



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL HELLEMMES

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 - Cœur d'îlot Fanyau-Delemazure - Protection de la qualité paysagère par l'inscription d'un Secteur Paysager Arboré \(SPA\) de type « normal ». Objectif](#) ↩️

[Point 2 - Abords du cimetière - Protection de la qualité paysagère par l'inscription d'un Secteur Paysager Arboré \(SPA\).](#) ↩️

[Point 3 - Rue des Métallurgistes - Inscription d'un emplacement réservé pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire.](#) ↩️

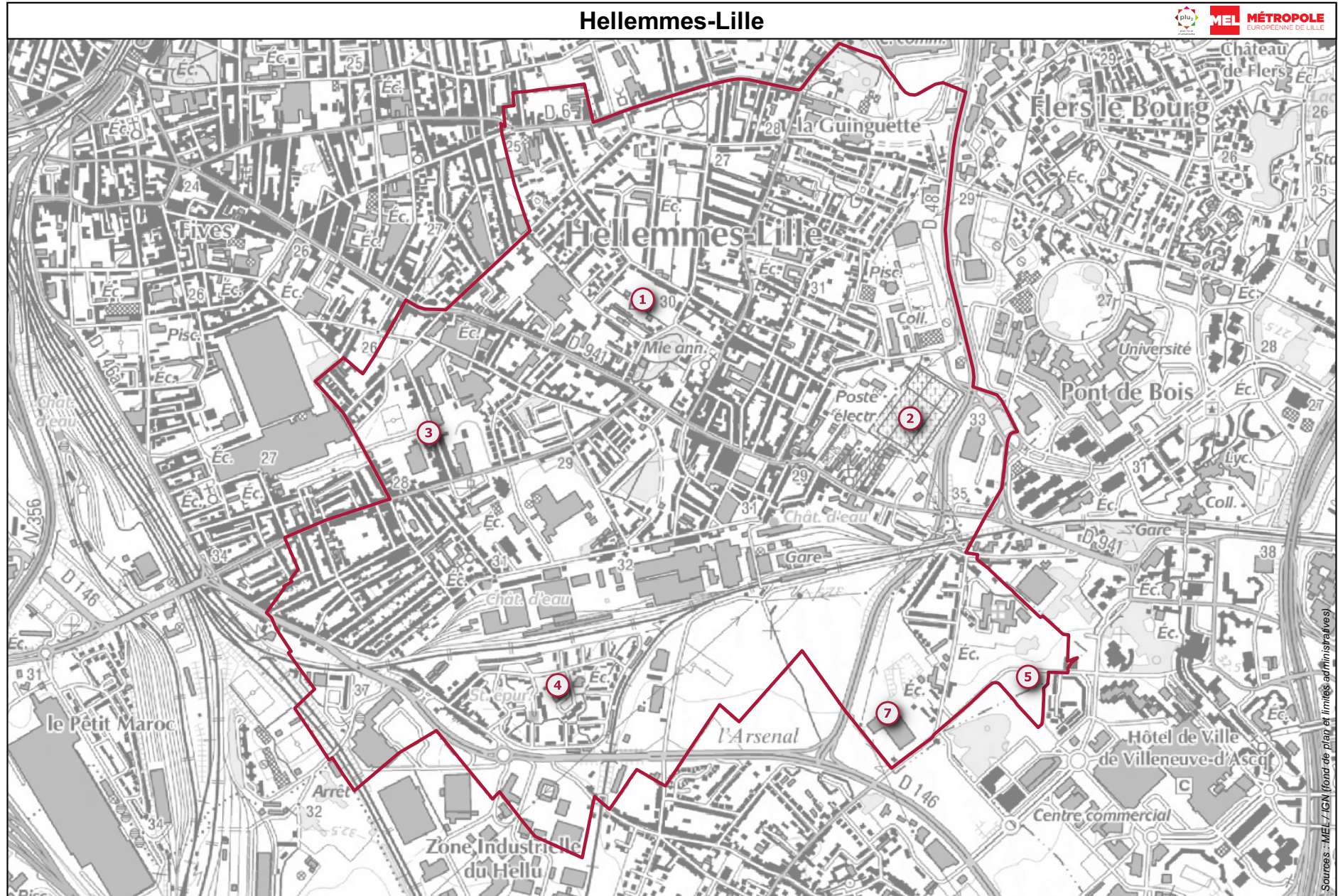
[Point 4 - Divers secteurs de la commune - Corrections d'erreurs d'étiquette de zonage sur la carte de destination générale des sols.](#) ↩️

[Point 5 - Rue Verte - Mise à jour du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global \(PAPAG\) A1](#) ↩️

[Point 6 - Correction des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale \(« SMS »\) et Servitudes de taille de logement \(« STL »\) de Lille et ses communes associées afin de préciser la définition du « Logement intermédiaire ».](#) ↩️

[Point 7 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de projet urbain n°63 « Boulevard de Tournai » - Rectification du périmètre de secteur de projet](#) ↩️

Hellemmes-Lille



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 - Cœur d'îlot Fanyau-Delemazure **- Protection de la qualité paysagère par** **l'inscription d'un Secteur Paysager Arboré (SPA)** **de type « normal ».**

□ CONTEXTE

L'îlot situé entre la rue Oscar Fanyau et la rue Delemazure est encadré par des maisons mitoyennes, et présente en son cœur des jardins d'habitations, ainsi qu'un chemin piéton permettant de relier les deux rues. Cet espace représente un espace ouvert de respiration intéressant à l'échelle du quartier tant par son caractère végétal que par la possibilité de liaison qu'il offre pour les piétons sur le secteur.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de préserver et faire réapparaître la nature en ville. Cet objectif concourt à la fois à la qualité paysagère des villes et villages, à la protection de la biodiversité du territoire, et à l'adaptation du territoire au changement climatique.

