

## Comment accéder au projet de PLU2 arrêté ?

Le dossier de PLU2 arrêté peut être téléchargé sur le site internet de la MEL, via un espace dédié ouvert aux communes et partenaires dans le cadre de la consultation administrative :

<http://www.mel.fr/sites/lmdu/mel/services/amenagement-du-territoire/plu/communes-et-partenaires.html>

Les codes d'accès sont :

Nom d'utilisateur : documentationPLU

Mot de passe : docPLU

## **Annexe : Ajustements proposés dans la rédaction du projet de PLU2**

### **Règlement**

#### **Livre 1 – Dispositions générales du règlement (applicables à toutes les zones)**

##### **Titre 1, Chapitre 2, Section 1 : Dispositions relatives à la valorisation de la biodiversité et à la protection des espaces naturels et de plein air**

###### V- Coefficient de biotope par surface (CBS) (pages 15-16)

Pour une bonne compréhension de l’outil par les usagers, le paragraphe introduisant le CBS mériterait d’être développé pour rappeler les objectifs poursuivis et préciser la méthode de calcul (éventuellement des exemples de calcul) pour davantage de clarté.

Les bonus de CBS pour arbre, arbuste ou gîte à faune répondent à des enjeux intéressants mais peuvent également être utilisés de manière excessive pour atteindre le coefficient exigé sans garantir la qualité des espaces végétalisés produits. C’est pourquoi un plafonnement des bonus semble pertinent.

Proposition d’écriture :

Dans la fiche du règlement « Coefficient de Biotope par Surface », dans les conditions particulières d’application des CBS applicables au territoire de Lille, Hellemmes et Lomme (CBS 1 et 2 de Lille) :  
« Les bonus peuvent être cumulés dans la limite de 0,05 points de bonus. »

##### **Titre 1, Chapitre 2, Section 5 : Dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle**

###### II- Mixité fonctionnelle (page 47)

Le rapport de présentation du projet de PLU2, dans sa partie « explication et justification des choix retenus pour établir le règlement », précise pour la justification des règles de mixité fonctionnelle (page 171) que le dispositif des linéaires commerciaux permet de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s’effectue l’accueil de la clientèle. Il est également rappelé que le PLU peut interdire les services et les bureaux en rez-de-chaussée au titre des constructions nouvelles et changements de destination dans un secteur géographiquement limité pour y favoriser l’implantation de commerces de proximité. L’objectif ici identifié est bien la lutte contre la tertiarisation excessive des rez-de-chaussée sur certains linéaires.

La disposition réglementaire qui en découle est la possibilité d’instaurer des linéaires « artisanal et commercial ». Dans ces linéaires, la règle prévoit que le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l’artisanat, au commerce de détail et à des équipements d’intérêt collectif et services publics. Sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés préalablement.

La règle précise donc expressément l’interdiction des bureaux et services pour confirmer l’objectif de lutte contre la tertiarisation. Cette formulation exclut cependant également des linéaires identifiés la restauration, l’hébergement hôtelier ou les cinémas. Au regard des éléments de justification de la règle et de l’interdiction expresse des bureaux et services, il semble qu’il s’agisse d’un effet non souhaité de la règle, d’autant plus que les activités de restauration, hébergement hôtelier ou cinéma participeraient de la diversification des activités recherchée sur ces linéaires.

Propositions d'écriture :

Option 1 : Modifier la règle applicable au linéaire « artisanal et commercial » comme suit :

Dans les linéaires « artisanal et commercial », le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier, au cinéma et à des équipements d'intérêt collectif et services publics. Sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés préalablement.

Option 2 : Créer une troisième catégorie, le linéaire « artisanal et commercial élargi » :

Dans les linéaires « artisanal et commercial élargi », le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier, au cinéma et à des équipements d'intérêt collectif et services publics. Sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés préalablement.

## **Titre 1, Chapitre 2, Section 6 : Dispositions relatives à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique**

### **II- Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales (pages 48-49)**

Les dispositions relatives à l'obligation de raccordement au réseau de chaleur urbain constituent une avancée importante par rapport aux dispositions actuelles. En dehors des zones de proximité des réseaux de chaleur, la règle proposée encourage à recourir à des solutions collectives de production et de distribution d'énergie.

Cependant, cette proposition d'écriture semble peu volontaire au regard des enjeux identifiés dans le PADD notamment sur la production et l'autoconsommation d'énergies renouvelables et de récupération (EnRR). Pour rappel, le PADD identifie comme objectif d'imposer des seuils de production d'EnRR dans certains projets.

Proposition d'écriture :

En dehors des zones de proximité des réseaux de chaleur, pour les constructions neuves comprenant au moins 2800m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à l'habitation ou 40 logements et pour les constructions neuves comprenant au moins 2800m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés au bureau ou services publics/d'intérêt collectif, le projet devra recourir à au moins un dispositif de production d'énergie renouvelable et/ou de récupération, couvrant une part des besoins en énergie du ou des bâtiments.

Sur les dispositions bioclimatiques, la règle prévoit, pour les constructions neuves, que les logements devront être traversant ou bénéficiant au moins de deux orientations sauf impossibilité technique ou réglementaire. La règle prévoit également que les baies éclairant les pièces principales ne peuvent être orientées uniquement au Nord, Nord-Est ou Nord-Ouest, sauf impossibilité technique et réglementaires.

L'objectif poursuivi par cette règle est justifié mais la formulation implique de devoir systématiquement motiver une orientation des logements non conforme par une contrainte technique ou réglementaire. La production de logements dans le tissu urbain existant implique de s'adapter systématiquement aux emprises publiques, à l'implantation des constructions voisines ou à la forme de la parcelle et dans ces conditions, même si la meilleure orientation pour les logements est toujours recherchée dans l'étude des projets, il serait difficile, lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, de systématiquement motiver l'orientation retenue pour chaque logement, fragilisant ainsi la sécurité juridique des permis de construire délivrés.

Une nouvelle rédaction de cette règle pourrait, tout en poursuivant le même objectif, permettre de mieux s'adapter aux contraintes de la production de logement dans le tissu urbain existant.

Proposition d'écriture :

Pour les constructions neuves, la production de logements traversant ou bénéficiant au moins de deux orientations devra être recherchée autant que possible. De même, il conviendra d'éviter que les baies éclairant les pièces principales soient orientées uniquement au Nord, Nord-Est ou Nord-Ouest.

## **Titre 2, Chapitre 2 : Volumétrie et implantation des constructions**

### Section 1 : Emprise au sol (page 55)

Les règles d'emprise au sol maximale autorisée ne prévoient pas dans leur rédaction proposée d'exceptions ou de dérogations qui sont pourtant indispensables au regard des enjeux de construction dans un tissu urbain lillois existant et donc contraint. Dans la continuité des dispositions du PLU actuellement en vigueur, plusieurs cas particuliers peuvent être identifiés pour permettre des dépassements de l'emprise fixée.

Proposition d'écriture :

Le dépassement de l'emprise au sol maximale prévue aux livres 2, 3 et 4 est autorisé dans les cas suivants :

- Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement d'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation,
- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500m<sup>2</sup> qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distances de moins de 15 mètres,
- En cas de dent creuse.

La suppression, par rapport au PLU en vigueur, de la dérogation pour amélioration des conditions d'habitabilité des constructions existantes ne permet plus de bénéficier de l'emprise existante lorsque qu'un propriétaire procède à la démolition et reconstruction d'une extension arrière pour en améliorer le confort, thermique notamment, et la solidité. Ces situations étant très fréquemment rencontrées dans le tissu résidentiel de l'aire industrielle, il conviendra de trouver une écriture juridiquement stable pour ne pas bloquer des projets qui participent à une rénovation qualitative de l'habitat ancien.

### Section 3 : Dispositions relatives à l'implantation des constructions (pages 56-58)

Pour les mêmes raisons, une dérogation aux règles d'implantation des constructions devrait être prévue pour des travaux motivés par une mise aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité.

Proposition d'écriture :

Il peut être dérogé aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou sur une même unité foncière, pour les travaux portant sur une construction existante, si la demande de dérogation est motivée par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation.

## Titre 2, Chapitre 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions (pages 59-62)

La rédaction proposée pour cette partie du règlement présente des incohérences dans l'organisation du plan, des dispositions qui ne sont pas conformes à ce que pourrait demander l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans les secteurs de consultation obligatoire (teinte de menuiseries, positionnement des volets roulants ou isolation par l'extérieur) ou des carences sur des sujets comme le ravalement de façade.

Il semble donc difficile pour un usager de comprendre ce qu'il peut faire à la lecture de cette partie et il sera encore plus difficile d'expliquer un avis de l'ABF qui ne suivrait pas ces préconisations.

A l'échelle du territoire de Lille, Hellemmes et Lomme, la rédaction proposée dans le projet de PLU2 ne correspond pas aux principes retenus par la ville et exprimés dans nos documents pédagogiques comme la charte couleurs qui sera bientôt diffusée au public.

Proposition d'écriture :

En plus d'une réorganisation de cette partie du document pour en faciliter la compréhension par les usagers, sont proposées les corrections suivantes :

II, A, 1- Choix des matériaux :

« (...) *L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.* (...) *Dans le cas d'un ravalement portant sur une façade enduite, les revêtements doivent devront être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottés ou feutrés.* » Concernant les dispositions sur le ravalement de façade, il est étonnant que seules les façades enduites soient évoquées.

II, D- Règles générales pour les maisons de villes :

Pour une meilleure compréhension par les usagers, les dispositions reprises dans cette partie devront être réorganisées de manière cohérente entre « *pour le bâti* » et « *pour l'environnement paysager* ».

Sur « *le traitement des menuiseries* » :

« ~~Les teintes sombres sont à privilégier.~~

*Dans la mesure du possible, les volets roulants ne devront pas être visibles depuis la rue, non compris dans l'emprise des baies et implantés derrière la maçonnerie. Le cas échéant, ils devront être dissimulés derrière un lambrequin.* ~~Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie. »~~

## Titre 2, Chapitre 4 : Dispositions relatives au stationnement

### I- Normes pour les véhicules motorisés (page 65-69)

Sur la taille des places de stationnement, il serait pertinent d'encadrer également la hauteur des places pour répondre à certaines situations où places superposées ont été prévues sur un seul niveau, rendant impossible l'accès à ces places pour certains véhicules familiaux.

Proposition d'écriture :

Les places de stationnement couvertes doivent avoir une hauteur sous plafond minimale de 2,20 mètres.

Sur le traitement paysager des aires de stationnement, le traitement de ces surfaces par un revêtement perméable n'est pas valorisé dans la règle proposée si ces surfaces ne sont pas végétalisées. Cependant ce mode de traitement répond à un enjeu d'infiltration des eaux pluviales et pourrait *a minima* être comptabilisé dans le calcul des surfaces éco-aménageables avec une valeur écologique plus favorable qu'un revêtement imperméable type bitume.

Proposition d'écriture :		
Type de surface	Exemples	Valeurs écologiques
Surface imperméable	Bitume, béton...	0
Surface perméable non végétalisée	Pavage avec joints sablés, stabilisés, gravillons...	0,15
...	...	...

Sur les cas particuliers pour les normes de stationnement exigées, le cas de l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation prévoit qu'il peut être exigé la création d'une nouvelle place de stationnement pour une extension d'au moins 40m<sup>2</sup>. Si cette exigence peut être justifiée dans les secteurs S1 à S4 pour lesquels les exigences sont calculées en fonction de la surface de plancher créée, elle ne répond aux enjeux des secteurs S0 et S0.1 pour lesquels il est demandé une place par logement. Dans ces secteurs, la règle s'appliquant aux logements existants serait plus sévère que la règle applicable aux constructions neuves.

Proposition d'écriture :  
 c/ Amélioration des constructions existantes à usage d'habitation pour les secteurs S1 à S4 :  
 ...

### III- Normes pour les vélos (page 69)

Sur les normes applicables aux bureaux, il pourrait être intégrer au tableau définissant le nombre de places minimum exigé la même possibilité que pour l'habitation.

Proposition d'écriture :  
 Sur les normes applicables aux bureaux, à défaut de respecter la norme de 1,5m<sup>2</sup> de locaux vélos par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, pourra être comptabilisé un emplacement d'une hauteur utile sous plafond de 3m avec la mise en œuvre de système d'accroche à étage. Les systèmes d'attaches vélos doivent être ancrés au sol et accessibles à tous.

Sur le mode de réalisation des locaux vélos, il ne semble pas pertinent d'imposer la réalisation du local sur l'unité foncière du projet s'il répond à l'ensemble des autres critères en matière d'accessibilité.

Proposition d'écriture :  
 Les lieux de stationnement proposés seront caractérisés par :

- Une accessibilité depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Une localisation au plus près de l'entrée principale.
- L'espace de stationnement sera clos et couvert.
- L'espace de stationnement devra disposer de dispositifs « d'ancrage » / « d'attache » des vélos pour les immeubles et logements collectifs.

La mention « *situé sur la même unité foncière que le bâtiment* » devra être supprimée.

### **Titre 3 : Dispositions générales relatives aux équipements et réseaux :**

La règle pour qu'une voie soit considérée comme une voie nouvelle ouverte à la circulation publique prévoit au titre des conditions cumulatives que la voie desserve au moins 5 unités foncières distinctes. Cette condition ne correspond pas à la réalité de certaines opérations prévoyant la réalisation de plusieurs lots mais faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire unique sur une seule unité foncière.

Proposition d'écriture :

Supprimer la condition : « desservir au moins 5 unités foncières distinctes » dans les dispositions générales du règlement et le glossaire.

## Livre 3, Titre 2 : Zones Urbaines Mixtes (U)

### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies :

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes de Lille (UCM1.1.1, UCM2.1.1, UCO1.1.1, UCO2.1.1, UCO4.1.1, UCO7.1.1, UCO7.2.1, UGB2.1.1, USE2.1.1 et USE7.1.1), la rédaction de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies devrait permettre d'envisager plus largement les cas dans lesquels une implantation en retrait serait pertinente même si le principe affiché reste l'implantation à l'alignement.

#### Proposition d'écriture :

Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

### 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes de Lille (UCM1.1.1, UCM2.1.1, UCO1.1.1, UCO2.1.1, UCO4.1.1, UCO7.1.1, UCO7.2.1, UGB2.1.1, USE2.1.1 et USE7.1.1), la rédaction de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (latérales et non latérales) pourrait être légèrement corrigée pour clarifier la lecture par l'utilisateur de cette règle.

#### Proposition d'écriture :

« Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. **A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.**

*Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de  $x^\circ$  par rapport (...)* »

### 3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives non latérales :

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes de Lille, en dehors du Cœur Métropolitain (UCO1.1.1, UCO2.1.1, UCO4.1.1, UCO7.1.1, UCO7.2.1, UGB2.1.1, USE2.1.1 et USE7.1.1), la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives non latérales doit être corrigée pour permettre un gabarit qui soit plus en adéquation avec le tissu existant et pour s'inscrire dans la continuité des dispositions du PLU en vigueur.

#### Proposition d'écriture :

« Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de  $45^\circ$  par rapport à l'horizontale à partir **d'un mètre de hauteur** sur la limite séparative non latérale à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. »

### 4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes de Lille (UCM1.1.1, UCM2.1.1, UCO1.1.1, UCO2.1.1, UCO4.1.1, UCO7.1.1, UCO7.2.1, UGB2.1.1, USE2.1.1 et USE7.1.1), la règle d'implantation des constructions sur une même propriété, si elle est pertinente pour les immeubles affectés à du logement, pourrait être assouplie pour les immeubles affectés en totalité à de l'activité.

#### Proposition d'écriture :

##### Habitation :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

Activités et services publics :

Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.

5) Espaces libres et plantations :

Dans les zones urbaines mixtes du Cœur Métropolitain, afin d'améliorer la lisibilité du document pour l'usager, il pourrait être précisé qu'un coefficient de biotope par surface s'applique dans ces zones.

