




**TRANSMIS**

Le **15 MARS 2019**  
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 15/03/2019  
Reçu en préfecture le 15/03/2019  
Affiché le   
ID : 059-255902330-20190314-D2019\_12-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DU  
SYNDICAT MIXTE DU POLE D'EQUILIBRE TERRITORIAL ET RURAL  
DU PAYS DU CAMBRESIS**

**Première convocation en date du vingt-sept février deux mille dix-neuf adressée en application de l'article L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.**

Le 14 mars 2019 à 15h00, le Bureau du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis s'est réuni salle Matisse de l'Espace Cambrésis situé 14 rue Neuve à Cambrai sous la Présidence de Monsieur Sylvain TRANOY.

**Membres Présents (12 : 8 titulaires / 4 suppléants) :**

- |                      |                           |                       |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 1. Alexandre BASQUIN | 6. Albert LEVERD (S)      | 11. Gérard TAISNE (S) |
| 2. Didier BONIFACE   | 7. Jacques OLIVIER        | 12. Sylvain TRANOY    |
| 3. Didier DRIEUX     | 8. Jacques RICHARD (S)    |                       |
| 4. Serge FOVEZ       | 9. Maryvonne RINGEVAL (S) |                       |
| 5. Michel HENNEQUART | 10. Michel PRETTRE        |                       |

**Membres Excusés (14) :**

- |                      |                           |                             |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Yves COUPE        | 6. Jean-Richard LECHOWICZ | 10. Marc PLATEAU            |
| 2. Frédéric BRICOUT  | 7. Jean-Pascal LEROUGE    | 11. Paul SAGNIEZ            |
| 3. Yvan BRUNIAU      | 8. Francis NOBLECOURT     | 12. Edouard SLEDZ           |
| 4. Jacques DENOYELLE | 9. Isabelle PIERARD       | 13. Serge SIMEON            |
| 5. Georges FLAMENGT  |                           | 14. François-Xavier VILLAIN |

**Objet : Avis sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuville-Saint-Rémy**


Vu la délibération du 23 novembre 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Cambrésis,

Vu la délibération du 10 Juillet 2014 déléguant du Comité Syndical au Bureau, les avis sur les PLU arrêtés,

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme relatif à l'avis des Personnes Publiques Associées,



**TRANSMIS**  
Le **15 MARS 2019**  
à la Sous-Préfecture

Envoyé en préfecture le 15/03/2019  
Reçu en préfecture le 15/03/2019  
Affiché le   
ID : 059-255902330-20190314-D2019\_12-DE

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuville-Saint-Rémy arrêté le 14 décembre 2018,

Vu l'avis proposé par la commission de suivi des PLU et du SCoT suite à l'examen du projet de PLU de Neuville-Saint-Rémy en date du 27 février 2019,

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis, après en avoir délibéré émet à l'unanimité un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Neuville-Saint-Rémy. Cette décision est cependant soumise à la réalisation de modifications liées à des incompatibilités mineures :

- Le rapport de présentation mériterait d'être complété afin de recenser ces éléments de patrimoine à protéger.
- La rédaction de l'étude Amendement Dupont et des autres pièces du projet de PLU mériterait d'être retravaillée afin d'être mise en cohérence.
- Les boisements autour de la déchetterie mériteraient d'être protégés pour maintenir sa bonne intégration en entrée de ville.
- La rédaction du règlement applicable à la zone U mériterait de faire mention de mesures de protection adaptées pour le patrimoine bâti.
- Le rapport de présentation mériterait d'être complété afin d'apporter les justifications de la prise en compte des disponibilités en eau potable.
- La rapport de présentation mériterait de préciser la localisation du site pollué existant.
- La densité moyenne minimale mériterait d'être généralisée à l'ensemble des sites d'urbanisation future.

Fait en séance à la date que dessus.

Pour extrait conforme,

Publié le .....**15 MARS 2019**.....

Certifié exécutoire le .....**15 MARS 2019**.....

Le Président,  
  
Sylvain TRANOY

## ***Avis du Pays du Cambrésis Arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de Neuville-Saint-Rémy***

### **I. Etat de la procédure**

Document d'urbanisme en vigueur : *Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 Mars 2006.*

Objet de la procédure : *Révision du PLU prescrite le 07 Avril 2015.*

Avancement de la procédure : *Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 14 Décembre 2018. La consultation des personnes publiques associées est en cours. Le dossier a été notifié au Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis le 16 Janvier 2019.*

Contexte : *La commune souhaite réviser son document d'urbanisme pour redéfinir l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, 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 futurs zones constructibles tout en prévoyant les équipements nécessaires à l'évolution de la commune.*

Superficie de la commune : *237 hectares*

Nombre d'habitants : *3 810 habitants en 2012*

### **II. Analyse de la compatibilité entre le PLU et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cambrésis**

#### **1- Stratégie territoriale**

##### **1- Positionnement stratégique du Cambrésis dans la région Nord-Pas-de-Calais :**

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 l'ancienne 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.

