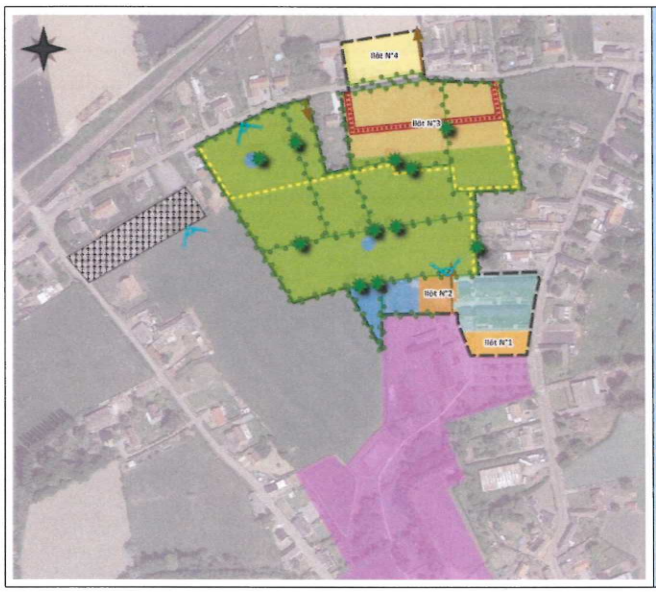
Département du Nord
Communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis
Commune d'ORS

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ORS soumis à évaluation environnementale





Partie II

AVIS ET CONCLUSIONS

Siège de l'enquête	**Mairie de la commune d'Ors** Place du Maréchal des logis Sourice 59360 ORS
Décision du président du tribunal administratif de Lille : **n°E25000129/59 du 16 septembre 2025**	**Commissaire enquêteur** Dominique CHOQUET
Arrêté du maire d'Ors **n°2025/10 du 8 octobre 2025**	**Enquête publique** **du 03 novembre 2025 - 9h00** **au 03 décembre 2025 - 17h00**
Avis et conclusions établis par le commissaire enquêteur le 2 janvier 2026	

Table des matières

1. Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête 3
1.1. Présentation, objet et contexte du projet 3
a) Présentation et objet de l'enquête 3
b) Cadre juridique 4
1.2. Déroulement de l'enquête publique 4
1.3. Les enjeux du projet 5
2. Conclusions motivées 5
2.1. Conclusions sur l'analyse du dossier 5
2.2. Conclusions sur l'analyse de l'évaluation environnementale 6
2.3. Conclusions sur l'analyse des observations formulées par les PPA 8
2.4. Conclusions sur l'analyse de la contribution publique 10
2.5. Conclusion générale 10
3. Avis du commissaire enquêteur 11

Remarque préalable : Les présents rapport, conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur se présentent en 3 parties :

- la partie 1 : le rapport, qui donne toutes les informations sur le projet de révision du PLU de Ors, sur le contenu du dossier mis à disposition du public, sur les avis des personnes publiques associées, de l'Autorité Environnementale et des observations apportées à l'occasion de cette enquête.

- la partie 2 : les conclusions motivées et avis,

- la partie 3 : les annexes.

1. Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

1.1. Présentation, objet et contexte du projet

a) Présentation et objet de l'enquête

La commune de Ors est une commune située au sud de l'arrondissement de Cambrai et implantée dans le Parc Naturel Régional de l'Avesnois.

Elle est membre de la communauté d'agglomération du Caudrésis et du Catésis et fait partie du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2006, dont la révision prescrite le 20 mars 2018 est motivée par :

- ✔ les évolutions réglementaires relatives à la loi sur l'Engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) et la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) ;
- ✔ les contraintes prescrites par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, notamment la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ✔ l'adaptation du projet de développement communal à ces contraintes.

À travers le projet de PLU présenté à l'enquête publique, la volonté de la commune est de garantir :

- ✔ un développement urbain maîtrisé et équilibré, offrant un parcours résidentiel adapté à l'évolution démographique tout en préservant et valorisant la biodiversité et l'environnement ainsi que l'identité bocagère de la commune ;
- ✔ la prise en compte les risques et nuisances ;
- ✔ la préservation de l'activité agricole et le développement économique.

