



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL WARNETON

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

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL

INTRODUCTION AU CAHIER COMMUNAL

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

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

Introduction au cahier communal

Le territoire de la commune est concerné par plusieurs évolutions du PLU décrites dans le dossier de la modification :

- **Des évolutions qui concernent l'ensemble des 85 communes du PLU intercommunal. Elles portent sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques du PLU en vigueur. Elles sont présentées dans la première partie du dossier.**

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il s'applique à tous les projets d'aménagement et de construction. Il contient des règles générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire et des règles spécifiques aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques précisent la stratégie métropolitaine et donnent des prescriptions qui s'imposent aux projets d'aménagement et de construction. Elles sont au nombre de huit dans le PLU en vigueur : aménagement, habitat, accueil et habitat des gens du voyage, mobilité, trame verte et bleue, hémicycles, santé et risques, changement climatique et transition énergétique (NB : ces deux OAP sont fusionnées sous le timbre de l'OAP « Climat, air, énergie, risques et santé » dans le cadre de la présente modification du PLU).

- **Des évolutions qui concernent directement une commune du territoire métropolitain. 74 communes sont ainsi concernées par un (ou plusieurs) sujet(s) particulier(s) dans cette modification.**

NB : Afin de mettre en exergue l'adéquation de ces évolutions avec le projet de territoire, l'ensemble des sujets communaux sont présentés de manière synthétique, et regroupés par thème et axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans la partie du dossier traitant des modifications territorialisées.

Ce cahier communal présente les évolutions proposées plus particulièrement sur le territoire de la commune. Il décrit les sujets et reprend les extraits du PLU « avant-après modification ». Les légendes des différents plans sont reprises à la fin du présent document.

Ces évolutions peuvent concerner plusieurs pièces du PLU et notamment :

- **La carte de destination générale des sols.** Cette carte délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du territoire. Elle permet d'identifier les zonages dont les règles vont s'appliquer ainsi que la localisation d'outils règlementaires tels que les emplacements réservés, les protections paysagères et environnementales, les rez de chaussée réservés aux commerces, etc.). Les effets de ces outils sont précisés dans les dispositions générales du règlement.
- **Le plan des hauteurs.** Ce plan précise et localise les règles de hauteur maximale applicables sur le territoire. Ainsi, soit il fixe un couple de hauteur maximale de façade / hauteur maximale absolue à respecter, soit il renvoie à une règle précisée dans le règlement ou les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Dans certains cas, la hauteur maximale n'est pas réglementée, il est alors indiqué « NR » sur le plan.
- **Le plan de stationnement.** Il précise la catégorie de règles de stationnement applicables pour un secteur du territoire. Les règles propres à chaque secteur (ou catégorie) sont précisées soit dans les dispositions générales du règlement (livre I) pour les secteurs S0 à S4, soit au sein du règlement de la zone concernée pour les secteurs S5 à S6.



 **Éléments cliquables**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Projets Urbains.** Les OAP projets urbains précisent et complètent le règlement sur un secteur donné. Elles permettent de traduire précisément les intentions d'aménagement, comme par exemple les conditions d'aménagement du site, la programmation des constructions, les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères et les objectifs environnementaux. Ces OAP s'imposent aux projets d'aménagement et de construction.
- Le livre des Emplacements Réservés (ER).** Il reprend par commune la liste des emplacements réservés par type d'emplacement réservé (infrastructure, superstructure, logement). L'inscription d'un emplacement réservé dans le PLU permet de planifier la localisation d'équipements ou d'aménagements d'intérêt général, d'en identifier le bénéficiaire et d'en préserver la localisation. Un projet d'aménagement ou de construction incompatible avec l'objet de l'emplacement réservé ne peut être autorisé.
- L'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (IPAP).** Cet inventaire s'inscrit en complément des protections nationales type « monuments historiques » afin de préserver des éléments du patrimoine qui concourent à l'identité et la qualité du cadre de vie du territoire.



