



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL CROIX

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](#)

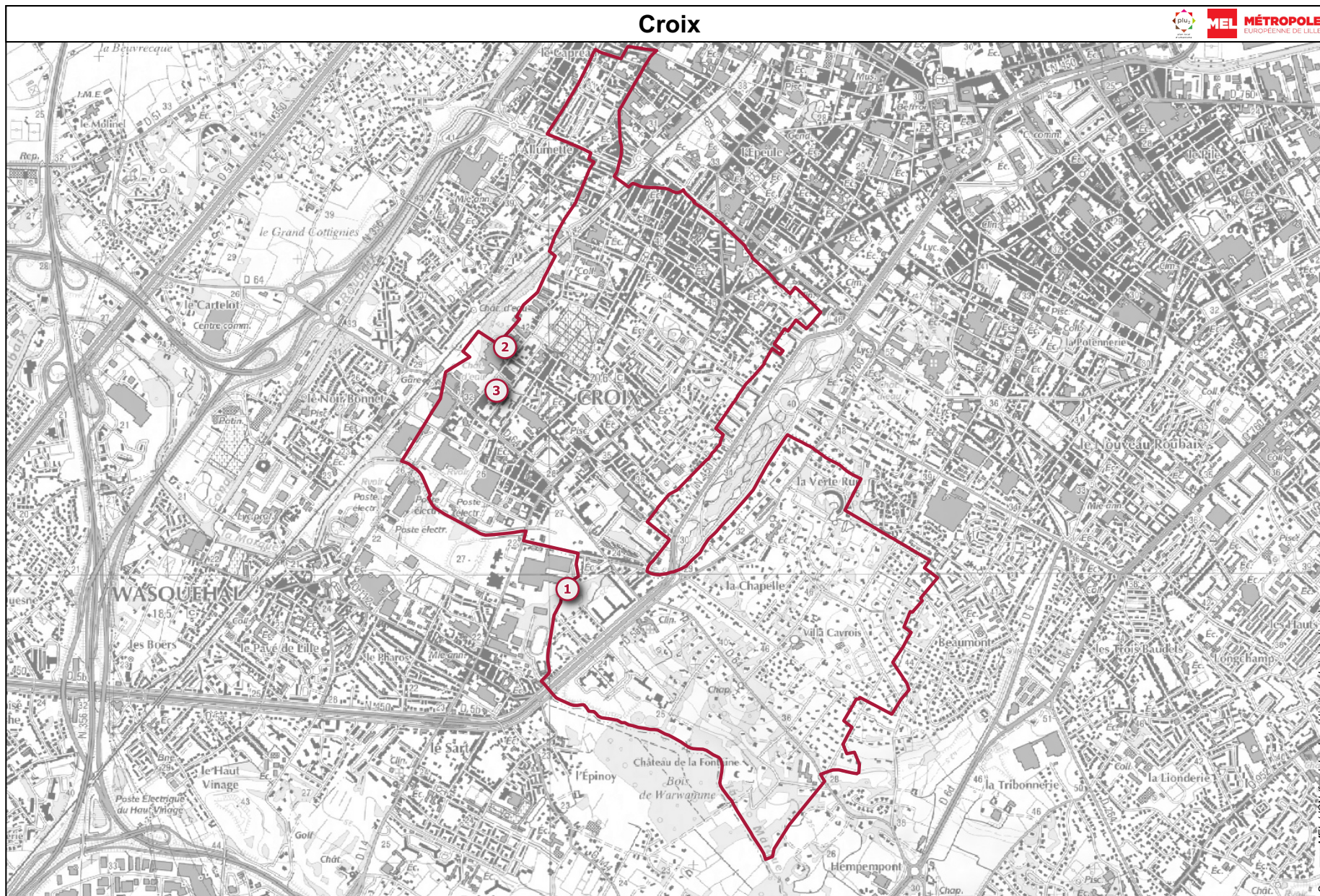
Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - Site de la Maillerie - Retrait du secteur «i3» \(risque inondation\) conformément aux informations du Plan de Prévention des Risques Inondation \(PPRI\) de la Marque.](#) ↩

[Point 2 - Site Rechim, rue du Creusot - Création d'un emplacement réservé aux logements afin de permettre le développement d'habitat adapté pour les gens du voyage.](#) ↩

[Point 3 - OAP n°13 \(Gare, secteur Edgar\) - Correction de l'article 3.3 « Mixité sociale ».](#) ↩

Croix



Sources : MEL / IGN (fond de plan et limites administratives)

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

Point 1 - Site de la Maillerie - Retrait du secteur «i3» (risque inondation) conformément aux informations du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Marque.

