



**COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Commune d'Orchies

**Modification de droit commun N°3**

**Notice explicative**

**Mars 2023**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du**

**Le président :**

<b>1.</b>	<b>PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....</b>	<b>3</b>
1.	Rappel de la procédure .....	3
2.	Justification ayant amené à la procédure.....	5
<b>2.</b>	<b>NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LE SCOT LILLE METROPOLE.....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>MODIFICATIONS DU REGLEMENT .....</b>	<b>10</b>
1.	Point de modification N°1 .....	10
2.	Point de modification N°2 .....	12
3.	Point de modification N°3 .....	15
4.	Point de modification N°4 .....	16
<b>6.</b>	<b>MODIFICATIONS DU ZONAGE .....</b>	<b>17</b>
1.	Point de modification n°1 .....	17
2.	Point de modification n°3 .....	19
<b>7.</b>	<b>MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>21</b>
1.	Point de modification N°1 .....	21
2.	Point de modification N°2 .....	21
3.	Point de modification N°3 .....	21
<b>8.</b>	<b>ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION .....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>ANNEXE 2 : SOLLICITATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>26</b>



# 1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orchies a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 09 septembre 2004.

Le Conseil Communautaire de la CCPC a délibéré, suite à la sollicitation de la commune (Cf. annexe 2), le 4 juillet 2022 afin d'engager la procédure de modification n°3 du PLUI. (Cf. annexe 1)

## 1. Rappel de la procédure

La procédure de modification est définie par les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41, L.153-42, R-153-8, L.153-43** du Code de l'Urbanisme :

### **Art. L153-36 :**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Art. L153-37 :**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Art. L 153-38 :**

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

### **Art L.153-40 :**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Art. L153-41 :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

**Art L.153-42 :**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

**Art. R.153-8 :**

*« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »*

**Art L.153-43 :**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

## 2. Justification ayant amené à la procédure

Si les principes du PADD et de la réglementation définis au travers du PLU ne sont pas remis en cause, il s'avère nécessaire d'y apporter des ajustements. En effet, plusieurs modifications (3) doivent être apportées.

### 1<sup>er</sup> point de modification :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau naturel du sol est actuellement de :

- 12 mètres pour les zones UA
- 9 mètres pour les zones UB
- 6 mètres pour les zones UC
- 9 mètres pour la zone 1AU

La modification consiste à l'augmentation de cette hauteur sur le règlement :

- De 12 mètres à 15 mètres en zone UA
- De 9 mètres à 12 mètres en zone UB
- La création d'un secteur UBa permettant une hauteur de 21 mètres
- De 6 mètres à 9 mètres en zone UC
- De 9 mètres à 12 mètres en zone 1AU

Ceci permettra une meilleure densification du tissu urbain tout en gardant une cohérence par rapport aux hauteurs déjà présentes sur les zones. De même, la création du secteur UBa permettra sur un périmètre réduit de renforcer la densification à proximité du pôle gare.

### 2<sup>ème</sup> point de modification :

La commune d'Orchies souhaite intégrer dans le règlement l'incorporation obligatoire des places de stationnement dans le bâti pour les nouveaux projets de logements collectifs.

Il s'agit ici de s'assurer que les opérations de logements collectifs ne créent pas de désordre sur la voie publique en lien avec d'éventuels stationnements sauvages. Ceci permettra également d'assurer un impact paysager moins important dans le tissu urbain et de réduire l'éventuelle imperméabilisation lié aux stationnements classiques.

### 3<sup>ème</sup> point de modification :

Afin d'affirmer la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la ZAC de la Carrière Dorée et de la Zone de l'Europe, la commune souhaite délimiter un sous-secteur spécifique (UEb) dans la zone UE. Le but est de créer un équilibre avec le reste de la zone à vocation commerciale uniquement.

### 4<sup>ème</sup> point de modification :

Dans le but de permettre le développement d'une activité en secteur Nh dans le cadre du changement de destination d'un ancien bâtiment agricole le règlement doit être modifié. Il consiste donc à supprimer la condition de non renforcement des réseaux existants.

