



Cappelle
en PÉVÈLE

Dossier de concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de CAPPELLE EN PEVELE

Table des matières

1. Rappel du cadre réglementaire	3
1.1. La concertation réglementaire relative à la mise en compatibilité du PLU	3
1.2. Les modalités de la concertation	3
1.3. Calendrier de la procédure de mise en compatibilité du PLU	3
2. Le projet d'aménagement	4
2.1. Rappel d'éléments de contexte	4
2.2. Orientations de programme et d'aménagement arrêtées à l'issue de la concertation « projet »	7
2.3. Orientations de programme et d'aménagement envisagées suite aux études environnementales	8
3. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme	11
3.1. L'objectif de la mise en compatibilité	11
3.2. Le contenu de la mise en compatibilité du PLU	11
3.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	12
3.2.2 Plan de zonage (planche n°1)	16
3.2.3 Plan de zonage (planche n°2 emplacements réservés)	18
3.2.4 Règlement : création d'un secteur Nj	19
3.2.5 Règlement : création d'un secteur Npz	20
3.2.6 Règlement : Modification apportées au règlement de la zone 1AU	21

1. Rappel du cadre règlementaire

1.1. La concertation règlementaire relative à la mise en compatibilité du PLU

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur des Blatiers, la commune de Cappelle en Pévèle et l'aménageur LOGER Habitat ont réalisé de juin 2024 à janvier 2025 une concertation préalable auprès de la population. Les grandes orientations et la programmation ont ainsi pu être arrêtées à la suite de cette étape essentielle.

Il apparaît que le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être adapté pour être mis en compatibilité avec les orientations du projet d'aménagement ainsi arrêtées aux termes de cette concertation, ainsi que suite aux études environnementales menées sur site. Cette mise en compatibilité sera réalisée dans le cadre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU. **La présente concertation porte sur la mise en compatibilité du PLU de la commune, conformément aux articles L.103-2 et L.103-4 du code de l'urbanisme. Ainsi, dans le cadre de la présente concertation, les habitants sont invités à se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU et non pas sur le projet.**

1.2. Les modalités de la concertation

En application des articles L.103-2 et L. 103-4 du code de l'urbanisme, la concertation est conduite pour permettre au public, sur une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des évolutions du PLU, d'accéder aux informations relatives au projet de mise en compatibilité, de formuler des observations et propositions qui seront étudiées par la CCPC, accompagnée de la Ville de Cappelle en Pévèle en vue de l'élaboration du dossier de mise en compatibilité du PLU.

Les modalités de la concertation ont fait l'objet d'une délibération par le Conseil Communautaire de Pévèle Carembault le 22 septembre 2025. Elles consistent en :

- Un dossier de présentation disponible en mairie et sur les sites internet de la CCPC et de la commune de Cappelle en Pévèle
- La mise à disposition du public d'un registre d'observations situé à l'accueil de la mairie de Cappelle en Pévèle aux horaires d'ouverture et une adresse mail dédiée plui@pevelecarembault.fr

1.3. Calendrier de la procédure de mise en compatibilité du PLU

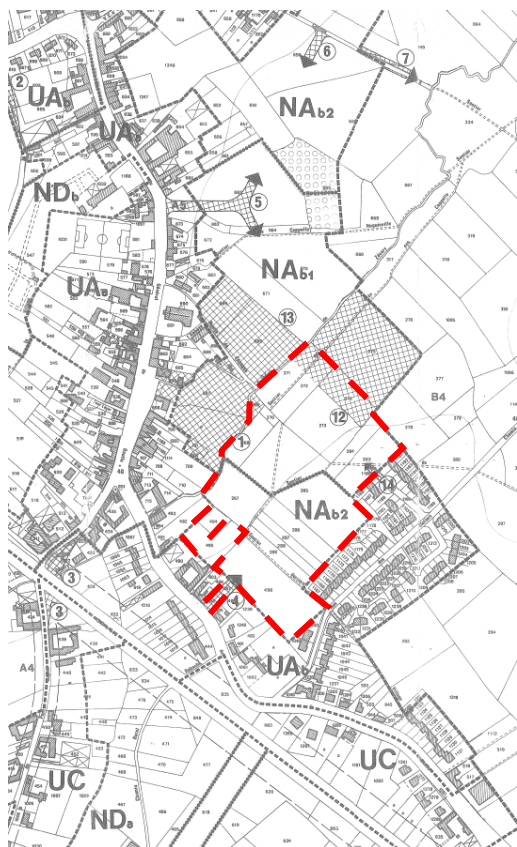
- **Du 1^{er} décembre au 9 janvier 2026** : concertation préalable
- **Mars 2026** : bilan de la concertation par le conseil communautaire de Pévèle Carembault
- **Mi-2026** : engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en comptabilité du PLU
- **Fin 2026** : enquête publique

2. Le projet d'aménagement

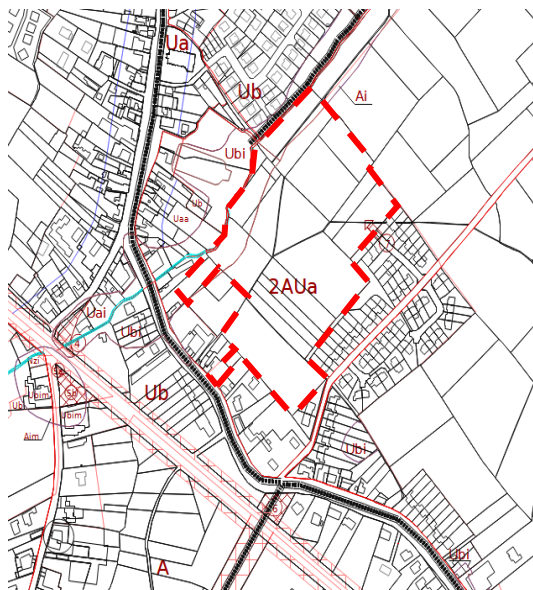
2.1. Rappel d'éléments de contexte

Le secteur des Blatiers est identifié dans le document d'urbanisme depuis 1983.

