

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le

ID : 059-200041960-20260622-CC20261360-DE

S²LOW



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAMPHIN-EN-CAREMBAULT
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

*Vu pour être annexé à la délibération
du 22/06/2026
approuvant la modification de droit
commun du Plan Local d'Urbanisme
Fait à Pont-à-Mercq
de Président,*





TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DES SECTEURS ET ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION..	4
2. OAP DAME ANNE – 2,9 HA (DONT 2,4 DEDIE A L'HABITAT)	6
2.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	6
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	7
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	8
3. OAP L'ABBAYE – 4,2 HA (DONT 1,7 DEDIE A L'HABITAT).....	10
3.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	10
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	11
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	12
4. OAP LE TENNIS – 0,8 HA (DONT 0,8 DEDIE A L'HABITAT)	14
4.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	14
4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	15
4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	16
5. OAP LES PRES LOURES – 4,2 HA ZONE MIXTE POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS / D'INTERET COLLECTIF ET DU LOGEMENT .	17
5.1. LA LOCALISATION DU SITE.....	17
5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	18
5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	19



Préambule

Par délibération en date du **22 juin 2012**, le **Conseil Municipal de la commune de Camphin-en-Carembault** a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols et de prescrire l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2025**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU de Camphin-en-Carembault** comporte **quatre Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 29 février 2015) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 (version en vigueur au 29 février 2015) :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Numéro	Type de projet	Zonage dans le règlement graphique	Surface (en hectare)	Surface destinée à la construction de logements (en hectare)	Nombre total de logements	Densité (avec prise en compte des voiries et espaces publics)	Nombre de logements locatifs	Part de logements locatifs
1	Habitat	1AUH et N	2,9	2,4	47	20	10	21,3%
2	Habitat/ Equipements	1AUh et UL	4,2	1,7	36	21	22	61,1%
3	Habitat	2AUh	0,8	0,8	14	17	0	0,0%
4	Développement économique, équipements et habitat	1AUh, 1AUL et 2AUe	5	0				
TOTAL des OAP			12,9	4,9	97	20	32	33,0%

Le présent tableau présente la répartition des logements par typologie projetés à l'échelle des 4 OAP.

Les sites seront ouverts à l'urbanisation dans l'ordre suivant :

- 1er : Dame Anne
- 2eme : l'Abbaye
- 3^{ème} : les anciens Tennis
- 4^{ème} : Les Prés Laurés

2. OAP DAME ANNE – 2,9 HA (DONT 2,4 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue du 14 Juillet et la rue Nationale. Le site permettra de relier ces deux rues par l'aménagement d'une nouvelle voirie.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Camphin, à moins de 500 mètres de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune. Le terrain est actuellement occupé par des jardins, des boisements et des terres cultivées. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties est, sud et ouest. Seule la partie nord est ouverte sur la plaine agricole.

2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 47 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Définir la **construction d'au moins 10 logements locatifs** adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite pouvant aussi être mis à disposition de jeunes ménages (parmi le total de 50 logements minimum) ;
- **Desservir le nouveau quartier par une voie** reliant la rue du 14 Juillet à la rue Nationale et prévoir l'aménagement des carrefours ainsi créés ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité de logements de **20 logements par hectare** ;
- **Créer des places de stationnement** au centre de l'aménagement ;
- **Conserver une partie du boisement et des jardins potagers situés au centre du futur quartier** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** entre la rue du 14 Juillet et la rue Nationale et **conserver le chemin** existant en direction de la rue André Cochez ;
- Conserver des possibilités foncières permettant de poursuivre l'urbanisation du village vers le nord ;
- Intégrer la présence d'une forte susceptibilité de retrait-gonflement d'argiles.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh et un secteur N** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

