



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL LA BASSÉE

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.

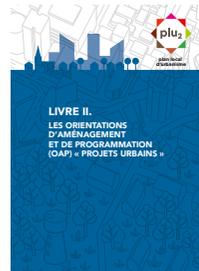
Ces évolutions peuvent concerner plusieurs pièces du PLU et notamment :

- **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)

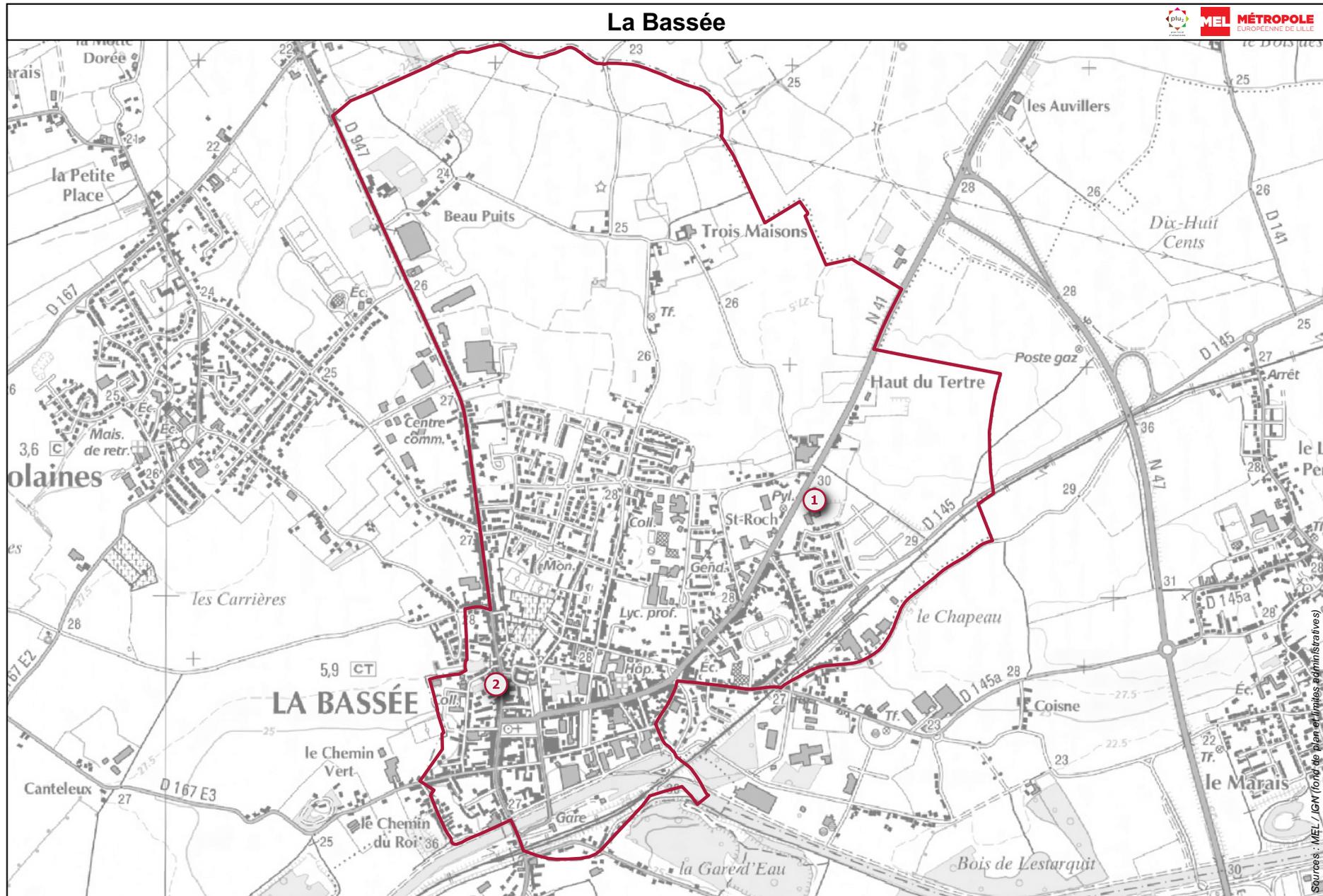
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - Rue de Lille - Relocalisation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes \(EHPAD\) du centre hospitalier de La Bassée](#) ↩️

[Point 2 - Rue d'Estaires - : Suppression de la servitude de projets d'équipements publics \(SPEP\) E1 figurant au PLU au bénéfice de la commune en vue de la réalisation d'équipements communaux.](#) ↩️



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

Point 1 - Rue de Lille - Relocalisation de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) du centre hospitalier de La Bassée

□ CONTEXTE

Le projet de reconstruction-délocalisation de l'EHPAD du Centre Hospitalier de La Bassée s'inscrit dans le cadre de son schéma directeur immobilier élaboré en Novembre 2017. Cette feuille de route des projets architecturaux a été définie par le centre hospitalier de La Bassée pour adapter son organisation structurelle et permettre ainsi la réalisation des projets d'organisation de son offre de soins.

