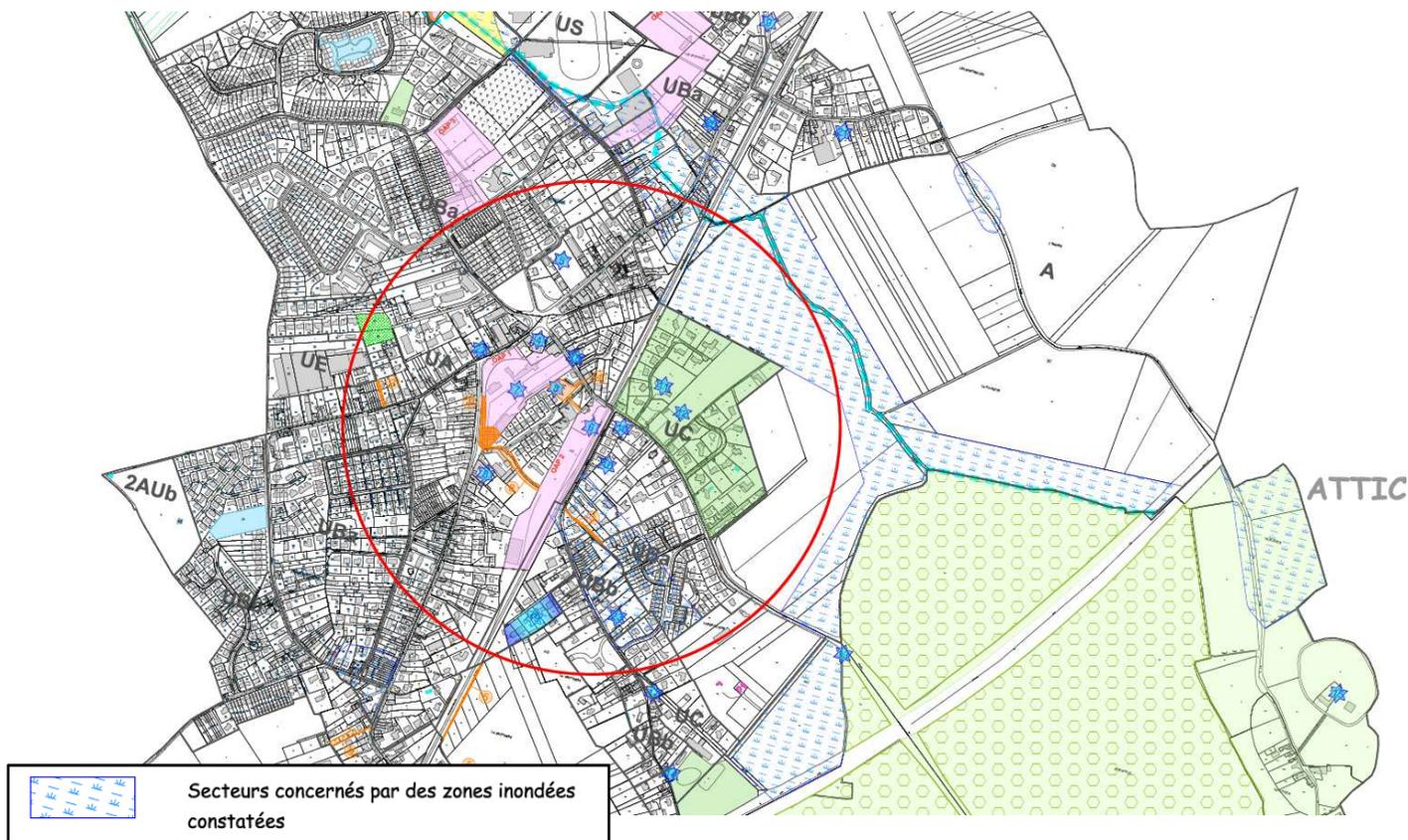


Figure 14 : Identification des limites des secteurs concernés par des zones inondées constatées

Ces éléments sont donc repris au plan de zonage et des dispositions réglementaires énoncées dans le Livre 1 du Règlement relatif aux Dispositions générales. Les éléments réglementaires s'appliquant à ces zones identifiées au plan de zonage, sont précisés ci-dessous :

Dans les secteurs concernés par des « zones inondées constatées » repérés au plan, afin d'assurer la sécurité des occupants et des biens, sont seuls autorisés :

- l'imperméabilisation du sol dans une limite de 20% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur identifié à risque ;
- si l'imperméabilisation du sol est déjà égale ou supérieure à 20%, ne sont autorisés que les travaux et installations qui diminuent ou sont sans effet sur l'imperméabilisation ;
- les changements de destination à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue dans le bâtiment ;
- y sont interdits : les caves et sous-sol ;
- pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel ; le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence ; les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

Quand une unité foncière n'est pas concernée en totalité par ce secteur « secteurs concernés par des zones inondées constatées », ces règles ne s'appliquent que dans la ou les parties de l'unité foncière concernées.

TYPOLOGIE DES ZONES ET EVOLUTION **REGLEMENTAIRE**

1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

1.1. Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « Dispositions générales ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- 📄 lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone ;
- 📄 lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné ;
- 📄 lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Lorsque les termes sont définis dans le règlement, ils sont soulignés dans le corps du règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

1.2. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, un préambule, après une définition générale de la zone, informe de l'existence de risques et nuisances ainsi que d'autres éléments contextuels (éléments de patrimoine protégés, sensibilité archéologique, monuments historiques,) marquant la zone.

Chaque règlement de zone se décline en trois thématiques définissant les règles de constructibilité, d'aménagement et de desserte :

- 📄 1. L'affectation des sols et la destination des constructions
 - Destinations et sous-destinations ;
 - Interdiction et limitations de certains usages et affectations, constructions et activités.

Il résulte de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 de cette partie fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 de cette partie soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- 📄 2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
 - Volumétrie et implantation des constructions ;
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Stationnement.

Cette partie, dans son article 1, précise la hauteur maximale des constructions, l'emprise au sol maximale des constructions, et définit les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain.

Dans son article 2, elle fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (choix des matériaux, clôtures, toitures et façades...).

- ☞ Dans son article 3, elle définit les règles applicables en terme de coefficient d'imperméabilisation, de traitement paysager et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain. Elle permet également de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction.

