Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

Pays du Cambrésis
Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous-Préfecture

Avis du Pays du Cambrésis
Arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de Ors

I. Etat de la procédure

Document d'urbanisme en vigueur : *Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 août 2006.*

Objet de la procédure : *Révision du PLU prescrite le 20 mars 2018.*

Avancement de la procédure : *Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 17 mars 2025. La consultation des personnes publiques associées est en cours. Le dossier a été notifié au Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis le 11 avril 2025.*

Contexte : *La commune souhaite réviser son document d'urbanisme pour redéfinir l'équilibre recherché entre le développement urbain maitrisé, le renouvellement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde du patrimoine remarquable, d'œuvrer à la diversité des fonctions et à la mixité sociale dans l'habitat, de prendre en compte les risques et de délimiter les futures zones constructibles tout en prévoyant les équipements nécessaires à l'évolution de sa commune.*

Superficie de la commune : *1776 hectares*

Nombre d'habitants : *650 habitants en 2024*

II. Analyse de la compatibilité entre le PLU et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cambrésis et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

1- Stratégie territoriale

1- Positionnement stratégique du Cambrésis dans la région :
Les orientations du SCoT visent à réunir les conditions favorables au développement économique inter territoires notamment concernant le développement des pôles d'excellence et de compétitivité ainsi que du potentiel de développement logistique à développer avec Marquion. Elles imposent également la prise en compte des projets de développement du Canal Seine-Nord Europe, de réhabilitation de la BA 103 et d'amélioration de l'accessibilité ferroviaire du Cambrésis.

Le projet de la commune ne remet pas en cause ces orientations du SCoT.

2- Renforcement de l'armature urbaine cambrésienne :
Le SCoT fixe comme objectif démographique global pour l'ensemble du Cambrésis, une hausse de 2,5% de la population d'ici 2020. Il précise qu'à l'horizon 2030, le Cambrésis souhaite renouer avec une croissance démographique mesurée fixée à 5%.

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

Dans son PADD, la commune prévoit une hausse de population de 2.5% à l'horizon 2036, soit une augmentation de 16 habitants en 12 ans. **La croissance démographique envisagée est compatible avec l'objectif global inscrit au SCoT.**

3- Développement des pôles gares :
La commune de Ors n'est pas définie comme un pôle gare au SCoT du Cambrésis.

Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations du SCoT relatives aux différents pôles gares.

4- Maintien du caractère agricole du territoire :
Le SCoT impose le maintien des équilibres entre espaces urbanisés, agricoles et naturels afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole. Il demande également la protection de l'agriculture périurbaine et vivrière. Le PCAET vise notamment à développer les circuits courts.

La révision du PLU veille au respect de cet équilibre. Le projet priorise le comblement des dents creuses et du cœur d'îlot. Il favorise un développement groupé de l'urbanisation préservant ainsi les accès vers les terres agricoles. Par rapport au PLU précédant (actuellement en vigueur), le projet de révision prévoit de déclasser 7 ha de zone à urbaniser, les rendant ainsi à la zone agricole. Le rapport de présentation n'identifie pas d'enjeu agricole sur les sites d'urbanisation future projetés (zone 1AU de 1.29 ha). **Il mériterait toutefois d'être complété afin de de mesurer l'impact des zones d'urbanisation future projetées sur les exploitations concernées.**

Le SCoT impose aux documents d'urbanisme d'autoriser la diversification des activités agricoles.

Le règlement de la zone U permet le développement et la diversification des activités agricoles. En revanche, le règlement de la zone A semble restreindre les possibilités de diversification de l'activité agricole aux gîtes ruraux, chambres d'hôtes et campings à la ferme. **Il serait opportun de réfléchir à élargir les possibilités de diversification à l'ensemble des destinations prévues à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche. Le PLU est donc partiellement compatible avec les orientations du SCoT sur ce point.**

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme de veiller à la bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles et de repérer les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation.

Le règlement veille à la bonne intégration des futurs bâtiments dans la zone agricole en interdisant les teintes vives pour les constructions et les clôtures, et en imposant que les abords de bâtiments agricoles soient entourés d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Le plan de zonage identifie certains bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A. **Toutefois, le plan de zonage aurait éventuellement pu être complété avec l'identification d'autres bâtiments situés en zone agricole et présentant un intérêt patrimonial, ou les justifications du rapport de présentation complétées sur ce sujet.**

5- Prise en compte du Plan Climat :
Le SCoT impose aux documents d'urbanisme une anticipation et une adaptation aux dérèglements climatiques à venir. La stratégie du PCAET précise les objectifs à atteindre en matière de développement des énergies renouvelables, trame verte et bleue, stockage carbone, de mobilités ou encore de prise en compte des risques. Chaque item est détaillé dans les points suivants pour vérifier la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET.

