



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL LA MADELEINE

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

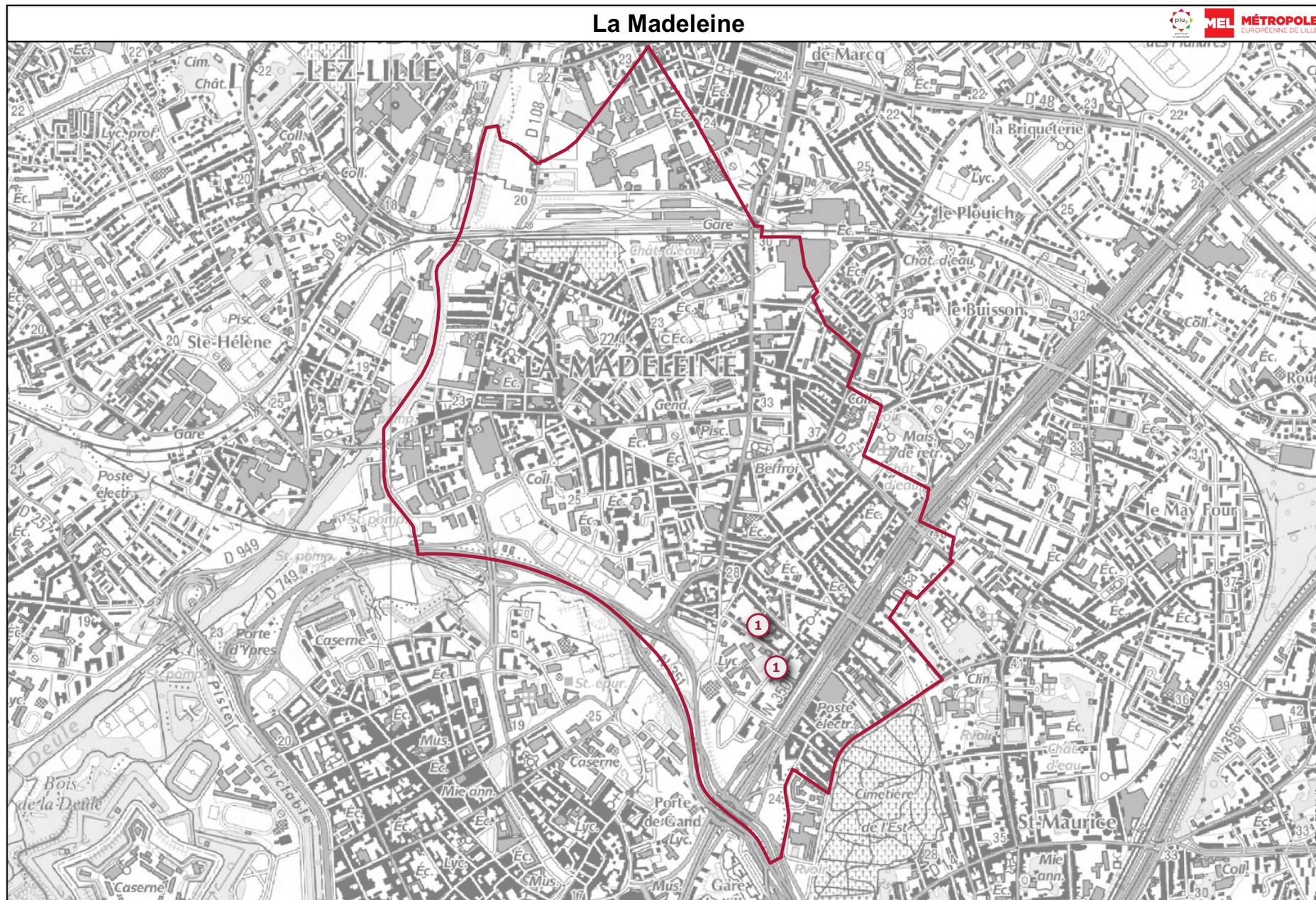
[Retour à la liste des communes](#)

Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - Avenue Germaine et avenue Suzanne - Inscription de marges de recul.](#) ↗

[Point 2 - Quartier du Ballon - Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation \(OAP\) n°38 « Quartier du Ballon » et du règlement « ULM »](#) ↗

La Madeleine



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

Point 1 - Avenue Germaine et avenue Suzanne - Inscription de marges de recul.