Sur ces bases, le projet communal de préserver l'identité bocagère du village, de renforcer son attrait touristique, s'articule autour de deux grandes orientations :

- ✔ Maîtriser et organiser le développement communal,
- ✔ Préserver et valoriser l'identité bocagère et environnementale de la commune.

La révision du PLU de Ors est soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Sur le plan quantitatif le projet de PLU est dimensionné pour permettre à la commune :

✔ d'atteindre une population de 654 habitants à l'horizon 2036, soit une progression annuelle de 2,5 % par rapport à la population de 2021 (638 hab.) ;

✔ la réalisation de 39 nouveaux logements de typologie adaptée ;

✔ de réduire sa consommation foncière de 50 % par rapport à celle opérée la dernière décennie (2011-2020), soit 1,6 hectares consacrés à l'habitat auquel s'ajoutent 0,7 hectares pour la réalisation d'un équipement public à vocation intercommunale (futur local CIS).

Sur le plan opérationnel, ces objectifs et axes du PLU se traduisent plus particulièrement par :

- un projet d'aménagement et de développement durables redéfini ;
- un règlement graphique et un règlement écrit modifiés ;
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle : d'une surface de 5,3 ha dont 1,48 ha destinés à l'habitat, située au Nord du cœur du village, conçue comme une continuité du centre-bourg, organisée en 4 îlots, dans l'esprit de l'écoquartier et contribuant à articuler la partie ancienne d'Ors,
- une OAP thématique : Trame Verte et Bleue (TVB), concernant l'ensemble du territoire communal, qui propose des fiches actions thématiques comportant des principes de recommandations, d'actions et d'aménagements pour valoriser les différents éléments naturels ;
- la définition de 5 espaces réservés, majoritairement pour la création de cheminements doux ;
- un répertoire d'éléments naturels protégés, dont 77 km de haies et d'alignements d'arbres, 53 mares et autres éléments remarquables ;

En terme de développement économique, excepté pour le futur CIS avec un espace (0,7 ha) dédié, la commune n'envisage pas de créer de nouvelles zones d'activités économiques, mais plutôt de les redimensionner pour les faire correspondre aux besoins exprimés lors de la concertation préalable à l'arrêt de projet.

b) Cadre juridique

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre juridique suivant (liste non exhaustive) :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme : articles L.153-31 à L.153-35, articles R.104.11, R.153.12 ;
- le code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 ;
- la décision E25000129/59 du 16 septembre 2025 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur et son suppléant ;
- l'arrêté n° 2025/10 du 8 octobre 2025 de Monsieur le Maire de la commune d'Ors organisant la présente enquête publique.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée conformément au code de l'environnement, suivant les modalités de l'arrêté municipal du 8 octobre 2025, du 3 novembre 2025, 9h00 au 3 décembre 2025, 17h00.

Le dossier complet du projet de PLU soumis à l'enquête était consultable en mairie, à ses horaires d'ouverture, et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C).

Le registre ainsi que l'adresse électronique de l'enquête ont été mis à la disposition du public afin de recueillir les observations. Les courriers à l'attention du commissaire enquêteur étaient à adresser en mairie de Ors.

L'information sur les modalités de l'enquête a fait l'objet de publications dans les journaux « La Voix du Nord » et « L'Observateur du Cambrésis » respectivement les 16 octobre 2025 et 6 novembre 2025 conformément à la réglementation.

La commune a procédé à un affichage de l'avis d'enquête en Mairie, sur le panneau extérieur d'affichage de la mairie, à l'entrée du sentier reliant la rue du Capitaine d'Arche à l'école, sur le panneau d'affichage de l'école, située à proximité du site de l'OAP et voisine de l'éco-quartier, et, pour finir, dans le bulletin municipal de décembre 2025. Le commissaire enquêteur a pu constater la réalité de l'affichage dès le début de l'enquête et tout au long de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre (4) permanences en mairie aux jours et heures fixés par l'arrêté municipal indiqué plus haut.

L'enquête a permis au commissaire enquêteur de s'entretenir avec le Maire, le secrétaire de la mairie, l'adjoint au maire chargé des questions d'urbanisme, ainsi que le responsable du bureau d'études chargé de ce dossier.

Cinq (5) personnes sont venues en permanence, dont une (1) à deux reprises. Trois (3) contributions, dont 1 (une) hors sujet ont été notées par les visiteurs lors de visites. Un (1) courriel, légèrement hors délai et hors sujet, a été reçu sur l'adresse électronique de l'enquête.

