



plan local
d'urbanisme

Enquête Publique Unique

CAHIER COMMUNAL WAVRIN

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.

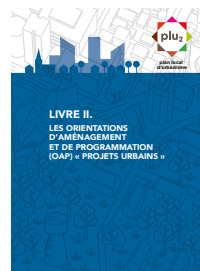
Ces évolutions peuvent concerner plusieurs pièces du PLU et notamment :

- **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)

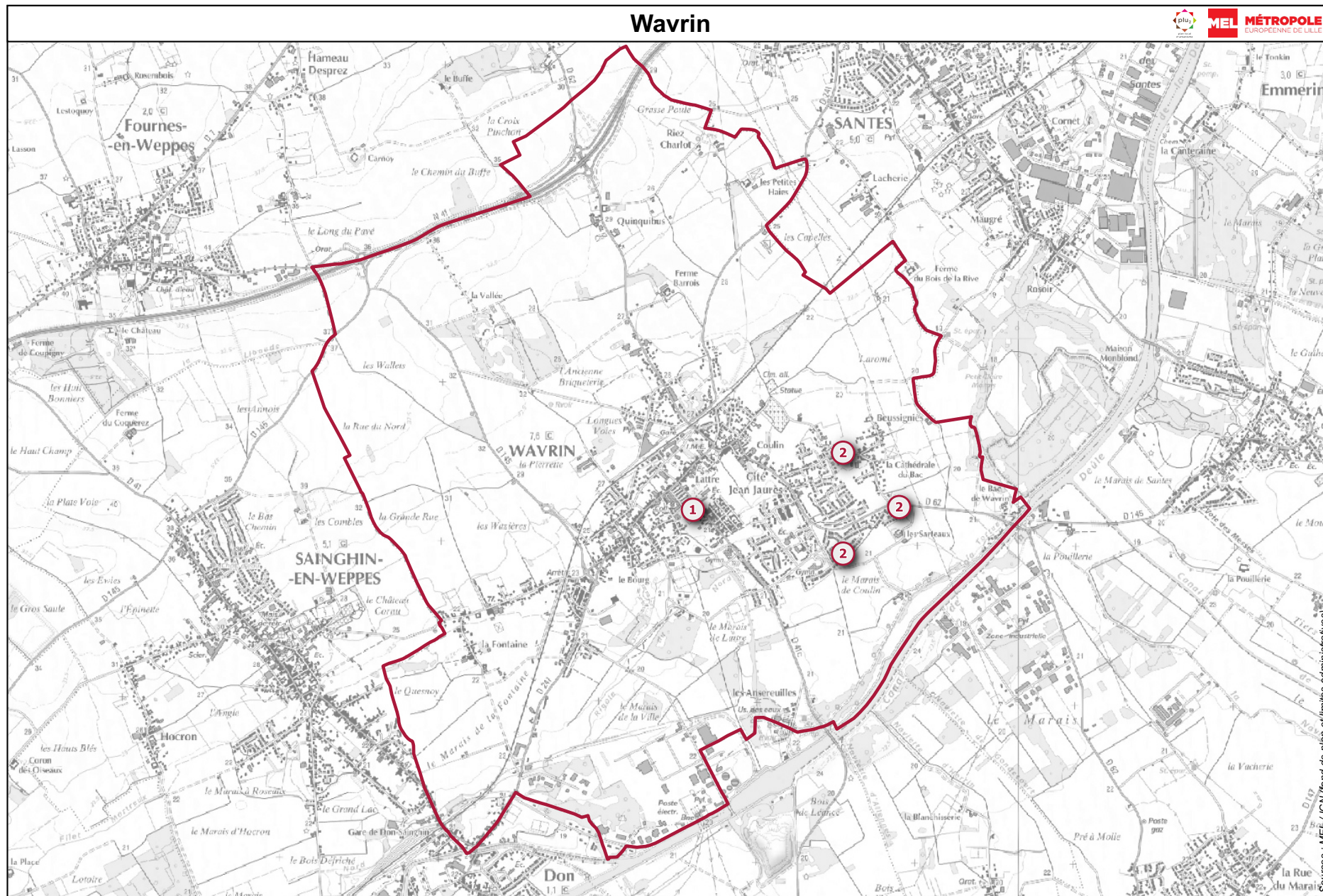
Décision du Conseil métropolitain du 23 avril 2021

[Retour à la liste des communes](#)

Quelles sont les modifications du PLU qui concernent la commune ?

