



plan local  
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

# CAHIER COMMUNAL LE MAISNIL

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 du règlement qui concernent les 5 PLU communaux de Aubers, Bois-Grenier, Fromelles, Le Maisnil et Radinghem-en-Weppes. Elles font écho aux évolutions proposées dans le règlement du PLUI des 85 communes historiques de la MEL. Ces évolutions 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.

- **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 (Orientations 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.
- **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 ?**

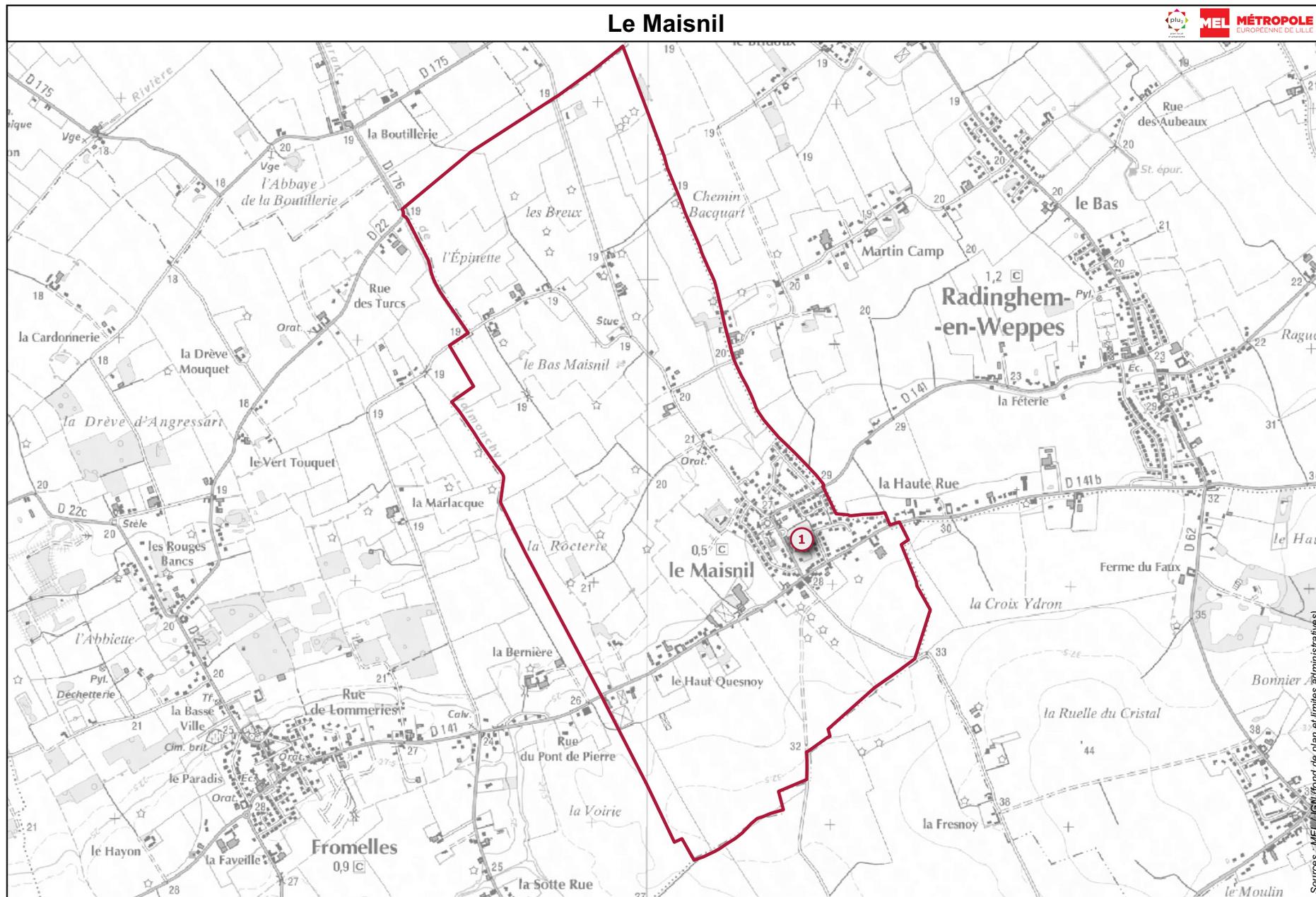
Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

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 l'Église - Modification du libellé de l'Emplacement Réservé aux Logements \(ERL\) n°1.](#) 



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

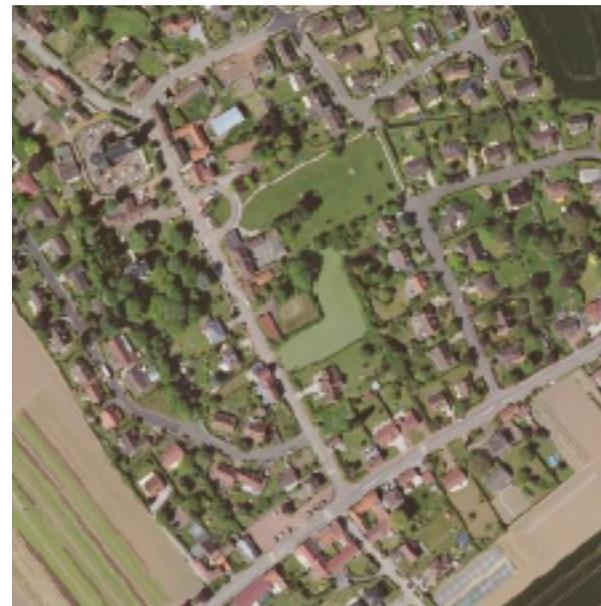
## Point 1 - Rue de l'Église - Modification du libellé de l'Emplacement Réservé aux Logements (ERL) n°1.