Au total ce sont 4 contributions qui ont été enregistrées dans le registre.

La composition du dossier porté à la connaissance du public, le déroulement de cette enquête, les observations formulées par le commissaire et la réponse de la Mairie ainsi que les activités du commissaire enquêteur sont décrites dans le rapport, chapitres 1 à 7.

1.3. Les enjeux du projet

Les enjeux énoncés dans le dossier sont présentés par thématiques et non par ordre d'importance, même si la ressource en eau est présentée comme un enjeu majeur.

Viennent ensuite, avec un objectif de préservation et de valorisation, le patrimoine, la biodiversité et les espaces naturels.

Enfin, la commune est concernée par des risques naturels (inondations, ruissellements et érosion des sols, risques sismiques de façon modérée), des risques technologiques (présence d'un site pollué à l'arrêt et d'ICPE) et, enfin, par des nuisances sonores provenant de la voie ferrée traversant le territoire communal.

Il convient donc de les prendre en considération et de limiter leur impact en ce qui concerne les risques et nuisances.

2. Conclusions motivées

2.1. Conclusions sur l'analyse du dossier

Le dossier de présentation de la révision du PLU de Ors soumis à l'enquête publique est globalement complet, clair et pédagogique.

A partir d'un diagnostic stratégique, il définit les objectifs et ambitions de la commune et détermine les moyens les mieux adaptés pour les atteindre. Les règles environnementales et urbanistiques de niveau supérieur sont globalement respectées. Les orientations générales du PLU sont à ce titre satisfaisantes.

Néanmoins ce document est perfectible.

Il souffre du long délai de mise en œuvre du projet et du calendrier de réalisation de différentes étapes et documents constitutifs du projet. En effet, le calendrier s'est échelonné du 20 mars 2018, date de la délibération prescrivant la révision du PLU, jusque le 17 mars 2025, date d'approbation de l'arrêt de projet par le conseil municipal, soit 8 années. Au cours de cette période, sans qu'il

s'agisse d'écarts très importants, certaines données démographiques et socio-économiques (activité agricole) ont évolué sans bénéficier d'une mise à jour.

Le résumé non technique (RNT), pourtant présenté comme « *une synthèse du rapport de présentation destinée à un large public* » n'aborde pas les éléments démographiques et leur évolution qui justifient les besoins en logements. Dès lors, outre le fait que les enjeux et impacts du projet n'ont été présentés par ordre d'importance, mais selon leur thématique, le RNT ne comporte pas toutes les informations nécessaires à la compréhension globale du projet, les choix opérés et leur justification.

> Recommandation n°1 :
> Le commissaire enquêteur recommande de compléter le résumé non technique par une présentation synthétique des éléments démographiques et leur évolution afin de justifier les besoins en logements.

S'agissant de l'évolution démographique, l'indicateur de desserrement de la population, ayant légèrement progressé, a pu affecter l'estimation du besoin en logements, plus particulièrement en matière de typologie (T1 et/ou T2).

La densité en logements des parcelles ouvertes à l'urbanisation doit pouvoir évoluer, selon les réponses apportées au procès verbal de synthèse, à savoir au minimum 6 logements principalement sur les îlots 1 et 4 de l'OAP.

L'absence de justification de certains éléments impactent le projet :

- la création d'un nouveau CIS et de sa localisation, particulièrement sur la question de sa consommation foncière et de sa prise en compte dans le compte foncier du SCoT ;
- l'absence de mention de l'existence de la voie ferrée, dans le constat et les enjeux, particulièrement concernant les nuisances sonores occasionnées ;
- le choix d'urbaniser la parcelle constituant la dent creuse n°5 (îlot n°4 de l'OAP), plutôt que la parcelle n°7, plus éloignée des nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée traversant la commune ;
- une comparaison des surfaces de zones qui met en évidence la volonté de la commune d'être modérée en terme de consommation d'ENAF et de la restitution de plus de 42 ha à l'activité agricole et à l'espace naturel.