- L'Inventaire du Patrimoine Ecologique et Naturel (IPEN).** Il permet notamment la préservation d'éléments ponctuels qui par leurs caractéristiques peuvent participer à la fonctionnalité écologique du territoire, et dans certains cas présenter un caractère de régulation de la chaleur en ville et de limitation du phénomène d'îlots de chaleur (parcs et jardins en milieu urbain, canal, arbres, etc.).
- L'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN).** Cet inventaire permet l'évolution des usages des bâtiments repérés dans les zones naturelles et agricoles. La qualité patrimoniale des constructions est un critère de sélection pour pouvoir rejoindre cet inventaire.





plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL

**QUELLES SONT LES MODIFICATIONS DU PLU
QUI CONCERNENT LA COMMUNE ?**

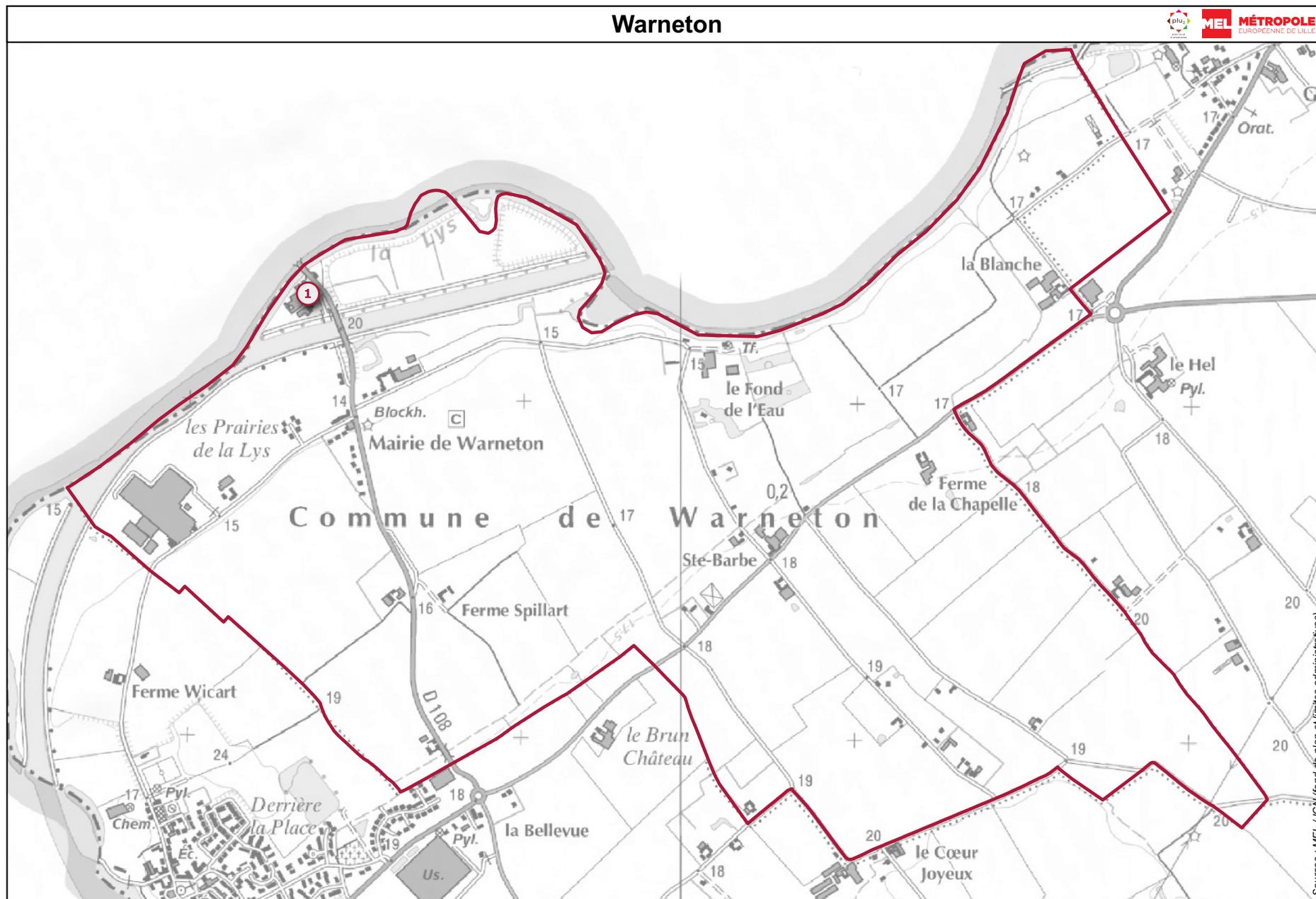
Projets de modification des Plans Locaux d'Urbanisme métropolitains (PLU)