☐ CONTEXTE

Ces rues sont caractérisées par des maisons implantées en retrait, l'espace libre entre la rue et la façade étant souvent composé de jardinets en front à rue. Ce retrait participe à la qualité paysagère du quartier.

Afin de préserver cette ambiance très particulière au secteur, des marges de recul ont été inscrites notamment avenue des Fleurs, avenue Simone. Ces marges de recul permettent d'imposer un recul minimal par rapport à la voie pour les futures constructions afin d'harmoniser leur implantation et de ménager un espace à l'avant du bâti. Toutefois, l'avenue Germaine et l'avenue Suzanne présentant les mêmes caractéristiques n'ont pas fait l'objet du même traitement.



□ OBJECTIF

Ce point de modification 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 est ainsi proposé d'inscrire une marge de recul avenue Germaine et avenue Suzanne imposant un retrait pour l'implantation des futures constructions afin de permettre une implantation homogène de ces dernières et de constituer un tissu urbain plus cohérent avec l'existant.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

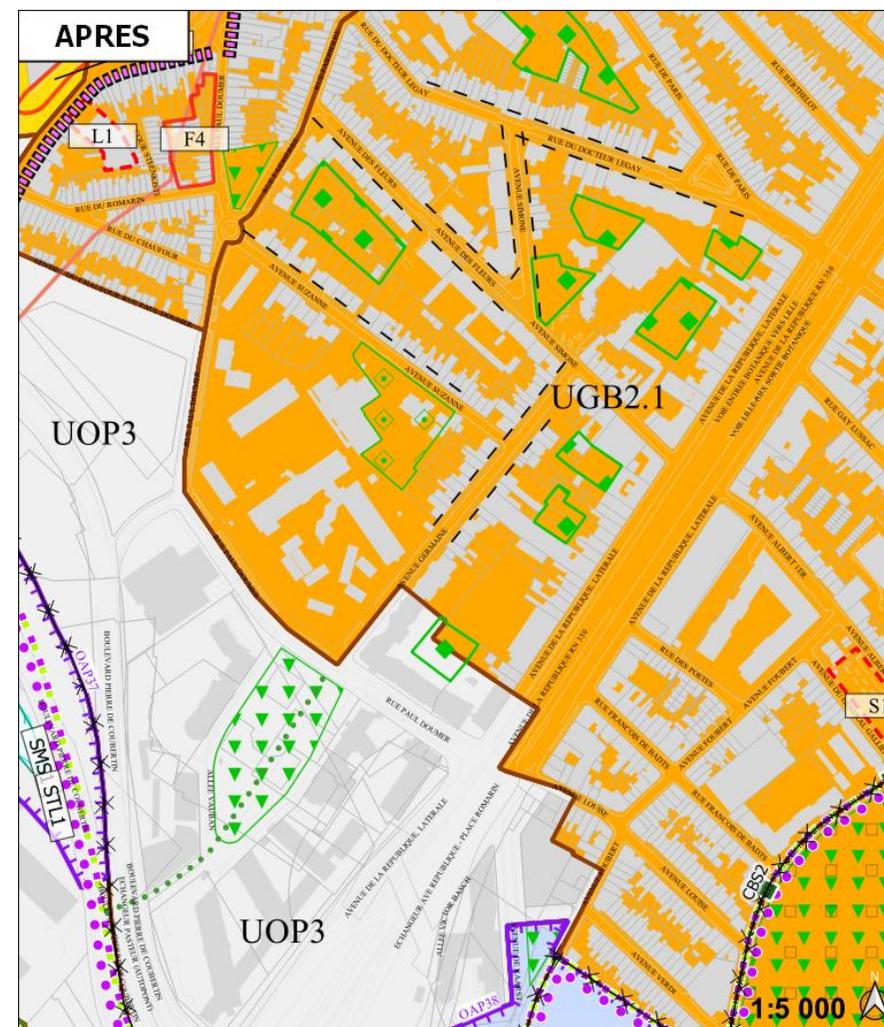
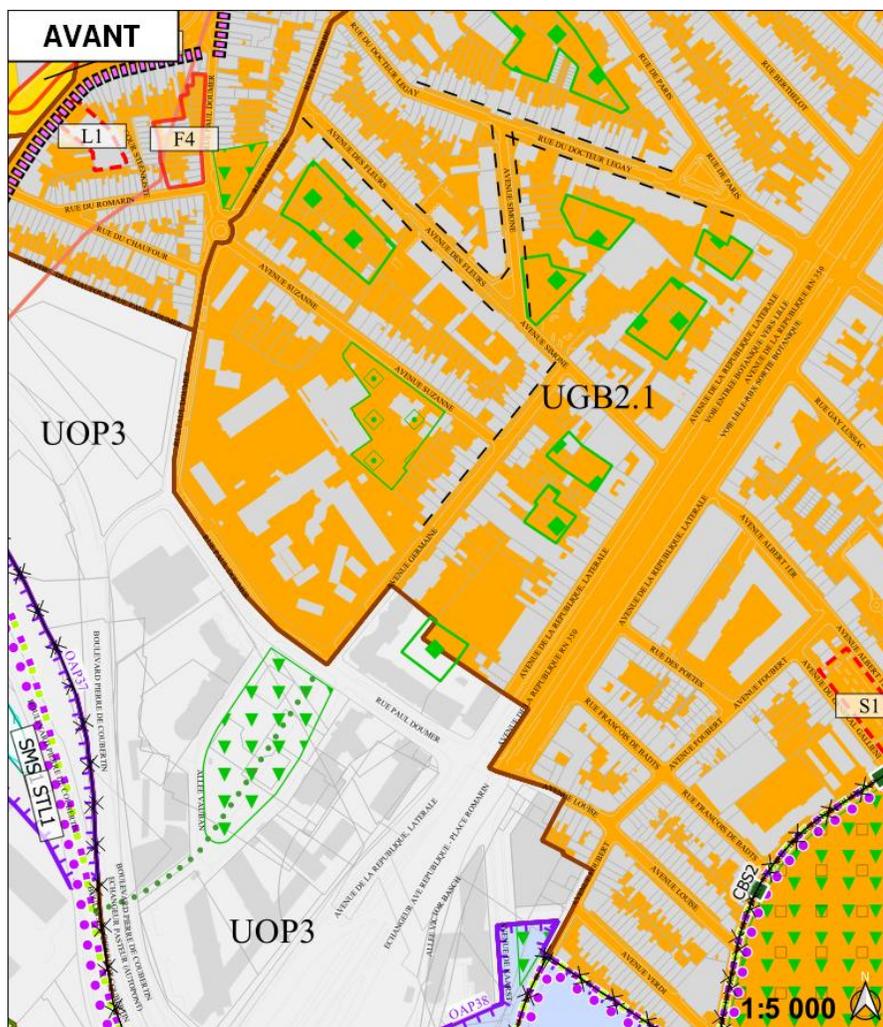
- **Carte générale de destination des sols, commune de La Madeleine : inscription d'une marge de recul du n°3 au n°35 de l'avenue Germaine et du n°1 au n°23 de l'avenue Suzanne.**

