Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Cysoing

Modification Simplifiée N°2

Notice explicative

Janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 24/02/2025

Le président :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES * PÉVÈLE CAREMBAULT *

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

Rappel de la procédure 3

Justification ayant amené à la procédure 5

2. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 6

3. MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 9

4. MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 10

1. OAP avant modification simplifiée 10

2. OAP après modification simplifiée 19

5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT 18

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

1. Présentation de la procédure de modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cysoing a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 décembre 2019.

Le PLU a fait l'objet de 3 évolutions :

1) Une modification approuvée le 27 mars 2023,
2) Une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 18 décembre 2023,
3) Une modification simplifiée approuvée le 8 juillet 2024.

Une erreur matérielle est apparue lors du dépôt du dossier de modification simplifiée du 8 juillet 2024.

Ainsi, pour corriger cette erreur matérielle, il est nécessaire d'engager une modification simplifiée du PLU.

Rappel de la procédure

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est créée par les articles 1er et 2ème de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant ainsi l'article L123-13 du code de l'urbanisme qui précise les différentes procédures relatives au PLU. Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par **l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme ;**
Conformément à l'ordonnance précédemment citée, la procédure de modification est définie par les articles L.153-45 et L153-47 du code de l'Urbanisme :

Article L153-45 :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L153-47 :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.123-7 et L123-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée si la procédure d'évolution du PLU :

- ne nécessite pas de changer le PADD ;
- n'induit pas une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne permet pas de réduire un espace agricole ou une zone naturelle forestière ;
- ne permet pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- n'induit pas la réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser ;
- a pour objet de rectifier une erreur matérielle ;
- a pour effet de majorer de moins de 50% les possibilités de construction dans un secteur pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ;
- a pour effet de majorer de moins de 30%, dans le cas général, ou de moins de 20%, dans une zone protégée pour le paysage ou le patrimoine, les possibilités de construction pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipement performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Justification ayant amené à la procédure

Le PLU a fait l'objet de 3 évolutions depuis son approbation le 18 décembre 2019 :

1) Une modification approuvée le 27 mars 2023,
2) Une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 18 décembre 2023,
3) Une modification simplifiée approuvée le 8 juillet 2024.

Une erreur matérielle est apparue lors du dépôt du dossier de modification simplifiée du 8 juillet 2024, les éléments de la Déclaration de Projet du 18 décembre 2023 ne figurent pas dans le dernier dossier approuvé. Ainsi le livre d'OAP et le règlement ne tiennent pas compte de cette évolution sur le secteur de l'ancien collège seul le plan de zonage a bien été modifié.

Ainsi les principes du PADD et de la réglementation définis au travers du PLU ne sont pas remis en cause, la procédure de modification simplifiée du PLU pour corriger cette erreur matérielle.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

2. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

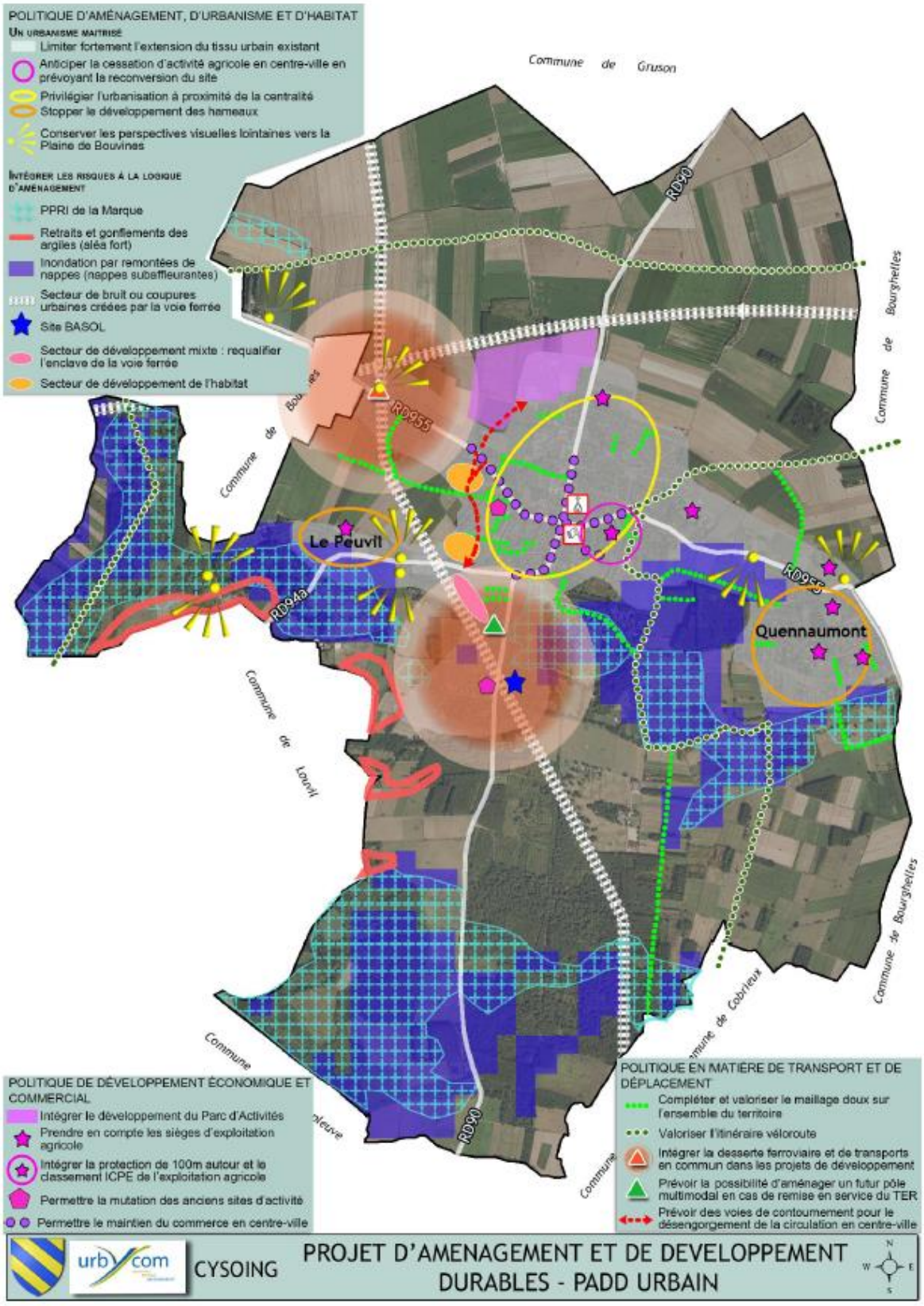
Un projet conforme aux objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). La compatibilité avec le PADD a été démontrée dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet emportant mis en compatibilité du PLU approuvée le 18 décembre 2023,