## 2. Nature et objet des modifications

La liste des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Modification du règlement écrit	Augmentation de la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau naturel du sol	UA, UB, UC, 1AU Création secteur UBa	Règlement Rapport de présentation
2	Intégration dans le règlement l'incorporation obligatoire de places de stationnement	Incorporation obligatoire de places de stationnement dans le bâti à créer pour les constructions neuves à usage d'habitation	UA, UB, UC, 1AU	Règlement Rapport de présentation
3	Modification du règlement écrit et graphique par la création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	Permettre d'affirmer la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la ZAC de la Carrière Dorée et de l'Europe. Ceci nécessite la délimitation d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE.	UE	Zonage Règlement Rapport de présentation
4	Modification du règlement écrit	Suppression de l'obligation de non renforcement des réseaux existants en cas de changement de destination.	Nh	Règlement

### 3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Cette partie a pour objectif de démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Communautaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Axe du PADD	Orientations	Contribution des points de modifications aux actions du PADD
<b>AXE 1 : UNE RURALITE ASSUMEE</b>	<b>De façon générale :</b>	Au regard de la nature des modifications apportées au document d'urbanisme, la procédure n'est pas de nature à remettre en question la ruralité du territoire. Les modifications concernent les zones urbaines du PLU.
<b>AXE 2 : UN MAILLAGE EQUILIBRE DE VILLES ET VILLAGES ET UNE MOBILITE A AMELIORER</b>	<b>Améliorer la qualité de vie des habitants et pérenniser l'attractivité de la Pèvéle Carembault</b>	Non concerné
	<b>Organiser spatialement le développement du territoire</b>	
	<b>Répondre qualitativement aux besoins en logements pour chaque public</b>	L'augmentation de la hauteur maximale des constructions contribuera à assurer la densification sur la commune. (point de modification n°1).
	<b>Bénéficier d'équipements et de services attractifs nécessaires à la vie quotidienne et en permettre l'accès à tous</b>	L'incorporation obligatoire de places de stationnement dans le bâti à créer pour les constructions neuves à usage d'habitation devrait contribuer à l'attractivité résidentielle. (point de modification n°2).
	<b>Faciliter les déplacements pour tous en développant les mobilités alternatives</b>	Non concerné
	<b>Anticiper le volet foncier</b>	Non concerné
<b>AXE 3 : POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE PEVELOISE</b>	<b>Conforter la politique d'accueil économique durable dans un large panel d'activités et ce afin de permettre « un parcours résidentiel » des entreprises tout en se tournant vers les nouveaux modes de travail</b>	La création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE va permettre d'affirmer la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la ZAC de la Carrière Dorée et de l'Europe. (point de modification n°3)
	<b>Accompagner le développement et la mise en valeur de secteurs identifiés comme les forces du territoire : l'agriculture, l'agro-alimentaire</b>	Non concerné
	<b>Economie agricole : terres fertiles aux sources des succès de l'agriculture, de l'agro-alimentaire</b>	Non concerné



	<b>L'artisanat : la filière Bâtiments-Travaux Publics</b>	Non concerné
	<b>Favoriser de nouveaux modes de travail</b>	Non concerné
	<b>Renforcer les passerelles entre nature, patrimoine et loisir pour les rendre visibles et particuliers aux regards des territoires voisins</b>	Non concerné
	<b>Répondre aux besoins des consommateurs en développant l'économie résidentielle</b>	Non concerné
<b>AXE 4 : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NOUISANCES</b>	<b>De façon générale :</b>	Non concerné

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

## 4. Compatibilité avec le SCOT Lille Métropole

Pour une meilleure lisibilité, le tableau suivant ne reprend que les orientations pouvant avoir un lien avec les différents points de modifications.

SCOT Lille Métropole	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
<b>Axe : Garantir les grands équilibres du développement</b>	
<b>Orientations relatives au développement urbain</b>	
Limiter l'étalement urbain	L'augmentation de la hauteur maximale des constructions va permettre d'augmenter la population sans avoir recours à l'étalement urbain (point de modification n°1).
<b>Axe : Accessibilité du territoire et fluidité des déplacements</b>	
<b>Orientations relatives à la fluidité interne du territoire</b>	
Maîtriser l'emprise du stationnement	L'incorporation obligatoire de places de stationnement dans le bâti à créer pour les constructions neuves à usage d'habitation (point de modification n°2) permettra de répondre à cette orientation en favorisant le stationnement au sein du bâti plutôt que sur l'espace public.
<b>Axe : Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain</b>	
<b>Orientations relatives au maintien et au développement prioritaire de l'activité en ville</b>	
Organiser le développement de toutes les activités économiques	La création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE va permettre d'affirmer la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la ZAC de la Carrière Dorée et de l'Europe. (point de modification n°3)

**La procédure de modification ne remet pas en cause le principe de hiérarchie des normes et la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT.**

## 5. Modifications du règlement

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés.

### 1. Point de modification N°1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- **Pages 13/14**

#### « **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** »

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **12 15 mètres** à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- Pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. »

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- **Pages 23**

#### « **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS** »

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **9-12 mètres** à l'égout de la toiture.