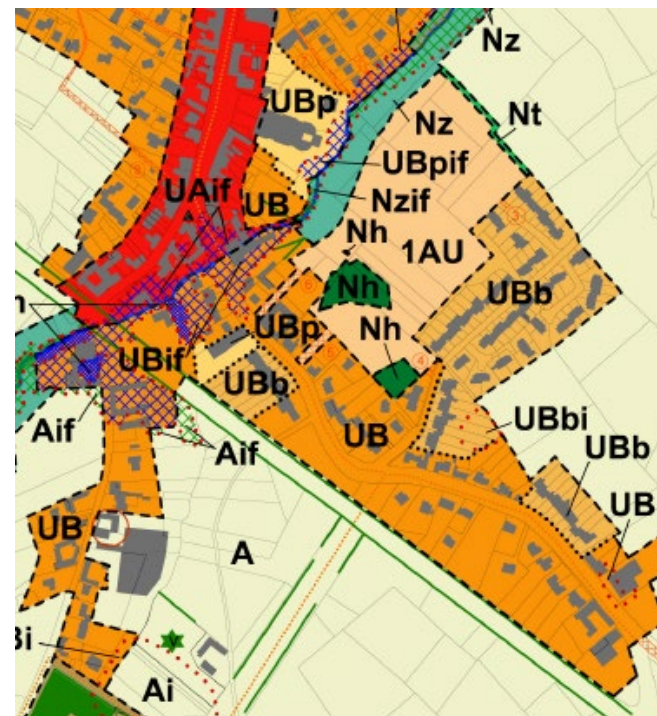
POS 1983



PLU 2005



PLU 2022



Le site, d'une superficie d'environ 5 hectares et situé au centre du bourg et identifié **en zone d'extension urbaine**.

Le PLU de Cappelle-en-Pévèle approuvé en juillet 2022 n'intègre pas les dispositions de la Loi Climat et Résilience, cependant la maîtrise de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont au centre des préoccupations de la commune. En accord avec les objectifs fixés dans les documents supracommunaux de planification et les besoins de la commune, la municipale souhaite atteindre une croissance de 10% pour les 15 années à venir.

Pour atteindre l'objectif communal de croissance de 10% pour les 15 prochaines années, tout en intégrant une baisse moyenne de la taille des ménages à environ 2,50 personnes par logement, le projet de PLU prévoit la production d'environ 110 logements.

Pour ce faire, le PADD définit une stratégie fondée sur six leviers complémentaires :

1. La limitation du taux de vacance du parc de logements, actuellement inférieur à 6 %, ce qui permet de mobiliser le bâti existant sans consommer d'espaces naturels ou agricoles ;
 2. Le renouvellement urbain par le comblement des dents creuses, bien que limité à une dizaine de logements compte tenu des contraintes foncières et techniques ;
 3. La reconversion des anciens bâtiments agricoles ou non en logements situés en zones A, permettant de valoriser le patrimoine rural sans artificialisation supplémentaire ;
 4. La reconversion de bâtiments disponibles ou en friche, situés en zone U;
 5. L'urbanisation mesurée de certains jardins en second rang, autorisée par le règlement du PLU, permettant une densification douce à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, sans impact sur les espaces agricoles puisque ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des jardins d'agrément ;
- ➔ Ce travail de requalification et d'optimisation du foncier a déjà été largement engagé par la municipalité, à travers plusieurs opérations menées ces dernières années, dont :
- La reconversion de l'ancienne friche agricole Uneal, située rue de la Gare, pour un total de 32 logements locatifs et une dizaine de lots libres ;
 - La reconversion d'une friche agricole rue d'Huquinvillie, portée par un opérateur privé, aboutissant à la création de 12 logements ;

- La construction d’une vingtaine de logements rue Lucie Aubrac, sur le site d’un ancien camping ;
 - La viabilisation et la mise en vente de l’ancien terrain de football communal, aujourd’hui requalifié en lots libres.
 - Deux grandes fermes situées en zone AU demeurent quant à elles en attente d’évolution, leurs propriétaires n’ayant pas souhaité, à ce stade, engager de projet de cession ou de reconversion.
6. L’urbanisation d’un seul secteur de développement correspondant à un secteur d’environ 4,37 hectares en zone AU. Avec la construction des Blatiers dans les années 80, ce site apparaît déjà quasiment dans l’enveloppe urbaine du centre-bourg de Cappelle.
- ➔ Lors de la révision du PLU en 2023, la commune a fait le choix de ne conserver qu’un seul secteur de développement parmi les trois initialement identifiés, les deux autres ayant été reclassés en zone agricole.
- Le secteur maintenu, correspondant au site du futur quartier « Les Blatiers ».

