



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL HOUPLINES

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL

INTRODUCTION AU CAHIER COMMUNAL

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

Introduction au cahier communal

Le territoire de la commune est concerné par plusieurs évolutions du PLU décrites dans le dossier de la modification :

- **Des évolutions qui concernent l'ensemble des 85 communes du PLU intercommunal. Elles portent sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques du PLU en vigueur. Elles sont présentées dans la première partie du dossier.**

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction. Il contient des règles générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et des règles spécifiques aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques précisent la stratégie métropolitaine et donnent des prescriptions qui s'imposent aux projets d'aménagement et de construction. Elles sont au nombre de huit dans le PLU en vigueur : aménagement, habitat, accueil et habitat des gens du voyage, mobilité, trame verte et bleue, hémicycles, santé et risques, changement climatique et transition énergétique (NB : ces deux OAP sont fusionnées sous le timbre de l'OAP « Climat, air, énergie, risques et santé » dans le cadre de la présente modification du PLU).

- **Des évolutions qui concernent directement une commune du territoire métropolitain. 74 communes sont ainsi concernées par un (ou plusieurs) sujet(s) particulier(s) dans cette modification.**

NB : Afin de mettre en exergue l'adéquation de ces évolutions avec le projet de territoire, l'ensemble des sujets communaux sont présentés de manière synthétique, et regroupés par thème et axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans la partie du dossier traitant des modifications territorialisées.

Ce cahier communal présente les évolutions proposées plus particulièrement sur le territoire de la commune. Il décrit les sujets et reprend les extraits du PLU « avant-après modification ». Les légendes des différents plans sont reprises à la fin du présent document.

Ces évolutions peuvent concerner plusieurs pièces du PLU et notamment :

- **La carte de destination générale des sols.** Cette carte délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du territoire. Elle permet d'identifier les zonages dont les règles vont s'appliquer ainsi que la localisation d'outils règlementaires tels que les emplacements réservés, les protections paysagères et environnementales, les rez de chaussée réservés aux commerces, etc.). Les effets de ces outils sont précisés dans les dispositions générales du règlement.
- **Le plan des hauteurs.** Ce plan précise et localise les règles de hauteur maximale applicables sur le territoire. Ainsi, soit il fixe un couple de hauteur maximale de façade / hauteur maximale absolue à respecter, soit il renvoie à une règle précisée dans le règlement ou les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Dans certains cas, la hauteur maximale n'est pas réglementée, il est alors indiqué « NR » sur le plan.
- **Le plan de stationnement.** Il précise la catégorie de règles de stationnement applicables pour un secteur du territoire. Les règles propres à chaque secteur (ou catégorie) sont précisées soit dans les dispositions générales du règlement (livre I) pour les secteurs S0 à S4, soit au sein du règlement de la zone concernée pour les secteurs S5 à S6.



 **Éléments cliquables**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Projets Urbains.** Les OAP projets urbains précisent et complètent le règlement sur un secteur donné. Elles permettent de traduire précisément les intentions d'aménagement, comme par exemple les conditions d'aménagement du site, la programmation des constructions, les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et les objectifs environnementaux. Ces OAP s'imposent aux projets d'aménagement et de construction.
- Le livre des Emplacements Réservés (ER).** Il reprend par commune la liste des emplacements réservés par type d'emplacement réservé (infrastructure, superstructure, logement). L'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU permet de planifier la localisation d'équipements ou d'aménagements d'intérêt général, d'en identifier le bénéficiaire et d'en préserver la localisation. Un projet d'aménagement ou de construction incompatible avec l'objet de l'emplacement réservé ne peut être autorisé.
- L'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (IPAP).** Cet inventaire s'inscrit en complément des protections nationales type « monuments historiques » afin de préserver des éléments du patrimoine qui concourent à l'identité et la qualité du cadre de vie du territoire.



- L'Inventaire du Patrimoine Ecologique et Naturel (IPEN).** Il permet notamment la préservation d'éléments ponctuels qui par leurs caractéristiques peuvent participer à la fonctionnalité écologique du territoire, et dans certains cas présenter un caractère de régulation de la chaleur en ville et de limitation du phénomène d'îlots de chaleur (parcs et jardins en milieu urbain, canal, arbres, etc.).
- L'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN).** Cet inventaire permet l'évolution des usages des bâtiments repérés dans les zones naturelles et agricoles. La qualité patrimoniale des constructions est un critère de sélection pour pouvoir rejoindre cet inventaire.





plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL

**QUELLES SONT LES MODIFICATIONS DU PLU
QUI CONCERNENT LA COMMUNE ?**

Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

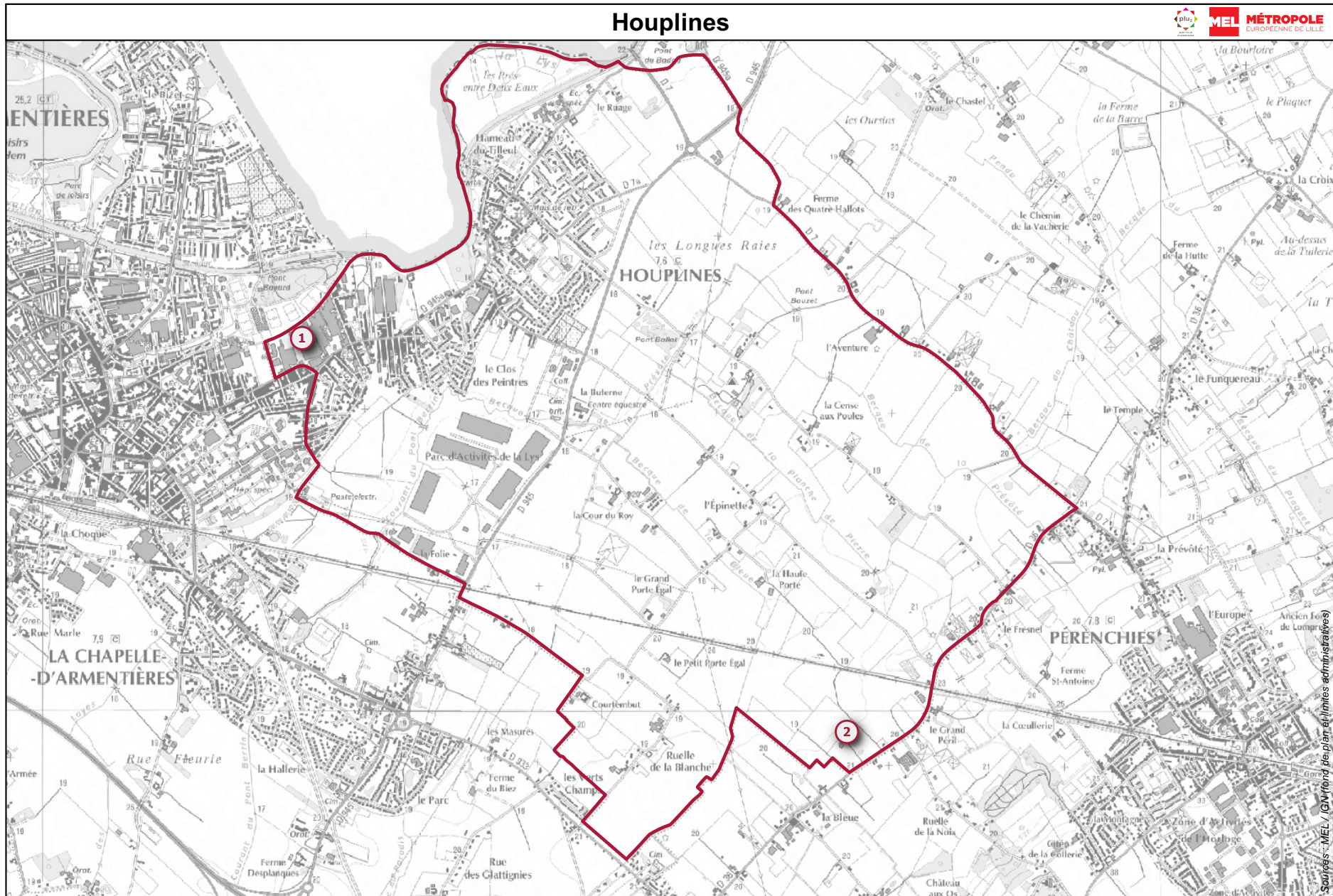
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - Franges industrielles - Ajustement du schéma d'aménagement \(liaisons viaires\) et évolution de la programmation logements et commerces.](#)

[Point 2 - 62 rue de la Bleue - Inscription d'une ferme à l'Inventaire des Bâtiments Agricoles pouvant changer de destination en zonage Agricole et Naturel \(IBAN\).](#)



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitain (PLU) - Enquête publique unique - Décision du conseil métropolitain du 23 avril 2021

Point 1 - Franges industrielles - Ajustement du schéma d'aménagement (liaisons viaires) et évolution de la programmation logements et commerces.

□ CONTEXTE

Le site des Franges industrielles, de près de 19 hectares, se situe à cheval sur les communes d'Armentières et d'Houplines. Ce site est composé en partie de friches industrielles bâties ou non, de maisons de villes et d'un tissu économique. Le réaménagement de ce site est envisagé en deux phases, dont les conditions d'équipement et d'aménagement sont traduites dans l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) n°2 « Franges industrielles » au PLU en vigueur.

Le projet de renouvellement urbain doit permettre la construction d'environ 1.000 logements à l'échelle du site en intégrant une mixité de programmation entre les logements individuels groupés et les logements collectifs, la reconstruction d'un commerce déjà présent sur le site, et la construction d'un groupe scolaire et d'équipements sportifs.

L'aménagement de la phase 1 du projet, située sur Armentières, est en cours de réalisation. La phase 2, située sur Houplines, est programmée pour les 10 à 15 prochaines années, compte tenu des occupations industrielles, phases de déconstruction et dépollution à venir. Les études se poursuivent afin d'esquisser ce futur quartier.

