Parc naturel régional de l'Avesnois

Une autre vie s'invente ici

Maroilles, le 26 août 2025

Monsieur Jacky DUMINY
Maire
Mairie d'Ors
Place du Maréchal des Logis Source
59360 ORS

***Nos Réf.** : BW/VD/CB/JP/RD/028-25CV*
***Objet** : Avis sur le Plan Local Urbanisme d'Ors*

***Suivi du dossier** : Jérôme Picoul – 03 27 21 47 92 – jerome.picoul@parc-naturel-avesnois.com*

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé, pour avis, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

L'ensemble des pièces transmises, et plus particulièrement le volet « justifications » du rapport de présentation, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP), le plan de zonage ainsi que le règlement, a fait l'objet d'une lecture attentive au regard de la Charte du Parc naturel régional de l'Avesnois. Le Plan Local d'Urbanisme doit effectivement être compatible avec les orientations et mesures inscrites dans la Charte du Parc que votre commune a adoptée et le SAGE de la Sambre.

*Après présentation et examen de ce dossier par les membres du Bureau du Syndicat mixte du Parc, lors de la réunion du 12 juin 2025, nous émettons sur ce dernier **un avis favorable sous réserve du maintien du classement en zone N de l'ensemble des parcelles indiquées comme zone inondable dans le futur PLU.** En effet, comme abordé en réunion de travail lors de la révision du PLU, une partie de la commune est concernée par un Atlas des Zones Inondables, réalisé par les services de l'Etat. Les services du Parc avaient déjà indiqué qu'il aurait été plus pertinent de maintenir le zonage N du PLU actuellement en vigueur qui reprenait les zones inondables de cet atlas présentant un enjeu d'inondation moyen à très fort.*

En effet, le classement en zone A va rendre des parcelles potentiellement constructibles sans justification alors que le risque d'inondation est connu. De plus, ce risque d'inondation (crue décennale à 30 ans) a été confirmé récemment par les études menées dans la cadre du PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de la Sambre. Compte tenu des risques, le permis peut toujours être refusé par le Maire mais cette situation risque d'être incomprise par le pétitionnaire dont le terrain est rendu constructible par la révision du PLU. Nous tenons également à préciser que le classement en zone N n'a aucune influence sur les pratiques agricoles et le type de cultures. Aussi, le zonage N ne constitue pas une contrainte pour l'activité agricole.

*Par ailleurs, **nous nous interrogeons sur la pertinence de reclasser en zonage A des parcelles qui sont classées en zonage N dans le PLU actuel,** notamment au niveau du secteur bordé d'un côté par la Sambre (à l'est) et de l'autre par des habitations situées le long de la rue d'ouïes (à l'ouest). En effet, ce reclassement pourrait entraîner des conflits de voisinage au regard de sa morphologie et de sa superficie. De plus, ce secteur est enclavé. Il nous paraît donc difficile d'implanter un bâti ou une exploitation agricole dans cette zone vis-à-vis des différents enjeux mentionnés précédemment. C'est pourquoi, nous demandons le maintien en zonage N de ce secteur.*

Les élus du Syndicat Mixte du Parc tiennent à ***saluer la décision du conseil municipal d'engager la révision du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de la commune qui s'appuie sur la préservation du cadre de vie et la valorisation du territoire. Cette volonté s'est traduite par la mise en place d'outils concrets, au-delà des obligations réglementaires, pour préserver les qualités paysagères et bâties*** *:*

- *La démarche de préservation du maillage bocager à l'échelle communale,*
- *La protection du petit patrimoine, des patrimoines bâtis et paysagers remarquables,*
- *L'intégration des éléments des diagnostics paysagers et environnementaux dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle,*
- *La mise en place d'une OAP thématique Trame verte et bleue,*
- *La mise en place de nouveaux outils sur le territoire : coefficient de biotope par surface, préservation d'éléments paysagers au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme.*

Vous trouverez, en pièce-jointe, une note technique reprenant l'ensemble des remarques formulées par les services du Parc naturel régional de l'Avesnois.

