

DEPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE TEMPLEUVE

# MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

- **Passage zone NAb2 en NAb1 secteur d'Anchin**
- **Passage zone NAb2 en NAb1 secteur Chemin de la Campagnette**
  - **Augmentation des emprises au sol**

Notice explicative

Avril 2013

ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du Conseil Municipal

APPROBATION

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du Conseil Municipal



SoREPA  
80 rue de Marcq  
BP 49  
59441 WASQUEHAL Cedex

1

## **1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

La commune de Templeuve est couverte par un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/04/1995.

*Sans modifier la philosophie générale du document d'urbanisme, ce présent dossier de modification a pour objectif d'adapter un certain nombre de dispositions réglementaires qui pénalisent actuellement les projets communaux sur les secteurs des Terres d'Anchin et du Chemin de la Campagnette mais également les propriétaires privés au travers des emprises au sol trop restrictives. Ces dernières avaient été mises en place à la suite d'une précédente procédure de modification.*

***C'est pourquoi, par délibération de Décembre 2012 la commune de Templeuve a prescrit cette procédure de modification, objet de ce dossier.***

La procédure de modification est codifiée par l'**article L.123-13 du Code de l'Urbanisme**.

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale et,

- ✓ que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, aggrave des risques de nuisance, détériore la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels.
- ✓ que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

L'ensemble des points évoqué dans l'introduction répond aux exigences de la procédure de modification.

## **2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

La modification du Plan d'Occupation des Sols de Templeuve n'apporte que des modifications mineures au POS de la commune. Ainsi, les règles d'Urbanisme demeurent au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du POS approuvé le 27/04/1995.

La procédure de modification vise 3 objets :

1. Le passage d'un secteur de la zone NAb2 en NAb1 afin de permettre la réalisation d'un projet de logements sur le secteur d'Anchin.
2. Le passage d'un secteur de la zone NAb2 en NAb1 afin de permettre la réalisation d'un projet de logements sur le secteur Chemin de la Campagnette.
3. L'augmentation de l'emprise au sol des zones urbaines afin de favoriser la réalisation de projets de logements au sein de la trame bâtie.

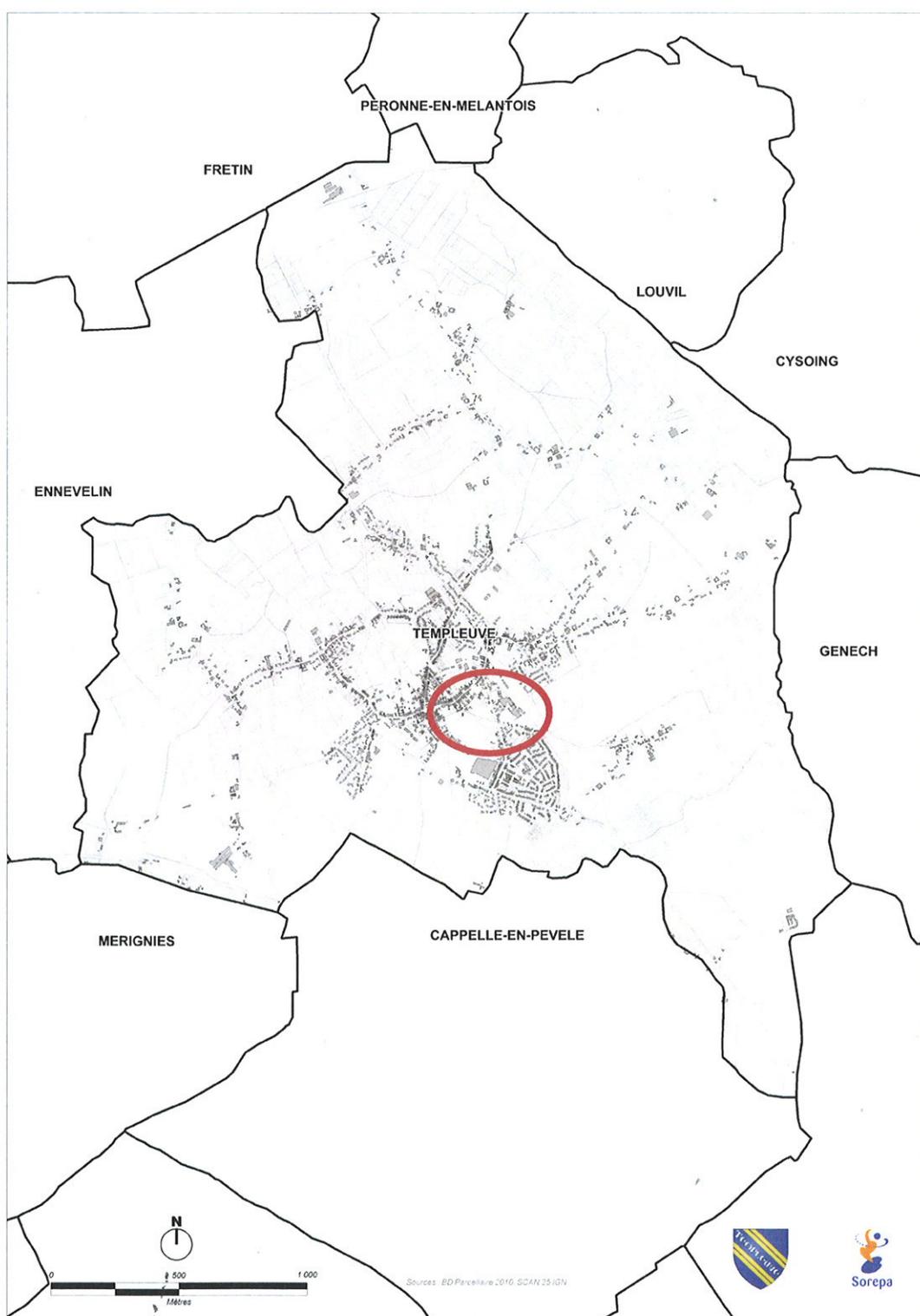
Ces deux points de modification vont avoir des incidences sur le POS actuel.

