

Annexe – Demandes de corrections et ajustements au projet de modification du PLU2 :

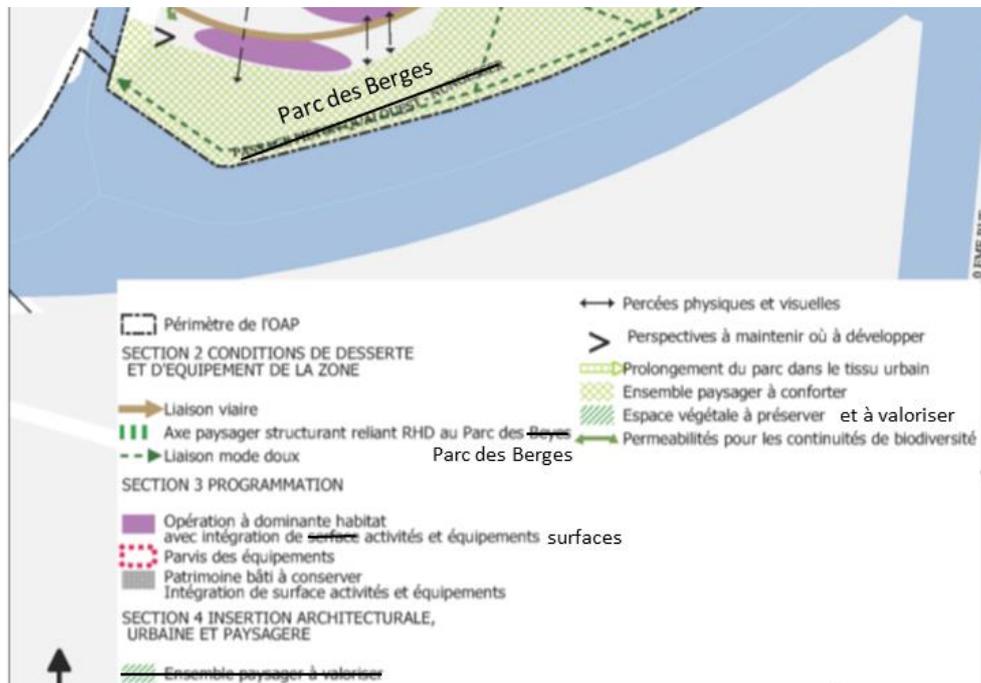
1) Autoriser les extensions d’habitations existantes dans les zones d’activité :

La modification proposée introduit la possibilité de réaliser des extensions pour les habitations existantes dans les zones UE, UE1, UE2 et UI. Toutefois, les dispositions relatives à l’implantation des constructions par rapport aux limites en vigueur dans ces zones apparaissent inappropriées pour des travaux d’extension d’habitation. En effet, les dispositions actuelles répondent aux problématiques liées aux immeubles d’activité en prévoyant des retraits par rapport aux limites séparatives adaptés à ce type de construction.

Concernant les extensions d’habitations existantes, il est proposé de déroger aux dispositions applicables dans ces zones pour autoriser des implantations à l’alignement des voies et emprises publiques et en limite séparative afin de permettre une insertion adaptée, notamment pour le tissu de maisons de ville.

2) Secteur Pointe des Bois-Blancs :

Le schéma d’aménagement de l’OAP sur ce secteur présente plusieurs coquilles qu’il est proposé de corriger comme suit :

