



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL ANSTAINING

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.

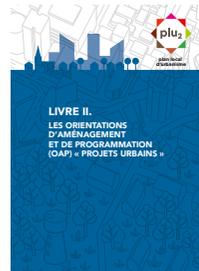
Ces évolutions peuvent concerner plusieurs pièces du PLU et notamment :

- **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 ?**

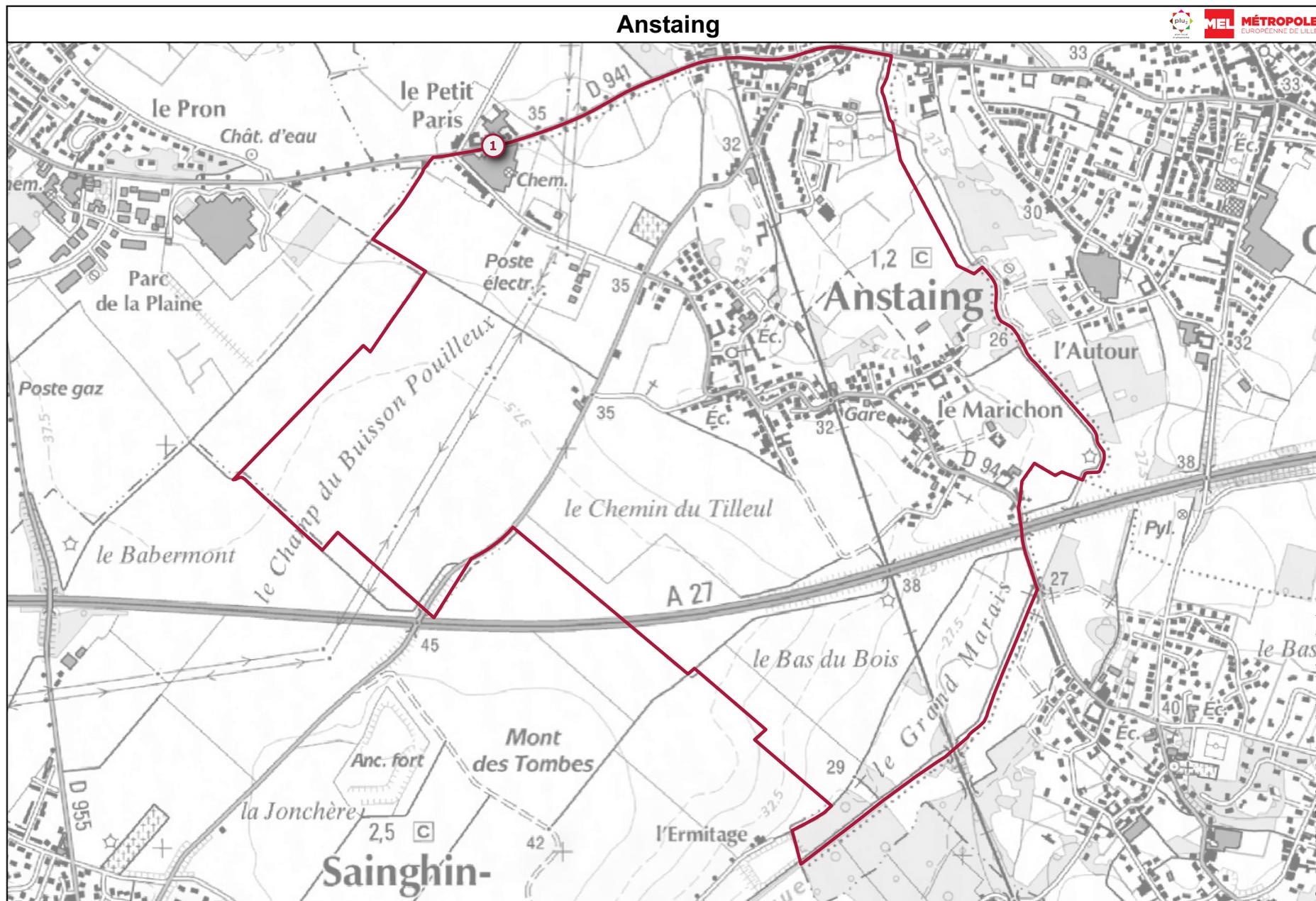
Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