- **Objectif en matière de politique d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat**
  - ✓ Opter pour une croissance progressive de la population
  - ✓ Réinvestir les espaces urbains existants
  - ✓ Privilégier l'urbanisation à proximité des centralités
  - ✓ Favoriser l'implantation durable des habitants actuels et futurs tout en maintenant une mixité sociale et urbaine
  - ✓ Développer des équipements adaptés (Pour assurer la pérennité des équipements existants et anticiper l'implantation de futurs équipements, des zones de développement seront prévues en tissu urbain existant et en extension. Ces zones devront être pensées et organisées en cohérence avec le tissu environnant, et implantées relativement proches de la centralité pour permettre à tous les habitants d'y accéder facilement.)
  - ✓ Intégrer les contraintes à la logique d'aménagement

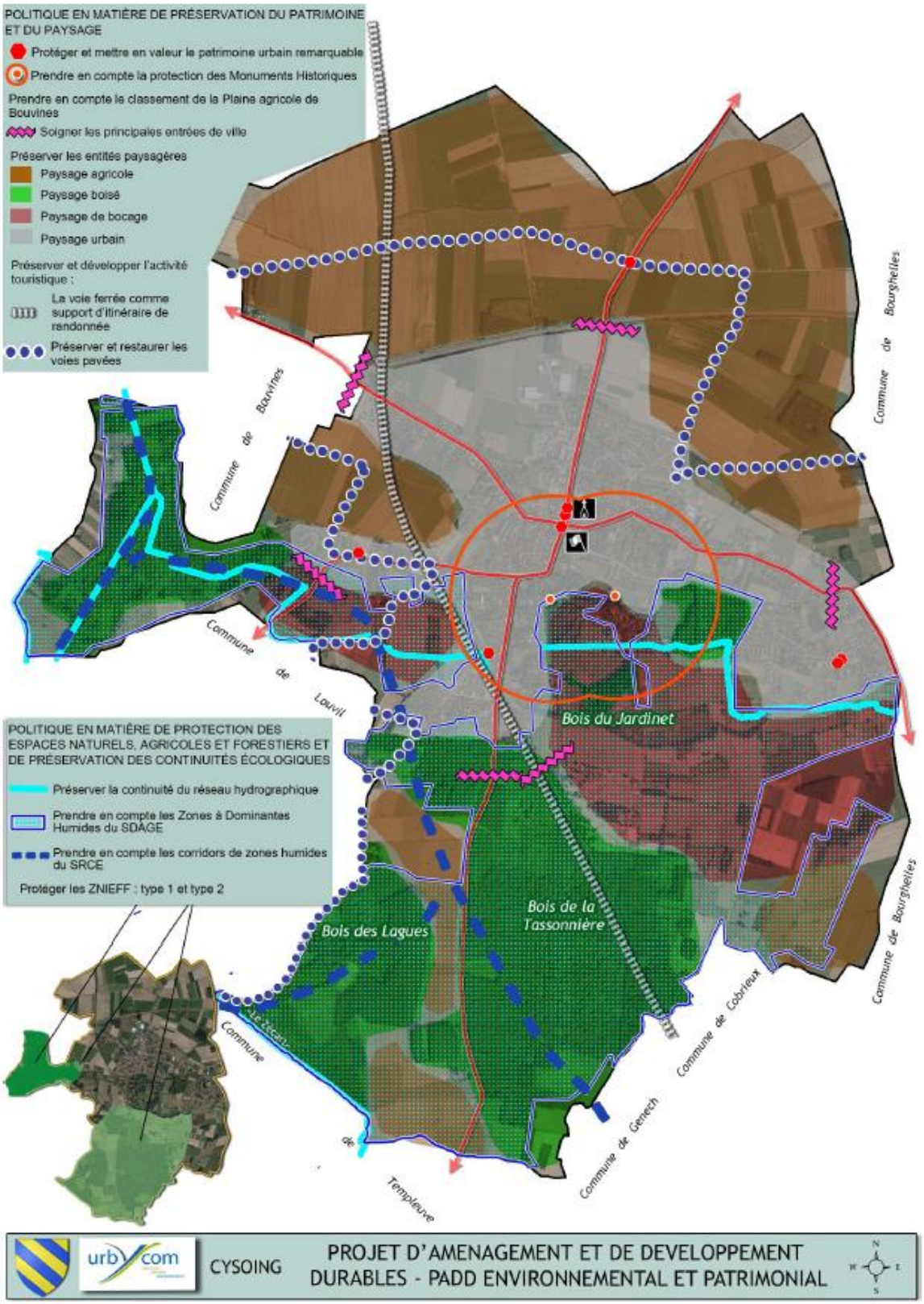
- **Objectif en matière de transports et déplacements**
  - ✓ Améliorer les conditions de circulation automobile, piétonne et cyclable
  - ✓ Favoriser l'intermodalité
  - ✓ Compléter le maillage piéton et cyclable pour encourager à la mobilité douce