L'actuel bâtiment de l'EHPAD n'est plus adapté à l'accueil de personnes âgées dépendantes : structure sur 3 niveaux, une seule unité sécurisée, locaux mal conçus, équipements sanitaires vétustes, absence de lumière du jour, vétusté générale...

La solution qui consistait à réhabiliter les locaux de l'EHPAD actuel n'a pas été retenue au regard de la nécessité de maintenir les capacités d'accueil de l'établissement pendant toute la durée des travaux. Ainsi, le projet d'un nouveau bâtiment s'est vite imposé.

Afin de répondre aux besoins du secteur en matière d'équipement de santé pour les personnes âgées, il convient de relocaliser l'EHPAD sur la commune. Le site proposé pour la reconstruction est localisé en entrée de ville de La Bassée, au cœur du tissu urbain existant, le long de la rue de Lille, anciennement occupé par un garage automobile. La presque totalité des emprises a été acquise par le centre hospitalier de La Bassée et ce projet a été validé par le Conseil Départemental du Nord et est en cours d'instruction par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Cette relocalisation est également l'occasion de compléter l'offre de soins du secteur. Ainsi ce projet de relocaliser l'EHPAD (capacité de 80 lits) offre aussi l'opportunité de créer un centre de rééducation fonctionnelle. Le bâtiment libéré sera restructuré en vue d'étendre et d'améliorer la capacité d'accueil en soins palliatifs.

Les emprises du projet de relocalisation de l'EHPAD sont actuellement classées au plan local d'urbanisme en vigueur en zone UE (économique) et aussi concernées par une Servitude de Projets d'Équipements Publics (SPEP) au profit de la commune (E2) qui ne permettent pas la réalisation du projet.

La zone UE constitue une zone dans laquelle les activités économiques (tertiaires, services, artisanat...) sont seules autorisées, ce qui nécessite un changement de zonage en zone urbaine mixte UAR4.2 dans laquelle la mixité des fonctions urbaines est recherchée.

La SPEP E2, quant à elle, a pour effet de rendre les emprises concernées inconstructibles. Le projet de relocalisation d'EHPAD nécessite le retrait de cette servitude au PLU.



□ 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 permettre la relocalisation de l'EHPAD du centre hospitalier de La Bassée, sur le secteur de la rue de Lille en supprimant la servitude de projets d'équipements publics (SPEP) E2 et en changeant le zonage économique pour un zonage urbain mixte UAR4.2. Le plan de stationnement et le plan des hauteurs seront également modifiés afin de rendre cohérentes les règles du secteur avec la vocation future souhaitée pour le site.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Carte générale de destination des sols, commune de La Bassée : Modifier le zonage UE (zonage économique) sur la partie concernée par la relocalisation de l'EHPAD et le remplacer par le zonage UAR4.2 (zonage urbain mixte), suppression de la SPEP E2,**
- **Plan des hauteurs : passage d'un couple de hauteur façade/hauteur absolue de Non Règlementé/22m en NR/13m, la hauteur du projet étant d'environ 11 mètres,**
- **Plan de stationnement : passage des règles de stationnement définies dans les dispositions générales du règlement d'un secteur S4 à un secteur S2 étant précisé que des normes spécifiques concernent les EHPAD, quelle que soit la catégorie retenue en matière de stationnement,**
- **Emplacements réservés, commune de La Bassée : Supprimer la SPEP E2.**