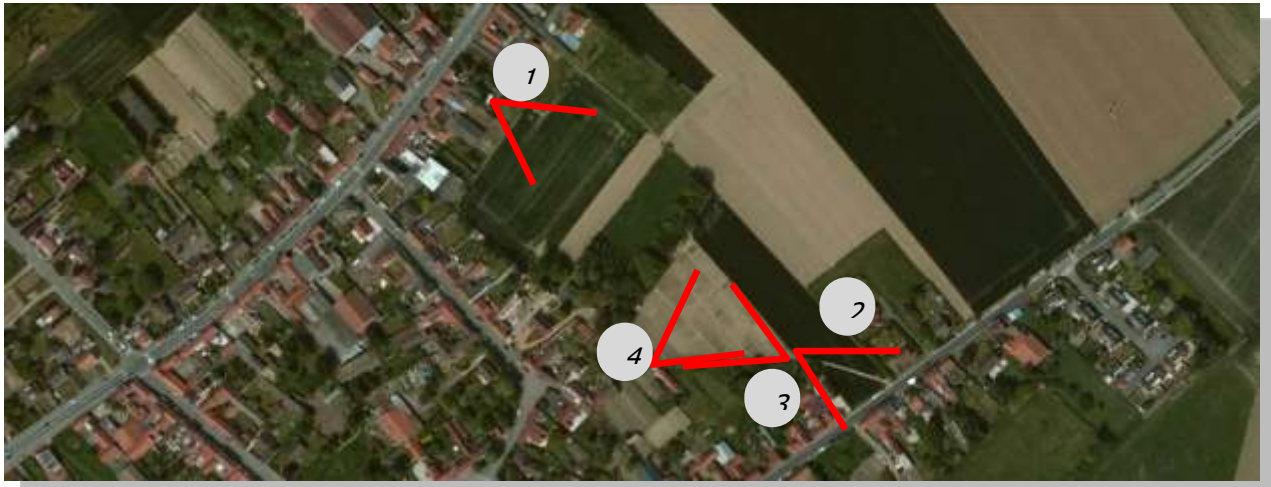
- La protection des jardins par un zonage N adapté ;
- La protection du chemin existant au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- L'inscription d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'accès à la zone depuis la Rue Nationale.