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 - Site Damaflor - Permettre le renouvellement urbain du site](#) ↩



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

Point 1 - Site Damaflor - Permettre le renouvellement urbain du site

□ CONTEXTE

La commune d'Anstaing et son secteur présentent un besoin de production de logements pour répondre à la fois aux enjeux de desserrement des ménages (on compte de moins en moins de personne par logement), à l'accueil de nouvelles populations sur un secteur attractif, et à la diversification du parc de logements afin de permettre le parcours résidentiel des habitants et offrir des typologies de logements variés.

En effet, la commune d'Anstaing est principalement composée de propriétaires occupants (82%) et dispose d'un parc de logements composé en grande majorité par des logements individuels (97%) de grandes typologies. De plus, au 31 décembre 2019, 54 demandes de logements locatifs sociaux étaient en attente sur la commune d'Anstaing pour seulement 4 attributions. L'enjeu est donc de rééquilibrer l'offre en logements en développant une offre de logements locatifs et en diversifiant les types et typologies de logements.

Ainsi, une réflexion a été engagée sur le réaménagement de la friche Damaflor en vue d'y implanter un projet mixte (logements, activités, services et commerces).

Ce site a été jugé prioritaire pour le développement du logement par rapport à d'autres sites sur la commune pour plusieurs raisons.

La commune dispose de deux zones AUDM (A urbaniser différé), secteur chemin de Lille et secteur rue Marcel Pagnol. Ces zones non constructibles à ce jour mais fléchées pour une urbanisation future, auraient pu être mobilisées pour la production de logements, mais la mobilisation de ces zones aurait conduit à l'artificialisation de terres agricoles à moyen terme, ce qui n'est pas le cas avec le choix de la friche Damaflor.

Un terrain, situé en cœur de village et classé en zone constructible, aurait pu répondre à ce besoin en logements. Néanmoins, cette parcelle correspond à une pâture participant à la qualité du cadre de vie et concourant au maintien et à la valorisation des structures paysagères identitaires du territoire tel que les ensembles bocagers (prairies, haies et arbres associés) et l'objectif est donc de la préserver.

Ainsi, c'est le site Damaflor qui est aujourd'hui fléché pour répondre aux besoins en logements sur le secteur. Ce site correspond à une ancienne usine textile, en friche depuis 2009, située en entrée de ville d'Anstaing, à l'angle de la rue Pasteur et de la RD941. Cette mobilisation permettra ainsi de préserver la pâture en cœur de bourg, de ne pas faire disparaître de terres agricoles, et permettra également la requalification d'une friche sur un secteur qui ne présente aujourd'hui plus d'attractivité économique, tout en revalorisant une entrée de ville de la commune. Dans cet objectif, le site a été acquis par l'Etablissement Public Foncier (EPF) puis a fait l'objet de travaux de démolition.

Les objectifs poursuivis sur ce secteur sont :

- **le développement d'une offre de logements individuels privés et sociaux soutenable au regard des capacités d'accueil de la commune ;**
- **le développement d'une offre de logements collectifs, notamment à vocation sociale/intergénérationnelle ;**

- le développement de locaux d'activités dont la qualité architecturale et l'intégration dans le site devront permettre d'éviter les conflits d'usage avec le développement de l'offre résidentielle ;
- le développement de commerces sur le site permettant de répondre aux besoins de la population et de développer l'attractivité du site.