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

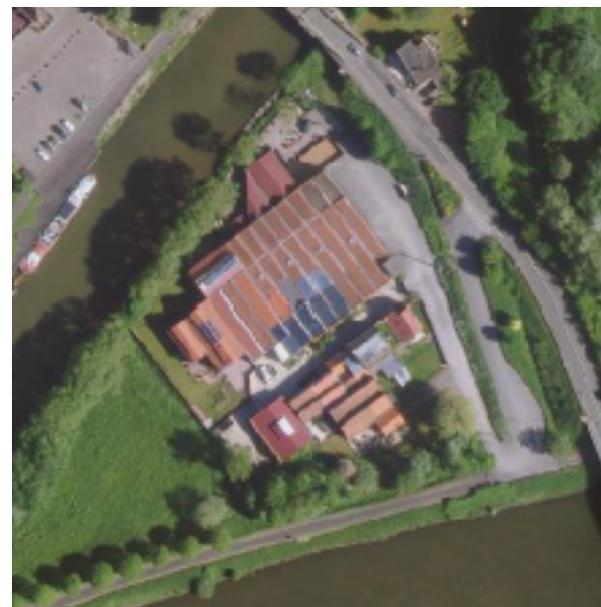
Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - 2 rue de Quesnoy - Inscription conjointe du site « Wart'y » à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager \(IPAP\) et à l'Inventaire des Bâtiments Agricoles pouvant changer de destination en zonage Agricole et Naturel \(IBAN\).](#) ↩



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

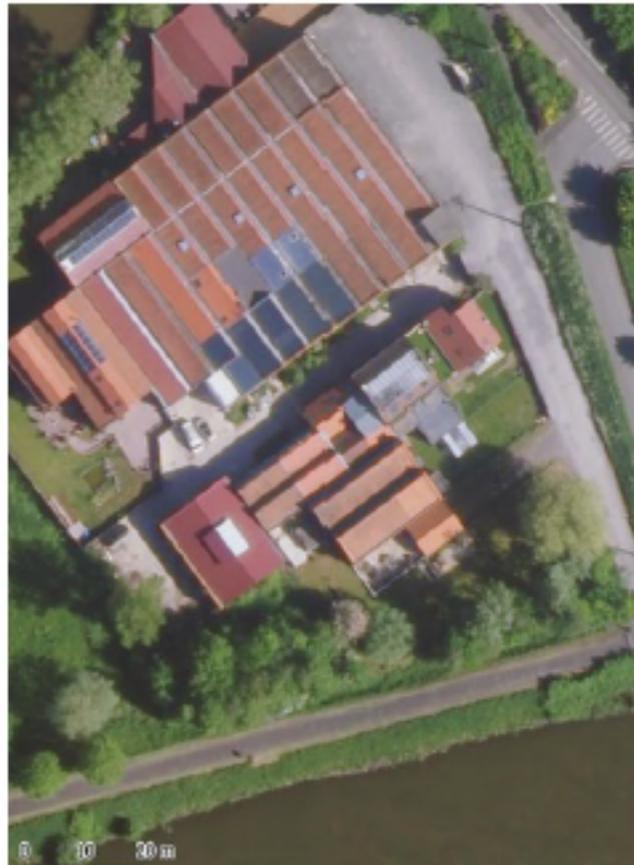
Point 1 - 2 rue de Quesnoy - Inscription conjointe du site « Wart'y » à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP) et à l'Inventaire des Bâtiments Agricoles pouvant changer de destination en zonage Agricole et Naturel (IBAN).



□ CONTEXTE

Le site industriel Wart'y a contribué au développement de Warneton en bordure de Lys. L'ancienne usine Wart'y n'est pas d'origine agricole mais présente un intérêt patrimonial et sa disparition représenterait une perte pour la mémoire, l'architecture ou les paysages métropolitains. De ce fait, ce bâtiment en brique et sheds doit être préservé.





Catégorie : Edifice singulier

Famille : Edifice industriel ou économique [C]

Reconversion opérée d'une activité industrielle, ancienne usine de type « Du nord, en briques, avec toiture en dents de scie », avec bâtiments adjacents et habitations. L'état de conservation des lieux est bon, notamment du fait de restaurations soignées opérées, l'ensemble constitue un lieu de vie et d'activités particulièrement attrayant. La brique rouge est le principal matériau présent sur le site ; la GUINGUETTE de la MARINE est implantée en bord de lys. Un blockhaus, en prolongement de la ligne Maginot est intégré dans la propriété, la pointe occidentale située derrière l'implantation est en cours d'aménagement grâce aux bons soins communautaires.