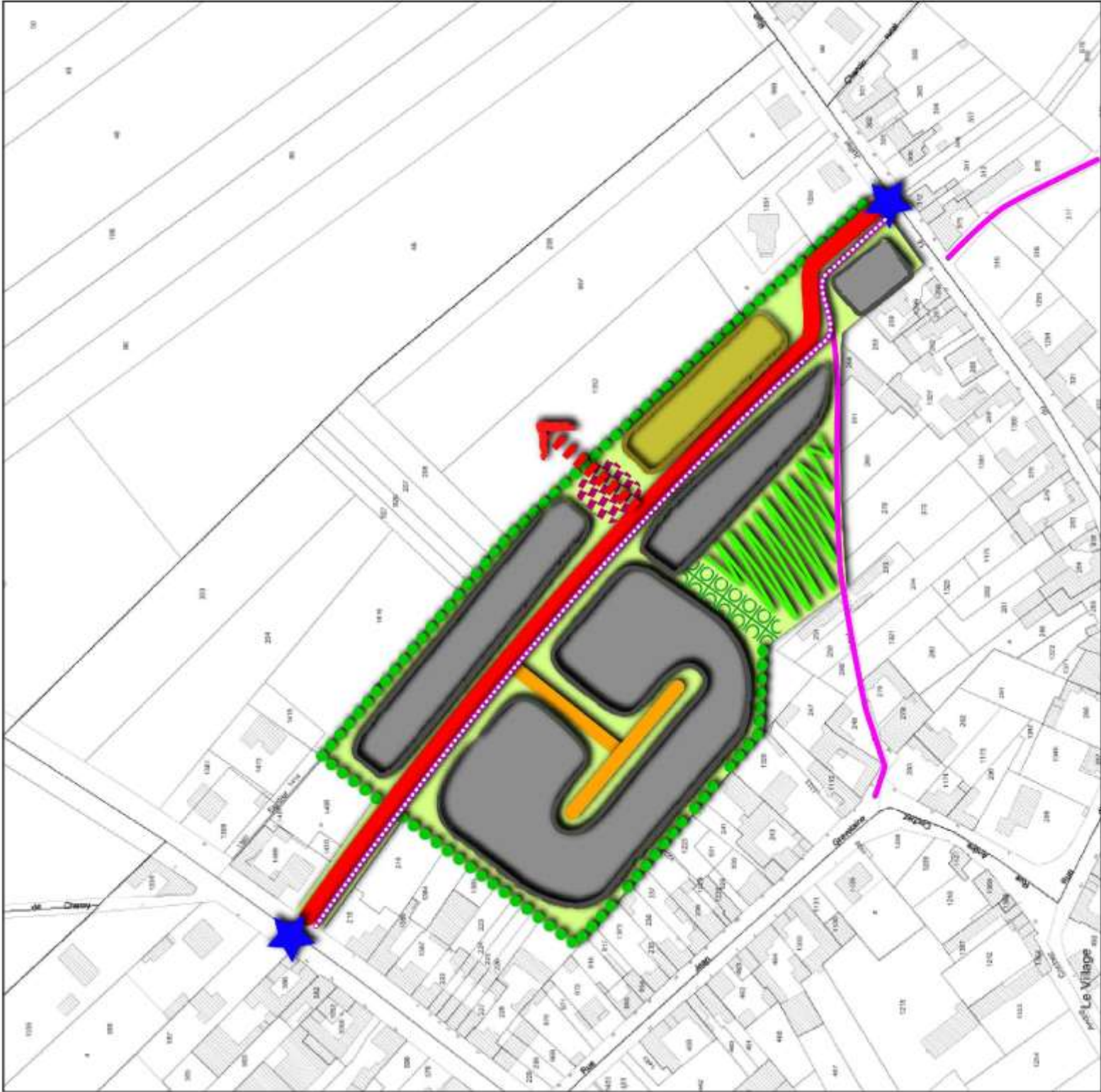


Extrait du règlement graphique du PLU

2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus** sur le long terme.





Éléments existants :

- à conserver
- à conserver
- à conserver
- à conserver

Éléments à créer :

- de voirie à créer
- de voirie secondaire à prévoir
- de cheminements doux à prévoir
- de conservation des emprises nécessaires à l'aménagement de voiries (à plus long terme)
- de projetée des logements
- de projetée pour des logements adaptés aux personnes âgées et / ou aux jeunes ménages
- de projetée pour paysager à prévoir
- de projetée pour aménager / sécuriser



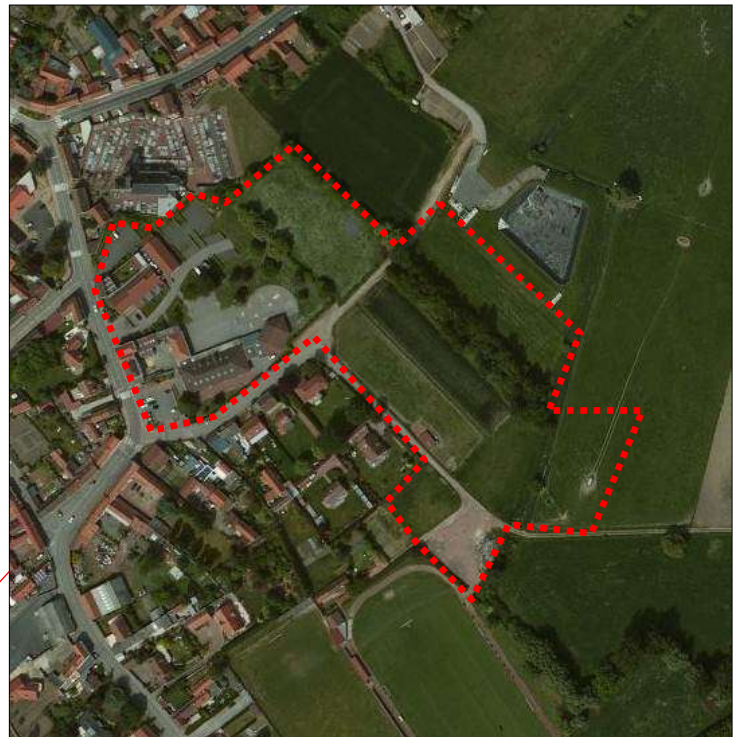
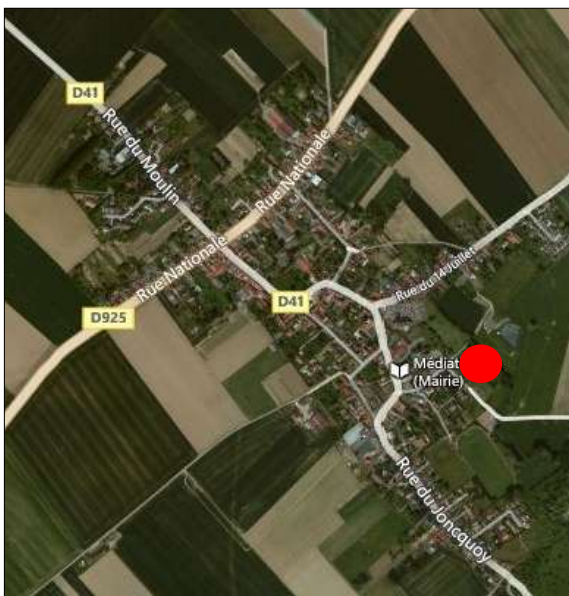
3. OAP L'ABBAYE – 4,2 HA (DONT 1,7 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue Leleu et le Chemin du Sautoir Hague. Le site accueille les équipements importants tels que l'école, la médiathèque et les équipements sportifs.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Camphin, à proximité immédiate de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune. Le terrain est actuellement occupé par des pâtures de loisir et des boisements. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et ouest.