☞ 3. Les équipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Cette partie, dans son article 1, précise comment le terrain doit-il être desservi par les voies publiques ou privées. Son article 2 fixe les règles en termes de desserte par les réseaux pour être constructible (réseaux d'eau potable, d'assainissement, déchets, etc.). Enfin, cette partie fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

2. PRESENTATION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Les principes de développement durable ont guidé l'élaboration du dispositif réglementaire qui intègre notamment :

- ☞ la prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat ;
- ☞ la maîtrise du développement urbain ;
- ☞ la protection des espaces naturels et agricoles ;
- ☞ la prise en compte des risques ;
- ☞ le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Phalempin en quatre types de zones distinctes :

- ☞ Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés ;
- ☞ Les zones à urbaniser qui correspondent à des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- ☞ Les zones agricoles ;
- ☞ Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

2.1. Les zones urbaines

La zone UA

Elle correspond au centre bourg de moyenne densité à vocation mixte. La zone comprend le secteur de projet du pôle gare.

En termes de limites, la zone UA reprend la zone UA de l'ancien PLU ainsi que la zone UAa qui correspondait à un secteur de reconquête du centre-bourg. Hormis l'intégration des parcelles identifiées en 1AUa dans l'ancien PLU et aujourd'hui aménagées, on note seulement quelques ajustements afin de véritablement prendre en compte la réalité de la trame urbaine. En effet, une parcelle donnant sur la Rue du Maréchal Foch zonée en UE, a été reclassée en zone UA.

A noter que dans cette zone UA, deux zones de réaménagement ont été identifiées. Ces deux zones font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit du site du Centre des Apprentissages installé entre les Rues Léon Blum et du Général de Gaulle pour lequel l'OAP 1 a été définie et de l'aménagement des abords de la gare installée Rue Léon Blum pour lequel l'OAP 2 a été définie.

Les évolutions réglementaires de la zone UA concernent principalement :

Le caractère de zone n'a pas évolué.

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ l'insertion d'un article sur les espaces paysagers communs : « pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération » ;
- ↪ des précisions sur la norme de stationnement notamment pour le logement social et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, dans et hors périmètre de 500m autour de la Gare de Phalempin ; le stationnement visiteurs ;
- ↪ Les hauteurs avec la possibilité de monter en R+3 ou R+2+c sur le périmètre de l'OAP1.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

La zone UB

Elle correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de moyenne densité à vocation mixte.

En termes de limites, la zone UB reprend la zone UB de l'ancien PLU. Les deux terminologies UBa et UBb définies au sein du PLU de 2008 ont été conservées afin de distinguer les emprises au sol notamment.

A noter que les deux secteurs excentrés du centre-bourg mais installés dans la continuité des tissus urbains de Libercourt et de Chemy (Hameau de la Chapelette et Clos du Châtaignier) ont été préservés puisqu'ils disposent de caractéristiques similaires aux zones urbaines UBb définies dans le tissu urbain de Phalempin.

Seuls quelques ajustements ont été apportés afin de tenir compte du découpage cadastral de certaines parcelles déjà bâties à l'image de parcelles installées Rue du Plouick dont les jardins étaient, pour certaines, classés en zone agricole.

A noter que dans ces zones UBa et UBb, deux zones de réaménagement ont été identifiées. Ces deux zones font l'objet de la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit du site des Ecoles installé entre les Rues du Ponchelet, du Cap Jasmin et Victor Hugo pour lequel l'OAP 3 a été définie et de l'aménagement du site des Epinchelles pour lequel l'OAP 4 a été définie, s'installant en zone UBa.

Les évolutions réglementaires de la zone UB concernent principalement :

Le caractère de zone n'a pas évolué.

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ l'insertion d'un article sur les espaces paysagers communs : « pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération » ;
- ↪ des précisions sur la norme de stationnement notamment pour le logement social et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, dans et hors périmètre de 500m autour de la Gare de Phalempin ; le stationnement visiteurs ;
- ↪ Les hauteurs avec la possibilité de monter en R+3 ou R+2+c sur le périmètre de l'OAP1.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

La zone UC

Elle correspond aux quartiers périphériques du centre-bourg, de faible densité à vocation mixte.

En termes de limites, la zone UC reprend la zone UC de l'ancien PLU.

Un seul ajustement a été apporté afin de tenir compte de la logique cadastrale, un terrain installé au bout de l'Allée de la Beuvrière a été incorporé à la zone UC. En effet, ce dernier est actuellement un jardin et avait été classé en zone agricole.

Les évolutions réglementaires de la zone UC concernent principalement :

Le caractère de zone n'a pas évolué.

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ l'insertion d'un article sur les espaces paysagers communs : « pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération » ;
- ↪ des précisions sur la norme de stationnement notamment pour le logement social et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, dans et hors périmètre de 500m autour de la Gare de Phalempin ; le stationnement visiteurs ;
- ↪ Les hauteurs avec la possibilité de monter en R+3 ou R+2+c sur le périmètre de l'OAP1.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

 **Les principales règles des zones mixtes (UA, UB, et UC)**

	UA	UB		UC
<i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	A l'alignement ou aligné aux constructions voisines ou en retrait de 5 m	UBa A l'alignement ou aligné aux constructions voisines ou en retrait de 5 m avec un maximum de 25 m	UBb En retrait de 5 m avec un maximum de 25 m	En retrait de 7 m avec un maximum de 20 m
<i>Retrait par rapport aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m En limite séparative autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m En limite séparative autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m		Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m En limite séparative autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m
<i>Emprise au sol</i>	Habitations/constructions à usage d'activités ou bureaux = 80% RDC à usage Commerces/services = 100%	UBa 50% pour les habitations 60% pour les autres usages	UBb 30% pour les habitations 40% pour les autres usages	25%
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	Habitations = R+2 ou R+1+c Autres constructions = 12 m	Habitations = R+2 ou R+1+c	Constructions à usage d'activité = 9 m	Habitations = R+1 ou R+c Autres constructions = 10 m
<i>Stationnement</i>	2 places par logement > à 75m ² de SH au minimum (sur l'unité foncière ; y compris garage) 1 place visiteur par tranche de 5 logements	2 places par logement > à 75m ² de SH au minimum (sur l'unité foncière ; y compris garage) 1 place visiteur par tranche de 5 logements		2 places par logement > à 75m ² de SH au minimum (sur l'unité foncière ; y compris garage) 1 place visiteur par tranche de 5 logements
<i>Desserte viaire</i>	Voies nouvelles en impasse limitée	Voies nouvelles en impasse limitée		Voies nouvelles en impasse limitée

La zone UE

Elle correspond aux secteurs destinés à l'accueil d'activités industrielles, tertiaires et de services.