Le développement de dispositifs favorisant la place du végétal dans les zones urbaines comme le Secteur Paysager Arboré (SPA) concourt à préserver et développer les espaces de nature existants. Les SPA sont de trois types selon la nature de la protection souhaitée, du moins protecteur au plus protecteur : le « SPA simple », le « SPA normal » et le « SPA renforcé » dont les règles sont précisées dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Dans ce cadre, il est proposé d'inscrire sur le secteur du chemin Fanyau-Delemazure un SPA de type normal, qui protège le site tout en permettant des possibilités mesurées pour les constructions en place. Cette modification permet également de préserver le chemin existant et concourt également à l'ambition du PADD de favoriser les déplacements piétons et vélos sur le territoire.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

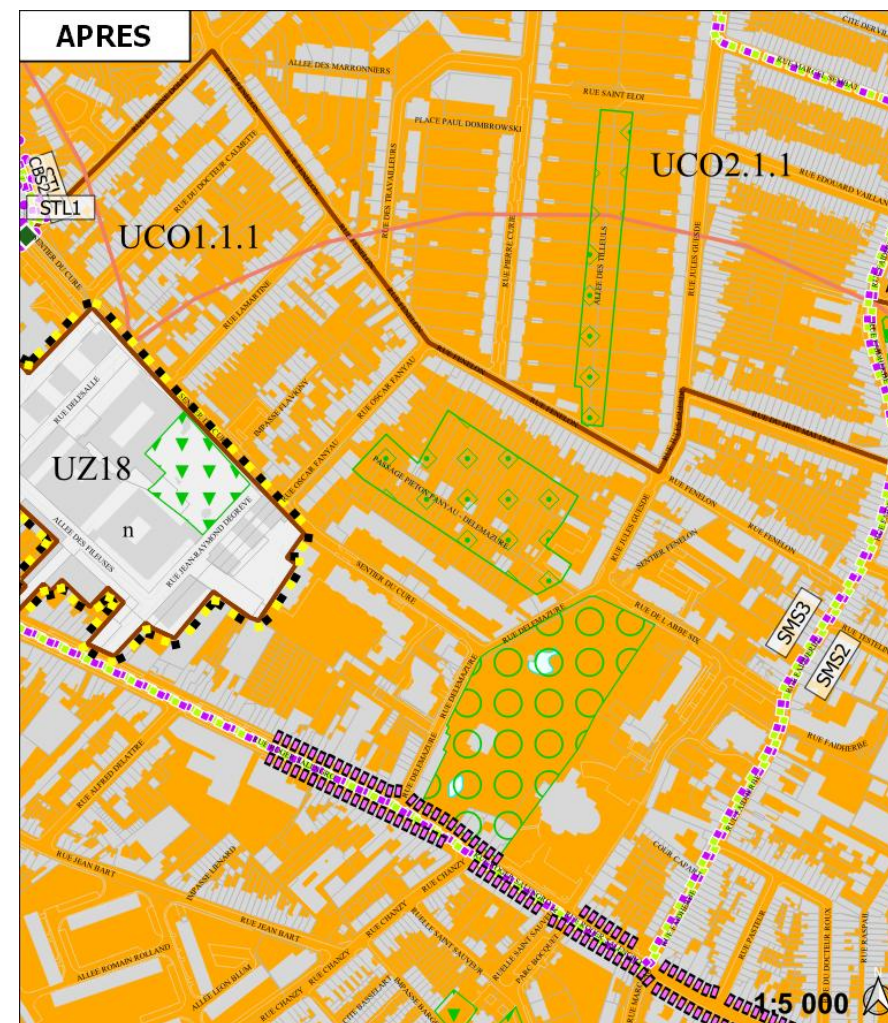
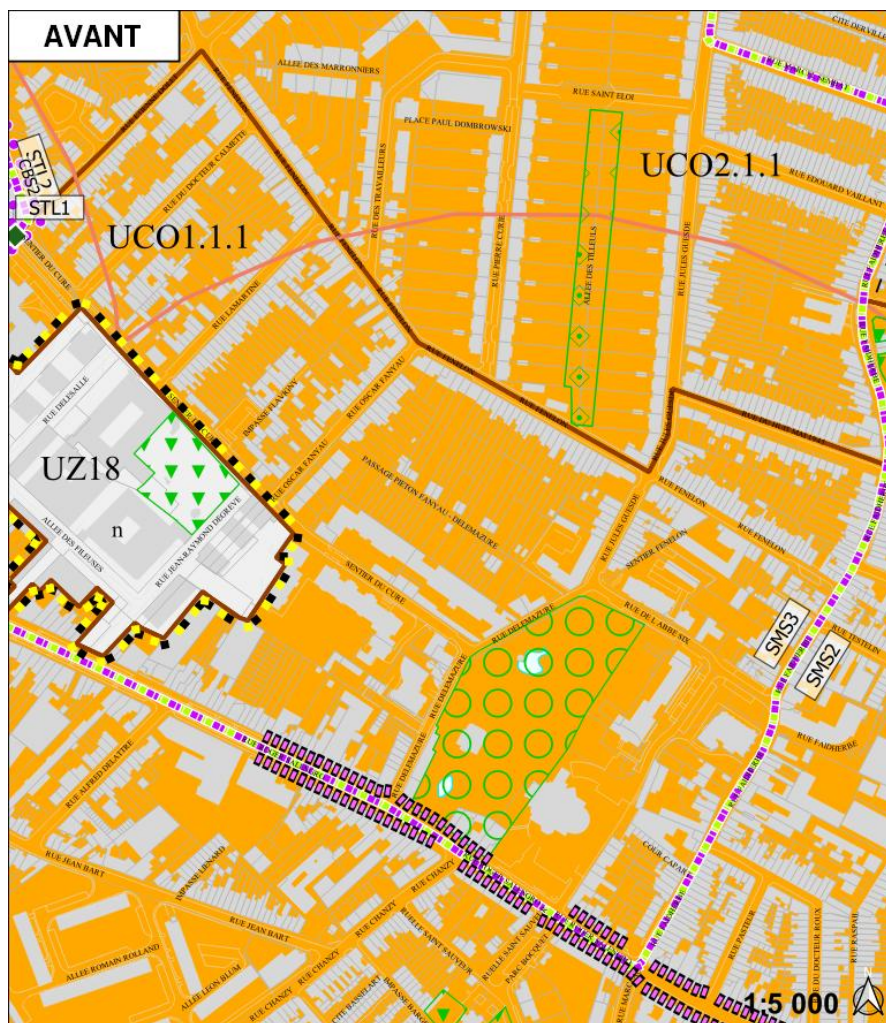
- **Carte générale de destination des sols, commune de Lille – partie Nord : inscription d'un SPA normal sur les jardins des logements formant le cœur d'îlot entre les rue Oscar Fanyau, Fénelon, Delemazure et le sentier du Curé.**

Hellemmes – Point n°1

Cœur d'îlot Fanyau-Delemazure : Carte générale de destination des sols, inscription d'un SPA normal sur les jardins des logements formant le cœur d'îlot entre les rue Oscar Fanyau, Fénélon, Delemazure et le sentier du Curé.