□ OBJECTIF

Ce sujet s'inscrit dans la volonté du PADD de dynamiser la production de logements et promouvoir la qualité d'habiter pour tous sur le territoire de la Métropole en :

- **encourageant la construction neuve et l'évolution du parc existant,**
- **favorisant une offre de logements digne, confortable et adaptée à tous.**

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de favoriser le renouvellement urbain, c'est à dire la reconversion de terrains déjà urbanisés afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit ainsi d'adopter des règles favorisant davantage le renouvellement urbain sur le secteur.

Le zonage UI (urbain dédié aux activités économiques) et le règlement en place sur le secteur ne permettent pas de valoriser ce potentiel de mutation en renouvellement urbain. Il s'agit ainsi de modifier le zonage économique en zonage urbain mixte sur la friche Damaflor pour permettre de répondre aux besoins en logements sur la commune. Les règles de hauteur et de stationnement évoluent également afin de s'adapter à la nouvelle vocation de la zone. Ensuite, afin de cadrer le développement futur des logements, un Emplacement Réservé aux Logements est inscrit sur le site. Cet outil permet d'encadrer le développement futur des logements, en imposant notamment ici la production de logements sociaux sur le secteur.

S'agissant d'un site ayant accueilli des activités potentiellement polluantes, même si des mesures de gestion de la pollution spécifiques seront prises en cas de projet, il est important de pouvoir garder la mémoire de cette pollution dans le document d'urbanisme. Il convient donc d'inscrire un indice « n » sur le site concerné, indiquant que le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol. En cas d'un projet de logements sur le site, le porteur de projets devra ainsi donner des garanties que la question de la pollution des sols a bien été prise en compte.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Ainsi, afin de permettre et d'encadrer la mutation du site, les changements suivants sont proposés dans la modification :