- Le premier point modifie le zonage et le rapport de présentation (bilan des surfaces).
- Le second point modifie le zonage et le rapport de présentation (bilan des surfaces).
- Le troisième point modifie le règlement.

### 3. MODIFICATION 1 : CREATION DE LOGEMENTS SECTEUR D'ANCHIN

#### 3.1. Localisation du site

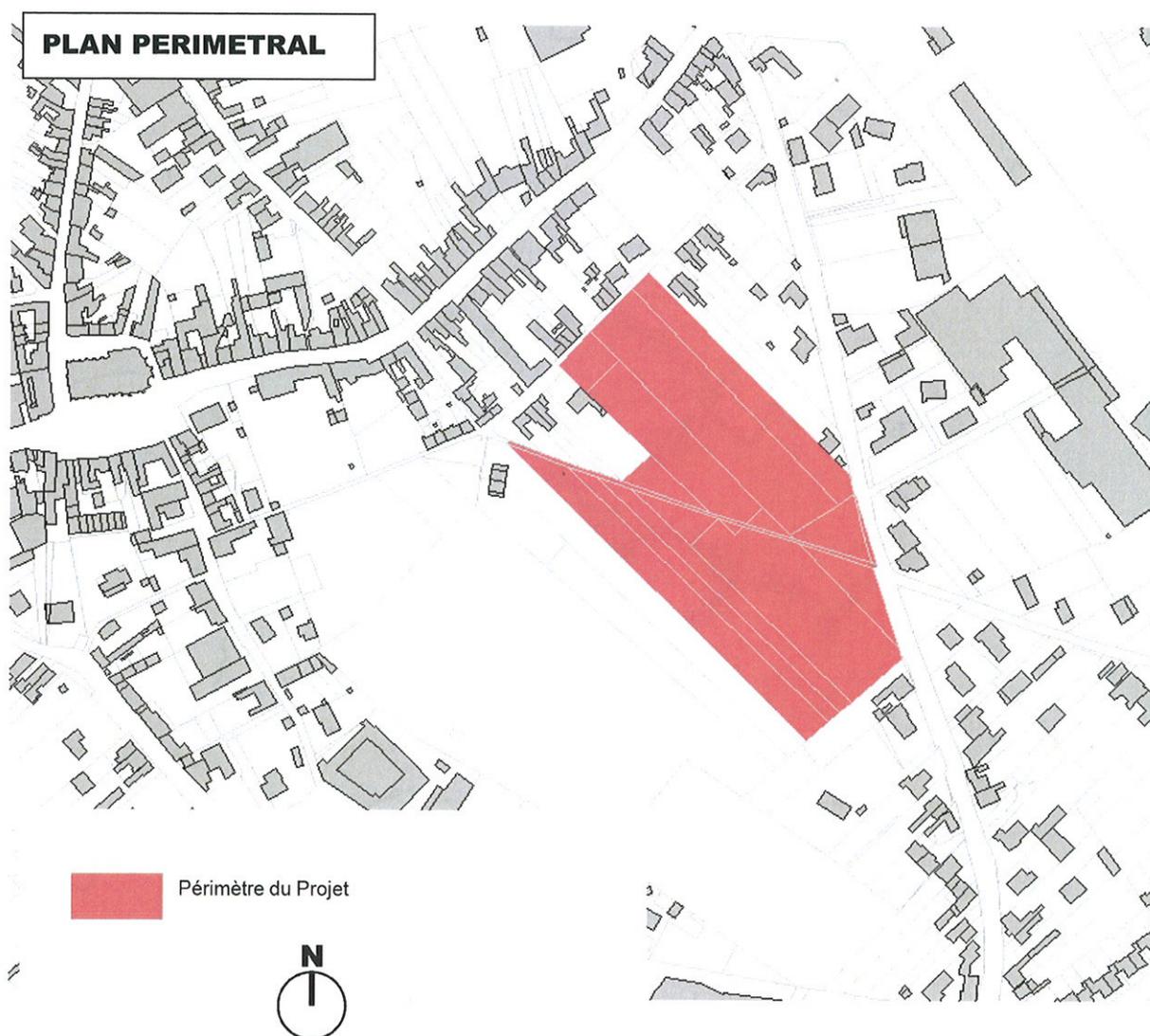
Le site du projet se localise au sein de la trame bâtie au sein d'un îlot non bâti en lien avec le projet de ZAC. Il se trouve à proximité du pôle gare.