La restructuration de l'ancienne implantation industrielle s'est attachée à lui conserver son aspect régional typique, tout en rénovant tant les extérieurs que les intérieurs des locaux avec soin. Le site avait déjà commencé à être squatté, et sujet à des rencontres et transactions suspectes ; sa réhabilitation a permis sa sécurisation et l'installation d'artistes renommés, à l'indéniable savoir-faire. C'est vraisemblablement la zone aménagée la plus remarquable de la commune, et la seule présentant ses caractéristiques, sa rareté à l'échelle du village s'explique par la vocation rurale de Warneton.



IPAP

Catégorie : Edifice singulier
Famille : Edifice lié à la frontière[F]



Un BLOCKHAUS - prolongement de la ligne Maginot



Numéro : F002

WARNETON : 2 route de Quesnoy

Un blockhaus, prolongement de la ligne Maginot est intégré dans la propriété.

La restructuration de l'ancienne implantation industrielle s'est attachée à lui conserver son aspect régional typique, tout en rénovant tant les extérieurs que les intérieurs des locaux avec soin. Le site avait déjà commencé à être squatté, et sujet à des rencontres et transactions suspectes ; sa réhabilitation a permis sa sécurisation et l'installation d'artistes renommés, à l'indéniable savoir-faire. C'est vraisemblablement la zone aménagée la plus remarquable de la commune, et la seule présentant ses caractéristiques, sa rareté à l'échelle du village s'explique par la vocation rurale de Warneton.

□ OBJECTIF

L'objectif est ici d'inscrire le bien précité à l'IBAN (Inventaire des Bâtiments Agricoles et Naturels pouvant changer de destination). Cet inventaire permet l'évolution des usages des bâtiments repérés dans les zones naturelles et agricoles. La qualité patrimoniale des constructions est un critère de sélection pour pouvoir rejoindre cet inventaire.

Cet inventaire est établi au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui dispose que « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le classement à l'IBAN poursuit ainsi les objectifs du PADD suivants :

- **permettre une diversification des activités en zone agricole et naturelle, pour assurer le dynamisme de l'agriculture et des espaces agricoles et naturels,**
- **préserver et valoriser l'identité rurale du territoire et son patrimoine architectural, en lui permettant une seconde vie par de nouveaux usages.**

Les bâtiments du site Wart'y n'étant pas des bâtiments à l'origine agricole, leur inscription à l'IBAN n'est par contre permise que si les bâtiments sont par ailleurs repérés à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager (IPAP).

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

Le double classement au PLU à l'IBAN et à l'IPAP permettra à la fois de permettre une seconde vie au bâtiment, tout en permettant de préserver ses qualités patrimoniales. Les règles qui s'appliquent aux biens classés à l'IBAN et à l'IPAP sont définis dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'intérêt de cette architecture industrielle patrimoniale permet le classement du site à l'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zone Agricole et Naturelle et à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager.

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

- **Inscription à l'Inventaire des Bâtiments susceptibles de changer de destination en zones Agricole et Naturelle. Sont concernés les bâtiments clos et couverts de la totalité du site Wart'y**
- **Report de cet IBAN à la carte de destination des sols du PLU de la commune et à l'atlas du patrimoine.**
- **Inscriptions des bâtiments industriels et du blockhaus à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager respectivement en catégorie Edifice Singulier familles Edifice industriel ou économique [C] et Edifice lié à la frontière[F]**
- **Report graphique de cet IPAP à l'atlas du patrimoine.**

Warneton – Point n°1

2 rue de Quesnoy - site « Wart'y » (BA09) : Inscription à l'IBAN. sont concernés les bâtiments clos et couverts de la totalité du site Wart'y



