Commune de

NOYELLES-SUR-ESCAUT

Modification simplifiée du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 02/09/2026
approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Noyelles sur Escaut,
Le Maire,

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 1

1. ORIENTATION 1 – OPERATION D'HABITAT RUE DE MARCOING (1,28 HA) 4

1.1. SON IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE 4
1.2. LA TOPOGRAPHIE 5
1.3. LA MOBILITE ET LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE 8
1.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU 12
1.5. LES RESEAUX A PROXIMITE 13
1.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITE 15
1.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE 16

2. ORIENTATION 2 – CONSTRUCTION D'UNE SALLE DE SPORTS (0,5 HA) 18

2.1. SON IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE 18
2.2. LA TOPOGRAPHIE 19
2.3. LA MOBILITE ET LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE 20
2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU 22
2.5. LES RESEAUX A PROXIMITE 23
2.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITE 25
2.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE 26

3. ORIENTATION 3 – EXTENSION D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE (3,24 HA) 28

3.1. SON IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE 28
3.2. LA TOPOGRAPHIE 29
3.3. LA MOBILITE ET LES EQUIPEMENTS DE PROXIMITE 30
3.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU 31
3.5. LES RESEAUX A PROXIMITE 32
3.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITE 34
3.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE 35

4. ORIENTATION 4 - FERME SOLAU-DUBUS (1,3 HA) 39

Préambule

Par délibération en date du **05 Mai 2011**, la commune de **Noyelles-sur-Escaut** a décidé de prescrire la Révision Générale de son **Plan Local d'Urbanisme** (PLU). Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2025**. C'est la clé de voute du **PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 06 Novembre 2012.

- **Rappel des textes :**

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme *Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comporte des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** relative à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et **d'opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenue par la commune de Noyelles-sur-Escaut**, tout en préservant la qualité du cadre de vie et l'environnement, se décline selon les dispositions de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagements instaurées en Décembre 2000 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) étaient facultatives. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « ***Grenelle II*** » les transforment en « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », désormais **obligatoires**.

Ces nouvelles « Orientations d'Aménagement et de Programmation » incluent des dispositions portant sur **l'aménagement**, **l'habitat**, les **transports** et les **déplacements**.

Selon les nouvelles dispositions de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

*1. « En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

*2. « En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

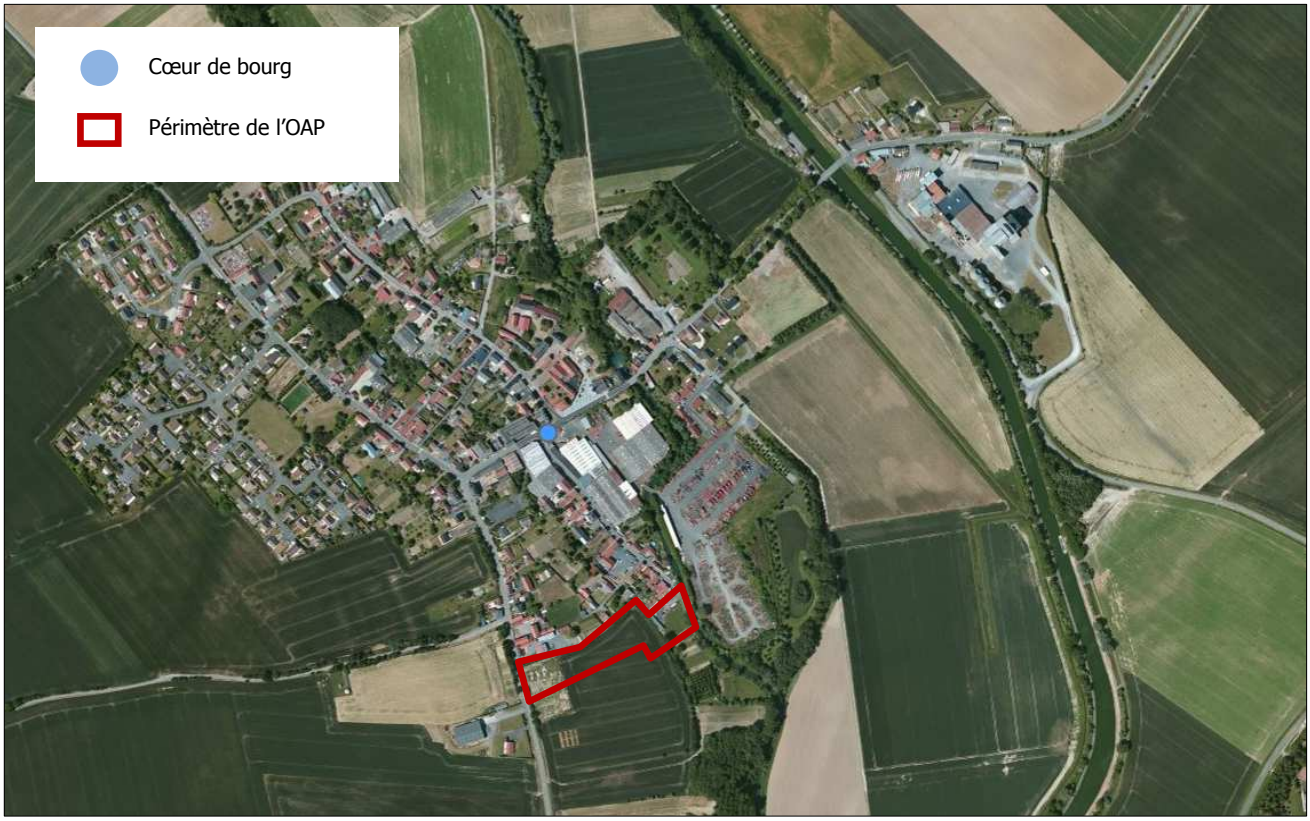
Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L 302-1 à L 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