En conclusion, concernant la nécessité d'une mise à jour des données démographiques et socio-économiques, de la consommation d'espace pour le projet CIS, des nuisances sonores de la voie ferrée, de l'augmentation de la densité en logements sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, le commissaire enquêteur considère satisfaisantes les réponses apportées sous réserve des modifications sur lesquelles la commune s'est engagée.

2.2. Conclusions sur l'analyse de l'évaluation environnementale

D'une manière générale, le commissaire enquêteur prend acte que la commune a répondu à toutes les questions posées par l'Autorité environnementale de manière relativement satisfaisante. Ces réponses sont retranscrites dans le paragraphe 6.3 de la partie 1.

> **Aucun potentiel de restructuration urbaine, mais une densité de logements à l'hectare à augmenter**

En terme de consommation d'espaces, le commissaire enquêteur prend acte qu'en dehors de l'ancien café de la place, aucune friche n'apparaît dans le tissu bâti, réduisant à néant le potentiel de la restructuration urbaine. Pour la justification qui sera apportée sur la densité de logements retenue pour les dents creuses et le site de l'OAP sectorielle, le commissaire enquêteur a également relevé que pour les besoins en logements de petite taille, la densité devait être augmentée. La commune l'a d'ailleurs consenti pour l'îlot n°1 de l'OAP, où la densité sera portée à

30 logements à l'hectare au lieu de 16 projetés, principalement pour les typologie T1 et/ou T2, à destination de personnes seules, ou avec un enfant.

La création du futur CIS à justifier

Partageant la recommandation de la MRAe et la demande du SCoT, le commissaire enquêteur relève favorablement qu'une justification sera apportée sur la nécessité de création d'un nouveau CIS, la structure actuelle ne répondant plus aux exigences réglementaires, particulièrement pour les vestiaires et sanitaires.

Recommandation n°2 :
Compte tenu de ces éléments, le commissaire enquêteur recommande de bien justifier la création du futur CIS, afin que sa nécessité et son utilité soient démontrées.

Une bonne prise en compte du risque inondation, mais un besoin de réduction de la nuisance sonore

S'agissant de la prise en compte des risques et des nuisances, le commissaire enquêteur prend acte :
- que sera opéré le reclassement en zone N ou A indicée, interdisant ainsi toute construction, des parcelles concernées par la crue centennale de la Sambre ;
- qu'il n'y aura pas d'impact des espaces réservés n°3 (*longeant le ruisseau de l'ermitage jusqu'au cimetière militaire britannique*) et n°4 (*accès à la motte féodale*) sur les inondations, les cheminements existant déjà ;
- que des mesures seront prises pour réduire les nuisances sonores occasionnées par la voie ferrée, celles-ci consistant en l'édification d'un merlon planté afin de faire office d'écran visuel et sonore, que l'existence d'une halte-gare entraîne un arrêt et un ralentissement des trains contribuant à la réduction du bruit et, qu'enfin, l'OAP sera mise à jour pour intégrer cette donnée.

Réserve n°1 :
À défaut de pouvoir être évitées, les nuisances sonores, au nord de la zone d'OAP sectorielle, doivent être mieux prises en compte dans le rapport de présentation et réduites par la création d'un merlon planté ou arboré adapté pour faire barrage aux bruits de la circulation ferroviaire.

Une ouverture à l'urbanisation en dehors des zones humides et dominante humide

Pour qui relève des zones humides, le commissaire enquêteur retient favorablement la justification de la commune sur la non réalisation d'inventaire pédologique dans la mesure où les parcelles ouvertes à l'urbanisation (POU) se situent en dehors des zones à dominante humide du SDAGE et des zones humides du SAGE. De même, il admet la justification de la commune suivant laquelle les inventaires floristiques réalisés démontrent l'absence de zone humide sur les zones de projet urbain.

Une préservation affirmée des milieux naturels et de la biodiversité

S'agissant du paysage et du patrimoine, le commissaire enquêteur relève favorablement que :
- la commune souhaite acquérir l'actuel chemin menant à la motte féodale, sans effectuer de travaux ; l'avis de l'architecte des bâtiments de France n'est donc pas requis ;
- les terrains enclavés au nord entre la rue d'Ouïes et la Sambre seront classés en zone naturelle ou agricole indicée, interdisant toute construction (point soulevé également par le SCoT);
- l'évaluation environnementale sera complétée pour mieux présenter les enjeux des zones AUc et Ue (CIS).