Ainsi, le site représente une réelle opportunité de répondre aux besoins identifiés par la commune, notamment en matière de logements.

Il est l’occasion de proposer une offre diversifiée de logements, à savoir :

- Des logements locatifs conventionnés,
- Des logements en accession abordable,
- Des logements à destination du public sénior,
- Des logements en accession privée.

Par décision du conseil municipal du 13 février 2024, LOGER HABITAT a été désigné aménageur de projet d’aménagement du futur quartier des Blatiers. Le traité de concession signé a été notifié le 4 mars 2024.

2.2. Orientations de programme et d'aménagement arrêtées à l'issue de la concertation « projet »



Le **parti d'aménagement arrêté à l'issue de la concertation** vise à concevoir un projet exemplaire sur le plan environnemental avec notamment le renforcement de la trame verte du territoire pour augmenter notamment la biodiversité, et le maintien des zones humides repérées au PLU. De nombreuses connexions modes doux entre le futur quartier et le centre bourg sont envisagées. Le maillage viaire est envisagé au moyen d'une boucle de circulation avec une unique entrée-sortie sur la rue de la Ladrerie. De nombreuses connexions piétonnes sont envisagées afin de relier le futur quartier et le lotissement des blatiers au centre-ville, sécuriser les flux des scolaires entre la médiathèque et l'école en proposant un chemin alternatif à la rue de la Ladrerie à travers le futur parc du Zécart. La zone inondable sera aménagée en parc avec différentes ambiances et une passerelle traversant le Zécart.

Programme des constructions :

Environ 90 logements répartis de la manière suivante :

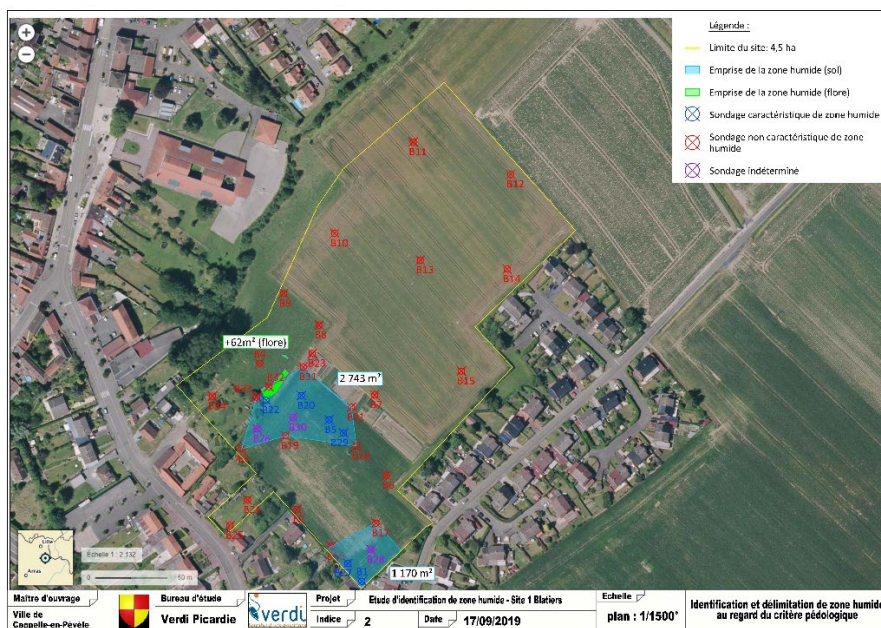
- +/- 20 lgts collectifs sociaux
- +/- 10 maisons en accession sociale
- +/- 35 maisons en accession privée
- +/- 25 lots à bâtir

Plan présenté en réunion publique à l'issue de la concertation préalable le 29 janvier 2025

2.3. Orientations de programme et d'aménagement envisagées suite aux études environnementales

Dans la poursuite de la concertation, l'aménageur a lancé les études pré-opérationnelles et environnementales nécessaires au projet. Une étude de caractérisation des zones humides a notamment été réalisée, afin de disposer d'une contre-expertise.

Les prospections pédologiques ont été réalisées le 13 janvier 2025 par temps sec et froid et le 17 mars par temps sec. Les prospections botaniques ont été réalisées le 11 mai et 11 juillet 2023. **Celle-ci a conclu à la présence de zones humides sur le site, différentes de celles identifiées au document d'urbanisme en vigueur.** Ainsi, les zones humides figurant aujourd'hui en **Nh** au PLU n'ont plus lieu d'être et doivent être rectifiées.



Extrait étude VERDI 2019



Extrait étude URBYSOM 2025



Localisation du site projet et du site de compensation

Légende

- Zone de compensation
- Site aménagé

Le projet doit donc être modifié à la marge pour tenir compte de la réalité des zones humides présentes sur site. Une partie sera conservée au sein du parti d'aménagement sous la forme d'espaces verts. Toutefois, leur fonction hydraulique ne pourra être garantie. Il est donc envisagé de les compenser ex-situ sur un site situé à environ 1km du site de projet longeant le même cours d'eau.