[Point 1 - Centre-ville - Permettre le projet de renouvellement urbain sur le centre-ville.](#) ↗

[Point 2 - Secteurs inscrits en UAR 6.2 \(zone urbaine mixte pavillonnaire\) - Adaptation du zonage afin de favoriser les possibilités d'extensions des constructions.](#) ↗



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

Point 1 - Centre-ville - Permettre le projet de renouvellement urbain sur le centre-ville.

□ CONTEXTE

La ville observe actuellement une baisse de sa démographie et présente donc un enjeu de production et de diversification de logements afin de pouvoir à la fois absorber la dynamique de desserrement des ménages, renouveler sa population, en accueillir de nouvelles, et offrir un parc de logements à même de répondre à l'ensemble du parcours résidentiel des ménages.

Afin de répondre à ce besoin, un foncier en centre-ville de la commune a été ciblé. En effet, suite au déménagement des écoles et à la relocalisation du collège, un vaste foncier a été libéré dans le centre-ville de Wavrin.

Une reconversion mixte est donc envisagée sur ce site avec la production de nouveaux logements, l'aménagement d'espace publics et la construction d'un équipement public. La création de commerces est également encouragée afin de dynamiser la vie du secteur, en lien avec la centralité existante.

Aujourd'hui, le secteur concerné est classé en zonage « UEP » et en zonage UAR 4.2. La zone UEP est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil des services publics et d'équipements d'intérêt collectif. Ce zonage empêche donc la reconversion mixte du site. Le zonage UAR 4.2 est un zonage urbain mixte qui présente des règles d'implantation et de volumétrie qui ne correspondent aux ambitions de développement sur le secteur.

Ainsi, afin de favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, des évolutions dans le PLU sont donc proposées afin de réaliser les logements, l'ensemble des aménagements urbains nécessaires mais également un espace paysager urbain en cœur de bourg.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de favoriser le renouvellement urbain, c'est à dire la reconversion de terrains déjà urbanisés afin de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles. Il s'agit ainsi d'adopter des règles favorisant davantage le renouvellement urbain sur le secteur. Ce point est d'autant plus important sur la commune de Wavrin qui fait partie du territoire de l'Aire d'Alimentation des Captages d'eau potable du Sud de la Métropole.

Ce sujet s'inscrit également dans la volonté de dynamiser la production de logement à l'échelle métropolitaine et de promouvoir la qualité d'habiter pour tous.

Ainsi, afin de permettre le changement de vocation du secteur, il est proposé de modifier les zonages UEP (zone dédié aux équipements publics) et UAR 4.2 (zonage urbain mixte de tissu résidentiel intermédiaire) en UAR1.1.2, zonage urbain de centralité spécifique sur le secteur, qui permettra la réalisation de cette reconversion, en adaptant les règles d'implantation et de volumétrie, et en mettant l'accent sur la possibilité de développer une mixité des fonctions dans le quartier pour que le développement de commerces de proximité soit favorisé.

Les normes de stationnement ont été également étudiées afin de permettre avant tout d'avoir un centre bourg où les déplacements piétons ou cyclistes sont privilégiés notamment au travers d'un grand espace de nature.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements suivants sont proposés dans la modification :