- **Objectif en matière de préservation du paysage et du patrimoine**
  - ✓ Assurer la visibilité des entités paysagères de la commune
  - ✓ Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain
  - ✓ Compléter le maillage piéton et cyclable pour encourager à la mobilité douce
  - ✓ Objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE



Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE



La procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ainsi que ses orientations.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

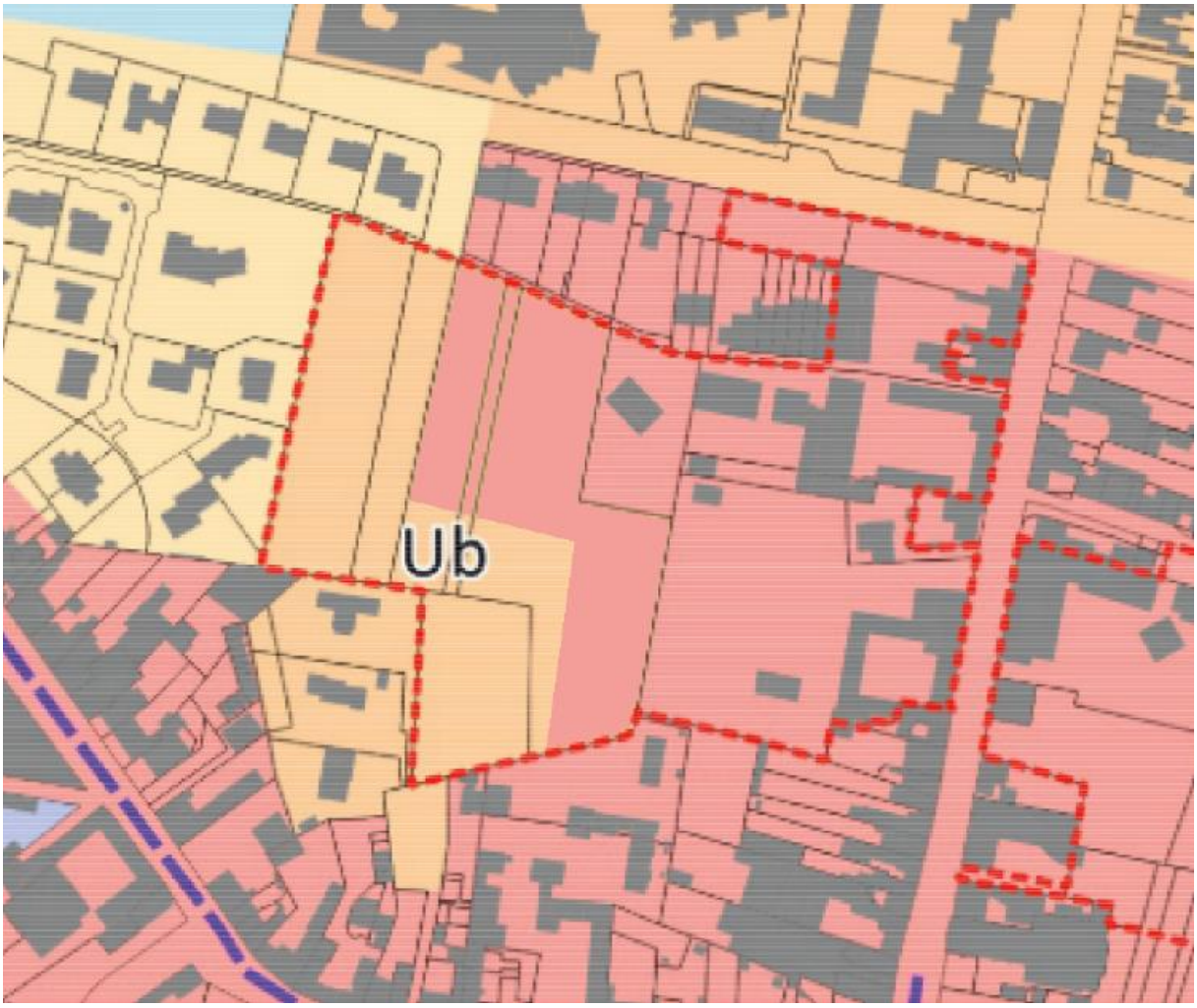
3. Modifications de l'Orientation d'aménagement et de Programmation

La déclaration de projet approuvée le 18 décembre 2023 vise à faire évoluer le plan de zonage, le règlement et l'OAP du site Notre-Dame du PLU de Cysoing.