Le projet de PLU préserve les espaces à enjeu environnemental fort comme les abords de la Sambre ou encore le bois l'Evêque et la trame bocagère encore très présente sur la commune. Il permet le recours aux énergies renouvelables et impose aux constructions neuves en zone 1AU de plus de 150m² de surface de plancher de comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau. Des dérogations aux règles de hauteur sont également prévues en cas de mise en place d'un tel dispositif. Le projet de PLU intègre également des préconisations visant à assurer le bon traitement des déchets. Il favorise le recours aux transports collectifs en favorisant une

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

urbanisation groupée et sécurise le maillage doux. Le PLU intègre également des mesures de prévention des risques naturels. **Ces dispositions assurent la compatibilité du projet avec cette orientation. Le PLU semble globalement compatible avec le PCAET approuvé le 9 avril 2024.**

2- Environnement

1- Protection des Cœurs de Nature (CDN) :
Le SCoT vise à mettre en œuvre la protection réglementaire nécessaire à la préservation des cœurs de nature. Il préconise l'inscription des cœurs de nature « zones humides » et « forestiers » en zone N, et précise que certaines parties de ces cœurs de nature peuvent être inscrites en zone A en raison de pratiques d'élevage.
La commune est concernée par la présence de Cœurs de Nature qui correspondent au bois l'Evêque, à la trame bocagère et aux zones humides. Ces espaces sont situés en ZNIEFF de type I. Le territoire est concerné par un cœur de nature du PNR de l'Avesnois, également en ZNIEFF de type I.

A quelques exceptions, ces cœurs de nature seront préservés par un zonage Naturel pour les cœurs de nature de type forêt et zones humides, et Agricole pour les cœurs de nature de type prairies et bocages.

La zone 1AU projetée impacte une petite partie de cœur de nature (0.23 ha). Cet impact reste très limité puisqu'il couvre non pas une prairie mais une terre cultivée et représente à peine 0.02% de la surface des cœurs de nature de la commune.

La zone Ue prévue pour le projet du SDIS, de 0.72 ha, impacte également un cœur de nature en entrée de ville côté ouest. **Bien que la superficie soit limitée (0.07% de la surface des cœurs de nature présents sur la commune), le rapport de présentation et l'évaluation environnementale mériteraient d'être complétés pour analyser l'impact de cette ouverture à l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et les paysages.**

Le SCoT demande également de définir à la parcelle une zone tampon pour interposer un secteur de préservation entre l'espace protégé et l'espace urbain.
Le zonage reprend en zone Naturelle les boisements ainsi que ses lisières, ainsi que la Sambre et ses abords. Il reprend en zone Agricole les espaces de culture et de prairies. **Les justifications des choix de classement en zone A plutôt qu'en zone N des cœurs de nature mériteraient d'être étayées, notamment au regard de la présence d'activité d'élevage, conformément aux orientations du SCoT.**

Sauf si les justifications ajoutées au rapport de présentation démontrent la compatibilité du projet de PLU avec les orientations du SCoT visant à protéger les cœurs de nature, le projet doit être revu pour réduire les impacts de l'urbanisation future sur ces milieux.

2- Préservation des Espaces Naturels Relais (ENR) :
La commune est concernée par la présence de plusieurs espaces naturels relais principalement composés de prairies en périphérie du bourg et en cœur d'îlot et de zones humides en bordure du canal. Le SCoT impose leur préservation et le cas échéant, de réduire l'impact de l'urbanisation future de ces sites. Le PCAET vise à lutter contre le retournement des prairies.

A quelques exceptions près, ces espaces (espaces naturels relais et/ou prairies) ont été classés en zone agricole ou naturelle au projet de PLU. La zone d'urbanisation future en cœur d'îlot impacte ces espaces naturels relais. Toutefois, cet impact reste mesuré et très largement réduit par rapport au PLU en vigueur (7 ha ont été déclassés). L'OAP réglementaire prévue sur cette zone assurera la protection des éléments constitutifs de la trame bocagère ou leur recréation en cas de suppression. D'autres prescriptions sont intégrées pour garantir la qualité environnementale et l'intégration paysagère du projet. Enfin, il peut être nécessaire de préciser qu'aucun autre site d'ouverture à l'urbanisation n'aurait pu être prévu en dehors des espaces naturels relais ou cœurs de nature, la commune étant presqu'en totalité couverte par ces espaces. **Le projet de la commune est donc globalement compatible avec cette orientation du SCoT.** Quant aux prairies, elles sont nombreuses sur le territoire communal et seront très largement

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

protégées par un classement en zone agricole ou naturelle. **Le PLU prend donc bien en compte le PCAET sur ce point.**

Le SCoT impose également un repérage et une protection réglementaire adaptée des linéaires de haies.

Le rapport de présentation recense les linéaires de haies existants sur la commune. Le règlement protège des linéaires remarquables au titre du code de l'urbanisme et intègre un règlement graphique spécifique aux éléments de patrimoine naturel protégés. L'OAP thématique Trame verte et bleue intègre une fiche action sur la gestion et l'entretien des haies. **Le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur ce point.**

Le SCoT demande l'introduction de nature en ville. Il impose aussi de prévoir des règles de boisement aux OAP pour les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation.

L'OAP Cœur de bourg prévoit le maintien des végétaux existants ou de les compenser sur l'îlot au cas où ils devaient être supprimés. L'OAP trame verte et bleue intègre des orientations visant à requalifier les ceintures végétales aux abords du village et à valoriser la nature ordinaire en milieu urbain. De plus, le règlement des zones U (hors zone U économique) et les OAP imposent un coefficient de biotope par surface allant de 0,4 pour les plus petites parcelles à 0,7 pour les parcelles de plus de 800m². Ce coefficient de biotope par surface intègre un système de bonus en cas de maintien ou de plantation d'arbres, d'arbuste ou de haie lors d'un projet d'aménagement. Enfin, l'utilisation d'essences locales est obligatoire. **Ces prescriptions permettent la compatibilité du projet de PLU avec ces orientations du SCoT.**

3- Préservation et restauration des eaux superficielles et zones humides :
Le SCoT impose l'identification et la préservation des zones humides et lits majeurs des cours d'eau.