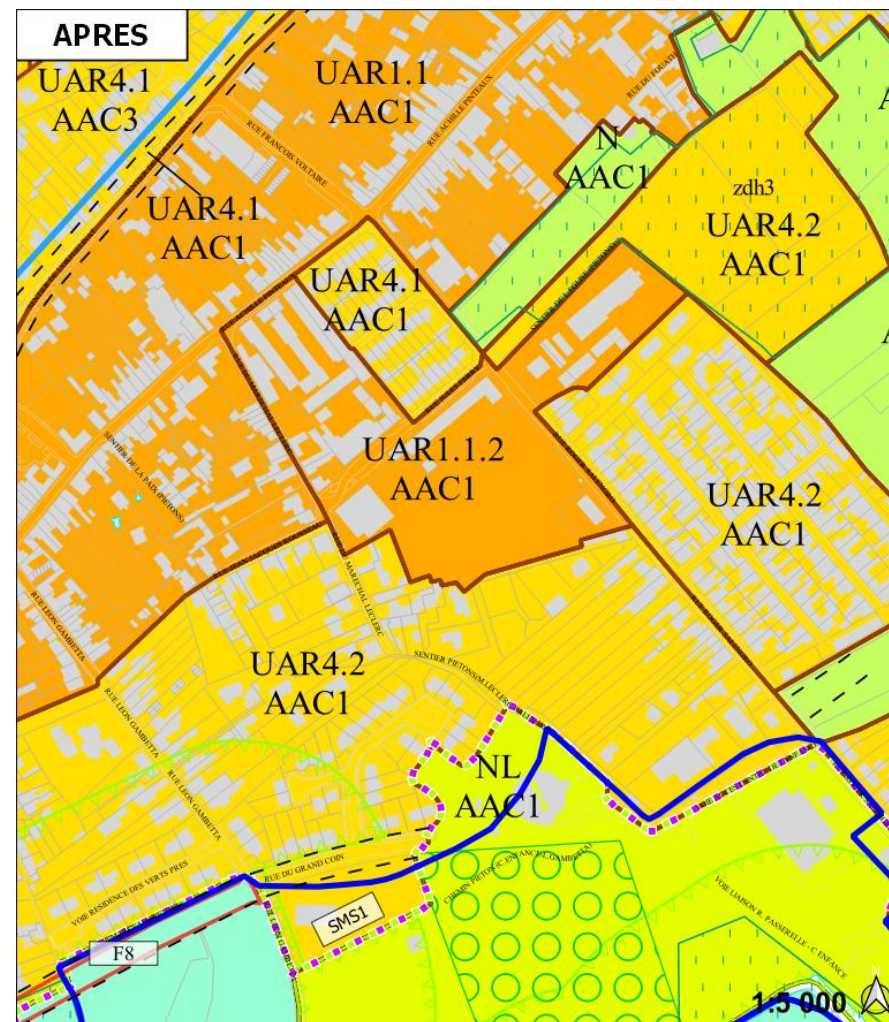
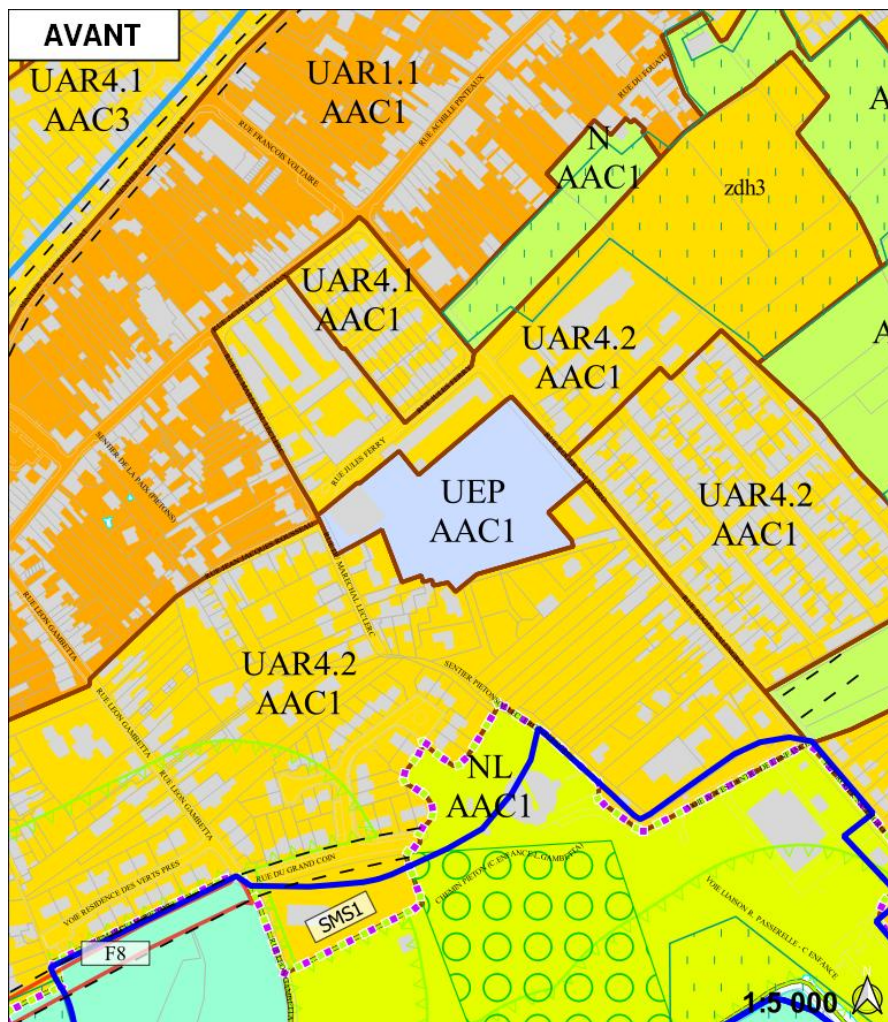
- **Carte générale de destination des sols, commune de Wavrin : passage du zonage UEP (urbain équipement public) et UAR 4.2 (zone urbaine de tissus intermédiaire) en UAR1.1.2 (zone de centralité)**
- **Plan de stationnement : passage des règles de stationnement définis dans les dispositions générales du règlement d'un secteur S2 à un secteur S5 (voir règlement)**
- **Règlement : création d'un règlement UAR1.1.2 dédié à la réalisation de cette extension de la centralité de la commune.**