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes de Lille, en dehors du Cœur Métropolitain (UCO1.1.1, UCO2.1.1, UCO4.1.1, UCO7.1.1, UCO7.2.1, UGB2.1.1, USE2.1.1 et USE7.1.1), dans l'article « espaces libres et plantations » et le sous-article « espaces de pleine terre végétalisée », il devra être maintenu le principe de 20% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces de pleine terre végétalisée. Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation si le projet est concerné par l'un des cas de dérogation à la règle d'emprise au sol maximale autorisée.

6) Stationnement :

La zone UCM1.1.1 qui concerne la centralité du Cœur Métropolitain concentre à la fois une excellente qualité de desserte et une forte concentration de l'offre en équipements publics, services de proximité et commerces. C'est également un secteur très contraint pour développer l'offre en logements sociaux et logements abordables. Les caractéristiques de cette zones, dans la continuité des dispositions applicables dans la zone UAa du PLU en vigueur, justifient l'application d'une dérogation aux obligations en matière de stationnement pour les projets de travaux sur construction existante portant sur des immeubles affectés en totalité au logement social.

Proposition d'écriture :

Il peut être dérogé en tout ou partie à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

7) Affectation des sols et destination des constructions :

L'ensemble du territoire de Lille, Hellemmes, Lomme est composé par le Cœur Métropolitain et sa couronne, définis dans le PADD comme la centralité principale de la métropole « composée de secteurs urbains intenses par leur mixité des fonctions, la présence de centralités commerciales, de services répondant à des besoins pour l'ensemble de la métropole ». Ces caractéristiques ne sont donc pas compatibles avec le plafonnement de la superficie des surfaces commerciales dans les zones urbaines mixtes tel qu'il est proposé dans le projet de PLU2.

Pour que ces dispositions soient cohérentes avec le caractère de ces zones dans lesquelles « l'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerce (...) sont fortement recherchés », il est essentiel que le plafonnement à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le commerce soit levé dans les zones urbaines « aux tissus mixtes denses » (UCM2.1.1, UCO2.1.1, UGB2.1.1 et USE2.1.1).

Proposition d'écriture :

UCM2.1.1, UCO2.1.1, UGB2.1.1, USE2.1.1, Caractère de la zone, Section 1, Article 2 :

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

## **Livre 4, titre 3 – Zones urbaines spécifiques**

Chapitre 14 – Zone UCJ « Cité jardins de la Délivrance » à Lomme.

Le règlement de la zone (Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) fait référence aux disciplines architecturale qui devront donc être reprises au plan, ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté. En outre, afin d'assurer une bonne compréhension du plan, l'annexe reprenant la liste des maisons concernées par une discipline architecturale (annexe à l'article 11 dans le PLU en vigueur) devra être reprise dans le PLU2.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Livre 1 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques

#### 1) OAP Aménagement

Pages 7 et 8 – Description des dynamiques urbaines – Cœur métropolitain

La thématique du logement est totalement absente de la description de la dynamique urbaine du cœur métropolitain alors qu'il conviendrait de rappeler qu'il s'agit d'un secteur particulièrement tendu en matière d'offre de logements et très concerné par le besoin d'outils à mobiliser pour le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux sur notre territoire. Ce secteur est également concerné par la problématique de lutte contre l'habitat ancien dégradé et la poursuite de grands projets de requalification urbaine.

#### 2) OAP Habitat et Accueil des gens du voyage :

Page 25 – Définition des logements locatifs sociaux

Les résidences services ne sont actuellement pas soumises au respect de la servitude de mixité sociale et sont donc réalisées quasi exclusivement en libre. Il est proposé de pouvoir appliquer la servitude de mixité sociale aux résidences services tant pour l'offre étudiante que pour les résidences seniors.

L'écriture de la partie relative aux EHPAD devra donc être modifiée pour permettre l'application de la servitude de mixité sociale.

Proposition d'écriture :

« *Compte tenu de leur financement spécifique, ils sont exonérés de l'objectif de 30% de logements sociaux, sauf dispositions locales particulières* »

#### 3) OAP Trame verte et bleue :

Cette OAP a pour vocation de promouvoir une bonne prise en compte des enjeux écologiques lorsqu'un projet urbain est compris dans un corridor écologique. Cependant, les informations fournies dans l'OAP ne permettent pas à un porteur de projet de connaître ni les caractéristiques du corridor par lequel il est concerné (milieu ouvert, milieu arbustif, milieu arboré...) ni les mesures recommandées pour une bonne prise en compte (essences végétales recommandées, modes de réalisations, exemples et illustrations...).

Il est donc demandé de développer ces outils, soit directement dans l'OAP, soit dans une annexe documentaire au PLU, pour garantir l'opérationnalité de ces dispositions et une approche pédagogique pour les porteurs de projets et communes instructrices des permis de construire.

#### 4) OAP changement climatique et transition énergétique :

Afin d'assurer une prise en compte des enjeux de performance environnementale dans chaque projet urbain, il est proposé d'amener le porteur de projet à justifier sa démarche dans son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Proposition d'écriture :

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'ils favorisent :

- L'usage des énergies renouvelables,

- La réduction de l'énergie grise des matériaux employés en prenant en compte une démarche d'analyse du cycle de vie,
- La valorisation des éco-matériaux et des matériaux biosourcés,
- La recherche d'une excellente performance thermique, en relation avec les usages (confort et qualité de vie dans l'habitat).

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale. Les projets neufs, comme les rénovations, viseront à produire une architecture bioclimatique, intégrée au paysage urbain.

## Livre des emplacements réservés

### 1) Servitudes de mixité sociale de Lille :

- Pour appliquer la servitude de mixité sociale aux résidences services, la phrase suivante pourrait être ajoutée à la définition de « programme de logement » :  
« Les résidences avec services sont également concernées par l'application de la servitude de mixité sociale ».  
Pour chacun des niveaux de servitude applicable à Lille listés dans le tableau des emplacements réservés (SMS 1, 2 et 3), il conviendra d'ajouter le paragraphe suivant :  
« Pour toutes les résidences services : 30% minimum de logements locatifs faisant l'objet d'une convention avec l'Etat (de type PLAI, PLUS ou PLS, ou équivalent) »
- L'écriture de la servitude de mixité sociale pour la catégorie SMS1 - servitude renforcée devra être modifiée comme suit :  
Dans tout programme compris entre 700 et 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 30% minimum de surface de plancher affectée à du logement locatif social et/ou du logement intermédiaire,  
Dans tout programme comprenant au moins 1 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 17 logements : 35% minimum de surface de plancher affectée à du logement locatif social et 10% minimum de surface de plancher affectée à du logement locatif social et/ou du logement intermédiaire.
- Pour plus de lisibilité pour les usagers, les servitudes de mixité sociale et de taille de logement applicables sur Hellemmes et Lomme devraient être reprises dans les emplacements réservés d'Hellemmes et de Lomme, et non uniquement dans les emplacements réservés de Lille.

### 2) Emplacements réservés de Lomme :

- L'emplacement réservé S8 de l'école devra être supprimé. Si l'école fait toujours partie du projet urbain des Rives de la Haute Deûle, son positionnement projeté ne correspond pas au périmètre de l'emplacement réservé dessiné. En outre, un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public n'est pas nécessaire dans le cadre d'une ZAC. La suppression de l'emplacement réservé S8 est également demandée au plan de zonage.
- La superficie de l'emplacement réservé S11, « terrain familial locatif gens du voyage », doit être corrigé. La superficie de cet ER est de 1400m<sup>2</sup>.

## Livre des IPAP

### A Lomme :

- Fiche A006 :  
Compléter l'adresse : n°26 Rue Chrétien.

### A Lille

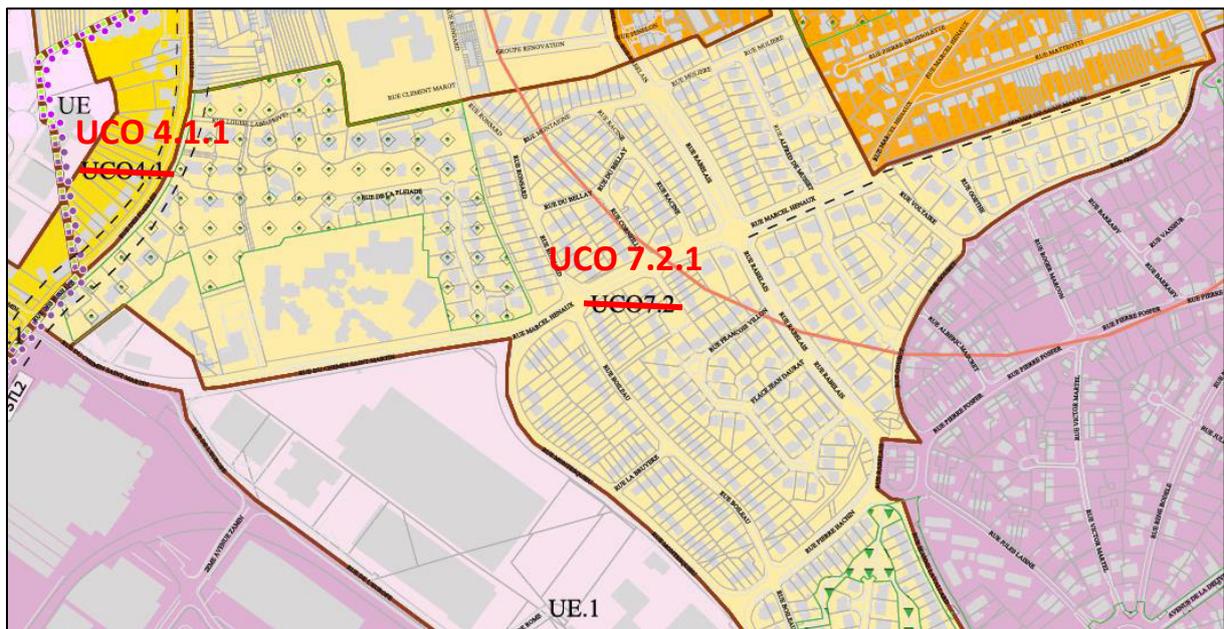
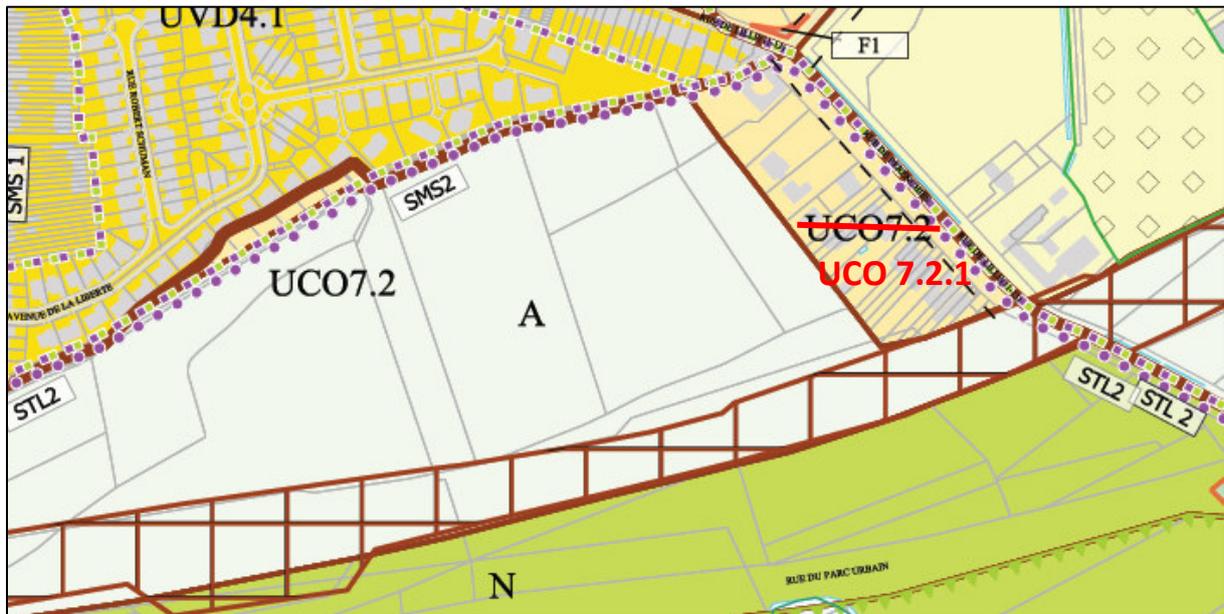
- Fiche A153 : Corriger l'adresse: 2 rue plat/~~25~~ 125 rue du Molinel
- Fiche C017 « ancienne poste de Saint-Maurice »  
Corriger adresse et cadastre : n° 20 rue Véronèse (à ajouter) et la parcelle est le BH14 (à corriger)
- Fiche Q002 : Corriger l'orthographe « Gounod »
- Fiche Q003 : Corriger adresse : ~~rue~~ avenue des lilas
- Fiche A208 « Cité des jardins » rue de la justice : Corriger la classification/famille : la cité des jardins est classée en (A) édifice habité alors qu'elle doit être classée en (P) courée et cité

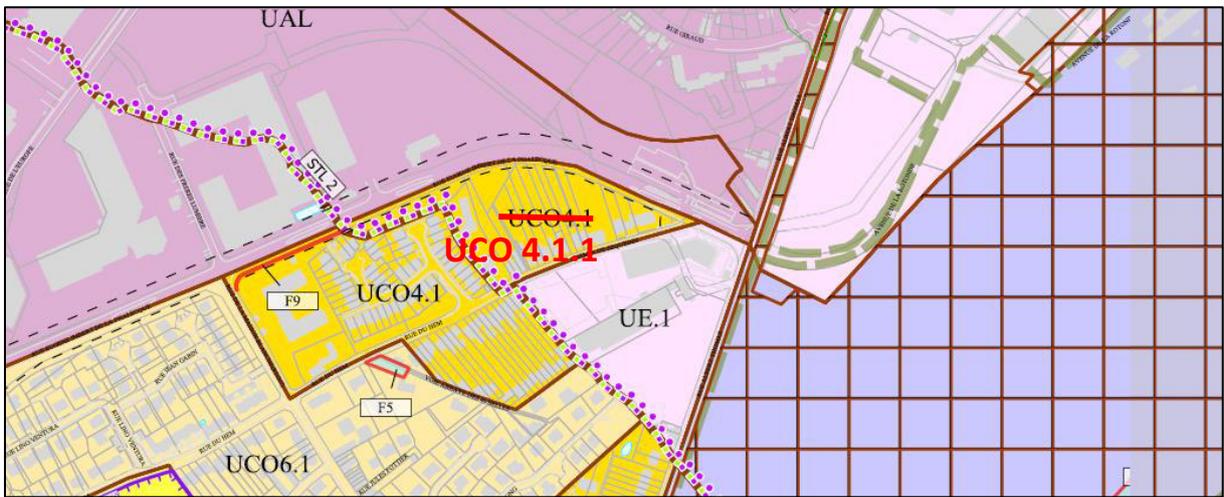
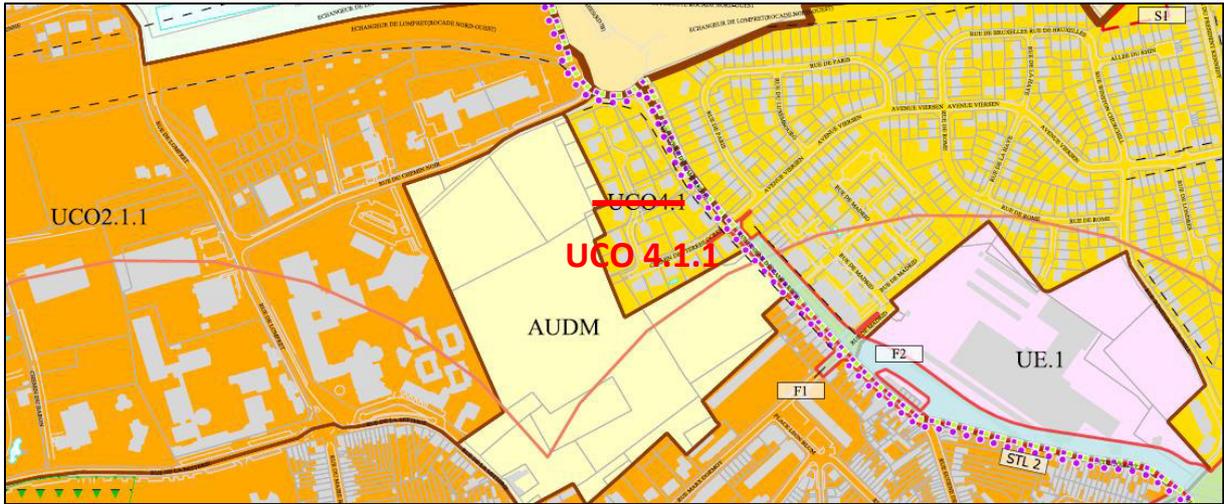
- Fiche C018 : adresse incomplète, il s'agit du n°252 Bd Victor Hugo
- Fiche C020 : adresse incomplète, il s'agit du n°98 rue du Marché
- Fiche A044 : doublon avec la fiche J00. La A044 est à supprimer
- Fiche Q001 : cité ouvrière est dénommée « Capreau » - il doit s'agir d'une erreur car nous n'avons pas de trace de cette dénomination (ni sur le site, ni sur le cadastre, ni sur l'ancienne fiche, ni dans la fiche que la ville a adressée) > à supprimer