**Sur le secteur UBa, cette hauteur est portée à 21 mètres.**

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- Pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. »

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

- **Pages 31/32**

### **« ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **6-9 mètres** à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- Pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité. »

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU
--

- **Page 57**

### **« ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS »**

La hauteur d'une construction à usage habitat mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **9-12 mètres** à l'égout de la toiture.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Ces hauteurs s'entendent hors équipement techniques nécessaires à l'activité ou à l'équipement (cheminée, antenne, ...).

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Dans le secteur 1AUha les hauteurs respecteront les règles édictées aux orientations d'aménagement. »

## 2. Point de modification N°2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- Page 15

#### « **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

[...]

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Cette disposition ne s'applique pas aux activités commerciales.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

[...] »

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- Page 24

#### « **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

[...]

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.

- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.»

[...] »

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

- **Page 33**

#### « **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

[...]

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation.**
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

[...] »

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- **Page 33**

#### « **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

[...]

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.  
[...] »

### 3. Point de modification N°3

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- **Page 35**

« [...]

La zone UE correspond à une zone urbaine à vocation économique.

Elle comprend un secteur UEa en raison de la prise en compte de la proximité de l'autoroute A23 et de la route départementale 549.

Elle comprend également un secteur UEb en raison de la prise en compte de la vocation artisanale et industrielle d'une partie de la zone de la Carrière Dorée et de la zone de l'Europe pour les nouvelles activités. »

- **Page 36**

« **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Hors secteur UEb**, les constructions à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales, de bureaux ou de fonction d'entrepôt, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- **En secteur UEb**, les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de fonction d'entrepôt, comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.[...] Les constructions à destination d'activités hôtelières, commerciales existantes.



## 4. Point de modification N°4

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

- **Page 74**

« **En sus dans le secteur Nh :**

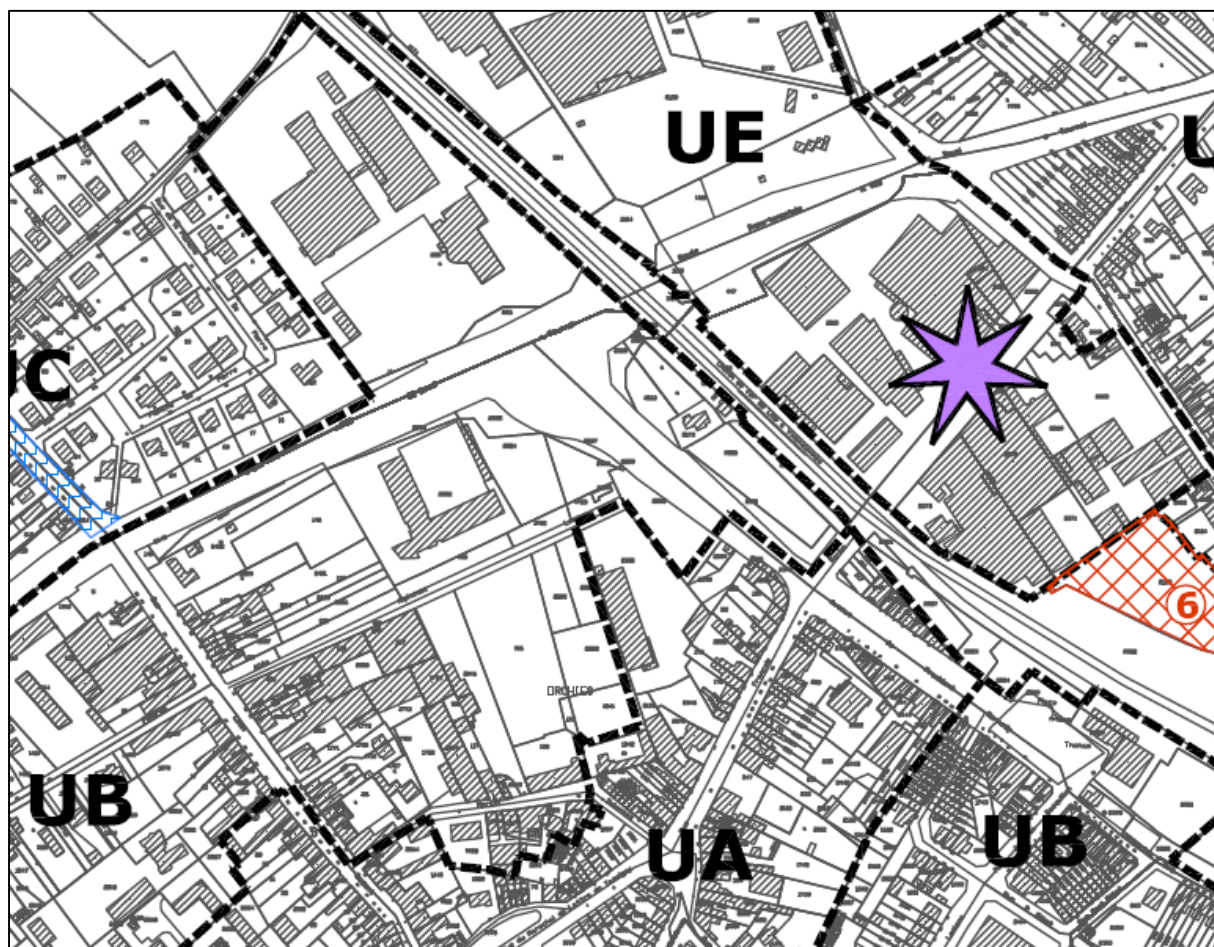
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes, sans toutefois augmenter le nombre de logements ni excéder 170 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette au total.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux constructions existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La construction, l'extension et le changement de destination de bâtiments, ~~à condition que la destination soit agricole.~~
- Le changement de destination de bâtiments agricoles, ~~n'entraînant pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité),~~ dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

