



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL WASQUEHAL

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

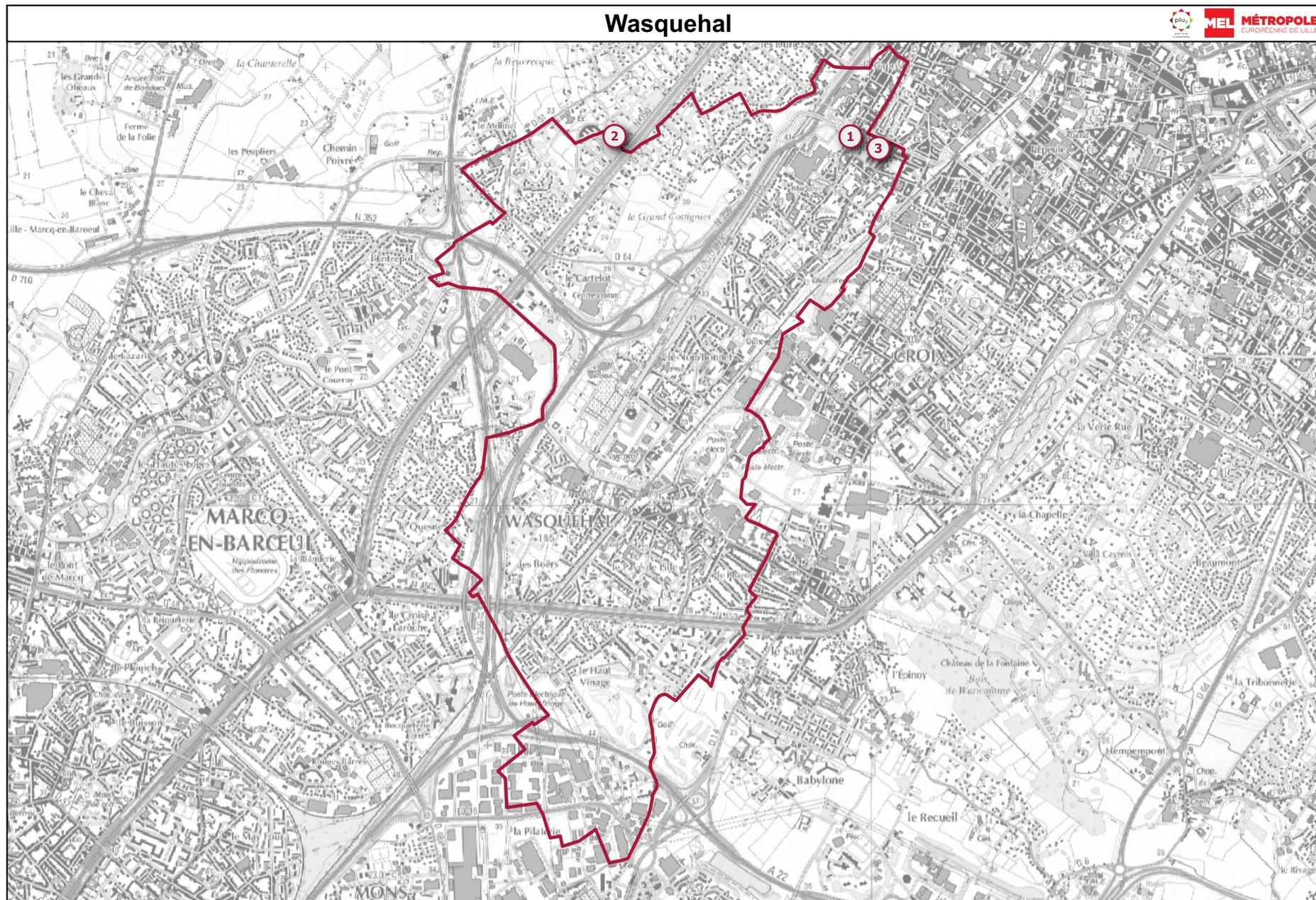
[Retour à la liste des communes](#)

Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - Quartier du Capreau - Diminution des hauteurs autorisées.](#) ↩

[Point 2 - 35 avenue de la Marne - Inscription d'un manoir à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager \(IPAP\).](#) ↩

[Point 3 - Quartier du Capreau - Adaptation du zonage avec la réalité du tissu urbain sur la partie sud du quartier.](#) ↩



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

Point 1 - Quartier du Capreau - Diminution des hauteurs autorisées.