La Bassée – Point n°1

Rue de Lille : Carte générale de destination des sols, Modifier le zonage UE (zonage économique) sur la partie concernée par la relocalisation de l'EHPAD et le remplacer par le zonage UAR4.2 (zonage urbain mixte), suppression de la SPEP E2,



plan local
d'urbanisme

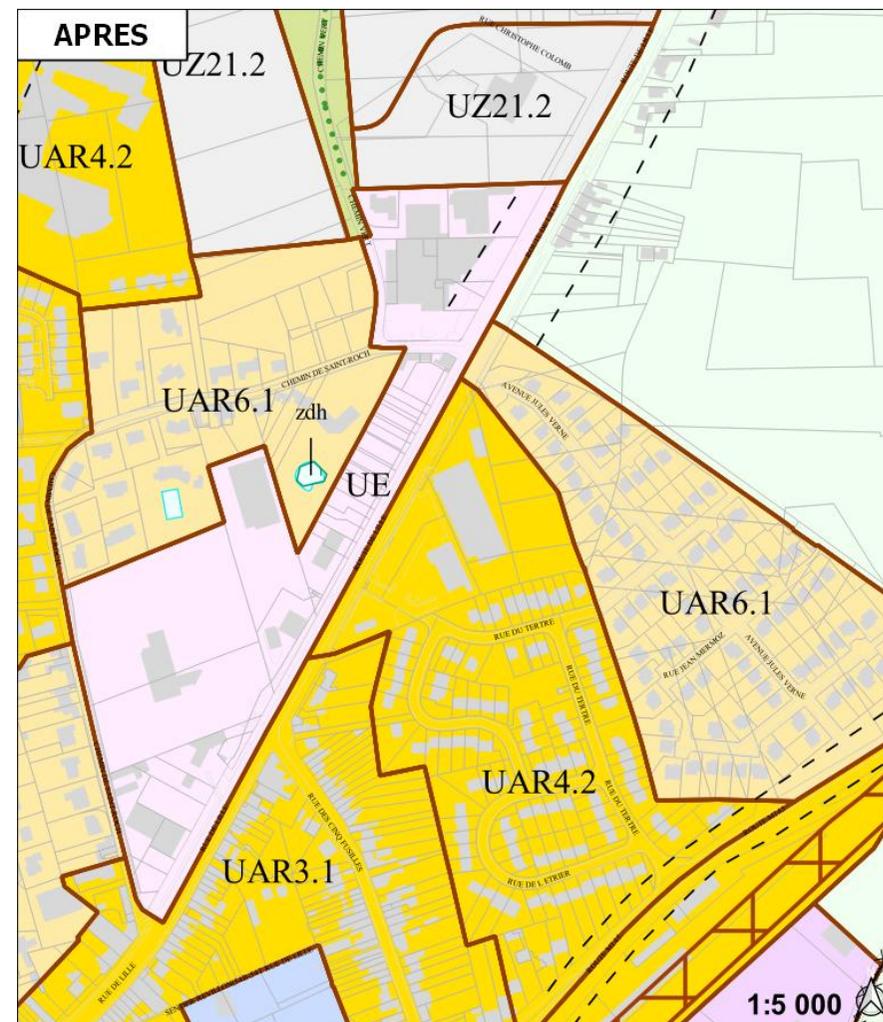
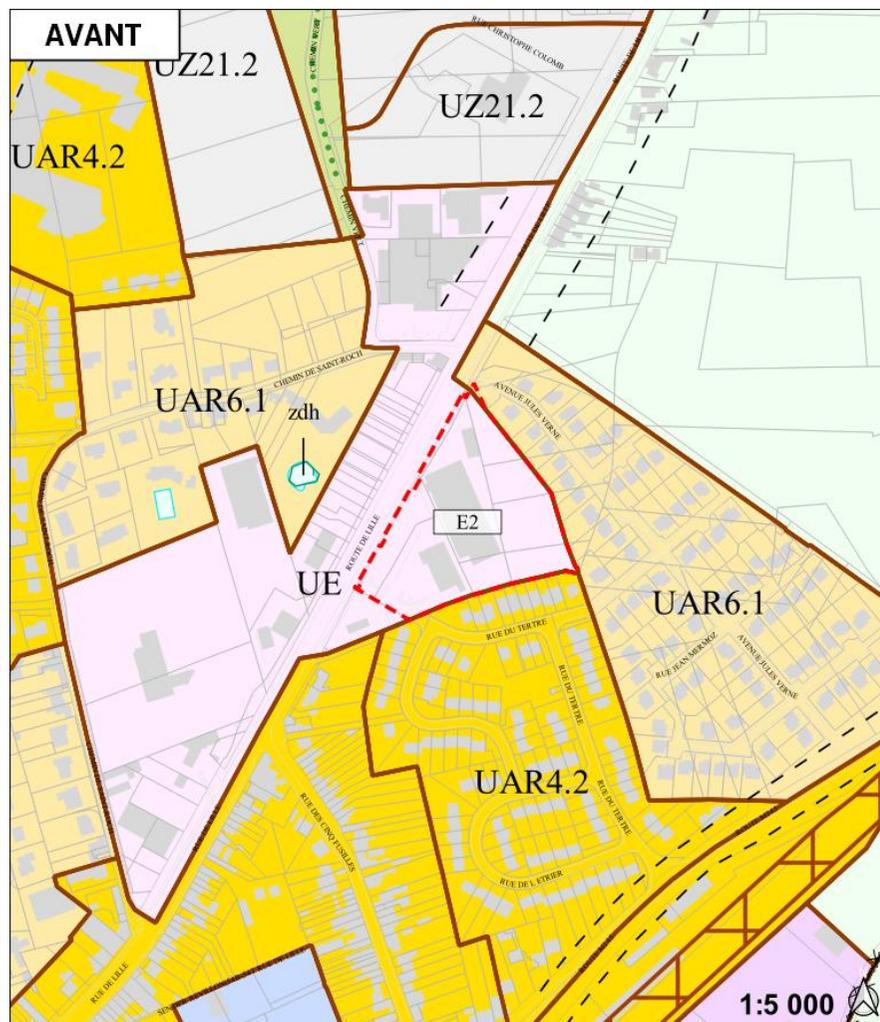