La majorité de ces outils a été mise en place avec l'assistance des services techniques du Parc. Aussi, ceux-ci se tiennent à la disposition de la commune pour accompagner leur mise en œuvre sur le territoire. Après l'approbation du PLU, les services du Parc pourront conseiller et venir en appui des services instructeurs pour la prise en compte de ces prescriptions particulièrement dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Nous vous serions également reconnaissants de nous faire parvenir un dossier du PLU quand celui-ci aura été approuvé, pour permettre aux services techniques du Parc de vous accompagner au mieux dans la mise en œuvre de votre PLU, notamment pour la démarche de préservation concertée du bocage et le suivi des prescriptions liées à la préservation de la biodiversité et des paysages.

Pour toute information complémentaire concernant ce dossier, nous vous invitons à prendre contact avec Monsieur Jérôme Picoul, chargé de mission « aménagement durable du territoire ».

Certain de l'intérêt que vous porterez à ce courrier,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

Le Président

Benoît WASCAT

Copie : *M. Arnaud Guidez, Référent territorial du Cambrésis de la DDTM 59*
M. Julien Derieux, Directeur de PADE Environnement
PJ : *Note explicative de l'analyse des documents du PLU*

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ORS
1 ER ARRÊT-PROJET
NOTE TECHNIQUE DU PNRA

PIÈCE 1 – JUSTIFICATION

Pas de remarques

PIÈCE 2 – PADD

Pas de remarques

PIÈCE 3 – RÈGLEMENT

Partie 1 : Règlement écrit

Chapitre II : Dispositions applicables à toutes les zones

Article 3 : Division du territoire en zones

Autres éléments portés aux règlements graphiques :

Les bâtiments susceptibles de changer de destination :

Page 12 : Concernant le changement de destination, il est nécessaire d'ajouter une disposition indiquant que le changement de destination ne doit pas créer de nuisances – dont visuelles – et ne pas porter atteinte aux milieux naturels.

Les éléments remarquables du paysage :

Page 16 : Il serait souhaitable de rappeler l'obligation de faire une déclaration préalable en mairie pour les éléments du patrimoine protégés au titre du L-151-19 après la phrase suivante :

> « Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où :
>
> ✓ Ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément,
>
> ✓ Ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément. »

De plus, le Parc naturel régional de l'Avesnois a édité un guide « Restaurer et Construire » qui émet des conseils et recommandations sur la restauration des constructions et l'orientation des nouvelles notamment. Ce guide pourrait être cité, voir annexé, au PLU d'Ors.

Enfin, dans l'éventualité où des aménagements seraient prévus à proximité des éléments du petit patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la phrase suivante pourrait être ajoutée au règlement : « Sous réserve de l'absence de contre-indications, l'élément protégé pourra faire l'objet d'un déplacement si ce déplacement ne lui porte pas atteinte à court, moyen ou long terme. »

Chapitre III : Réglementation applicable à la zone urbaine non économique

Chapitre IV : Réglementation applicable à la zone économique UE

Chapitre VI : Réglementation applicable à la zone agricole A

Chapitre VII - Réglementation applicable à la zone agricole N

Article 1 : Sous-destinations autorisées

Pages 20, 33, 44, 53 : Pour se conformer au décret n°2023-195 du 22 mars 2023, il faudrait rajouter la sous-destination « lieux de culte » dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Article 9 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions
2) Aspect extérieur :

Pages 25, 37, 48, 57 : Il serait souhaitable de rajouter concernant l'aspect extérieur du bâti les phrases suivantes :

- Il convient de privilégier des matériaux caractéristiques de l'architecture traditionnelle du territoire.
- L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région seront interdits.
- Les constructions ayant un caractère traditionnel marqué devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.
- Les teintes vives seront interdites ou limitées à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries ou portes afin de ne pas nuire à l'intégration paysagère des bâtiments. En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes ou en matériaux traditionnels.