## 6. Modifications du zonage

### 1. Point de modification n°1

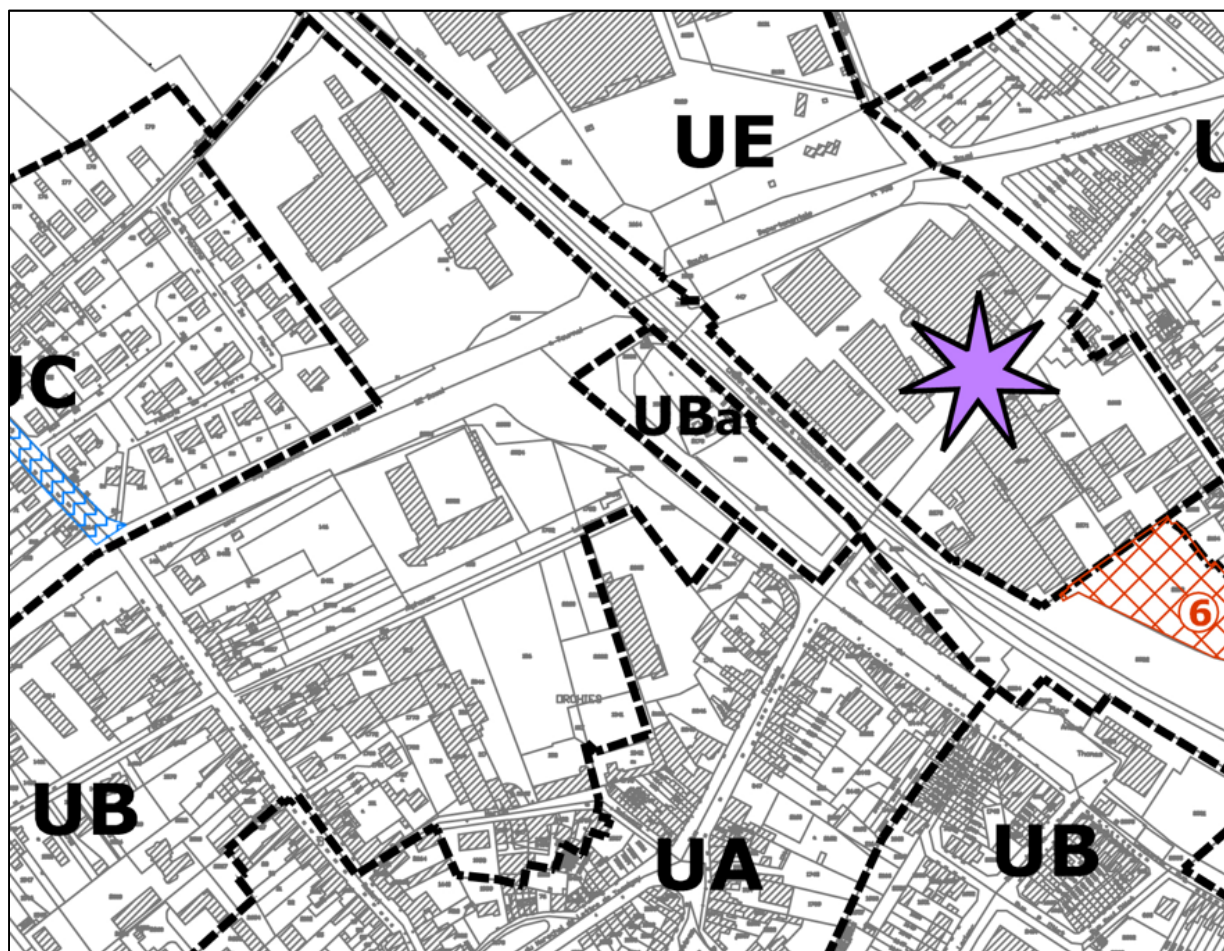
La modification consiste donc à créer un sous-secteur « **UBa** » dans une zone actuellement classée en zone « **UB** ».