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

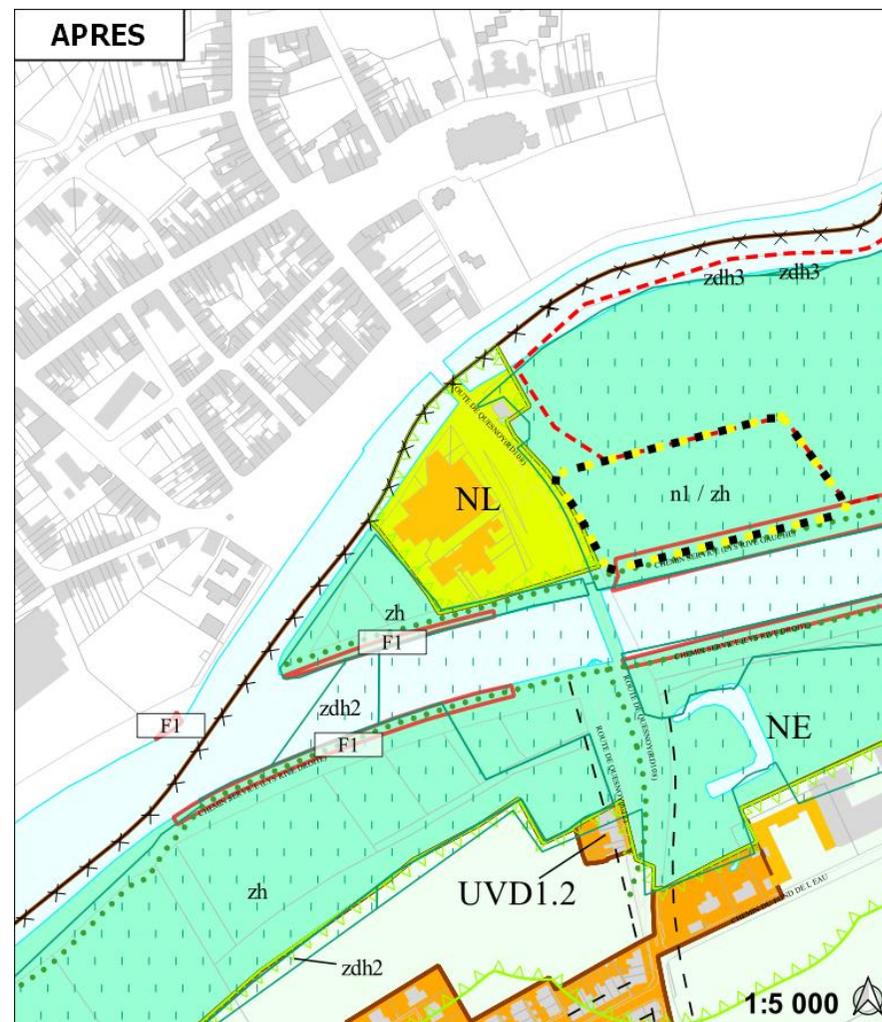
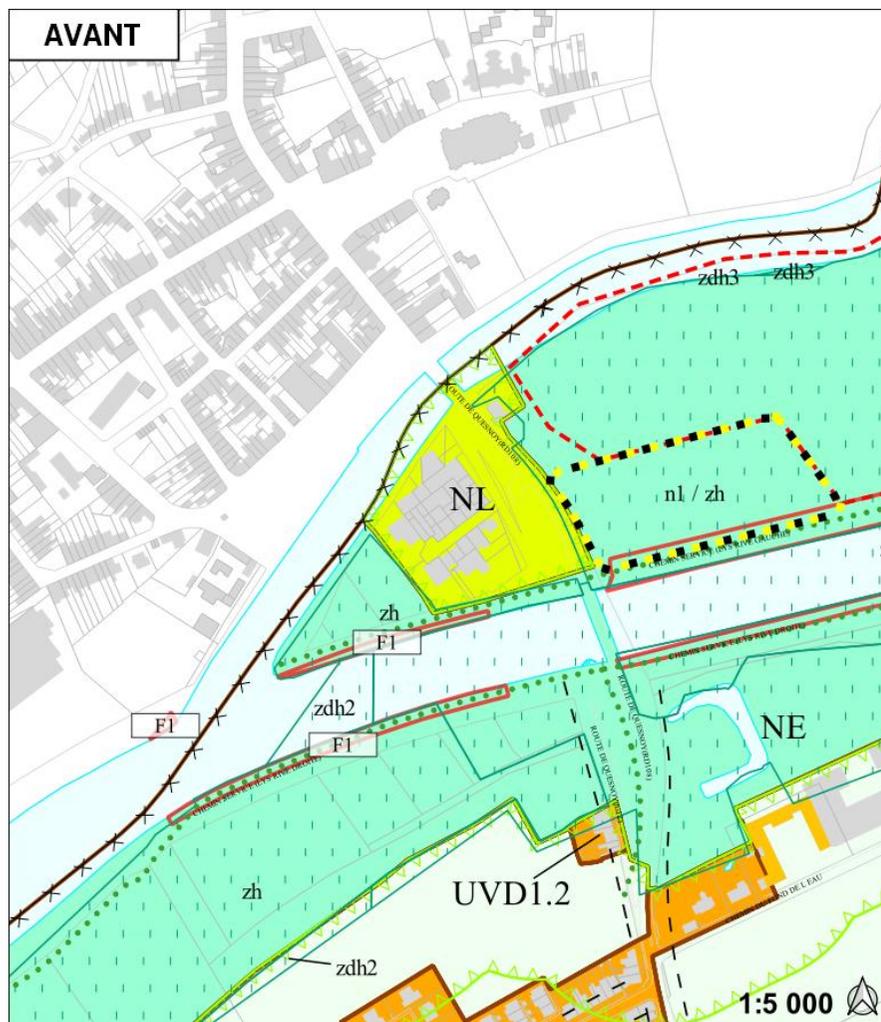