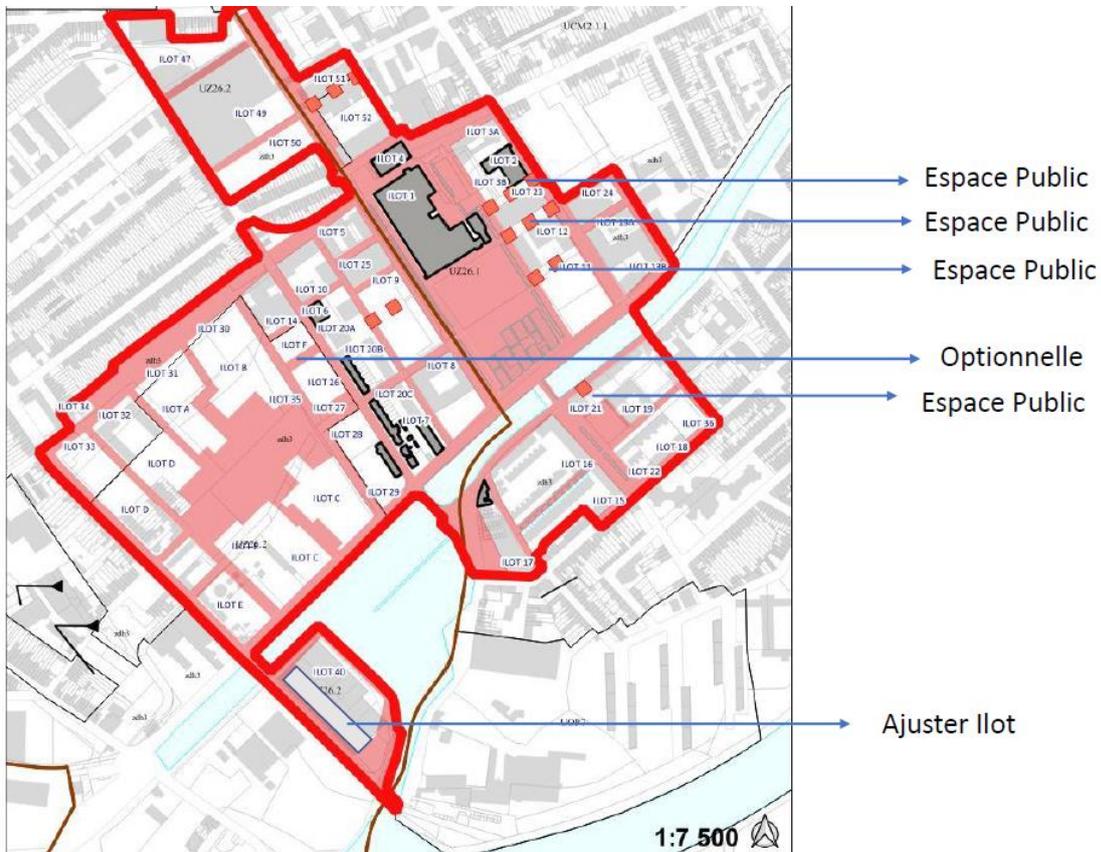


3) Secteur des Rives de la Haute Deûle :

La modification du zonage UZ26.1 et UZ26.2 n’apparaît pas dans le plan de zonage unique. Le cahier communal de la ville de Lomme ne fait pas apparaître le changement de règlement du zonage UZ26.

Correction à apporter sur le nouvel atlas des ZAC suivant le plan ci-dessous :

- Basculer 4 voies optionnelles en couleur espaces public
- Basculer une voie espace public en optionnelle (entre Ilot F et Ilot 26)
- Ajuster l'emprise de l'ilot Boschetti.



4) Modification des dispositions liées au Coefficient de Biotope par Surface :

Concernant les nouvelles constructions (pour les secteurs CBS1 et CBS2), le CBS s'applique à toute construction, quelle que soit sa destination. Il n'est donc pas nécessaire de préciser qu'il s'applique aux constructions affectées à de l'activité.

Concernant les travaux sur construction existantes (pour les secteurs CBS1 et CBS2), l'application du CBS pour tout travaux d'extension dès le premier mètre carré créé peut s'avérer extrêmement pour de simples travaux de réhabilitation si le réaménagement conduit à une augmentation de la surface de plancher même mineure. Il est donc proposé de modifier la rédaction comme suit « pour les extensions de constructions affectées à de l'activité ayant pour effet d'augmenter l'emprise au sol de la construction ».

5) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UCM1.1.1, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (livre 3) ont pu faire l'objet d'une correction par le biais de la modification simplifiée du PLU2 engagée en 2020. Toutefois, si les corrections apportées ont permis de

modifier la hauteur autorisée en limite séparative, l'angle mesuré à partir de cette limite n'a pas été corrigé. Le règlement du projet de PLU2 arrêté en 2018 prévoyait un angle de 60°, en cohérence avec les gabarits existants dans le secteur couvert par cette zone. Lors de l'approbation du PLU2, une erreur dans le document est venue modifier cet angle pour le porter à 45° pour les limites séparatives latérales, ce qui est incompatible avec le contexte bâti de la zone et les dispositions applicables pour les limites séparatives non latérales. Il est donc proposé de modifier le règlement de la zone UCM1 comme suit : « Dans une bande de 12 à 15 mètres [...] Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale [...] Au-delà d'une bande de 15 mètres [...] Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale ».

6) Champ d'application de la servitude de mixité sociale aux résidences seniors :

Afin de garantir la mixité sociale dans les projets d'habitat spécifique sur Lille, Hellemmes et Lomme, la Ville de Lille a demandé à ce que la rédaction de la servitude de mixité sociale puisse être corrigée pour assurer que les 30% réalisés en locatif social seront bien dédiés à la même catégorie de public en rendant possible son financement en locatif social banalisé et en permettant d'aller chercher une palette plus large d'acteurs du logement.

La demande de la ville n'étant pas présentée dans le dossier, il est demandé d'intégrer la proposition suivante :

« Les EHPAD, FAM et **résidences SERVICES SENIORS** et étudiantes de maîtrise d'ouvrage privée, compte tenu de leur règle de financement spécifique, doivent comporter au moins 30% de logements conventionnés avec l'État dans des conditions équivalentes au PLS. »

Ce paragraphe est à compléter par :

« Cette obligation est réputée réalisée, à surface de plancher totale constante au sein du programme immobilier en destinant 30 % de la surface de plancher à la production de logements locatifs sociaux destinés aux besoins spécifiques des seniors ou étudiants, conventionnés en PLAI et/ou PLUS et/ou PLS. Ces logements sociaux spécifiques pris en compte pour le calcul de la servitude de mixité sociale applicable aux résidences services ne pourront pas être pris en compte dans le calcul des servitudes de taille et de mixité sociale applicables aux logements. »

7) Création d'un emplacement réservé espace vert :

Il est demandé d'ajouter à la liste des nouveaux emplacements réservés pour la création d'un espace vert le site de l'ancienne station-service située au 9 rue Armand Carrel. Ce site s'inscrit dans la continuité des espaces verts repérés comme « Parcs et squares » au plan de zonage du PLU2 en vigueur. La création de l'emplacement réservé permettra de créer un accès qualitatif à cet espace vert depuis la rue Armand Carrel et de conforter la trame verte et biologique, inscrite au Schéma de cohérence territorial, en interface en continuité du jardin des Plantes.