3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

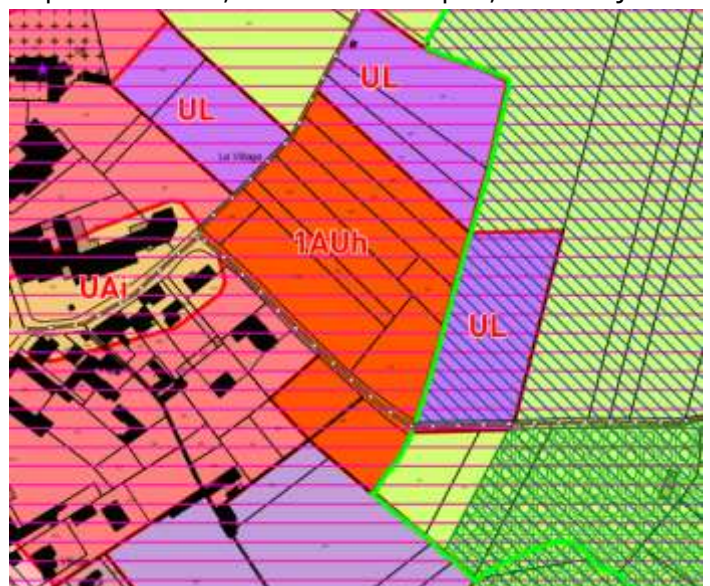
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 36 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Définir la **construction d'au moins 22 logements locatifs** adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite pouvant aussi être mis à disposition de jeunes ménages (parmi le total de 36 logements minimum) ;
- **Aménager un dépose minute** qui desservira l'école et la médiathèque ;
- Réserver un espace dédié au **développement d'un équipement sportif** ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires au stade, au futur équipement sportif et au départ du futur circuit de randonnée ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité minimale de logements de **21 logements par hectare** ;
- **Conserver les bassins de rétention au nord du site** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** entre la rue du 14 Juillet et la rue Leleu ;
- Intégrer la présence d'une forte susceptibilité de retrait-gonflement d'argiles.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 1AUh, une zone UL et une zone UA** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