Afin de répondre au mieux aux besoins et enjeux du territoire, il apparaît nécessaire de modifier l'OAP, sachant que la programmation commerciale concerne la phase 1, la jauge de logements concerne la phase 2, et l'actualisation du schéma d'aménagement concerne les 2 phases.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de développer un cadre de vie adapté aux attentes de chacun en promouvant la qualité dans les opérations d'aménagement, notamment en travaillant l'insertion du projet dans son environnement et en généralisant l'exigence de qualité dans les opérations d'aménagement.

Il est ainsi proposé de modifier l'OAP n°2 de la manière suivante pour atteindre les objectifs suivants :

- **Programmation logements - Assurer une meilleure mixité urbaine, diversifier les logements et garantir une meilleure intégration du futur quartier dans son environnement par : un changement de la jauge globale de logements prévue pour la passer de 1000 logements à une enveloppe comprise « entre 800 et 1000 logements »; modification du taux d'accession abordable sur le site en le passant de 30% à 20% du total de logements ; un rappel des grands principes de mixité de formes urbaines attendus sur le site ;**
 - **Programmation commerce – assurer le développement d'une offre commerciale de proximité sur le quartier par une augmentation du plafond de la surface de plancher dédiée au commerce de 1000 m² à 1600 m² ;**
 - **Qualité urbaine – assurer la qualité urbaine des futures constructions et leur bonne insertion dans le tissu urbain existant par : un changement sur le cadrage des hauteurs avec un principe d'épannelage des bâtiments (principe de gradation des hauteurs du moins haut au plus haut vers la plaine des sports) et un cadrage des hauteurs centrées sur le lien avec les bâtiments existants ; un changement sur l'implantation des futurs commerces, sur l'implantation par rapport à la rue Victor Hugo et sur les obligations de plantation sur le schéma d'aménagement.**
 - **Schéma viaire – adapter le schéma de l'OAP pour tenir compte de l'évolution des réflexions sur l'accessibilité et la fonctionnalité du site (pour les liaisons viaires et liaisons modes doux) réduction du linéaire de façade discontinue à l'alignement, adaptation de la composition paysagère.**
- Par ailleurs, afin de concourir à une meilleure lisibilité du document, certains éléments seront précisés et mis à jour avec notamment : un toilettage des différents tableaux présents dans l'OAP qui peuvent entraîner une confusion à la lecture ; une mise à jour du texte et du schéma d'aménagement de l'OAP pour tenir compte de la réalisation du carrefour de l'Octroi.
- Enfin, dans l'objectif de cohérence entre les pièces du PLU, il convient de corriger le périmètre de l'OAP qui, aujourd'hui, est différent entre le livre des OAP projet urbain et la carte générale de destination des sols, sur lequel un mauvais périmètre est reporté.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