Warneton – Point n°1

2 rue de Quesnoy - site « Wart'y » (BA09) : Report de cet IBAN à la carte de destination des sols.



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



Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

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



Warneton – Point n°1

2 rue de Quesnoy - site « Wart'y » (C003 et F002) : Inscriptions des bâtiments industriels et du blockhaus à l'Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager respectivement en catégorie Edifice Singulier familles Edifice industriel ou économique [C] et Edifice lié à la frontière[F]



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

| WARNETON | | |
|--|---|---|
| Identification | Description | Argumentaire/commentaire |
| Catégorie : Edifice singulier Famille : Edifice industriel ou économique [C] | | |
| Numéro : C003 Désignation : bâtiment industriel et cheminée Adresse : 2, route de Quesnoy | Reconversion opérée d'une activité industrielle, ancienne usine de type « du Nord, en briques, avec toiture en dents de scie », avec bâtiments adjacents et habitations. L'état de conservation des lieux est bon, notamment du fait de restaurations soigneuses opérées, l'ensemble constitue un lieu de vie et d'activités particulièrement attrayant. La brique rouge est le principal matériau présent sur le site ; la GUINGUETTE de la MARINE est implantée en bord de Lys. | La restructuration de l'ancienne implantation industrielle s'est attachée à lui conserver son aspect régional typique, tout en rénovant tant les extérieurs que les intérieurs des locaux avec soin. Le site avait déjà commencé à être squatté ; sa réhabilitation a permis sa sécurisation et l'installation d'artistes renommés, à l'indéniable savoir-faire. C'est vraisemblablement la zone aménagée la plus remarquable de la commune, et la seule présentant ses caractéristiques, sa rareté à l'échelle du village s'explique par la vocation rurale de Warneton. |
| Catégorie : Edifice singulier Famille : Edifice lié à la frontière [F] | | |
| Numéro : F002 Désignation : Blockhaus Adresse : 2, route de Quesnoy | Un blockhaus, prolongement de la ligne Maginot est intégré dans la propriété. | |

Warneton – Point n°1

2 rue de Quesnoy - site « Wart'y » (IBAN : BA09) (IPAP : C003 et F002) :
Report de cet IBAN et ces IPAP à l'atlas du patrimoine.