Wavrin – Point n°1

Centre-ville : Carte générale de destination des sols, passage du zonage UEP et UAR 4.2 en UAR1.1.2,



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



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

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

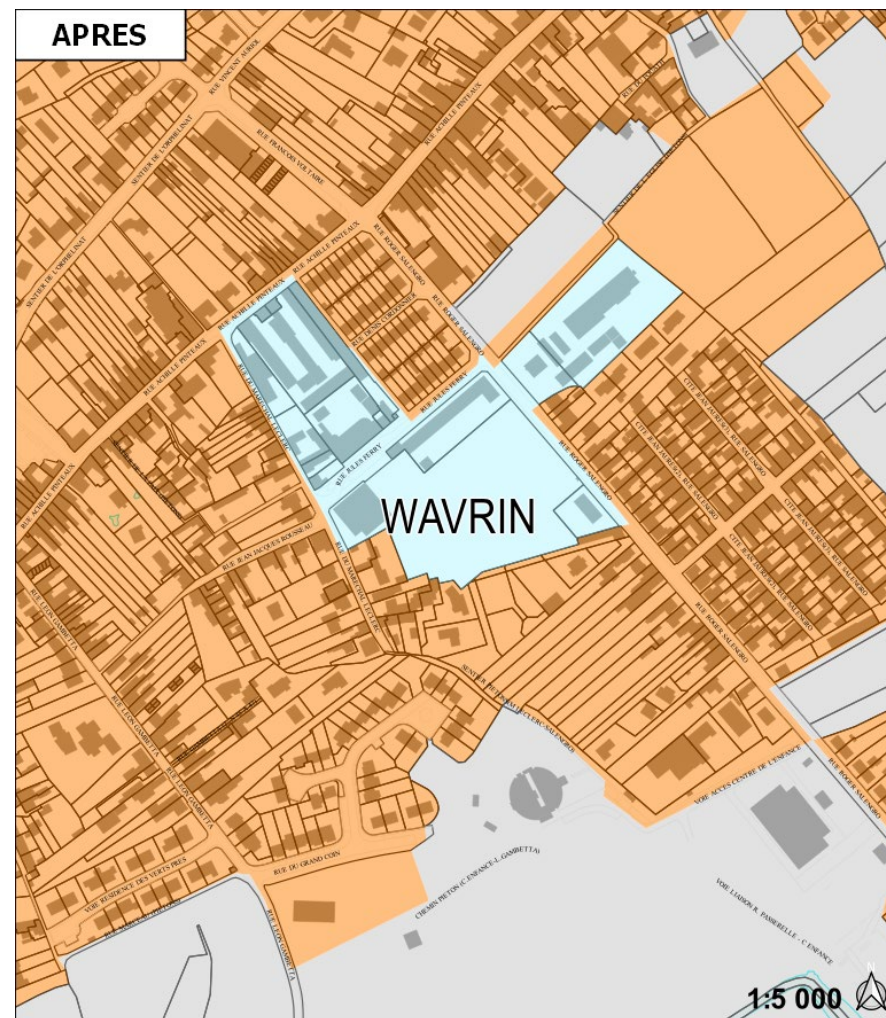
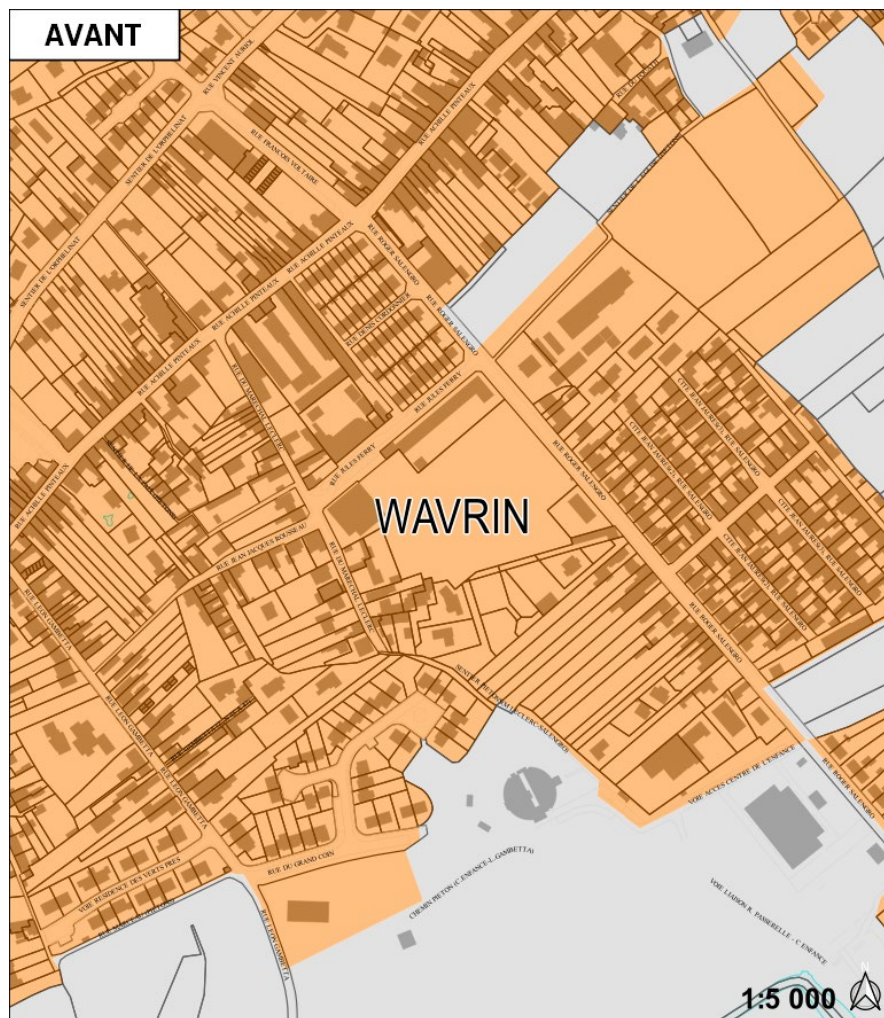
Source cartographiques : MEL / DGFIP