De plus l'ajout d'une liste de matériaux ou d'aspect de matériaux caractéristiques de l'architecture traditionnelle serait bienvenu.

Pages 25, 37, 48, 57 : Il serait souhaitable de rappeler que les constructions ne doivent pas « 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 » à la suite de la phrase suivante :

> « Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovants en matière d'aspect et de techniques de construction permettant de répondre aux normes écoresponsables édictées à l'article L151-28 du code de l'urbanisme. »

Pages 27, 38, 48, 57 : En outre, il serait souhaitable de préciser la nature des matériaux employés au niveau des toitures comme suit :

- « Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge orangées de la tuile. L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant. Une teinture uniforme par toiture est exigée. Une harmonie de teintes avec les constructions voisines doit être recherchée. »
- « Les toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie devront être de teinte noire bleutée mâte. »

Chapitre III : Réglementation applicable à la zone urbaine non économique
Article 9 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions
4) Toitures :

Page 27 : Concernant le point « Les toitures plates sont autorisées », les toitures traditionnelles seront tout de même à privilégier, soit :

- Deux pans (hors croupe architecturale locale) avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°.
- Quatre pans sous réserve qu'ils participent aux caractéristiques architecturales de la construction (maison de maitre, maison bourgeoise…) ou qu'ils veillent à l'harmonie de la rue.
- D'autres pentes (générales, en demi-croupe, brisis ou coyaux) pourraient être autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles participent à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures plates pourraient être autorisées dans les cas suivants :

- Une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble. Une conception bioclimatique serait appréciée pour ce type de toiture.
- Une toiture végétalisée à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble. Une conception bioclimatique serait appréciée pour ce type de toiture.

Article 11 : Traitement des espaces non bâtis

Dispositions complémentaires applicables pour les zones Ua :

Page 28 : Concernant le point sur le Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) en zone Ua, il serait souhaitable étendre l'application de ce dernier aux zones A et Ue afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments.

Chapitre IV : Réglementation applicable à la zone économique - UE

Article 9 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions

1) Aspect extérieur :

Page 37 : Au sujet de l'installation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïque en toiture, il serait souhaitable de favoriser les teintes noires bleutées mâtes pour favoriser une intégration dans le paysage.

Partie 2 : Règlement graphique

Remarque 1 : Le Parc s'interroge sur la pertinence du changement de zonage des parcelles situées au nord de la commune de N en A. En effet, le changement de zonage pourrait rendre possible la construction de bâtiments agricoles sur des parcelles déjà enclavées entre la Sambre et des jardins orientés vers cette dernière. La construction d'un bâtiment agricole pourrait ainsi engendrer des conflits entre le voisinage. Après vérification, il ne semble pas apparaître d'exploitation dans les alentours qui requerrait ce genre d'installations. Pour rappel, classement en zone N n'exerce aucune influence sur les pratiques agricoles et le type de culture. Aussi, le zonage N ne constitue pas une contrainte pour l'activité agricole.

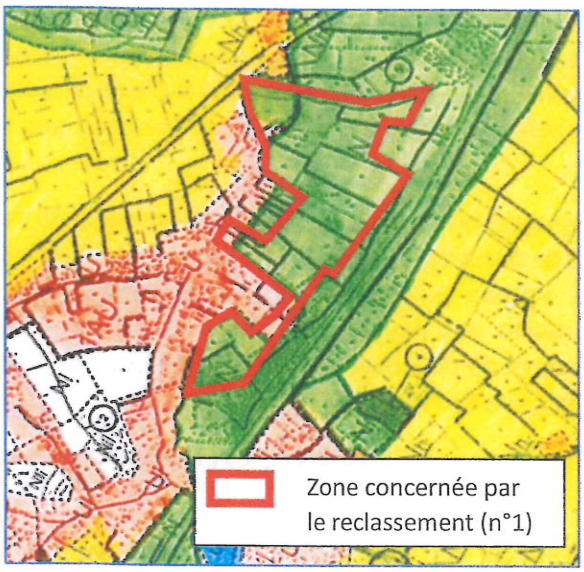
De plus, la Sambre est identifiée comme un axe paysager structurant dans la Charte actuelle du Parc. Elle est également catégorisée comme axe paysager de découverte dans la future Charte du Parc 2025-2040, en lien avec la mesure 7 « Préserver les valeurs paysagères tout en accompagnant les dynamiques du territoire », la mesure 8 « Être artisans des paysages bocagers de demain » et la mesure 26 « Révéler une offre de tourisme de nature et de découverte des patrimoines pour mettre le classement « PNR » au cœur de la stratégie touristiques de l'Avesnois ».