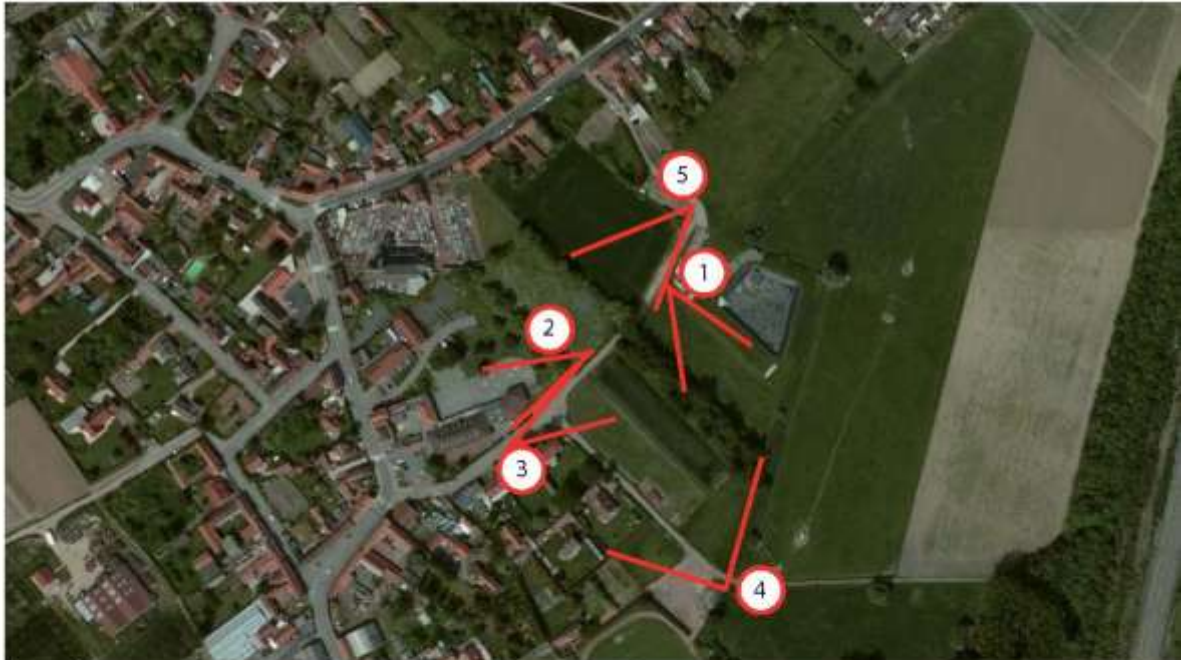
- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;
- L'inscription d'un zonage UL dédié aux équipements publics : stade, future salle de sport, aires de jeux et bassins de rétention.