□ CONTEXTE

Le quartier du Capreau est couvert par plusieurs zonages auxquels sont associés des plafonds de hauteurs différents pour les constructions futures, chaque zonage du secteur étant doté de hauteurs différentes sur le plan des hauteurs : NR/22m pour le zonage UE, NR/16m pour le zonage UGB5.1 et 10m/13m pour le zonage UGB3.1 (dans les couples de hauteur, la première mention correspond à la hauteur de façade maximale, la seconde à la hauteur absolue maximale).

Afin de prendre en compte les caractéristiques de la morphologie du quartier, d'éviter des constructions trop hautes et de garantir une meilleure intégration des constructions futures dans le tissu urbain existant, il convient d'adapter le plan des hauteurs des secteurs classés en UGB3.1 et de le ramener à un couple de hauteurs 7m/10m.



□ 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 s'agit ainsi d'appliquer des règles adaptées pour les futures constructions en fonction du contexte et des besoins locaux.

Il est proposé de modifier le plan des hauteurs des secteurs UGB3.1 du quartier du Capreau afin d'appliquer une hauteur maximale des façades de 7 m et une hauteur maximale absolue de 10 m pour les futures constructions. Ces dispositions permettront d'intégrer au mieux les futures constructions dans le tissu urbain existant.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Plan des hauteurs : passage d'un couple de hauteur façade/hauteur absolue de 10m/13m en 7m/10m pour la zone UGB 3.1**