## Plan de zonage

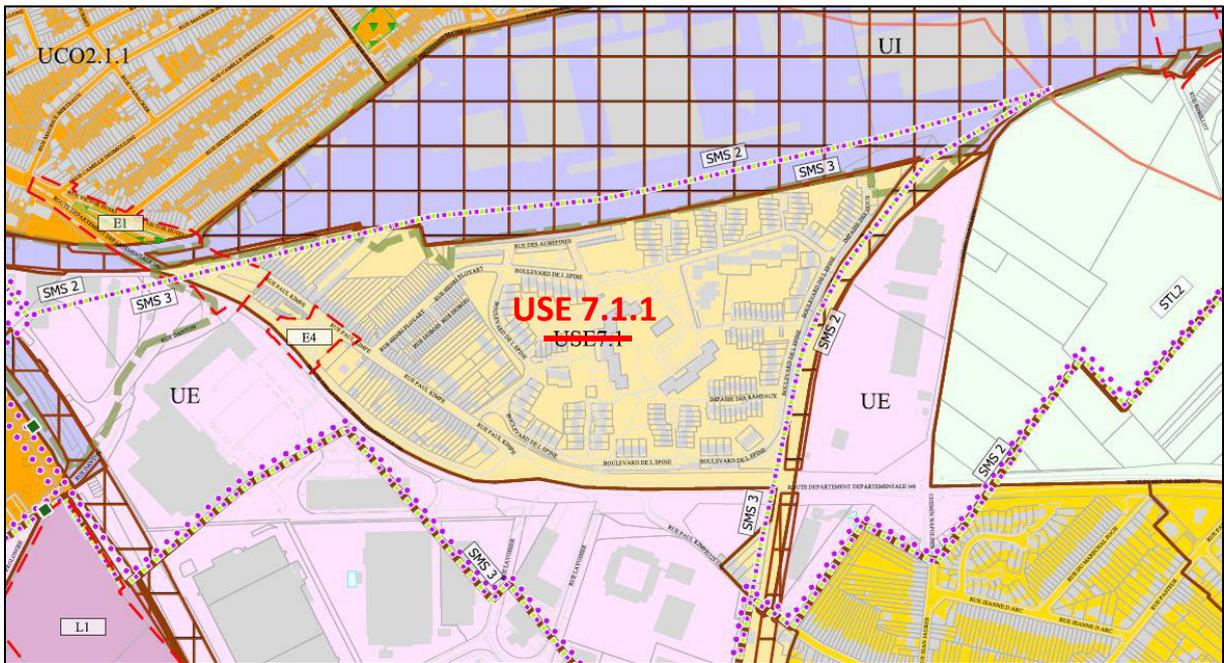
1) Sur le plan de zonage, les zones numérotés UCO 4.1, 7.1 et 7.2 situées sur le territoire de Lille, Hellemmes et Lomme devront être modifiées pour UCO 4.1.1, 7.1.1 et 7.2.1 qui correspondent aux règlements des zones urbaines mixtes de Lille.

- Sur le territoire de Lomme :



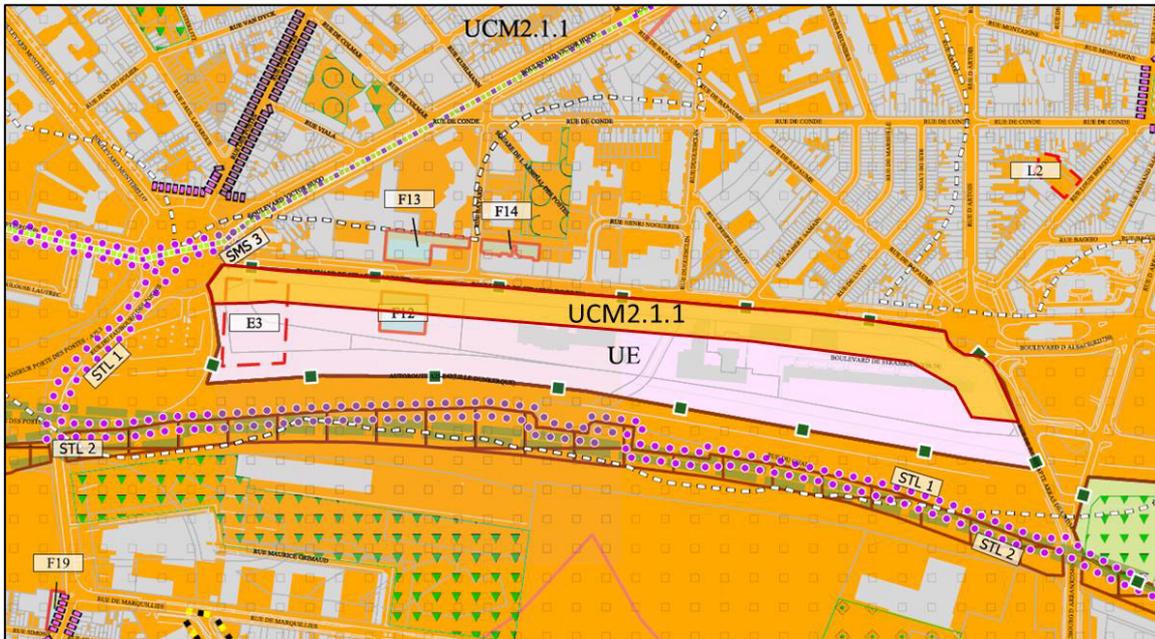


- Sur le territoire d'Hellemmes :

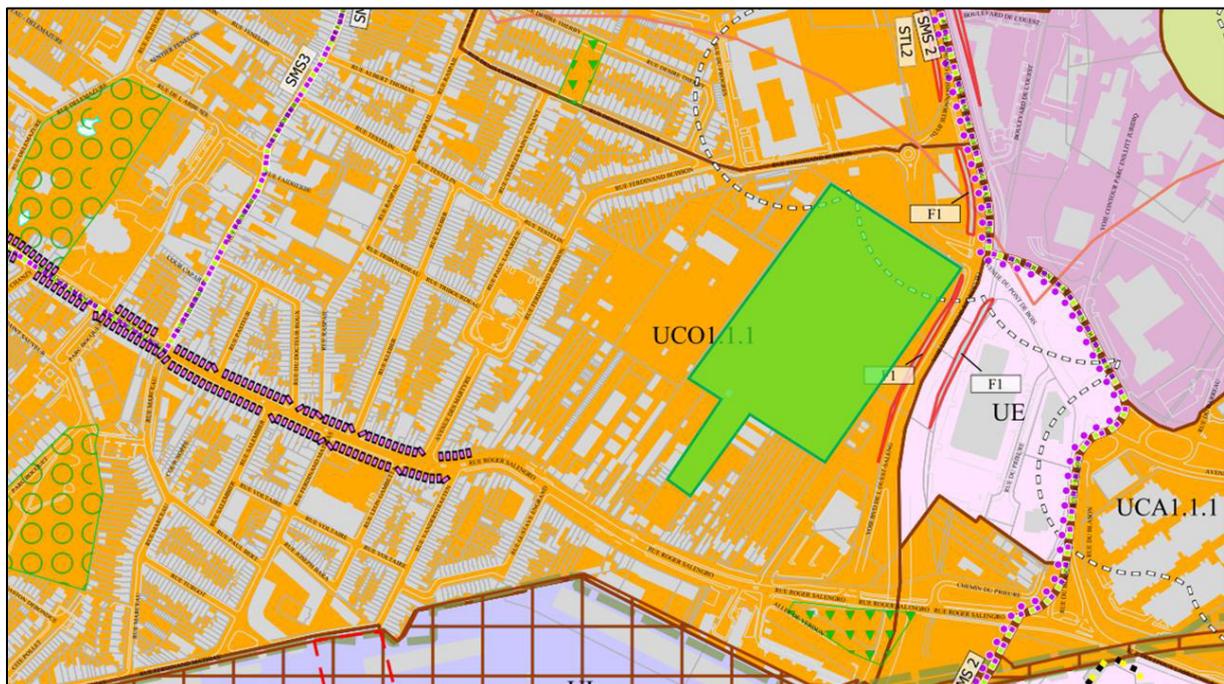


2) Modification du périmètre du zonage UE – Secteur des 2 portes :

Afin de corriger l'erreur matérielle dans le dessin du périmètre de la zone UE sur le secteur des 2 portes et pour ne pas bloquer une évolution possible du statut du Boulevard de Strasbourg par la constitution d'un front bâti qui pourrait prévoir une programmation mixte, il est demandé de réajuster la limite entre la zone UCM2.1.1 et la zone UE sur les franges du Boulevard de Strasbourg.

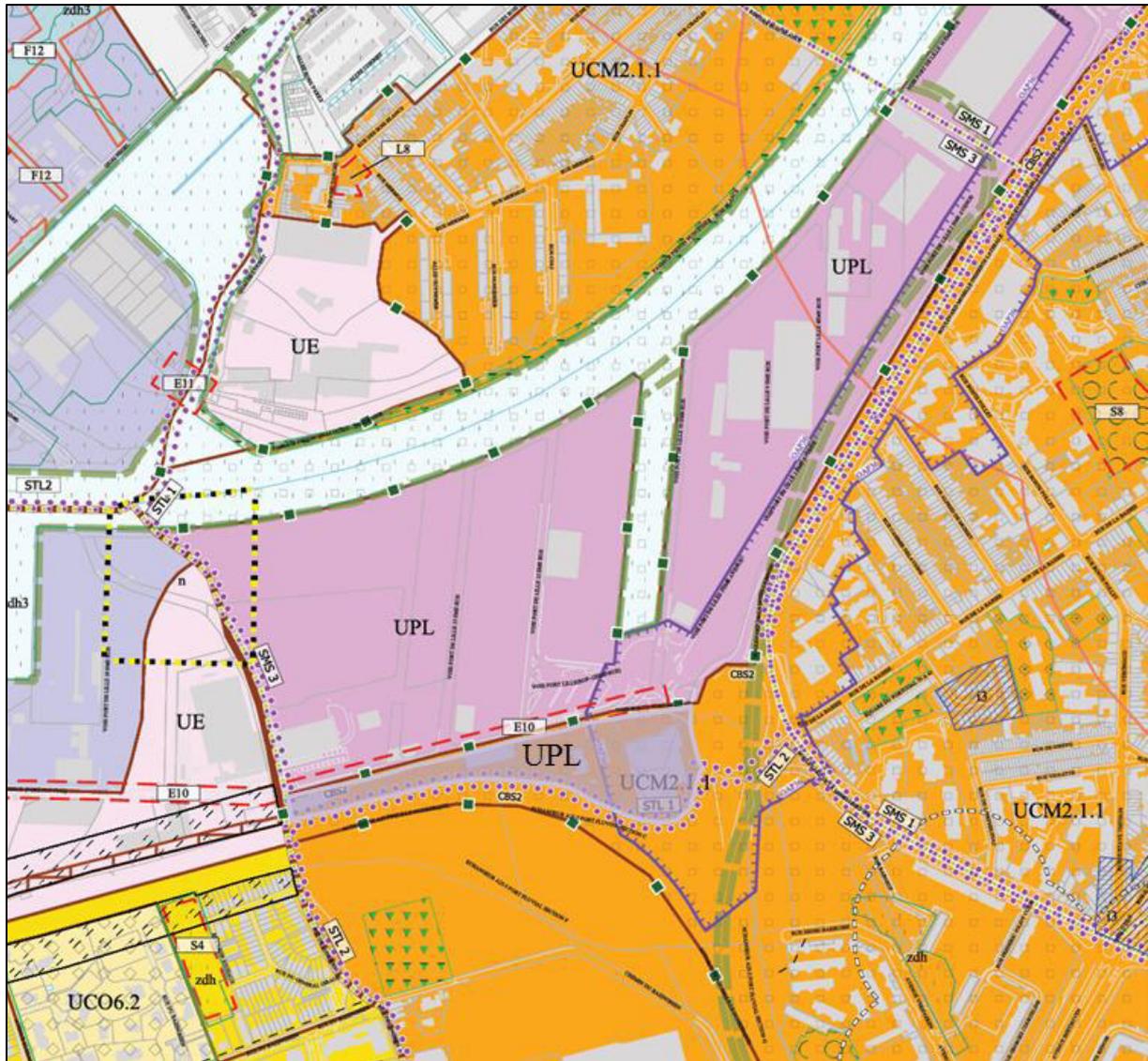


3) Instaurer un secteur « Squares et Parcs » sur le cimetière d'Hellemmes :



4) Corriger le périmètre du zonage du Port de Lille :

L'erreur matérielle dans la définition du périmètre du zonage UPL sur le secteur du Port de Lille devra être corrigée dans sa partie Sud pour intégrer les emprises foncières gérées par le Port situées en zone urbaine mixte UCM2.1.1 dans le projet de PLU2 arrêté.



5) Suppression/modification des emplacements réservés :

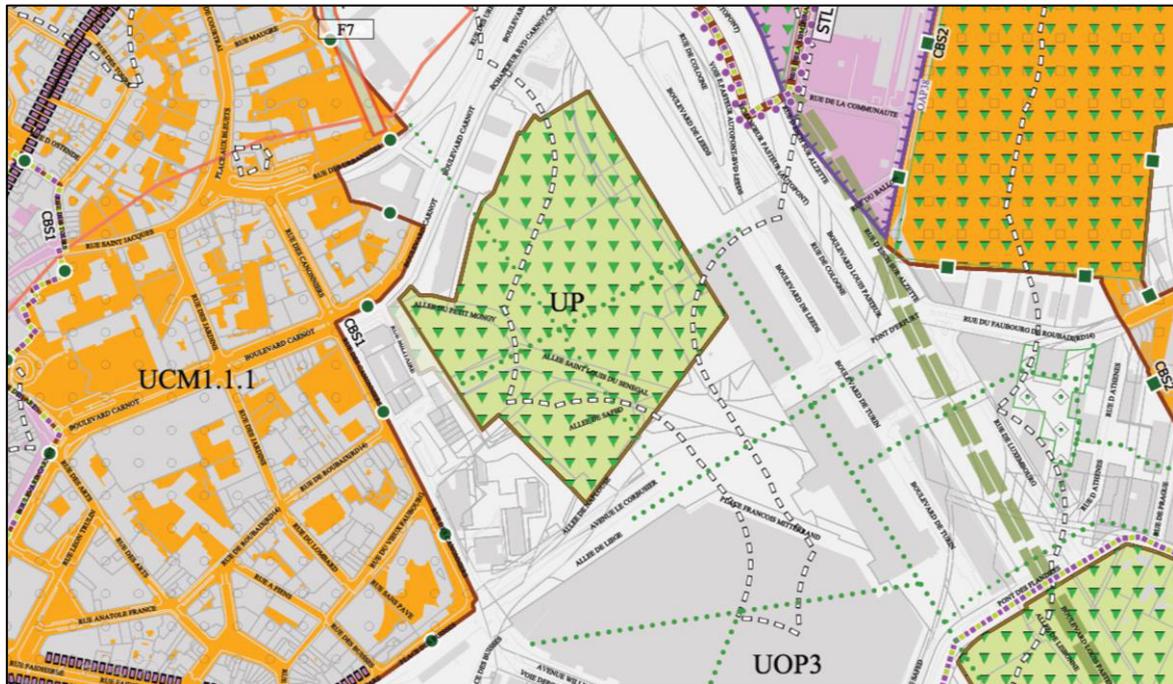
- Sur le territoire de Lomme, le périmètre de l'emplacement réservé S11, terrain familial locatif gens du voyage, n'est pas le bon. Il devra donc être corrigé conformément au plan ci-joint (superficie de 1400m<sup>2</sup>).