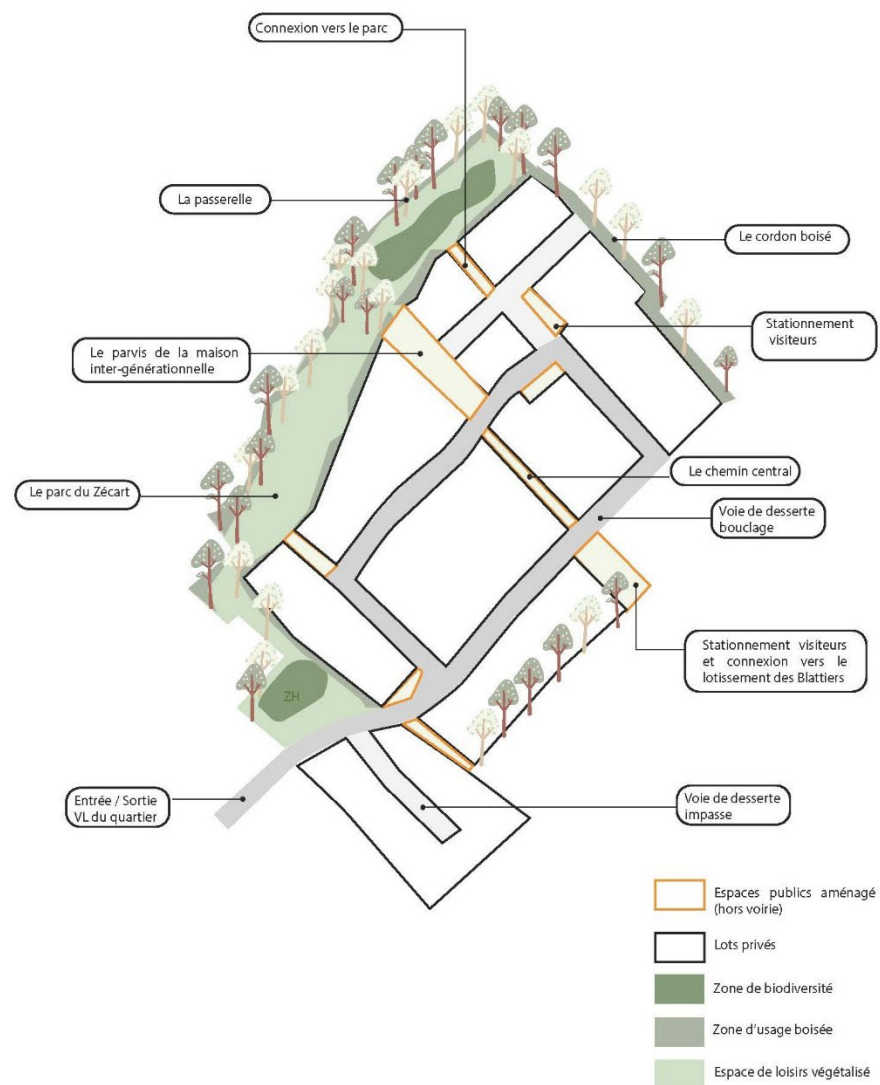


Schéma de principe mis à jour suite aux études



Répartition spatiale des logements

3. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

3.1. L'objectif de la mise en compatibilité

L'objectif de la mise en compatibilité du PLU est de permettre la réalisation du projet d'aménagement tel que défini à l'issue de la concertation préalable du projet et des études environnementales.

Ainsi, la traduction dans le PLU du projet urbain doit être modifiée. Les principaux points d'évolution pressentis concernent :

- ☐ le plan de zonage et la délimitation des zones Nh à vocation humide ;
- ☐ la modification des orientations d'aménagement et de programmation ;
- ☐ Le toilettage des emplacements réservés.