Wasquehal – Point n°1

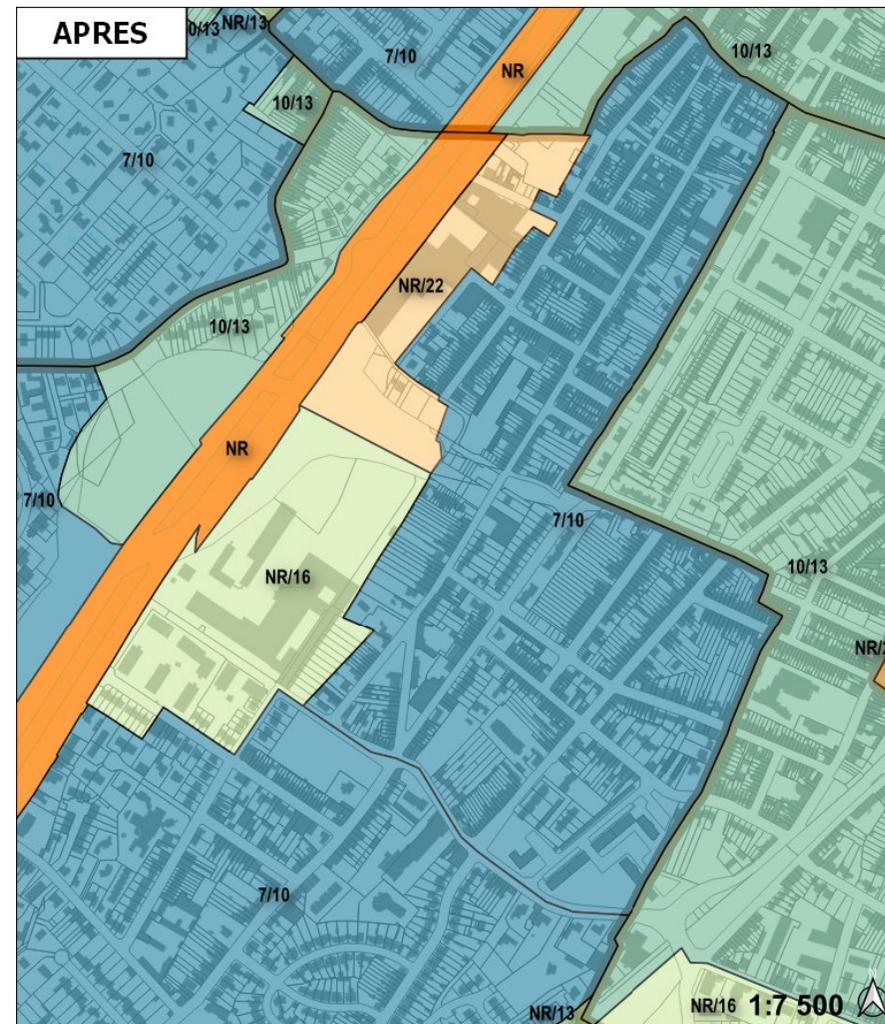
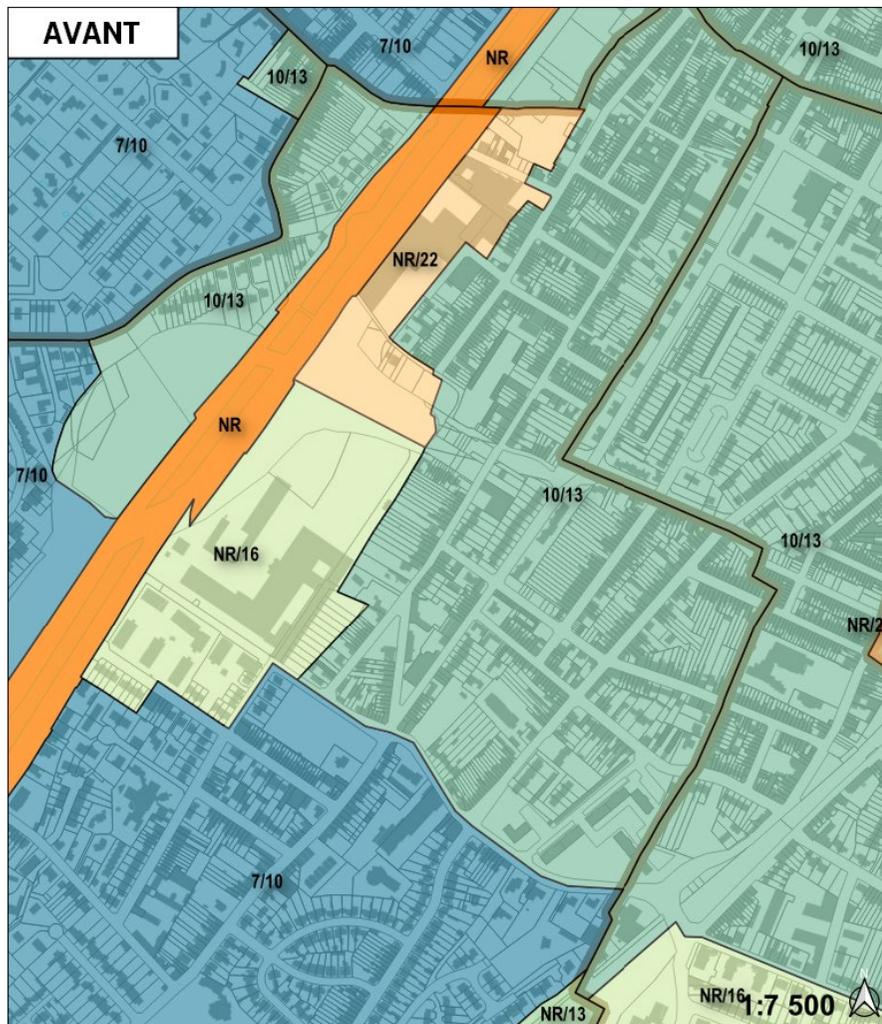
Quartier du Capreau : Plan des hauteurs, passage d'un couple de hauteur façade/hauteur absolue de 10m/13m en 7m/10m pour la zone UGB 3.1



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.