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](#)

Point 2 - Abords du cimetière - Protection de la qualité paysagère par l'inscription d'un Secteur Paysager Arboré (SPA).

□ CONTEXTE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU2, l'emprise du cimetière a fait l'objet d'une protection paysagère Square et Parc.

Afin de préserver l'ambiance paysagère et arborée aux abords du cimetière, il paraît intéressant d'inscrire un Secteur Paysager Arboré de type « normal » sur les terrains actuellement plantés et arborés au nord et à l'est du cimetière.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de préserver et faire réapparaître la nature en ville. Cet objectif concourt à la fois à la qualité paysagère des villes et villages, à la protection de la biodiversité du territoire, et à l'adaptation du territoire au changement climatique.

Le développement de dispositifs favorisant la place du végétal dans les zones urbaines comme le Secteur Paysager Arboré (SPA) concourt à préserver et développer les espaces de nature existants. Les SPA sont de trois types selon la nature de la protection souhaitée, du moins protecteur au plus protecteur : le « SPA simple », le « SPA normal » et le « SPA renforcé » dont les règles sont précisées dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Dans ce cadre, il est proposé d'inscrire sur les abords du cimetière un SPA de type normal, qui protège le site tout en permettant des possibilités mesurées pour les constructions en place.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Carte générale de destination des sols, commune de Lille – partie Nord : inscription d'un SPA normal sur les terrains situés au nord-est du cimetière, rue Ferdinand Buisson, ainsi que sur les terrains situés le long du Boulevard de l'Ouest.**

Hellemmes – Point n°2

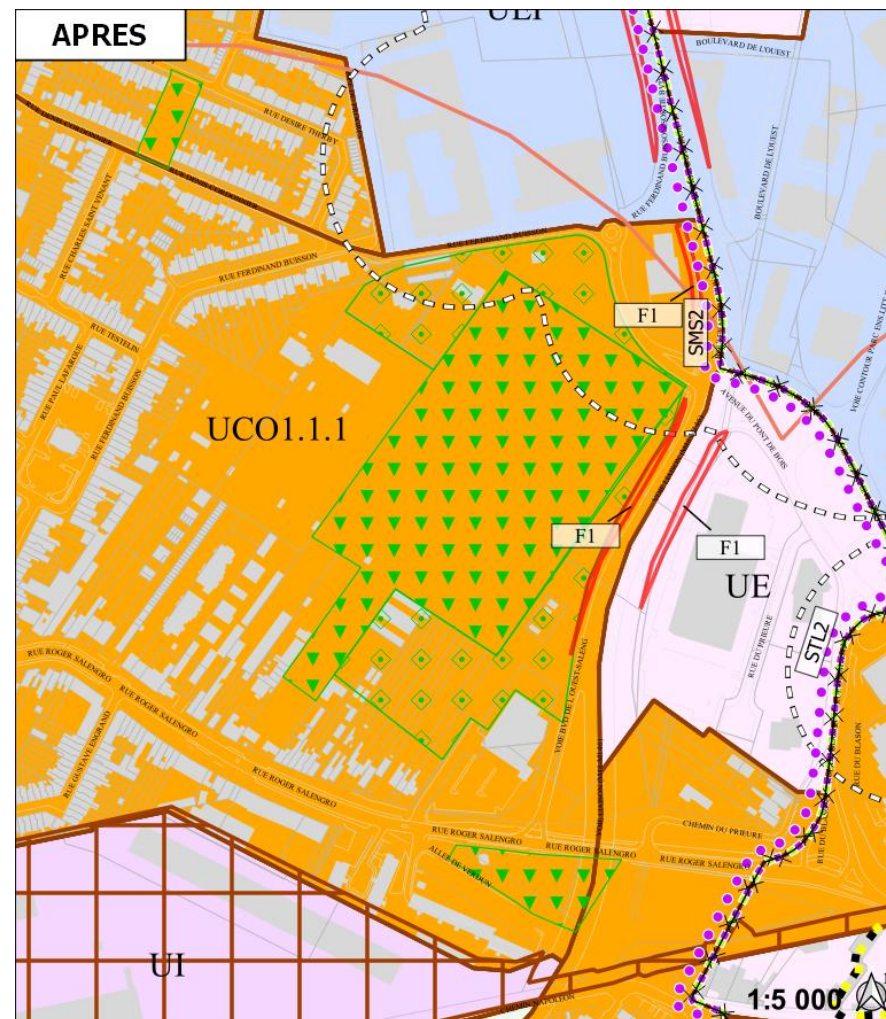
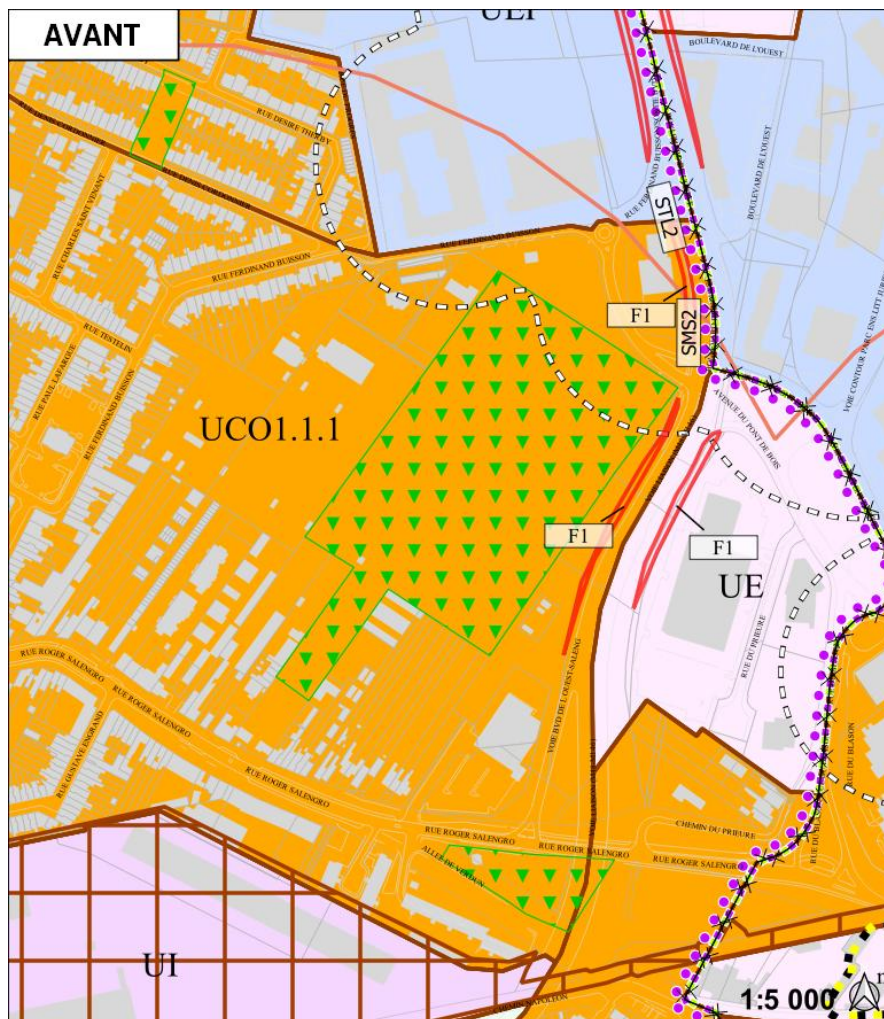
Abords du cimetière : Carte générale de destination des sols, inscription d'un SPA normal sur les terrains situés au nord-est du cimetière, rue Ferdinand Buisson, ainsi que sur les terrains situés le long du Boulevard de l'Ouest.