Le zonage modifiait dans le cadre de la déclaration de projet a bien été pris en compte dans la modification simplifiée du PLU du 8 juillet 2024, téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Toutefois, l'OAP du site Notre-Dame et le règlement n'ont pas été actualisés.

Extrait du plan de zonage de la commune de Cysoing sur le secteur de l'ancien collège approuvé le 18 décembre 2023 et présent dans le dossier approuvé le 7 juillet 2024



Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

4. Modifications des Orientations d'aménagement et de Programmation

1. OAP avant modification simplifiée n°2

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240710-CC_2024_160-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CYSOING

Modification simplifiée N°1

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 01/07/2024

Le président :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240710-CC_2024_160-DE

Sommaire

AVANT PROPOS 3

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

II. SECTEUR NOTRE-DAME ET MULTIMAT. 5
1. *Contexte et enjeux* 5
2. *Orientations particulières* 5
a. Accès au site 5
b. Voirie et stationnement 6
c. Déplacement doux 6
d. Gestion des risques 6
e. Gestion des bâtis existants sur la zone 6
f. Programmation et organisation 6
g. Equipement en réseaux du site 7
3. *Schéma d'aménagement* 7
III. SITE SAINT-JOSEPH 9
1. *Contexte et enjeux* 9
2. *Orientations particulières* 9
a. Accès au site 9
b. Voirie et stationnement 10
c. Déplacement doux 10
d. Valorisation patrimoniale 10
e. Gestion des risques 10
f. Gestion des bâtis existants sur la zone 10
g. Programmation, organisation et cohérence architecturale 11
h. Equipement en réseaux du site 11
3. *Schéma d'aménagement* 11
IV. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE SALENGRO ET LA RUE DELORY. 13
1. *Contexte et enjeux* 13
2. *Orientations particulières* 14
a. Accès au site 14
b. Voirie et stationnement 14
c. Déplacement doux 14
d. Gestion des bâtis existants sur la zone 14
e. Intégration paysagère 15
f. Programmation et organisation 15
g. Valorisation patrimoniale 15
h. Gestion des risques 15
i. Equipement en réseaux du site 15
3. *Schéma d'aménagement* 15
V. SECTEUR SITUE LE LONG DE LA VOIE FERREE. 17
1. *Contexte et enjeux* 17
2. *Orientations particulières* 18
a. Accès au site 18
b. Voirie et stationnement 18
c. Déplacement doux 18
d. Valorisation patrimoniale 18
e. Intégration paysagère et valorisation paysagère et environnementale 19
f. Gestion des risques 19
g. Programmation, organisation et cohérence urbaine et architecturale 19
h. Energie 20
i. Evolution future 20
j. Equipement en réseaux du site 20
3. *Schéma d'aménagement* 20
VI. SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RUE WALDECK-ROUSSEAU. 22
1. *Contexte et enjeux* 22
2. *Orientations particulières* 23

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240710-CC_2024_160-DE

a. Accès au site ... 23
b. Voirie ... 23
c. Déplacement doux ... 24
d. Valorisation patrimoniale ... 24
e. Intégration paysagère et valorisation paysagère et environnementale ... 24
f. Gestion des risques et contraintes ... 25
g. Programmation, organisation et cohérence urbaine et architecturale ... 25
h. Energie ... 26
i. Evolution future ... 26
j. Equipement en réseaux du site ... 26
3. Schéma d'aménagement ... 26
VII. SECTEUR ECONOMIQUE SITUE ENTRE LA RD955 ET LA VOIE FERREE. ... 28
1. Contexte et enjeux ... 28
2. Orientations particulières ... 28
a. Accès au site et voirie ... 28
b. Déplacement doux ... 29
c. Gestion des nuisances ... 29
d. Intégration paysagère et environnementale ... 29
e. Programmation et organisation ... 29
f. Equipement en réseaux du site ... 29
3. Schéma d'aménagement ... 29
VIII. SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RD955 ET DU CIMETIERE. ... 31
1. Contexte et enjeux ... 31
2. Orientations particulières ... 31
a. Accès ... 31
b. Voirie ... 32
c. Valorisation patrimoniale ... 32
d. Déplacement doux ... 32
e. Gestion des risques et nuisances ... 32
f. Intégration paysagère et environnementale ... 32
g. Programmation et organisation ... 33
h. Equipement en réseaux du site ... 33
3. Schéma d'aménagement ... 33
IX. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES ... 35
a. Aménagement bioclimatique ... 35
b. Energie ... 36
c. Déplacements et accessibilité ... 36
d. Déchets ... 36
e. Eau ... 36
f. Dispositifs Techniques ... 36

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240710-CC_2024_160-DE

AVANT PROPOS

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.
Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.
Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Article R.151-6 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240710-CC_2024_160-DE

localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :
« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.
Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II. SECTEUR NOTRE-DAME ET MULTIMAT.