MÉTROPOLÉ
EUROPÉENNE DE LILLE

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.

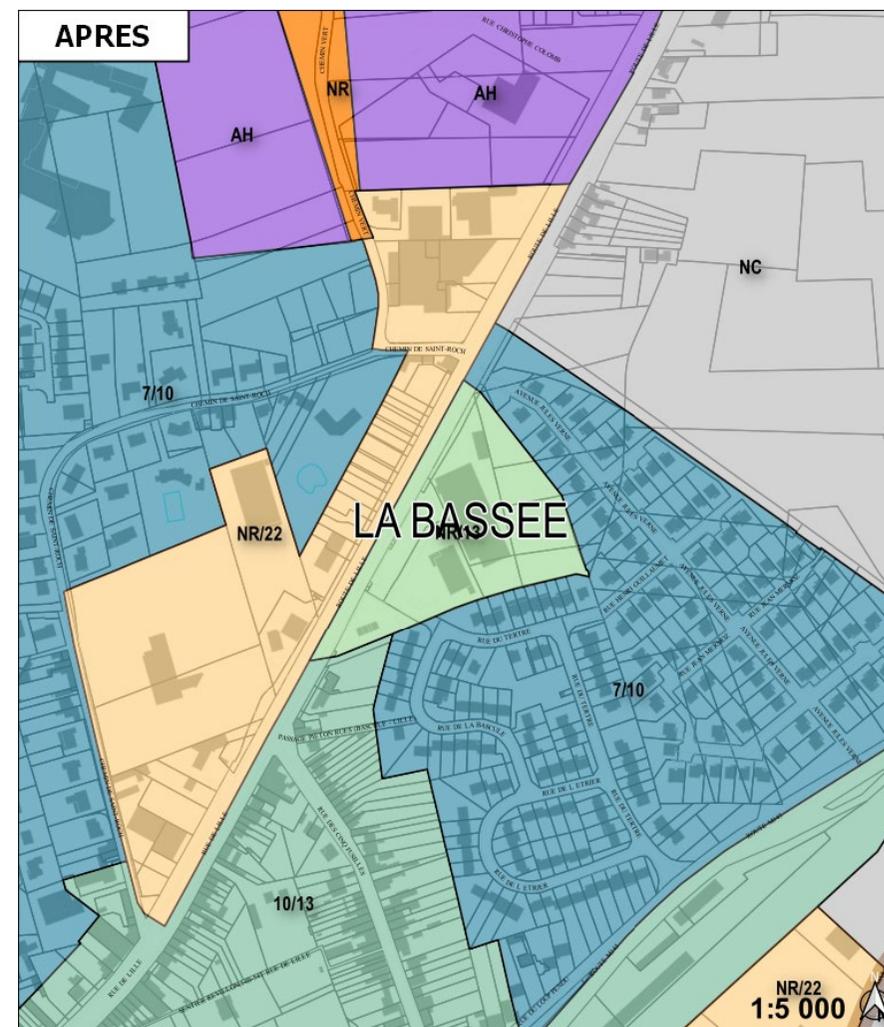
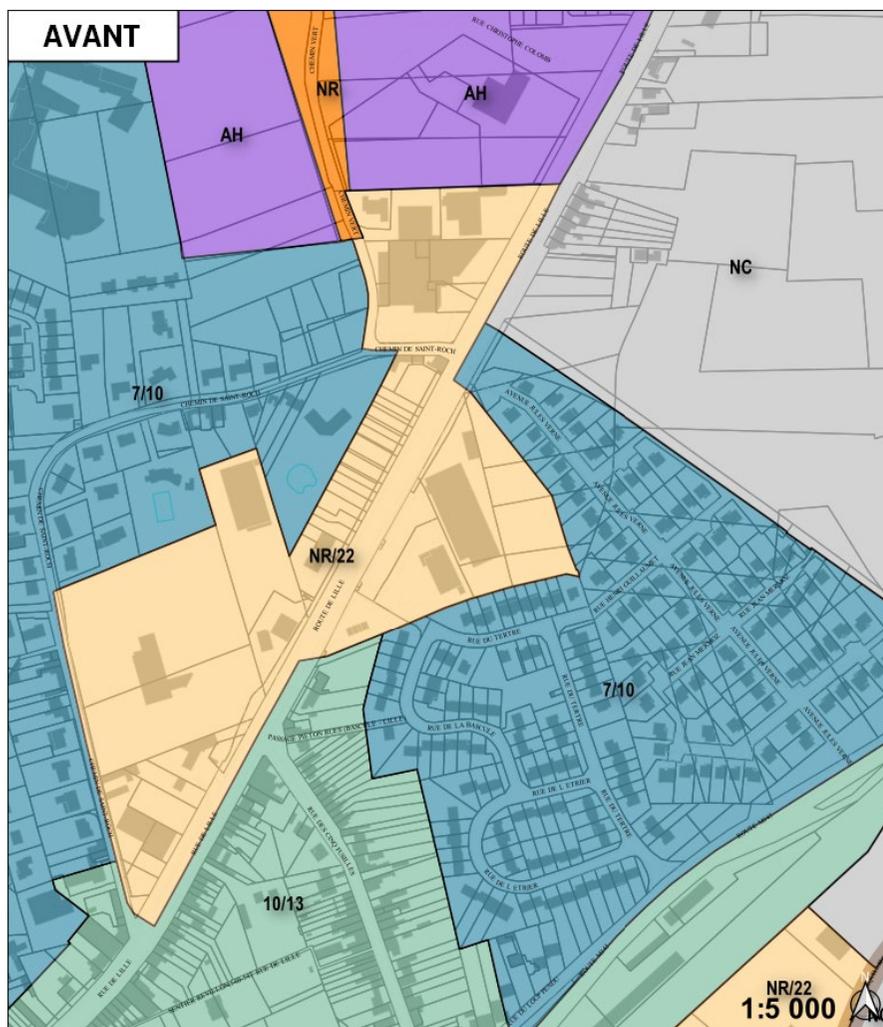
[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

La Bassée – Point n°1

Rue de Lille : Plan des hauteurs : passage d'un couple de hauteur façade/hauteur absolue de Non Règlementé/22m en NR/13m, la hauteur du projet étant d'environ 11 mètres.



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](#)



La Bassée – Point n°1

Rue de Lille : Plan de stationnement : passage des règles de stationnement définies dans les dispositions générales du règlement d'un secteur S4 à un secteur S2.