plan local d'urbanisme



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](#)

Point 3 - Rue des Métallurgistes - Inscription d'un emplacement réservé pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire.

□ CONTEXTE

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du site Fives-Cail, il est prévu d'implanter un nouveau groupe scolaire. Dans cette perspective, il s'agit ici d'inscrire un emplacement réservé de superstructure pour garantir la possibilité de réalisation de cet équipement, en réservant le foncier pour un équipement scolaire.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de renforcer l'accès aux services et équipements de proximité, afin de répondre aux besoins des habitants.

Il est ainsi proposé de créer un emplacement réservé de superstructure au bénéfice de la ville pour la création d'un groupe scolaire.

Le site étant actuellement couvert par un emplacement réservé pour le logement (ERL L10), l'inscription de cet emplacement réservé implique de réduire le périmètre de l'ERL ainsi que la surface plancher minimum de logement associée, tout en conservant par contre le taux de logements locatifs sociaux.

La programmation de l'ERL L10 passe ainsi de de « 9.200 m² de SHON minimum affectée au logement dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession sociale ou à coût maîtrisé » à « 6700 m² de SHON minimum affectée au logement dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession sociale ou à coût maîtrisé ».

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

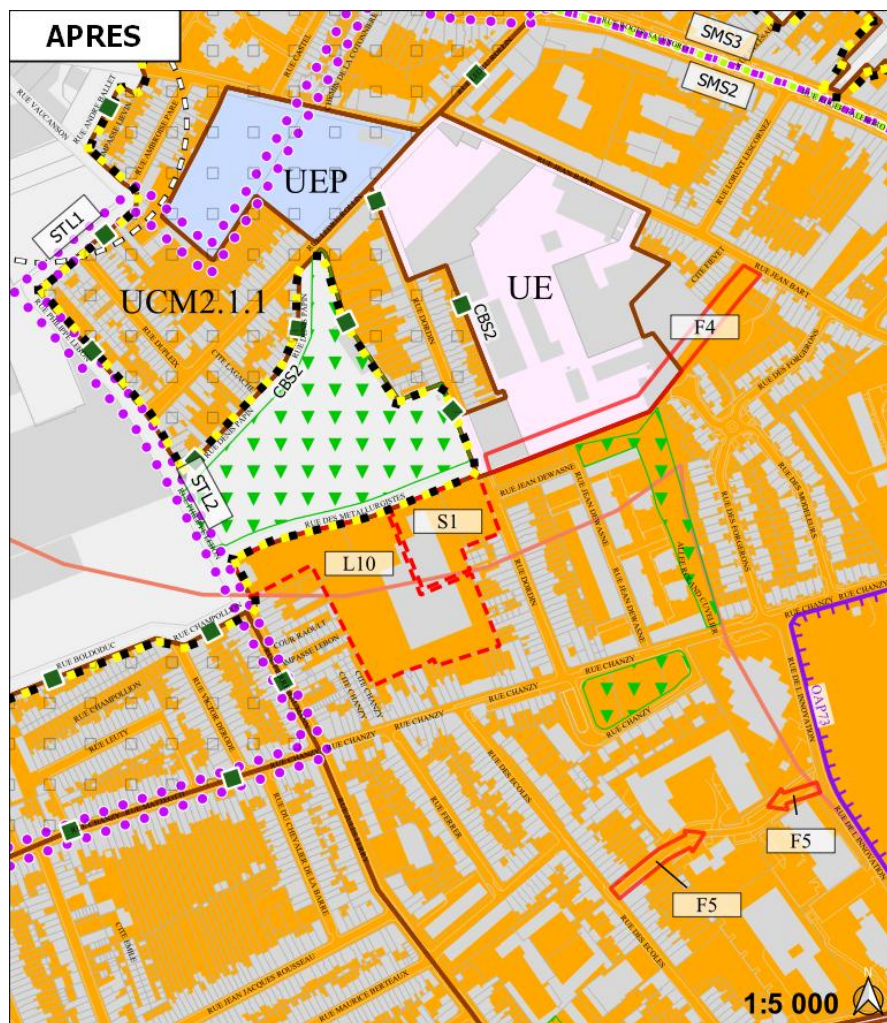
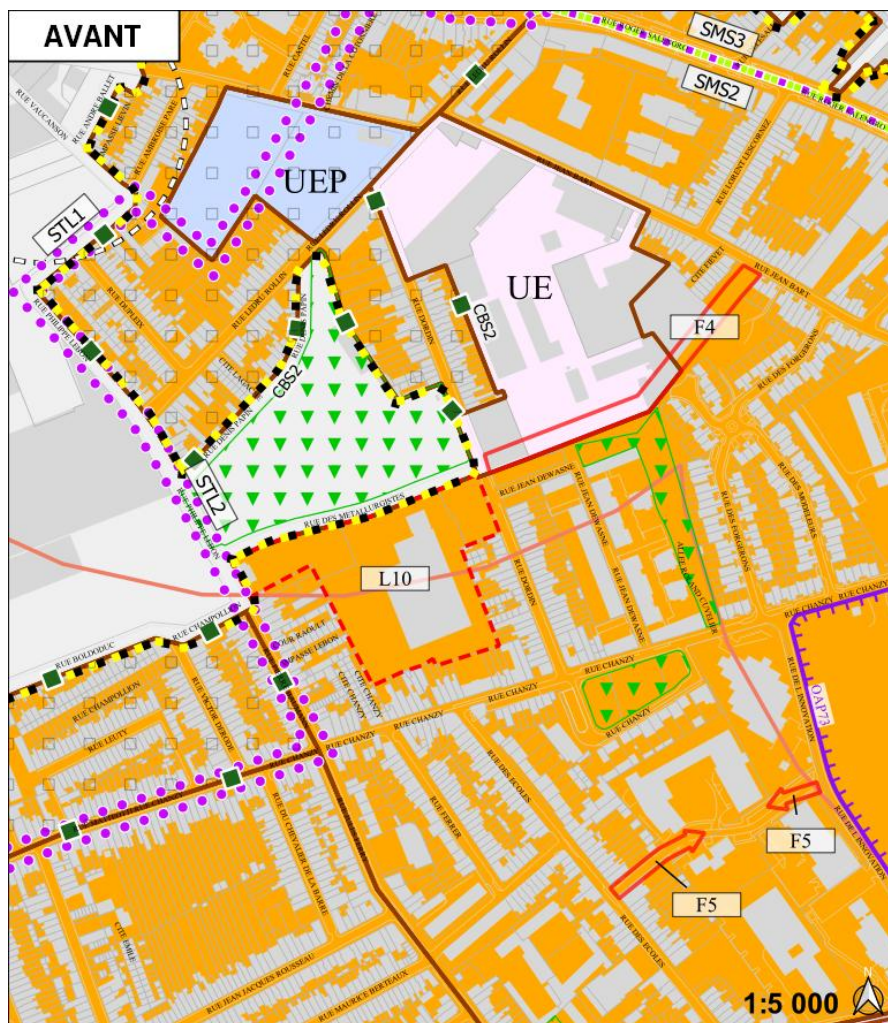
- **Carte générale de destination des sols, commune de Lille – partie Nord : modification du périmètre de l'ER L10 et inscription de l'ERS S1, pour la création d'un groupe scolaire, rue des Métallurgistes.**
- **Livre des emplacements réservés, commune d'Hellemmes : modification de la programmation et de la surface de l'ERL 10 et inscription de l'emplacement réservé de superstructure S1 pour la réalisation d'un groupe scolaire, au bénéfice de la commune.**