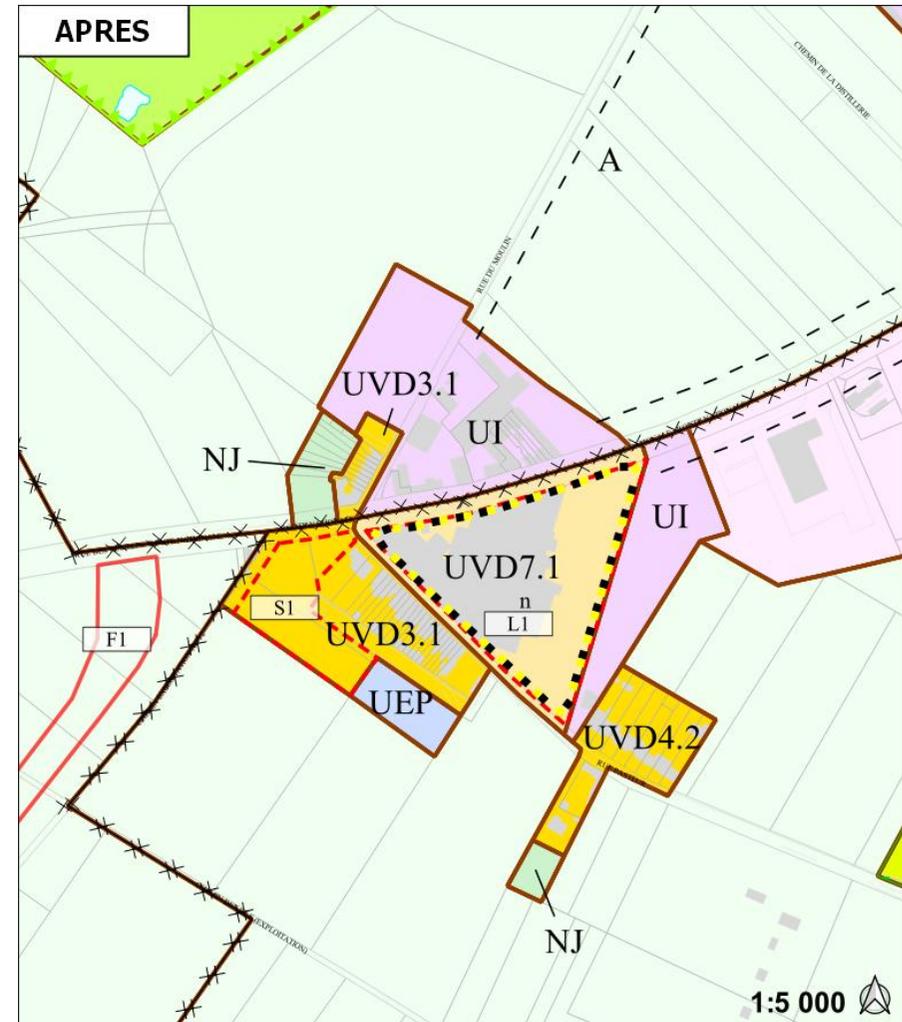
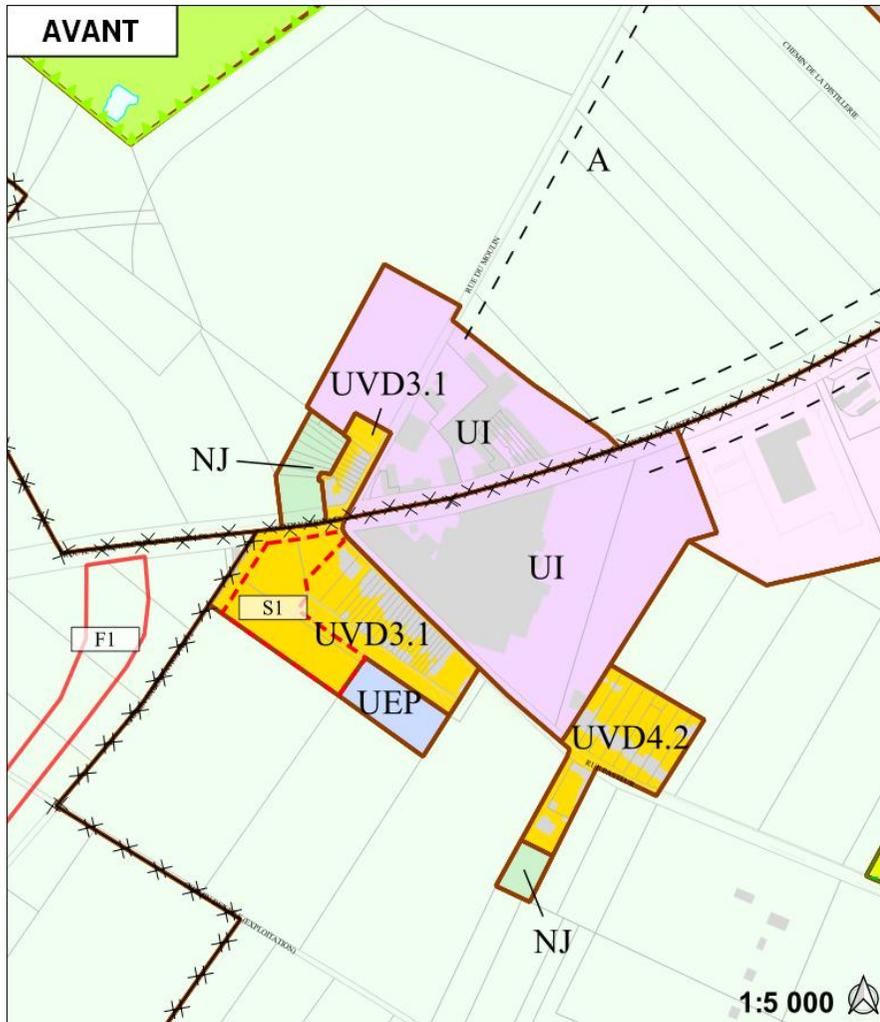
- Carte générale de destination des sols, commune d'Anstaing : passage de UI en UVD7.1, inscription d'un indice sols pollués « n » et d'un ERL (L1) pour la parcelle A1824,
- Plan des hauteurs : passage d'un couple de hauteur façade maximum/hauteur absolue maximum de NR (Non Règlementé)/22m en 10m/13m,
- Plan de stationnement : passage des règles de stationnement d'un secteur S4 à un secteur S3 (les règles applicables à chaque secteur sont définies dans les dispositions générales du règlement),
- Livre des emplacements réservés, commune d'Anstaing : inscription d'un emplacement réservé aux logements (ERL) L1 au bénéfice de la Métropole Européenne de Lille sur la parcelle A1824 qui impose les éléments suivants :
« Production de maximum 77 logements dont au moins 26% de logements locatifs sociaux et très sociaux et au moins 7% d'accession maîtrisée, définis conformément à l'OAP thématique habitat du PLU, du logement ou hébergement à destination des personnes âgées ainsi que du logement ou hébergement inclusif à destination des personnes en situation de handicap. Les surfaces planchers destinées à d'autres usages que l'habitat seront autorisées en cohérence avec le zonage en vigueur au PLU.»