*3. « En ce qui concerne **les transports** et **les déplacements,** elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n ° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ».

1. ORIENTATION 1 – OPERATION D'HABITAT RUE DE MARCOING (1,28 HA)

1.1. SON IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE



En rouge, la localisation du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

Le site borde **la route départementale 142** qui permet de rejoindre la commune de **Marcoing**, au Sud. Il est actuellement composé **d'espaces de cultures accolés aux tissus urbains** de Noyelles-sur-Escaut.



Le site visé (sur la gauche) est en partie occupé par des serres à endives

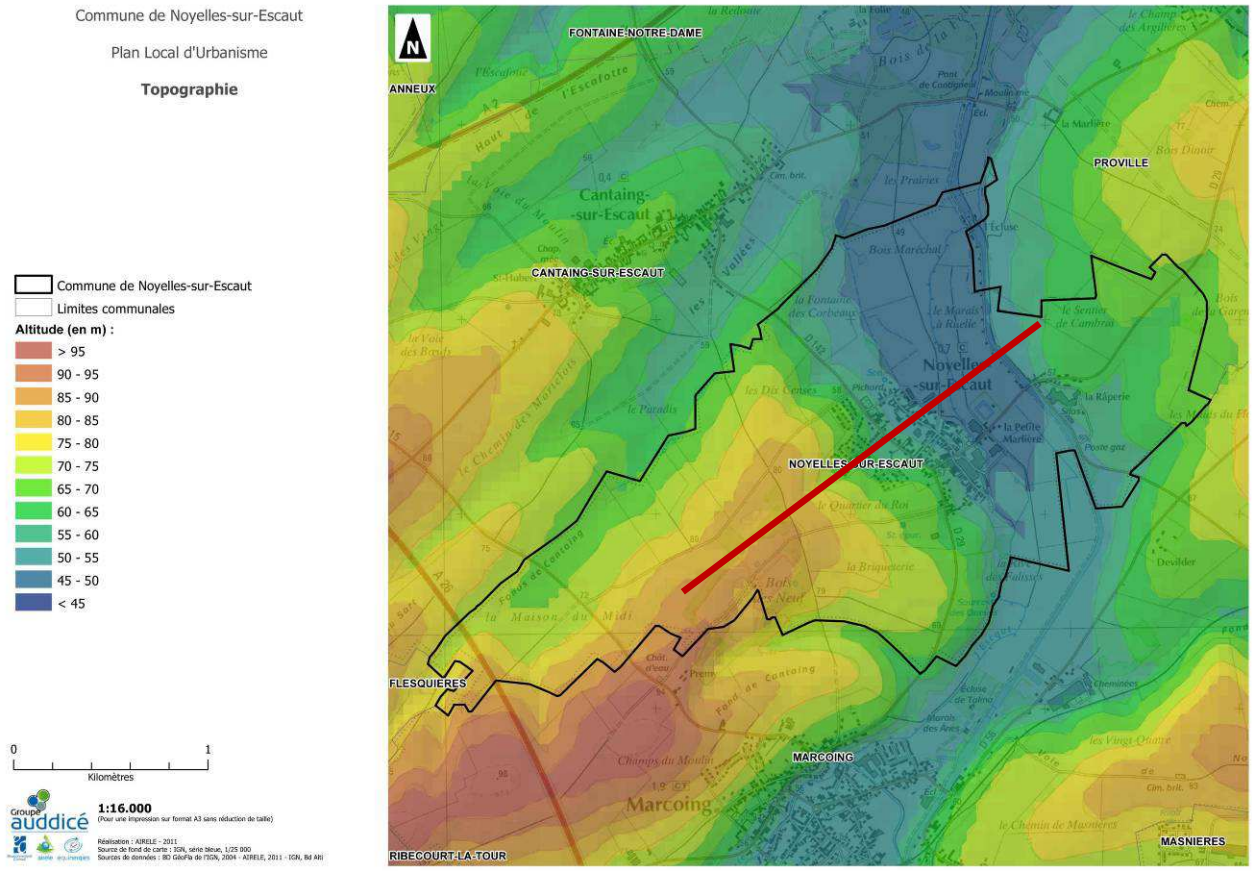
En retenant ce site pour l'urbanisation, les élus veulent faire **un lien entre leur projet habitat** et l'Orientation 3 « *Développer les loisirs et la convivialité* » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le **fleuve de l'Escaut** se trouve à l'arrière plan de la photo ci-dessus.

