

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

**Communauté de communes P****EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE****DELIBERATION  
CC\_2023\_003****OBJET :****COMMISSION 1 -  
MOBILITE -  
AMENAGEMENT - ADS****PLUI**

*Lancement et objectifs  
de la modification n° 3  
du PLU d'Orchies :  
délibération  
complémentaire*

**Présents au vote de la  
délibération :**

Titulaires et suppléants  
présents : 39  
Procurations : 13

**Nombre de votants : 52****Présents :**

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Régis BUE, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, Sylvain PEREZ, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Frédéric SZYM CZAK, Valérie NEIRYNCK, Michel MAILLARD, Jean-Paul VERHELLEN, Alain DUCHESNE, Alain BOS

**Ont donné pouvoir :**

Arnaud HOTTIN, procuration à Michel DUPONT  
Sylvain CLEMENT, procuration à Yves LEFEBVRE  
Murielle RAMBURE, procuration à Ludovic ROHART  
Odile RIGA, procuration à Luc FOUTRY  
Isabelle LEMOINE, procuration à Bernadette SION  
Marcel PROCUREUR, procuration à Nadège BOURGHELLE-KOS  
François-Hubert DESCAMPS, procuration à Jean-Louis DAUCHY  
Carine GAU, procuration à Frédéric SZYM CZAK  
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX  
Thierry LAZARO, procuration à Marie CIETERS  
Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK  
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ  
Jean-Luc LEFEBVRE, procuration à Olivier VERCRUYSSSE

**Absents excusés :****Secrétaire de Séance : Sylvain PEREZ**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 6 février 2023**

**Délibération CC\_2023\_003**

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

**PLUI**

***Lancement et objectifs de la modification n° 3 du PLU d'Orchies : délibération complémentaire***

**Le Conseil Communautaire,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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 la Délibération du conseil communautaire du 4 juillet 2022 prescrivant la modification n°2 du PLU d'Orchies et fixant ses objectifs ;

*Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 19 janvier 2023.*

Par délibération CC\_2022\_142 en date du 4 juillet 2022, le conseil communautaire a lancé une procédure de modification de droit commun du PLU d'ORCHIES, à la demande de la commune. Pour rappel, cette modification porte sur :

- L'augmentation de la hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de la toiture par rapport au niveau naturel du sol dans le tissu urbain existant.
- L'obligation d'intégrer dans le bâti (en rez-de-chaussée et/ou en sous-sol) une part des places de stationnement à créer pour les constructions neuves à usage d'habitation.
- La délimitation d'un sous-secteur destiné à préserver la vocation artisanale d'une partie de la zone UE de la ZAC de la Carrière Dorée.

La commune d'ORCHIES a été sollicitée par un porteur de projet souhaitant installer une activité brassicole dans le bâtiment autrefois occupé par les Établissements Dubreux et aujourd'hui à l'état de friche en entrée de ville.

Anciens occupants du site jusqu'en 2019, les Établissements Dubreux, y exerçaient une activité de vente auprès des professionnels et des particuliers de produits agricoles destinés à l'élevage, comme du grain ou du fourrage. La vocation historique du site était donc étroitement liée à l'activité agricole.

L'emprise de la friche en question est classée comme Secteur de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) Nh dans le plan de zonage. Cela correspond aux constructions existantes situées en zone rurale où l'activité agricole est autorisée.

Les règles qui sont applicables dans le secteur Nh ne permettent les changements de destination des bâtiments agricoles que dans la mesure où cela n'entraîne pas un renforcement des réseaux existants (notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable et l'électricité), et dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment.

En l'état, il n'est donc pas possible de reconverter ce bâtiment pour y accueillir une activité brassicole

puisque cette activité, gourmande en eau et en électricité, demandera des réseaux existants.

La commune d'ORCHIES a donc sollicité la Communauté de communes Pévèle Carembault afin que soit ajoutée comme objet de la modification n° 3 du PLU d'Orchies, engagée le 4 juillet 2022, la réécriture de l'article relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Nh pour retirer la condition sus évoquée. En tant que tel, le projet de brasserie ne viendra pas remettre en cause le caractère architectural du bâtiment et se cantonnera à son emprise existante.

Cet objet relève en principe d'une modification simplifiée prévue par le Code de l'Urbanisme en son article L.153-45 dans le sens où retirer cette condition de non-renforcement des réseaux existants ne ferait pas augmenter les droits à construire mais accroîterait les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles existants dans le secteur Nh.

Il est possible d'ajouter un objet supplémentaire à la modification déjà lancée du PLU d'ORCHIES sans que cela ne bloque la procédure.

Le Conseil communautaire est donc invité à d'approuver l'ajout d'un STECAL sur l'actuelle friche DUBREUX à la modification n° 3 du PLU d'ORCHIES.

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

**DECIDE (par 52 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 52 VOTANTS) :**

- ***D'approuver l'ajout de l'objet sus évoqué à la modification n° 3 du PLU d'Orchies, lancée le 4 juillet 2021,***
- ***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.

Pour extrait conforme,  
Le Président,

**Luc FOUTRY**