Enfin, sur les volets milieux naturels, biodiversités et Natura 2000, le commissaire enquêteur retient que le faible nombre de POU (10) et la mise en place d'outils de protection des éléments naturels servant à la préservation de la qualité des milieux des sites Natura 2000 contribuent à l'absence d'impact sur les espèces et habitats de ces milieux. Il note qu'une justification en ce sens sera apportée au dossier.

2.3. Conclusions sur l'analyse des observations formulées par les PPA

La Mairie a également répondu à la majorité des remarques des personnes publiques associées. Ces réponses sont retranscrites dans le paragraphe 6.2 de la partie 1.

Le commissaire enquêteur a noté plus particulièrement dans ces éléments de réponse :

Un rapport de présentation à mettre à jour sur quelques points

- que le rapport de présentation sera mis à jour ou complété :
  - sur certains éléments relevant de la consommation foncière, notamment que les dents creuses et les cœurs d'îlots ne génèrent pas de consommation au titre du SCoT, que le chiffre relatif au rythme de construction sera mis à jour, que sera faite la distinction entre consommation du compte foncier du SCoT et consommation d'ENAF ;
  - ainsi que l'évaluation environnementale, par l'ajout de justifications sur l'impact de l'ajout de la zone Ue (CIS) sur les milieux naturels, agricoles et les paysages ;
  - avec les impacts des zones d'urbanisation future sur les exploitations agricoles ;
  - pour être en cohérence avec le règlement écrit au sujet des ICPE agricoles ;

Un règlement écrit à parfaire sur les risques, la limitation de l'artificialisation et sur la diversification de l'activité agricole

- que le règlement écrit sera mis à jour :
  - pour prendre en considération le risque mouvement de terrains liés au retrait-gonflement des argiles, par des dispositions réglementaires et préconisations concernant les futurs projets de construction ;
  - pour interdire le stockage de matériaux et de produits liés aux activités ;
  - pour limiter la construction sur les STECAL à une unité de 40 m² par unité foncière, pour une hauteur maximale de 4 m ;
  - pour différencier ses règles des autres zones concernées, un sous-secteur spécifique sera créé pour le CIS ; un recul minimal des futures constructions pourra être ajouté au règlement écrit, tout comme une limitation de la hauteur maximale des constructions ;
  - pour ajouter une exception concernant les constructions à usage d'habitation en zone N ;
  - pour, sur l'ensemble des zones, énoncer les règles d'après les phrases types proposées dans l'avis du Parc Naturel Régional de l'Avesnois ;
  - pour élargir les possibilités de diversification des bâtiments de la zone agricole à l'ensemble des destinations citées à l'article L311-1 du Code rural ;
  - pour intégrer l'article L.151-11 1° du Code de l'Urbanisme[1] dans le règlement de la zone A ;
  - pour préciser l'application des marges de recul sur l'ensemble des routes départementales et de déplacer la règle au chapitre II : «dispositions applicables à toutes les zones» ;

Un règlement graphique à parfaire principalement sur les zones naturelles

- que le règlement graphique sera modifié ou mis à jour :
  - pour réduire l'emprise de la zone Ue de la rue du Lieutenant Heudault, après vérification que la mare ne soit pas liée à un bassin pluvial dépendant de l'activité en place, celle-ci et les boisements seront repris en zone N afin de limiter les impacts sur les cœurs de nature du SCoT, ;

---

1 Article L.151-11 – I.1° du Code de l'Urbanisme :
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 ;

- pour que certaines parcelles identifiées en cœur de nature, à des fins de réduction d'impact sur les milieux, puissent évoluer en zone N, en l'absence avérée de besoin d'abris légers pour le bétail, ou en zone A indicée pour y interdire toute construction agricole ; certains espaces boisés et mares identifiés en zone A pourront être transférés en zone N, afin de renforcer leur protection ;
- pour, à la suite d'une étude de superposition, reclasser en zone N les parcelles déjà reprises comme telles dans le PLU actuel, surtout sur le secteur nord de la commune, afin d'éviter toute construction agricole sur cette zone ; l'ajout du secteur Ap sera également étudié, pour la réalisation de certains projets agricoles ; alors, le règlement écrit sera mis à jour avec les prescriptions spécifiques du PNR ;
- pour autoriser uniquement l'implantation des équipements, service public ou d'intérêt collectif dans la zone devant accueillir le CIS, les règlements graphique et écrit seront mis à jour en ajoutant un sous-secteur à la zone Ue et des prescriptions réglementaires spécifiques (notamment recul minimal par rapport à la RD et hauteur maximale de construction) et, qu'aucune OAP ne sera ajoutée ;
- pour que la maison éclusière M16 soit incluse dans la zone urbaine, afin de permettre l'éventuelle évolution du site ;
- pour ajouter les autres bâtiments autorisés à changer de destination ou justifier le choix des éléments bâtis sélectionnés ;
- pour retirer un chemin protégé à proximité d'une exploitation ;