La volonté est de créer de l'habitat à proximité du **futur sentier de randonnées** qui sera créé en bordure du fleuve. Ce futur lien permettra également de rejoindre **la place centrale** de la commune, située à 300 mètres depuis **la rue du 8 Mai 1945**.

1.2. LA TOPOGRAPHIE

La **topographie** de **Noyelles-sur-Escaut** se scinde en trois entités paysagères :

- le Nord-est du territoire où s'est implantée l'usine Novial correspond au début du **versant Est de la vallée de l'Escaut.** Il est en pente très douce avec des altitudes variant de **55 à 70 mètres.**
- La **partie du centre du ban communal** où s'est implanté le village correspond à la **vallée de l'Escaut**. Le village se situe sur les rebords du versant Ouest à une altitude à peine plus élevée que le cours d'eau.
- La partie Nord-ouest correspond à un **versant plus abrupt de la vallée de l'Escaut.** L'altitude augmente assez rapidement, passant de **50 à 92 mètres,** altitude maximale au niveau du **Bois des Neufs**, sur la route de Marcoing.

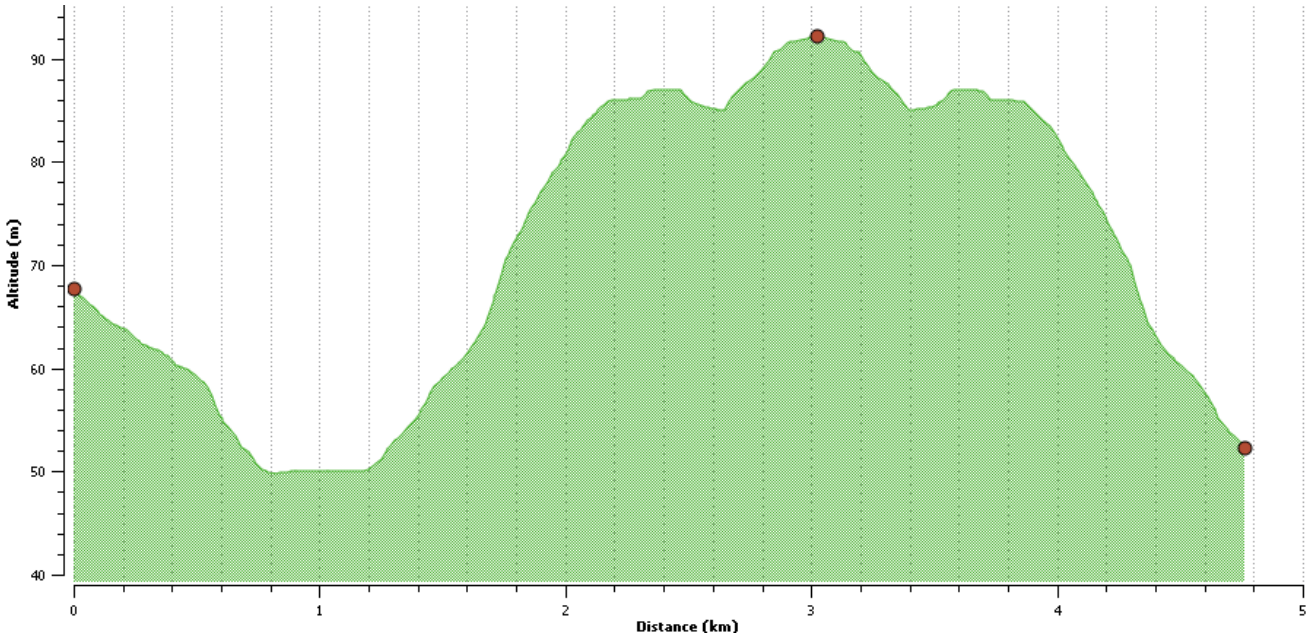


Localisation de la coupe topographique communale