La Madeleine – Point n°1

Avenue Germaine et avenue Suzanne : Carte générale de destination des sols, inscription d'une marge de recul du n°3 au n°35 de l'avenue Germaine et du n°1 au n°23 de l'avenue Suzanne.



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

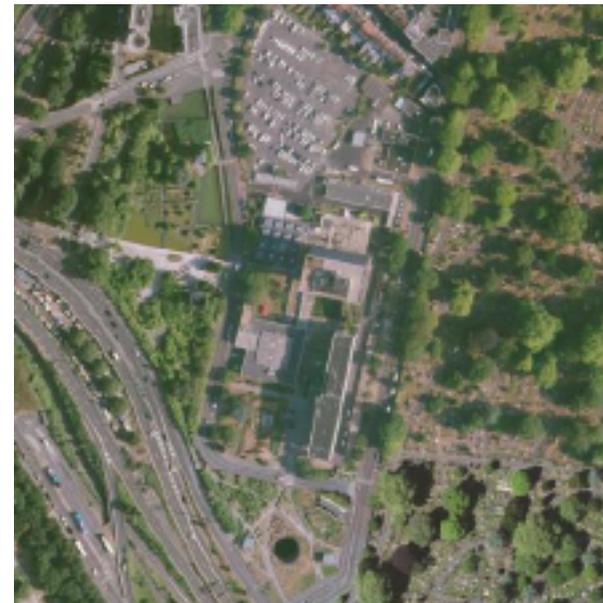
Point 2 - Quartier du Ballon - Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°38 « Quartier du Ballon » et du règlement « ULM »

□ CONTEXTE

Suite au transfert du siège de la MEL Boulevard des Cités Unies à Lille, il convient de déterminer le devenir des constructions initialement dédiées à ce siège rue du ballon pour ajuster et préciser les orientations d'aménagement du site en conséquence.