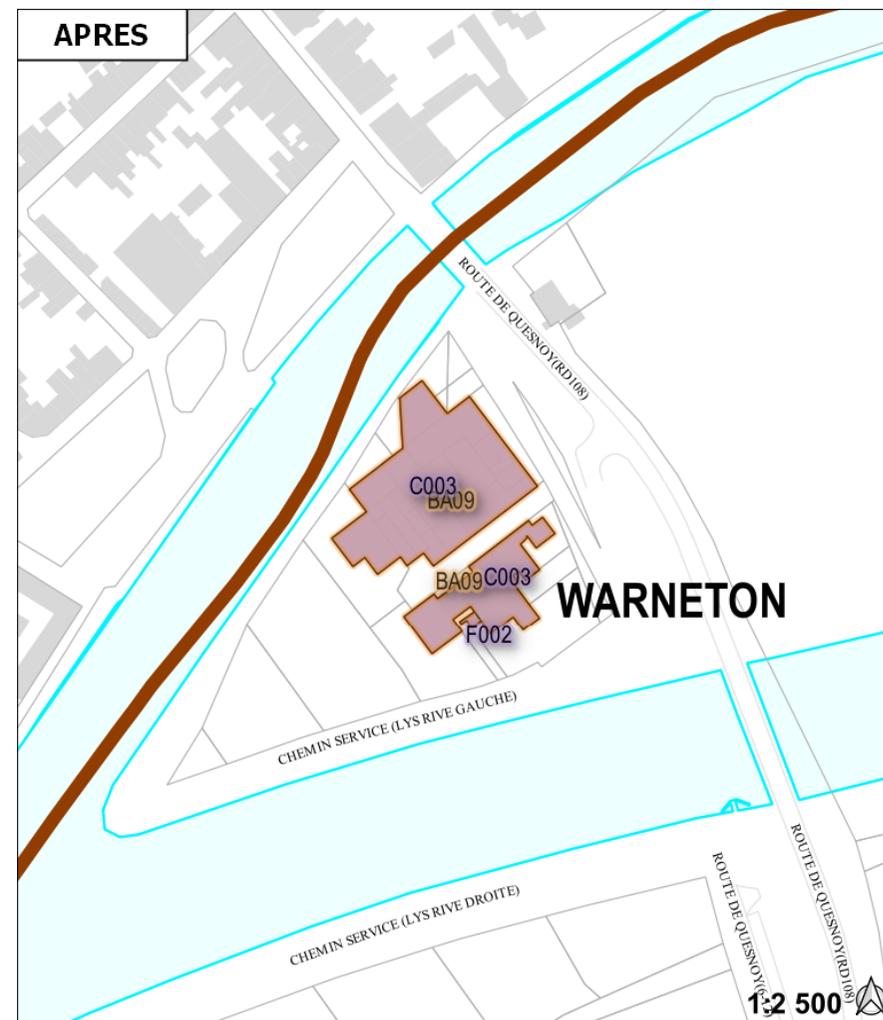
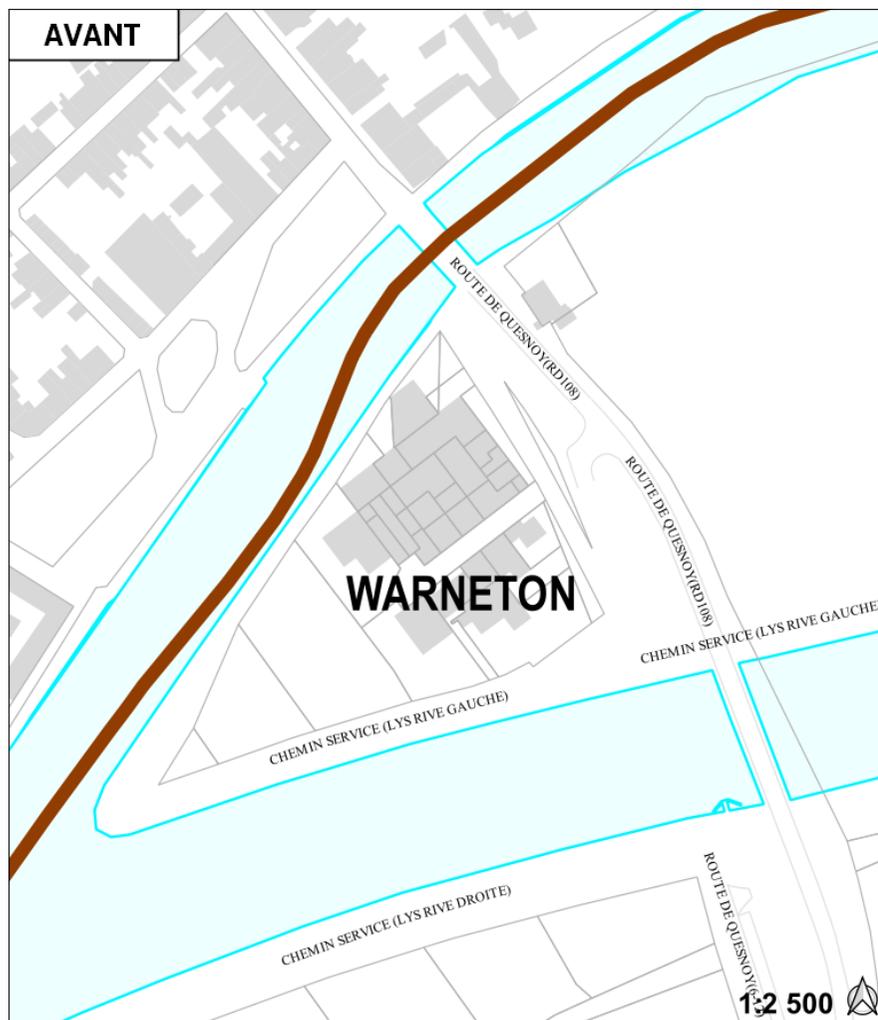
plan local
d'urbanisme



