



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORCHIES

NOTICE EXPLICATIVE



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 15/12/2025

Luc FOUTRY,
Président

SOMMAIRE :

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le



ID : 059-200041960-20251218-CC_2025_259-DE

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 Rappel de la procédure

1.2 Justification ayant amené à la procédure

A) La règlementation du stationnement pour les constructions à usage d'hébergement

B) La précision des règles d'occupations du sol en zone UE

2. NATURE ET OBJETS DES MODIFICATIONS

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

4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LILLE METROPOLE

5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

A) Pour les règles de stationnement pour les constructions à usage d'hébergement

B) Pour les règles d'usage du sol en zone UE

ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU 18/11/2024

ANNEXE 2 : DELIBERATION COMPLEMENTAIRE DU 24/02/2025

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orchies a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 9 septembre 2004. Il a depuis fait l'objet de deux révisions allégées et de trois modifications.

Suite à la sollicitation de la commune, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault a délibéré, le 18 novembre 2024, afin d'engager la procédure de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'urbanisme communal. (Cf. annexe 1)

Le 24 février 2025, le conseil communautaire approuvé, par délibération, l'ajout d'un second objet la procédure de modification simplifiée qui sera détaillé ci-après.

1.1 Rappel de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet

éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

1.2 Justification ayant amené à la procédure

A) La règlementation du stationnement pour les constructions à usage d'hébergement

En l'état actuel, le PLU d'Orchies ne règle pas le stationnement pour les constructions à usage d'hébergement.

L'article 2 de l'[Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu](#) définit l'hébergement comme étant une sous-destination de la destination habitation regroupant les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Y sont incluses les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

En matière de stationnement pour les constructions à usage d'hébergement, le code de l'urbanisme fixe les règles de base mais permet au Plan Local d'Urbanisme de fixer ses propres règles tant que cela respecte le cadre légal :

Article L.151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article [L. 302-16](#) du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L.151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Etant donné qu'il est apparu des difficultés dans l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme pour des constructions à usage d'hébergement la commune souhaite préciser les règles en la matière, comme le permet le code de l'urbanisme.

B) La précision des règles d'usage et d'occupation du sol en zone UE

La déchetterie communautaire d'ORCHIES, située à la Carrière Dorée, va bientôt subir une démolition-reconstruction avec extension. Son emprise est entièrement classée en zone urbaine à vocation économique (UE).

Actuellement, le PLU d'ORCHIES interdit les dépôts de matériaux de démolition et de déchets dans cette zone. Or, une fois reconstruite, il pourrait occasionnellement y avoir de tels dépôts dans l'enceinte de la déchetterie.

Ainsi, afin de faciliter ce projet de démolition-reconstruction, il convient de préciser que la déchetterie est la seule exception à l'interdiction des dépôts de matériaux de démolition et de déchets dans la zone UE.

Cette précision réglementaire n'ayant ni incidence sur les droits à construire de la zone UE ni sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle rentre donc dans le champ de la modification simplifiée.

Les objectifs de la modification simplifiée engagée sont donc d'apporter des précisions au Règlement en matière de stationnement pour les constructions à usage d'hébergement dans toute la zone Urbaine (UA, UB, UC et UE) et à urbaniser (AU) et d'exonérer la déchetterie communautaire de l'interdiction des dépôts de gravats et de déchets dans la zone UE.

2. NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS

Nature de la modification	Objet de la modification	Zones concernées	Document du PLU modifié
Modification du règlement écrit	Précisions des règles de stationnement pour les constructions à usage d'hébergement	Zone UA, UB, UC, UE et AU	Règlement écrit

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

PADD	Contributions des points de modification du règlement à l'atteinte des orientations générales du PADD
Axe 4 : Projet déplacements	
La maîtrise de l'emprise du stationnement privé n'est pas évoquée.	La précision des règles de stationnement pour les constructions neuves à usage d'hébergement ne contreviendra pas aux orientations de l'Axe 4 car il est muet sur le sujet.
Axe 3 : Projets d'équipements	
L'extension de la déchetterie communautaire n'est pas évoquée.	L'exonération de la déchetterie à l'interdiction des dépôts de gravas et de déchets en zone UE ne contreviendra pas aux orientations de l'Axe 3 car il est muet sur le sujet.

Les modifications apportées au règlement sont donc compatibles avec les orientations générales du PADD.

4. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LILLE METROPOLE

SCoT de Lille Métropole	Contributions des habitants d'Orchies à l'atteinte des objectifs de modification
Axe : accessibilité du territoire et fluidité des déplacements	
Orientations relatives à la fluidité interne du territoire	
Maîtriser l'emprise du stationnement	La précision des règles de stationnement pour les constructions neuves à usage d'hébergement permettra de répondre à cette orientation en favorisant le stationnement au sein du bâti plutôt que sur l'espace public.
Axe : Renforcer la qualité du cadre de vie et viser l'exemplarité en matière environnementale	
	L'extension de la déchetterie augmentera sa capacité de traitement. Cela répondra donc à cette orientation.

Les modifications apportées au règlement sont donc compatibles avec les orientations du SCoT.

5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

A) Pour les règles de stationnement pour les constructions à usage d'hébergement

Règlement avant modification :

ARTICLE UA 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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 m² 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 m² de surface hors œuvre nette.

Règlement après modification :

ARTICLE UA 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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 usage d'hébergement (maison de retraite, résidence université, foyer de travailleurs, centre d'hébergement d'urgence) il doit être réalisé une place de stationnement pour 3 chambres.
- Pour les constructions à destination d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile pour 50 m² 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 m² de surface hors œuvre nette.

Cet ajout concerne toutes les zones U (UA, UB, UC et UE) ainsi que les zones AU.

B) Pour les règles d'usage du sol en zone UE :

Règlement avant modification :

ARTICLE UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole. -
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité). -
- Les dépôts à l'air libre, les bennes et cuves en façade de la RD938.

Règlement après modification :

ARTICLE UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- **Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, sauf pour la déchetterie communautaire.**
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole. -
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes non destinées à un particulier (habitat, équipement ou activité). -
- Les dépôts à l'air libre, les bennes et cuves en façade de la RD938.

6. INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT

Les potentielles incidences des modifications sur l'environnement sont évaluées dans l'annexe III du formulaire de cas-par-cas.