La **coupe topographique** sur la page suivante (tracé rouge ci-dessus) montre que l'existence de la **vallée de l'Escaut** est clairement visible. En partant du versant Est, non loin du site industriel Novial, l'altitude est de 68 mètres. Elle descend ensuite à **50 mètres en fond de vallée de l'Escaut**. Cette transition se fait naturellement via **une pente douce**, le relief est peu perceptible sur cet espace de transition.

En revanche, **l'élévation qui marque le versant Ouest** de la vallée est perceptible visuellement. L'altitude **augmente rapidement** au niveau du quartier du Roy passant de 65 mètres à 80 mètres pour finalement **culminer au niveau du Bois du Neuf** à un peu plus de **90 mètres d'altitude.**

La **pente moyenne** sur le parcours est plutôt faible, de l'ordre de **3%**

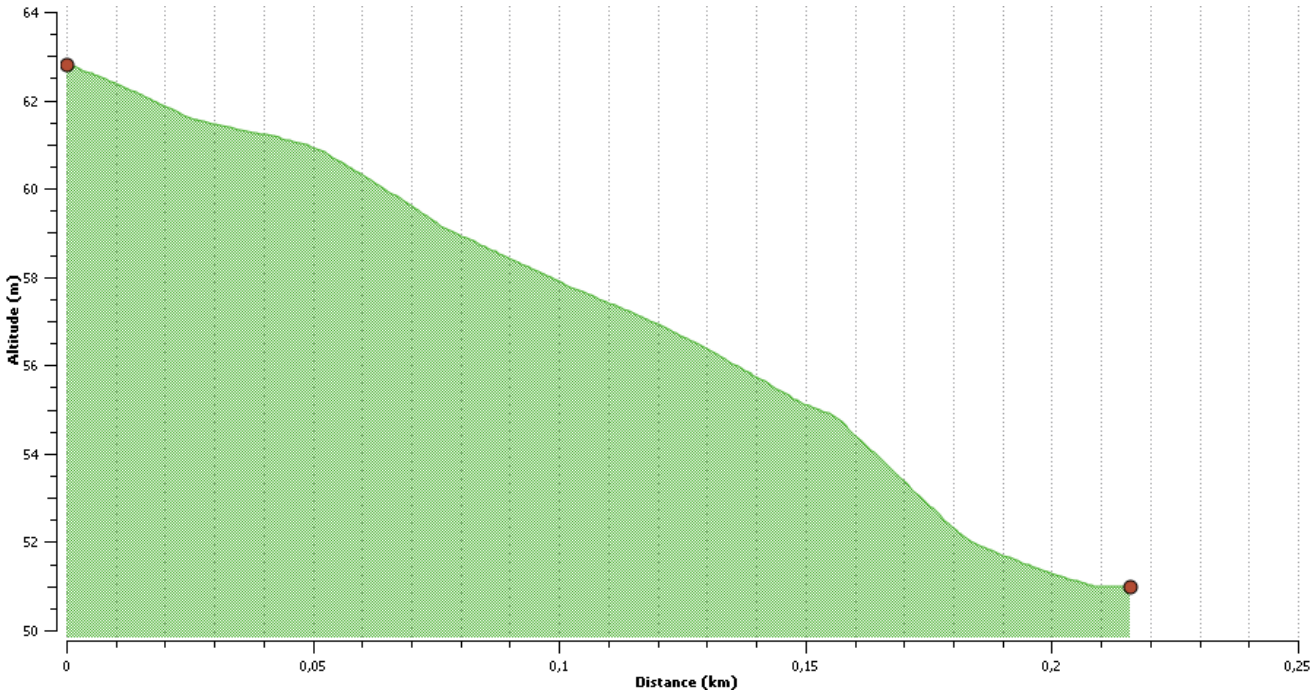


Coupe topographique de la commune de Noyelles-sur-Escaut, une vallée bien visible



Courbes de niveaux sur le secteur visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site est concerné par **les courbes de niveaux allant de 52 mètres à 64 mètres** d'altitude. La **pente est douce d'Ouest en Est en** direction du fond de vallée de l'Escaut au sein de laquelle s'écoule le fleuve du même nom.