### 3.2. Périmètre d'opération

L'opération vise à permettre le développement d'une zone urbaine mixte, elle se localise sur les parcelles cadastrées section B n°2487 (1961m<sup>2</sup>), 1337 (5119 m<sup>2</sup>), 1335 (2668 m<sup>2</sup>), 1334 (560 m<sup>2</sup>), 1336 (155 m<sup>2</sup>), 3816 (467 m<sup>2</sup>), 1351 (475 m<sup>2</sup>), 2455 (4499 m<sup>2</sup>), 1350 (48 m<sup>2</sup>), 2454 (844 m<sup>2</sup>), 2453 (806 m<sup>2</sup>), 2481 (74 m<sup>2</sup>), 1352 (1464 m<sup>2</sup>), 1353 ( 1473 m<sup>2</sup>) et 1327 (3277 m<sup>2</sup>). **L'opération couvre ainsi une superficie de 23 890 m<sup>2</sup>.**

Les terrains sont bordés par la rue de la Grande Campagne à L'est et la rue d'Anchin au Nord :



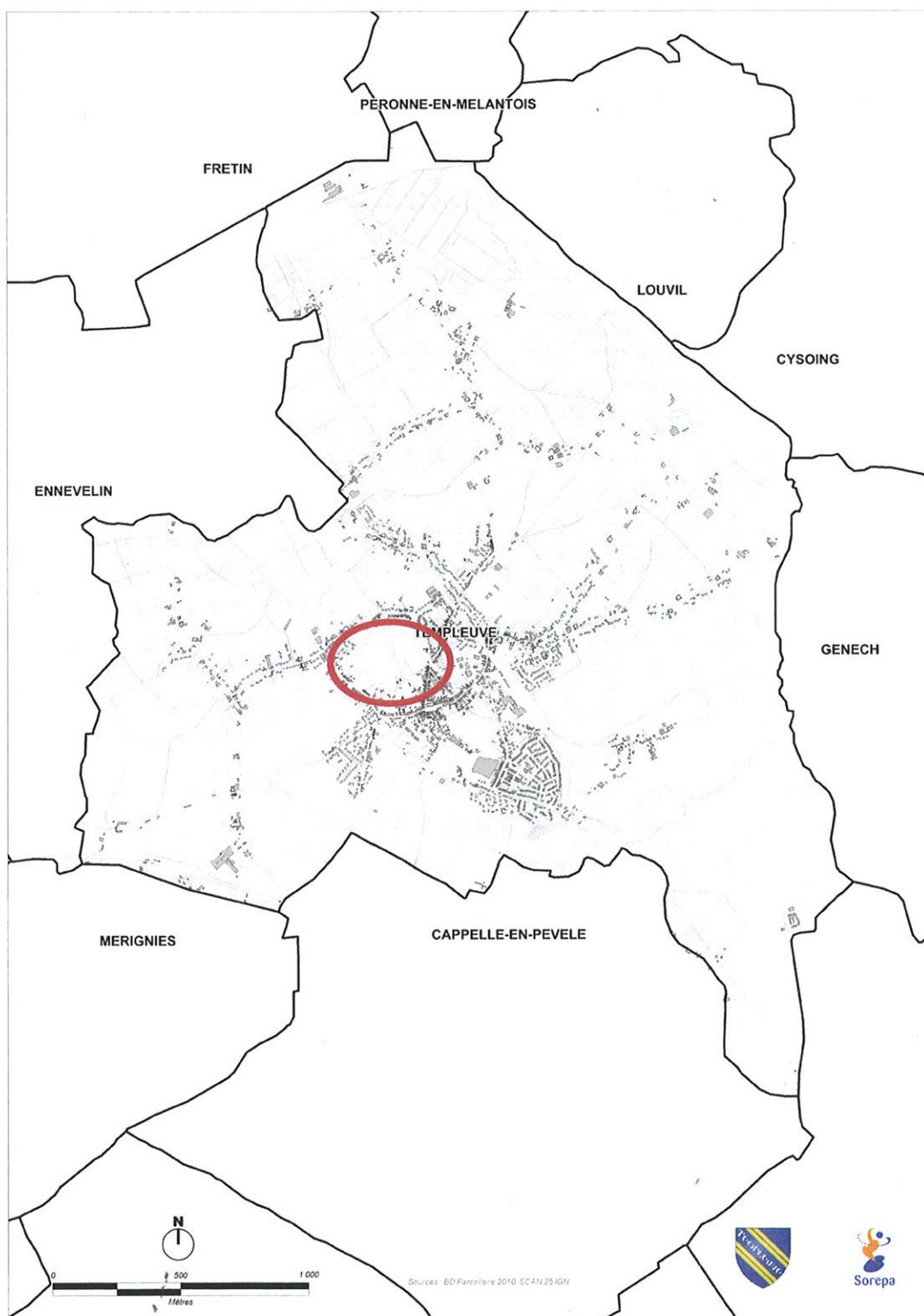




### 3. MODIFICATION 2 : CREATION DE LOGEMENTS SECTEUR CHEMIN DE LA CAMPAGNETTE

#### 3.1. Localisation du site

Le site du projet se localise sur la partie Nord Ouest de la trame bâtie au sein d'un espace non bâti.