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement et à l'équipement scolaire se trouve à sein de la commune de Cysoing et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal. La centralité communale se situe à quelques dizaines de mètres au sud.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés et des espaces bâtis situés en front à rue et en cœur d'îlot.

Le projet est bordé à l'ouest par des constructions et leurs jardins, à l'est par la rue S. Allende (RD90), au nord, par une voie piétonne et par l'impasse du collège.

L'urbanisation limitrophe de la zone et inscrite au sein de la zone est constituée de logements et d'équipements scolaires.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes mais majoritairement anciennes ou traditionnelles. La brique et la pierre dominent, tandis que les volumes vont de R+C à R+1+C. Les toitures sont à 2 ou 4 pans et sont parées de tuiles. Les constructions sont majoritairement implantées en front à rue, sauf quelques-unes qui possèdent un jardinet en façade.

La zone d'étude d'une superficie de 2,9 Ha présente l'occasion de renouveler et d'investir le secteur en profondeur.
Elle est accessible depuis :

- **Le nord, via l'impasse du collège et le chemin piétonnier,**
- **L'est, via la rue Allende.**

Un arrêt de bus est implanté à quelques dizaines de mètres de la zone vers le sud.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements scolaires, culturels et sportifs et d'un réseau viaire développé et s'inscrit dans un secteur en restructuration avec la présence d'un projet de l'autre côté de la rue Allende.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et scolaire est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

a. Accès au site

Quatre accès potentiels à la zone pourront être aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers ou à des accès piétonniers.
Ils prendront appui sur :

- **Le chemin piétonnier au nord,**

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

- L'impasse du collège au nord,
- La rue S. Allende à l'est (x2).

Ces accès pourront être aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

b. Voirie et stationnement

Un principe de bouclage viaire sera mis en place par la création d'une ou de plusieurs voies de circulation permettant une desserte adaptée et sécurisée de la zone. La ou les voies prendront appui sur les accès potentiels précités. Ces voies devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers et être liées au réseau viaire alentours afin de limiter l'enclavement.

Conformément au PLU, chaque lot devra gérer ses stationnements à la parcelle. Des places de stationnements publics pourront être implantés dans l'aménagement afin d'éviter que les stationnements ne se garent de façon aléatoire.

c. Déplacement doux

La zone de projet sera accessible et praticable par les piétons. Elle devra être liée au réseau viaire alentour via ce mode de déplacement. De plus, le chemin piétonnier existant le long de la frange nord devra être maintenu et restructurer si nécessaire.

d. Gestion des risques

Il conviendra de prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes présent sur la zone et d'adapter les aménagements à ce dernier.

e. Gestion des bâtis existants sur la zone

Les constructions existantes au sein de la zone pourront être réhabilitées ou démolies selon le projet adopté.

f. Programmation et organisation

La zone d'étude est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 logements par hectare, avec a minima 25% de logements sociaux.

Afin de conserver au maximum le rythme urbain existant, il conviendra de reconstituer au maximum un front bâti le long de la rue S. Allende tout en permettant des porosités physiques et visuelles vers le cœur d'îlot