3.2. Le contenu de la mise en compatibilité du PLU

3.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

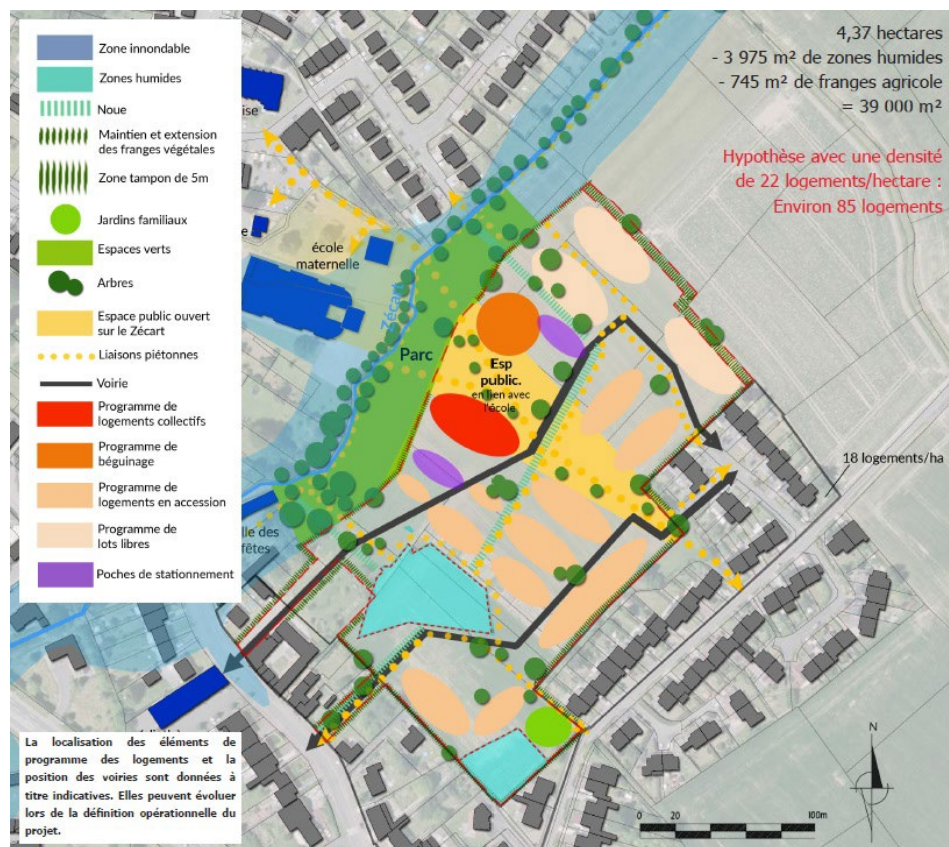


Schéma de l'OAP en vigueur

Pistes d'évolution du PLU : la nouvelle OAP intégrerait les principales orientations envisagées dans le cadre du projet urbain :

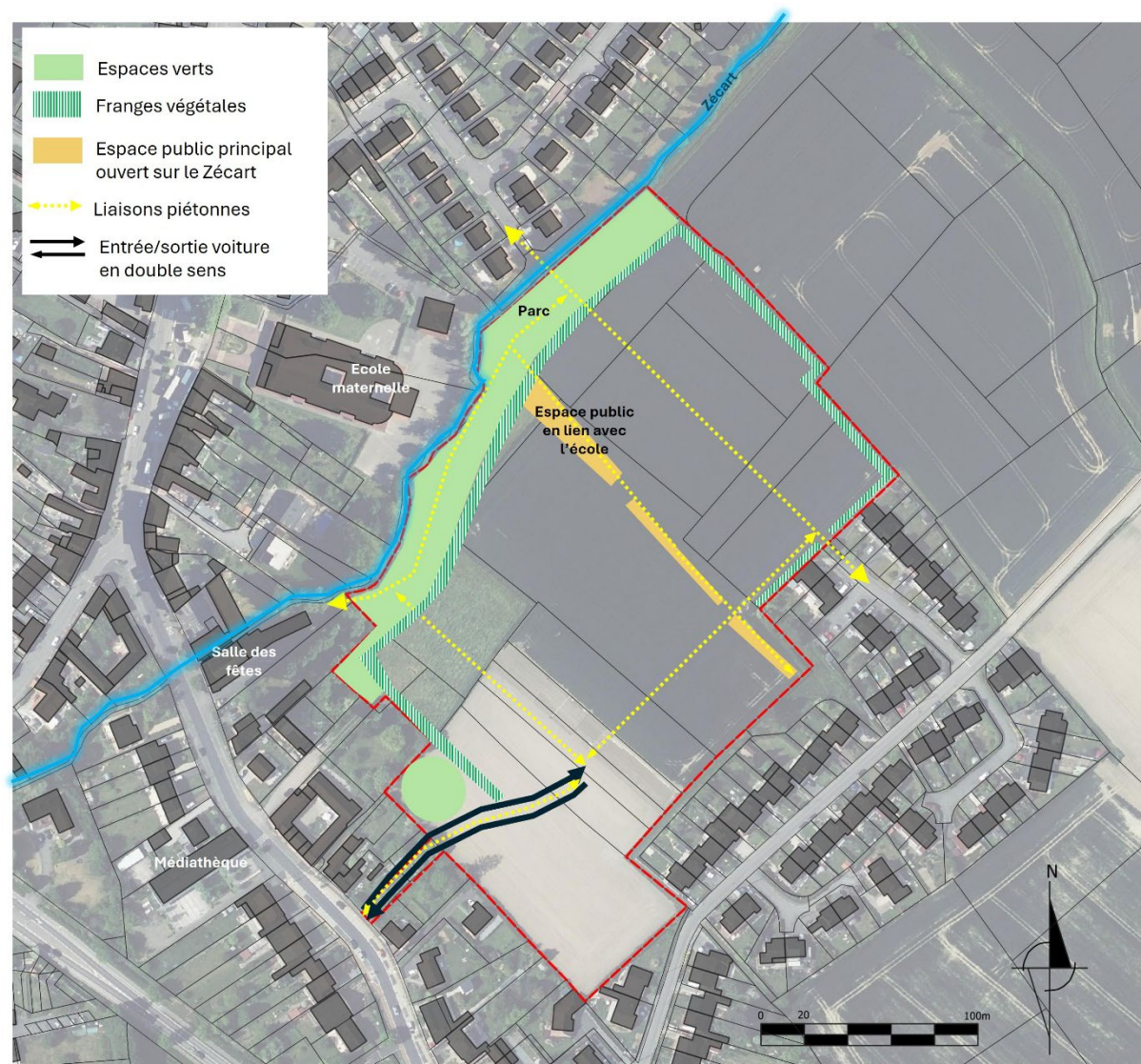
- **Accès viaire unique** depuis la rue de la Ladrerie – suppression des autres accès et figuration d'une entrée/sortie uniquement ;
- **Adaptation des espaces publics à créer** en direction de la passerelle
- **Suppression des zones humides** conformément à l'exposé repris au 2.3 ci-dessus ;
- **Déplacement des jardins familiaux** : l'OAP en vigueur les envisage au sud du projet. Il est envisagé de les repositionner sur l'espace vert d'entrée de site par la création d'un secteur Nj sur le plan de zonage (cf. pages suivantes) ;
- **Suppression de la répartition spatiale des différents programmes** de logements. Le programme (densité, mixité sociale et mixité intergénérationnelle sera précisé dans le texte de l'OAP mais plus dans le schéma pour en faciliter la lecture) ;
- Suppression de la matérialisation des **poches de stationnement** (obligation inscrite dans la partie écrite de l'OAP et dans le règlement de la zone 1AU) ;
- Suppression de la mention « arbres » et « jardins familiaux ». Conservation de la mention « espaces verts » et mise en cohérence avec le schéma. Les 2 autres mentions relatives à la zone tampon et aux franges végétales ont été regroupées sous la seule mention « franges végétales »
- Suppression de la représentation des noues au schéma : ce point sera repris dans le texte de l'OAP (cf. pages suivantes)
- **Modification du Périmètre** afin d'inclure le parc et exclure la seconde voie d'accès qui était envisagée sur la rue de la Ladrerie (cf. pages suivantes)