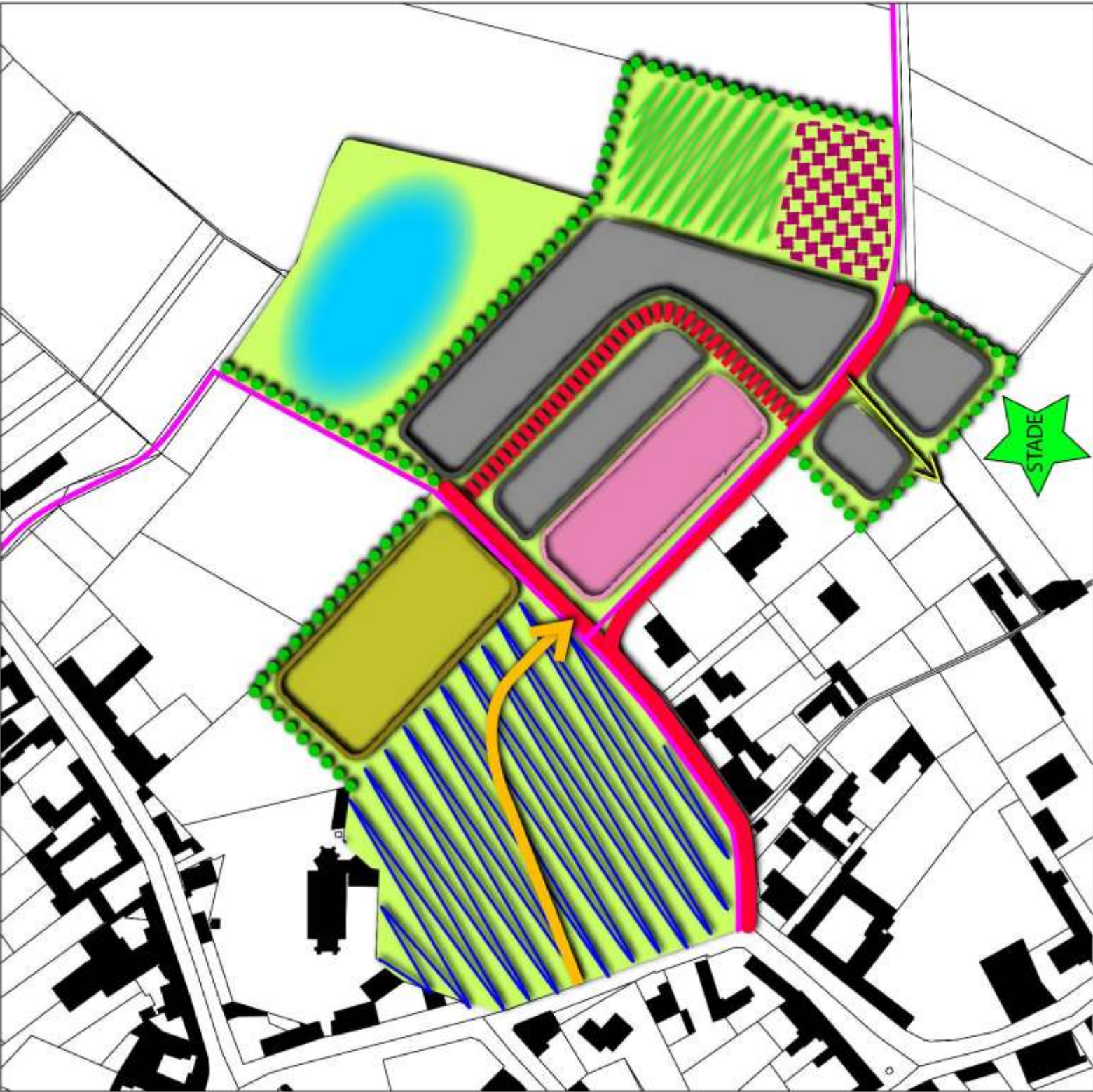
Extrait du règlement graphique du PLU



3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus** sur le long terme.





Éléments existants :

- à conserver
- à préserver
- à renforcer
- équipements doux à conserver
- équipements publics à renforcer

Éléments à créer :

- voirie à créer
- voirie à aménager
- projetée des logements individuels ou collectifs
- projetée des logements locatifs (en priorité à destination des seniors)
- projetée pour des équipements publics, du sport et / ou une aire de jeux
- projetée pour un équipement sportif
- à prévoir
- à prévoir
- stade à prévoir



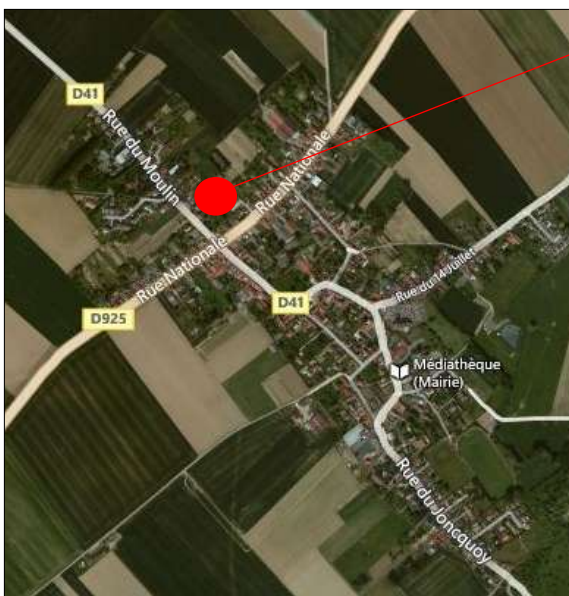
4. OAP LE TENNIS – 0,8 HA (DONT 0,8 DEDIE A L'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

4.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat** se trouve entre la rue du Moulin et la route nationale. Le site est actuellement occupé en grande partie par des anciens cours de tennis, des fonds de jardins et quelques terres labourables enclavées dans le tissu urbain.



Le terrain retenu se trouve **en continuité du tissu urbain de Camphin, à proximité de l'ensemble des principaux commerces, équipements et services** de la Commune (environ 500 mètres de la Mairie). Le terrain est actuellement occupé par des anciens cours de tennis, des fonds de jardins et quelques terres labourables enclavées dans le tissu urbain. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

4.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 14 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après ;
- Réserver un espace dédié à l'aménagement de **places de stationnement** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier agricole consommé avec une densité minimale de logements de **17 logements par hectare** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Développer des connexions douces** en direction de la rue Nationale ;
- Intégrer la présence d'une forte susceptibilité de retrait-gonflement d'argiles.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUh** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