*Extrait du zonage avant modification*



**UB** : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité.

Extrait du zonage après modification



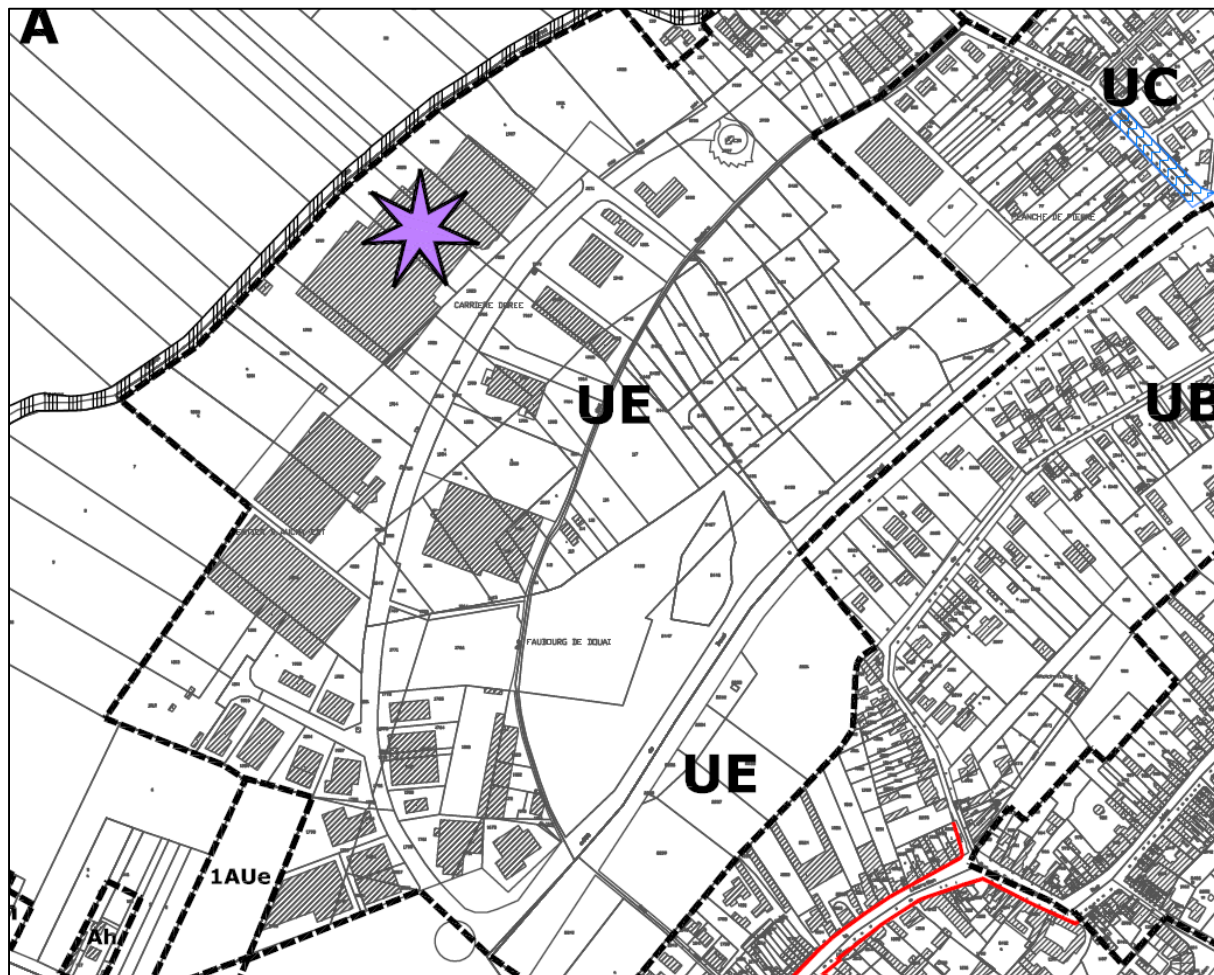
**UB** : Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité.

**UBa** : Il s'agit d'un secteur de la zone UB de hauteurs différentes.

## 2. Point de modification n°3

La modification consiste donc à créer un sous-secteur « **UEb** » dans une zone actuellement classée en zone « **UE** ».