L'OAP trame verte et bleue identifie les réservoirs humides et espaces relais humides ainsi que des corridors humides (permettant de faire le lien entre les milieux humides). Les zones à dominante humide du SDAGE et les zones humides du SAGE de la Sambre ont été reprises sur le plan de zonage « Risques et aléas ». Le règlement demande que tout projet envisagé sur ces secteurs fasse l'objet d'une étude de caractérisation de zone humide et applique la séquence ERC en cas de présence confirmée. Par ailleurs, les cours d'eau figurent bien sur le règlement graphique et les espaces aux abords de la Sambre ont été classés en zone naturelle. **Toutefois, il conviendrait de compléter les pièces réglementaires afin d'interdire clairement le stockage de matériaux et de produits liés aux activités dans les secteurs humides et abords des cours d'eau.**

4- Préservation et restauration des corridors écologiques :
Le recensement du foncier mutable et l'analyse de son potentiel de renaturation sont imposés par le SCoT et le PCAET vise à atteindre un objectif de renforcement du stockage du carbone à l'échelle de l'arrondissement notamment via la valorisation des compensations par la renaturation.

Le projet de PLU comprend un recensement des disponibilités foncières permettant d'identifier le foncier mutable de la commune. Quelques dents creuses à usage agricole ou boisées ont été considérées comme non constructibles et donc classées en zone A. La commune ne dispose d'aucune friche au sein du tissu urbain existant et n'a donc pas de potentiel de renaturation. **Le projet est donc compatible avec ces orientations du SCoT et du PCAET.**

La commune est concernée par des enjeux de trame verte et de trame bleue liés notamment à la présence de la Sambre, du bois l'Evêque et de la trame bocagère. Le SCoT impose la préservation des corridors écologiques et le PCAET vise à une Trame Verte et Bleue complète et un maillage de tous les espaces boisés du territoire par des corridors écologiques. Il vise un réseau dense de haies replantées, en maillage de bords de routes et dans tous les axes de ruissellement.

Le rapport de présentation décrit les enjeux liés à la trame verte et bleue sur le territoire communal en se basant à la fois sur les études menées par le Parc Naturel Régional de l'Avesnois, sur l'atlas biodiversité du SRADDET et sur le schéma de trame verte et bleue du SCoT du Cambrésis. Le PADD

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

y répond via son orientation « Préserver et valoriser l'identité paysagère et environnementale de la commune - Préserver et valoriser la trame verte et bleue ». Le plan de zonage et le règlement intègrent des protections adaptées pour les alignements de végétaux existants sur la commune, mais aussi pour les espaces boisés. De plus, le dossier intègre une OAP « trame verte et bleue » qui identifie les réservoirs et espaces relais (bocagers, forestiers, humides) et intègre des fiches actions spécifiques à chaque milieu. Des préconisations étayées y figurent, pour assurer une protection et une gestion adaptées de ces espaces. **Le projet de PLU répond bien aux enjeux liés aux corridors écologiques définis par le SCoT et le PCAET.**

5- Prise en compte de la Charte du Parc Régional de l'Avesnois :
La commune de Ors appartient au Parc Naturel Régional de l'Avesnois. Le projet de PLU intègre des mesures de protection adaptées pour les cœurs de nature identifiés sur la commune. Des mesures de protection ont été mises en place afin de préserver le paysage de bocage. Enfin, le principe d'urbanisation donne la priorité au renouvellement urbain et l'extension de l'urbanisation est donc limitée. **Le projet de PLU ne remet donc pas en cause les orientations de la charte du Parc Naturel Régional reprises au SCoT.**

6- Préservation des paysages identitaires et des entrées de ville :
Le SCoT impose la préservation des éléments paysagers et ouvertures paysagères (fenêtres paysagères et cônes de vues).

Le PADD vise à conserver une entité villageoise cohérente inscrite dans la trame bocagère, ou encore à traiter qualitativement les espaces de transition entre espace urbain, agricole et naturel, notamment les entrées de village. Cela se traduit par la protection réglementaire des éléments de patrimoine naturel (boisements, haies) : identification au plan de zonage et protection au règlement et dans l'OAP trame verte et bleue. Les perspectives autour du village seront également préservées par un classement en zone A ou N, au sein desquelles les constructions sont limitées voire interdites. **Ces dispositions garantissent la compatibilité du PLU avec cette orientation du SCoT.**

Le SCoT impose également l'intégration de prescriptions paysagères aux OAP (prise en compte des éléments structurants, traitement des franges urbaines, ...).

L'OAP du site d'urbanisation future « Cœur de bourg » impose que la démarche de conception prenne en compte le paysage actuel par une recherche d'intégration optimale dans l'environnement agricole et urbain, le paysage bocager et la topographie. L'OAP trame verte et bleue intègre plusieurs fiches actions spécifiques sur la prise en compte du paysage et notamment le traitement des franges urbaines. De manière générale, les essences locales sont imposées au règlement. **Ces dispositions garantissent la compatibilité du PLU avec ces orientations du SCoT.**

Les entrées de ville doivent faire l'objet d'une attention particulière pour être compatible avec le SCoT.