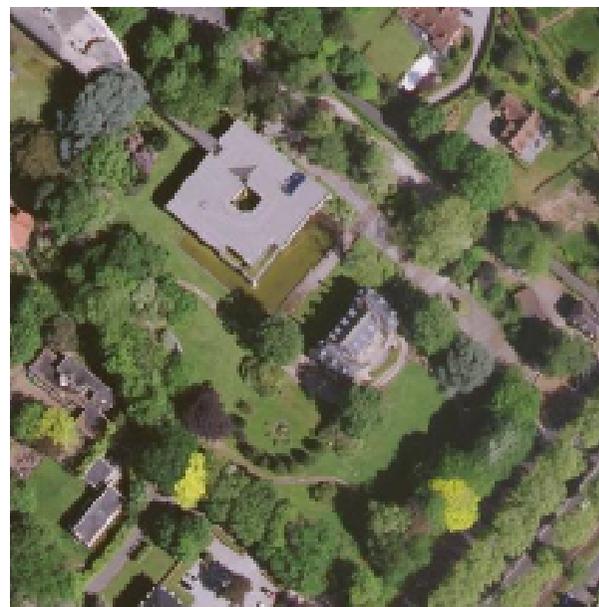
[Les légendes des cartographies sont disponibles en fin du présent dossier](#)

Point 2 - 35 avenue de la Marne - Inscription d'un manoir à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP).

□ CONTEXTE

Situé au 35 avenue de la Marne, ce manoir participe à la qualité du Grand Boulevard et à sa compréhension urbaine. La composition de cet ensemble bâti et paysagé est la suivante : une clôture délimite la propriété du Grand Boulevard, puis vient un front végétalisé, derrière lequel se trouve la cour d'honneur puis le manoir, dont la façade conserve une cohérence classique.

La façade de ce manoir est en brique et en pierre, et sa toiture en ardoise. L'intérêt architectural de ce manoir réside en la parfaite symétrie de sa façade, en sa taille et à l'originalité des cintres arrondis et des boiseries des fenêtres.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de valoriser la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural du territoire

Ainsi, le PLU est doté d'un Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP) qui permet notamment la préservation d'éléments ponctuels, non protégés par d'autres dispositifs nationaux, et concourant à l'identité du territoire et à la qualité des paysages.

Cet inventaire est établi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Il est ainsi proposé dans la modification d'inscrire de nouveaux éléments à cet inventaire sur la commune afin de conforter la protection du patrimoine sur le territoire. Avec cette inscription, le ou les éléments repérés doivent ainsi respecter les dispositions spécifiques dédiées à l'IPAP reprises dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU et qui permettent de garantir le maintien de la qualité patrimoniale du bien.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Inscription de cet édifice à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Catégorie : Edifice singulier Famille : Edifice habité [A]**
- **Report graphique de cet IPAP à l'atlas du patrimoine.**

Wasquehal – Point n°2

35 avenue de la Marne (A013) : Inscription de cet édifice à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager en Catégorie : Edifice singulier - Famille : Edifice habité [A]



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

WASQUEHAL		
Identification	Description	Argumentaire/commentaire
Catégorie : Edifice singulier Famille : Edifice habité [A]		
Numéro : A013 Désignation : Manoir Adresse : 35, Avenue de la Marne	Manoir en brique et pierre avec un toit en ardoise	L'intérêt architectural de l'édifice réside en la parfaite symétrie de sa façade, à sa taille et à l'originalité des cintres arrondis et des boiseries des fenêtres.