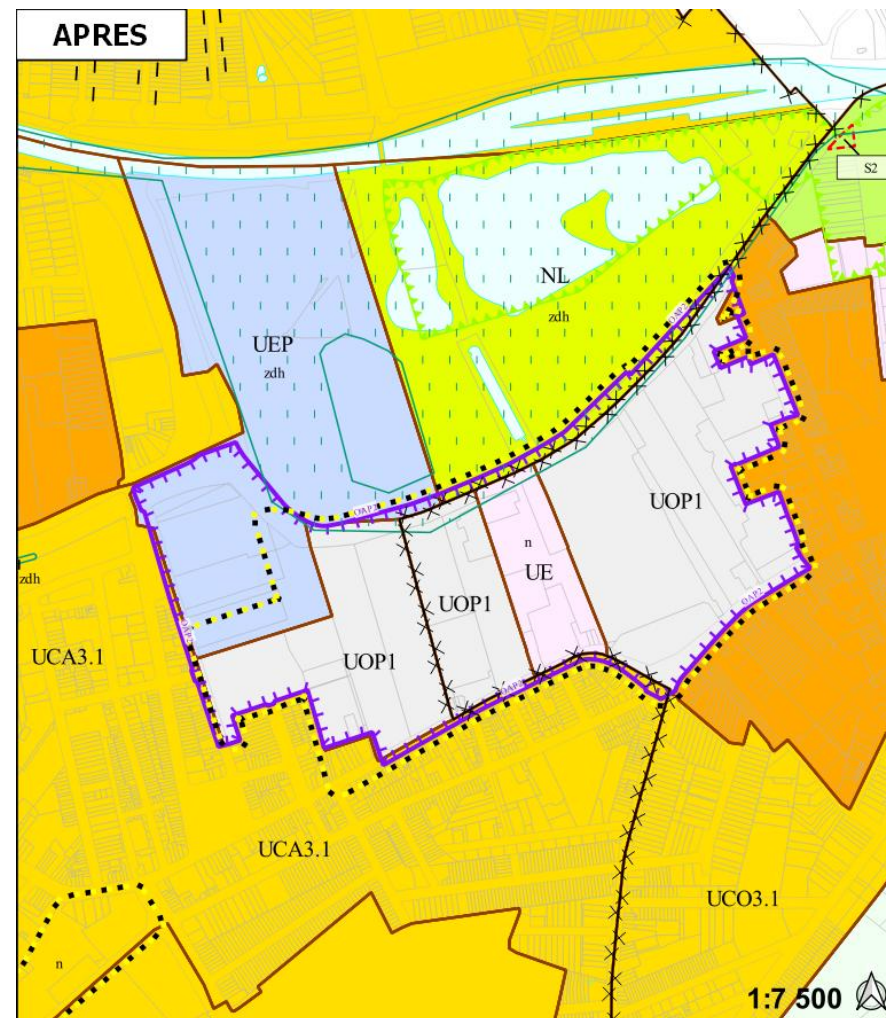
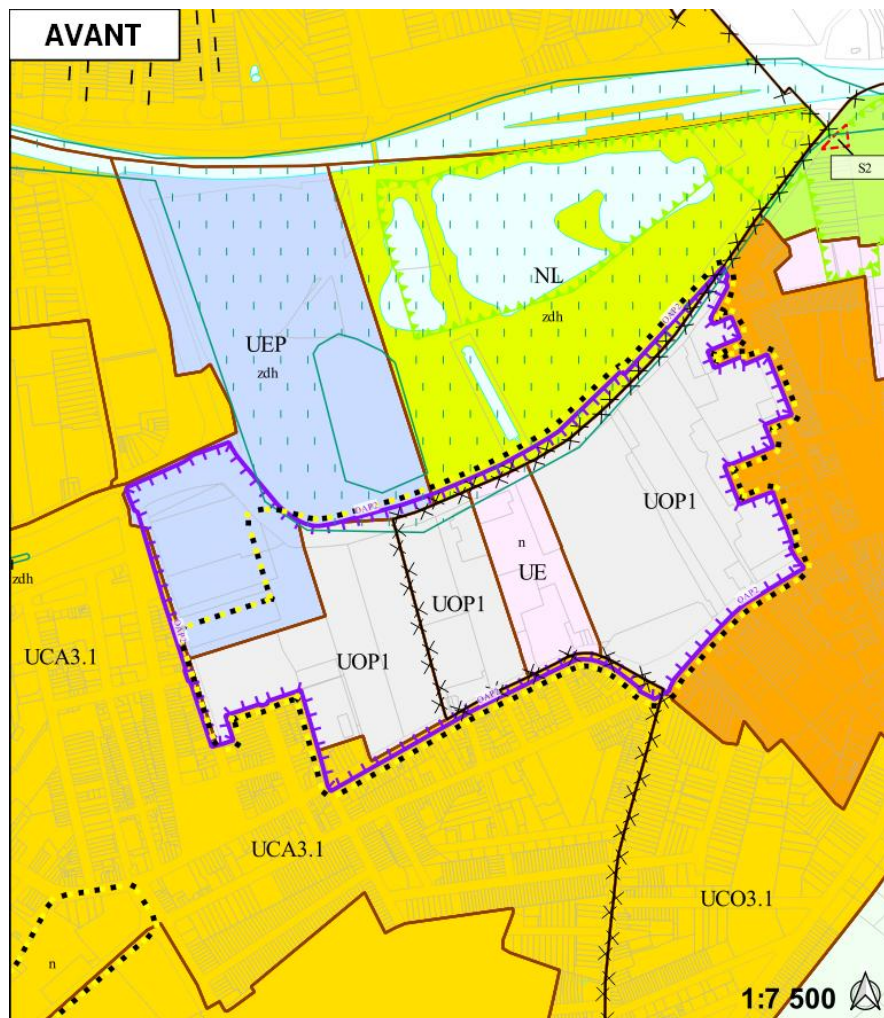
- **Carte générale de destination des sols, commune d'Houplines – Partie Nord :**
Ajustement du périmètre de l'OAP
- **OAP de projet urbain n°2 « Franges industrielles » :**
 - Modification du texte de l'OAP telle que précisée ci-dessus,
 - Ajustement du schéma d'aménagement tel que précisé ci-dessus.

Houplines – Point n° 1

Franges industrielles : Carte générale de destination des sols, Ajustement du périmètre de l'OAP



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)
Enquête publique unique
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021



Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

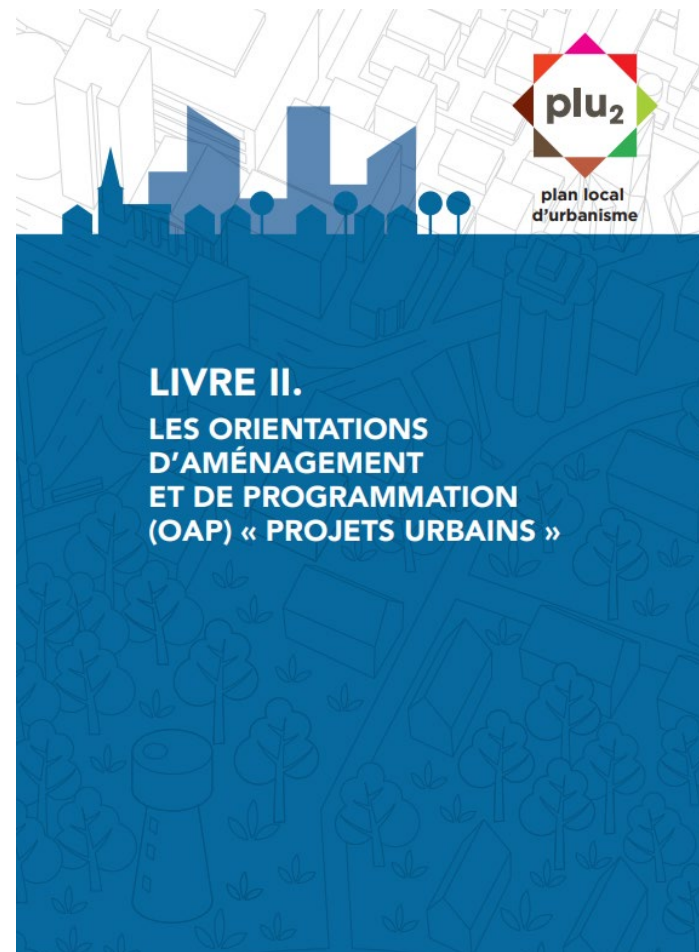
Houplines – Point n° 1

Franges industrielles : OAP de projet urbain n°2, Modification du texte de l'OAP et Ajustement du schéma d'aménagement.



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)
Enquête publique unique
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

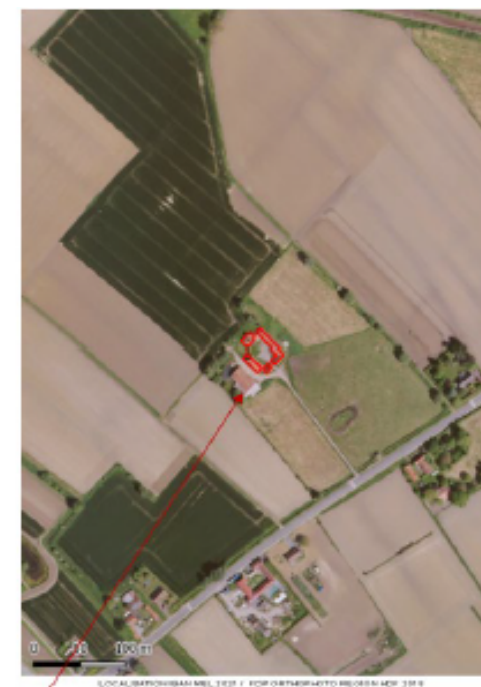
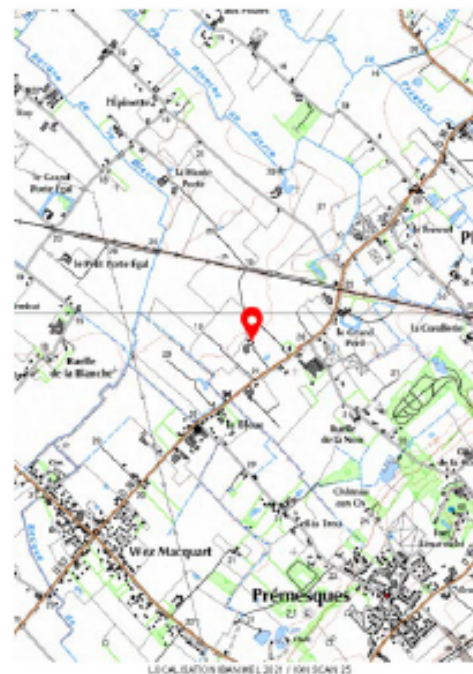
Cliquez sur l'image pour accéder au document



Point 2 - 62 rue de la Bleue - Inscription d'une ferme à l'Inventaire des Bâtiments Agricoles pouvant changer de destination en zonage Agricole et Naturel (IBAN).

□ CONTEXTE

Cette ferme traditionnelle est dite ferme à cour carrée à bâtiments non jointifs. Elle est en briques et tuiles orangées. Elle se compose d'une habitation, d'étables et de dépendances. Elle n'est pas liée à une activité agricole en place.





L'ÉVALUATION SPATIALE DES BÂTIMENTS PHOTO AÉRIENNE 2018



28 SEP. 2020
11:00:00



28 SEP. 2020
11:00:00

□ OBJECTIF

L'objectif est ici d'inscrire le bien précité à l'IBAN (Inventaire des Bâtiments Agricoles et Naturels pouvant changer de destination). Cet inventaire permet l'évolution des usages des bâtiments repérés dans les zones naturelles et agricoles. La qualité patrimoniale des constructions est un critère de sélection pour pouvoir rejoindre cet inventaire.