Hellemmes – Point n°3

Rue des Métallurgistes : Carte générale de destination des sols, modification du périmètre de l'ER L10 et inscription de l'ERS S1, pour la création d'un groupe scolaire, rue des Métallurgistes.



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](#)



Hellemmes – Point n°3

Rue des Métallurgistes : Livre des emplacements réservés, modification de la programmation et de la surface de l'ERL 10 et inscription de l'emplacement réservé de superstructure S1 pour la réalisation d'un groupe scolaire, au bénéfice de la commune.



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

AVANT

HELLEMMES					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)					
ERL	L10	9200 m ² de SHON minimum affectée au logement dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accension sociale ou à coût maîtrisé.	MEL	1.53	1 rue des Métallurgistes

APRES

HELLEMMES					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)					
ERL	L10	6.700 m ² de SHON minimum affectée au logement dont 30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accension sociale ou à coût maîtrisé.	MEL	1.11	1 rue des Métallurgistes
Emplacement réservé de superstructure (ERS : S +N°...)					
ERS	S1	Groupe scolaire	COMMUNE	0.38	1 rue des Métallurgistes

Point 4 - Divers secteurs de la commune - Corrections d'erreurs d'étiquette de zonage sur la carte de destination générale des sols.

□ CONTEXTE

Le règlement du PLU propose des règlements différenciés permettant d'adapter les règles en fonction du contexte urbain, afin d'intégrer au mieux les futurs aménagements et constructions dans le tissu urbain existant. Ainsi, la commune de Lille et ses communes associées Lomme et Hellemmes disposent de règlement dédié afin de cadrer au mieux le développement urbain en intégrant leurs spécificités.

Une erreur a été faite sur plusieurs secteurs de la commune qui n'intègrent pas aujourd'hui ces règlements dédiés. Il s'agit plus précisément des secteurs classés en zonage USE7.1.

□ OBJECTIF

Ce point de modification concourt à la lisibilité du document et à la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Il est ainsi proposé de modifier les étiquettes des zonages USE7.1 en USE 7.1.1 qui correspond au règlement des zones urbaines mixtes de la commune de Lille et de ses communes associées.

L'utilisation de ce zonage dédié s'inscrit dans la volonté du PADD de rechercher une qualité optimale d'insertion des futures constructions et aménagements au sein des tissus urbains existants afin de développer un cadre de vie adapté au site et aux usages. Il s'agit ainsi d'appliquer des règles adaptées pour les futures constructions en fonction du contexte et des besoins locaux.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