En termes de limites, la zone UE reprend la zone UE de l'ancien PLU de 2008 à l'exception de quelques ajustements notamment :

- une parcelle a été incluse Rue Jean-Baptiste Lebas au sein de la zone UE Nord ;
- une parcelle dédiée à de l'habitat Rue du Maréchal Foch a été passée en zone UA ;
- et enfin, un zonage UEr a été créé au droit des terrains dédiés à l'activité IMERYs. Dans le PLU de 2008, les terrains d'IMERYs étaient classés en zone NCa.

Les évolutions réglementaires de la zone UE concernent principalement :

Sur les affectations des sols et destinations des constructions :

- ↪ Nouvelle définition du caractère de zone UEr dans laquelle « ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables »

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ Emprise au sol non réglementée (50% dans PLU actuel) => il est proposé de réguler l'emprise au sol par le coefficient d'imperméabilisation limité à 70% et le quota d'espaces paysagers communs fixé à 15% du terrain d'assiette ;
- ↪ Hauteur maximum portée à 12m au lieu de 10m.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

Les principales règles de la zone UE

	UE	UEr
<i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 5 m minimum	
<i>Retrait par rapport aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 5 m Le retrait ne pourra être inférieur à 10 m si limite séparative avec une zone U mixte	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 5 m Le retrait ne pourra être inférieur à 20 m si limite séparative avec une zone N
<i>Emprise au sol</i>	Non réglementée	
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	12 m	
<i>Coefficient d'imperméabilisation</i>	70%	

La zone US

Elle correspond à une zone urbaine à vocation de services directement liés aux installations sportives, socio-éducatives et de loisirs.

Cette zone a très peu évolué en termes de limite. La parcelle où s'est implantée le bâtiment de la ligue départementale de basket a été intégré à la zone US.

Les évolutions réglementaires de la zone US concernent principalement :

Sur les affectations des sols et destinations des constructions :

Sans changement

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ Hauteur maximum portée à 12m au lieu de 10m.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

Les principales règles de la zone US

	US
<i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 5 m minimum
<i>Retrait par rapport aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m
<i>Emprise au sol</i>	50%
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	12 m

2.2. Les zones à urbaniser

La zone 1AUs

Elle correspond aux secteurs à caractère naturel, urbanisable à court ou moyen terme.

Cette zone a très peu évolué en termes de limite, néanmoins, certaines parcelles cadastrales étaient concernées par différents zonages, c'est pourquoi, il a été décidé, pour plus de lisibilité, de respecter le découpage cadastral au sein du nouveau plan de zonage.

Les évolutions réglementaires de la zone 1AUs concernent principalement :

Par renvoi au règlement de la zone US.

Sur les affectations des sols et destinations des constructions :

Sans changement

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

↪ Hauteur maximum portée à 12m au lieu de 10m.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

Les principales règles de la zone 1AUs

	1AUs
<i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 5 m minimum
<i>Retrait par rapport aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m
<i>Emprise au sol</i>	50%
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	12 m

La zone 2AU

Elle correspond aux secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un ajustement du PLU, suite à la réalisation préalable des équipements publics nécessaires.

Cette zone est restée identique au PLU de 2008. Aucune évolution n'a été apportée.

Les évolutions réglementaires de la zone 2AU concernent principalement :

Par renvoi au règlement de la zone UB.

Le caractère de zone n'a pas évolué.

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ l'insertion d'un article sur les espaces paysagers communs : « pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération ».
- ↪ des précisions sur la norme de stationnement notamment pour le logement social et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, dans et hors périmètre de 500m autour de la Gare de Phalempin ; le stationnement visiteurs.
- ↪ Les hauteurs avec la possibilité de monter en R+3 ou R+2+c sur le périmètre de l'OAP1.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications ;
- ↪ la limitation des voies en impasse.

Les principales règles de la zone 2AUb

Les zones AU sont divisées en sous-secteurs selon le tissu urbain que l'on souhaite y voir se développer. Les indices renvoient au règlement de la zone urbaine U correspondant : par exemple :

- 1AU_s = US ;
- 2AU_b = UB_b.

2.3. Les zones agricoles

Elle correspond à une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

Cette zone a sensiblement évolué par rapport au PLU de 2008. En effet, des ajustements ont été apportés en fonction des usages actuellement observés et du découpage parcellaire. :

- Suppression de la zone A pour passage en zone N des terrains dédiés au bassin de rétention de NOREADE ;
- Suppression de la zone A pour passage en zone N du parc paysager de la Résidence des Sœurs installée entre l'Allée de la Beuvrière et la Rue du Cap Frémicourt ;
- Suppression de la zone A et passage en zone N des terrains sis en front du site de la Cauchie ;
- Passage d'une partie des terrains de la zone NCb en zone Agricole.

 **Les évolutions réglementaires de la zone A concernent principalement :**

Sur les affectations des sols et destinations des constructions :

- ↪ Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. IBAN)

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↪ Emprise au sol : L'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² d'emprise au sol. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 % de surface de plancher de la construction à laquelle elle se rattache ;
- ↪ Bâtiment d'exploitation implanté avec un recul de 100 m minimum par rapport aux limites des zones U et AU.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications.

 **Les principales règles de la zone A**

	A
<i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 10 m minimum
<i>Retrait par rapport aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m Bâtiment d'exploitation 100 m minimum par rapport aux limites des zones U et AU
<i>Emprise au sol</i>	Non réglementée
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	Habitations = R+1 ou R+c Autres constructions = 12 m

2.4. Les zones naturelles et forestières

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural.

Les zones naturelles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière ou agricole ; de leur caractère d'espaces naturels ; de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; de la nécessité de prévenir les risques.

Elle comprend un sous-secteur à savoir :

- Nr : zone naturelle en lien avec l'activité IMERYS.