□ CONTEXTE

Sur le secteur dit de « La Maillerie » apparaît une zone « i3 » traduisant un risque d'inondation dans le PLU. Il a pour conséquence de limiter la constructibilité du secteur fléché.

Cependant, le maintien d'une zone « i3 » sur le site n'apparaît pas justifié. En effet, dans le cadre du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la Marque, aucun risque inondation n'est fléché sur le secteur. De plus, le projet de la Maillerie a fait l'objet d'études environnementales, présentées dans le cadre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, qui ont montré que le risque inondation n'existait plus sur le site.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté d'améliorer la cohérence du document et sa lisibilité, notamment pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'agit de faire coïncider les outils de protection du PLU avec la réalité relevée sur le site. La présence de risque d'inondation n'étant pas avérée, le PLU doit être adapté en conséquence.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Il est proposé de lever la protection « i3 ». Les changements suivants sont proposés dans la modification :

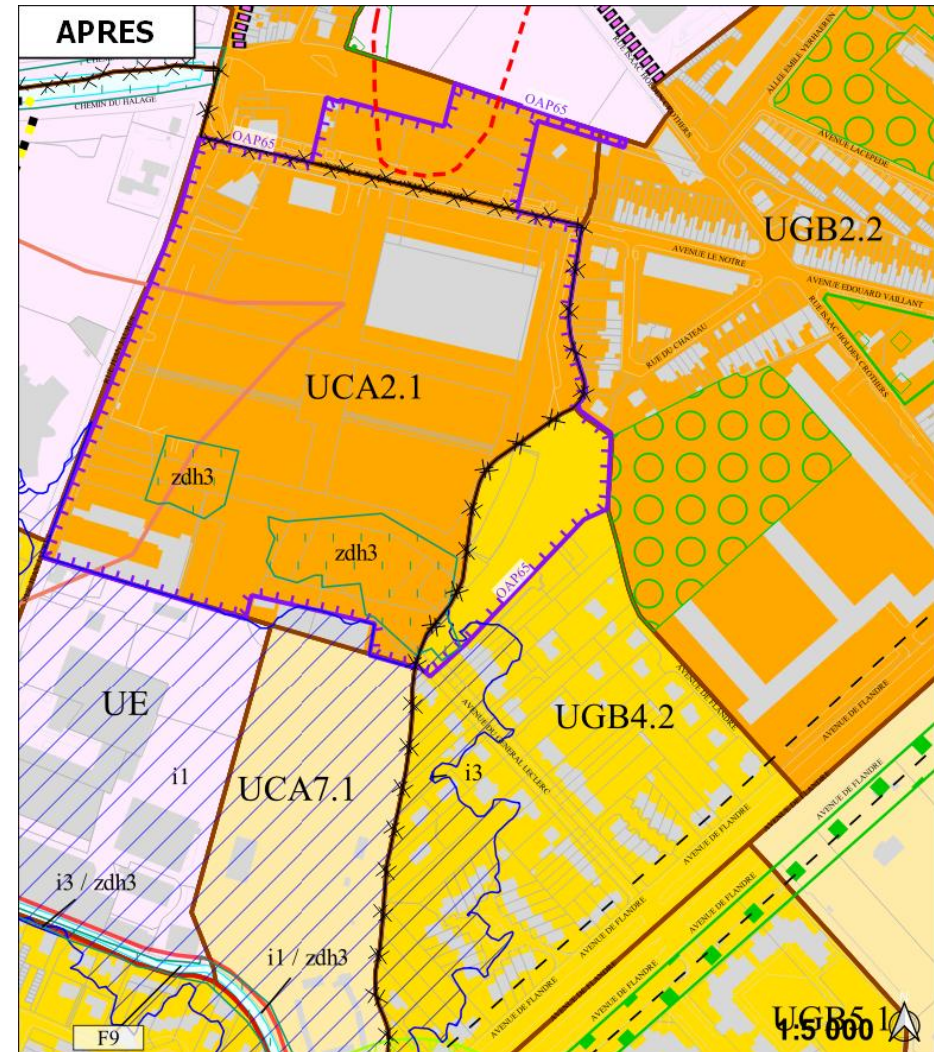
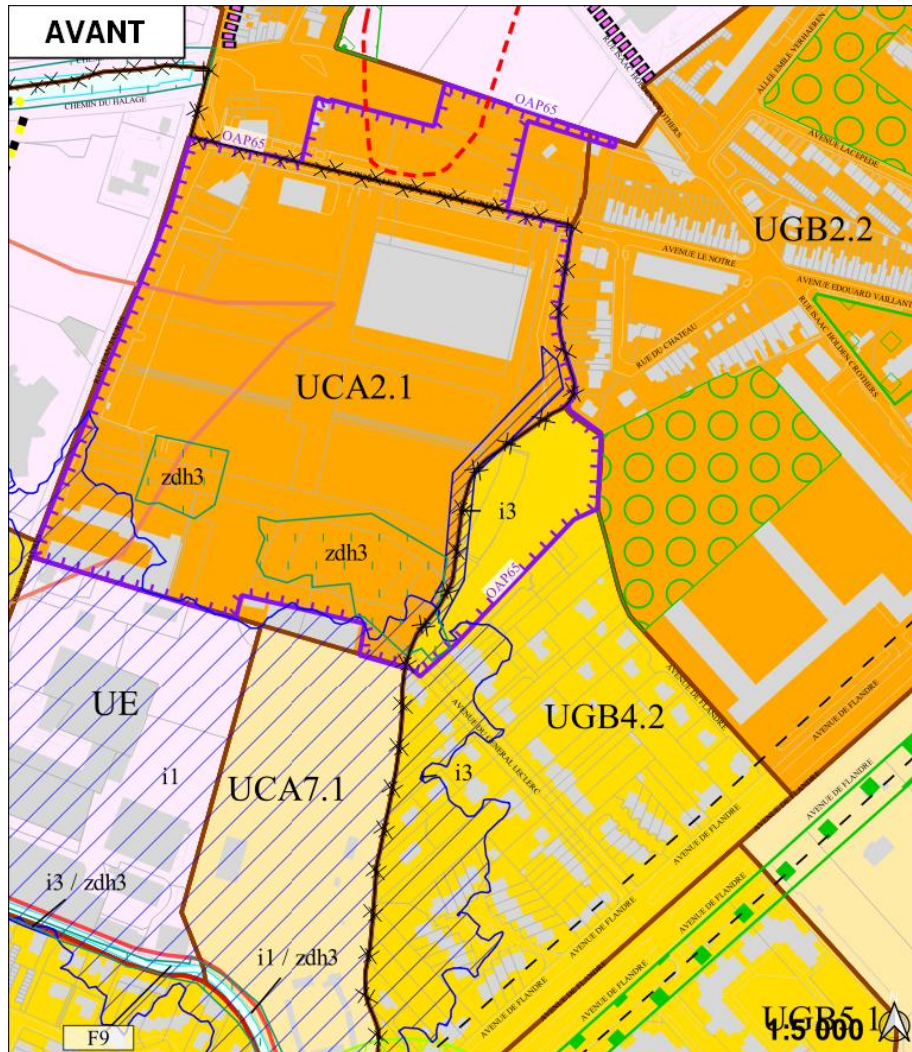
- **Carte générale de destination des sols, commune de Croix : retrait de l'indice i3.**

Croix – Point n°1

Site de la Maillerie : Carte générale de destination des sols, retrait de l'indice i3



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



Point 2 - Site Rechim, rue du Creusot - Création d'un emplacement réservé aux logements afin de permettre le développement d'habitat adapté pour les gens du voyage.