Dans son projet de PLU, la commune prévoit une hausse de population de 5% à l'horizon 2030 soit une augmentation de près de 190 habitants. Cet objectif de développement démographique est cohérent avec l'évolution démographique enregistrée entre 2007 et 2013 (+3% de la population soit 112 habitants supplémentaires). Le développement envisagé correspond à une hausse d'environ 0,5 %

de la population d'ici 2020. Ce dernier reste mesuré en comparaison de l'orientation générale inscrite au SCoT. **Ce développement ne remet donc pas en cause l'objectif global inscrit au SCoT.**

La commune de Neuville-Saint-Rémy fait partie de la couronne urbaine de Cambrai et constitue un pôle de centralité structurant de l'armature urbaine du Cambrésis. Le SCoT impose un renforcement de ce pôle par un développement de l'activité économique, des transports collectifs, des fonctions urbaines liées à l'habitat et une production soutenue de logements notamment sociaux.

Le projet de PLU intègre un développement de l'activité économique en permettant la valorisation des disponibilités au sein des zones d'activités existantes. Le règlement permet également l'implantation d'activités économiques au sein de la zone urbaine mixte. Par ailleurs, la desserte en transports collectifs des futurs quartiers est renforcée puisque le projet donne la priorité aux opérations de renouvellement urbain. Enfin, les OAP prévoient une programmation en logements devant respecter les objectifs de la loi SRU. **Le PLU est donc compatible avec le SCoT sur ces points.**

### 3- Développement des pôles gares :

La commune de Neuville-Saint-Rémy 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.

La révision du PLU veille au respect de cet équilibre en limitant la consommation des terres agricoles. En effet, le projet de PLU voit sa surface agricole augmenter de plus de 40 ha en comparaison avec le PLU de 2006. Il permet une réduction de l'urbanisation prévue initialement au PLU notamment grâce à la réduction des zones à urbaniser. D'autre part, le PLU évite tout projet d'urbanisation linéaire et concentre le développement communal sur une urbanisation groupée en continuité du bourg. Le projet prévoit la préservation d'une zone agricole nécessaire à l'activité à proximité de la zone à urbaniser. Le PLU ne générera pas d'enclave agricole mais vise au contraire à la pérennité de terrains cultivés et prévoit un accès agricole depuis le chemin d'Oisy. **Ces dispositions garantissent la compatibilité du projet de PLU avec ces orientations du SCoT.**

Le SCoT impose aux documents d'urbanisme d'autoriser la diversification des activités agricoles. **Le règlement est compatible avec cette prescription** puisqu'il autorise en zone agricole, les constructions et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole.

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.

Au projet de PLU, la rédaction du règlement de la zone agricole favorise la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles. Au cours du diagnostic agricole, aucun projet de diversification de l'activité agricole n'a été identifié. **Le projet de la commune est donc compatible avec ces orientations.**

### 5- Prise en compte du Plan Climat :

Le SCoT impose aux documents d'urbanisme une anticipation et une adaptation aux dérèglements climatiques à venir.

Le projet de PLU prévoit la préservation de l'environnement notamment par la protection des espaces paysagers protégés. Le projet de PLU permet le recours aux énergies renouvelables, la mise en place d'un urbanisme durable, le développement des éco-filières et le bon traitement des déchets. Il favorise le recours aux transports collectifs en limitant l'urbanisation linéaire et renforce le maillage des liaisons douces. Le PLU intègre également des mesures de prévention des risques naturels. **Ces dispositions assurent la compatibilité du projet avec cette orientation.**

## 2- Environnement

### 1- Protection des Cœurs de Nature (CDN) :

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un CDN. **Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT relatives aux cœurs de nature.**

### 2- Préservation des Espaces Naturels Relais (ENR) :

La commune est concernée par la présence de quelques espaces naturels relais composés principalement de « prairies et bocage » et de « boisements ». Le SCoT impose leur préservation et le cas échéant, de réduire l'impact de l'urbanisation future de ces sites.