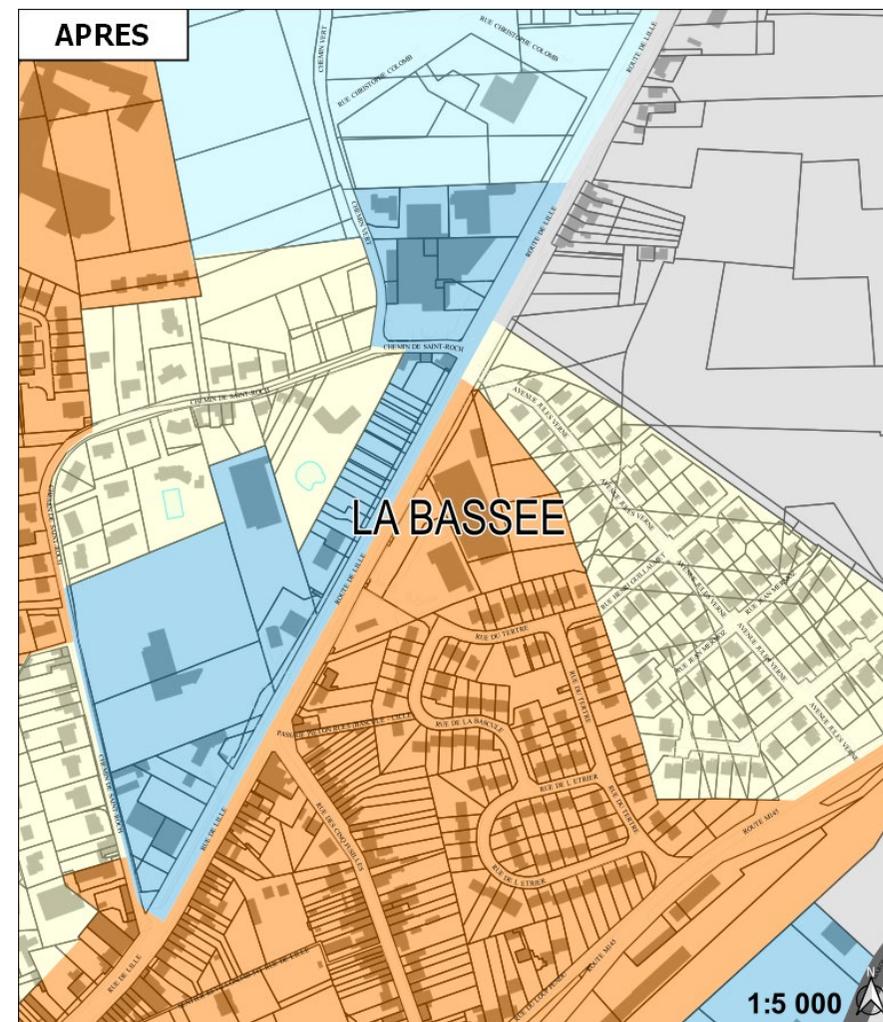
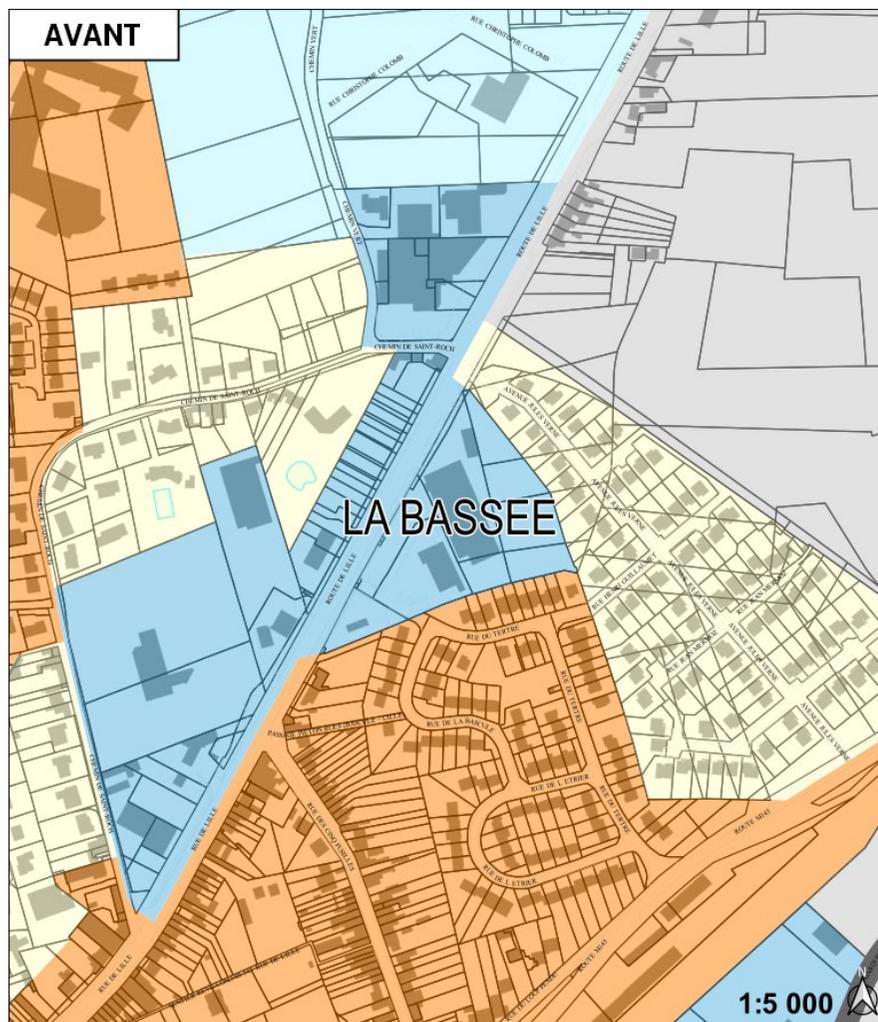
plan local d'urbanisme