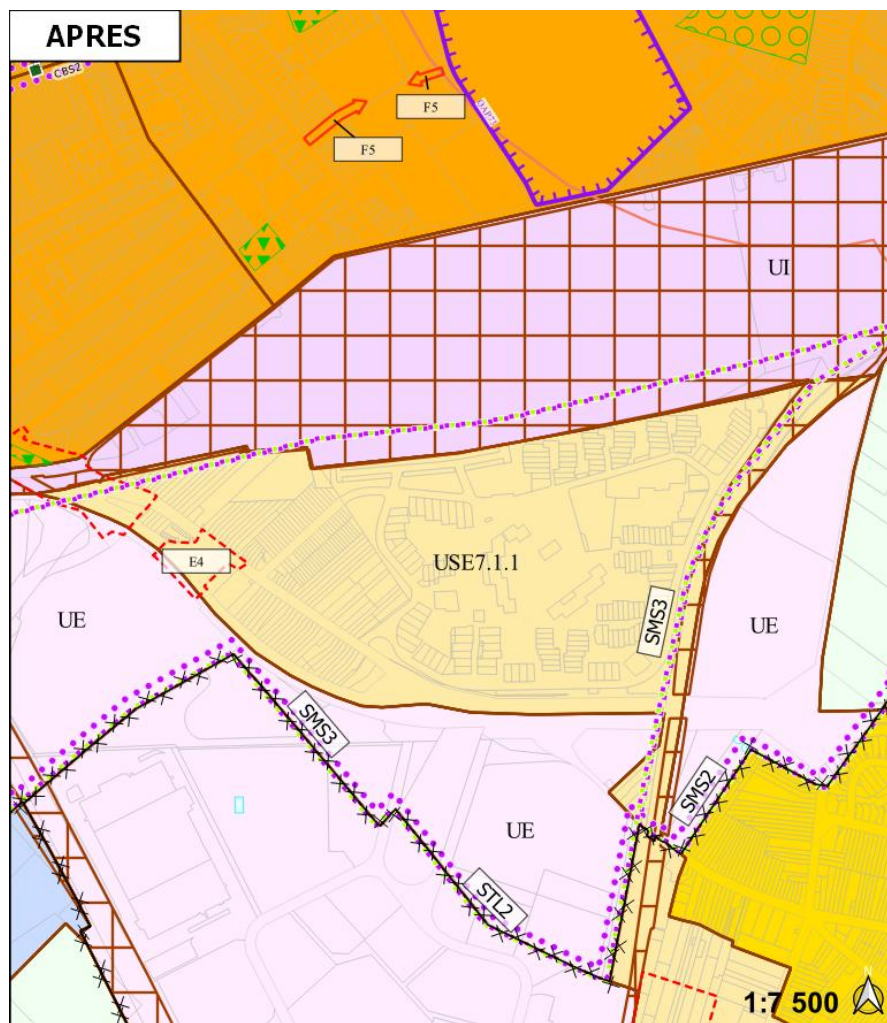
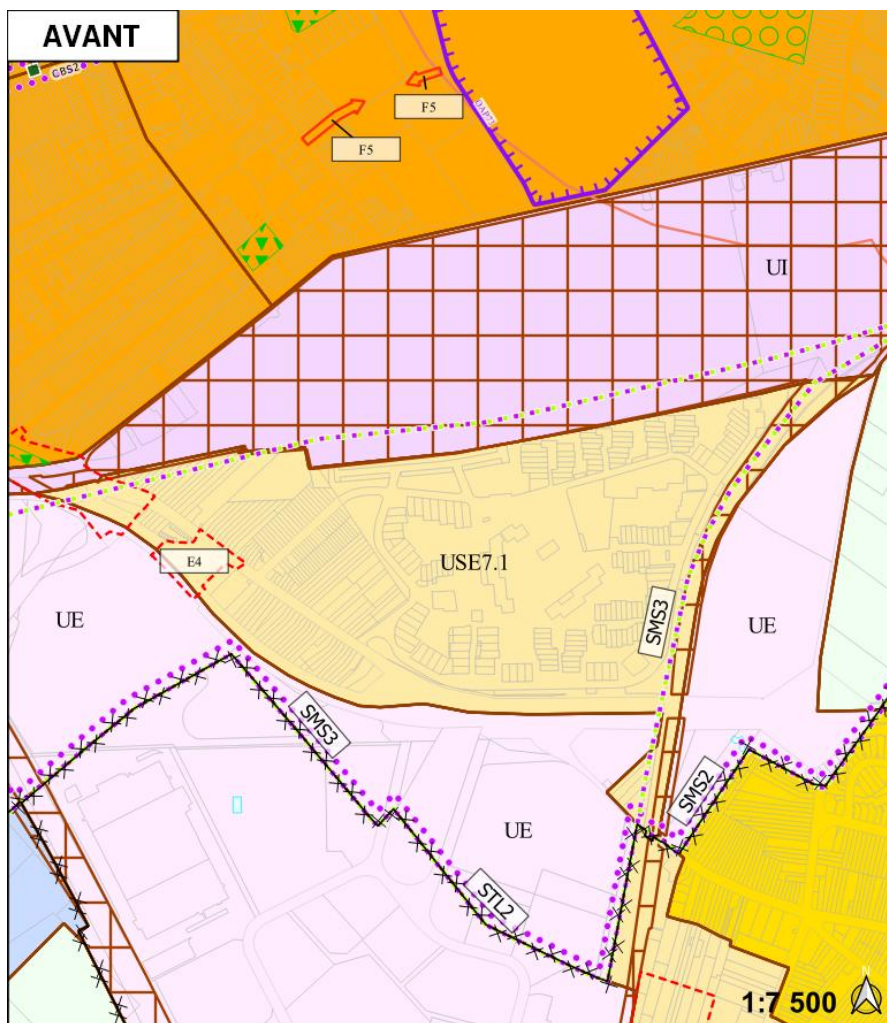
- Carte générale de destination des sols, commune de Lille – partie Nord : passage d'USE7.1 en USE7.1.1.

Hellemmes – Point n°4

Divers secteurs de la commune : Carte générale de destination des sols, passage d'USE7.1 en USE7.1.1.



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](#)

Point 5 - Rue Verte - Mise à jour du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) A1

□ CONTEXTE

Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est inscrit sur la carte de destination des sols de la commune de Lille-Hellemmes, rue Verte. Il s'agit du PAPAG A1.

Cette servitude a pour effet de figer un périmètre dans l'attente de définition d'un projet précis, pour une durée maximale de 5 ans. Conformément à l'article 151-41 du code de l'urbanisme, tant que le PAPAG est inscrit au PLU, seules certaines constructions liées aux évolutions des constructions existantes sont autorisées. Ce PAPAG pourra être retiré dans une future procédure du PLU au profit, par exemple, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sera le résultat de la réflexion en cours. Dans l'attente, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain.

Ce Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) a été inscrit, comme compensation environnementale dans le cadre de l'implantation du siège de Kiabi le long du Boulevard de Tournai (arrêté préfectorale du 1er octobre 2018), pour la préservation de la biodiversité et notamment des chiroptères. En parallèle, une Obligation Réelle Environnementale (ORE) va être mise en place sur ce site.