Ces espaces ont principalement été classés en zone agricole ou naturelle au projet de PLU. Les sites d'urbanisation future n'impactent pas ces espaces naturels relais. **Le projet de la commune est donc compatible avec cette orientation.**

Le SCoT impose également un repérage et une protection réglementaire adaptée des linéaires de haies. Le plan de zonage protège des alignements d'arbres et linéaires au titre du code de l'urbanisme. **Toutefois, le rapport de présentation mériterait d'être complété afin de recenser ces éléments de patrimoine à protéger.**

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.

Cela se traduit notamment par le classement en zone naturelle du pôle d'équipements et le fait de prévoir aux OAP des zones d'urbanisation future, le maintien de certains arbres et le traitement paysager des limites. Par ailleurs, la réalisation de plantations et l'utilisation d'essences locales est imposée par le règlement. **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. La commune est concernée par la présence du canal de l'Escaut et du Riot de Saint-Rémy. Leurs abords ont été classés en zone agricole ou naturelle à l'exception des espaces déjà urbanisés. Les infrastructures liées au canal et au Grand Carré sont les seules zones à dominante humide identifiées sur le territoire communal. **Le projet de la commune ne remet donc pas en cause ces orientations du SCoT.**

### 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.

Le projet de PLU comprend un recensement des disponibilités foncières permettant d'identifier le foncier mutable de la commune. Le diagnostic intègre également une analyse du potentiel de chaque dent creuse ou friche repérée. **Cette démarche permet une compatibilité du projet avec ces orientations du SCoT.**

La commune est concernée par un axe de trame bleue correspondant au canal de l'Escaut. Le SCoT impose la préservation des corridors écologiques.

Le rapport de présentation fait mention des enjeux liés à la trame verte et bleue sur le territoire communal. Le PADD prévoit de préserver et valoriser le cadre paysager, notamment le long de l'Escaut. Cela se traduit par la préservation des abords du canal et la protection des éléments de patrimoine végétal existants. Le site de la friche du Pont Rouge présente des enjeux patrimoniaux et écologiques forts puisqu'il permet la liaison entre les trames verte et bleue. Afin d'y répondre, les OAP de la friche du Pont Rouge visent à valoriser le cadre paysager de la trame verte et bleue du Cambrésis. **Le projet de PLU répond aux enjeux liés aux corridors écologiques définis par le SCoT.**

#### 5- Prise en compte de la Charte du Parc Régional de l'Avesnois :

La commune de Neuville-Saint-Rémy n'appartient pas au Parc Naturel Régional de l'Avesnois. 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 rapport de présentation du PLU identifie plusieurs cônes de vues correspondant à des ouvertures visuelles vers l'espace agricole qu'il convient de préserver. Des orientations d'aménagement et prescriptions réglementaires ont été introduites afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions en zone à urbaniser et agricole. 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, ...).

Les OAP imposent des principes de traitement paysager afin de garantir la bonne intégration des futures constructions. Un travail particulier est également attendu concernant la forme urbaine (traitement des friches, principe de co-visibilité, ...). De manière générale, les essences locales sont imposées au règlement et le recours aux excavations, remblais et terrassement est limité. 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 projet de PLU intègre un paragraphe spécifique à la prise en compte des entrées de ville dans le rapport de présentation. Le zonage et le règlement protègent en ce sens les éléments paysagers existants en entrée de ville. Des prescriptions paysagères ont été intégrées pour assurer une bonne intégration des bâtiments agricoles. Enfin, une étude spécifique est intégrée au dossier afin d'assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. La rédaction de cette étude et des autres pièces du projet de PLU mériterait d'être retravaillée afin d'être mise en cohérence (différences de hauteur maximale pour les constructions, justifications absentes au rapport de présentation...). D'autre part, les boisements autour de la déchetterie mériteraient d'être protégés pour maintenir sa bonne intégration en entrée de ville.

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

Le principe de lutte contre l'étalement linéaire a été traduit au plan de zonage qui ne reprend en zone urbaine mixte que la partie actuellement urbanisée de la commune et limite le développement de l'urbanisation à une zone en extension du tissu urbain existant. Le projet démontre ainsi sa compatibilité avec cette orientation du SCoT.

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

Le patrimoine bâti de la commune est recensé dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Le PADD prévoit de protéger les éléments constitutifs de l'identité du patrimoine. Pour les éléments repérés au plan de zonage, le règlement prévoit des prescriptions dans les dispositions générales. La rédaction du règlement applicable à la zone U mériterait toutefois également de faire mention de mesures de protection adaptées pour ce patrimoine.