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](#)

La Bassée – Point n°1

Rue de Lille : Livre des emplacements réservés, Supprimer la SPEP E2.



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

AVANT

LA BASSEE					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Servitudes de projets d'équipements publics (SPEP : E +N°...)					
SPEP	E2	Equipements communaux	COMMUNE	1.44	Route de Lille

APRES

LA BASSEE					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Servitudes de projets d'équipements publics (SPEP : E +N°...)					

Point 2 - Rue d'Estaires - Suppression de la servitude de projets d'équipements publics (SPEP) E1 figurant au PLU au bénéfice de la commune en vue de la réalisation d'équipements communaux.

□ CONTEXTE

La SPEP E1 a été inscrite au PLU, au profit de la commune de La Bassée, pour la réalisation d'équipements communaux, rue d'Estaires. La commune envisageait de créer, sur les emprises de la SPEP, une aire de stationnement. Il apparaît cependant que ce projet d'aire de stationnement n'est pas réalisable à cet emplacement, l'accès sur la rue d'Estaires étant trop étroit.



□ OBJECTIF

Il est ainsi proposé de supprimer la servitude de projets d'équipements publics (SPEP) E1 afin de tenir compte des contraintes d'aménagement du site qui ne permettent pas la réalisation du parking initialement souhaité.

Cette suppression permettra de libérer le site de cette contrainte et d'ouvrir les possibilités d'autres utilisations du site.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