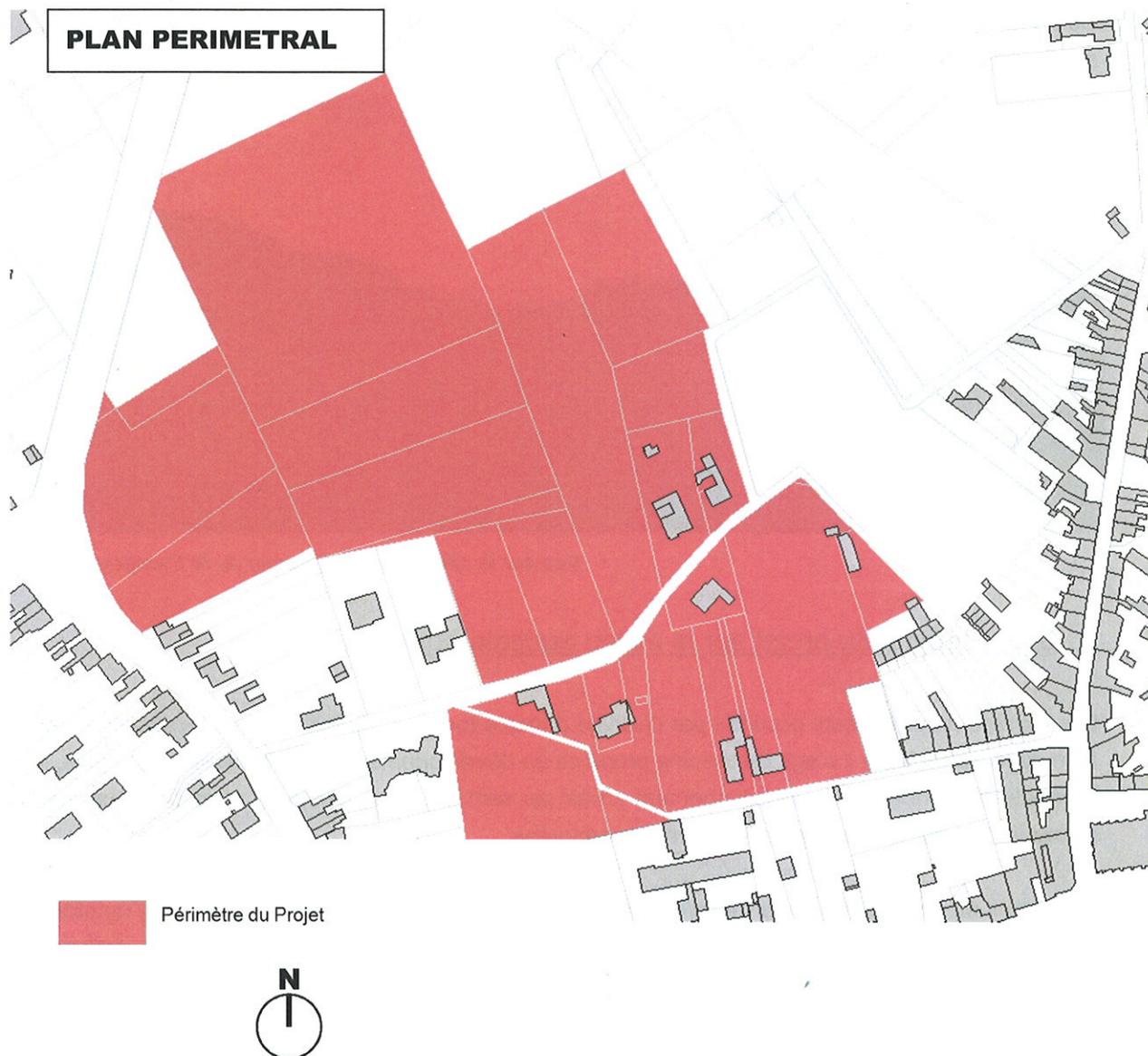


### 3.2. Périmètre d'opération

L'opération vise à permettre le développement d'une zone mixte, elle se localise sur les parcelles cadastrées section B n°2357 (50m<sup>2</sup>), 756 (1939 m<sup>2</sup>), 752 (405 m<sup>2</sup>), 2352 (13185 m<sup>2</sup>), 672 (6039 m<sup>2</sup>), 2359 (4317 m<sup>2</sup>), 2360 (2569 m<sup>2</sup>), 3873 (1876 m<sup>2</sup>), 3875 (1947 m<sup>2</sup>), 678 (558 m<sup>2</sup>), 675 (3754 m<sup>2</sup>), 674 (517 m<sup>2</sup>), 676 (3693 m<sup>2</sup>), 2224 (3185 m<sup>2</sup>), 3616 (1323 m<sup>2</sup>), 3615 (668 m<sup>2</sup>), 2143 (1459 m<sup>2</sup>), 1887 (238 m<sup>2</sup>), 759 (761 m<sup>2</sup>), 3017 (12 m<sup>2</sup>), 757 (978 m<sup>2</sup>), 758 (759 m<sup>2</sup>), 2097 (751 m<sup>2</sup>), 2142 (547 m<sup>2</sup>), 3018 (5308 m<sup>2</sup>), 3408 (1528 m<sup>2</sup>), 1915 (154 m<sup>2</sup>), 2231 (285 m<sup>2</sup>) et 3790 (3069 m<sup>2</sup>).

**L'opération couvre ainsi une superficie de 61 888 m<sup>2</sup>.**

Les terrains sont bordés par la RD 145 au Nord, la rue du 8 Mai 1945 au Sud et sont traversés par le Chemin de la Campagnette :