Un besoin d'espaces de stationnement pour véhicules propres et de sécurité d'accès à l'îlot n°1

- que les documents traitant de l'OAP sectorielle seront modifiés :
  - pour définir des places de stationnement réservées aux véhicules propres ou hybrides ainsi qu'aux deux roues ;
  - pour préciser les conditions d'accès à l'îlot 1 de l'OAP, avec une interdiction d'accès depuis la RD160B ;

- que le plan PDIPR sera intégré aux annexes du PLU.

La compétence « lutte contre les ruissellements » à éclaircir

S'agissant des ruissellements à limiter sur les axes identifiés par la DDTM, et de la demande du SCoT de mener une étude hydraulique et d'engager une concertation avec les exploitants agricoles pour la plantation de linéaires de haies supplémentaires et leur identification, la commune, parce qu'elle n'estime pas nécessaire de la mener de façon urgente, prendra l'attache du SMAECEA pour qu'il mène éventuellement cette étude. Si le commissaire enquêteur comprend qu'il n'est pas urgent d'y procéder, il attire l'attention sur le fait que, sur le territoire communal, la compétence GEMAPI est détenue par la CA2C et non par la commune. De plus, la compétence lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols n'étant pas détenue par le SMAECEA, c'est donc à la commune qu'il revient d'effectuer cette éventuelle étude.
Il est cependant à noter qu'aucune POU ne se situe sur les axes de ruissellements identifiés.

Recommandation n°3 :
Il conviendra d'éclaircir la dévolution de la compétence « lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols » avant de procéder à une éventuelle étude.

En conclusion, le commissaire enquêteur relève que la commune a accédé favorablement à la quasi totalité des observations et demandes formulées par les personnes publiques associées. Ses réponses positives contribuent à l'amélioration du projet, sans en dénaturer les objectifs de ce dernier.

Il reste cependant en suspens la question de la consommation foncière liée à la zone Ue dédiée au futur CIS, en entrée de ville. En effet, quand bien même la commune assure être entrée en négociation avec le SCoT, pour qu'il prenne cette consommation à son compte foncier, rien ne garantit que ce dernier accédera positivement à cette demande. Ainsi, en cas de réponse négative, la commune n'atteindra pas l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF en référence à la période 2011-2020.

Réserve n°2 :
Préalablement à l'approbation du PLU, la commune doit s'assurer auprès du SCoT du Cambrésis, qu'il prendra sur son compte foncier les 0,7 ha de la zone Ue réservée au projet à vocation intercommunale du futur CIS, afin que l'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière communale ne soit pas dépassée.

Réserve n°3 :
La commune devra mettre en œuvre tous les engagements énoncés dans ses réponses à la MRAE, ainsi que ceux dans ses réponses apportées au PV de synthèse et relatives aux observations et demandes des PPA et du commissaire enquêteur.

2.4. Conclusions sur l'analyse de la contribution publique

Le commissaire enquêteur a pris note des réponses du maire de la commune aux contributions du public, dont le nombre est particulièrement faible. Ces réponses sont reprises dans le tableau du paragraphe 6.1 «Synthèse des contributions du public» de la partie 1.

La commune n'envisage pas d'effectuer une information personnalisée aux propriétaires des parcelles dont le zonage est modifié, particulièrement pour celles qui deviennent inconstructibles. Elle justifie sa position par le fait que toutes les informations et publicités réglementaires ont été effectuées. Elle ajoute que le PLU approuvé sera accessible sur le Géoportail de l'urbanisme[2].