En termes de limites, la zone N reprend la zone N de l'ancien PLU. Les terminologies Nt, NCa et NCb définies au sein du PLU de 2008 ont été supprimées afin de simplifier les règles. Cette zone a donc évolué par rapport au PLU de 2008. En effet, des ajustements ont été apportés en fonction des usages actuellement observés et du découpage parcellaire. :

- **Suppression de la zone A pour passage en zone N des terrains dédiés au bassin de rétention de NOREADE ;**
- **Suppression de la zone A pour passage en zone N du parc paysager de la Résidence des Sœurs installée entre l'Allée de la Beuvrière et la Rue du Cap Frémicourt ;**
- **Suppression de la zone A et passage en zone N des terrains sis en front du site de la Cauchie ;**
- **Passage d'une partie des terrains de la zone NCb en zone Agricole.**

 **Les évolutions réglementaires de la zone N concernent principalement :**

Sur les affectations des sols et destinations des constructions :

- ↗ Identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. IBAN)
- ↗ Nouvelle définition du caractère de zone Nr dans laquelle « *ne sont autorisées que les constructions nécessaires aux activités économiques liées à celles préexistantes à la date d'approbation du PLU, ou en lien avec l'environnement et la production d'énergies renouvelables* »

Sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

- ↗ Emprise au sol : Pour les exploitations agricoles ou forestières, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière. Pour les constructions à usage d'habitations, l'emprise au sol des nouvelles constructions à vocation d'habitation est limitée à 100 m² d'emprise au sol, dans la limite de 150 m² de surface de plancher sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30 m² d'emprise au sol. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

Sur les équipements et réseaux :

- ↪ la mise à jour concernant les principes de gestion des eaux pluviales visant à privilégier l'infiltration ;
- ↪ l'ajout d'une disposition sur les réseaux de télécommunications.

 **Les principales règles de la zone N**

	N	Nr
<i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 10 m minimum	
<i>Retrait par rapport aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2 \leq L$ minimum 4 m	
<i>Emprise au sol</i>	20%	
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	7 m	

EVOLUTION DES ZONES

1. LE BILAN DES SURFACES ENTRE LE PLU DE 2008 ET LE PROJET DE PLU REVISE

	PLU 2008		Projet zonage PLU révisé	
Zones Urbaines	Zone UA	39,99 ha	Zone UA	44,37 ha
	Zone UAa			
	Zone UBa	90,17 ha	Zone UBa	44,03 ha
	Zone UBb		Zone UBb	48,22 ha
	Zone UC	22,1 ha	Zone UC	23,56 ha
	Zone UE	23,41 ha	Zone UE	25,34 ha
			Zone UEr	3,86 ha
	Zone US	7,94 ha	Zone US	8,7 ha
TOTAL Zones Urbaines	183,61 ha		198,06 ha	
Zones A Urbaniser	1AUa	4,26 ha	-	-
	1AUs	3,6 ha	Zone 1AUs	3,37 ha
	2AUa	2,17 ha	Zone 2AUb	2,21 ha
TOTAL Zones A Urbaniser	10,03 ha		5,58 ha	
Zones Agricoles	Zone A	305,97 ha	Zone A	293,49 ha
TOTAL Zones Agricoles	305,97 ha		293,49 ha	
Zones Naturelles	Zone N y compris zone Nt/ NCa et NCb	293,4 ha	Zone N	289,3 ha
			Zone Nr	6,57 ha
TOTAL Zones Naturelles	293,4 ha		295,87 ha	
TOTAL Commune	793 ha		793 ha	

2. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

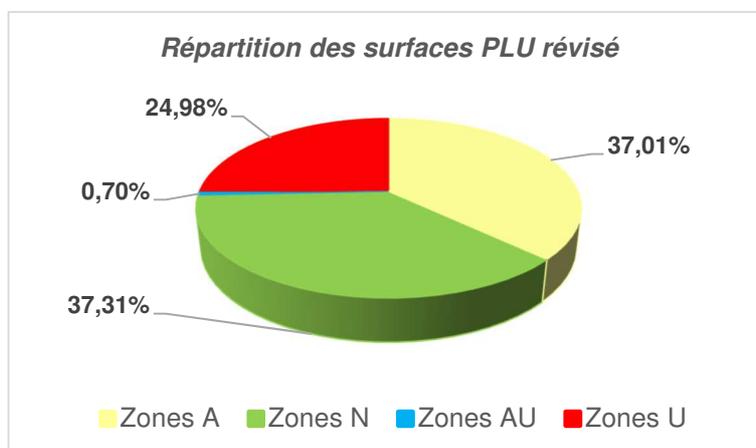
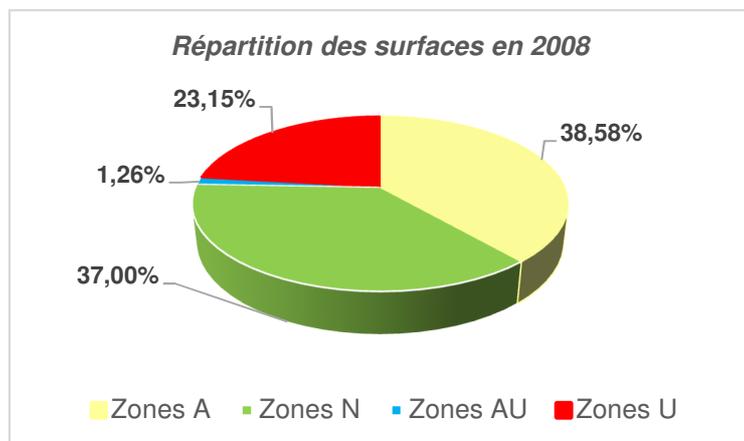
L'évolution du zonage du PLU implique une évolution de la répartition des surfaces. Les zones urbaines enregistrent peu d'évolution, elles sont majoritairement liées à des actualisations des emprises au vue des ouvertures à l'urbanisation soit un passage de 23,15% à 24,98% (198,06 ha dans le PLU contre 183,61 ha dans le PLU de 2008).

Les zones à urbaniser ont enregistré une baisse avec un passage de 1,26% à 0,7% (5,58 ha dans le PLU révisé contre 10,03 ha dans le PLU de 2008). Cette évolution est à mettre en lien avec les volontés de conforter le centre-bourg et ainsi de réaménager des sites installés en tissu urbain (Site de l'Abbaye, du Village, des Epinchelles, de la Gare).

La différence entre la part des surfaces naturelles et des surfaces agricoles du PLU de 2008 et celles du PLU révisé s'explique par des modifications règlementaires. En effet, le zonage du PLU étant plus précis, une partie des surfaces agricoles a été transférée en zone naturelle à l'image du parc paysager de la Résidence des Sœurs installé Allée de la Beuvrière, des terrains installés en front de la Cauchie, du bassin de rétention de l'USAN....