### □ CONTEXTE

Un emplacement réservé a pour objet, dans son périmètre, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. L'emplacement réservé aux logements (ERL) L1 inscrit rue de l'Église prévoit la réalisation de « Logements intermédiaires ».

Le terme « intermédiaire » amène une ambiguïté puisqu'il peut faire référence à l'implantation future des constructions (le logement intermédiaire pouvait être compris comme du logement individuel groupé) mais aussi au prix du futur logement (comprendre ici à des prix de cession abordables).

La réécriture du libellé de l'ERL permettra de lever cette ambiguïté en précisant la programmation souhaitée sur ce secteur en cœur de bourg.



## □ 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 ainsi proposé de modifier la description de l'ERL L1 en « production d'au moins 30% de logements locatifs ».

La réécriture de ce point s'inscrit également dans la volonté du PADD de dynamiser la production de logements sur le territoire métropolitain et de 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 PLAN LOCAL D'URBANISME

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Livre des emplacements réservés, commune de Le Maisnil : Modifier la description de l'ERL L1 : Production d'au moins 30 % de logements locatifs.**

**Le Maisnil – Point n°1**

Rue de l'Église : Livre des emplacements réservés, Modifier la description de l'ERL L1, Production d'au moins 30 % de logements locatifs.



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

**AVANT**

LE MAISNIL					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)					
ERL	L1	<del>Production de logements intermédiaires</del>	COMMUNE	0.41	Rue de l'Eglise

**APRES**

LE MAISNIL					
Type	N°	Description	Bénéficiaire	Superficie (en Ha)	Adresse
Emplacement réservé aux logements (ERL : L +N°...)					
ERL	L1	Production d'au moins 30 % de logements locatifs	COMMUNE	0.41	Rue de l'Eglise

## 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] Coeur 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 Euraminimalitaire
-  [UCH] Zone des activités hospitalières
-  [UCJ] Zone de la cité jardin de la délivrance
-  [UCP] Zone du centre pénitentiaire
-  [UEP] Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif
-  [UGS] Zone du site du Grand stade
-  [UH] Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille
-  [ULM] Zone du quartier du ballon
-  [UPL] Zone portuaire
-  [UU] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
-  [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
-  [UV2] Zone de l'aérodrome

### Urbain aménagement

-  [UZ] Zone d'aménagement concerté (ZAC)
-  [UOP] Zone d'opération d'aménagement

### À urbaniser

-  [AUCM] Zone à urbaniser constructible mixte
-  [AUCMZ] Zone à urbaniser constructible mixte en ZAC
-  [AUCA] Zone à urbaniser constructible activités
-  [AUCAZ] Zone à urbaniser constructible activités en ZAC
-  [AUCAOP] Zone à urba. constructible activités en opé. d'aménagement
-  [AUDM] Zone à urbaniser différée mixte
-  [AUDA] Zone à urbaniser différée activités

### Parc Urbain

-  [UP] Zone de parc urbain

### Agricole

-  [A] Zone agricole

### Naturel

-  [N] Zone naturelle
-  [NE] Zone naturelle écologique
-  [NL] Zone naturelle de loisirs
-  [NJ] Zone naturelle de jardin

## EMPLACEMENT RESERVE [RÈGLEMENT]

-  [F] Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)
-  [C] Emplacement réservé de continuité écologique (ERC)
-  [S] Emplacement réservé de superstructure (ERS)
-  [L] Emplacement réservé aux logements (ERL)

-  [E] Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)
-  [A] Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
-  [SMS] Servitude de mixité sociale (SMS)
-  [STL] Servitude de taille de logement (STL)

## PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

-  [EB] Espaces Boisés Classés
-  [SP] Squares et parcs
-  [JF] Jardins Familiaux
-  [TC] Terres cultivés en zones urbaine
-  [SPS] Secteur paysager et / ou arboré à préserver simple
-  [SPN] Secteur paysager et / ou arboré à préserver normal
-  [SPR] Secteur paysager et / ou arboré à préserver renforcé
-  [BS] Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
-  [ZB] Zone tampon des réservoirs de biodiversité
-  [ENR] Espace naturel relais
-  [CBS1] Coefficient de biotope [CBS 1]
-  [CBS2] Coefficient de biotope [CBS2]

## [SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [DUP] Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captants
-  [AAC] 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]
-  [i3] 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

-  [ZH1] 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.U<sup>2</sup>

## 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](#)