Périmètre de l'OAP en vigueur



Nouveau périmètre de l'OAP proposé incluant la zone de Parc et excluant l'accès au nord rue de la Ladrerie



PROJET DE SCHEMA DE L'OAP MODIFIE

Le texte associé au schéma de l'OAP sera également mis en cohérence avec les éléments évoqués ci-dessus comme suit :

Pour ce secteur d'habitat de la rue des Blatiers, la densité minimale recherchée est de 22 logements à l'hectare sur la zone 1AU, soit environ 85-90 logements ~~minimum~~. La ~~progressivité proposée par le SCoT conduit à aménager cette zone en deux tranches, à définir précisément dans les phases opérationnelles~~.

Pour l'aménagement de ce secteur, l'OAP fixe les orientations paysagères, urbaines et architecturales suivantes :

- S'insérer dans l'enveloppe urbaine existante, proche des équipements ;

- ~~- Préserver et composer avec les zones humides existantes ;~~

- Renforcer le maillage végétal par la plantation d'arbres, de haies et d'une zone végétale tampon de 5 mètres, assurant la transition avec les parcelles agricoles au Nord/Est. Cette zone tampon doit faire partie intégrante du projet d'aménagement pour participer à la qualité paysagère de la zone d'urbanisation future ;

- Assurer la desserte viaire par ~~deux~~ une nouvelles ~~voies~~, connectée au Sud à la rue de la Ladrerie et ~~à l'Est à la rue des Blatiers~~ créant un bouclage au sein du périmètre de projet ;

- Créer un maillage de cheminements doux et une passerelle pour rejoindre les équipements centraux et les chemins de randonnée ;

- Développer une véritable mixité de l'habitat permettant de répondre aux besoins de la population et de favoriser les parcours résidentiels, ~~avec un minimum de~~ :

- Création de logements accessibles avec un minimum de 30% comprenant

- ~~15~~ environ 20 % de logements locatifs sociaux,

- ~~15~~ environ 10 % de logements en accession abordable.

- Mixité intergénérationnelle avec une partie des logements (sociaux ou accession libre) à destination des séniors

- Privilégier l'implantation bioclimatique des nouvelles constructions ;

- Organiser la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, notamment par la création de noues le long des voies ;

- Stationnement : intégrer au minimum 2 aires de stationnement : une au sud de la zone et une liée au parc de jeux et aux logements collectifs