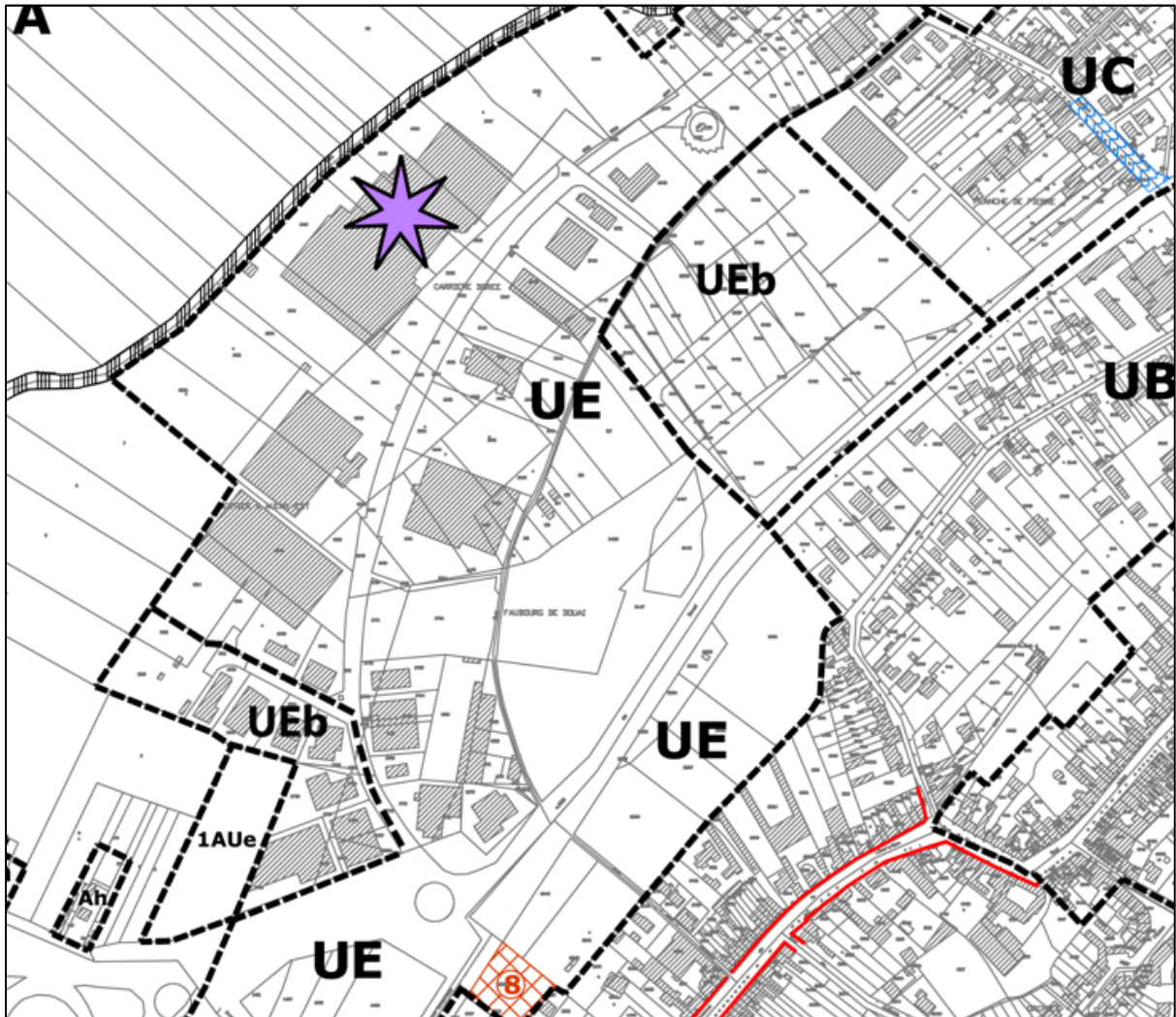
*Extrait du zonage avant modification*



**UE** : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique.

**UEa** : Il s'agit d'un secteur de la zone UE édictant des règles spécifiques liées à la proximité de l'autoroute A23 et de RD549.

Extrait du zonage après modification



**UE** : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique.

**UEa** : Il s'agit d'un secteur de la zone UE édictant des règles spécifiques liées à la proximité de l'autoroute A23 et de RD549.

**UEb** : Il s'agit d'un secteur de la zone UE à vocation artisanale.

## 7. Modification du rapport de présentation

### 1. Point de modification N°1

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la **partie II.2** « Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol » - **sous-partie II.2.4** « Implantations et densités : les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14 ».

- **Page 164**

«

[...]