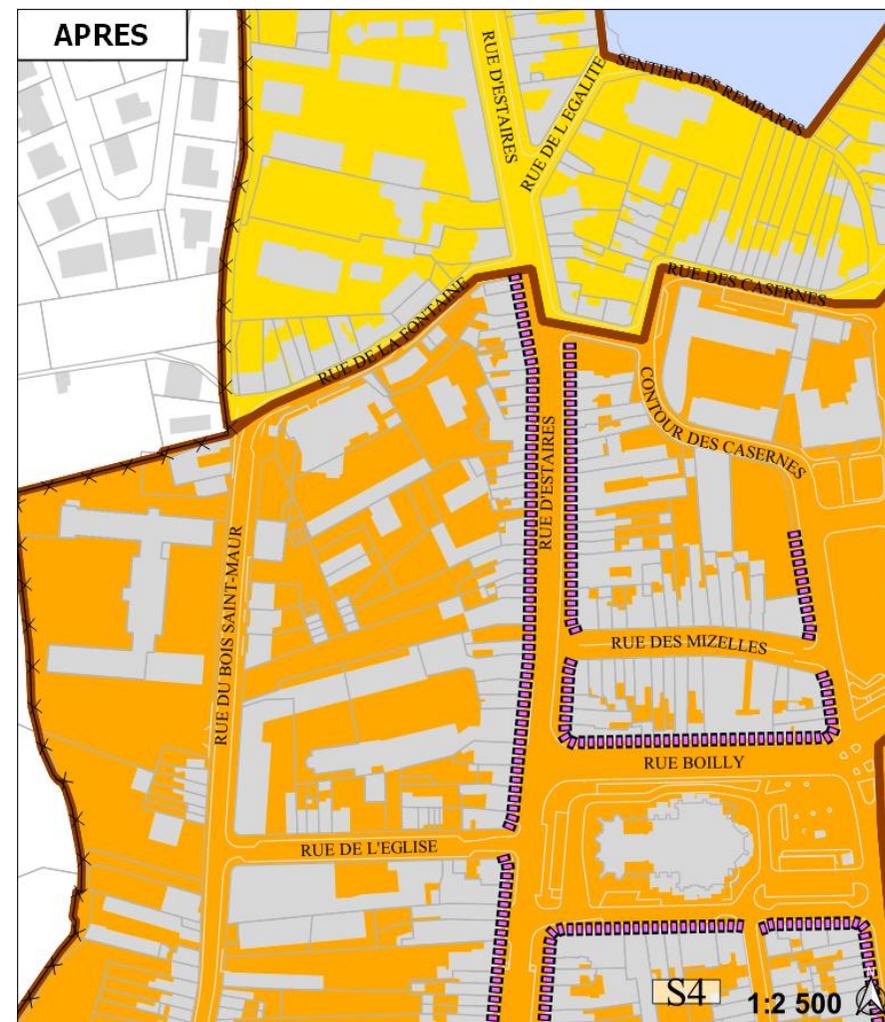
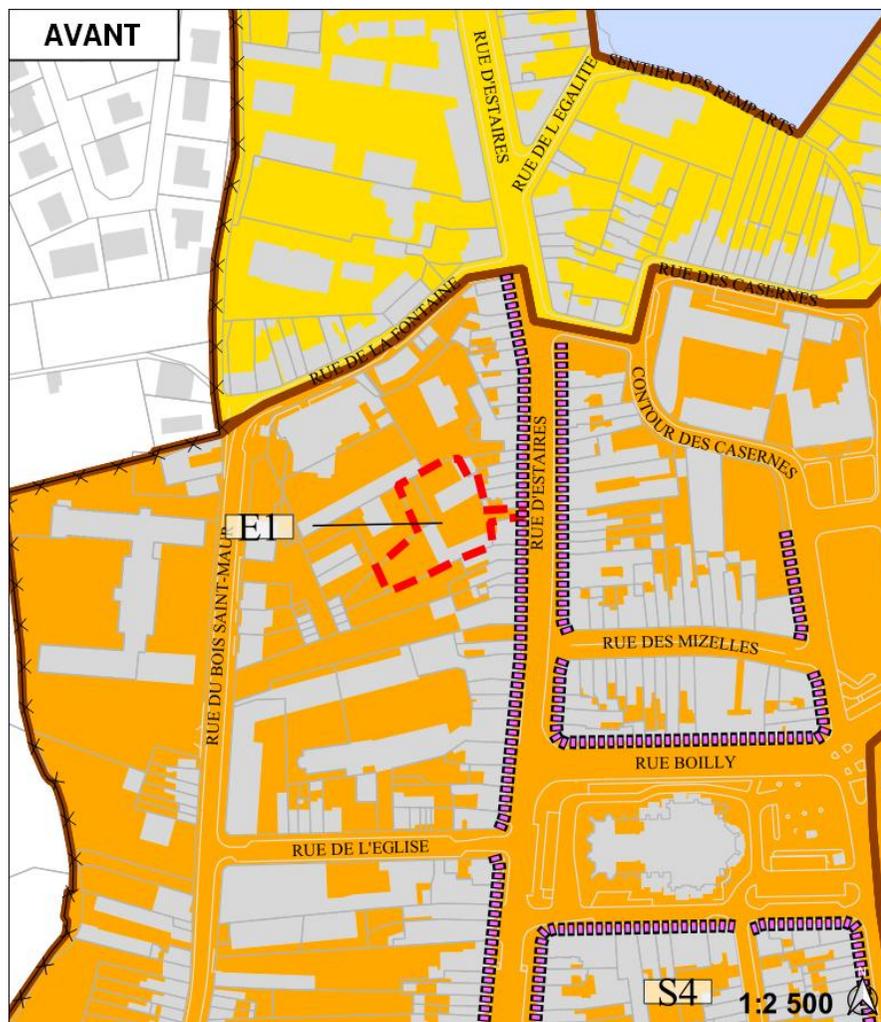
- **Carte générale de destination des sols, commune de La Bassée : Retrait de la SPEP E1 rue d'Estaires,**
- **Emplacements réservés, commune de La Bassée : Supprimer la SPEP E1.**

La Bassée – Point n°2

Rue d'Estaires : Carte générale de destination des sols, Retrait de la SPEP E1
rue d'Estaires,



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](#)

La Bassée – Point n°2

Rue d'Estaires: Livre des emplacements réservés, Supprimer la SPEP E1.



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

AVANT

LA BASSEE					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Servitudes de projets d'équipements publics (SPEP : E +N°...)					
SPEP	E1	Equipements communaux	COMMUNE	0.12	Rue d'Estaires

APRES

LA BASSEE					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Servitudes de projets d'équipements publics (SPEP : E +N°...)					

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

[Retour à la liste des communes](#)