Coupe topographique du site visé par le projet



Localisation de la coupe topographique Ouest-Est

La **coupe topographique** ci-dessus met en évidence le fait que la **pente moyenne** est très faible d'environ **2%.**

La perte d'altitude est d'environ **10 mètres sur un tracé de 220 mètres** de longueur.



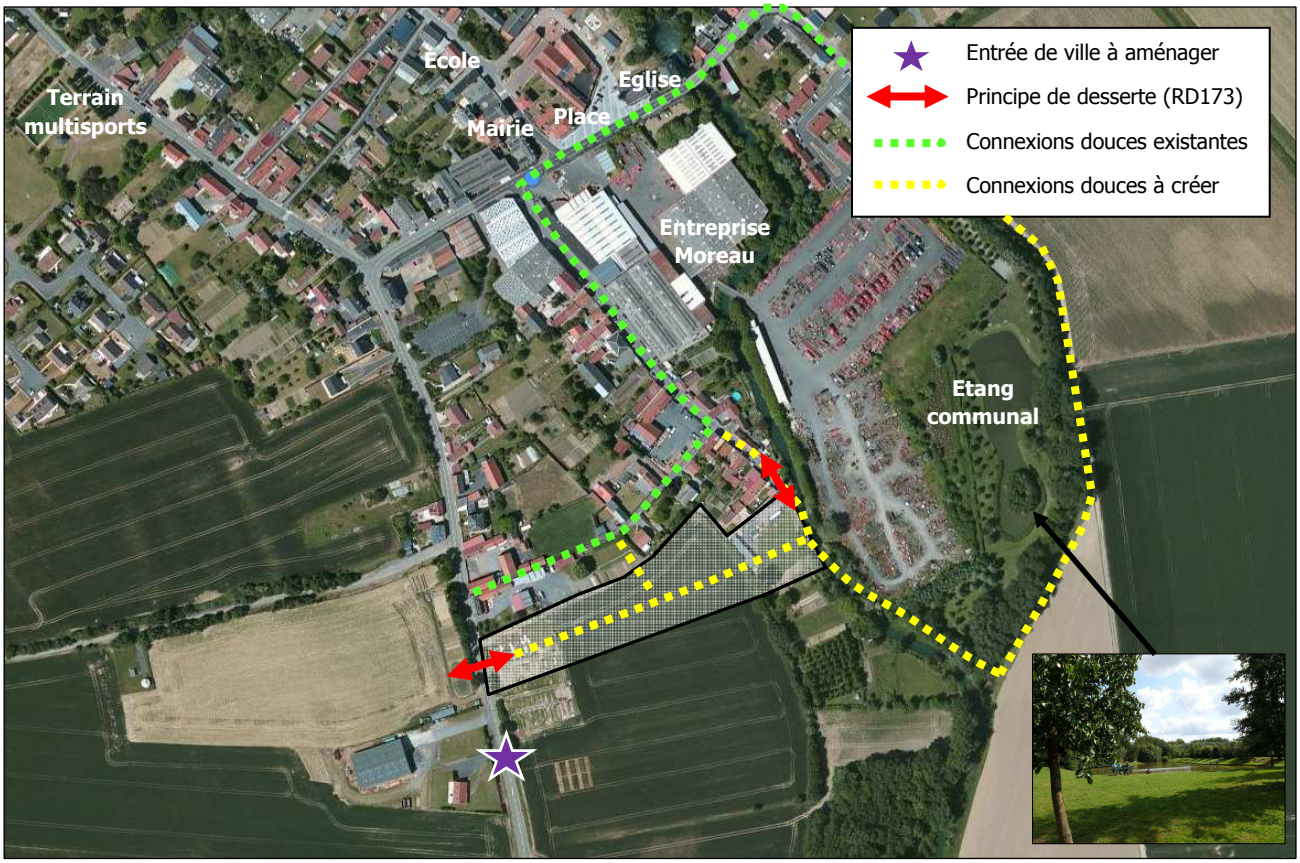
Un relief vers le fond de vallée qui se devine à l'arrière plan

1.3. LA MOBILITÉ ET LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Le site est facilement **accessible par la RD 29**. Un **bouclage du site** pour **éviter les voiries en impasse** est possible à long terme (phase 2) vers la rue du 8 Mai 1945. Cette rue qui possède des **trottoirs sécurisés** qui permettent de rejoindre **la place centrale du village**.