De plus, des espaces urbanisés initialement repris en zone agricole ou naturelle, ont été rectifiés afin d'être comptabilisées dans la bonne terminologie à l'image de jardins sis Rue du Plouich / Allée de la Beuvrière / Lieu-dit La Beuvrière / le site IMERYS passé d'un zonage NCa à un zonage UEr....

La surface dédiée à l'agriculture passe alors de 38,58% à 37,01% alors que la surface dédiée aux zones naturelles passe de 37,00% à 37,31%.



SERVITUDES INSTAUREES PAR LE PLU

1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5.8 du Code de l'Urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- 📄 Voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics... ;
- 📄 Ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique ;
- 📄 Equipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...) ;
- 📄 Equipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs... ;
- 📄 Installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique ;
- 📄 Espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article L.123-1-5.8 du Code de l'Urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

Listing des emplacements réservés

Numéro	Intitulé	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement du carrefour rue du Général de Gaulle	1 900 m ²	Commune
2	Création d'une liaison douce rue du Docteur Eloy	291 m ²	Commune
3	Création d'une piste d'entretien pour une canalisation d'eau potable	400 m ²	Commune
4	Création d'un espace vert et d'une liaison piétonne dans le cadre de la mise en valeur du Caveau des Moines	1 470 m ²	Commune
5	Création d'une liaison piétonne au droit du sentier de la Beuvrière du Marais	619 m ²	Commune
6	Création d'une liaison piétonne	2 300 m ²	Commune
7	Création d'une voirie	239 m ²	Commune
8	Desserte de la gare	1 500 m ²	Commune
9	Réalisation d'un parking	550 m ²	Commune

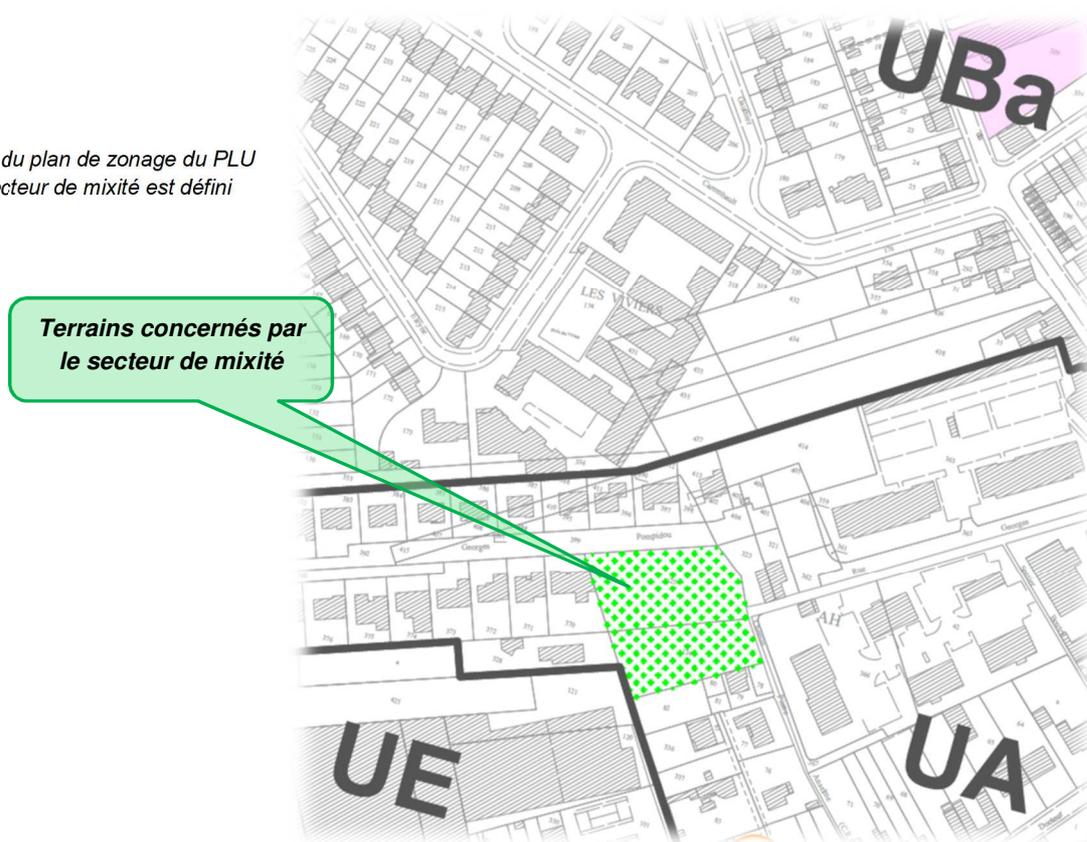
2. LES SECTEURS DE MIXITE AU TITRE DU L.123-1-16

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Sur Phalempin, ces exigences ont été inscrites dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant un pourcentage de logements locatifs sociaux.

Néanmoins, un secteur déjà identifié dans le PLU actuel, a été repris sur le plan de zonage du PLU. Il s'agit d'un terrain installé entre la Rue Georges Pompidou et le Chemin Pierre Anselme au sein de la zone UA. Cette identification implique donc au droit de ces deux parcelles cadastrales que « tout programme de logement doit comporter au moins 30% de logements locatifs aidés par un prêt de l'Etat ».

Figure 15 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel un secteur de mixité est défini



DISPOSITION REGLEMENTAIRE DU PLU

1. LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISÉS CLASSES

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, des espaces naturels (bois, forêt, parcs, arbres isolés ...) ont été classés au titre de la protection des espaces boisés classés. Cette dernière interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ».

Sur le territoire communal, plusieurs espaces faisant tous partis de la même ZNIEFF font l'objet de cette protection :

- les espaces boisés de la ZNIEFF de type 1 intitulée « Forêt domaniale de Phalempin, le bois de l'Offlarde, le Bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs lisières ».