- Fixer des hauteurs maximales des constructions afin de préserver les paysages et maintenir une hauteur homogène avec l'existant : en zone UA, ~~12~~ **15 mètres** à l'égout du toit, ce qui correspond à une forme urbaine correspondant à ~~4~~ **5 niveaux** sans le toit; en zone UB, ~~9~~ **12 mètres**, ~~en secteur UBa, 21 mètres~~ ~~et~~ en zone UC, ~~6~~ **9 mètres** ~~et~~ en zone 1AU, ~~6~~ **12 mètres**. »

### 2. Point de modification N°2

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la **partie II.2** « Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol » - **sous-partie II.2.6** « Stationnement : l'article 12 ».

- **Page 167**

« [...]

En ce qui concerne les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zones mixtes, le stationnement prévu doit permettre de répondre aux besoins liés à l'équipement. Il est imposé un minimum d'une place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de SHON.

**En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, le stationnement doit être intégré dans le bâti pour les collectifs comportant au moins 12 logements et/ou au moins 4 niveaux d'habitation en zone UA, UB et 1AU et au moins 4 niveaux d'habitation en zone UC. »**

### 3. Point de modification N°3

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés au sein de la **partie II** « Choix retenus pour la délimitation des zones et les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol » - **sous-partie** « Les zones urbaines à vocation économique : UE ».

- **Page 134**

« [...]

Toutefois, il fait l'objet d'un secteur spécifique UEa en raison de la prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ce secteur contient donc des règles spécifiques liées à la

proximité de l'A23 et de la RD549, s'agissant d'un espace pouvant être considéré comme en dehors des espaces urbanisés de la commune.

De plus, la zone UE comprenant la Zone de l'Europe et la Zone de la Carrière Dorée fait l'objet d'un sous-secteur UEb à vocation artisanale et industrielle.

Les objectifs poursuivis par le classement en zone UE ~~et UEa~~, UEa et UEb visent à :

- Maintenir et développer l'emploi sur la commune.
- Conforter le rôle de pôle de centralité d'Orchies pour le secteur de la Pévèle, secteur nord du SCOT.
- Localiser et regrouper les secteurs d'activités en périphérie des zones d'habitat.
- Traiter les abords de l'autoroute A23.
- Favoriser la desserte et permettre aux entreprises de bénéficier d'une position géographique stratégique pour leur activité, ainsi que de profiter de l'effet vitrine que leur offrent les infrastructures (A23, RD549, RD938)
- Permettre aux activités en place de bénéficier d'un règlement adapté à leurs besoins, et leur laisser la possibilité d'évoluer sur site.
- Créer un équilibre avec le reste de la Zone de l'Europe à vocation commerciale uniquement. »

## 8. Annexe 1 : Délibération de prescription

Département du Nord	<b>Communauté de communes P</b> <b>EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE</b>
Arrondissement de LILLE	
<b>DELIBERATION</b> <b>CC_2022_142</b>	Envoyé en préfecture le 11/07/2022 Reçu en préfecture le 11/07/2022 Affiché le  ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_142-DE
<b>OBJET :</b>	L'an deux mille vingt deux, le quatre juillet à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 27 juin 2022, conformément à la loi.
<b>COMMISSION 1 -</b> <b>MOBILITE -</b> <b>AMENAGEMENT - ADS</b>	<b>Présents :</b> Luc FOUTRY, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCROYSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Valérie NEIRYNCK, Luc MONNET, Jean-Paul VERHELLEN, Alain DUCHESNE, Jean-Luc LEFEBVRE
<b>PLUI</b>	<b>Ont donné pouvoir :</b> Marie CIETERS, procuration à Michel DUPONT Thierry BRIDAULT, procuration à Ludovic ROHART Odile RIGA, procuration à Sylvain CLEMENT Isabelle LEMOINE, procuration à Régis BUE Sylvain PEREZ, procuration à Paul DHALLEWYN Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE Gilda GRIVON, procuration à Ludovic ROHART Frédéric SZYMCZAK, procuration à Michel PIQUET Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX Thierry LAZARO, procuration à Luc FOUTRY Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER Alain BOS, procuration à Thierry DEPOORTERE
<i>Lancement et objectifs de la modification n°2 du PLU d'ORCHIES</i>	<b>Absents excusés :</b> Vincent LAVALLEZ
<b>Présents au vote de la délibération :</b>	<b>Secrétaire de Séance :</b> Valérie NEIRYNCK
Titulaires et suppléants présents : 38 Procurations : 13	
<b>Nombre de votants : 51</b>	



**COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS**

**PLUI**

**Lancement et objectifs de la modification n° 2 du PLU d'ORCHIES**

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-36 et suivants et l'article L.153-41 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'ORCHIES, approuvé par le conseil municipal dans sa version originale le 9 septembre 2004 et ayant fait l'objet de révisions en 2010 et 2011 puis d'une modification, approuvée le 30 mars 2017 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la Pévèle Carembault au 1<sup>er</sup> juillet 2021 ;

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 23 juin 2022.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise qu'« un plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dite de droit commun s'il est décidé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation sans que cela ne porte atteinte au plan d'aménagement et de développement durables, ou n'ait pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance ou encore de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Le contexte législatif national ayant fortement changé depuis la dernière évolution apportée au PLU d'ORCHIES, la commune souhaite donc apporter des modifications dans les documents de son PLU afin de favoriser la densification du tissu urbain existant, répondant ainsi aux objectifs de limitation de l'étalement urbain sur les zones agricoles et naturelles souhaitées par le législateur.