Wavrin – Point n°1

Centre-ville : Plan de stationnement, passage des règles de stationnement définies dans les dispositions générales du règlement d'un secteur S2 à un secteur S5



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](#)

Wavrin – Point n°1

Centre-ville : Règlement : création d'un règlement UAR1.1.2 dédié à la réalisation de cette extension de la centralité de la commune.



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

Cliquez sur l'image pour accéder au document



Point 2 - Secteurs inscrits en UAR 6.2 (zone urbaine mixte pavillonnaire) - Adaptation du zonage afin de favoriser les possibilités d'extensions des constructions.

□ CONTEXTE

Deux secteurs de la commune sont actuellement classés en UAR6.2 (tissu résidentiel pavillonnaire) au PLU2. Ces secteurs étant concernés par les règles de l'Aire d'Alimentation des Captages d'eau, ils disposent d'une emprise au sol de 10%. Le secteur concerné est déjà bâti, et cette disposition est aujourd'hui bloquante pour permettre les possibilités d'extensions dans ce tissu urbain composé de petites parcelles, le plafond d'emprise au sol étant déjà atteint par les constructions existantes.

Afin de permettre la gestion des habitations existantes, et de permettre leurs extensions en cohérence avec le tissu urbain voisin, il est donc souhaité de passer le secteur en UAR6.1 qui offrira une emprise au sol de 20%, soit 10 points d'emprise supplémentaire.



□ OBJECTIF

Ce point de modification s'inscrit dans la volonté du PADD de rechercher une qualité optimale d'insertion des futures constructions et aménagements au sein des tissus urbains existants afin de développer un cadre de vie adapté au site et aux usages. Il s'agit ainsi d'appliquer des règles adaptées pour les futures constructions en fonction du contexte et des besoins locaux.

Il est ainsi proposé de modifier le zonage du secteur de UAR6.2 en UAR6.1 afin d'augmenter l'emprise au sol autorisée pour les constructions et de permettre la gestion des constructions existantes en cohérence avec le tissu urbain voisin.

□ LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LA MODIFICATION

Les changements proposés dans le PLU :

- **Carte générale de destination des sols, commune de Wavrin : passage des deux secteurs UAR 6.2 de la commune en UAR 6.1.**

Wavrin – Point n°2

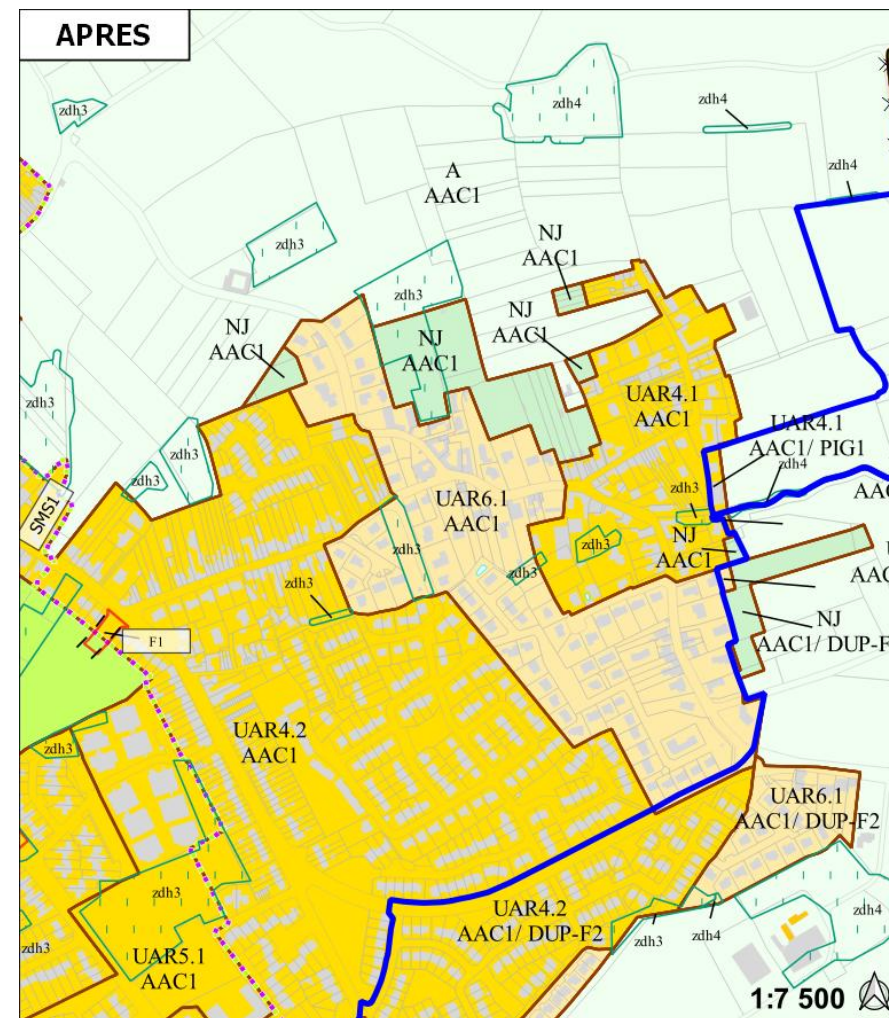
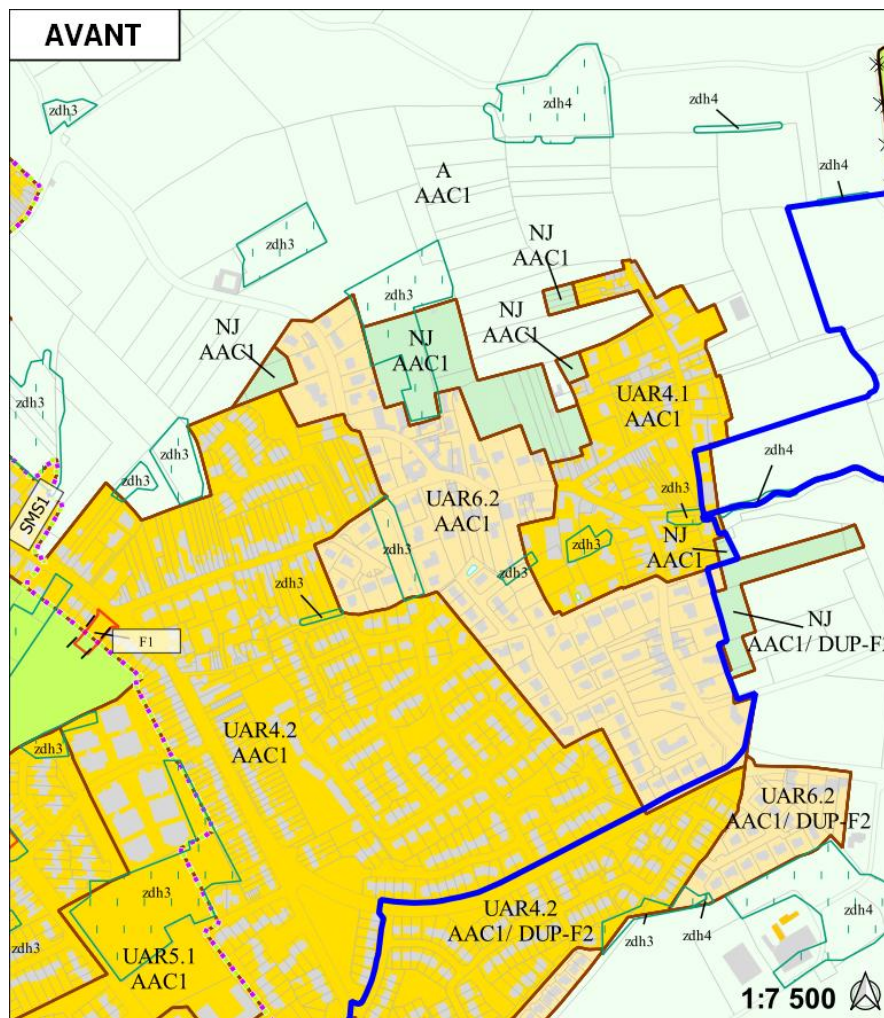
Secteurs inscrits en UAR 6.2 (zone urbaine mixte pavillonnaire : Carte générale de destination des sols, commune de Wavrin : passage des deux secteurs UAR 6.2 de la commune en UAR 6.1.