Le commissaire enquêteur confirme que toutes les publicités légales ont été opérées, auxquelles viennent s'ajouter les publicités extra-légales effectuées. Le public avait donc tout loisir d'accéder aux informations relatives au projet et en disposera encore après l'approbation du nouveau PLU.

La commune ne souhaite pas revenir sur le zonage des parcelles référencées A356, A357, A467 et A468, dans la mesure où celles-ci sont situées en extensions urbaines, et, que leur intégration en zone urbaine pour une surface de plus de 22 000 m² entraînerait un dépassement de la consommation foncière autorisée par la loi Climat et Résilience.

Le commissaire enquêteur analyse cette demande comme « hors sujet » dans la mesure où elle relève d'un intérêt particulier et non du projet de révision du PLU. Néanmoins, il ne peut être qu'en accord avec les justifications du refus de la commune.

Il apparaît difficile de tirer des conclusions sur les contributions du public dans la mesure où elles sont très faibles en nombre. Néanmoins, le commissaire enquêteur constate que la commune y a répondu dans le bon sens.

2.5. Conclusion générale

Le projet de PLU de Ors définit un cadre de développement de la commune au sein duquel est largement pris en compte le souci de préserver et valoriser son identité bocagère, la biodiversité et les espaces naturels, tout en permettant une offre de logements en nombre et en taille adaptés aux besoins, le développement de l'activité agricole et de l'activité économique tels qu'affichés par celle-ci dans ses objectifs stratégiques. Le projet présentait néanmoins un certain nombre d'imprécisions qui ont été levées au cours de la phase de consultation.

2 https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

En effet, que ce soit auprès des personnes publiques associées ou du public, la phase de consultation a été l'opportunité d'échanges et d'avancées fructueuses permettant de faire évoluer favorablement le projet de PLU.

La mairie s'engage à modifier et/ou préciser de nombre points dans le rapport de présentation, le règlement écrit, le règlement graphique, le règlement de l'OAP sectorielle, lesquelles modifications et/ou précisions contribuent à la préservation des espaces naturels, agricoles.

L'OAP sectorielle est raisonnablement dimensionnée et cohérente au regard de l'objectif de réduction de consommation d'ENAF et bien localisée dans la mesure où elle se situe dans l'enveloppe urbaine, dans la continuité de l'éco-quartier et à proximité du centre bourg et de l'école.

En terme d'offre de logements, si la densité a peu évolué sur les dents creuses, elle est revue à la hausse sur les îlots 1 et 4 de l'OAP, soit au minimum 6 logements supplémentaires au total. Ainsi, la densité en logements varie de 16 à 30 logements à l'hectare suivant les îlots, soit au minimum de 4 points supérieurs aux attentes du SCoT actuel.

Le projet n'aggrave pas le risque d'inondations et de ruissellements dans la mesure où les parcelles ouvertes à l'urbanisation se situent en dehors des zones de risque, et les solutions apportées pour la réduction du risque sonore apparaissent satisfaisantes.

L'OAP Trame Verte et Bleue, ainsi que la définition d'éléments protégés, sont cohérents au regard de l'objectif de préservation et de valorisation de l'identité bocagère de la commune, et des éléments structurants de son paysage.

Le faible nombre de demandes du public n'ayant pu faire l'objet d'un avis favorable de la part de la commune se justifient au regard des objectifs visés à travers le PLU.

En conclusion, au regard de ces éléments et compte tenu des évolutions enregistrées, le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU de Ors, sous réserve de compléments et modifications annoncées, répond aux exigences réglementaires et attendus en matière d'urbanisme et d'environnement, que les moyens mis en œuvre dans le document et notamment les OAP de secteur et thématiques, le plan de zonage et le règlement sont cohérents et donnent à la commune les moyens d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée dans ses orientations stratégiques à savoir :

- maîtriser et organiser le développement communal ;
- préserver et valoriser l'identité paysagère et environnementale de la commune.

Le commissaire enquêteur reprend ses conclusions à travers un avis favorable au projet de PLU et traduit à travers des réserves et recommandations les évolutions les plus importantes qui ont été actées lors des échanges avec la commune ainsi que les points qui nécessitent encore d'être éclaircis.