Le rapport de présentation du PLU intègre une partie spécifique à la prise en compte des entrées de ville. Le site d'urbanisation future situé en cœur d'îlot n'impactera pas les entrées de village. En revanche, la zone Ue rue du Capitaine d'Arche, en extension linéaire du tissu urbain existant, risque d'impacter cette entrée de ville. **Bien que les alignements végétalisés soient protégés réglementairement et qu'ils limiteront l'impact des futurs aménagements, le projet pourrait être complété pour garantir une intégration paysagère qualitative des futures constructions et aménagements (hauteur maximale à revoir, recul par rapport à la voie...).**

La définition de limites d'urbanisation est également une orientation introduite au SCoT.

Le projet de PLU vise globalement à limiter l'urbanisation linéaire sur la commune. En revanche, l'urbanisation de la zone Ue rue du Capitaine d'Arche prévue pour l'implantation d'un nouveau centre d'incendie et de secours pourrait être considérée comme de l'urbanisation linéaire. **Le projet pourrait être complété par des justifications démontrant l'absence d'autre foncier potentiel alternatif pour l'implantation du futur Centre d'Incendie et de Secours. Si cet espace s'avère être la seule solution pour l'implantation du projet du SDIS, le projet de PLU mériterait être complété par des**

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

prescriptions réglementaires (OAP par exemple) visant à limiter son impact sur les paysages d'entrée de ville.

Concernant le patrimoine bâti, le SCoT impose la réalisation d'un inventaire et la protection du patrimoine identitaire de la commune.

Le patrimoine bâti remarquable de la commune est recensé au projet de PLU. Le règlement intègre des prescriptions permettant de protéger, mettre en valeur et requalifier les éléments repérés au plan de zonage. Le projet intègre même un plan de zonage spécifique aux éléments de patrimoine à protéger. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

7- Recours aux énergies renouvelables :
Afin de développer le recours aux énergies renouvelables, le SCoT impose aux PLU de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre et l'utilisation d'énergies renouvelables. Il impose également de ne pas faire obstacle à la mise en place de choix constructifs, techniques ou matériaux favorables à la performance énergétique et environnementale. De plus, le PCAET vise à ce que les toitures et parkings soient majoritairement couverts par des panneaux solaires, photovoltaïques et thermiques. Il vise le déploiement des réseaux de chaleur dans les principaux centres urbains, la hausse des productions éoliennes, photovoltaïques, de biogaz ou encore de bois-énergie, et inscrit des actions visant à accompagner et encadrer le développement éolien.

Le projet de la commune fait référence au Schéma Territorial Eolien réalisé en 2007 par le Syndicat Mixte du Pays du Cambrésis. La Commune de Ors n'est pas concernée par une zone propice à l'accueil d'éoliennes. Le règlement n'interdit pas l'implantation d'éolienne et n'empêche pas la mise en place de choix constructifs, techniques ou matériaux favorables à la performance énergétique et environnementale. Au contraire, il impose aux constructions neuves de plus de 150m² en zone U de comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et met en place des dérogations aux règles de hauteur dans le cadre de la mise en œuvre d'un tel dispositif. En zone 1AU, l'OAP réglementaire impose aux projets de participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performances thermique des ouvertures et occultations, isolations par l'extérieur, capteur solaire... Elle recommande un niveau de performance énergétique accru de 20% par rapport à la réglementation de référence. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT et le PCAET sur ces points.**

8- Ressource en eau :
Le SCoT demande à ce que le développement se fasse au regard de la disponibilité de la ressource en eau. Le PCAET vise à maîtriser la consommation d'eau et les prélèvements.

Le rapport de présentation indique que la quantité disponible pour l'alimentation des futurs habitants peut être qualifiée de suffisante sans modification de la DUP existante, et que l'augmentation limitée de population engendrée par le projet de PLU n'aura aucune incidence sur la capacité des captages alimentant l'unité de distribution, notamment grâce à la politique d'interconnexion de Noréade. En revanche, le dossier n'intègre pas l'arrêté préfectoral de protection du captage d'eau potable du Pommereuil, dont le périmètre de protection rapproché couvre une partie de la commune. **Le projet semble donc compatible avec le SCoT sur ce point mais demande à être complété par l'arrêté de protection du captage d'eau potable. Par rapport au PCAET, le projet de PLU est globalement compatible avec la stratégie visée.**

Le SCoT demande de protéger la ressource en eau potable et d'intégrer les périmètres de protection des captages au sein du plan de zonage.

La commune n'est pas concernée par un point de captage d'eau potable mais est couverte par un périmètre de protection rapproché d'un captage sur la commune du Pommereuil. Ce périmètre est repris sur le plan de zonage. Il se trouve en dehors des projets de développement de l'urbanisation, en zone naturelle. Le règlement ne remet pas en cause la protection des captages et la mise en œuvre des

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous Préfecture

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

prescriptions des Déclarations d'Utilité Publique. **Le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur ce point.**

9- Gestion des eaux pluviales et rejets :
Le SCoT et le PCAET demandent impose aux documents d'urbanisme de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, de privilégier le recours aux techniques alternatives, de prévenir l'imperméabilisation, de limiter les pollutions, de réduire les volumes d'eaux déversées sans traitement et d'inciter à la récupération et stockage.