plan local d'urbanisme



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



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

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

Wavrin – Point n°2

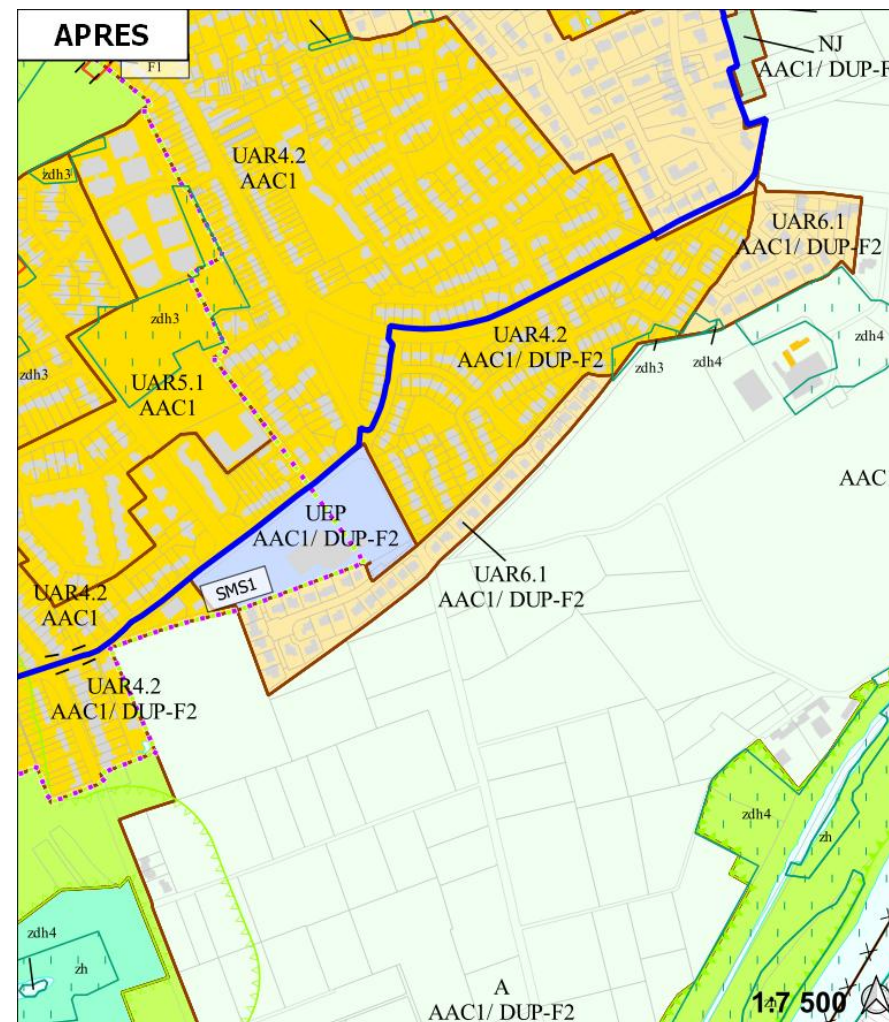
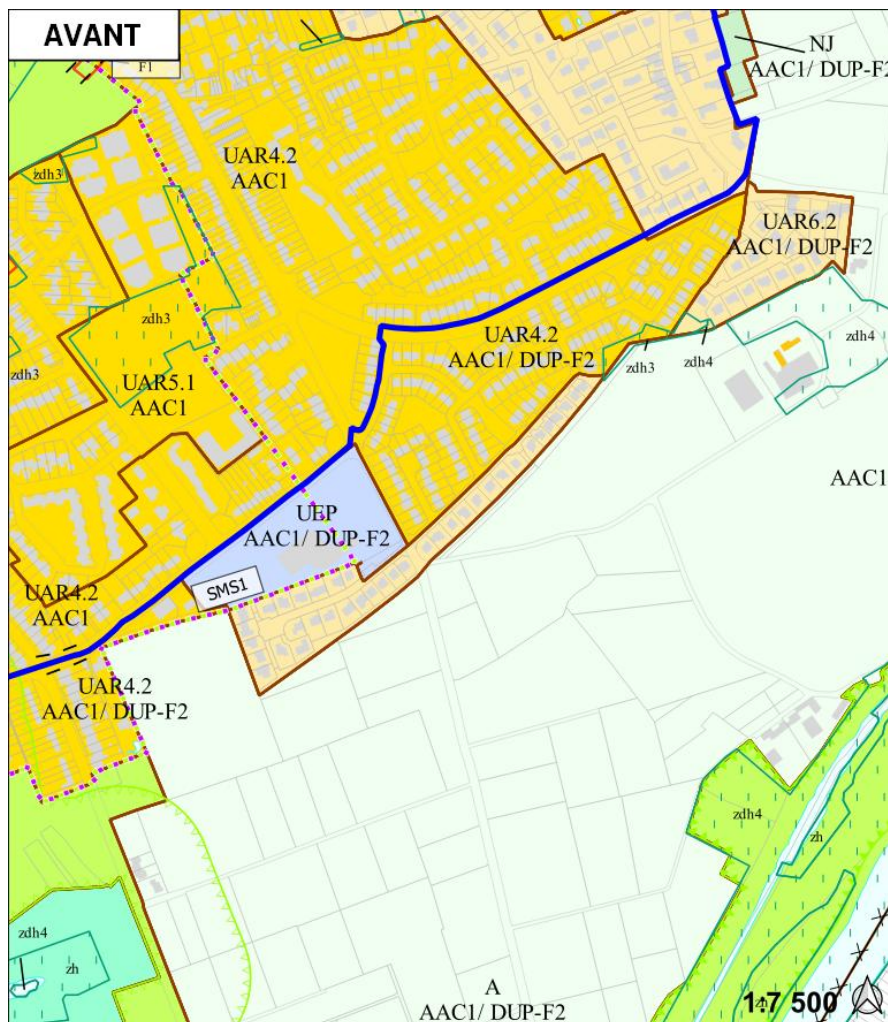
Secteurs inscrits en UAR 6.2 (zone urbaine mixte pavillonnaire : Carte générale de destination des sols, commune de Wavrin : passage des deux secteurs UAR 6.2 de la commune en UAR 6.1.



plan local
d'urbanisme



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



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

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

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 opé. 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 [AAC1 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]
-  [beta] Autre secteur à risque d'inondation [3]






[SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE]

-  [1] Secteur à risque d'inondation du PPRI Val de Marque [1]
-  [2] Secteur à risque d'inondation du PPRI de la Lys [2]

[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...]

[Retour à la liste des communes](#)




LÉGENDE DES ATLAS DU P.L.U²









Inventaire du Patrimoine Métropolitain

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


















Stationnement

-  Secteur de bonne qualité de desserte


















Règles de stationnement

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

Hauteur façade & Hauteur absolue

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

[ZAC] Zone d'Aménagement Concerté

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

[Retour à la liste des communes](#)