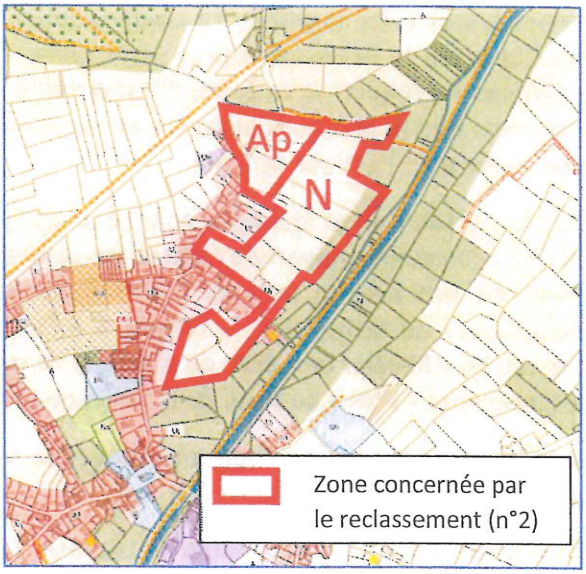
Ainsi, le Parc demande à ce que soit classées en N, comme pour le PLU actuel, les parcelles concernées (voir ci-après, l'encadré rouge n°1).

Cependant, s'il n'est pas possible de reclasser l'ensemble de ces parcelles, de par la présence d'un projet agricole par exemple, alors un zonage Ap (Agricole paysager) devra être mis en place le long de la rue d'Ouïes en raison de sa situation en entrée de commune (cf ci-après, le n°2). Ce zonage Ap