#### 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.

Le PADD prévoit d'améliorer de la performance énergétique des logements, d'assurer une qualité environnementale des logements neufs et de rester attentif, si l'occasion se présente, à un développement des réseaux énergétiques à moindre coût (réseau de chaleur). Le projet de la commune permet l'implantation d'éoliennes au sein de la zone agricole et naturelle. De plus, le règlement du PLU n'empêche pas la mise en place de choix constructifs, techniques ou matériaux favorables à la performance énergétique et environnementale. **Le projet de PLU est donc compatible avec le SCoT 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 rapport de présentation ne permet pas de justifier que le développement envisagé par la commune est compatible avec les disponibilités de la ressource en eau. En effet, la capacité de prélèvement du captage dont dépend la commune n'est pas mentionnée au dossier. **Le rapport de présentation mérite d'être complété afin d'apporter les justifications nécessaires.**

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.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de périmètre de protection d'un captage d'eau potable. **Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations du SCoT sur ce point.**

#### 9- Gestion des eaux pluviales et rejets :

Le SCoT 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, maîtrise l'imperméabilisation des sols et limite les volumes d'eau déversés et les pollutions. **Le projet de PLU apparaît donc compatible avec cette orientation du SCoT.**

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

La commune a fait l'objet d'un zonage d'assainissement intégré au dossier de PLU. **Le projet de PLU apparaît donc compatible avec cette orientation du SCoT.**

#### 10- Prise en compte des risques et nuisances :

Le SCoT impose la prise en compte des risques et nuisances.

Le projet de PLU intègre au diagnostic des informations relatives aux différents types de risques.

Le plan de zonage fait mention des risques de sismicité, d'engin de guerre, de remontées de nappes et de retrait gonflement des argiles. Des études géotechniques sont recommandées dans les secteurs de remontées de nappes, de cavités souterraines et de retrait gonflement des argiles. D'autre part, le rapport de présentation et le plan de zonage intègrent les zones potentiellement inondables et zones inondées constatées. Le règlement introduit des prescriptions spécifiques pour ces différents secteurs. Le rapport justifie que la zone inondée constatée le long de la rue de Lille fut la résultante du ruissellement des eaux pluviales en provenance du fossé busé et à ciel ouvert à proximité d'Intermarché. Depuis que des travaux ont été effectués afin de raccorder le fossé au réseau d'eau pluviale localisé sur la rue de Lille et qui remonte sur la rue Louis Blériot, aucune inondation n'a été constatée. **De manière générale, des prescriptions sont nécessaires en cas de risque avéré et si la connaissance est assez fine.**

La commune n'est pas concernée par la présence d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement Industriel. La zone à urbaniser de la commune ne semble pas concernée par des risques technologiques ou pollutions. La commune comprend 16 sites potentiellement pollués recensés par la base de données Basias. Ces sites ont été recensés et cartographiés dans le rapport de présentation. L'entreprise Cambrai Chrome est recensée par la base de données Basol et identifiée au

rapport de présentation. **Toutefois, la localisation du site au rapport de présentation est inexacte et mériterait d'être corrigée.**

#### 11- Gestion des déchets :

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.

La question des déchets est introduite aux OAP qui prévoient de veiller à intégrer des emplacements de collecte sélective des déchets. **Cette mesure répond à l'orientation du SCoT 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 projet de PLU se base sur une hypothèse d'environ 175 logements supplémentaires d'ici 2030. **Ce développement ne remet pas en cause l'orientation globale du SCoT.**

#### 2- Diversification de la production de logement :

Pour combler le déficit de logements aidés, le SCoT impose aux communes pôles de réaliser des logements locatifs à hauteur de 30% de la production globale de logements.

Le rapport de présentation indique qu'avec les derniers logements construits récemment, la commune a atteint le seuil de 20% de logements locatifs sociaux. Le PADD prévoit de proposer une gamme de logements diverses et adaptés pour tous. Les OAP prévoient une programmation en logements devant respecter les objectifs de la loi SRU. **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 projet de PLU intègre un recensement du foncier disponible. 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 puisqu'il identifie un potentiel d'une centaine de logements en tissu urbain existant. Le projet prévoit la requalification de deux friches urbaines ainsi que le comblement d'un cœur d'îlot. Au total, près de 60% des nouveaux logements sont prévus en renouvellement urbain. De plus, le projet de PLU intègre la reconquête de 14 logements vacants afin d'atteindre un taux de 5% d'ici 2030. La priorité a donc été portée intégralement au développement au sein du tissu urbain existant avant d'envisager une extension de l'urbanisation cohérente avec le compte foncier communal. **Le projet de PLU démontre ainsi une volonté de favoriser le renouvellement urbain en compatibilité avec le SCoT.**