Le règlement favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours aux techniques alternatives, maitrise l'imperméabilisation des sols, notamment via l'intégration d'un coefficient de biotope par surface, et limite les volumes d'eau déversés et les pollutions. **Le projet de PLU apparait donc compatible avec cette orientation du SCoT et les objectifs du PCAET.**

Le SCoT impose également d'intégrer les zonages d'assainissement.

La commune a fait l'objet d'un zonage d'assainissement intégré en annexe du projet de PLU, avec un plan du réseau d'assainissement et eaux pluviales. **Le projet de PLU apparait donc compatible avec cette orientation du SCoT.**

10- Prise en compte des risques et nuisances :
Le SCoT et le PCAET imposent la prise en compte des risques et nuisances.

Le projet de PLU intègre au diagnostic des informations relatives aux différents types de risques. Le rapport de présentation intègre la monographie sur les risques de ruissellement fournie par les services de l'Etat en 2019. Un plan de zonage spécifique « risques et aléas » est intégré au dossier. Il reprend les zones d'inondation constatées, l'atlas des zones inondables, les axes de ruissellements ainsi que les zones potentiellement inondables.

Les zones de développement urbain projetées se trouvent en dehors de ces zones d'aléas. L'OAP précise toutefois que les secteurs de points bas, zone de convergence des eaux pluviales, devront être maintenus.

Le projet de PLU apparait donc compatible avec cette orientation majeure du SCoT et avec le PCAET. En complément, il pourrait être intéressant d'identifier les linéaires de haies éventuellement à planter pour limiter les ruissellements, en accord avec les objectifs du PCAET.

Concernant l'aléa de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, le rapport de présentation mentionne la présence d'un aléa faible à moyen mais aucune disposition ou préconisation réglementaire ne semble intégrée pour adapter les futurs projets à la prise en compte du risque. **Les pièces réglementaires méritent d'être complétées sur ce point.**

Les sites d'urbanisation future projetés semblent se tenir à l'écart des risques technologiques. Le site Géorisque recense 1 site Casias (pollué ou potentiellement pollué) sur la commune, mentionné au rapport de présentation et dans le règlement. Par ailleurs, le règlement interdit la construction de nouvelles industries dans la zone urbaine mixte et le règlement de la zone Ue interdit les constructions qui entraineraient pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances, **ce qui est compatible avec les orientations du SCoT.**

Enfin, le rapport de présentation mentionne la présence de 7 ICPE agricoles. Or, le règlement indique que 2 sites ICPE existent sur le territoire communal. **Il conviendrait de mettre en cohérence ces deux pièces.**

D'autre part, le plan de zonage « risques et aléas » pourrait être complété avec l'identification de du site pollué ou potentiellement pollué et des ICPE.

11- Gestion des déchets :

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

Le SCoT demande aux communes de veiller à ce que les projets de logements collectifs et opérations d'aménagement intègrent des emplacements de collecte sélective des déchets. Le PCAET ambitionne de diminuer fortement les quantités de déchets produites, la valorisation des biodéchets en compostage, méthanisation ou à domicile.

La question des déchets est introduite à l'OAP du secteur cœur de bourg qui intègre une partie spécifique à la gestion des déchets. De plus, le règlement recommande la mise en place de composteurs pour la gestion des déchets fermentescibles en zones U et de valoriser les déchets végétaux sur la parcelle en zone A. Il intègre en annexe des préconisations pour la revalorisation des déchets verts. **Ces mesures répondent aux orientations du SCoT et du PCAET visant à améliorer la gestion des déchets.**

3- Habitat

1- Rythme de constructions :
Le SCoT fixe un objectif global de production de logements de l'ordre de 450 à 500 logements par an pour le Cambrésis.

Le rapport de présentation se base sur un besoin d'environ 39 logements supplémentaires d'ici 2036, soit environ 3.3 logements à créer par an entre 2024 et 2036. **Cette projection ne remet pas en cause l'orientation générale affichée dans le SCoT. En revanche, le rythme de construction annuel projeté affiché dans le rapport de présentation mérite d'être vérifié et les chiffres mis en cohérence (3.3 lgt/an mentionnés en page 10 du RP 1.b, 2.6 lgt/an en page 11).**

2- Diversification de la production de logements :
Pour combler le déficit de logements aidés, le SCoT impose aux communes hors pôles de prévoir une production de logements aidés répondant aux besoins de la population du village (jeunes ménages, ménages défavorisés, personnes âgées).

Pour favoriser la mixité sociale, le PADD vise à prévoir une offre diversifiée de logements de façon à favoriser le parcours résidentiel des ménages sur la commune. Il précise que les futures opérations devront veiller à la diversité de l'offre en logements dans une perspective de mixité générationnelle et sociale. La commune souhaite en effet continuer à favoriser une mixité d'offres de logements, notamment l'accueil de jeunes ménages et le maintien des séniors autonomes. L'OAP cœur de bourg intègre des prescriptions poussées traduisant les objectifs du PADD. Par exemple, un des îlots sera réservé à la création de logements aidés de petites typologies et l'îlot le plus grand devra accueillir au moins 50% de logements aidés de petite ou moyenne typologie. D'autre part, l'OAP prévoit l'aménagement d'équipements ludiques et sportifs visant à favoriser le lien social et intergénérationnel. **Ces prescriptions répondent aux orientations de diversification de l'offre en logements affichées au SCoT.**

3- Renouvellement urbain :
Le SCoT impose aux documents d'urbanisme le recensement du potentiel foncier disponible au sein du tissu urbain existant. Il demande une urbanisation prioritaire des opérations de renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance. Il précise qu'au moins un quart des futurs logements doit être réalisé au sein du tissu urbain existant (sauf en cas d'impossibilité avérée).