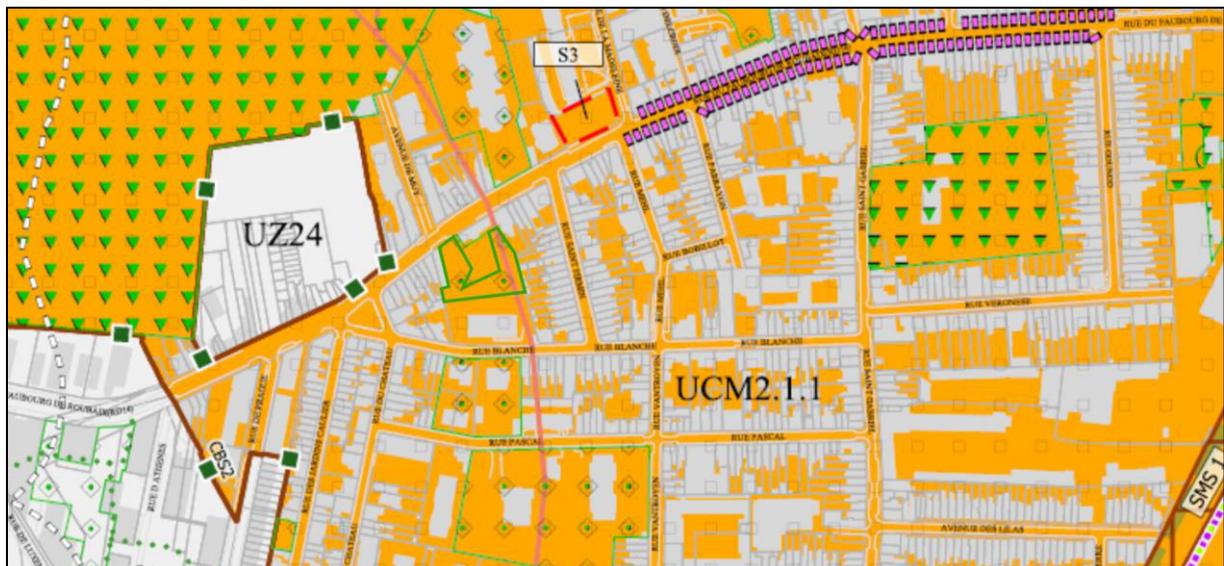
- Sur le territoire de Lomme, l'emplacement réservé F4, aménagement de carrefour – parvis Saint Philibert, devra être ajusté en lien avec le projet d'extension de l'hôpital Saint Philibert et conviendra de veiller au calage du plan conformément à la dernière version approuvée au PLU en vigueur.

6) Ajustement de périmètre zones UP, Parc et Square, Secteurs paysagers et arborés :

- Sur le territoire de Lille, la zone UP du parc François Mitterrand devra être ajusté dans la limite Sud-Ouest, pour sortir la courtine du périmètre et conformément au tracé du secteur de parc dans le PLU en vigueur.



- Le secteur paysager et/ou arboré du 104 Rue du Fbg de Roubaix devra être ajusté conformément au tracé du secteur de parc dans le PLU en vigueur.



## Modifications liées à des projets urbains

### Livre 2 des OAP « projets urbains », Atlas et règlements des ZAC

#### 1) OAP Saint Sauveur :

Le schéma d'aménagement de la fiche OAP pour le secteur de Saint Sauveur devra être corrigé pour être mis en conformité avec le projet urbain en ajustant la limite du périmètre d'équipement public sur le secteur de halles sur la limite du futur gymnase et du projet Saint So Bazaar.

Le schéma d'aménagement devra également faire apparaître le principe de la création d'une nouvelle station de métro telle qu'elle est prévue par le SCoT.

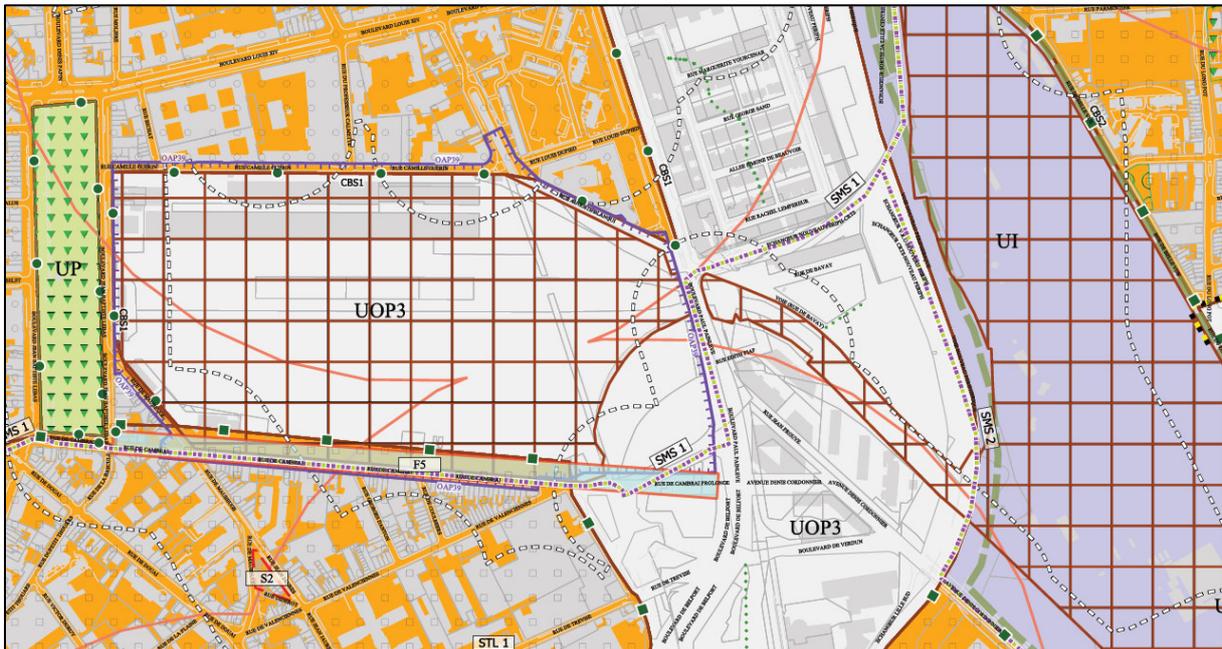


Schéma d'aménagement du projet de PLU2 arrêté



Schéma d'aménagement modifié

Le secteur n'étant plus dédié à l'activité ferroviaire, le quadrillage matérialisant l'emprise ferroviaire au plan de zonage devra être supprimé sur le site Saint Sauveur et dans son prolongement jusqu'à la limite entre la zone UOP3 et la zone UI.



- La programmation logement du site doit être précisée (article 3.2 Mixité fonctionnelle, A/ Habitation, page 5) :
  - o 35% LLS ou PLAI,
  - o 20% accession aidée,
  - o 10% logements intermédiaires,
  - o 35% libre.

Le projet favorisera le développement d'une offre d'habitat participatif pour tendre vers 10% de l'offre en logement.

- La fiche OAP Saint Sauveur devra mentionner, dans l'article 2.7 relatif aux transports en commun, le principe de la création d'une nouvelle station de métro telle qu'elle est prévue par le SCoT.

#### 1) OAP Vauban-Esquermes, Boulevard de la Lorraine :

- La programmation du site doit être corrigée (article 3.3 Mixité sociale, page 5) :
  - o 35% LLS (minimum),
  - o 20% accession sociale (minimum) (possibilité d'un montage OFS)
  - o 10% logements intermédiaires,
  - o 40% 35% libre.
- Article 6.2 - Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers (page 6) : « Une partie de la halle est identifiée comme un bâtiment de réserve foncière à valoriser ».
- Pour éviter la confusion avec l'OAP Boulevards de la Lorraine et de la Moselle, il est demandé de modifier le nom de cette OAP. Il est proposé d'appeler cette OAP du nom de la rue qui longe la limite Nord du site : « Charles de Muysart ».

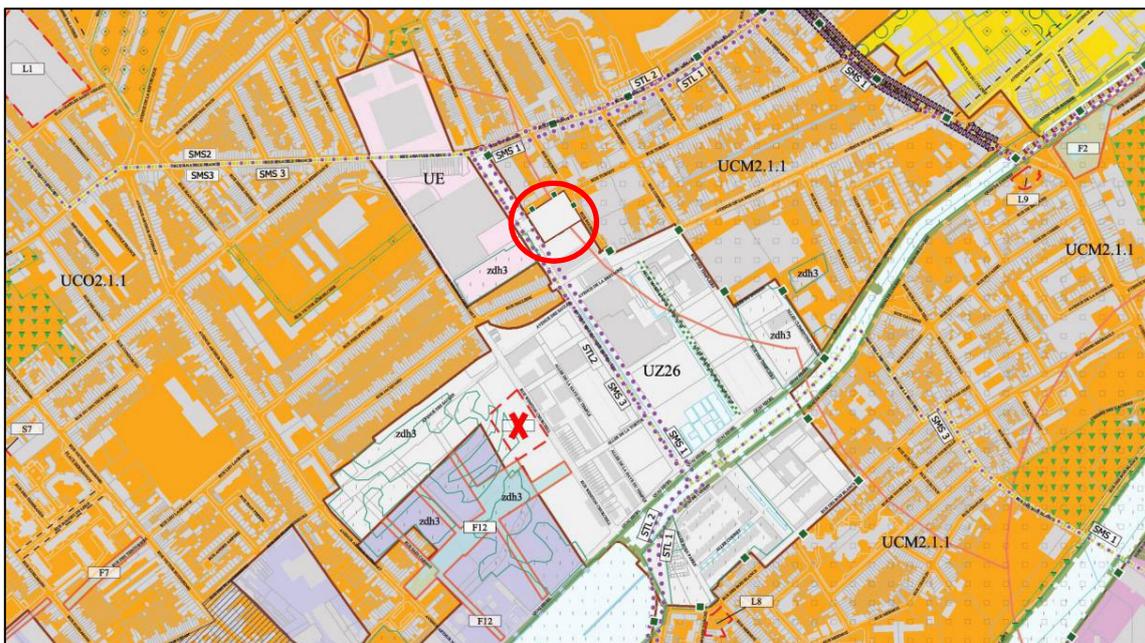
## 2) ZAC des Rives de la Haute Deûle :

Pour mettre en conformité le projet de PLU2 avec le projet urbain des Rives de la Haute Deûle, plusieurs ajustements sont nécessaires :

- Sur le plan de zonage, l'emplacement réservé S8 de l'école devra être supprimé. Si l'école fait toujours partie du projet urbain, son positionnement projeté ne correspond pas au périmètre de l'emplacement réservé dessiné. En outre, un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public n'est pas nécessaire dans le cadre d'une ZAC. La suppression de l'emplacement réservé S8 est donc également demandée dans le livre des emplacements réservés.

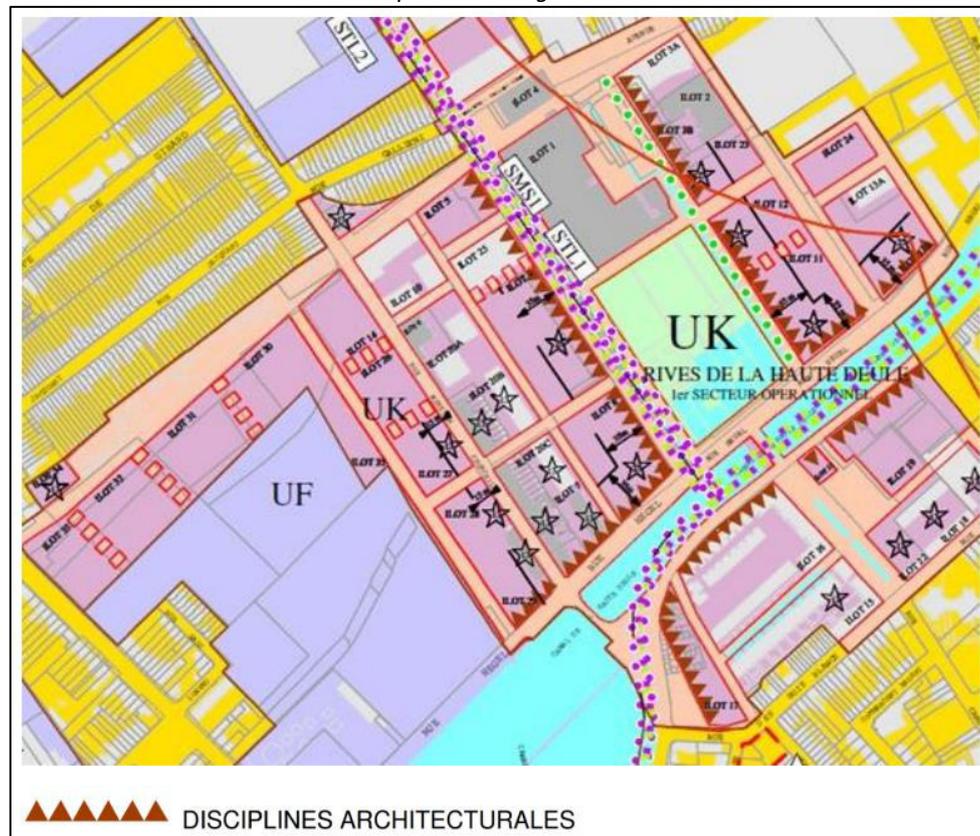
Le périmètre concerné par le règlement UZ26 de la ZAC RHD devra être ajusté pour intégrer les emprises foncières mutables à court terme (parcelle EO207). De même, le périmètre d'application du coefficient de biotope (CBS2) sera réajusté puisqu'il correspond au secteur couvert par le zonage UCM2.1.1.

Dans la zone UZ26, il est nécessaire de faire apparaître la limite communale entre Lille et Lomme puisque le règlement de la zone prévoit des dispositions différenciées pour le stationnement entre les 2 communes.