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

g. *Equipement en réseaux du site*

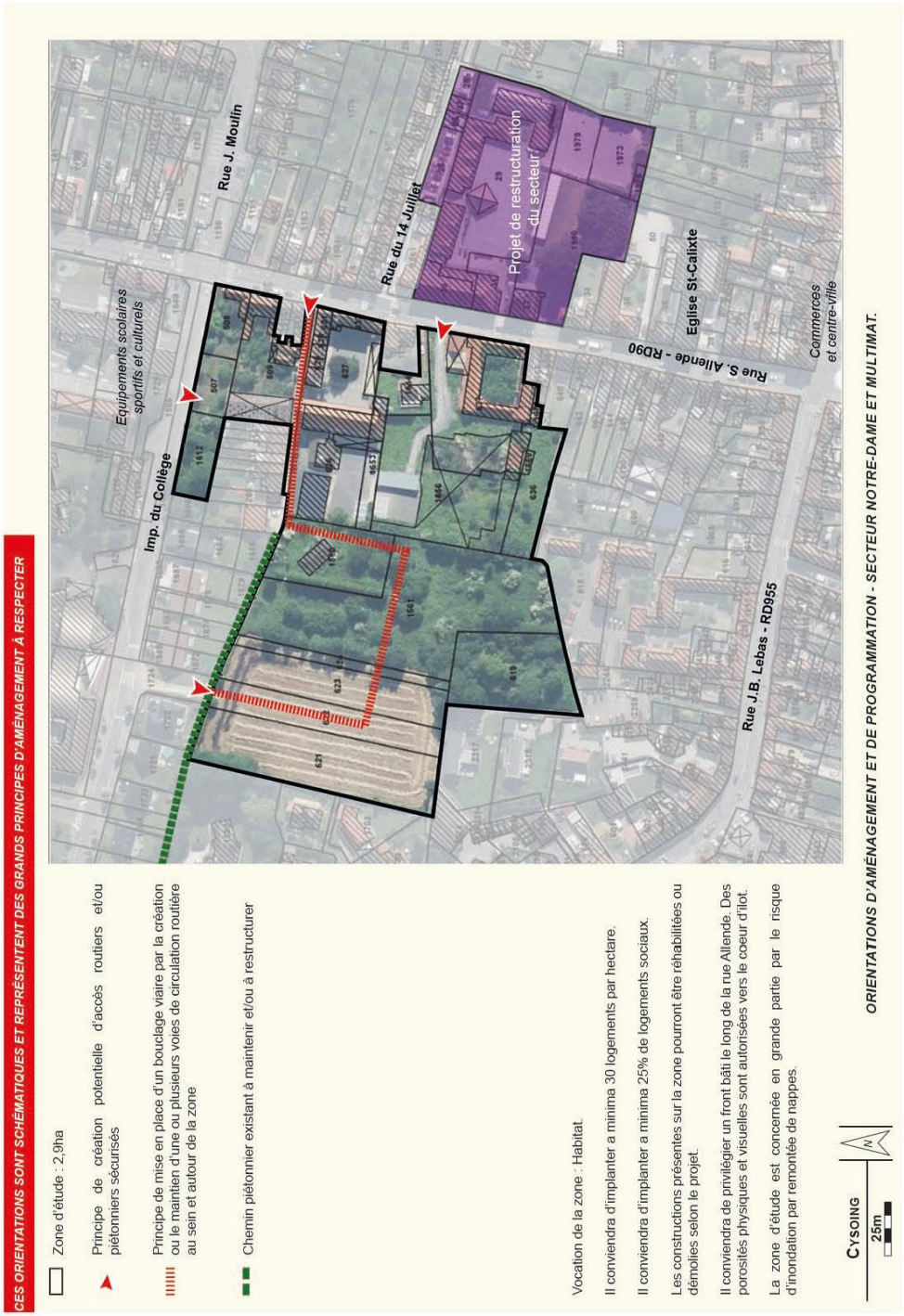
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION



Plan local d'Urbanisme de la commune de Cysoing – Orientations d'aménagement et de programmation

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

2. OAP après modification simplifiée n°2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

II. SECTEUR NOTRE-DAME ET MULTIMAT.

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement et à l'équipement scolaire se trouve à sein de la commune de Cysoing et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal. La centralité communale se situe à quelques dizaines de mètres au sud.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés et des espaces bâtis situés en front à rue et en cœur d'îlot.

Le projet est bordé à l'ouest par des constructions et leurs jardins, à l'est par la rue S. Allende (RD90), au nord, par une voie piétonne et par l'impasse du collège.

L'urbanisation limitrophe de la zone et inscrite au sein de la zone est constituée de logements et d'équipements scolaires.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes mais majoritairement anciennes ou traditionnelles. La brique et la pierre dominent, tandis que les volumes vont de R+C à R+1+C. Les toitures sont à 2 ou 4 pans et sont parées de tuiles. Les constructions sont majoritairement implantées en front à rue, sauf quelques-unes qui possèdent un jardinet en façade.

La zone d'étude d'une superficie de 2,9 Ha présente l'occasion de renouveler et d'investir le secteur en profondeur.
Elle est accessible depuis :

- **Le nord, via l'impasse du collège et le chemin piétonnier,**
- **L'est, via la rue Allende.**

Un arrêt de bus est implanté à quelques dizaines de mètres de la zone vers le sud.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements scolaires, culturels et sportifs et d'un réseau viaire développé et s'inscrit dans un secteur en restructuration avec la présence d'un projet de l'autre côté de la rue Allende.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et scolaire est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

a. *Accès au site*

Quatre accès potentiels à la zone pourront être aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers ou à des accès ~~et~~ piétonniers.
Ils prendront appui sur :

- **Le chemin piétonnier au nord,**

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

- L'impasse du collège au nord,
- La rue S. Allende à l'est (x2).

Ces accès pourront être aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ils pourront supporter la voirie de desserte.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

b. Voirie et stationnement

Un principe de bouclage viaire sera mis en place par la création d'une ou de plusieurs voies de circulation permettant une desserte adaptée et sécurisée de la zone. La ou les voies prendront appui sur les accès potentiels précités. Ces voies devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers et être liées au réseau viaire alentours afin de limiter l'enclavement.