Le PADD prévoit de privilégier la densification raisonnée de l'enveloppe du bourg, notamment par la poursuite de l'aménagement de l'écoquartier. Il vise à éviter tout étalement urbain et toute urbanisation des hameaux et des écarts. Le rapport de présentation intègre un recensement du foncier disponible au sein du tissu urbain existant. Pour chaque potentiel foncier, le rapport de présentation précise si une urbanisation peut être envisagée. Ces possibilités de développement ont été prises en compte dans l'analyse des besoins en matière de logements. Le projet favorise le renouvellement urbain puisque 19 logements peuvent être réalisés sur les 11 dents creuses recensées et mobilisables pour du logement, soit 50% des logements à créer. Quant au reste des logements à créer (20) pour atteindre l'objectif démographique, ils sont prévus sur le cœur d'îlot desservi par la rue de la Louvière, situé au nord de l'écoquartier et des principaux équipements de la commune. Au regard du compte foncier du SCoT, il semblerait que ces projets ne génèrent pas d'extension du tissu urbain existant (puisque situés en dents

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

creuses et cœurs d'îlot, **mais cela n'est pas précisé dans le rapport de présentation. Le projet de PLU démontre bien un effort pour favoriser le renouvellement urbain et en cela, peut être considéré comme compatible avec le SCoT. En revanche, le rapport de présentation mériterait d'être clarifié sur ce point.**

4- Maitrise de l'extension urbaine :
Afin de limiter la consommation des terres agricoles, le SCoT accorde pour la commune de Ors la possibilité d'étendre son enveloppe urbanisée (hors développement économique et commercial) de 1 hectare d'ici 2020. Le SCoT précise que les projets définis sur une échéance plus longue pourront dépasser de façon mesurée le nombre d'hectare accordé. Un phasage devra alors être intégré afin de respecter le développement en extension autorisé d'ici 2020. Le PCAET vise également à limiter et à réduire l'artificialisation et à la désimperméabilisation des espaces urbains.

Le projet vise bien un objectif de modération de l'artificialisation et intègre des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des espaces urbains. **Il est donc compatible avec le PCAET sur ce point. En revanche, il s'avère nécessaire de revoir les justifications du projet foncier afin de les clarifier :**

- **Faire la distinction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers / artificialisation au sens de la loi et la consommation du compte foncier du SCoT ;**
- **Justifier que le projet de PLU respecte bien les orientations du SCoT sur ce point, y compris après 2020.**

Le SCoT limite l'urbanisation linéaire et le développement de l'urbanisation non contiguë au tissu urbain existant.

Le PADD prévoit de maintenir une enveloppe urbaine cohérente en évitant tout étalement urbain et toute urbanisation des hameaux et des écarts. Les sites d'urbanisation future, dédiés à l'habitat, situés en dent creuse et cœurs d'îlot, permettent de concentrer au maximum l'urbanisation de la commune et ne généreront pas de nouvelle extension linéaire. **Ce projet apparaît donc compatible avec ces orientations du SCoT.**

5- Densité :
Le SCoT fixe une densité moyenne minimale à respecter de 12 logements à l'hectare pour la commune de Ors.

La rédaction du règlement de la zone Ua est compatible avec une densification du tissu urbain (emprise au sol illimitée, implantation possible en limite séparative…). De plus, l'OAP du secteur cœur de bourg fixe des objectifs de densité minimale à atteindre à l'échelle de chaque îlot. Elle va de 14 à 20 lgt/ha. La densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des espaces réservés à l'habitat (1.48 ha) est de 18 lgt/ha, soit une densité supérieure à celle imposée par le SCoT. **Par ces dispositions, le projet de PLU est compatible avec l'orientation de densité affichée au SCoT.**

6- Maitrise du foncier :
Pour atteindre les objectifs en termes d'habitat, le SCoT impose l'utilisation des outils fournis par les documents d'urbanisme.

L'OAP définie sur le secteur d'urbanisation future en centre-bourg permettra d'encadrer les futurs aménagements et donc d'optimiser l'utilisation du foncier. Le projet met également en place des emplacements réservés pour la création de cheminements doux et accès. **Ces dispositifs garantissent une meilleure maitrise du foncier et répondent à cette orientation du SCoT.**

7- Mixité fonctionnelle :
Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, les documents d'urbanisme doivent répondre aux enjeux de la mixité des fonctions urbaines.

Au projet de PLU, le règlement de la zone urbaine mixte autorise différentes fonctions urbaines, compatibles avec le voisinage d'habitations. **Le projet de PLU est compatible avec les enjeux de mixité fonctionnelle du SCoT.**

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

4- Développement économique

1- Développement des zones d'activités économiques :
Le SCoT impose un renforcement de la mixité urbaine et la réalisation d'un recensement du foncier mutable pouvant accueillir de l'activité économique. Le PCAET vise au développement d'une économie locale de proximité.