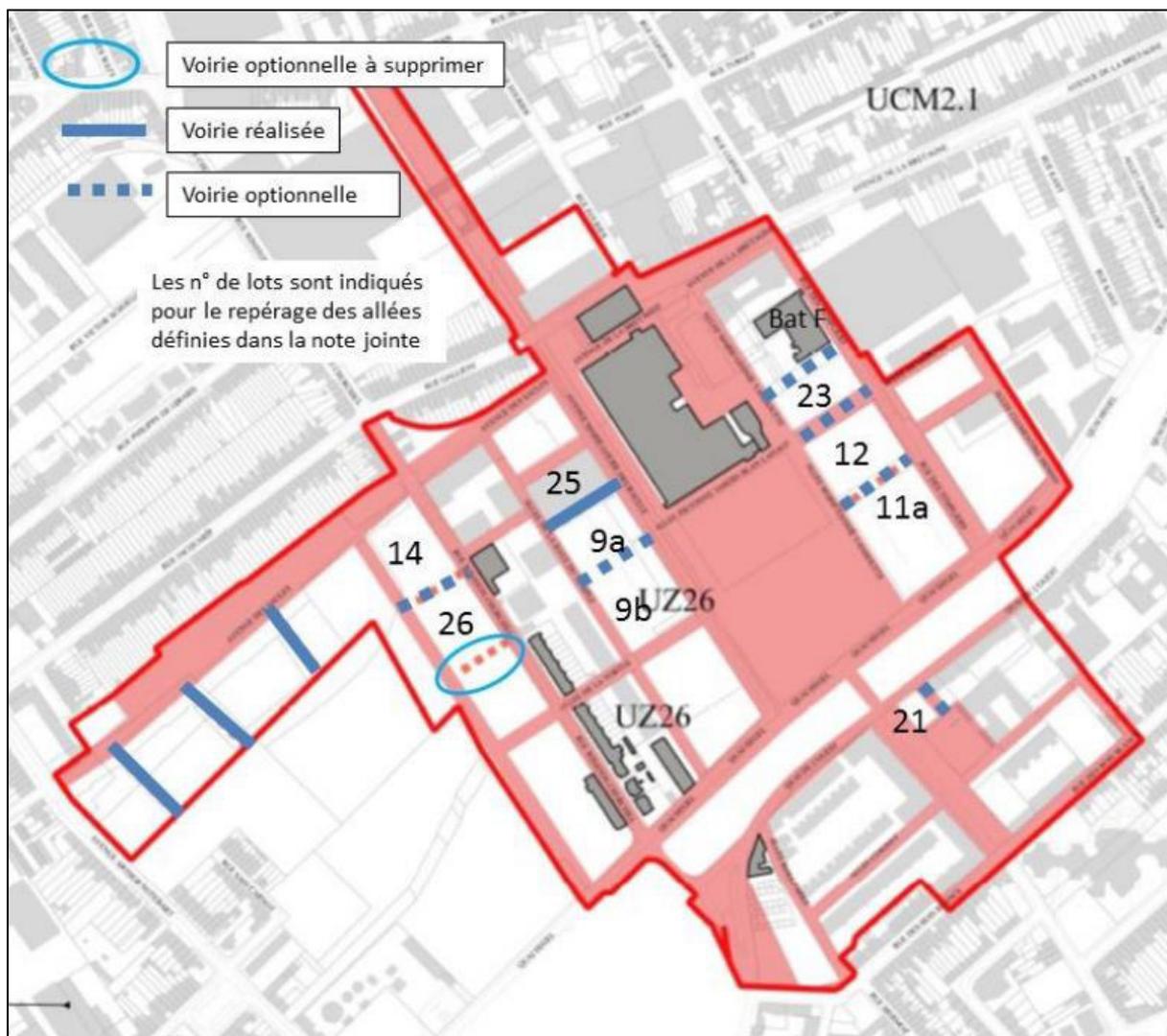


Enfin, sur le plan de zonages, les disciplines architecturales devront être reprises conformément au PLU en vigueur. En effet, le règlement fait référence aux disciplines architecturales (article 5) mais ces éléments n'ont pas été repris sur le plan.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



- Sur l'atlas des ZAC, il est demandé de :
  - Faire figurer en réalisées et pas en optionnelles les voiries suivantes :
    - Les 3 amorces sur l'avenue des Saules
    - L'allée située entre l'ilot 25 (parking silo) et l'ilot 9
  - Supprimer le tracé de la voirie optionnelle sur l'ilot 26 (ce n'est plus conforme au projet des équipements publics de la ZAC)
  - Voirie optionnelle :
    - Confirmer en voirie optionnelle la voirie entre l'ilot 14 et l'ilot 26,
    - Confirmer en voirie optionnelle la voirie entre l'ilot 12 et l'ilot 11A,
    - Mettre en optionnelle (pas réalisée) la voirie entre les ilots 12 et 23,
    - Ajouter une voirie optionnelle sur l'ilot 9 entre l'avenue Marie-Louise Delwaulle et l'allée de la Haye du temple,
    - Ajouter une voirie optionnelle au Sud du bâtiment F,
    - Ajouter une voirie optionnelle le long du lot 21.



- Dans le règlement de la zone UZ26 :

**Caractère de la zone :** (p. 265)

La zone UZ26 dite la Z.A.C. « Les Rives de la Haute Deûle » à LILLE et LOMME est une zone urbaine, à densité assez élevée, affectée, à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

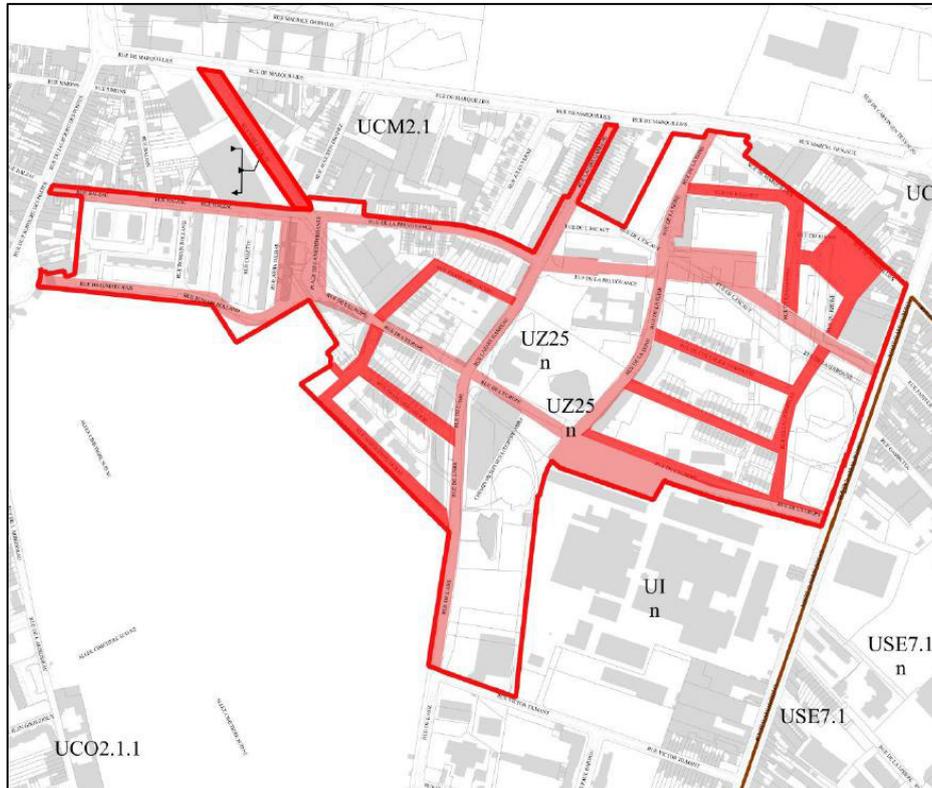
**Hauteur absolue :** (p. 266)

La hauteur absolue de toute construction, au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture terrasse ne doit pas excéder 18 mètres, hormis dans les cas suivants :

- Cette hauteur absolue est limitée à 13 mètres dans les îlots n° 15, n°22, n°18, n°36, n°0A, n°0B, n°0C, n°20B, n°20C, n°7, n°34, et dans une bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de la rue Winston Churchill dans l'îlot n°28. les îlots n° 27 et n°28 et n°29.
- Cette hauteur absolue est limitée à 25 mètres dans une bande de 35 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de l'espace public central situé de part et d'autre du bâtiment Le Blan et au sud de celui-ci ainsi que le long de la rue Hegel dans les îlots n°8, n°9, n°11, n°12, n°13 et n°23 ;
- La hauteur absolue du bâtiment existant dit Le Blan-Lafont, îlot n°1, n'est pas réglementée.

### 3) ZAC Arras-Europe :

Le plan Z25 de l'atlas des ZAC pour la ZAC Arras Europe devra être corrigé pour intégrer la Rue Emilie Rouze au périmètre de la ZAC. Ensuite les espaces publics représentés au plan pourront être complétés comme suit :



### 4) ZAC Fives Cail Babcock :

Le règlement applicable sur la ZAC (zone UZ 27) reprend les dispositions applicables au PLU actuel. Concernant la hauteur absolue (Article 4, page 274) il ne doit plus être fait référence au plan de zonage, comme c'était le cas dans le PLU en vigueur, mais au plan des hauteurs. La règle devra donc être corrigée comme suit :

« Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique **identifiés au plan des hauteurs** figuré au plan ~~par des étoiles~~, la hauteur absolue ne peut excéder **la hauteur spécifique fixée** ~~le plafond fixé par cette étoile~~ ».

### 5) ZAC Pépinière :

Le règlement applicable sur la ZAC (zone UZ 24) reprend les dispositions applicables au PLU actuel. Concernant la hauteur absolue (Article 4, page 248) il ne doit plus être fait référence au plan de zonage, comme c'était le cas dans le PLU en vigueur, mais au plan des hauteurs. La règle devra donc être corrigée comme suit :

« Cette hauteur pourra être dépassée dans les secteur de plafond spécifique repérés au plan **des hauteurs** ».

6) Pour les ZAC Pépinière (UZ 24), Arras Europe (UZ 25) et Rives de la Haute Deûle (UZ 26) :

Les règlements applicables aux ZAC Pépinière (UZ 24), Arras Europe (UZ 25) et Rives de la Haute Deûle (UZ 26) reprennent les dispositions relatives au stationnement telles qu'elles sont rédigées dans le PLU actuel.

Pour être mise en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme sur le logement social et pour être harmonisée avec les dispositions applicables en secteur S0.1 au plan de stationnement, la règle relative aux normes pour les véhicules automobiles pour le logement locatif social devra être corrigée comme suit :

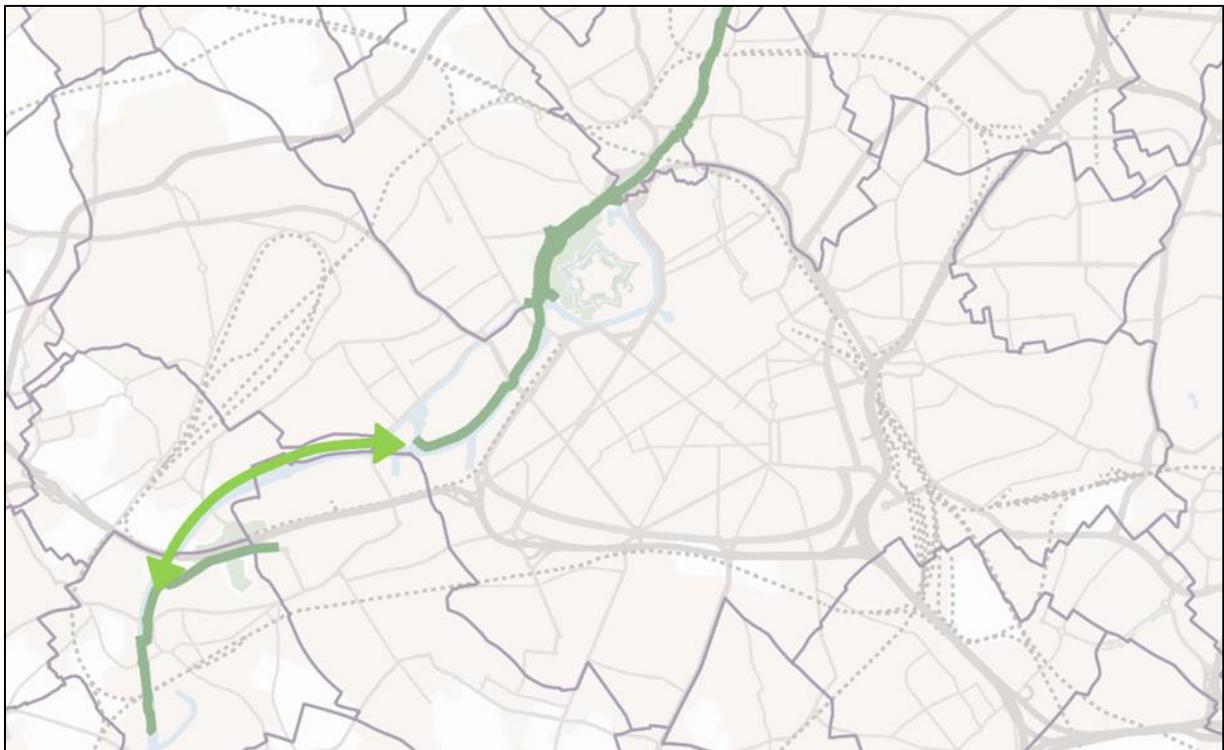
« 0,5 ~~0,6~~ place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur) ».

Cette demande de modification concerne donc l'article 7 relatif au stationnement dans les règlements applicables aux zones UZ 24 (page 250), UZ 25 (page 260) et UZ 26 (page 270) uniquement pour les dispositions applicables pour Lille (pour Lomme, maintenir une place par logement pour le logement locatif social).

### **Annexe : Carte des véloroutes et voies vertes**

La carte des véloroutes et voies vertes annexée au projet de PLU2 arrêté illustre la coupure de l'itinéraire Européen Eurovélo 5 sur Lille, Lomme et Sequedin puisque les berges de la Deûle ne sont actuellement pas accessibles sur ce secteur.

Il est donc proposé de planifier une voie verte sur la rive gauche de la Haute Deûle, conformément au schéma directeur cyclable métropolitain (liaison n°25) et d'afficher le principe de reconnexion de l'itinéraire Eurovélo sur la carte des véloroutes et voies vertes :



*Carte des véloroutes et voies vertes annexées au projet de PLU2*

Pour compléter ce dispositif, les prolongements de voiries (Boulevard Industriel de Lomme, emplacements réservés d'infrastructure F5 à Lomme et F7 à Sequedin) et l'ouvrage de franchissement de la Deûle (servitude de projet d'équipement public E11 à Lille) devront intégrer les aménagements nécessaires à la reconnexion de la véloroute.



*Tracé proposé pour la reconnexion de la véloroute Eurovélo 5*

## **Proposition d'OAP de projet urbain - Quebecor/H2D à Hellemmes**

### **Contexte**

Le site constitue aujourd'hui une vaste emprise de 5,4ha en cœur de ville, qui était dédiée à une activité industrielle, qui s'oppose en partie au tissu résidentiel dans lequel il s'insère. La mutation du site en secteur mixte à dominante d'habitation relève de l'enjeu de la couture urbaine et de la porosité des îlots. La présence d'un arrêt de Métro à moins de 400mètres du site, ainsi que de nombreux équipements publics et privés offre un fort potentiel de mutation pour le site et d'intégration au quartier et à la ville.

### **Objectifs poursuivis**

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- requalifier cet ancien site industriel en quartier de logements qualitatifs ;
- favoriser le renouvellement urbain en requalifiant un site industriel dans un tissu urbain existant, et contribuer ainsi à limiter l'étalement urbain ;
- conforter la trame verte communale et améliorer le cadre de vie en favorisant un aménagement paysager de qualité ;
- répondre aux besoins de la mixité sociale ;
- construire densément à proximité des infrastructures de transport et répondre à une demande d'individualisation de l'habitat ;
- réaliser des espaces communs fonctionnels, de qualité et mettre en place des sols fertiles et perméables, supports de biodiversité ;

### **Section 1**

#### **Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone**

##### Article 1.1

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation  
Sans objet

##### Article 1.2

Modalités d'aménagement d'ensemble

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

##### Article 1.3

Phasage  
Sans objet

### **Section 2**

#### **Conditions de desserte et d'équipement de la zone**

##### Article 2.1

Réseaux d'eau potable

Les dispositions du règlement s'appliquent.

## Article 2.2

Réseaux d'assainissement et gestion des eaux pluviales  
Les dispositions du règlement s'appliquent.

## Article 2.3

Réseaux de communication électronique

### A/ Conditions d'implantation

Les dispositions du règlement s'appliquent.

### B/ Conditions de raccordement aux réseaux existants

Les dispositions du règlement s'appliquent.

### C/ Dimensionnement des infrastructures

Les dispositions du règlement s'appliquent.

## Article 2.4

Voiries et accès

### A/ Desserte du site

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La desserte du site est assurée par les rues Chanzy, de l'Innovation, Jean Jaurès et Ferdinand Mathias.

### B/ Accès au site

Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

## Article 2.5

Trame viaire

La trame viaire du site s'organise conformément aux principes du schéma d'aménagement d'ensemble.

Trois voies nouvelles dont deux circulées sont créées, permettant à la fois de desservir le quartier et de l'ouvrir sur le tissu urbain existant.

Les rues Jean Jaurès et de l'Innovation devront être élargies et disposer de trottoir et d'une bande de stationnement unilatérale.

Les voies auront un rôle de desserte des îlots.

Ce maillage est complété par des allées piétonnes permettant de desservir les logements

Toutes les voies sont paysagées et les allées piétonnes sont largement plantées.