Anstaing – Point n°1

Site Damaflor : Carte générale de destination des sols, , passage de UI en UVD7.1, inscription d'un indice sols pollués « n » et d'un ERL (L1) pour la parcelle A1824..



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](#)

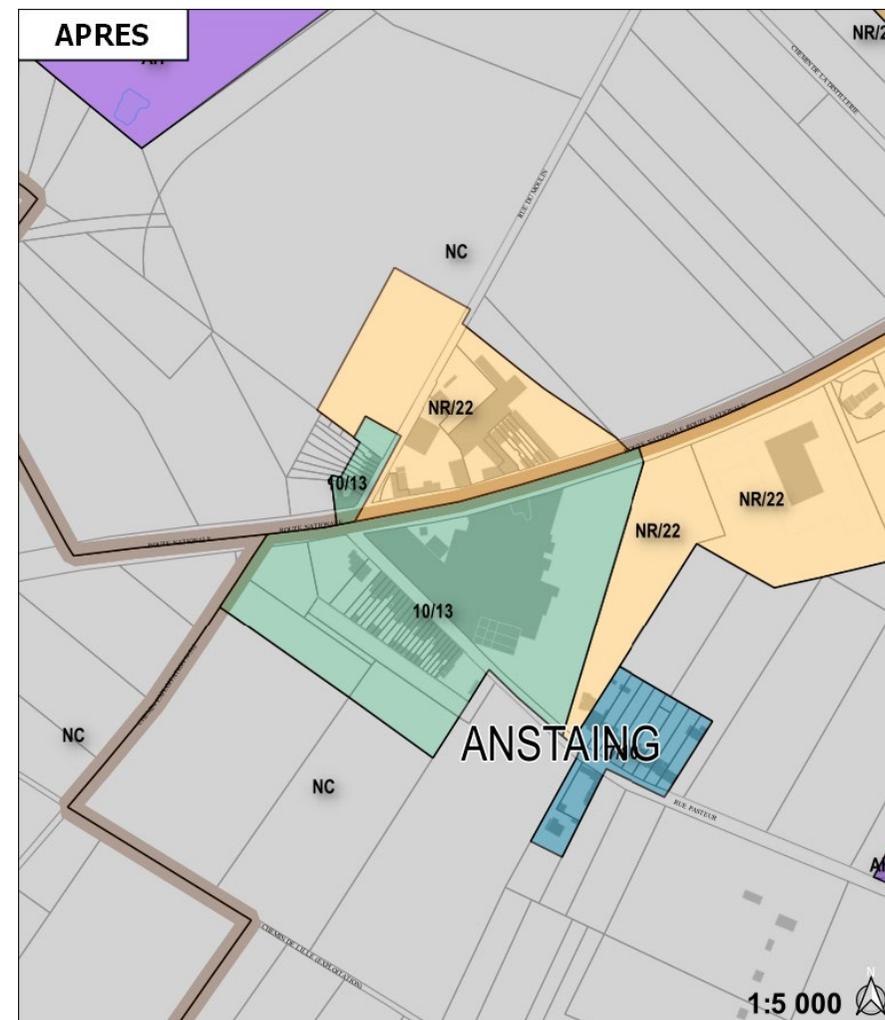
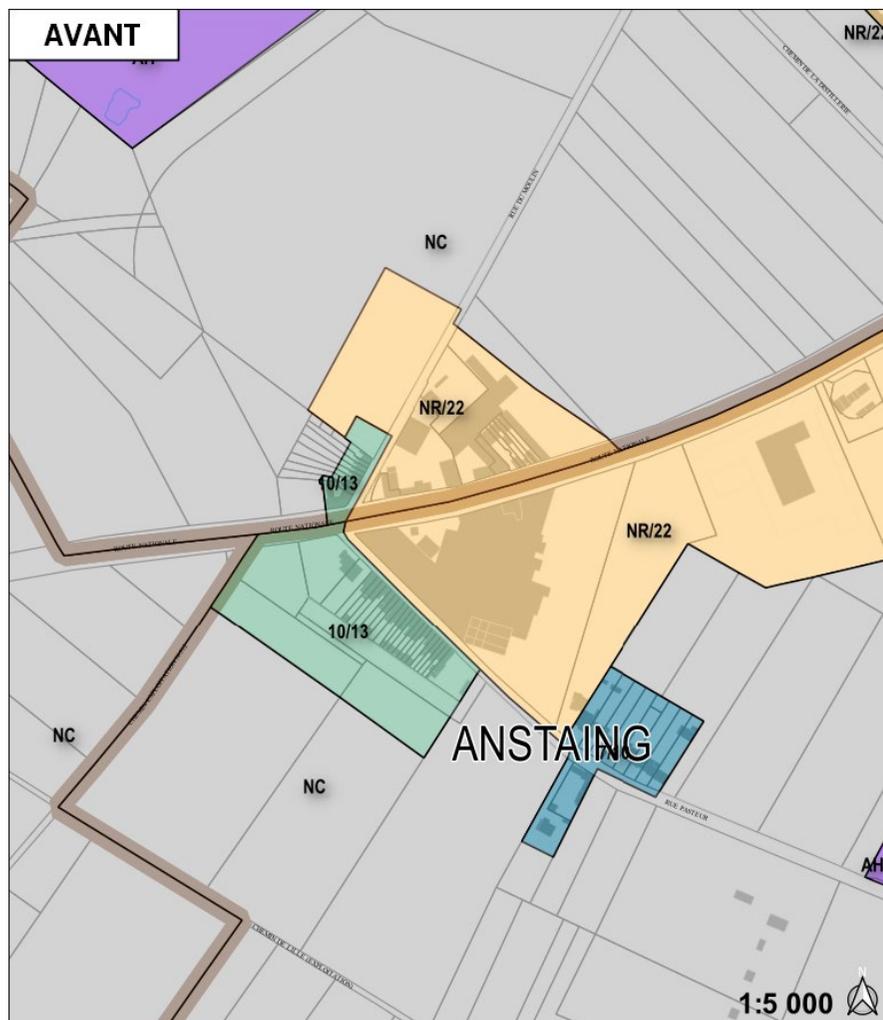


Anstaing – Point n°1

Site Damafloor : Plan des hauteurs, passage d'un couple de hauteur façade maximum/hauteur absolue maximum de NR (Non Règlementé)/22m en 10m/13m.



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.