3. Avis du commissaire enquêteur

Après étude du dossier proposé à l'enquête, entretiens avec la commune, analyse des divers avis apportés par la consultation des personnes publiques associées, des contributions du public, des observations formulées par le commissaire enquêteur sur ce projet et avoir pris connaissance des réponses apportées par la commune,

Le commissaire enquêteur donne l'avis suivant :

Vu :

• le code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
• la décision n° E25000129/59 du 16 septembre 2025 du président du tribunal administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;

• l'arrêté 2025-10 en date du 8 octobre 2025 de Monsieur le Maire de Ors ;
• les pièces du dossier soumis à l'enquête ;
• l'avis de l'autorité environnementale et le recueil des avis de la consultation des personnes publiques associées portés à la connaissance du public durant la période de l'enquête ;
• le déroulement de l'enquête publique qui s'est étendue du 3 novembre 2025, 9h00 au 3 décembre 2025, 17h00 ;
• les observations et contributions déposées par le public ;
• les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse des observations faites par le commissaire enquêteur ;

Dans la mesure où :

• le dossier soumis à la consultation publique est composé des éléments demandés par la réglementation en vigueur ;
• l'enquête publique s'est déroulée sans difficultés, conformément à l'arrêté municipal la prescrivant ;
• que le public a été informé de l'enquête par voie de presse, affichage, qu'il a pu prendre connaissance du dossier et qu'il pouvait exprimer ses observations dans de bonnes conditions.

Considérant que :

• la qualité des documents mis à la disposition de l'enquête, si elle s'est avérée perfectible sur certains points, n'a entaché ni la qualité, ni l'exhaustivité de l'information délivrée au public ;
• l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions d'organisation en tous points satisfaisantes, qui ont permis à chacune des personnes souhaitant s'exprimer de le faire en toute liberté et en toute sérénité ;
• la commune a fourni à travers ses réponses au procès-verbal de synthèse des éclaircissements, réponses et engagements intégrés au présent rapport et qui feront l'objet d'évolutions du PLU soumis à approbation ;
• à travers ses analyses au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur souhaite notifier dans son avis un certain nombre de points spécifiques qui lui semblent nécessaires ou souhaitables à intégrer au PLU qui sera soumis à l'approbation ;
• les moyens mis en œuvre dans le document et notamment les OAP de secteur et thématiques, le plan de zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et le guide des éléments paysagers protégés sont cohérents et donnent à la commune les moyens d'atteindre les objectifs fixés par elle dans ses orientations stratégiques ;
• que les modifications qui seront apportées au PLU soumis à l'approbation ne constituent pas une modification substantielle du projet ne nécessitant pas d'engager une nouvelle phase de consultation du public.

Complété par la prise en compte des réponses de cette dernière aux demandes exprimées dans la consultation de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et du public et dans le procès-verbal de synthèse des observations, le commissaire enquêteur estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ors peut faire l'objet d'un avis positif.

En conséquence il est donné :

AVIS FAVORABLE
au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ors
assorti des réserves et recommandations suivantes

Réserve n°1 :
À défaut de pouvoir être évitées, les nuisances sonores, au nord de la zone d'OAP sectorielle, doivent être mieux prises en compte dans le rapport de présentation et réduites par la création d'un merlon planté ou arboré adapté pour faire barrage aux bruits de la circulation ferroviaire.

Réserve n°2 :
Préalablement à l'approbation du PLU, la commune doit s'assurer auprès du SCoT du Cambrésis, que ce dernier prendra à son compte foncier les 0,7 ha de la zone Ue réservée au projet à vocation intercommunale du futur CIS, afin que l'objectif de réduction de 50 % de la consommation foncière communale ne soit pas dépassé.

Réserve n°3 :
La commune devra mettre en œuvre tous les engagements énoncés dans ses réponses à la MRAE, ainsi que ceux dans ses réponses apportées au PV de synthèse et relatives aux observations et demandes du public, des PPA et du commissaire enquêteur.

Recommandation n°1 :
Le commissaire enquêteur recommande de compléter le résumé non technique par une présentation synthétique des éléments démographiques et leur évolution afin de justifier les besoins en logements.

Recommandation n°2 :
Le commissaire enquêteur recommande de bien justifier la création du futur CIS, afin que sa nécessité et son utilité soient clairement démontrées.

Recommandation n°3 :
Il conviendra d'éclaircir la dévolution de la compétence « lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols », avant de procéder à une éventuelle étude.