La desserte individuelle des logements sera réalisée à l'intérieur de l'opération avec **une vitesse limitée à 30 km/h**. La desserte ne remet pas en cause l'état initial du site. La **mobilité piétonne est à renforcer** compte tenu de la parcelle qui aujourd'hui, n'est pas aménagée. L'opération d'aménagement entend **conserver une liaison piétonne** et en **créer de nouvelles** :

- la ruelle de la Procession au Nord du site est une connexion douce existante ;
- à l'intérieur de l'opération, il sera possible de rejoindre la ruelle et la rue du 8 Mai 1945 ;
- le sentier pédestre et pédagogique de la commune sera accessible depuis l'opération.

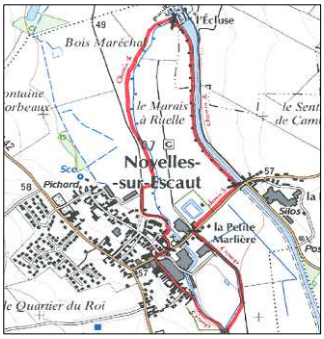


La mobilité sur le site visé (périmètre noir sur fond blanc transparent) pour l'urbanisation

Les élus ont souhaité créer un lien entre le **volet habitat** du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Objectif 1 : « *Réaliser un sentier pédestre et pédagogique* » de l'Orientation 3 : **Développer les loisirs et la convivialité.**

Les **futurs habitants** de ce secteur seront à seulement quelques mètres du **futur sentier pédestre et pédagogique** qui proposera un tour complet en boucle long du **fleuve de l'Escaut** et du **Canal de Saint-Quentin**.

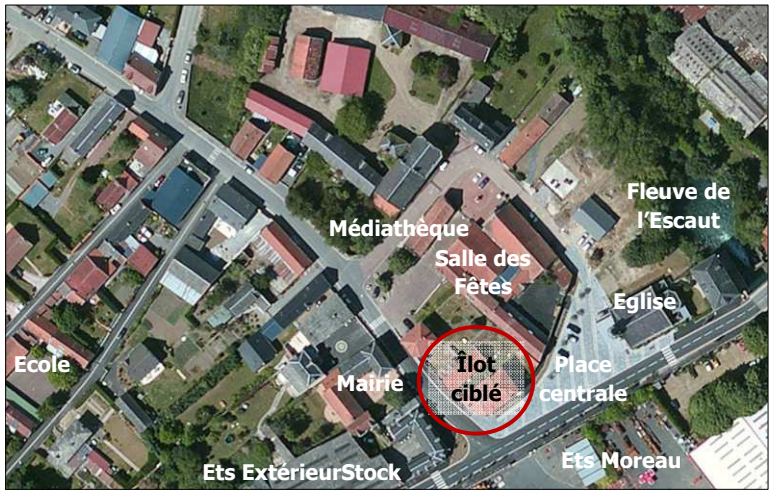
Cela permettra également de rejoindre rapidement **l'étang communal** et l'un des futurs embarcadères de **Canoë Kayaks** de la commune.