□ CONTEXTE

La commune de Croix doit répondre à des obligations en matière d'accueil des gens du voyage, en lien avec la stratégie définie dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

La commune a mis en place une aire d'accueil temporaire des gens du voyage sur des terrains en centre-ville, en attente de la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur. Les travaux commençant prochainement, l'aire d'accueil temporaire est amenée à disparaître. Il y a donc besoin de prévoir une offre d'accueil pérenne sur un autre site de la commune.

Le terrain choisi est situé rue du Creusot, sur le site en friche dit « Rechim ». Ce terrain se situe dans le PLU en vigueur en zone économique (UE), qui a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Néanmoins, il est en frange de la zone urbaine mixte (zonage UGB1.1). Il se trouve à proximité du centre-ville et de ses nombreux commerces et services, à proximité également des axes de transports routiers structurants (M656 et M652), et à environ 500 mètres de la station de métro « Croix centre ». Ces éléments lui confèrent un potentiel intéressant pour le développement de logements.



□ OBJECTIF

L'objectif est ici de permettre la réalisation d'habitat adapté sur le site « Rechim ».

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de dynamiser la production de logements et promouvoir la qualité d'habiter pour tous en favorisant une offre de logements digne, confortable et adaptée à tous, et plus particulièrement en étoffant l'offre d'accueil et d'habitat des gens du voyage en conciliant les divers modes d'habiter.

L'évolution du PLU s'inscrit dans la mise en oeuvre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage sur la Métropole. Ce schéma, traduit dans l'OAP « gens du voyage » du PLU de la MEL, prévoit 11 logements adaptés sur la commune de Croix.

Le foncier est classé en zone économique (zonage UE). Néanmoins, ces zones économiques peuvent également accueillir, dans certains cas, des logements à condition que soit inscrit au PLU un emplacement réservé pour le logement (ERL). La localisation de ce foncier, à proximité de la centralité, est intéressante pour répondre aux besoins d'habitat adapté sur la commune. Il est ainsi proposé de conserver le zonage en place et d'y inscrire un emplacement réservé aux logements (ERL). Il permettra la réalisation de 11 logements adaptés pour les gens du voyage sur le site Rechim rue du Creusot, au sein du zonage économique.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