## Article 2.6

Stationnement

Les voies publiques devront être équipées de stationnement a minima unilatéral.

### A/ Nombre de places

Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables.

### B/ Modalités de réalisation

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles du règlement :

L'organisation du stationnement privé se fait de façon à limiter le nombre de places construites en surface et à favoriser le stationnement automobile dans des parkings en sous-

sol ou en ouvrage. Ainsi, dans la mesure des contraintes imposées par le projet, la majorité du stationnement se fait en sous-sol ou en ouvrage, favorisant la perméabilité du quartier et laissant un maximum d'emprises dédiées aux espaces verts. Le stationnement en sous-sol ou en ouvrage devra être sécurisé et éclairé naturellement.

#### C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles du règlement :

- Les places construites en surface font dans le même temps l'objet d'un traitement paysager visant à les intégrer de façon optimale au projet et à limiter leur impact sur l'environnement notamment depuis les espaces publics.

#### Article 2.7

##### Transports en commun

Le site est voisin de la station « Mairie d'Hellemmes » de la ligne 1 du métro. Il bénéficie ainsi d'une excellente desserte. La localisation des entrées des bâtiments et l'organisation des liaisons piétonnes doit favoriser l'accès le plus aisé et direct à la rue Chanzy afin d'assurer le lien vers la station de métro. Il est également desservi par le bus via les rues Chanzy et Mathias.

### Section 3

#### Programmation

#### Article 3.1

##### Objectifs d'optimisation foncière

La programmation globale du site est d'environ 49 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Article 3.2

##### Mixité fonctionnelle

Les enjeux programmatiques sont :

- créer une offre de logements diversifiée;
- créer des surfaces d'activités économiques en lien avec les ateliers SNCF ;
- conformément aux orientations du PADD de la Commune d'Hellemmes de juin 2005, une trame verte en accompagnement de l'intensité urbaine ambitieuse souhaitée qui reliera à terme le parc Sud de Fives Cail, l'allée Cuvelier et le square de l'Internationale au parc Bocquet et au parc François Mitterrand. Le projet prévoira également un parc public de 5.000m<sup>2</sup> au sol visible et accessible depuis une rue existante et en lien avec le tissu résidentiel.

Des programmes de logements (libres et sociaux) sont développés.

#### A/ Habitation

La programmation de logements est d'environ 46 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### B/ Commerce et Activités économiques

Nature	Surface de plancher
Locaux d'activités et commerces	1.000m <sup>2</sup> maximum

#### Article 3.3

##### Mixité sociale

La programmation de logements répond aux objectifs de mixité sociale selon la répartition suivante :

#### A/ Répartition diversifiée de l'offre

<b>Logement</b>	<b>% (de surface de plancher)</b>
Libre et Intermédiaire	55%
Logement social (PLUS PLAI)	25%
Accession sociale et maîtrisée	20%
TOTAL	100%

#### B/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

<b>Type</b>	<b>% (de surface de plancher)</b>
PLUS	Entre 0 et 70% du total de LLS
PLAI	30% au moins du total de LLS

### **Section 4**

#### **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

##### Article 4.1

Travailler l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

Les constructions sont implantées sur le site de façon différenciée, présentant un épannelage varié (entre R+1 et R+6), en fonction de leur environnement, de leur programme et des usages qu'elles favorisent. Il sera privilégié des gabarits élevés en bordure de parc et des gabarits en phase avec le tissu existant. Un front bâti est constitué sur les quatre rues bordant le site.

##### Article 4.2

Principes de composition urbaine du projet

Les constructions s'intègrent le long des rues existantes et de la future trame verte développée sur l'axe Nord Ouest – Sud Est. Le projet se décompose en plusieurs entités architecturales répondant à des besoins, programmes et des usages différents. Cette distinction permet d'intégrer de façon optimale les bâtiments dans leur environnement direct, notamment quand il s'agit de bâtiments voisins des zones résidentielles.

##### Article 4.3

Traiter les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

Les dispositions du règlement s'appliquent.

### **Section 5**

#### **Gabarit et implantation des constructions**

##### Article 5.1

Emprise au sol

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

##### Article 5.2

Hauteurs

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

##### Article 5.3

Implantation des constructions

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

## **Section 6**

### **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

#### Article 6.1

Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

Les espaces extérieurs communs (venelle, parc, jardin) doivent favoriser la perméabilité du quartier.

Un traitement paysager particulier est apporté afin de bien intégrer la densité sur ce site bien supérieure au tissu environnant.

Le projet a pour ambition de créer des espaces extérieurs paysagers généreux et variés. Trois échelles différentes sont proposées, répondant à de multiples usages et permettant d'intégrer le quartier dans la ville tout en garantissant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants :

- des jardins privatifs ;
- des voies piétonnes paysagées;
- un parc public de 5.000m<sup>2</sup> au sol visible et accessible depuis une rue existante et en lien avec le tissu résidentiel.

#### Article 6.2

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les dispositions du règlement s'appliquent.

#### Article 6.3

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du règlement s'appliquent.

#### Article 6.4

Dispositions relatives aux clôtures

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La limite entre les jardins privatifs et les espaces communs (coeur d'îlots, allées piétonnes, voies circulées) est traitée de manière qualitative : les clôtures doivent être végétalisées (haie végétale multi-essences) alternant tiges hautes et plantations arbustives (essences régionales), cette végétation devant être visible depuis les espaces communs.

## **Section 7**

### **Développement durable, adaptation au changement climatique**

#### Article 7.1

Participation à la trame verte et bleue

Les dispositions du règlement s'appliquent.

#### Article 7.2

Amélioration du cycle de l'eau

Les dispositions du règlement s'appliquent.

#### Article 7.3

Autres objectifs

La programmation répond aux objectifs d'habitat durable, de qualité des matériaux, d'insertion urbaine, de traitement paysager et de valorisation des modes de circulation doux.

Le projet devra se connecter au réseau de chaleur urbain ou être doté d'un mini réseau de chaleur urbain ou *a minima* comprendre une ou des chaufferies collectives.

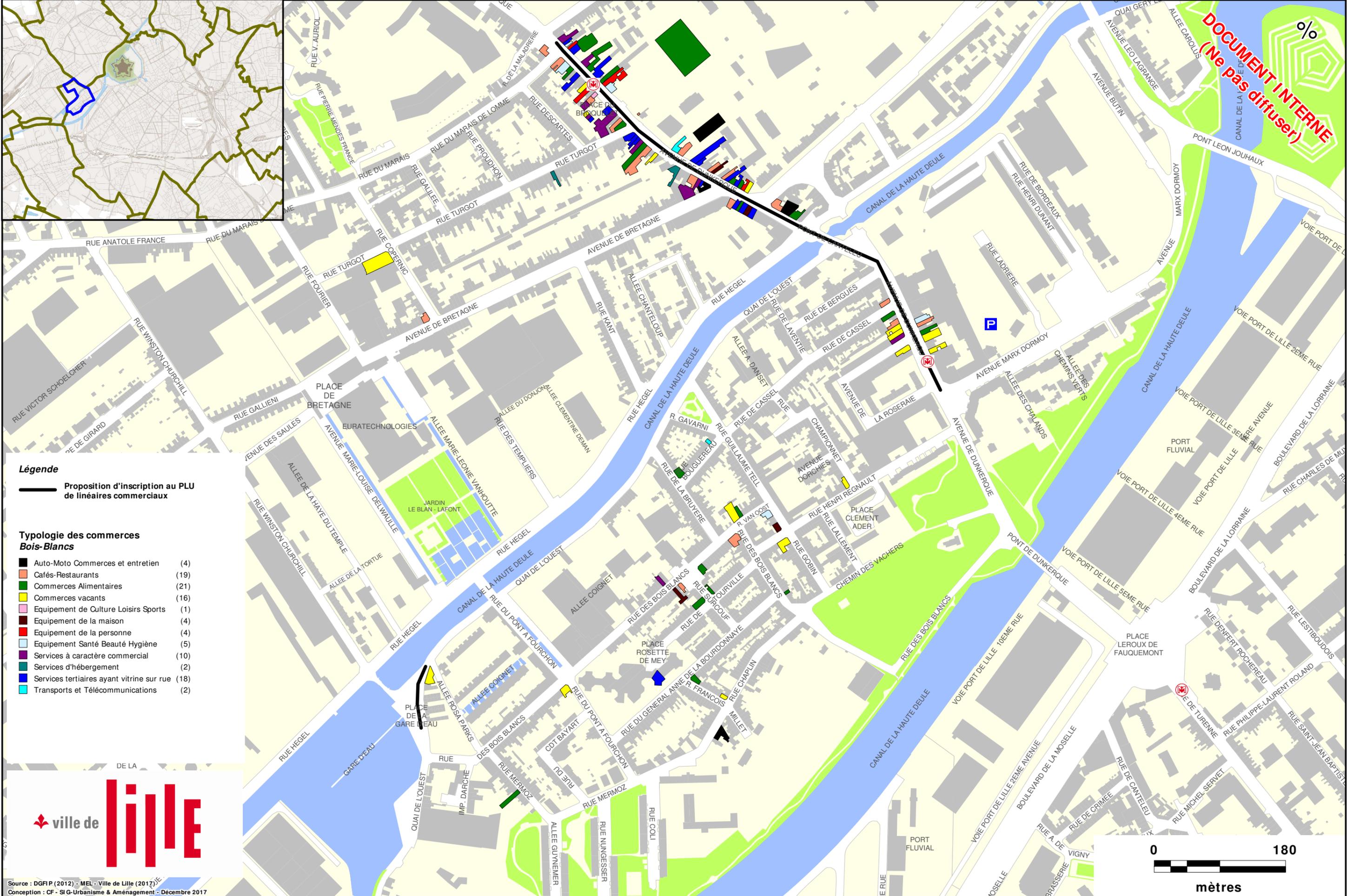
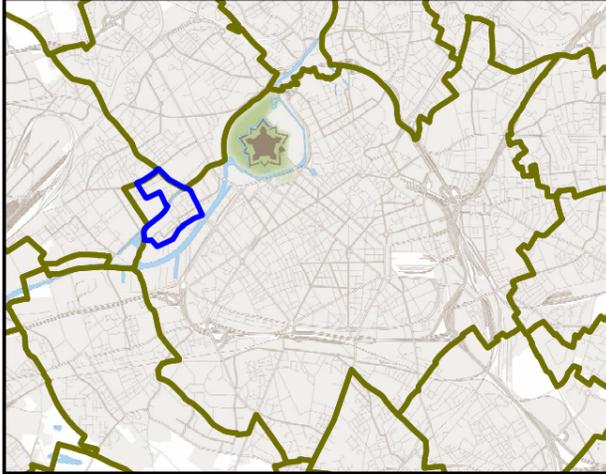
**Section 8**  
**Prévention des risques et nuisances**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

**Section 9**  
**Schéma d'aménagement**



# Ville de Lille - Polarité Commerciale des Bois-Blancs

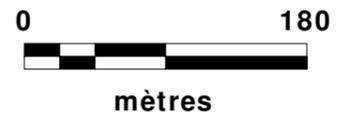


**DOCUMENT INTERNE**  
(Ne pas diffuser)

**Légende**  
 Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux

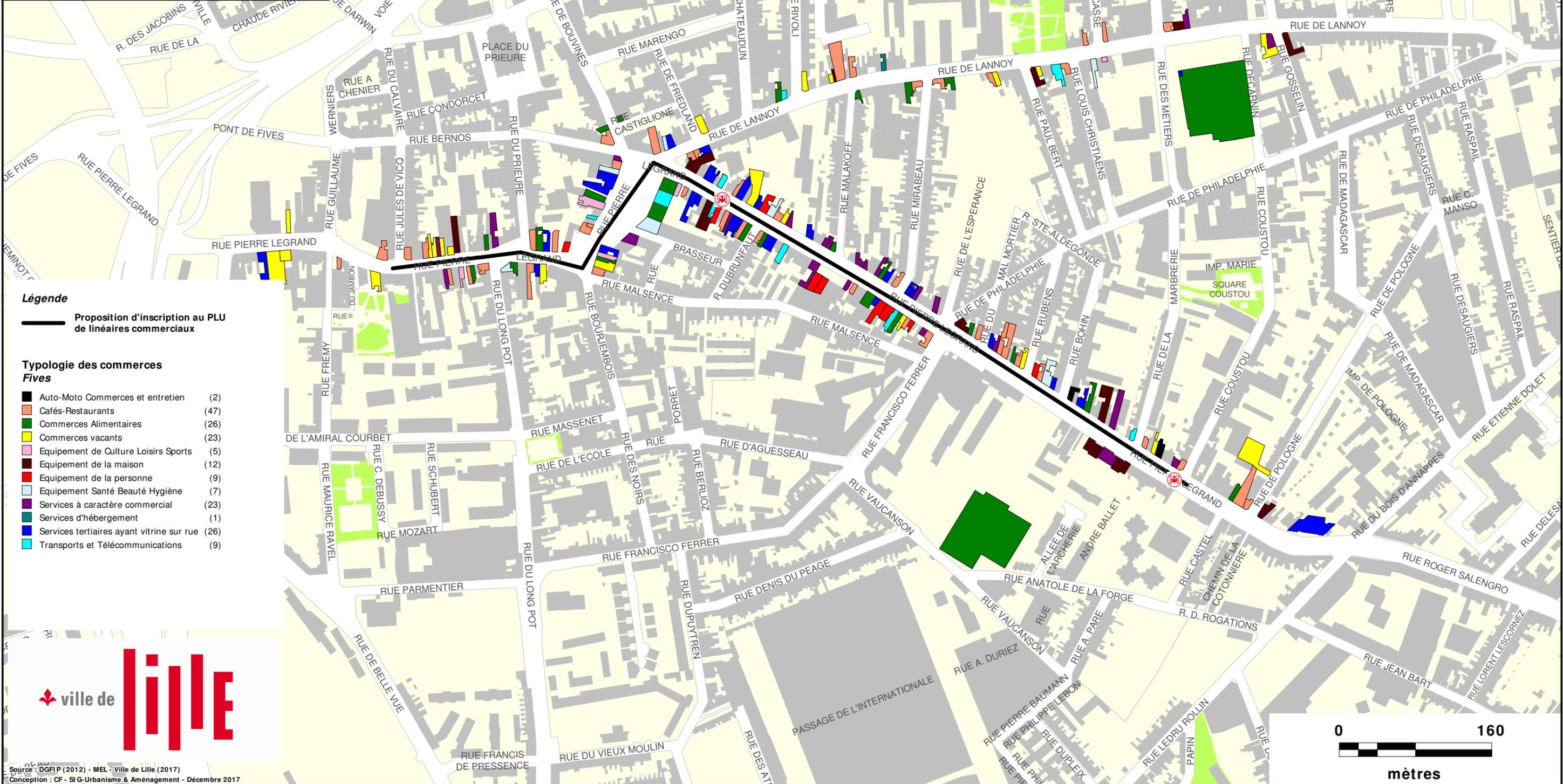
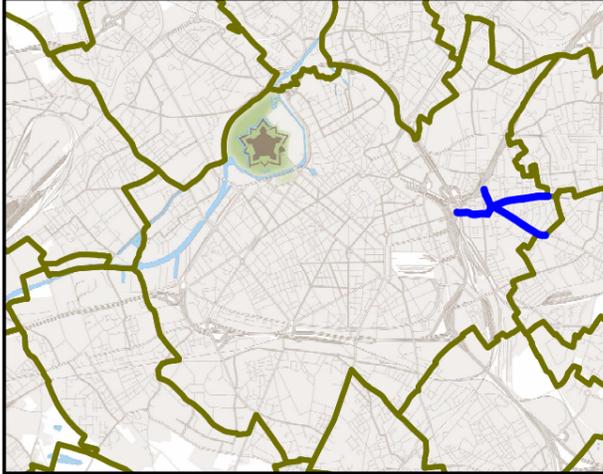
**Typologie des commerces Bois-Blancs**