Cet inventaire est établi au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui dispose que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le classement à l'IBAN poursuit ainsi les objectifs du PADD suivants :

- **permettre une diversification des activités en zone agricole et naturelle, pour assurer le dynamisme de l'agriculture et des espaces agricoles et naturels,**
- **préserver et valoriser l'identité rurale du territoire et son patrimoine architectural, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.**

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Inscription à l'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zones Agricole et Naturelle. Sont concernés les bâtiments clos et couverts de la totalité de la ferme ancienne,**
- **Report graphique de cet IBAN à la carte de destination des sols du PLU de la commune d'Houplines – partie Sud et à l'atlas du patrimoine.**

Houplines – Point n°2

62 rue de la Bleue : Inscription à l'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zones Agricole et Naturelle. Sont concernés les bâtiments clos et couverts de la totalité de la ferme ancienne,



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)
Enquête publique unique
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

Cliquez sur l'image pour accéder au document

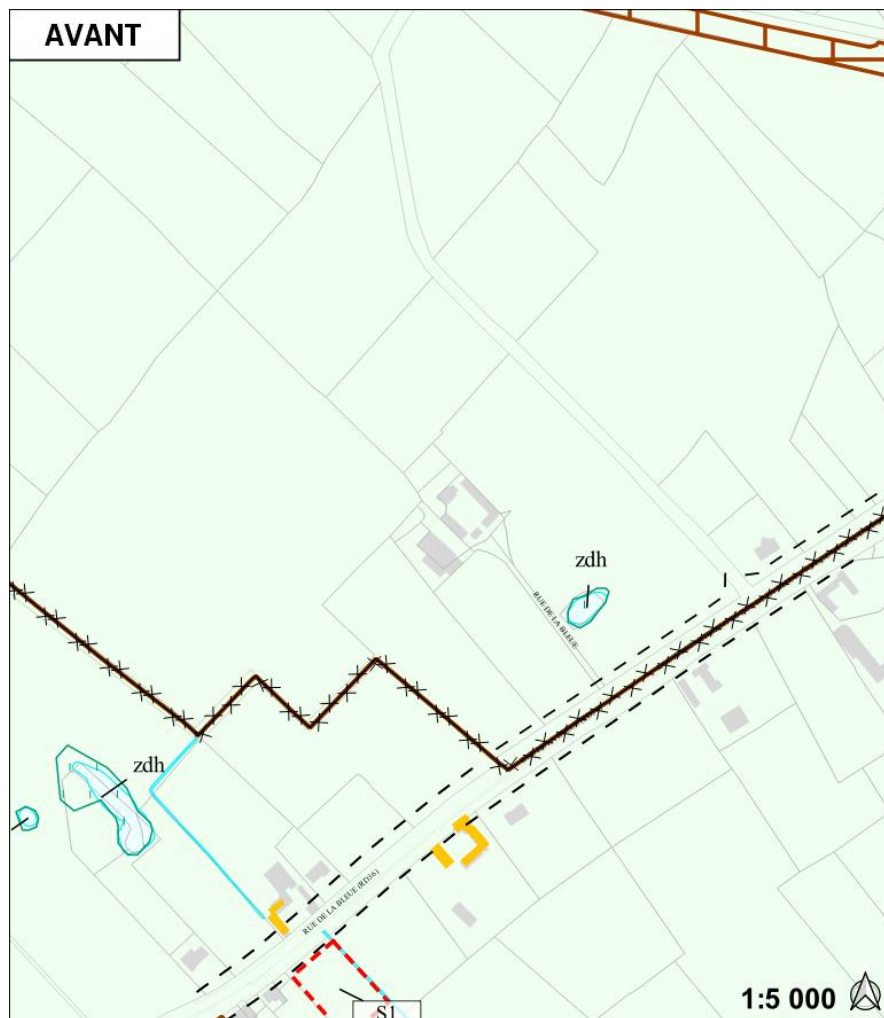


Houplines – Point n°2

62 rue de la Bleue : Report graphique de cet IBAN à la carte de destination des sols du PLU



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)
Enquête publique unique
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021