Wasquehal – Point n°2

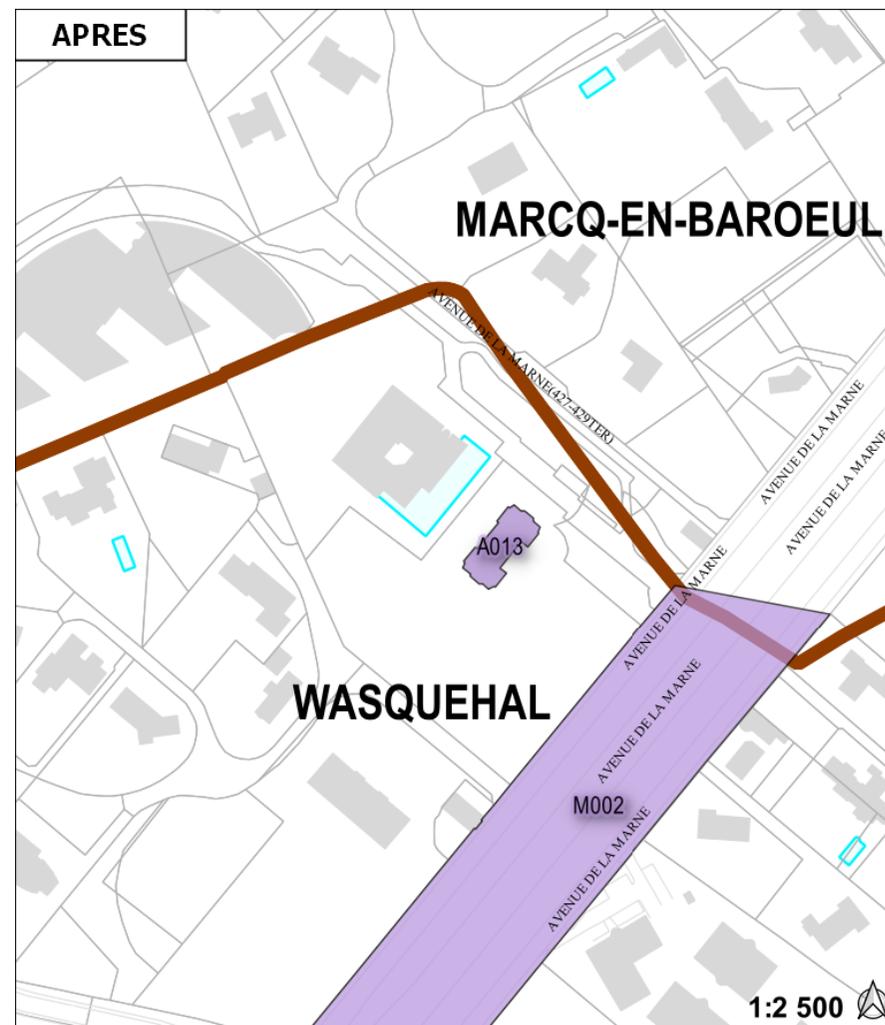
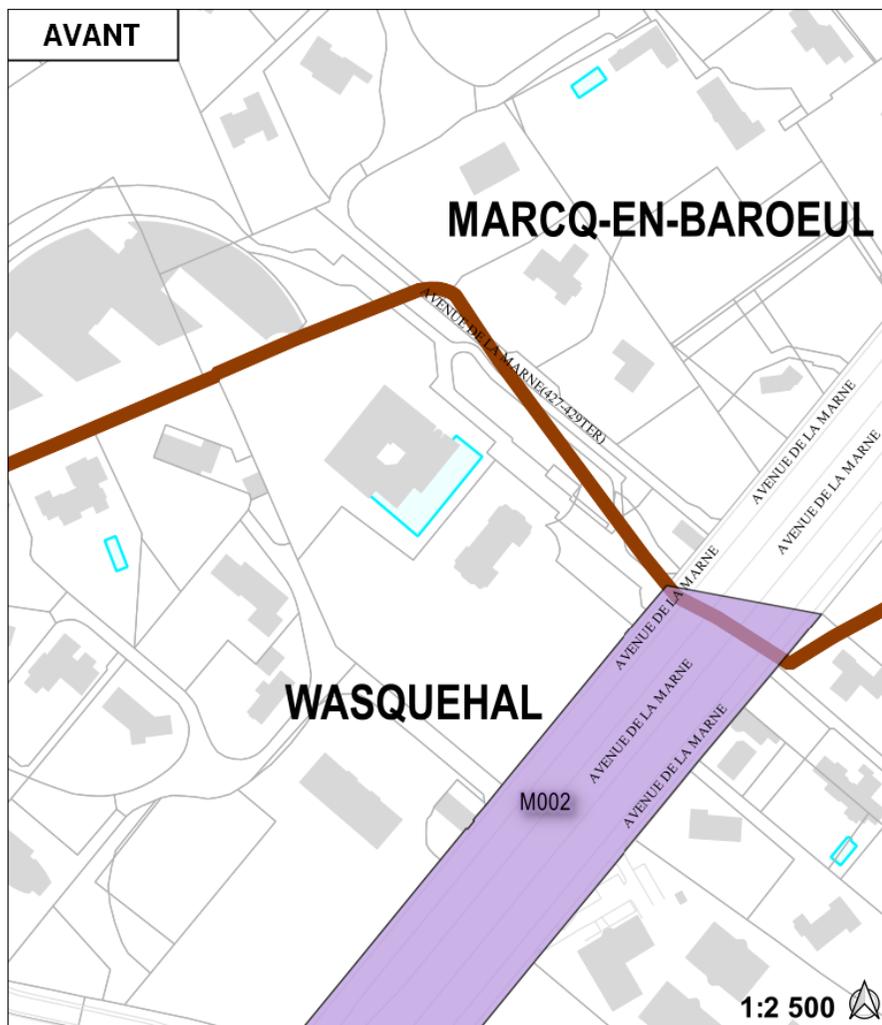
35 avenue de la Marne (A013) : Report graphique de cet IPAP à l'atlas du patrimoine.