- Auto-Moto Commerces et entretien (4)
- Cafés-Restaurants (19)
- Commerces Alimentaires (21)
- Commerces vacants (16)
- Equipement de Culture Loisirs Sports (1)
- Equipement de la maison (4)
- Equipement de la personne (4)
- Equipement Santé Beauté Hygiène (5)
- Services à caractère commercial (10)
- Services d'hébergement (2)
- Services tertiaires ayant vitrine sur rue (18)
- Transports et Télécommunications (2)



# Ville de Lille - Polarité Commerciale de Fives

**DOCUMENT INTERNE**  
(Ne pas diffuser)

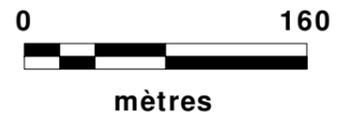


## Légende

**Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux**

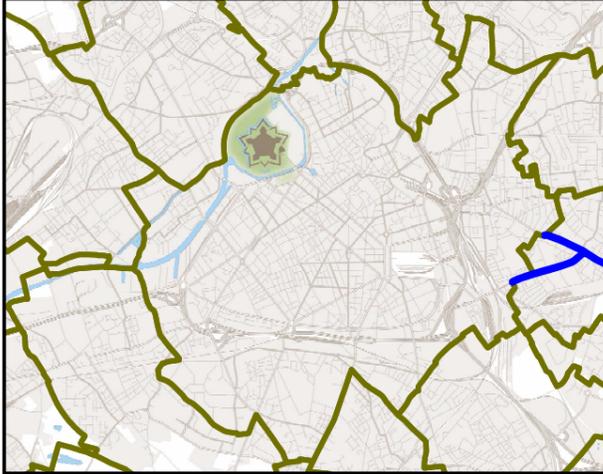
## Typologie des commerces Fives

- Auto-Moto Commerces et entretien (2)
- Cafés-Restaurants (47)
- Commerces Alimentaires (26)
- Commerces vacants (23)
- Equipement de Culture Loisirs Sports (5)
- Equipement de la maison (12)
- Equipement de la personne (9)
- Equipement Santé Beauté Hygiène (7)
- Services à caractère commercial (23)
- Services d'hébergement (1)
- Services tertiaires ayant vitrine sur rue (26)
- Transports et Télécommunications (9)



# Ville de Lille - Polarité Commerciale d'Hellemmes

**DOCUMENT INTERNE**  
(Ne pas diffuser)

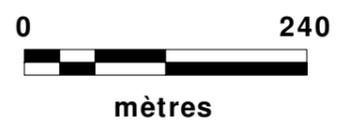


**Légende**

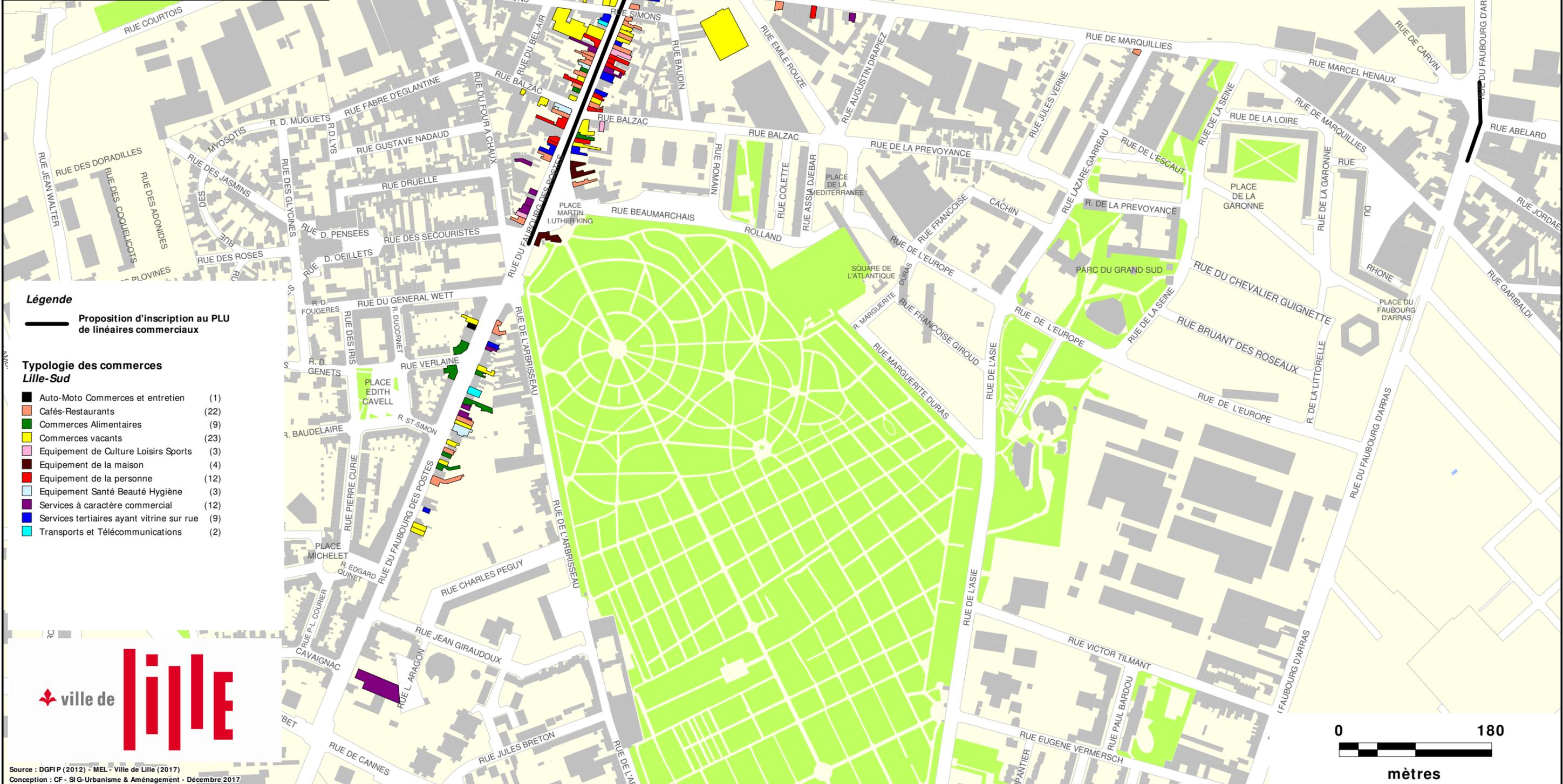
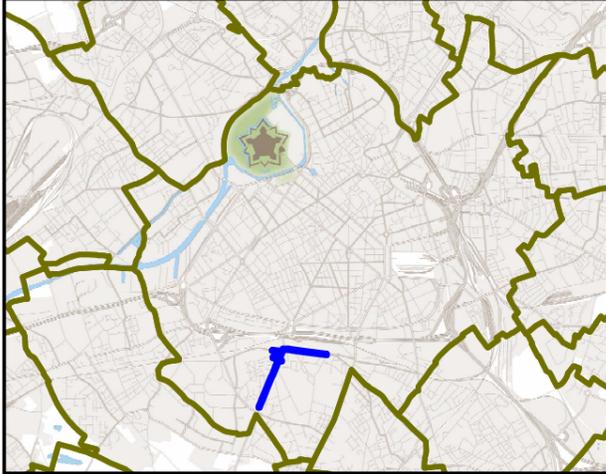
**Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux**

**Typologie des commerces Hellemmes**

	Auto-Moto Commerces et entretien	(2)
	Cafés-Restaurants	(22)
	Commerces Alimentaires	(14)
	Commerces vacants	(1)
	Equipement de Culture Loisirs Sports	(2)
	Equipement de la maison	(2)
	Equipement de la personne	(3)
	Equipement Santé Beauté Hygiène	(7)
	Services à caractère commercial	(8)
	Services d'hébergement	(0)
	Services tertiaires ayant vitrine sur rue	(10)
	Transports et Télécommunications	(1)



# Ville de Lille - Polarité Commerciale de Lille-Sud



**DOCUMENT INTERNE**  
(Ne pas diffuser)

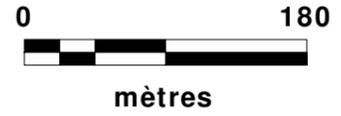
**Légende**  
 Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux

**Typologie des commerces Lille-Sud**

	Auto-Moto Commerces et entretien	(1)
	Cafés-Restaurants	(22)
	Commerces Alimentaires	(9)
	Commerces vacants	(23)
	Equipement de Culture Loisirs Sports	(3)
	Equipement de la maison	(4)
	Equipement de la personne	(12)
	Equipement Santé Beauté Hygiène	(3)
	Services à caractère commercial	(12)
	Services tertiaires ayant vitrine sur rue	(9)
	Transports et Télécommunications	(2)

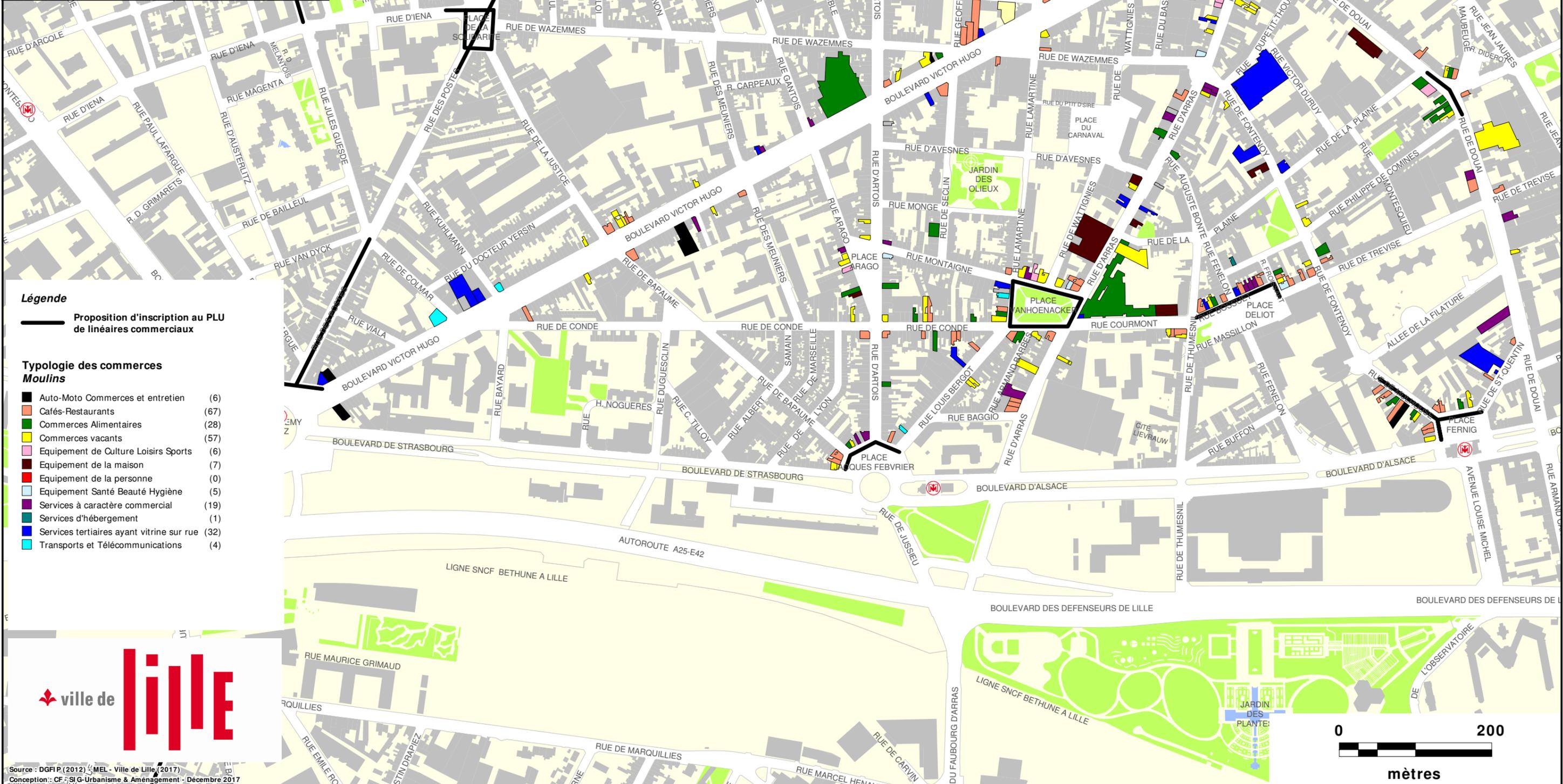
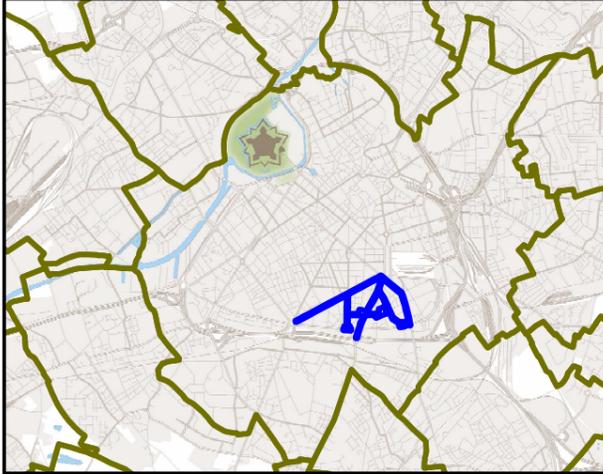


Source : DGFiP (2012) - MEL - Ville de Lille (2017)  
 Conception : CF - SIG-Urbanisme & Aménagement - Décembre 2017



# Ville de Lille - Polarité Commerciale de Lille-Moulins

**DOCUMENT INTERNE**  
(Ne pas diffuser)



**Légende**

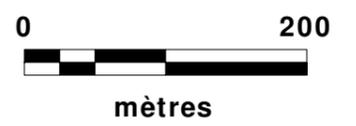
**Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux**

**Typologie des commerces Moulins**

	Auto-Moto Commerces et entretien	(6)
	Cafés-Restaurants	(67)
	Commerces Alimentaires	(28)
	Commerces vacants	(57)
	Equipement de Culture Loisirs Sports	(6)
	Equipement de la maison	(7)
	Equipement de la personne	(0)
	Equipement Santé Beauté Hygiène	(5)
	Services à caractère commercial	(19)
	Services d'hébergement	(1)
	Services tertiaires ayant vitrine sur rue	(32)
	Transports et Télécommunications	(4)