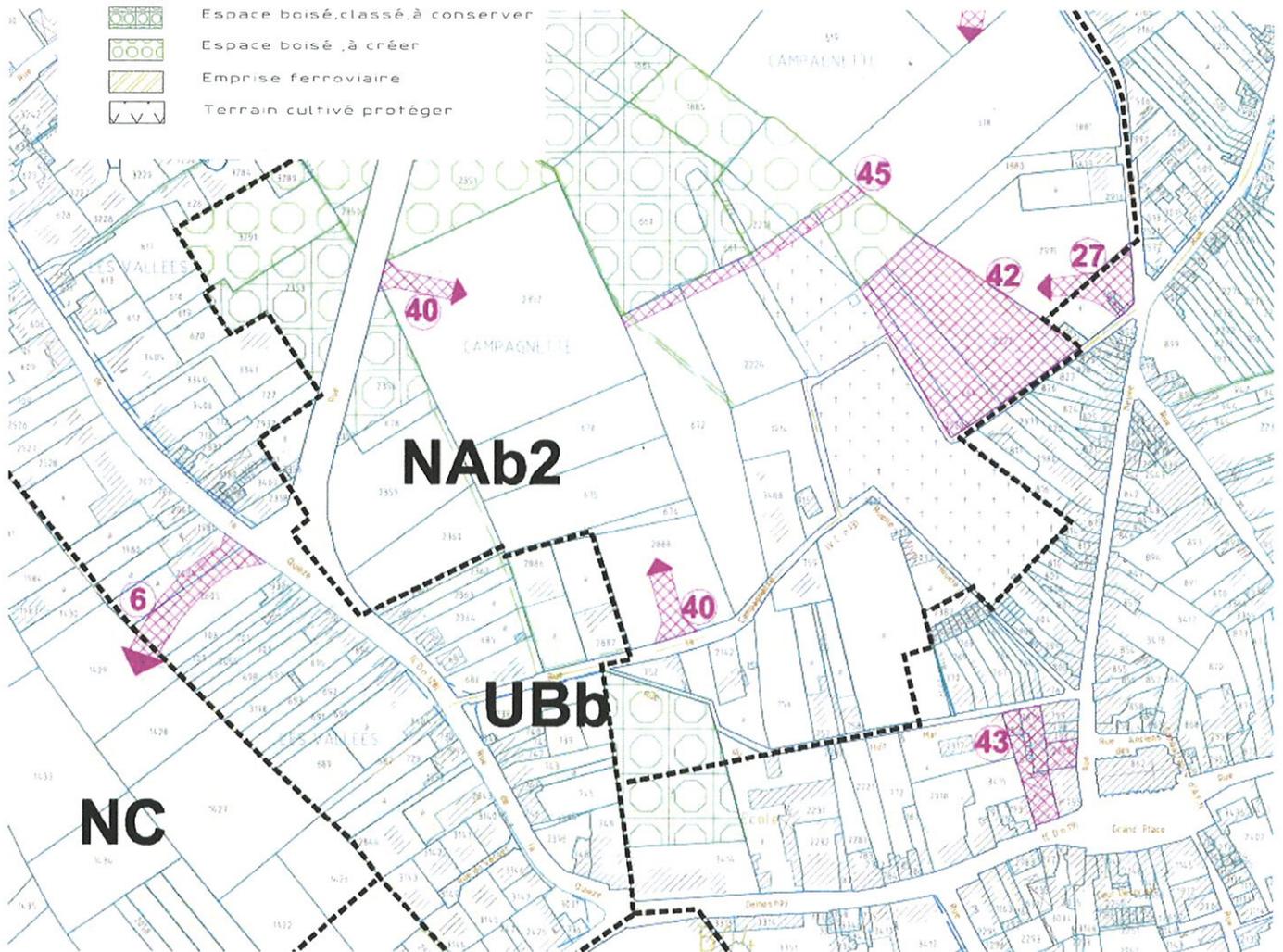


### 3.4. Modifications apportées au zonage

#### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

##### LÉGENDE

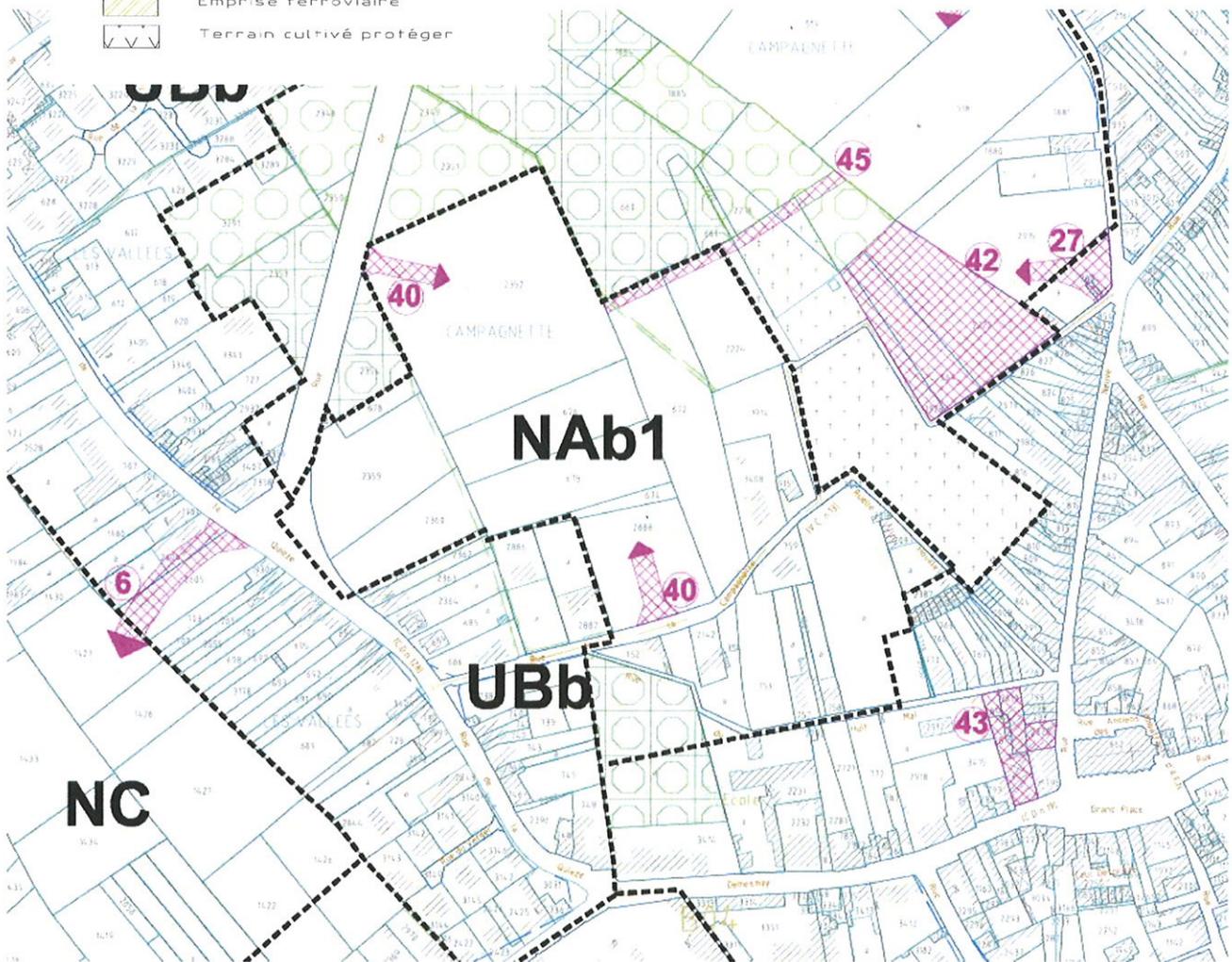
- Limite de zone
- Limite de secteur
- - - Marge de recul
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Espace boisé, classé, à conserver
- ▨ Espace boisé, à créer
- ▨ Emprise ferroviaire
- ▨ Terrain cultivé protéger



# EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ

## LÉGENDE

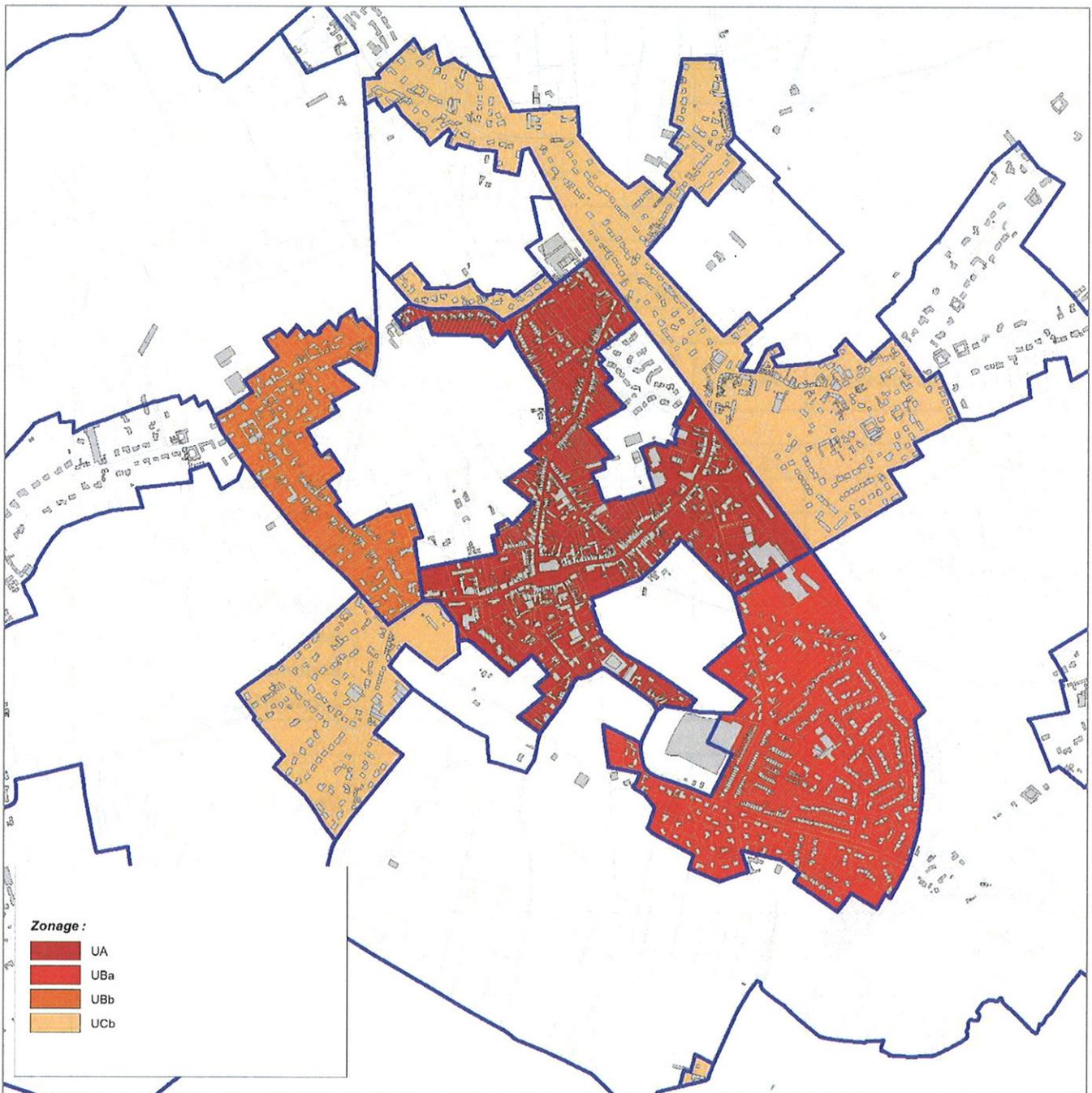
- Limite de zone
- Limite de secteur
- - - Marge de recut
- ▨ Emplacement réservé
- ▤ Espace boisé, classé à conserver
- ▥ Espace boisé à créer
- ▧ Emprise ferroviaire
- ▩ Terrain cultivé protéger



## 4. MODIFICATION 3 : AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL

### 4.1. Localisation de la modification

La modification concerne les zones UA, UBa, UBb et UCb du POS localisées sur les plans suivants :



## **4.2. Définition du projet**

L'augmentation de l'emprise au sol vise à favoriser :

- l'émergence de projets de construction jusque là bloqués,
- l'extension de constructions sur des terrains déjà bâtis,
- la densité sur des espaces bien desservis et permettant de conforter la trame bâtie existante.
- Le réajustement afin d'assurer une cohérence sur l'ensemble des zones. Ainsi la densité sur la zone UBa est abaissée afin de prendre en compte une progressivité du centre ville vers la périphérie. Les emprises des zones périphériques n'ont pas été ajustées car elles apparaissent adaptées aux évolutions rencontrées.

Concernant les coefficients d'emprise au sol, il s'agit de réajuster certains d'entre eux :

- Zone UA : passer de 50% à 70% ;
- Zone UBa : passer de 70% à 50% (pour les maisons d'habitations) ;
- Zone UBb : passer de 30 à 40% ;
- Zone UCb : passer de 20% à 40%.

## **3.3. Impact du projet sur le milieu agricole et naturel**

Cette modification n'aura pas d'impact sur le milieu naturel et agricole puisqu'elle permet de conforter la trame bâtie existante et participe ainsi à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en périphérie.