Les modifications entreprises sur le Règlement viseront donc à augmenter la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau naturel du sol et à obliger l'intégration dans le bâti (en rez-de-chaussée et/ou en sous-sol) d'une part des places de stationnement à créer pour les constructions neuves à usage d'habitation.

De même, afin d'affirmer la vocation artisanale d'une partie de la ZAC de la Carrière Dorée, la commune souhaite délimiter un sous-secteur spécifique dans la zone UE.

Dans ce cadre, après consultation pour avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, une enquête publique sera organisée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

Elle permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure, dans les conditions établies en concertation avec le commissaire enquêteur que nommera le Président du Tribunal Administratif pour la mener.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera présenté au conseil communautaire qui sera appelé à délibérer sur son approbation.

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le



ID : 059-200041960-20220711-CC\_2022\_142-DE

Où l'exposé de son Président,  
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 51 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 51 VOTANTS) :

- *De prescrire le lancement de la modification de droit commun n°2 du PLU d'ORCHIES conformément aux objectifs tels que définis ci-dessus,*
- *De laisser l'initiative à Monsieur le Président d'engager et d'organiser la procédure de modification du PLU.*

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.  
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

  
  
Signé et approuvé par Monsieur Luc FOUTRY  
Date de signature : 11/07/2022  
Qualité : PRESIDENT

Pour extrait conforme,  
Le Président

Luc FOUTRY

## 9. Annexe 2 : Sollicitation de la commune



Ludovic ROHART  
Maire d'Orchies

à

M. Luc FOUTRY  
Communauté de communes  
Pévèle Carembault  
Place du Bicentenaire  
59710 PONT-A-MARCO

Orchies, le 29 MARS 2022

N/Réf. : LR/VM

Objet : demande de modification du PLU de la Ville d'Orchies

C.C.P.C.  
Enregistrement N°

478.03  
31 MARS 2022

Monsieur le Président, *cher Luc*

Pour traitement : <i>M. Boyez</i>
Pour réponse :
Pour Info :

Suite à des réflexions sur des projets immobiliers en cours ou à venir, et dans le cadre de la priorité à donner à la densification des terrains en tache urbaine, je me permets de vous interpeller concernant une modification de notre Plan Local d'Urbanisme.

En effet, nous souhaiterions modifier certains articles du PLU concernant deux thématiques :

- la hauteur maximale des constructions
- le stationnement des véhicules

Ce sujet a d'ailleurs été évoqué lors d'une rencontre avec Mme Magali BOYEZ-FOURMESTRAUX le 16 novembre dernier.

Concernant la hauteur maximale des constructions, nous souhaiterions porter la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement :

- en zone UA de 12m à 15m à l'égout de la toiture
- en zone UB de 9m à 18m à l'égout de la toiture
- en zone UC de 6m à 9m à l'égout de la toiture



Hôtel de Ville - BP 54 - 59358 ORCHIES cedex - Tél : 03 20 64 68 00 - Fax : 03 20 64 87 79  
Site internet : [www.ville-orchies.fr](http://www.ville-orchies.fr) - E-mail : [accueil@ville-orchies.fr](mailto:accueil@ville-orchies.fr)

Quant au stationnement des véhicules,

- en zones UA et UB, nous demandons à compléter les articles UA12 et UB12 ainsi :  
« Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation, ainsi que pour tout immeuble comportant au moins 12 logements. »
- en zone UC, nous demandons à compléter l'article UC12 ainsi :  
« Pour les constructions à usage d'habitation, au moins la moitié des obligations de stationnement sont à intégrer dans la construction, en sous-sol ou en rez-de-chaussée pour tout projet comportant au moins quatre niveaux d'habitation. »

J'attire votre attention sur les enjeux de cette modification, notamment pour plusieurs projets structurants pour le territoire, en particulier une résidence étudiante près de la gare, ainsi que la reconstruction du centre commercial LECLERC dans le centre-ville.

Par la présente, je vous remercie donc d'engager au plus vite cette procédure de modification du PLU de la Ville d'Orchies.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Ludovic ROHART  
Maire d'Orchies  
Conseiller régional