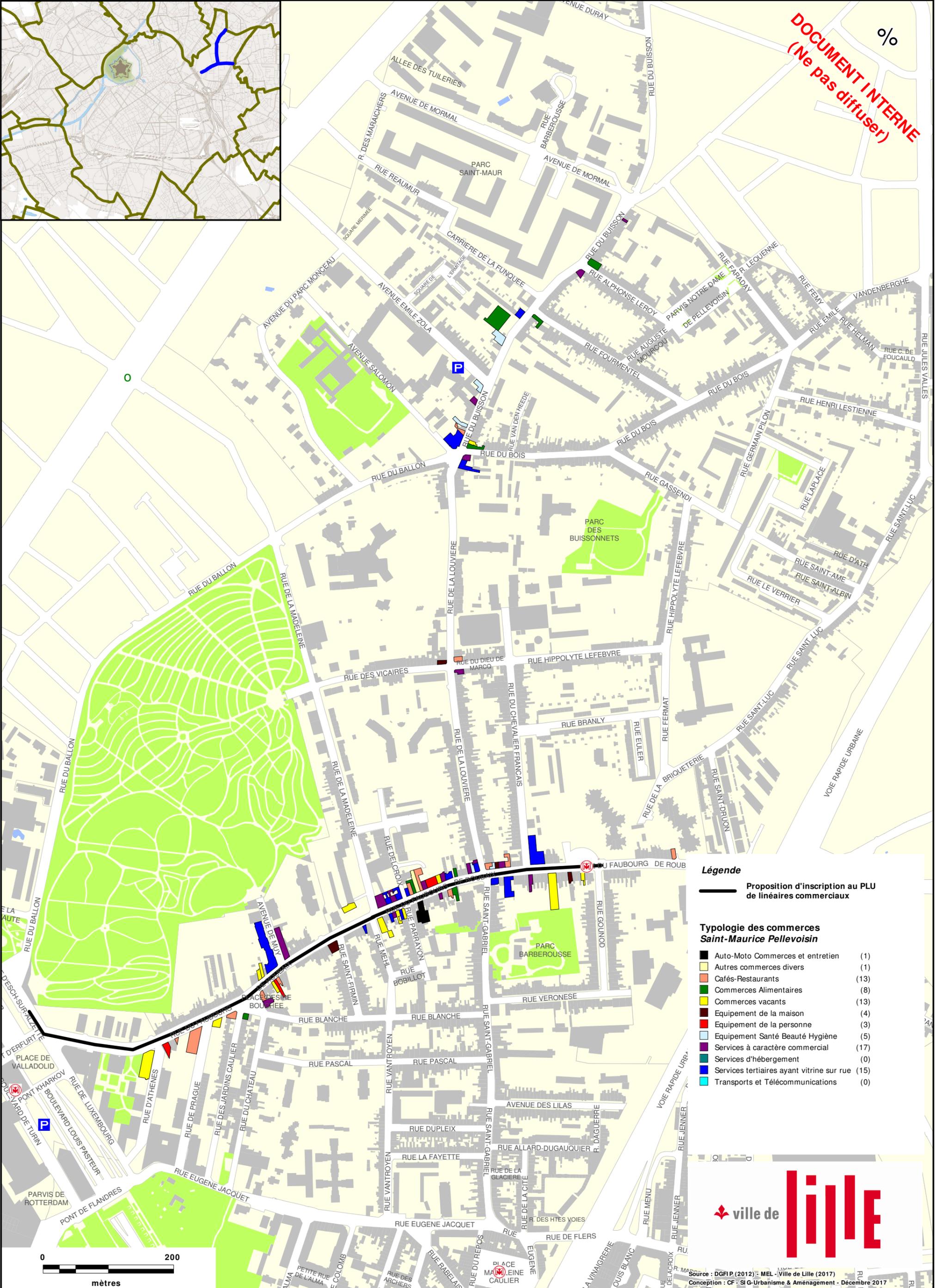
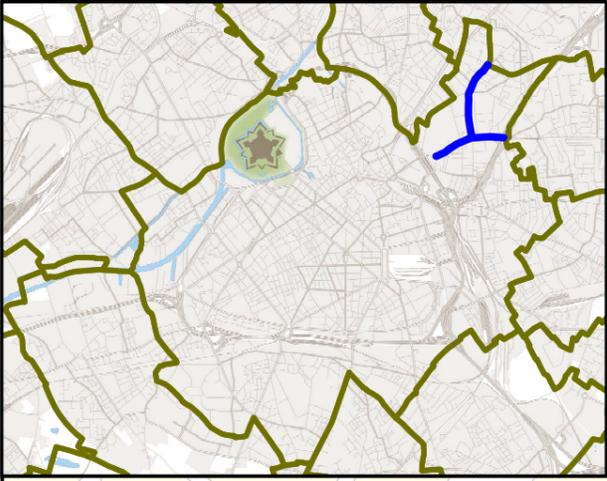


Source : DGFiP (2012) / MEL - Ville de Lille (2017)  
Conception : CF - SIG - Urbanisme & Aménagement - Décembre 2017



# Ville de Lille - Polarité Commerciale de Saint-Maurice Pellevoisin

DOCUMENT INTERNE  
(Ne pas diffuser)



## Légende

— Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux

## Typologie des commerces Saint-Maurice Pellevoisin

■ Auto-Moto Commerces et entretien	(1)
■ Autres commerces divers	(1)
■ Cafés-Restaurants	(13)
■ Commerces Alimentaires	(8)
■ Commerces vacants	(13)
■ Equipement de la maison	(4)
■ Equipement de la personne	(3)
■ Equipement Santé Beauté Hygiène	(5)
■ Services à caractère commercial	(17)
■ Services d'hébergement	(0)
■ Services tertiaires ayant vitrine sur rue	(15)
■ Transports et Télécommunications	(0)

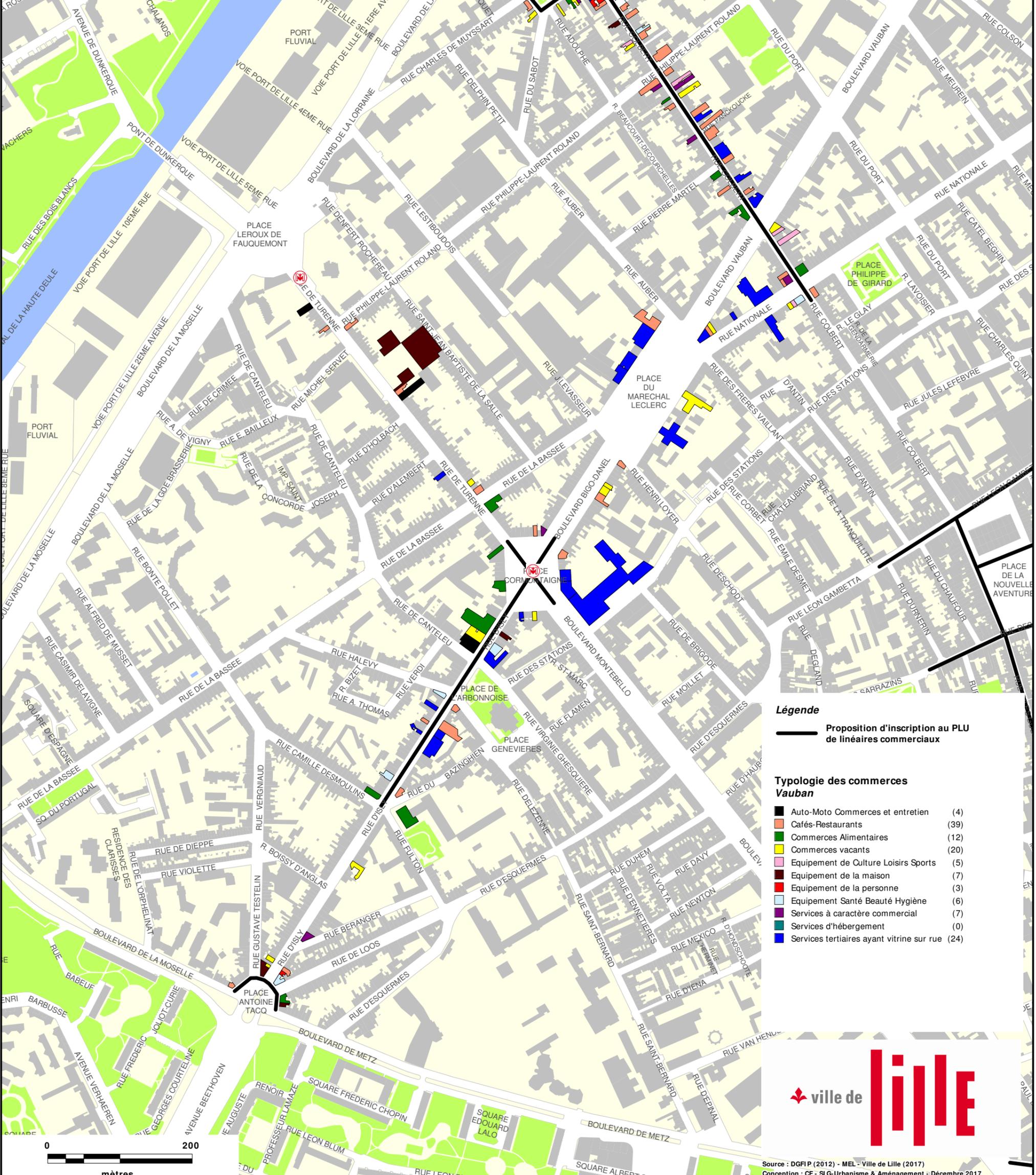
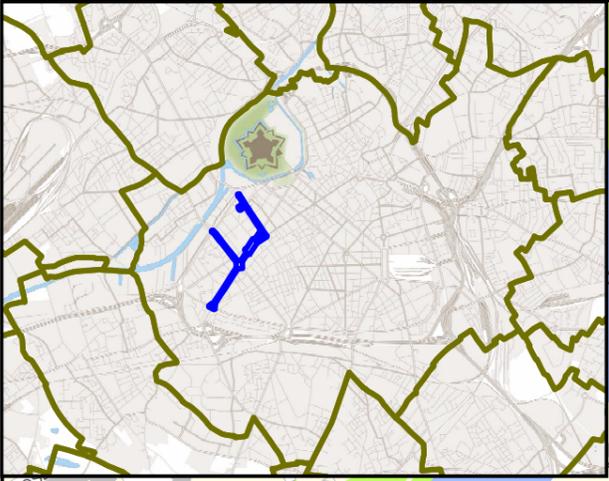


Source : DGFI P (2012) - MEL - Ville de Lille (2017)  
Conception : CF - SI G-Urbanisme & Aménagement - Décembre 2017

0 200  
mètres

# Ville de Lille - Polarité Commerciale de Vauban-Esquermes

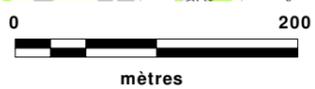
**DOCUMENT INTERNE**  
**(Ne pas diffuser)**



**Légende**  
**Proposition d'inscription au PLU de linéaires commerciaux**

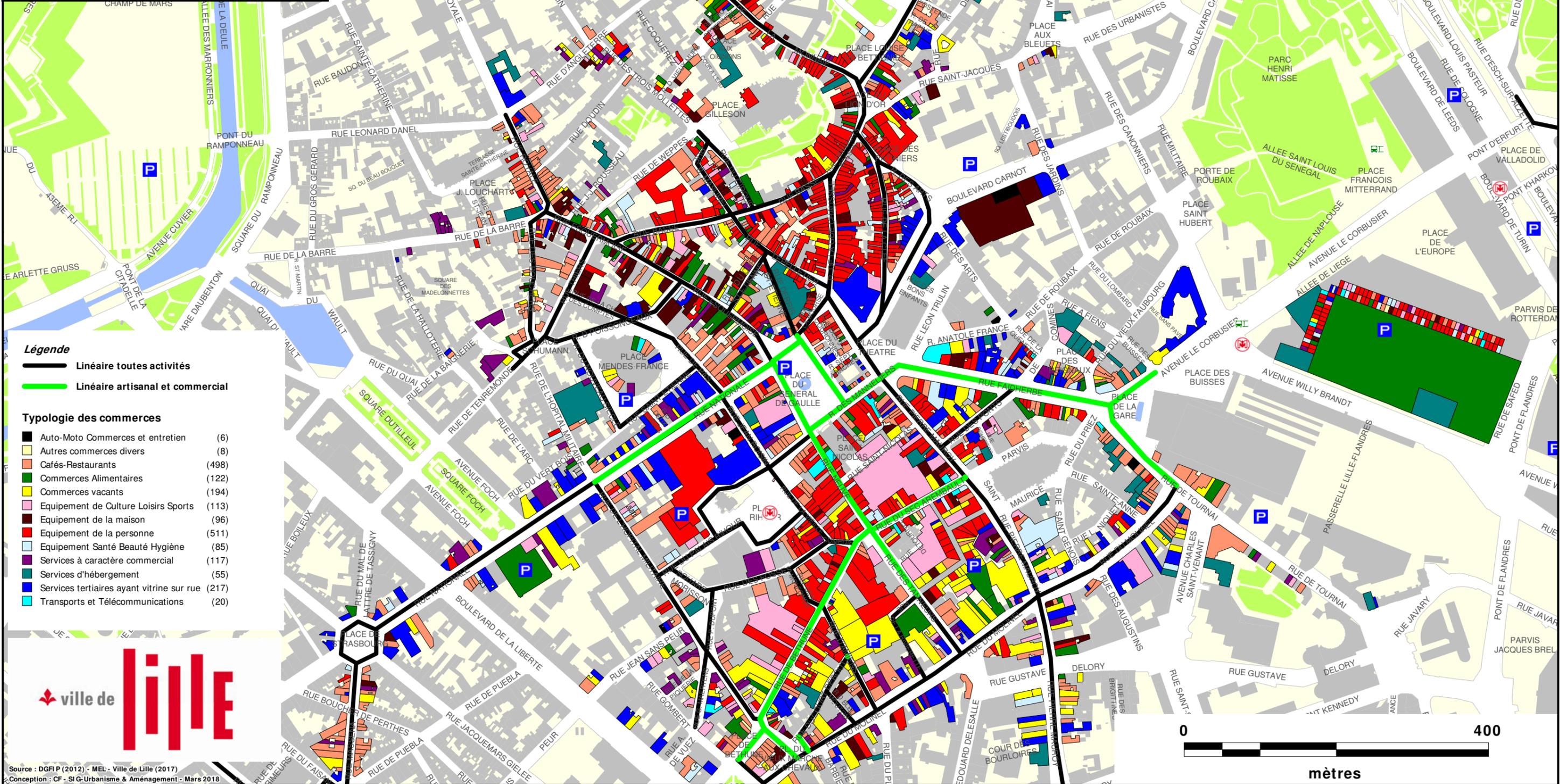
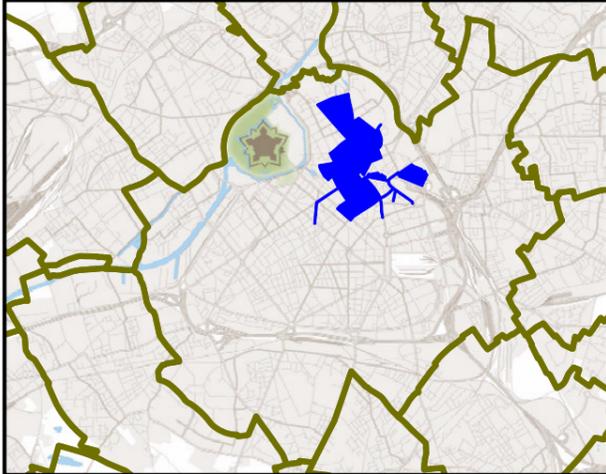
**Typologie des commerces Vauban**

Auto-Moto Commerces et entretien	(4)
Cafés-Restaurants	(39)
Commerces Alimentaires	(12)
Commerces vacants	(20)
Equipement de Culture Loisirs Sports	(5)
Equipement de la maison	(7)
Equipement de la personne	(3)
Equipement Santé Beauté Hygiène	(6)
Services à caractère commercial	(7)
Services d'hébergement	(0)
Services tertiaires ayant vitrine sur rue	(24)



Source : DGFiP (2012) - MEL - Ville de Lille (2017)  
 Conception : CF - SI G-Urbanisme & Aménagement - Décembre 2017

# Ville de Lille - Polarités Commerciales du Vieux-Lille et du Centre piétonnier



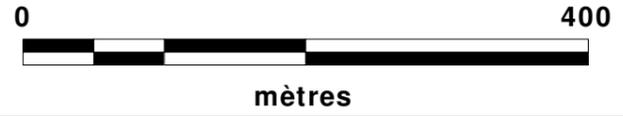
- Légende**
- Linéaire toutes activités
  - Linéaire artisanal et commercial

**Typologie des commerces**

<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black;"></span> Auto-Moto Commerces et entretien	(6)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black;"></span> Autres commerces divers	(8)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span> Cafés-Restaurants	(498)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span> Commerces Alimentaires	(122)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span> Commerces vacants	(194)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black;"></span> Equipement de Culture Loisirs Sports	(113)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black;"></span> Equipement de la maison	(96)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #34495e; border: 1px solid black;"></span> Equipement de la personne	(511)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2ecc71; border: 1px solid black;"></span> Equipement Santé Beauté Hygiène	(85)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black;"></span> Services à caractère commercial	(117)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #2980b9; border: 1px solid black;"></span> Services d'hébergement	(55)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #3498db; border: 1px solid black;"></span> Services tertiaires ayant vitrine sur rue	(217)
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #95a5a6; border: 1px solid black;"></span> Transports et Télécommunications	(20)



Source : DGFiP (2012) - MEL - Ville de Lille (2017)  
 Conception : CF - SIG-Urbanisme & Aménagement - Mars 2018



# Ville de Lille - Polarité Commerciale de Wazemmes