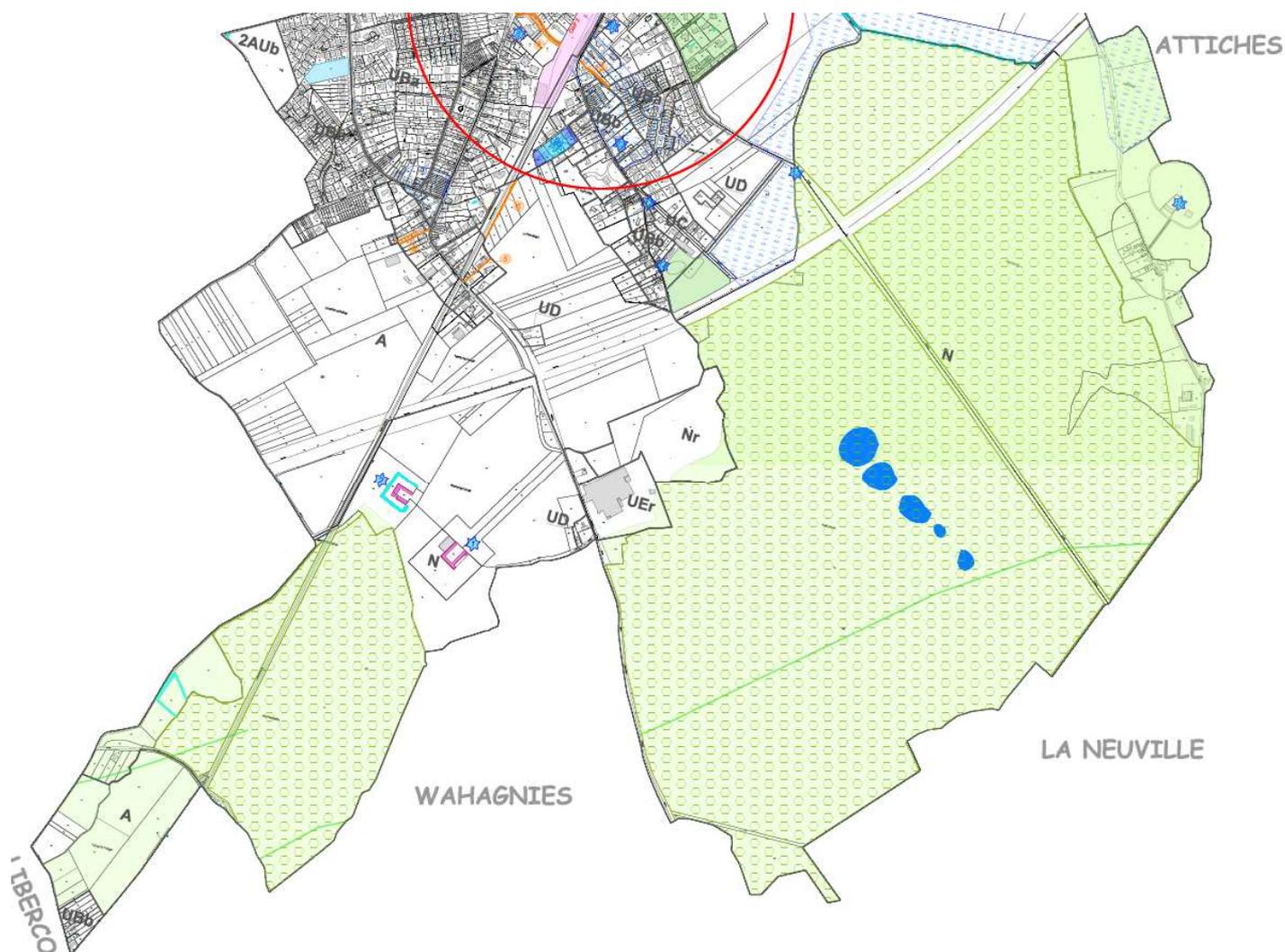
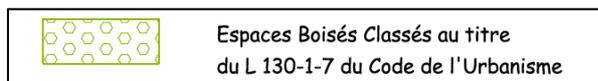


Figure 16 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel apparaissent les Espaces Boisés Classés



2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Dans le cadre de la révision du PLU, une consultation des exploitants a été réalisée afin de connaître l'évolution des activités en place. Au vu de ces éléments, des dispositions particulières ont été prises visant à garantir l'accessibilité aux sièges d'exploitation et aux parcelles ainsi que vis-à-vis de la diversification de l'activité.

Dans cette logique de diversification et en lien avec les besoins identifiés dans le cadre du diagnostic agricole, des bâtiments installés en zone agricole ou naturelle ont été identifiés afin de permettre le changement de destination au titre de l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme (IBAN).