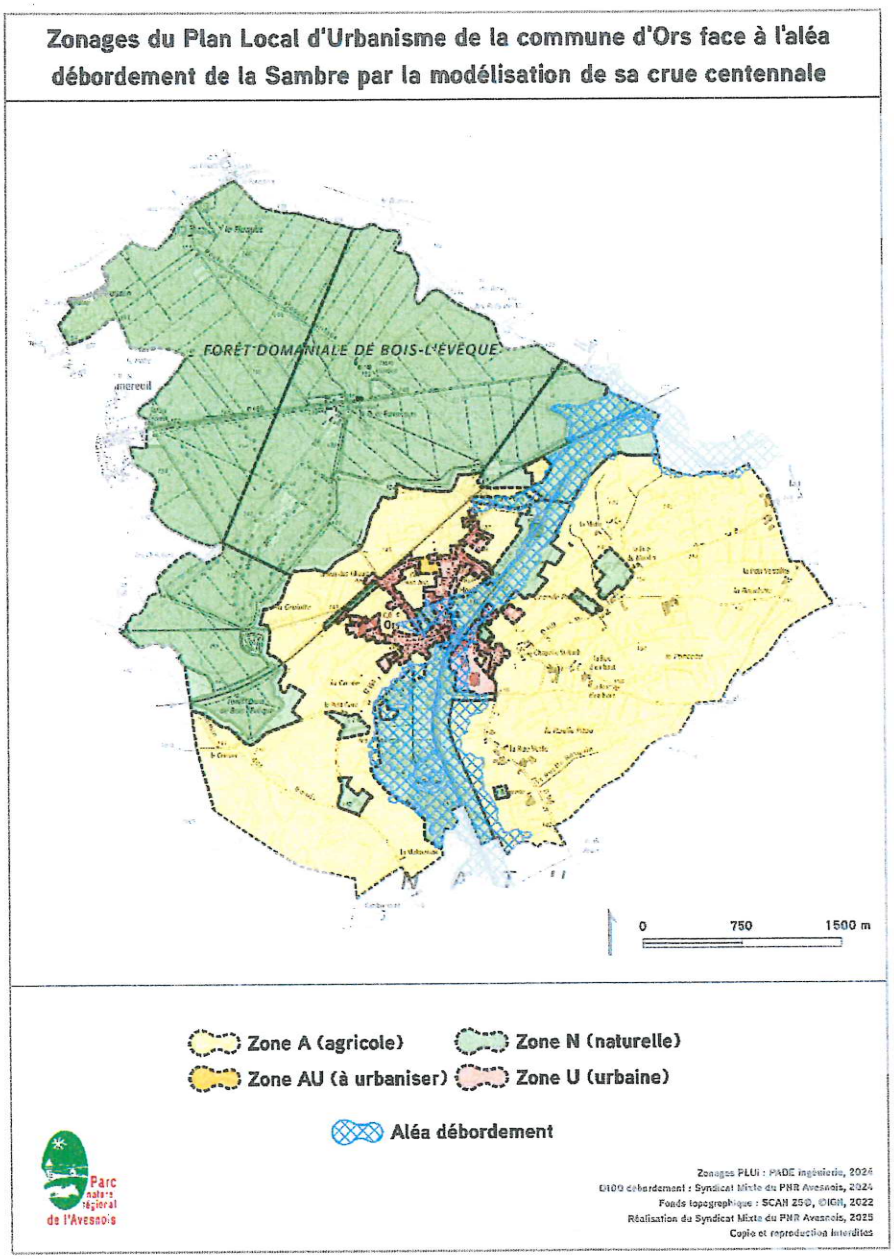
devrait faire l'objet de prescriptions spécifiques d'intégration paysagère des bâtis agricoles notamment, pouvant par exemple autoriser sous conditions particulières :

- Les constructions et installations en lien avec l'activité agricole et/ou forestière dont de nouveaux sièges d'exploitations sous réserve qu'ils ne génèrent pas d'impact sur le paysage et les milieux naturels.
- La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, accueil à la ferme, gîtes ruraux etc.) conformément à l'article L 311-1 du Code Rural.
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à caractère agricole,
- Les constructions principales, les annexes et extensions de logements quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) et dans la limite de 200m² d'emprise au sol et dans le respect des règles d'emprise au sol.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite des dispositions règlementaires du thème 2.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitations existantes situées sur la même unité foncière.
- Les annexes des habitations destinées à l'abri des animaux sous réserve d'être démontables et à moins de 100 mètres de la construction principale
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de 20 m² maximum et implantés dans un rayon de 50 mètres par rapport à la construction principale. La distance est portée à 100 mètres pour les serres et dans une limite de 2500 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages





Remarque 2 : De par leur caractère inondable, les parcelles agricoles classées en A qui recoupent les zones identifiées comme inondable (crue centennale) par le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de la Sambre (cf ci-après) doivent être reclassées en zonage N. Ces parcelles peuvent potentiellement faire l'objet d'un classement en zonage N indicé (ex : Ni) pour indiquer le caractère inondable de la zone. En effet, nous nous interrogeons sur la pertinence de rouvrir à la construction ces parcelles en les classant en zone A dans la mesure où les bâtiments risquent fortement d'être touchés par des inondations, d'autant plus dans le contexte du changement climatique (ex : Bretagne cet hiver et Pas-de-Calais l'hiver dernier). Ce changement de zonage pourrait engager la responsabilité des élus qui auraient accordé le permis de construire.



Pièce 4 – Annexes

Pas de remarque.

Pièce 5 – OAP

Pas de remarque.

06.06.2025 – CB/JP/RD