Codifiées à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, les ORE sont inscrites dans un contrat au terme duquel le propriétaire d'un bien immobilier met en place une protection environnementale attachée à son bien, pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Dans la mesure où les obligations sont attachées au bien, elles perdurent même en cas de changement de propriétaire.

La finalité du contrat doit être le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques. Ainsi, l'ORE est un dispositif foncier de protection de l'environnement qui présente la particularité d'être contractuel et mobilisable par chaque propriétaire foncier, s'il souhaite se saisir des problématiques environnementales.

Aujourd'hui, ce PAPAG est inscrit sur la carte de destination des sols mais il n'a pas été repris dans le livre des emplacements réservés. Il convient donc de mettre à jour ce dernier afin que les règles associées au PAPAG puissent être renseignées.

□ OBJECTIF

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

Dans ce cadre, il est proposé de rajouter au livre des emplacements réservés, pour la commune d'Hellemmes, le PAPAG A1 et ses règles associées, à savoir : « Dans le périmètre des PAPAG repris sur la carte de destination générale des sols et conformément au code de l'urbanisme, sont seules autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 20 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU. »

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Livre des emplacements réservés, commune d'Hellemmes : ajout du PAPAG A1 et des règles afférentes,**
- **Rapport de présentation, livre III Explication justification des choix : mention de la présence de ce PAPAG dans le PLU.**

Hellemmes – Point n°5

Rue Verte : Livre des emplacements réservés, ajout du PAPAG A1 et des règles afférentes.



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

AVANT

HELLEMMES					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG : A +N°...)					

APRES

HELLEMMES					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG : A +N°...)					
PAPAG	A1	Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global	MEL	5.56	Rue du Moulin de Lezennes (Villeneuve d'Ascq)

Point 6 - Correction des dispositions relatives à la servitude de mixité sociale (« SMS ») et Servitudes de taille de logement (« STL ») de Lille et ses communes associées afin de préciser la définition du « Logement intermédiaire ».

□ CONTEXTE

La commune de Lille, et ses communes associées, Lomme et Hellemmes, sont aujourd'hui couvertes par plusieurs Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et Servitudes de Taille de Logement (STL).

La servitude de mixité sociale est un outil qui permet au règlement de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* » (article L. 151-14 du Code de l'urbanisme). Elle ne s'applique qu'aux programmes de construction de logements sans interdire les constructions à usage autre que d'habitation et qu'à partir d'un certain seuil de logements.

La servitude de taille de logements est un autre outil qui permet au règlement de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe* » (article L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Cette servitude n'interdit pas non plus les constructions à usage autre que l'habitation, dans le respect des règles du PLU.

Les périmètres et règles concernant les SMS et STL qui concernent le territoire lillois sont définis dans le livre des emplacements réservés dans la partie dédiée à la commune. Certaines de ces règles concernent le logement intermédiaire. Néanmoins, se pose aujourd'hui la question de la définition du logement intermédiaire.

Les logements intermédiaires des SMS et STL sont aujourd'hui définis dans le livre des Emplacements Réservés au début de la partie de la commune, comme suit :

- **Les logements financés en Prêt Locatif Social (PLS),**
- **Les logements produits en usufruit locatif social et conventionnés en PLS,**
- **Les logements intermédiaires institutionnels,**
- **Les logements produits en accession sociale et en accession maîtrisée à la propriété,**
- **Les logements en accession à la propriété produits par l'intermédiaire d'un Bail Réel Solidaire.**

□ OBJECTIF

Il est proposé de revoir la rédaction de ces servitudes afin d'intégrer une définition du logement intermédiaire qui regroupe les logements :

- financés en Prêt Locatif Social (PLS),
- produits en usufruit locatif social uniquement conventionnés en PLUS ou PLAI,
- intermédiaires institutionnels,
- produits en accession sociale et en accession maîtrisée à la propriété,
- en accession à la propriété produite par l'intermédiaire d'un Bail Réel Solidaire.

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 :

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

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Livre des emplacements réservés, commune d'Hellemmes : Modification de la définition du logement intermédiaire dans la rédaction des SMS et STL.**

Hellemmes – Point n°6

Servitude de mixité sociale (SMS) et Servitudes de taille de logement (STL) de Lille : Livre des emplacements réservés, Modification de la définition du logement intermédiaire dans la rédaction des SMS et STL.



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

AVANT

- Logement intermédiaire : sont considérés comme logements intermédiaires au sens de la servitude de mixité sociale :
 - Les logements financés en Prêt Locatif Social (PLS),
 - Les logements produits en usufruit locatif social et conventionnés en PLS,
 - Les logements intermédiaires institutionnels,
 - Les logements produits en accession sociale et en accession maîtrisée à la propriété,
 - Les logements en accession à la propriété produits par l'intermédiaire d'un Bail Réel Solidaire.

APRES

- Logement intermédiaire : sont considérés comme logements intermédiaires au sens de la servitude de mixité sociale les logements :
 - financés en Prêt Locatif Social (PLS),
 - produits en usufruit locatif social uniquement conventionnés en PLUS ou PLAI,
 - intermédiaires institutionnels,
 - produits en accession sociale et en accession maîtrisée à la propriété,
 - en accession à la propriété produite par l'intermédiaire d'un Bail Réel Solidaire.

Point 7 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de projet urbain n°63 « Boulevard de Tournai » - Rectification du périmètre de secteur de projet

□ CONTEXTE

Le livre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « projet urbain » regroupe l'ensemble des OAP du territoire. Les OAP permettent de cadrer le devenir des sites en donnant les invariants que le futur projet devra respecter. Les périmètres de ces OAP sont repris sur la carte générale de destination des sols. Aujourd'hui, il existe une incohérence entre les périmètres de plusieurs OAP inscrits sur la carte de destination des sols et ceux du livre des OAP, incohérence qu'il convient de corriger afin de rendre plus lisible le document.

Sur la commune d'Hellemmes, il s'agit de l'OAP n°63 « Boulevard de Tournai ». Pour ce secteur, il convient de modifier le périmètre de l'OAP sur la carte générale de destination des sols afin de le mettre en cohérence avec le périmètre du livre des OAP.