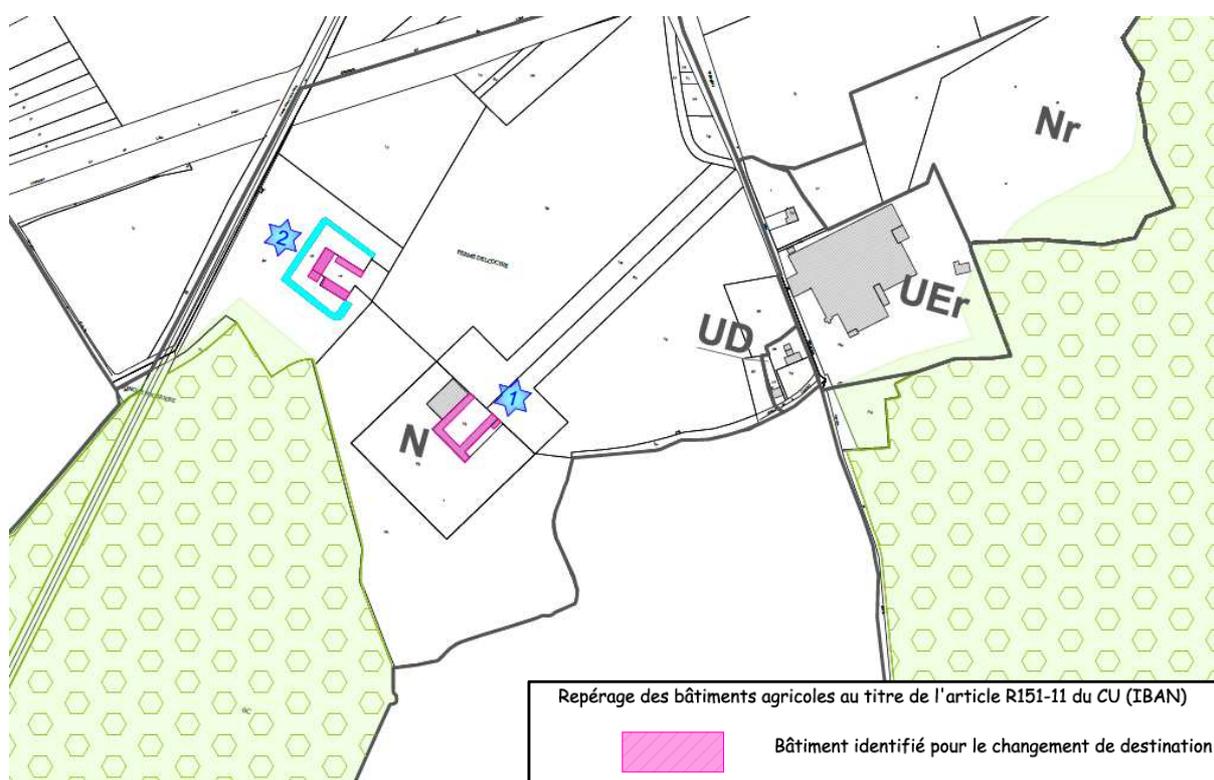


Figure 17 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel apparaissent les IBAN

3. LA PROTECTION AU TITRE DU PAYSAGE

3.1. La protection des éléments paysagers

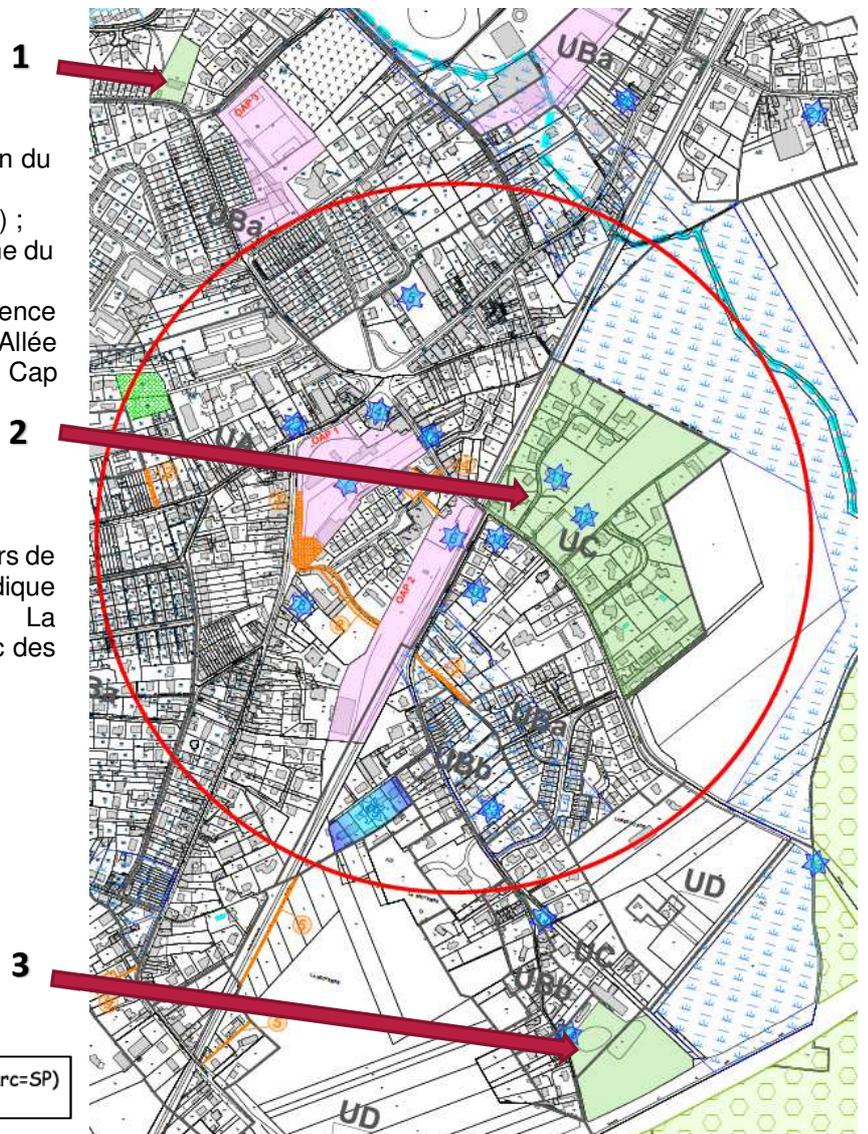
- Secteur de Parc

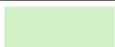
Trois secteurs de parc sont définis au sein du PLU, à savoir :

- 58 Rue du Cap Frémicourt (1) ;
- Résidence du Bois et Domaine du Vert Bois (2) ;
- Parc paysager de la Résidence des Sœurs installée entre l'Allée de la Beuvrière et la Rue du Cap Frémicourt (3).

Ces secteurs correspondent à des secteurs de parc. Ils sont soumis à un régime juridique particulier, précisé au règlement. La constructibilité permise y est limitée, avec des prescriptions de protection.

Figure 18 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel apparaissent les Secteurs de Parc



 Élément de patrimoine paysager (Secteur de Parc=SP)

- Jardins Familiaux

Les Jardins Familiaux sont installés Rue Albert Hermant.

Sur les jardins familiaux repris au plan ne sont autorisés que les serres, les travaux confortatifs sur les constructions existantes et les reconstructions à l'identique.