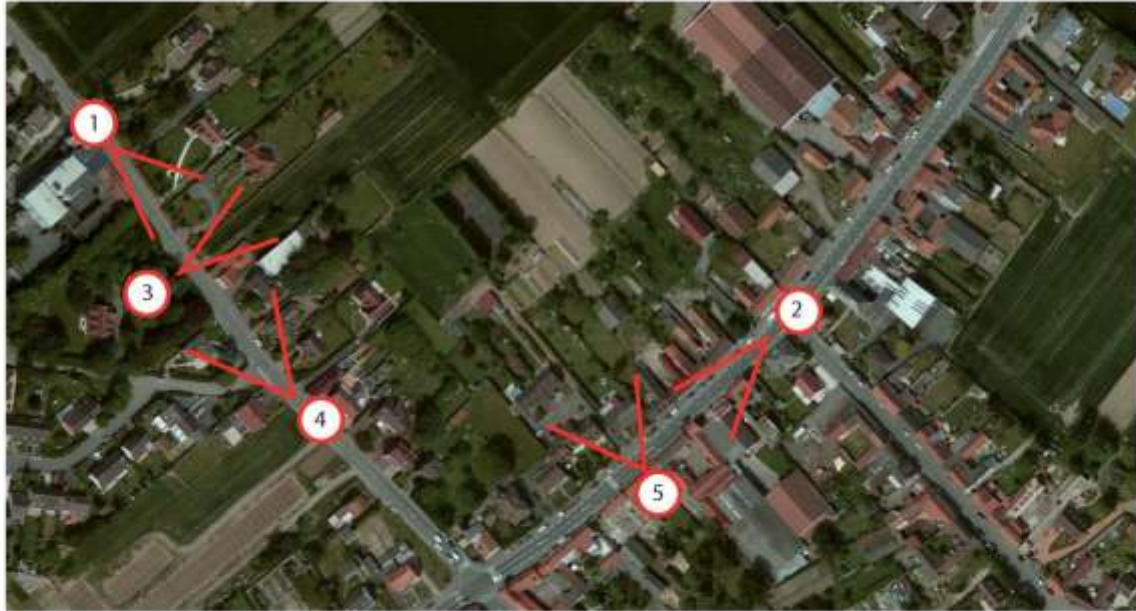
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme ;



Extrait du règlement graphique du PLU

4.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus** sur le long terme.



5. OAP LES PRES LOURES – 4,2 HA ZONE MIXTE POUVANT ACCUEILLIR DES ACTIVITES ECONOMIQUES, DES EQUIPEMENTS PUBLICS / D'INTERET COLLECTIF ET DU LOGEMENT



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus communaux pour le développement d'un nouveau secteur destiné à accueillir des activités économiques, des équipements publics ou d'intérêt collectif et de logements adaptés aux seniors** se trouve en limite nord-est du territoire communal, dans le prolongement du tissu urbain de la ville de Phalempin. Le futur site d'urbanisation se situe le long de la rue du Maréchal Foch.



Les terrains retenus se trouvent **en continuité du tissu urbain de Phalempin**. Son aménagement est voué au développement d'équipements publics d'entreprises artisanales et tertiaires et de logements adaptés aux seniors. Le terrain est actuellement utilisé pour une activité agricole. Il est entouré par l'urbanisation sur ses parties sud et est.

5.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

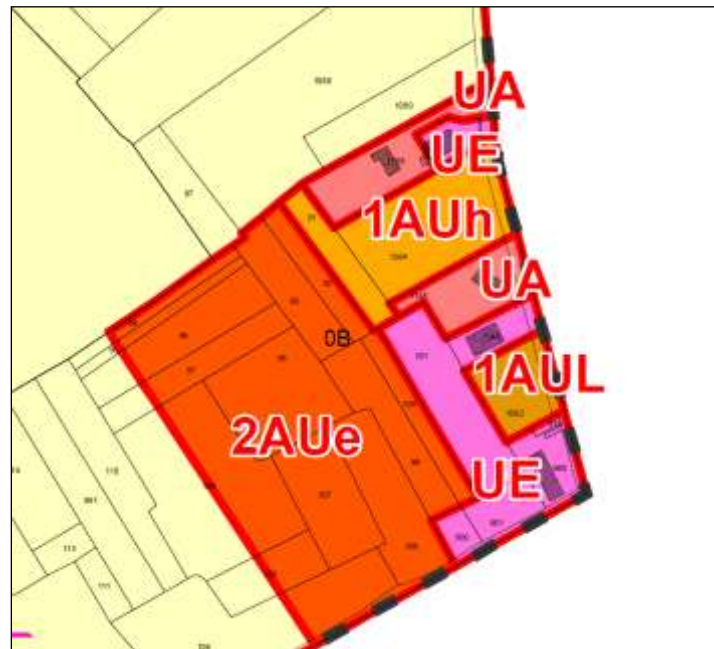
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- Réserver un secteur à **des équipements publics ou d'intérêt collectif** ;
- Réserver un espace dédié au **développement logements adaptés pour les personnes âgées** ;
- Réserver une emprise foncière destinée à l'accueil d'entreprises artisanales ;
- Réserver un espace dédié à l'**aménagement de stationnements** nécessaires aux futures équipements et entreprises ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en travaillant sur la qualité architecturale et paysagère des franges du site ;
- Préserver la **canalisation de gaz** ;
- **Développer des connexions douces** entre le tissu urbain de Phalempin et le nouveau quartier ;
- Intégrer la présence d'une terre fortement argileuse ayant déjà provoqué des retenues d'eau en période de fortes pluies sur ce secteur.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone 2AUe, une zone 1AUI et une zone 1AUh** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été accompagnée par :