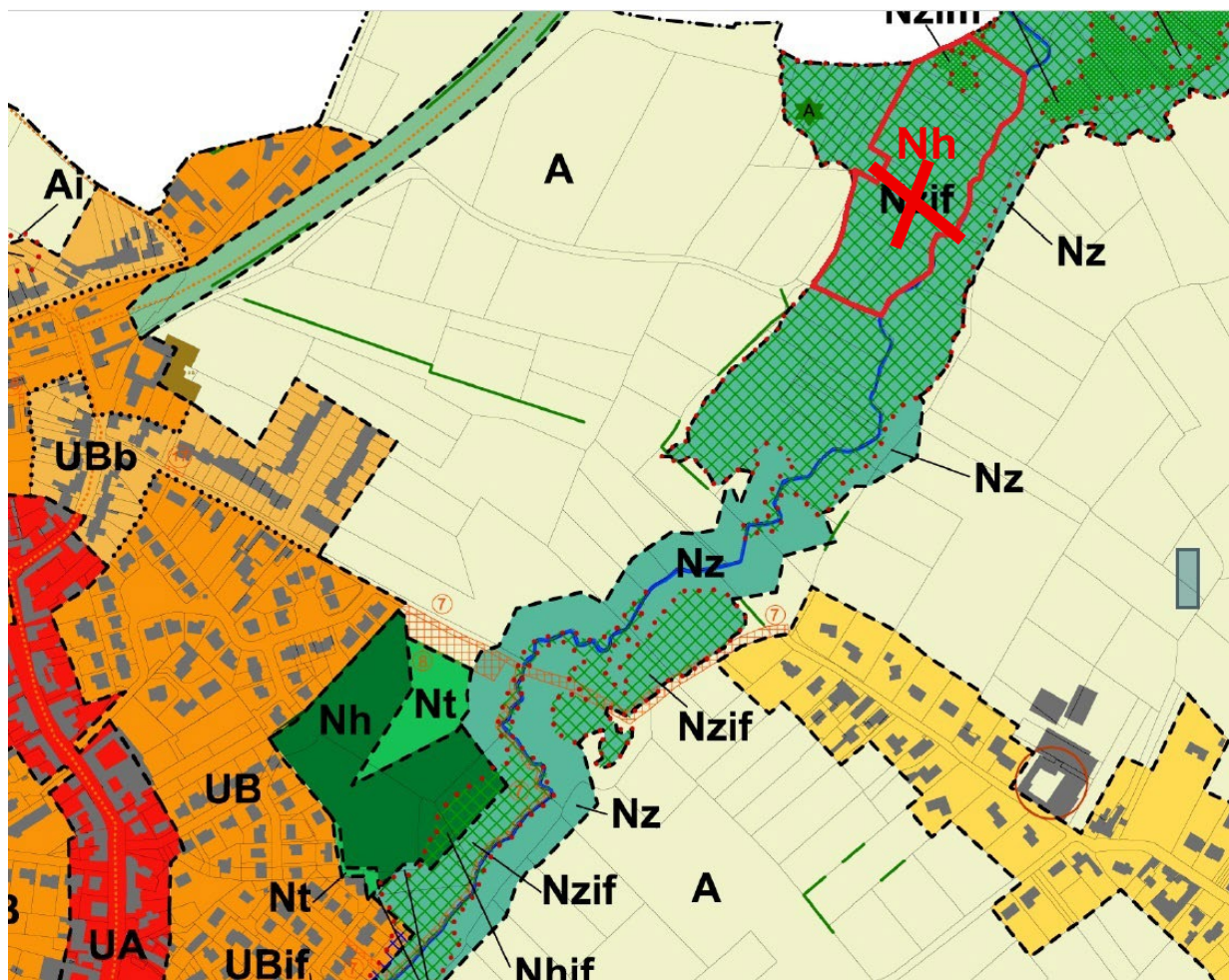
[illegible]

1AU Zone à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte.

Nh Secteur de protection d'une zone humide.

Pistes d'évolution du PLU :

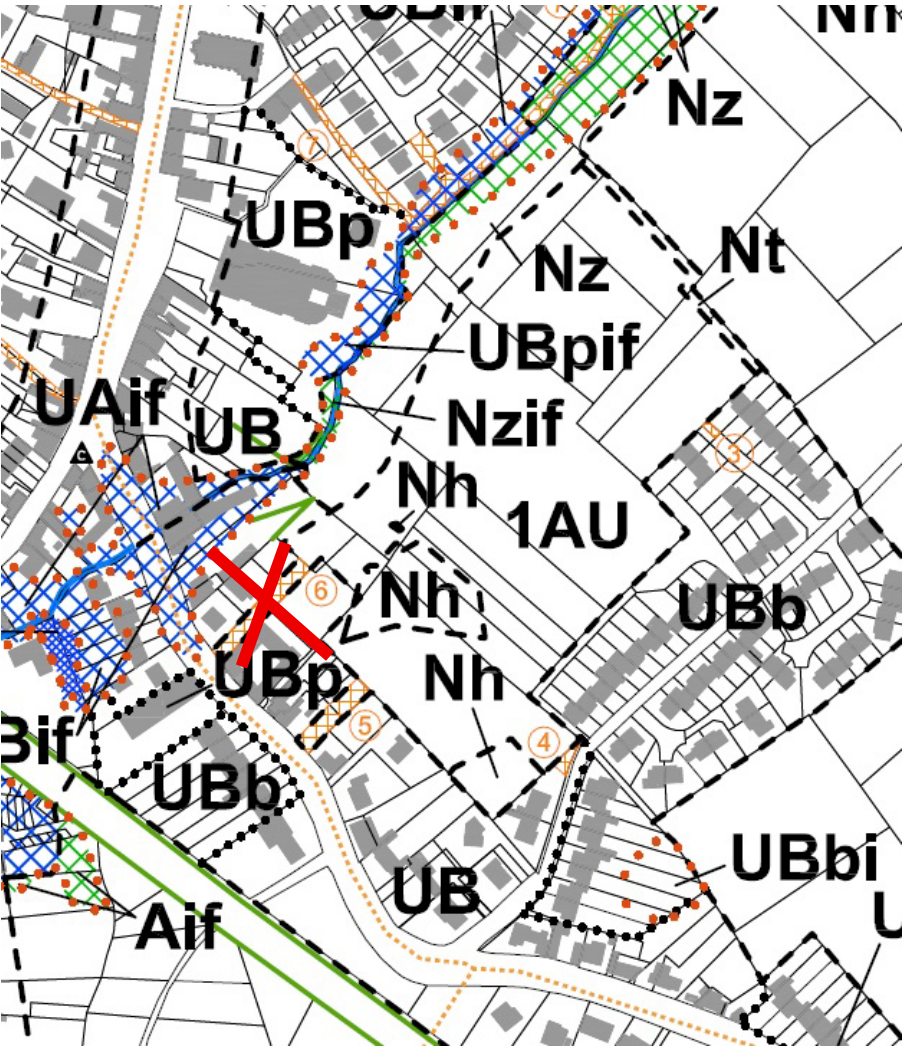
- Supprimer les 2 zones Nh identifiées au sein du site
- Figurer une zone Nj sur l'espace vert d'entrée de site pour permettre l'accueil des jardins familiaux
- Transformer la zone Nz en zone Npz pour permettre l'implantation d'équipements légers (type aire de jeux, bancs,...)