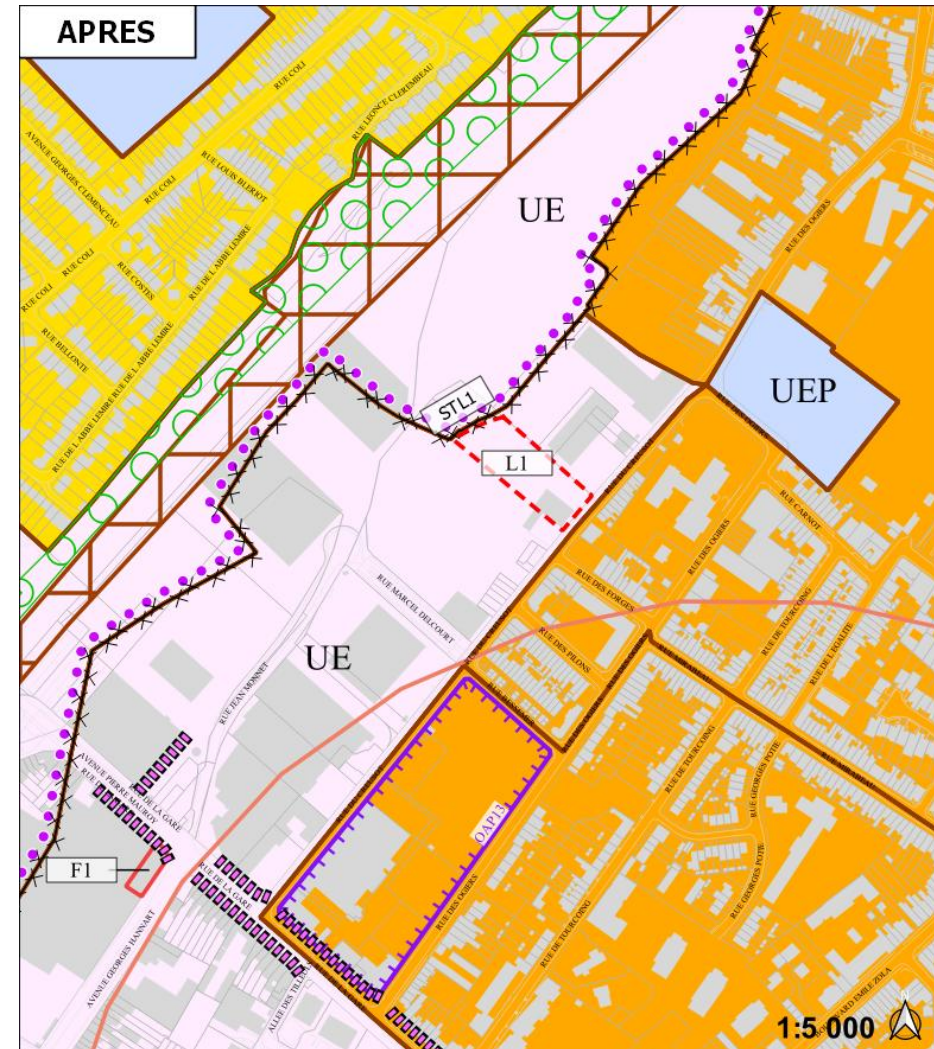
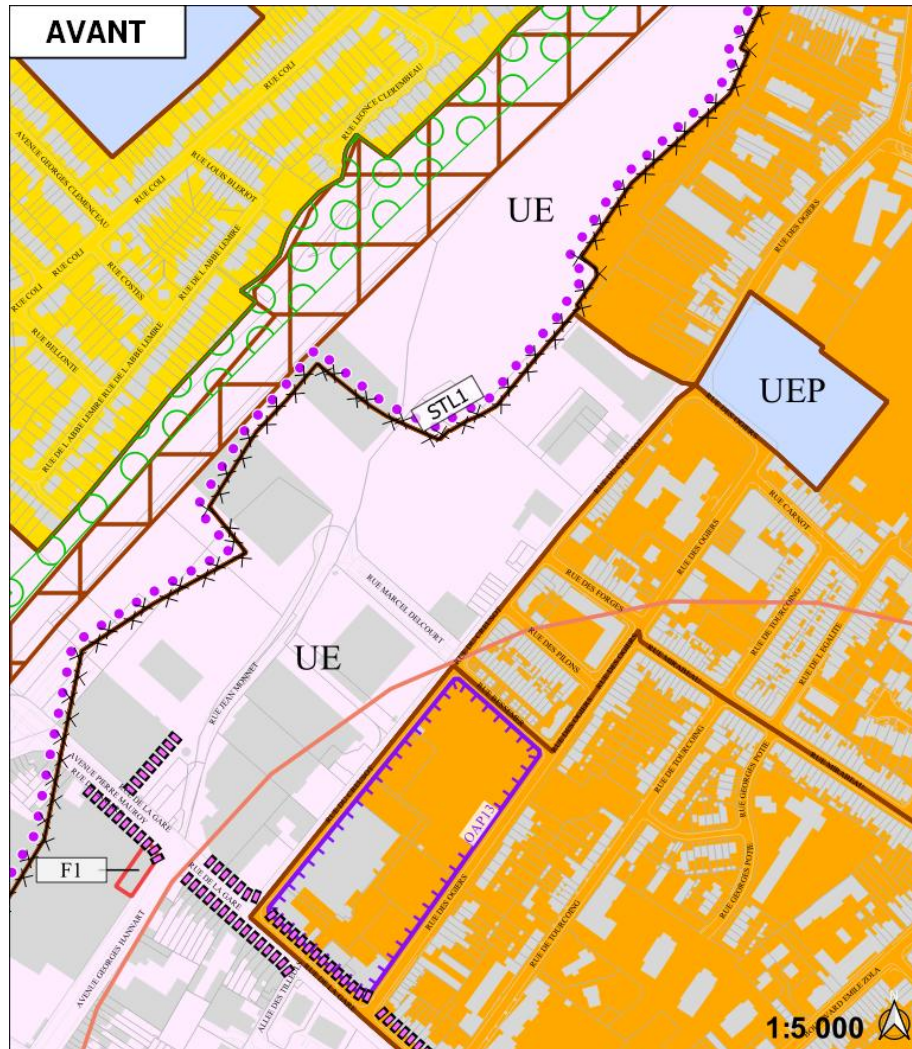
- **Carte générale de destination des sols, commune de Croix : inscription d'un Emplacement réservé aux logements.**
- **Livre des emplacements réservés, commune de Croix : inscription d'un Emplacement réservé logements ERL L1, au bénéfice de la MEL, pour la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage (11 logements) - Site Rechim.**