Le projet de PLU intègre un recensement du foncier disponible et le règlement favorise la mixité urbaine.

L'inscription de sous-secteurs « Ue » vise à pérenniser les activités économiques existantes en périphérie du bourg aggloméré. Le rapport de présentation précise qu'aucun projet connu n'existe sur le territoire justifiant la nécessité d'ouvrir une nouvelle zone.

Seule une nouvelle zone Ue est créée en extension du tissu urbain existant pour répondre à un projet de Centre d'Incendie et de Secours du SDIS, rue du Capitaine d'Arche. Cette zone est donc prévue pour un projet d'équipement, qui s'inscrit dans une démarche de service public de proximité et de sécurité des populations. **Afin de vérifier et de bien justifier la compatibilité de ce projet avec le SCoT, le projet mérite d'être revu pour :**

- **S'assurer que cette zone soit exclusivement réservée à l'implantation du projet du SDIS (équipement, service public ou d'intérêt collectif) et ne puisse pas être investie par une autre vocation. Pour cela, le règlement aurait pu prévoir un sous-secteur spécifique, fermant ainsi la possibilité de voir s'implanter une activité économique quelconque en cas d'abandon du projet du SDIS ;**
- **Ajouter des prescriptions réglementaires visant à garantir une intégration paysagère et environnementale qualitative ;**
- **Mieux justifier la compatibilité de ce projet au regard du SCoT en termes de consommation d'espace, et l'absence d'alternative en tissu urbain existant ou en reconversion de friche.**

Le découpage des autres sous-secteurs Ue intègre les parcelles à vocation d'activités existantes ainsi que leur unité foncière (périmètres occupés par les entreprises et propriété foncière de ces dernières). Cela permettra d'une part de maintenir l'activité sur le territoire, et d'autre part de ne pas consommer de l'espace agricole. **En revanche, il pourrait être envisagé de requestionner le découpage du sous-secteur Ue rue du Lieutenant Heudault au regard de présence d'une mare et de boisements à l'arrière des bâtiments.**

Le projet mérite d'être revu pour assurer ou mieux justifier la compatibilité avec ces orientations du SCoT.

2- Offre commerciale :
Le SCoT préconise pour les communes hors pôles, le maintien des commerces de proximité.

Le projet de PLU vise l'implantation des commerces de proximité au sein du tissu urbain existant. Le règlement des zones Ua et Ue autorise la création d'artisanats et commerces de détail. **Le projet de la commune s'inscrit donc en compatibilité avec cette orientation du SCoT.**

3- Accessibilité aux Technologies de l'Information et de la Communication :
Le SCoT impose aux nouvelles opérations, d'intégrer la mise en œuvre d'une accessibilité au haut, voire au très haut débit.

Le règlement précise que lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique. **Le projet de PLU ne remet donc pas en cause cette orientation du SCoT.**

4- Développement des équipements et tertiarisation du territoire :

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

Le SCoT demande aux documents d'urbanisme d'intégrer la réflexion du développement des services dans l'objectif de répondre à la mixité fonctionnelle.

Ces vocations sont admises dans la zone urbaine mixte. **Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations du SCoT relatives au développement des services au sein du village.**

5- Tourisme :
Le SCoT impose la prise en compte du patrimoine et l'intégration d'une réflexion relative au développement touristique du territoire. Il demande également la préservation des itinéraires touristiques. Le PCAET intègre dans son programme d'actions la reconversion des berges des canaux en voies cyclable et piétonne.

La commune est traversée par le canal de la Sambre et couvert par le Bois l'Evêque. Le PADD prévoit de pérenniser et permettre le développement de l'offre touristique. Il vise notamment à valoriser les bords de Sambre, à conforter les liaisons douces, à faciliter le réemploi du bâti ancien vers la destination touristique ou encore à consolider les polarités touristiques du bois l'Evêque, de la maison Owen et de la Vallée de la Sambre. Le plan de zonage identifie bien le canal et les cheminements piétonniers existants à ses abords sont protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Excepté pour les espaces d'ores et déjà urbanisés qui longent le canal, tous les abords sont repris en zone Naturelle et donc ainsi protégés.

La protection des éléments de patrimoine bâti ou végétalisé remarquables et d'autres cheminements doux est également assurée.

Le projet est ainsi compatible avec ces orientations du SCoT et avec le programme d'actions du PCAET.

Le SCoT demande que les servitudes soient annexées et prises en compte aux documents d'urbanisme.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique ont bien été annexés au dossier de PLU, **répondant aux orientations du SCoT.**

Le SCoT impose également de déterminer les besoins de la population en matière de loisirs.

Le PADD prévoit de renforcer l'armature des services et des équipements, notamment mettant constamment à niveau l'offre de services et en consolidant les pôles scolaires, culturels, sportifs et de loisirs. Le règlement autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone urbaine et intègre un sous-secteur Us (zone urbaine à vocation ludique et sportive). **Ces mesures répondent à cette orientation du SCoT.**

5- Transports

1- Optimisation des pôles gare :
La commune n'est pas définie comme un pôle gare au SCoT du Cambrésis.

Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations du SCoT relatives aux différents pôles gares.