- La protection du maillage bocager par sa protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La protection des chemins existant par sa protection au titre de l'article L123-1-5-IV,1° du code de l'urbanisme.

Extrait du règlement graphique du PLU



5.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus** sur le court terme.

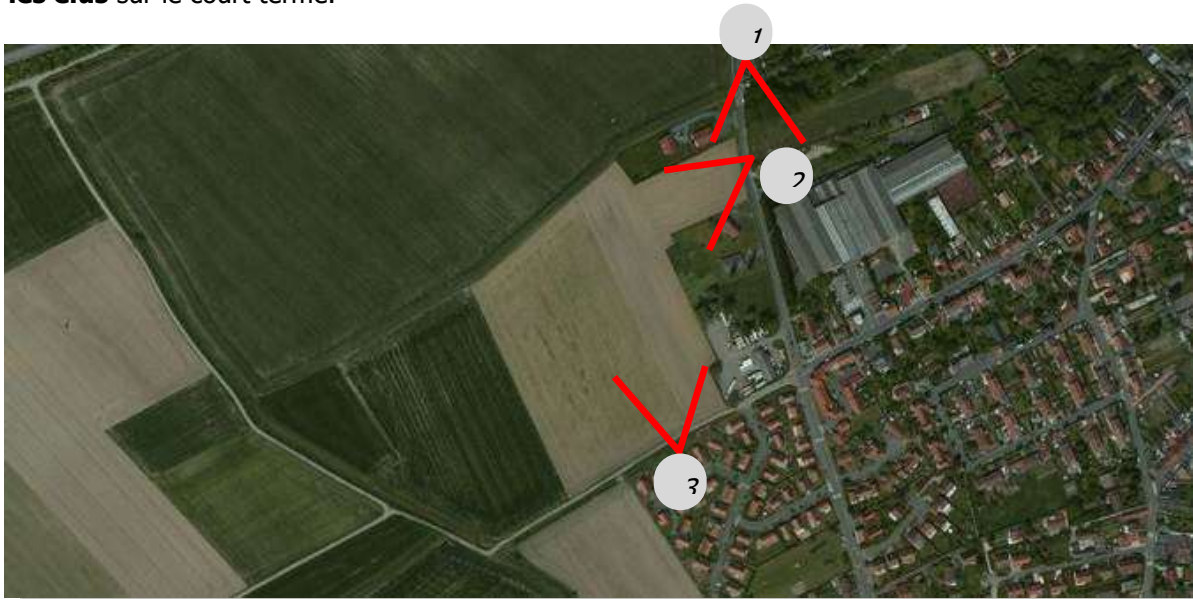


Schéma d'aménagement OAP Les Près Lourés :



Aménagement, forme urbaine et organisation du bâti

- Périmètre OAP
- Secteur destiné aux logements
- Secteur dédié à un équipement public ou d'intérêt collectif
- Secteur dédié aux activités économiques

Organisation de la desserte, déplacements et réseaux

- Principe d'accès à créer
- Voies douces à créer

Environnement, paysages, continuités écologiques, risques, aléas et nuisances

- Haie à créer
- Espace végétalisé à créer