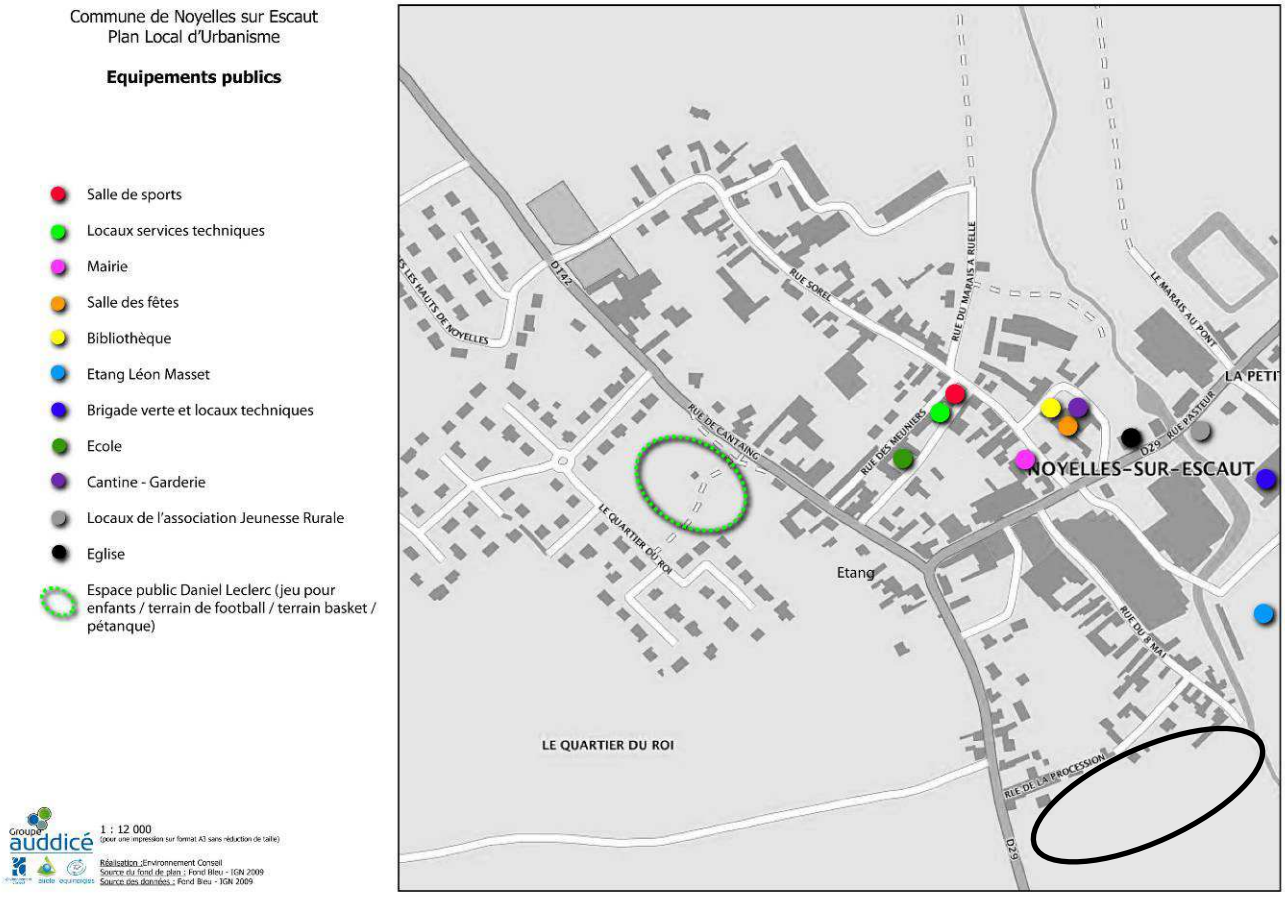
Tracé du futur sentier

La **proximité des équipements communaux**, de la **centralité urbaine** et des **principaux employeurs** sont des **atouts majeurs** du **site visé pour l'urbanisation**.

Le lien entre la future opération à vocation d'habitat située à 300 mètres de la place centrale via la rue du 8 Mai 1945 est très important puisque les élus souhaitent accueillir de nouveaux commerces sur la place centrale du village (Objectif 1 : « *Favoriser l'arrivée de commerces et services de proximité* » de l'Orientation 6 : **Soutenir l'activité économique** du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



Situation de l'îlot ciblé pour la création de cellules commerciales



Localisation de l'habitat futur (cercle noir) vis-à-vis des équipements communaux

Sachant que **la place centrale** du village de **Noyelles-sur-Escaut** se situe à environ **300 mètres** du site retenu pour l'urbanisation via la rue du **8 Mai 1945**, la grande majorité des **équipements communaux** qui sont regroupés à proximité **se trouvent à moins de 500 mètres**.

La place centrale comporte un arrêt de bus de la **Ligne 305 du Conseil Général :** Cambrai – Gouzeaucourt. Il s'agit d'une **ligne de bus régulière** qui permet notamment de rejoindre le **centre commercial** de **Proville** et **Cambrai**, le **centre de la Communauté d'Agglomération.**

Sachant **qu'un piéton parcours en moyenne 500 mètres en environ 6 minutes**, il est possible de voir si la carte ci-dessous que le site visé pour l'urbanisation sera très accessible pour les piétons. La grande majorité des commerces, services, équipements et employeurs se situent à environ 6 minutes de marche à pied.

La **distance maximale de 750 mètres** retenue sur le radar placé au cœur du visé pour une urbanisation future représente environ **10 minutes de marche normale** pour un piéton (4,5 km/h).