2- Maillage des transports collectifs :
Afin de répondre à la nécessité du SCoT, de renforcer le maillage des transports collectifs, le projet de PLU privilégie le comblement du potentiel foncier situé au sein du tissu urbain existant et prévoit une urbanisation groupée à proximité de la centralité. **En ce sens, le projet est compatible avec la volonté de maillage des transports collectifs inscrite au SCoT.**

3- Réseau routier :
La commune n'est pas concernée par la création de nouveau tracé routier.

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations du SCoT sur ce point.

4- Intermodalité du transport de marchandises :
Le SCoT demande à ce que les projets garantissent la préservation des potentiels de développement du fret.

Le projet de PLU ne remet pas en cause le développement du fret.

5- Déplacements doux :
Afin de promouvoir les déplacements doux, le SCoT impose la préservation et le maillage du réseau de liaisons douces. Le PCAET vise le déploiement d'un réseau cyclable sécurisé et dense couvrant tout le territoire, reliant les communes rurales aux centres urbains les plus proches.

Le projet de PLU intègre au rapport de présentation un recensement des chemins piétons et de randonnée existants sur la commune. De plus, le projet de la commune prévoit dans son OAP « Cœur de bourg » la création de liaisons douces pour raccorder les futures habitations vers les équipements et services existants et la gare. Le plan de zonage identifie les chemins à maintenir ou à créer et le règlement intègre également des obligations en matière de stationnement vélos en imposant qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière du projet. **Le projet paraît donc compatible avec le SCoT et le PCAET concernant le développement des déplacements doux.**

TRANSMIS
Le 17 JUIN 2025
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE

III. Conclusion

Malgré certains choix d'aménagement dont la compatibilité avec le SCoT demande à être vérifiée, justifiée et éventuellement renforcée, le projet de révision du PLU de la commune de Ors présente de nombreux points positifs et l'approche des différentes thématiques le composant montre une bonne appréhension par la commune des enjeux du SCoT.

En effet :
- La commune donne la priorité au renouvellement urbain en favorisant la création de nouveaux logements au sein du tissu urbain existant (dents creuses et cœur d'ilot) ;
- L'OAP réglementaire apporte un aspect qualitatif au futur projet d'urbanisation. Elle assure la mise en valeur et l'optimisation du foncier encore disponible pour de la construction au sein du village, mais aussi la qualité paysagère, environnementale et sociale du projet ;
- La commune, particulièrement concernée par les espaces naturels, la trame bocagère et la thématique de l'eau, a attaché une attention particulière à la préservation de ces richesses environnementales par un zonage et un règlement globalement adaptés à la prise en compte de ces enjeux. Le projet permettra une bonne protection des milieux les plus sensibles d'un point de vue environnemental, tout en confortant l'activité agricole et notamment les pratiques d'élevage encore présentes ;
- Le projet permet de réduire considérablement l'impact d'une éventuelle urbanisation sur les terres agricoles et naturelles, grâce au déclassement (passage d'une zone constructible à une zone agricole ou naturelle) d'environ 7 ha par rapport au PLU aujourd'hui en vigueur.

En revanche, le PLU comporte plusieurs incompatibilités majeures à corriger :
- Le projet foncier mérite d'être plus solidement justifié, notamment en distinguant ce qui relève de l'application des textes de loi actuellement en vigueur et ce qui relève des orientations du SCoT, mais aussi au regard de l'impact de l'urbanisation future sur les cœurs de nature.
- La zone Ue prévue pour le projet du SDIS demande à être revue pour justifier de l'absence d'autre alternative à cette localisation, qui apparait peu compatible avec plusieurs orientations du SCoT (urbanisation linéaire, en entrée de ville, en cœur de nature…), et le cas échéant pour ajouter des prescriptions réglementaires visant à limiter l'impact d'un tel projet sur les milieux naturels, agricoles et les paysages. Ce projet demande à être classé dans un secteur spécifiquement dédié pour éviter l'implantation, à la place, d'une autre activité.

Par ailleurs, quelques points d'incompatibilité mineure sont à retravailler :
- Sur le maintien du caractère agricole du territoire : réfléchir à élargir les possibilités de diversification de l'activité et les possibilités de changement de destination en zone agricole.
- Sur l'environnement : justifier les choix de classement en zone agricole ou en zone naturelle des cœurs de nature, notamment au regard de la présence d'activités d'élevage, et interdire clairement le stockage de matériaux et de produits liés aux activités dans les secteurs humides et aux abords des cours d'eau. Il convient également d'annexer l'arrêté de protection du captage d'eau potable du Pommereuil et de mettre en cohérence rapport de présentation et pièces réglementaires sur les ICPE.
- Sur l'habitat : mettre en cohérence les chiffres du rythme annuel de production de logements au sein du rapport de présentation.
- Sur le développement économique : outre le classement en secteur Ue du projet du SDIS évoqué plus haut, il pourrait être envisagé de requestionner le découpage du secteur Ue de la rue du Lieutenant Heudault au regard de la présence d'une mare et de boisements à l'arrière des bâtiments d'activité, en cœur de nature.

Lors de sa réunion du 17 juin 2025, après en avoir délibéré, le Bureau du Syndicat Mixte du PETR du Pays du Cambrésis a émis à l'unanimité un avis réservé à la rectification ou la clarification des points susceptibles d'être incompatibles avec le SCoT à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ors.

Envoyé en préfecture le 17/06/2025
Reçu en préfecture le 17/06/2025
Publié le
ID : 059-255902330-20250617-D202522-DE