Source cartographiques : MEL / DGFIP

Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

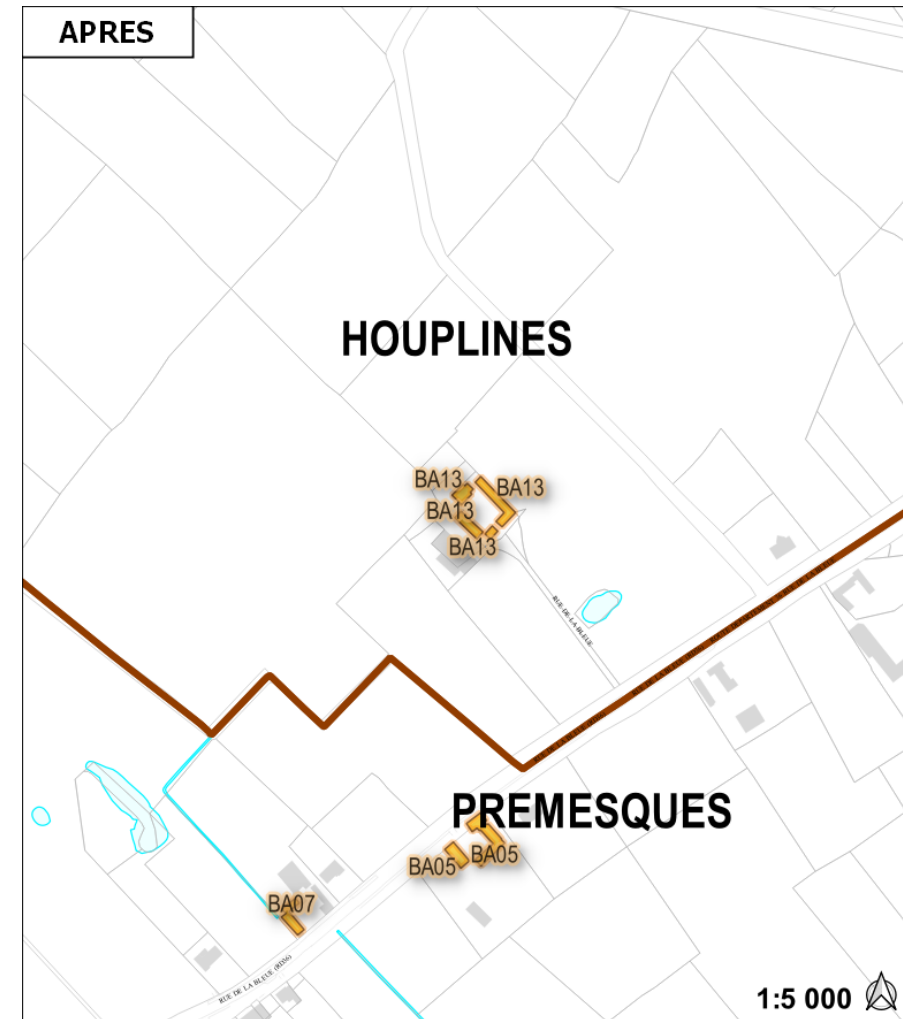
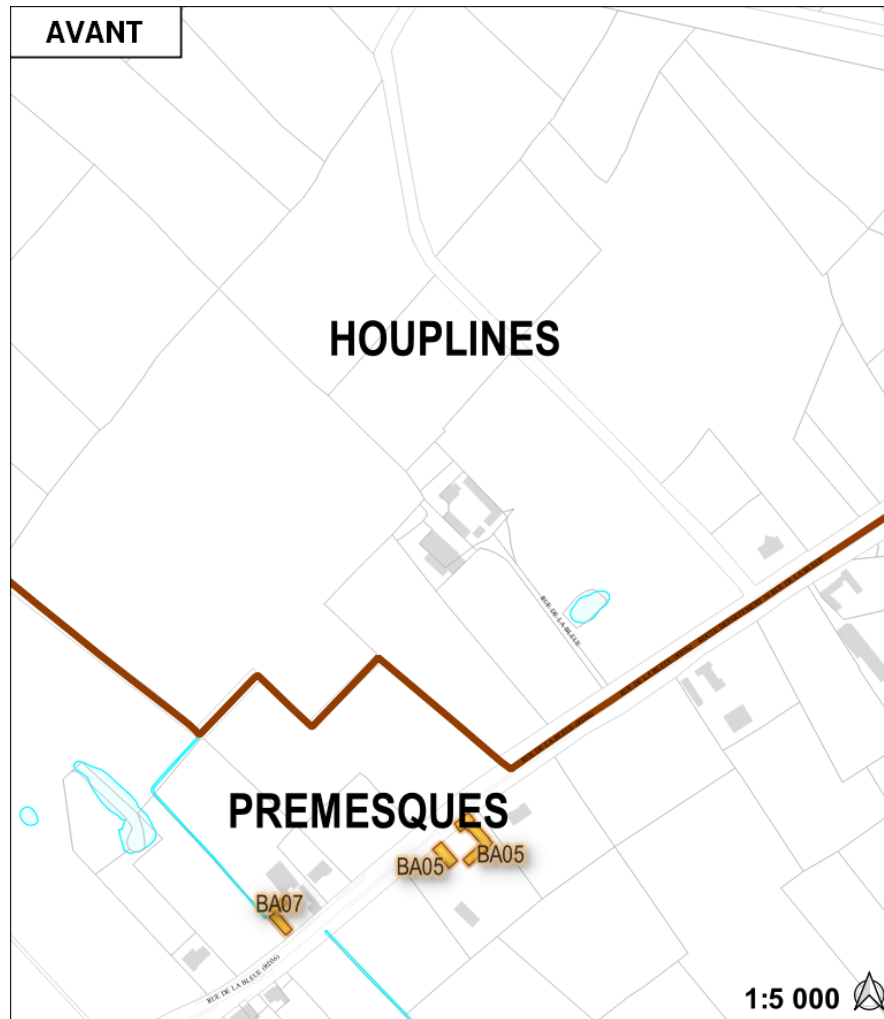
[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

Houplines – Point n°2

62 rue de la Bleue : Report graphique de cet IBAN à l'atlas du patrimoine.



Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)
Enquête publique unique
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021



Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

Source cartographiques : MEL / DGFIP

DESTINATION DES SOLS [RÈGLEMENT]





Urbain mixte

-  [1] Centralités
-  [2] Tissu mixte dense
-  [3] Tissu résidentiel de l'ère industrielle
-  [4] Tissu résidentiel intermédiaire
-  [5] Tissu résidentiel collectif
-  [6] Tissu résidentiel pavillonnaire
-  [7] Tissu résidentiel diversifié
-  [8] Hameaux


Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Cœur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [USE] Villes de l'arc sud est
- [UGB] Villes des grands boulevards
- [UAR] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables



Urbain économique

-  [UE] Zone d'activités diversifiées
-  [UI] Zone d'industrie
-  [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
-  [UX.x] Centralité commerciale complémentaire








Urbain spécial

-  [PSMV] Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille
- [UAL] Zone Euraminalimentaire
- [UCH] Zone des activités hospitalières
- [UCJ] Zone de la cité jardin de la délivrance
- [UCP] Zone du centre pénitentiaire
- [UEP] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
- [UGS] Zone du site du Grand stade
- [UH] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
- [ULM] Zone du quartier du ballon
- [UPL] Zone portuaire
- [UU] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
- [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
- [UV2] Zone de l'aérodrome


Urbain aménagement

-  [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
-  [UOP] Zone d'opération d'aménagement

À urbaniser

-  [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
-  [AUCMZ] Zone à urbaniser constructible mixte en ZAC
-  [AUCA] Zone à urbaniser constructible activités
-  [AUCAZ] Zone à urbaniser constructible activités en ZAC
-  [AUCAOP] Zone à urba. constructible activités en op. d'aménagement
-  [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
-  [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

Parc Urbain

-  [UP] Zone de parc urbain





Agricole





-  [A] Zone agricole

Naturel













-  [N] Zone naturelle
-  [NE] Zone naturelle écologique
-  [NL] Zone naturelle de loisirs
-  [NJ] Zone naturelle de jardin

EMPLACEMENT RESERVE [RÈGLEMENT]



-  [F] Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
-  [C] Emplacement réservé de continuité écologique (ERC)
-  [S] Emplacement réservé de superstructure (ERS)
-  [L] Emplacement réservé aux logements (ERL)

-  [E] Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)
-  [A] Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
-  [SMS] Servitude de mixité sociale (SMS)
-  [STL] Servitude de taille de logement (STL)










PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

-  Espaces Boisés Classés
-  Squares et parcs
-  Jardins Familiaux
-  Terres cultivées en zones urbaine
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver simple
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver normal
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver renforcé
-  Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
-  Zone tampon des réservoirs de biodiversité
-  Espace naturel relais
-  Coefficient de biotope [CBS 1]
-  Coefficient de biotope [CBS2]



[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captants
-  Secteur de vulnérabilité des champs captants [AAC 1 à 3]



PRESCRIPTIONS DIVERSES [RÈGLEMENT]

-  Linéaire commercial "Toute activité"
-  linéaire commercial "artisanal et commercial"
-  Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"
-  Marge de recul
-  Prescriptions spéciales de voirie
-  Secteur de bonne qualité de desserte
-  Secteur affecté au domaine public ferroviaire
-  Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain
-  Cheminement piéton existant ou à créer


RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

-  [n ou n1] Sols pollués [n ou n1]
-  [B] Autre secteur à risque d'inondation [i3]






[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [I1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [i1]
-  [I2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [i2]

[ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]






-  [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

-  Zone humide [ZH1] ou zone à dominante humide [ZDH 0 à 4 ou sans enjeu identifié]
-  Emprise bâtie
-  Parcellaire
-  Limite communale
-  Voies d'eau [rivière, canal, plan d'eau...]

LÉGENDE DES ATLAS DU P.L.U²









Inventaire du Patrimoine Métropolitain

-  [IBAN] Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N
-  [IPAP] Inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager
-  [IPEN] Inventaire du patrimoine écologique & naturel
-  Cône de vue
-  Prescriptions architecturales


















Stationnement

-  Secteur de bonne qualité de desserte















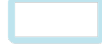


Règles de stationnement

- | | | |
|---|------|------------------------|
|  | S0 | Dispositions générales |
|  | S0.1 | |
|  | S1 | |
|  | S2 | |
|  | S3 | |
|  | S4 | |
|  | S5 | |
|  | S6 | |

Hauteur façade & Hauteur absolue

-  7/10
-  NR/10
-  10/13
-  NR/13
-  13/16
-  NR/16
-  16/19
-  NR/19
-  22/22
-  NR/22
-  NR/25
-  NR/37
-  AH - Autre Hauteur cf. règlement de zone et / ou OAP
-  NC - Non Constructible cf. règlement
-  NR - Non Réglementé
-  Plafond de hauteur spécifique
-  Linéaire de hauteur spécifique

[ZAC] Zone d'Aménagement Concerté

-  Limite de ZAC
 -  Limite de commune
 -  Espaces verts
 -  Continuité âtie
 -  Limite de constructibilité
 -  Voirie optionnelle
 -  Orientation des constructions
 -  Perspective à organiser
 -  Prolongement de voies ou accès
 -  Alignement obligatoire
[X% = Alignement sur X% du linéaire construit]
 -  Angle de départ des constructions
- Secteur :
-  Vocation caractère paysager
 -  Vocation dominante de parc
 -  Espaces publics
 -  Secteur d'espace libre
 -  Bâtiments à conserver
 -  Limite du zonage

[Retour à la liste des communes](#)