~~Des espaces de stationnement devront être aménagés pour les futures habitations, afin que les véhicules ne se garent pas de façon aléatoire.~~
Conformément au PLU, chaque lot devra gérer ses stationnements à la parcelle. Des places de stationnements publics pourront être implantés dans l'aménagement afin d'éviter que les stationnements ne se garent de façon aléatoire.

c. Déplacement doux

La zone de projet sera accessible et praticable par les piétons. Elle devra être liée au réseau viaire alentour via ce mode de déplacement. De plus, le chemin piétonnier existant le long de la frange nord devra être maintenu et restructurer si nécessaire.

d. Gestion des risques

Il conviendra de prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes présent sur la zone et d'adapter les aménagements à ce dernier.

e. Gestion des bâtis existants sur la zone

Les constructions existantes au sein de la zone pourront être réhabilitées ou démolies selon le projet adopté.

f. Programmation et organisation

La zone d'étude est dédiée à l'habitat ~~et à l'équipement scolaire~~. Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 logements par hectare, avec a minima ~~33~~25% de logements sociaux.

Afin de conserver au maximum le rythme urbain existant, il conviendra de reconstituer au maximum un front bâti le long de la rue S. Allende tout en permettant des porosités physiques et visuelles vers le cœur d'îlot~~.~~

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

g. *Equipement en réseaux du site*

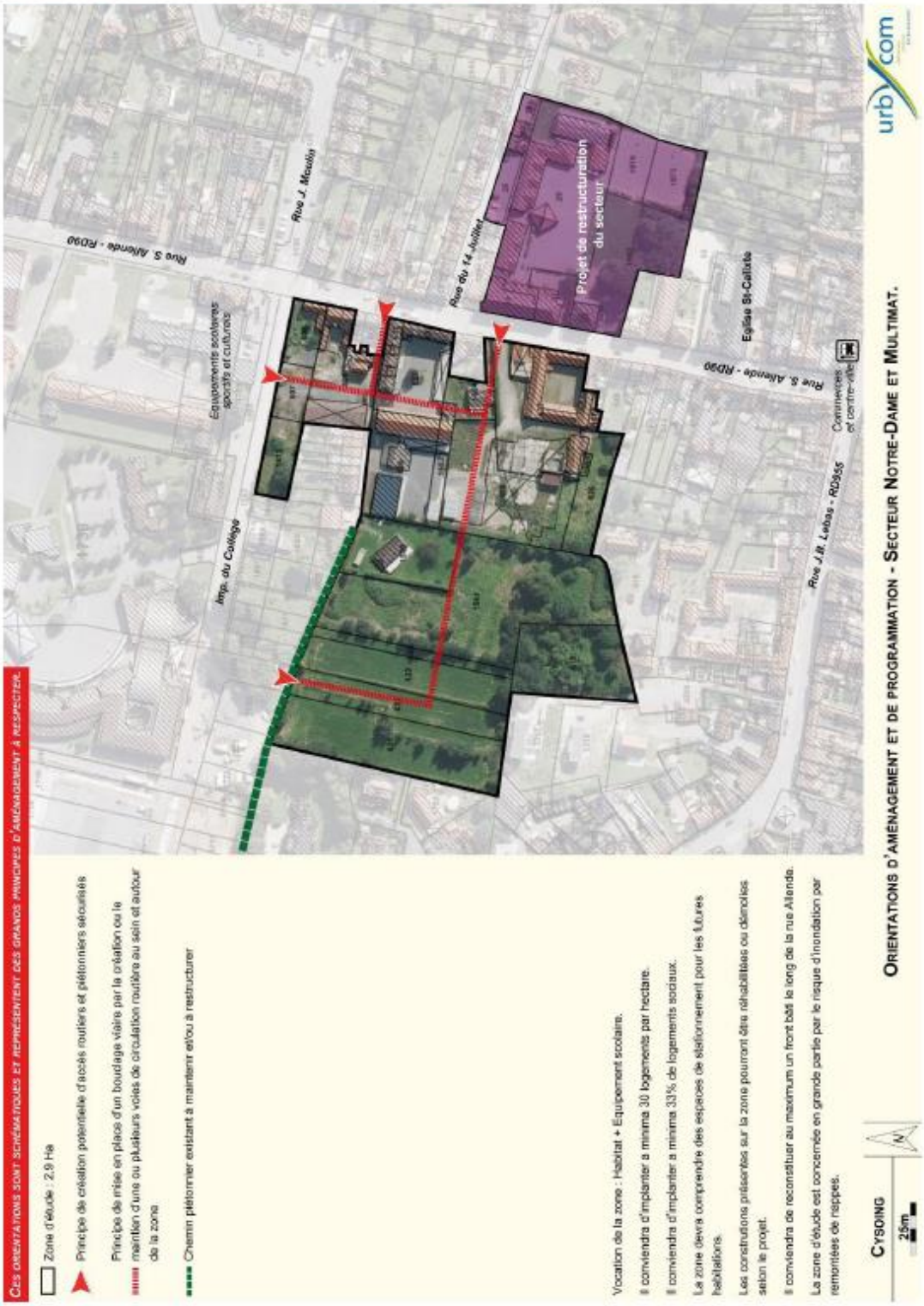
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

