

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Règlement

# Dispositions générales

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE **24.12.2019**  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



*[Signature]*  
Le Maire

MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE :

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS**  
**GENERALES**

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE ...24...12.2019  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



*Le Maire*

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Wahagnies.

**ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**I-Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :**

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

A. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes :

**a) si les constructions sont de nature :**

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-14-2 )
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ( article R.111-21 ).

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019

Le Maire



B. Par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-9-L.111-10-L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

3°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC. 2019

Le Maire

4°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

5°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

6°/ L'article R 111-4 relatif aux places de stationnement concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## II - Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

- Le schéma directeur de Lille Métropole
- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.
- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, et donc compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, pendant une durée de cinq ans, à compter de la date de son achèvement.
- L'arrêté préfectoral répertoriant les zones concernées par l'archéologie préventive.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité ( articles R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme ).
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
- L'acte qui crée un secteur sauvegardé met en révision le plan local d'urbanisme (article L313-1 du code précité)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Artois-Picardie,
- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Nord,

## III-Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



Le Maire

Modification simplifiée du PLU approuvée le :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

2°/ Les dispositions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit.

### ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles. Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

- ✓ *Les zones urbaines* sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UB, UI et UE.
- ✓ *Les zones à urbaniser* sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU et 2AU.
- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- ✓ *La zone agricole* est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ *Les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme **espaces boisés** à conserver ou à créer au titre des articles L113-1 et L113-2 du code l'urbanisme.
- ✓ **Les secteurs affectés par le bruit** des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
- ✓ **Le droit de préemption urbain** s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE

24 DEC. 2019



Le Maire

### ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées

En cas de division d'un terrain, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettent aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zone urbaine, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication du PLU peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions. La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle le 29-12-1999 pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrain.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE COMPTE-TENU DE LA  
RÉCEPTION EN PRÉFECTURE LE 24.12.2019  
ET DE LA PUBLICATION (OU NOTIFICATION) LE



24 DEC. 2019

Le Maire