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

Enquête publique unique

Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021



Source cartographiques : MEL / DGFIP

Certaines planches cartographiques peuvent présenter d'autres modifications que celles reprises en objet, ces modifications sont issues d'autres points du projet de modification des PLU.

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

DESTINATION DES SOLS [RÈGLEMENT]

Urbain mixte

-  [1] Centralités
-  [2] Tissu mixte dense
-  [3] Tissu résidentiel de l'ère industrielle
-  [4] Tissu résidentiel intermédiaire
-  [5] Tissu résidentiel collectif
-  [6] Tissu résidentiel pavillonnaire
-  [7] Tissu résidentiel diversifié
-  [8] Hameaux

Application des dynamiques territoriales :

- [UCM] Cœur métropolitain
- [UCA] Villes-centres d'agglomération
- [UCO] Villes de la couronne urbaine
- [UVC] Villes du canal urbain
- [USE] Villes de l'arc sud est
- [UGB] Villes des grands boulevards
- [UAR] Villes d'appui et villes relais
- [UVD] Villes et villages durables

Urbain économique

-  [UE] Zone d'activités diversifiées
-  [UI] Zone d'industrie
-  [UX] Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération
-  [UX.x] Centralité commerciale complémentaire

Urbain spécial

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

Urbain aménagement

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

À urbaniser

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

Parc Urbain

-  [UP] Zone de parc urbain

Agricole

-  [A] Zone agricole

Naturel

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

EMPLACEMENT RESERVE [RÈGLEMENT]

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

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

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE [RÈGLEMENT]

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

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

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

PRESCRIPTIONS DIVERSES [RÈGLEMENT]

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

RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL [RÈGLEMENT]

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

[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

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

[ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION]

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

AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

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

LÉGENDE DES ATLAS DU P.L.U²

Inventaire du Patrimoine Métropolitain

-  [IBAN] Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N
-  [IPAP] Inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager
-  [IPEN] Inventaire du patrimoine écologique & naturel
-  Cône de vue
-  Prescriptions architecturales

Stationnement

-  Secteur de bonne qualité de desserte

Règles de stationnement

- | | |
|--|------------------------|
|  S0 | Dispositions générales |
|  S0.1 | |
|  S1 | |
|  S2 | |
|  S3 | |
|  S4 | |
|  S5 | |
|  S6 | |

Hauteur façade & Hauteur absolue

-  7/10
-  NR/10
-  10/13
-  NR/13
-  13/16
-  NR/16
-  16/19
-  NR/19
-  22/22
-  NR/22
-  NR/25
-  NR/37
-  AH - Autre Hauteur cf. règlement de zone et / ou OAP
-  NC - Non Constructible cf. règlement
-  NR - Non Réglementé
-  Plafond de hauteur spécifique
-  Linéaire de hauteur spécifique

[ZAC] Zone d'Aménagement Concerté

-  Limite de ZAC
 -  Limite de commune
 -  Espaces verts
 -  Continuité âtie
 -  Limite de constructibilité
 -  Voirie optionnelle
 -  Orientation des constructions
 -  Perspective à organiser
 -  Prolongement de voies ou accès
 -  Alignement obligatoire
[X% = Alignement sur X% du linéaire construit]
 -  Angle de départ des constructions
- Secteur :
-  Vocation caractère paysager
 -  Vocation dominante de parc
 -  Espaces publics
 -  Secteur d'espace libre
 -  Bâtiments à conserver
 -  Limite du zonage

[Retour à la liste des communes](#)