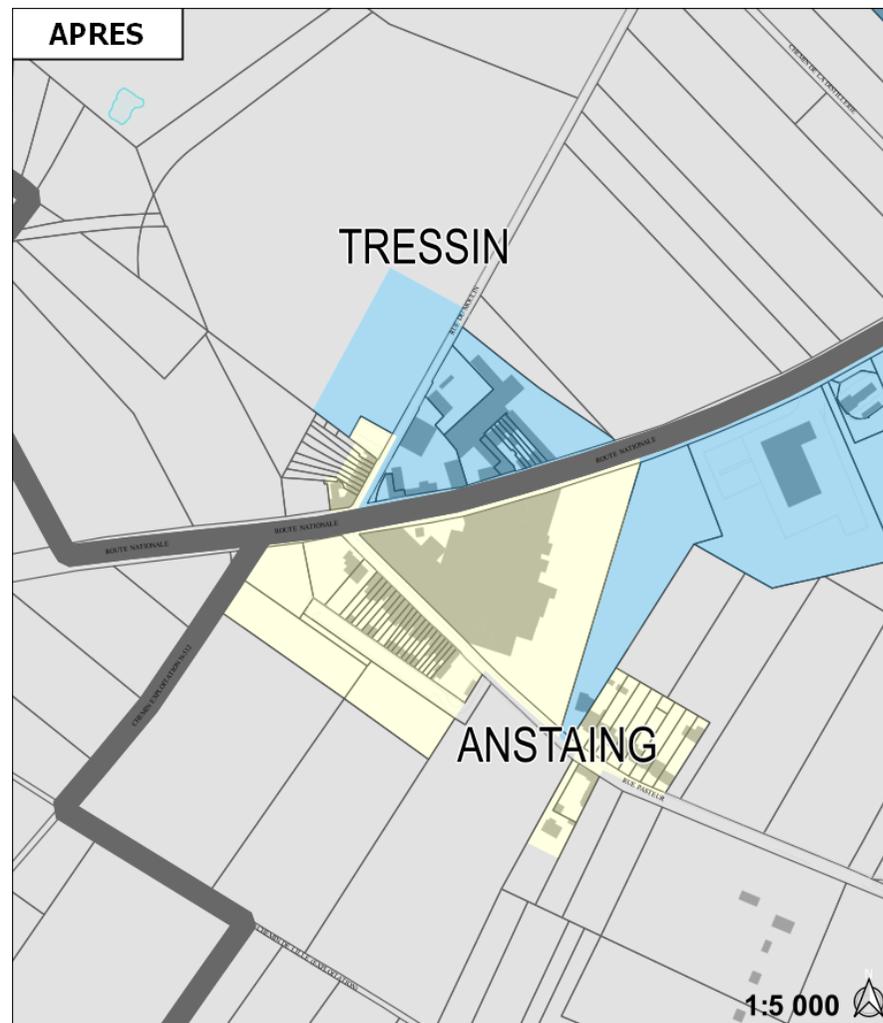
[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

Anstaing – Point n°1

Site Damaflor : Plan de stationnement, passage des règles de stationnement d'un secteur S4 à un secteur S3 (les règles applicables à chaque secteur sont définies dans les dispositions générales du règlement).



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](#)

Anstaing – Point n°1

Site Damaflor : Livre des emplacements réservés, inscription d'un emplacement réservé aux logements (ERL) L1



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

AVANT

ANSTAING						
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse	
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)						

APRES

ANSTAING						
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse	
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)						
ERL	L1	Production de 77 logements dont au moins 26% de logements locatifs sociaux et très sociaux et au moins 7% d'accession maîtrisée, définis conformément à l'OAP thématique habitat du PLU, du logement ou hébergement à destination des personnes âgées ainsi que du logement ou hébergement inclusif à destination des personnes en situation de handicap. Les surfaces planchers destinées à d'autres usages que l'habitat seront autorisées en cohérence avec le zonage en vigueur au PLU.»	MEL	1.83	Site Damaflor	

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 opé. 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 [AAC1 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]
-  [beta] Autre secteur à risque d'inondation [3]

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [1]
-  [2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [2]

[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...]

Échelle au 1 : 5000 

[Retour à la liste des communes](#)

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