□ 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 est donc proposé de corriger le périmètre de l'OAP n° 63 sur le plan de destination des sols. Ce point concerne les villes de Hellemmes, Lezennes et de Ville-neuve d'Ascq.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Carte générale de destination des sols, commune de Lille – partie Nord : rectification du périmètre de l'OAP n°63.**

Hellemmes – Point n°7

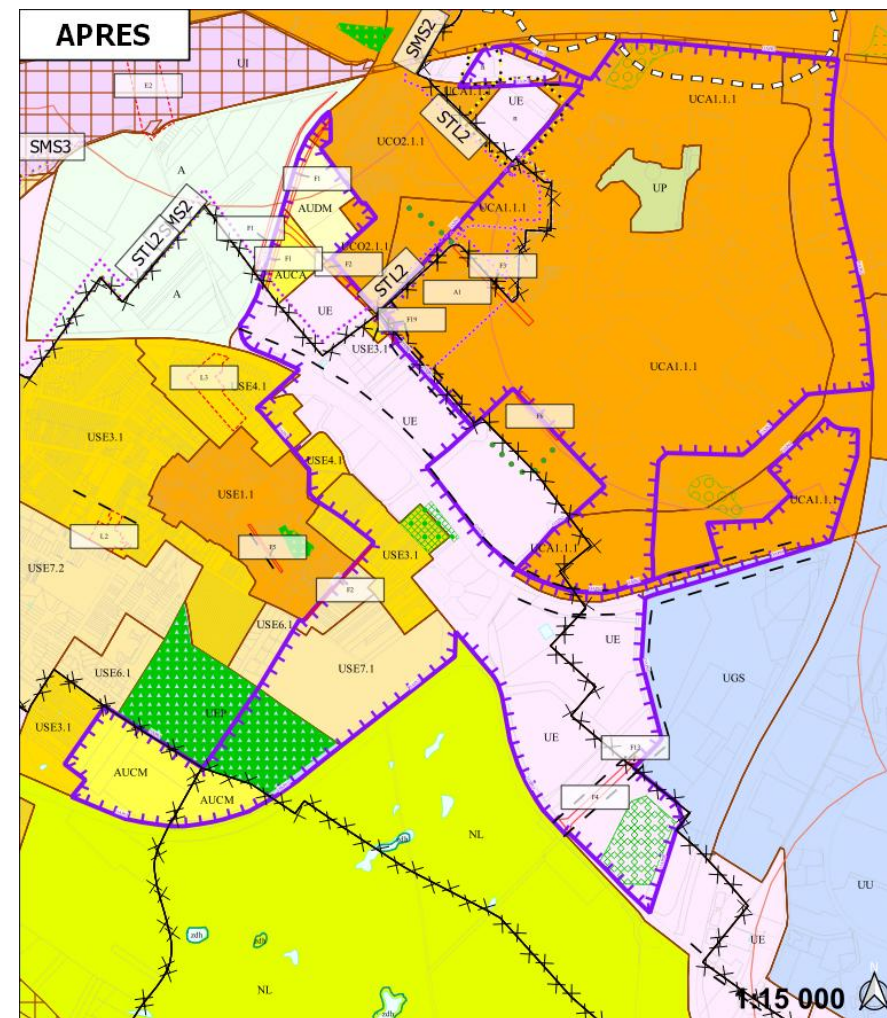
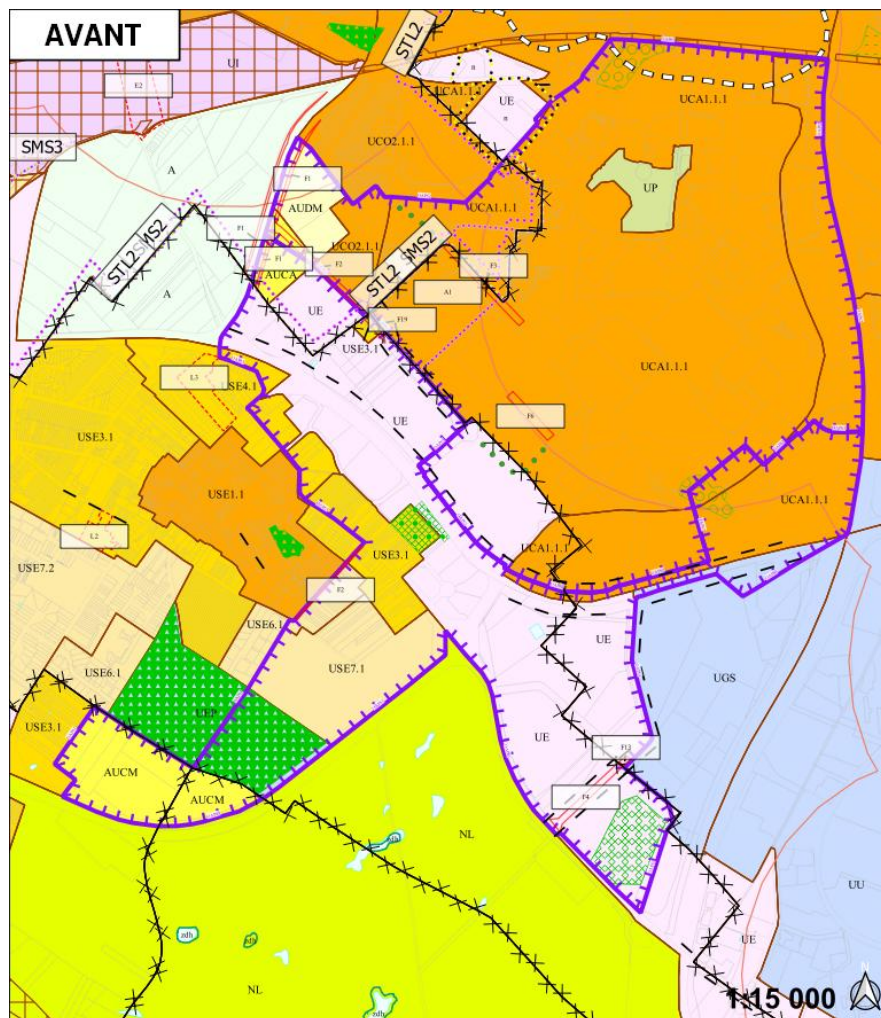
Orientations d'Aménagement et de Programmation de projet urbain n°63
« Boulevard de Tournai » : Carte générale de destination des sols, rectification
du périmètre de l'OAP n°63.



plan local
d'urbanisme



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](#)

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 [i3]






[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [I1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [i1]
-  [I2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [i2]

[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