Les principaux enjeux et objectifs suivants demeurent :

- réussir la couture urbaine entre Euralille et le quartier du Romarin, géographiquement très proches mais radicalement différents dans leurs formes urbaines;
- gérer la transition des hauteurs de bâti ;
- préserver, mettre en valeur et relier les entités paysagères existantes : cimetière de l'Est, Jardin des Géants, Parc Matisse
- respecter le cadre de vie des habitations de l'avenue Verdi à La Madeleine.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de développer un cadre de vie adapté aux attentes de chacun en promouvant la qualité dans les opérations d'aménagement, et en travaillant l'insertion du projet dans son environnement.

Ce point s'inscrit également dans la volonté du PADD de renforcer le cœur métropolitain pour accroître le rayonnement et l'attractivité de la métropole, et d'en faire un espace emblématique de la qualité architecturale des constructions, des ouvrages et de l'aménagement de l'espace public.

Ainsi, le règlement ULM et l'OAP n°38 du quartier du ballon à Lille sont adaptés à la marge principalement sur les points suivants :

- **Supprimer les références au siège de la Métropole Européenne de Lille qui ne s'implantera pas sur le site, et transférer les surfaces de plancher dédiées en surfaces de « bureaux » ;**
- **Supprimer l'orientation prévoyant la création, au sud du site, du parvis du siège de la MEL ;**
- **Adapter le principe des hauteurs pour en permettre une variation, tout en maintenant des hauteurs au Nord du site en harmonie avec les maisons existantes le long de l'avenue Verdi, et ce pour préserver l'environnement bâti existant ;**
- **Inscription des objectifs de la ville bas carbone dans l'OAP n°38**

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Livre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – projet urbain : Modification de l'OAP n°38 ;**
- **Règlement : Modification du règlement ULM (livre 4)**

Ce règlement est également concerné par d'autres évolutions, notamment dans le livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones. Ces évolutions sont présentées dans la première partie du dossier de la modification.

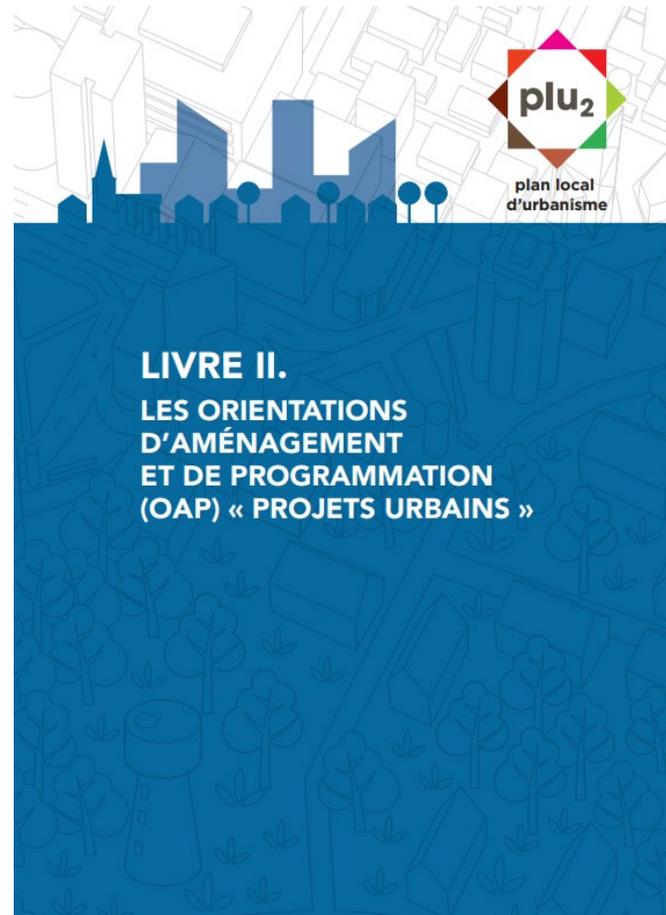
La Madeleine – Point n°2

Quartier du Ballon : Livre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – projet urbain, Modification de l'OAP n°38



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

Cliquez sur l'image pour accéder au document



La Madeleine – Point n°2

Quartier du Ballon : Règlement, Modification du règlement ULM (livre 4)



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

Cliquez sur l'image pour
accéder au document



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 cultivés 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...]

[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

[Retour à la liste des communes](#)