Le principal enjeu : Mettre à jour le positionnement des zones humides identifiées sur site

Pistes d'évolution du PLU : changer le zonage du terrain de compensation des zones humides situé au nord de la commune en Nh pour sanctuariser sa vocation. Ce secteur pourrait également faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques.

3.2.3 Plan de zonage (planche n°2 emplacements réservés):



Extrait PLU en vigueur planche n°2

Arrondissement de Lille
Commune de Cappelle-en-Pévèle
Liste des Emplacements Réservés

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE RAPPROCHÉE AU M2
1	Liaison douce de la carrière du Moulin	Com mune	3 591 m²
2	Liaison douce entre la RD et le hameau Hautefois	Com mune	2 998 m²
3	Accès à la zone 1AU	Com mune	38 m²
4	Accès à la zone 1AU Création d'un parking	Com mune	90 m²
5	Accès à la zone 1AU	Com mune	464 m²
6	Accès à la zone 1AU	Com mune	565 m²
7	Liaison douce le long du Zécart	Com mune	5 669 m²
8	Futur bassin d'orage	Noréade	1727 m²
9	Liaison douce du collège vers le centre	Com mune	5 143 m²
10	Zone d'extension du cimetière	Com mune	5 364 m²
11	Elargissement de la rue de la Libération	Com mune	81 m²
12	Elargissement de la rue du Silo	Com mune	137 m²
13	Elargissement de la rue des Solières	Com mune	61 m²
14	Accès Sud à la zone 1AUe	Com mune	907 m²
15	Accès Nord à la zone 1AUe	Com mune	937 m²
16	Liaison douce le long de l'ancienne route nationale	Com mune	10 632m²
17	Prolongement du trottoir de la la rue des Prés	Com mune	43 m²
18	Elargissement de la cour de la Gare	Com mune	13 m²
19	Elargissement de la rue de la Libération	Com mune	57 m²

3.2.4 Règlement : création d'un secteur Nj

Il est ajouté un secteur Nj dans le règlement de la zone N destiné à l'implantation des jardins familiaux.

La zone N est une zone naturelle protégée.

Seules y sont autorisées :

- la confortation sans extension des bâtiments agricoles existants,
- les constructions ou installations liées aux réseaux de distribution, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux,
- les exhaussements et affouillements de sols, à condition qu'ils visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la restauration et valorisation écologique des espaces.

Dans le sous secteur Nj, seront également autorisées :

- les clôtures
- les cheminements doux
- les bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 5 m², sous réserve d'être liés aux besoins des jardins familiaux et à raison d'une seule annexe par jardin. Ces abris devront impérativement intégrer une cuve aérienne fermée de récupération des eaux de pluie.
- Des stationnements perméables

+ autres ajustements mineurs qui seront détaillés à l'arrêt projet et lors de l'enquête publique

3.2.5 Règlement : création d'un secteur Npz

Il est ajouté un secteur Npz dans le règlement de la zone N correspondant à la zone de Parc aux abords du Zécart.

La zone N est une zone naturelle protégée.

Seules y sont autorisées :

- la confortation sans extension des bâtiments agricoles existants,
- les constructions ou installations liées aux réseaux de distribution, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux,
- les exhaussements et affouillements de sols, à condition qu'ils visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la restauration et valorisation écologique des espaces.

Dans le sous secteur Npz, seront également autorisées :

- Les aménagements nécessaires aux activités ludo-sportives compatibles avec le caractère naturel de la zone, de type aire de jeux, mobilier urbain, parcours santé, cheminements doux ;
- les clôtures à condition qu'elles permettant le libre écoulement des eaux, voire modulables

Dans la zone Npz, le recul de 6 mètres par rapport aux berges du Zécart s'entend hors mobilier et installations légères démontables compatible avec l'entretien du cours d'eau.

+ autres ajustements mineurs qui seront détaillés à l'arrêt projet et lors de l'enquête publique

3.2.6 Règlement : Modification apportées au règlement de la zone 1AU

Le règlement du PLU en vigueur comprend un zonage 1AU. Le secteur des Blatiers est la seule zone 1AU du PLU de la commune. par conséquent, le règlement de la zone 1AU s'applique uniquement au projet des Blatiers.

Il est donc proposé d'apporter quelques précisions et corrections :

- Au paragraphe I-2 Mixité sociale et fonctionnelle, il est proposé de remplacer le terme « privilégier » par « permettre » :

*Dans la zone 1AU, les nouvelles opérations doivent ~~privilégier~~ **permettre** :*

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

- Au paragraphe II-4 stationnement, il est proposé d'ajouter : « **des places de stationnement pour les visiteurs seront également à prévoir en nombre suffisant** »

+ autres ajustements mineurs qui seront détaillés à l'arrêt projet et lors de l'enquête publique