PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Le Préfet

Lille, le 07 JUIL. 2025

Monsieur le maire,

Par délibération du 17 mars 2025, reçue en sous-préfecture avec le dossier correspondant le 3 avril 2025, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ors. En application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de l'État.

Le parti d'aménagement que vous avez souhaité retenir porte une triple ambition : poursuivre le renouvellement de la population, maîtriser le développement du centre communal et préserver le cadre de vie de votre commune.

Ainsi, vous fixez comme objectif le maintien du nombre d'habitants à 638 à horizon 2036. En matière d'habitat, cela se traduit par un besoin en logements de 39 unités. Afin d'y répondre, vous souhaitez utiliser en priorité le potentiel foncier au sein du tissu urbain de votre commune. Cela se concrétise par l'identification de plusieurs dents creuses situées au sein du tissu urbain existant et par l'absence de zones en extension. Cela se matérialise également par la poursuite du projet labellisé « éco-quartier » initié en 2019 pour lequel vous fixez une orientation d'aménagement et de programmation. Ce projet s'inscrit dans une volonté de redynamiser le centre-bourg en proposant de nouveaux logements durables et des services, le tout intégré dans des espaces verts.

Je note également votre initiative de rendre 7 ha à vocation mixte à dominante d'habitat de l'actuel PLU à la zone agricole.

Le projet que vous souhaitez développer répond par conséquent aux objectifs de sobriété fixés par le législateur.

Je souhaite toutefois attirer votre attention sur la méthode que vous souhaitez retenir afin de comptabiliser votre consommation foncière. Votre dossier identifie la réalisation d'un centre de défense incendie et de secours qui nécessitera la consommation d'un hectare de terrain. Bien que le projet soit intercommunal, la consommation totale sera à prévoir sur votre commune. La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Cambrésis avec le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'ici le 22 février 2027 doit être l'occasion, pour vous, d'engager une discussion avec le syndicat mixte en charge de ce document supra-communal afin d'apprécier dans quelle mesure ce projet d'intérêt général sera intégré à votre compte foncier.

Monsieur Jacky DUMINY
Maire d'Ors
Hôtel de ville
rue Capitaine-d'Arche
59360 ORS

Adresse : Cité Marianne, 11 Boulevard de Strasbourg – 59000 LILLE
Tél. : 03 74 00 64 10
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr
Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

La volonté de maintenir les espaces agricoles et naturels implique également que les dispositions fixées au sein du règlement répondent à cet objectif. Dans cette optique, plusieurs points nécessitent d'être revus.

Ainsi, je vous précise que la réglementation impose que les droits à construire soient strictement limités au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Il serait également opportun, dans le règlement de la zone agricole, de reprendre la rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme *stricto sensu* en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cela permettrait de garantir la compatibilité avec le maintien des activités agricoles et la préservation des sites et paysages, et ainsi d'éviter toute interprétation.

En outre, il convient de souligner l'absence de limitation du nombre d'extensions ou d'annexes autorisées dans les zones N. Bien qu'un seuil d'emprise au sol ait été fixé, l'absence de plafond sur le nombre de constructions annexes pourrait conduire à une multiplication excessive des volumes bâtis. Ainsi, cela compromettra les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels. Je vous demande donc de compléter le règlement en limitant le nombre d'annexes autorisées par unité foncière.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne devront être autorisées en zone naturelle sous réserve qu'une présence permanente sur site soit indispensable au fonctionnement de l'activité agricole, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.

Enfin, je note qu'au sein des secteurs Nr et Ns, vous limitez la superficie des constructions à 40 m². Toutefois, le nombre de constructions n'est pas plafonné. Aussi, ces zones peuvent être entièrement aménagées, ce qui ne correspond ni à votre objectif ni à la législation. L'écriture de ces règles doit, par conséquent, être complétée.

En conclusion, au regard des orientations retenues dans votre dossier, je vous informe que j'émets un avis favorable sur votre projet de PLU. Toutefois, j'apporterai une attention particulière à la prise en compte de l'ensemble des remarques ici formulées.

Monsieur le sous-préfet de Cambrai et les services de la direction départementale des territoires et de la mer sont à votre écoute pour vous aider à parachever cette procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Bertrand GAUME

Copie adressée à M. le sous-préfet de Cambrai