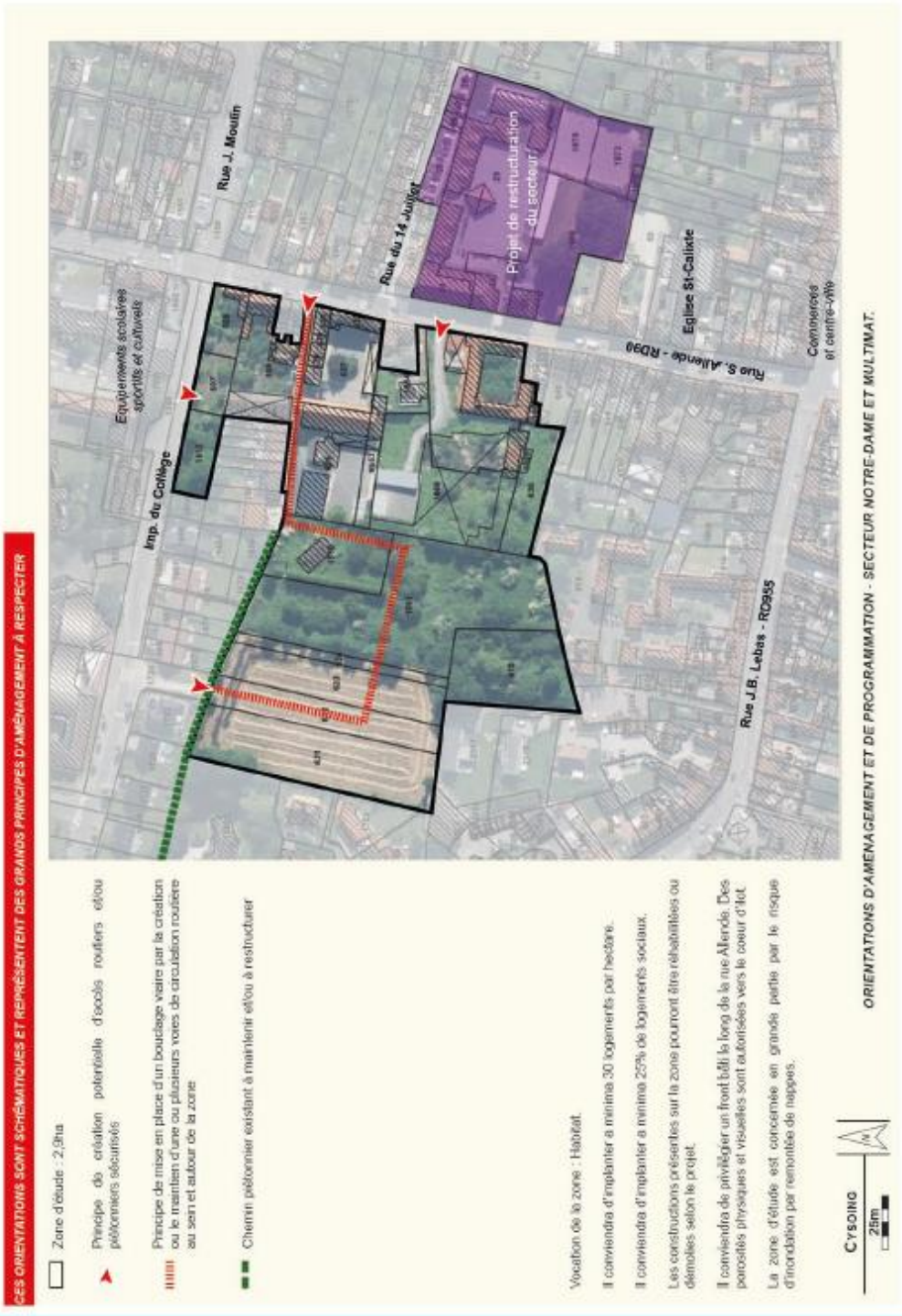
Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT AVANT MODIFICATION



Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

SCHEMA D'AMENAGEMENT APRES MODIFICATION



Plan local d'Urbanisme de la commune de Cysoing – Orientations d'aménagement et de programmation

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250227-CC_2025_006-DE

Modifications du règlement

Les éléments en rouge correspondent aux évolutions apportées au règlement.

Extrait pages 17 et 18

« b. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :
La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut (à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, pour lesquelles une tolérance d'1 mètre s'appliquera.

Une tolérance peut être admise pour les travaux d'isolation par l'extérieur.

La hauteur des extensions doit se limiter à la hauteur au faitage ou au point le plus haut du bâtiment principal.

<table>
<tr><th></th><th>Ua</th><th>Ub</th><th>Uc</th><th>Ue</th><th>Uh</th></tr>
<tr><td>Hauteur relative</td><td>R+2 / R+1+combles</td><td>R+1+combles</td><td>R+1 : R+combles</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Hauteur absolue</td><td>10m</td><td>9m</td><td>8m</td><td rowspan="3">12m (hors acrotère)</td><td rowspan="3">15m</td></tr>
<tr><td>Toiture terrasse</td><td colspan="2">8,5m</td><td>6m</td></tr>
<tr><td>Annexes</td><td colspan="2">3,2m</td><td>5m</td></tr>
</table>

Dispositions particulières pour le secteur du centre (OAP Notre Dame et Multimat)

La hauteur absolue et la hauteur des toitures terrasses peuvent être majorées si le projet propose un parking semi-enterré afin de dissimuler les stationnements. Dans ce cas, le projet devra respecter un gabarit R+2 au-dessus de ce parking en zone Ua et R+1+combles en Ub

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU :
- En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.