Croix – Point n°2

Site Rechim, rue du Creusot : Carte générale de destination des sols, inscription d'un Emplacement réservé aux logements



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 / DGHIP



Croix – Point n°2

Site Rechim, rue du Creusot : Livre des emplacements réservés, inscription d'un Emplacement réservé logements ERL L1, au bénéfice de la MEL, pour la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage (11 logements)



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

AVANT

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

APRES

CROIX					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)					
ERL	L1	Réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage (11 places) - Site Rechim	MEL	0.28	Rue du Creusot

Point 3 - OAP n°13 (Gare, secteur Edgar) - Correction de l'article 3.3 « Mixité sociale ».

□ CONTEXTE

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Habitat » précise dans son préambule la définition des logements locatifs sociaux.

« Compte tenu des revenus des ménages métropolitains, parmi les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat, seuls les logements financés en PLUS et en PLAI sont considérés comme des logements locatifs sociaux dans le PLH. Les logements financés en PLS relèvent du logement locatif intermédiaire et sont exclus de cette définition métropolitaine. (...) Dans le cadre du PLH, les communes s'engagent à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (PLUS) et très sociaux (PLAI) dont au moins 25-30% de logements très sociaux dans la construction neuve. »

L'OAP de projet urbain n°13 (Gare, secteur Edgar) fait apparaître dans son article 3.3 « Mixité sociale » un tableau de répartition des types de logements locatifs sociaux présentant, en plus des lignes « PLUS » et « PLAI », une ligne « PLS ». Cette dernière n'est pas renseignée mais peut prêter à confusion, le PLS n'étant pas considéré comme du logement social dans l'OAP thématique habitat. Il convient donc de préciser le tableau

□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté d'améliorer la cohérence du document et sa lisibilité, notamment pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Il est ainsi proposé de modifier le tableau de répartition des types de logements locatifs sociaux présent à l'article 3.3 « Mixité sociale » de l'OAP n°13 (Gare, secteur Edgar) : retrait de la ligne PLS qui est vide et inscription de « 100% » dans la ligne « Total » afin d'améliorer la compréhension du tableau.

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **OAP n° 13 Gare, secteur Edgar : mise à jour du tableau de répartition des types de logements locatifs sociaux présent à l'article 3.3.**

Croix – Point n°3

OAP n° 13 Gare, secteur Edgar : mise à jour du tableau de répartition des types de logements locatifs sociaux présent à l'article 3.3



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

AVANT

ARTICLE 3.3

Mixité sociale***B/ Répartition diversifiée de l'offre***

L'offre en logement locatif social représente 35% de l'offre totale de logement.

F/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLS	-
PLUS	Entre 0 et 75% du total de LLS
PLAI	25% au moins du total de LLS
Total	-

APRES

ARTICLE 3.3

Mixité sociale***B/ Répartition diversifiée de l'offre***


L'offre en logement locatif social représente 35% de l'offre totale de logement.

F/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLUS	Entre 0 et 75% du total de LLS
PLAI	25% au moins du total de LLS
Total	100%

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 [3]






[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [11]
-  [2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [12]

[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](#)