#### 4- Maitrise de l'extension urbaine :

Afin de limiter la consommation des terres agricoles, le SCoT accorde pour la commune de Neuville-Saint-Rémy, la possibilité d'étendre son enveloppe urbanisée (hors développement économique et commercial) de 6,5 ha 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 projet de la commune intègre cette préoccupation puisqu'il privilégie le comblement du potentiel foncier intégré au sein du tissu urbain existant. En complément, le PLU prévoit une zone à urbaniser d'environ 4 ha au Sud-Ouest du bourg. Cette zone se situe dans la continuité du tissu urbain existant et tient compte des contraintes environnementales et urbanistiques qui concernent la commune (risque de ruissellement, terrains enclavés, ...). Un phasage a été introduit au sein des OAP prévoyant une



urbanisation progressive vers l'Est. **Le développement de la commune s'inscrit donc en compatibilité avec cette orientation majeure du SCoT.**

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

Le projet de PLU intègre une zone urbaine se limitant aux constructions existantes. Le développement envisagé en extension de l'urbanisation est prévu sur un seul secteur en continuité du tissu urbain existant. **Ce projet apparaît donc compatible avec ces orientations du SCoT.**

#### 5- Densité :

Le SCoT fixe une densité moyenne minimale à respecter de 18 logements à l'hectare pour la commune de Neuville-Saint-Rémy.

La rédaction du règlement est compatible avec une densification du tissu urbain. Les OAP imposent une densité brute minimale de 18 logements à l'hectare dans l'ensemble des zones d'urbanisation future à l'exception de la friche du Pont Rouge / Grand Carré. **Cette densité moyenne minimale mériterait d'être généralisée à l'ensemble des sites d'urbanisation future.**

#### 6- Maîtrise du foncier :

Pour atteindre les objectifs en termes d'habitat, le SCoT impose l'utilisation des outils fournis par les documents d'urbanisme.

Des emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage pour assurer la réalisation d'accès. De plus, des OAP ont été définies sur les sites faisant l'objet de projet de développement. **Ces dispositifs garantissent une meilleure maîtrise du foncier et répondent à ces orientations 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 et de la zone à urbaniser autorisent différentes fonctions urbaines. **Le projet de PLU est compatible avec les enjeux de mixité fonctionnelle du SCoT.**

### 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 projet de PLU intègre un recensement du potentiel foncier et le règlement favorise la mixité urbaine. **Le projet de PLU ne remet donc pas en cause cette orientation du SCoT.**

Plusieurs zones UE ont été définies au plan de zonage afin de tenir compte des besoins des activités économiques en place sur la commune. Elles correspondent à des secteurs urbanisés et desservis par les réseaux où ils existent encore des disponibilités foncières. Au Nord-Est du territoire communal, une OAP a été intégrée afin de permettre et maîtriser le développement d'un secteur à vocation d'activités tout en tenant compte du développement inscrit sur la commune de Tilloy-Lez-Cambrai. De plus, une zone UEa a été définie au plan de zonage dans la continuité du pôle d'équipements sportifs afin de permettre le développement d'activités de bureaux, de commerces et d'hébergement hôtelier. Ces deux secteurs correspondent à des friches délaissées. Le développement souhaité vient conforter une activité économique existante et ne remet pas en cause l'objectif global d'artificialisation des terres agricoles et naturelles défini sur l'ensemble du Cambrésis puisqu'il représente une superficie très limitée. **Le projet de PLU ne remet pas en cause les orientations de développement économique inscrit au SCoT.**

#### 2- Offre commerciale :

Le SCoT préconise pour les pôles de l'armature urbaine, la conservation de leur offre commerciale de proximité. La création et l'extension de surface commerciale doivent intégrer une démarche

qualitative : promotion de la qualité urbaine, prise en compte de l'environnement, développement des liaisons douces et du transport collectif.

Le projet de PLU permet l'implantation des commerces de proximité au sein du tissu urbain existant.  
**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 dans tout projet d'aménagement, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à 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 :

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.