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](#)

Source cartographiques : MEL / DGFIP

Point 3 - Quartier du Capreau - Adaptation du zonage avec la réalité du tissu urbain sur la partie sud du quartier.

□ CONTEXTE

Le secteur du Capreau est couvert pour partie du zonage UGB3.1 qui correspond au tissu résidentiel de l'ère industrielle. Ce tissu se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

L'emprise au sol n'y est pas réglementée mais les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.

Il apparaît que ce zonage n'est pas adapté à la morphologie du secteur du Capreau, qui ne présente pas les caractéristiques de ce tissu. Il correspond plus aux caractéristiques du tissu résidentiel intermédiaire repris au PLU en zonage UGB4.2. Celui-ci se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opération d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver. A noter que, dans ce zonage, l'emprise au sol est limitée à 30%.



□ 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 s'agit ainsi d'appliquer des règles adaptées pour les futures constructions en fonction du contexte et des besoins locaux.

Il est proposé de modifier le secteur identifié de UGB3.1 (zonage des tissus résidentiels de l'ère industrielle) en UGB4.2 (zonage des tissus résidentiels intermédiaires) afin de mieux d'adapter à la morphologie du secteur, et de garantir une meilleure intégration des constructions futures dans le tissu urbain existant. Cette modification permettra également de mieux gérer l'évolution des constructions existantes, notamment pour l'implantation d'extension ou d'annexe.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Carte générale de destination des sols, commune de Wasquehal : changement du zonage UGB 3.1 en UGB 4.2 sur le secteur sud du quartier du Capreau.**

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
-  [UJ] Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq
-  [UV1] Zone dédiée à l'activité aéronautique
-  [UV2] Zone de l'aérodrome

Urbain aménagement

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

À urbaniser

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

Parc Urbain

-  [UP] Zone de parc urbain

Agricole

-  [A] Zone agricole

Naturel

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

EMPLACEMENT RESERVE [RÈGLEMENT]

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

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

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

-  Espaces Boisés Classés
-  Squares et parcs
-  Jardins Familiaux
-  Terres cultivées en zones urbaine
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver simple
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver normal
-  Secteur paysager et / ou arboré à préserver renforcé
-  Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle
-  Zone tampon des réservoirs de biodiversité
-  Espace naturel relais
-  Coefficient de biotope [CBS 1]
-  Coefficient de biotope [CBS2]

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captants
-  Secteur de vulnérabilité des champs captants [AAC 1 à 3]

PRESCRIPTIONS DIVERSES [RÈGLEMENT]

-  Linéaire commercial "Toute activité"
-  linéaire commercial "artisanal et commercial"
-  Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"
-  Marge de recul
-  Prescriptions spéciales de voirie
-  Secteur de bonne qualité de desserte
-  Secteur affecté au domaine public ferroviaire
-  Périmètre d'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain
-  Cheminement piéton existant ou à créer

RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

-  [n ou n1] Sols pollués [n ou n1]
-  [B] Autre secteur à risque d'inondation [3]

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [I1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [11]
-  [I2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [12]

[ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]

-  [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

-  Zone humide [ZH1] ou zone à dominante humide [ZDH 0 à 4 ou sans enjeu identifié]
-  Emprise bâtie
-  Parcelle
-  Limite communale
-  Voies d'eau [rivière, canal, plan d'eau...]

Échelle au 1 : 5000 

[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](#)