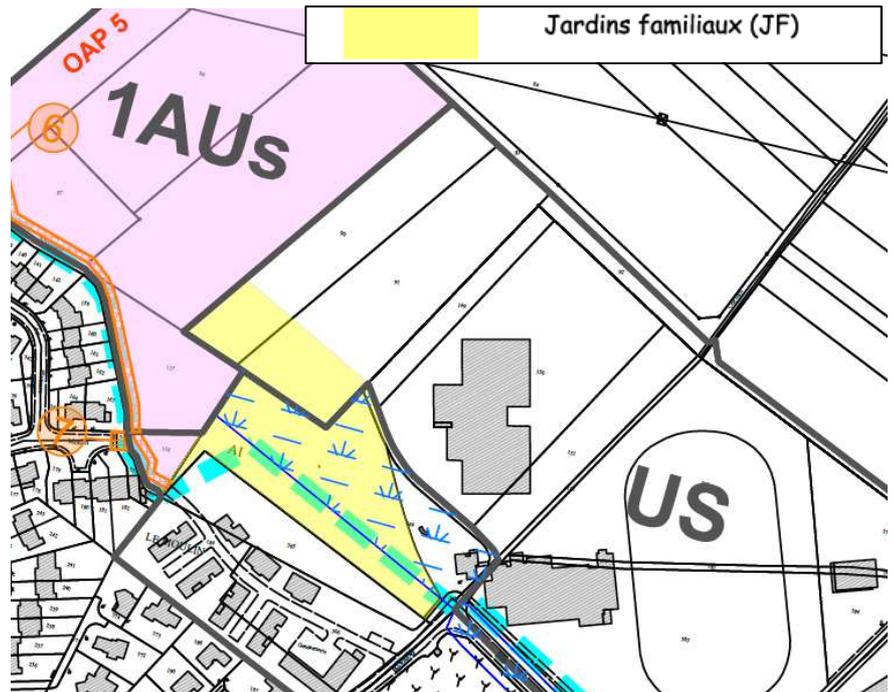
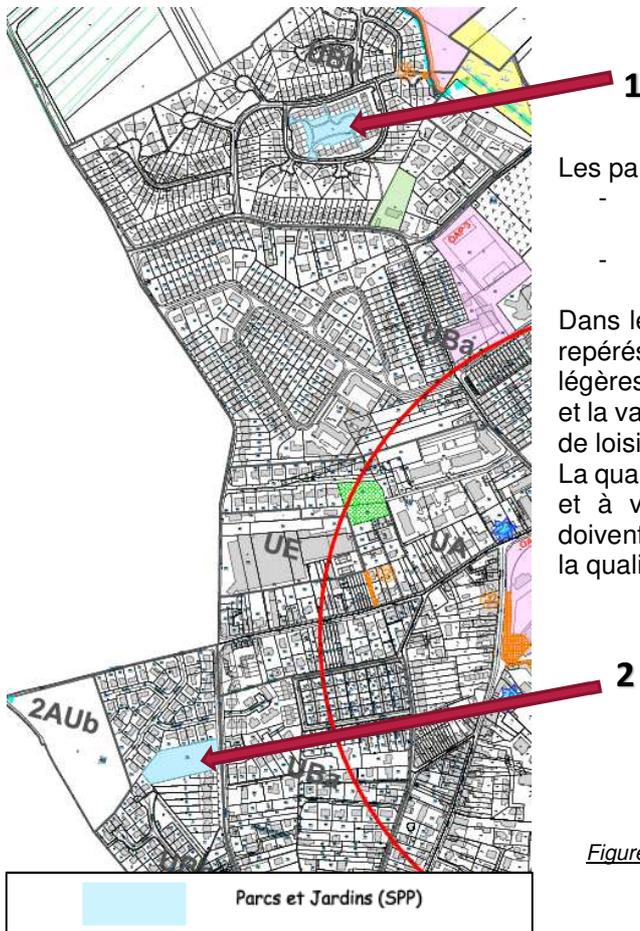


Figure 19 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel apparaissent les Jardins Familiaux

- Parcs et Jardins



Les parcs et jardins correspondant :

- au square présent en cœur d'îlot Rue du Moulin / Rue des Ormes (1) ;
- à la plaine de jeux installée Rue du Maréchal Foch (2).

Dans les squares ou les parcs de proximité ouverts au public, repérés au plan, sont seules autorisées les constructions légères et les installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation pour des usages de promenade, de détente et de loisirs sportifs et culturels.

La qualité paysagère de ces squares et parcs étant à préserver et à valoriser, les installations et constructions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.

Figure 20 : Extrait du plan de zonage du PLU sur lequel apparaissent les Parcs et Jardins

3.2. L'identification des éléments bâtis (IPAP)

Le PLU identifie, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (IPAP), **plus particulièrement certains éléments ou ensembles au titre de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique. Les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable les constructions concernées doivent être précédés d'un permis de démolir.**

Cet inventaire (repris au plan de zonage et détaillé en pièce 4.4. du PLU intitulée Fiches IPAP), non exhaustif, pourra être complété au fur et à mesure des repérages.

Il peut s'agir de maisons de maître, de manoirs ou petits châteaux, de corps de ferme, de maisons rurales, de couvents, de bâtiments industriels ou artisanaux, d'édifices agricoles, de fermes, de lieux de culte, d'édifices publics (hôtel de ville, école,...), de gares, d'édifices culturels, de réservoirs d'eau, de blockhaus, de cimetières militaires....

Il peut également s'agir de petits éléments du patrimoine : lavoir, fontaine et puits, de petits édifices ou édicules religieux (chapelles, oratoires, calvaires, votives, niches, chemin de croix,...), de monuments commémoratifs,....

Il peut également s'agir d'arbres remarquables, de chemins et promenades, de becques et fossés, de parcs et jardins,...

Enfin, il peut s'agir de linéaires bâtis issus du patrimoine habité, et présentant un intérêt par leur qualité d'ensemble.

La liste des fiches IPAP, établie à ce stade, est reprise ci-dessous :

<i>Intitulés</i>	<i>Localisation</i>	<i>Numéro de fiche IPAP</i>
La Cauchie	Route de Wahagnies	1 et 2
Caveau des Moines	Rue des Jardins de l'Abbaye	3
Eglise Saint-Christophe	Rue du Général de Gaulle	4
Mairie / Château de Melchior	Rue Jean-Baptiste Lebas	5
Gare de Phalempin	Rue Léon Blum	6
Centre des Apprentissages	Rue Léon Blum	7
Ancienne Brasserie Desmazières	Rue du Général de Gaulle	8
Calvaire	Rue Jean-Baptiste Lebas	9
Maison bourgeoise / Villa Avenue Péchon	Avenue Achille Péchon	10
Maison de Maître Résidence du Bois	Résidence du Bois	11
Maison de Maître Avenue Péchon	Avenue Péchon	12
Pierre Commémorative	RD62A	13
Couvent des Sœurs Filles de la Charité	Rue du Cap Frémicourt	14
Château Le Plouich	Le Plouick	15
Villa	Avenue Péchon	16
Chapelle Frémicourt	Allée de la Beuvrière / Rue du Cap Frémicourt	17
Halte Garderie	Rue Léon Blum	18
Les Sept Villas	Rue du Cap Frémicourt	19
Villa	Rue Jean-Baptiste Lebas	20
Maison de Maître / Hôtel particulier Rue du Plouick	Rue du Plouick	21
Maison de Maître	Rue du Docteur Eloy	22
Villa Espérance	Rue du Cap Frémicourt	23