Au projet de PLU, le rapport à l'eau est renforcé grâce à la préservation des abords du canal de l'Escaut. Le projet de PLU vise à protéger les éléments de patrimoine bâti de la commune. Cette démarche démontre une volonté de préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire communal. Le projet de PLU renforce également les possibilités de promenades sur la commune en confortant la mobilité douce. D'autre part, la protection du patrimoine végétal participe à la qualité du cadre de vie de la commune. Le plan de zonage intègre les principaux équipements de loisirs et sportifs en zone naturelle. **Le projet est ainsi compatible avec ces orientations du SCoT.**

Le SCoT demande à ce que les servitudes soient annexées et prises en compte aux documents d'urbanisme. Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique sont annexés au dossier de PLU. **Le projet apparaît compatible avec cette orientation du SCoT.**

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

Le PADD intègre comme orientation de maintenir et développer une qualité des espaces publics de proximité et de loisirs. Le plan de zonage intègre les principaux équipements de loisirs et sportifs en zone naturelle. Les autres équipements sont classés en zone urbaine mixte afin de les pérenniser. **Cette démarche répond à cette orientation du SCoT.**

## 5- Transports

### 1- Optimisation des pôles gare :

La commune de Neuville-Saint-Rémy 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 au plus proche de la centralité et de la desserte en bus. Par ailleurs, le projet de PLU ne remet pas en cause le projet de doublement de la liaison ferrée Douai/Cambrai ou le potentiel d'une liaison ferrée Cambrai/Arras affichés au SCoT. **En ce sens, le projet est compatible avec la volonté de maillage des transports collectifs inscrite au SCoT.**

**3- Réseau routier :**

La commune de Neuville-Saint-Rémy n'est pas concernée par la création de nouveau tracé routier. **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 projet de PLU intègre au PADD l'orientation visant à préserver les liaisons piétonnes existantes et développer le réseau de modes doux entre les quartiers. De plus, le projet de PLU prévoit un renforcement du réseau de liaisons douces aux OAP des sites d'urbanisation future. De même, les OAP intègrent des obligations pour faciliter le stationnement des deux roues. **Le projet paraît donc compatible avec le SCoT concernant le développement des déplacements doux.**

### III. Conclusion

Le PLU de la commune de Neuville-Saint-Rémy présente donc de nombreux points compatibles avec le SCoT du Cambrésis et l'approche des différentes thématiques le composant montre une bonne appréhension par la commune des enjeux du SCoT.

En effet :

- Le projet de la commune permet une augmentation de près de 40 ha de la zone agricole en comparaison avec le PLU de 2006,
- La commune donne la priorité au renouvellement urbain en tenant compte du potentiel des friches et espaces libres en envisageant près de 60% des nouveaux logements au sein du tissu urbain existant,
- Le projet d'extension de l'urbanisation favorise une urbanisation groupée du bourg et tient compte des différentes contraintes environnementales et urbanistiques,
- Le PLU est enrichi par une étude Amendement Dupont et une évaluation environnementale visant à répondre aux nombreux enjeux communaux,
- L'intégration d'OAP et la mise en place d'emplacements réservés démontrent une volonté de mieux maîtriser le développement de la commune.

Le PLU ne comporte pas d'incompatibilité majeure avec le SCoT, mais comporte quelques incompatibilités mineures à retravailler :

- Le rapport de présentation mériterait d'être complété afin de recenser ces éléments de patrimoine à protéger.
- La rédaction de l'étude Amendement Dupont et des autres pièces du projet de PLU mériterait d'être retravaillée afin d'être mise en cohérence.
- Les boisements autour de la déchetterie mériteraient d'être protégés pour maintenir sa bonne intégration en entrée de ville.
- La rédaction du règlement applicable à la zone U mériterait de faire mention de mesures de protection adaptées pour le patrimoine bâti.
- Le rapport de présentation mériterait d'être complété afin d'apporter les justifications de la prise en compte des disponibilités en eau potable.
- La rapport de présentation mériterait de préciser la localisation du site pollué existant.
- La densité moyenne minimale mériterait d'être généralisée à l'ensemble des sites d'urbanisation future.

Lors de sa réunion du 27 février 2019, la commission de suivi des PLU et du SCoT a examiné le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuville-Saint-Rémy et proposé à l'unanimité un avis favorable, décision toutefois soumise à la réalisation de modifications liées aux incompatibilités mineures à retravailler.

**Lors de sa réunion du 14 mars 2019, après en avoir délibéré, le Bureau du Syndicat Mixte du PETR du Pays du Cambrésis a donné à l'unanimité, un avis favorable à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuville-Saint-Rémy. Cette décision est cependant soumise à la réalisation de modifications liées aux incompatibilités mineures à retravailler.**