Localisation du site (en noir) à urbaniser vis-à-vis des commerces, services, équipements et employeurs



La mairie de Noyelles-sur-Escaut, rue Sorel



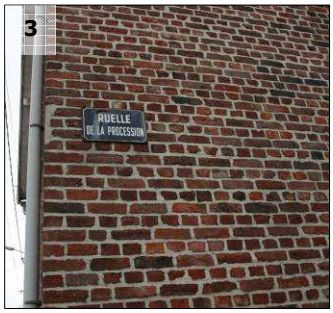
La salle des fêtes de Noyelles-sur-Escaut

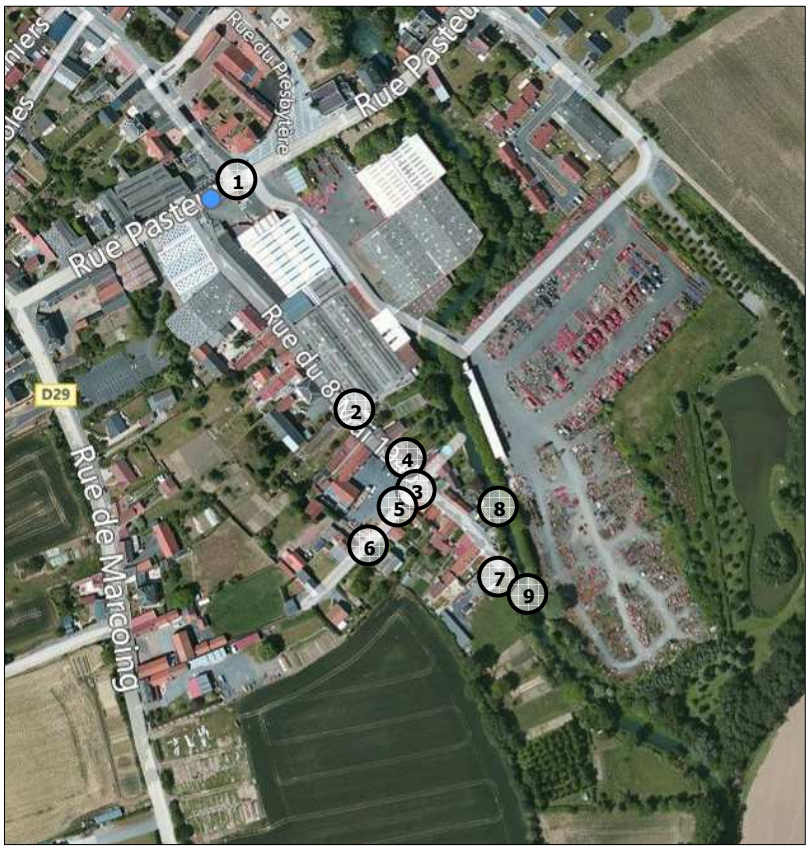
A **proximité de la place centrale**, la mairie, l'école, la médiathèque et la salle des fêtes constituent un important **regroupement des équipements communaux**.

Ci-dessous, **quelques photos** permettant de bien visualiser **la situation de la future opération de logements** et ses les liens avec **la place centrale du village** et le **fleuve de l'Escaut** en terme de **mobilité douce.**









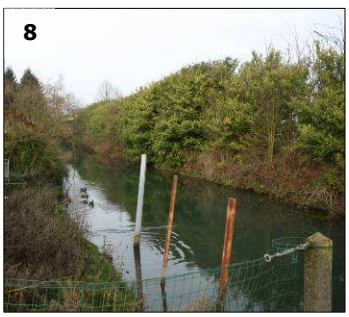
Plan de localisation des différentes prises de vues













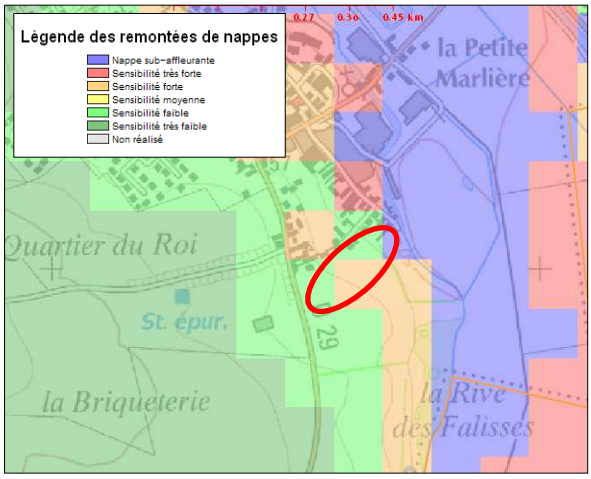
L'actuelle impasse de la rue du 8 Mai 1945, la ruelle de la Procession et la place centrale

1.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

Il n'existe pas de risque d'inondation par **débordement ou ruissellement** qui soient recensés sur le site ciblé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sa sensibilité vis-à-vis **du risque d'inondation par remontées de nappes** varie de forte à faible.

Aucune Zone à Dominante Humide du SDAGE Artois Picardie ou du SAGE de l'Escaut n'est identifiée sur le site ou à ses franges. L'enjeu de l'eau réside sur ce site dans la **bonne gestion des eaux pluviales et des ruissellements**.



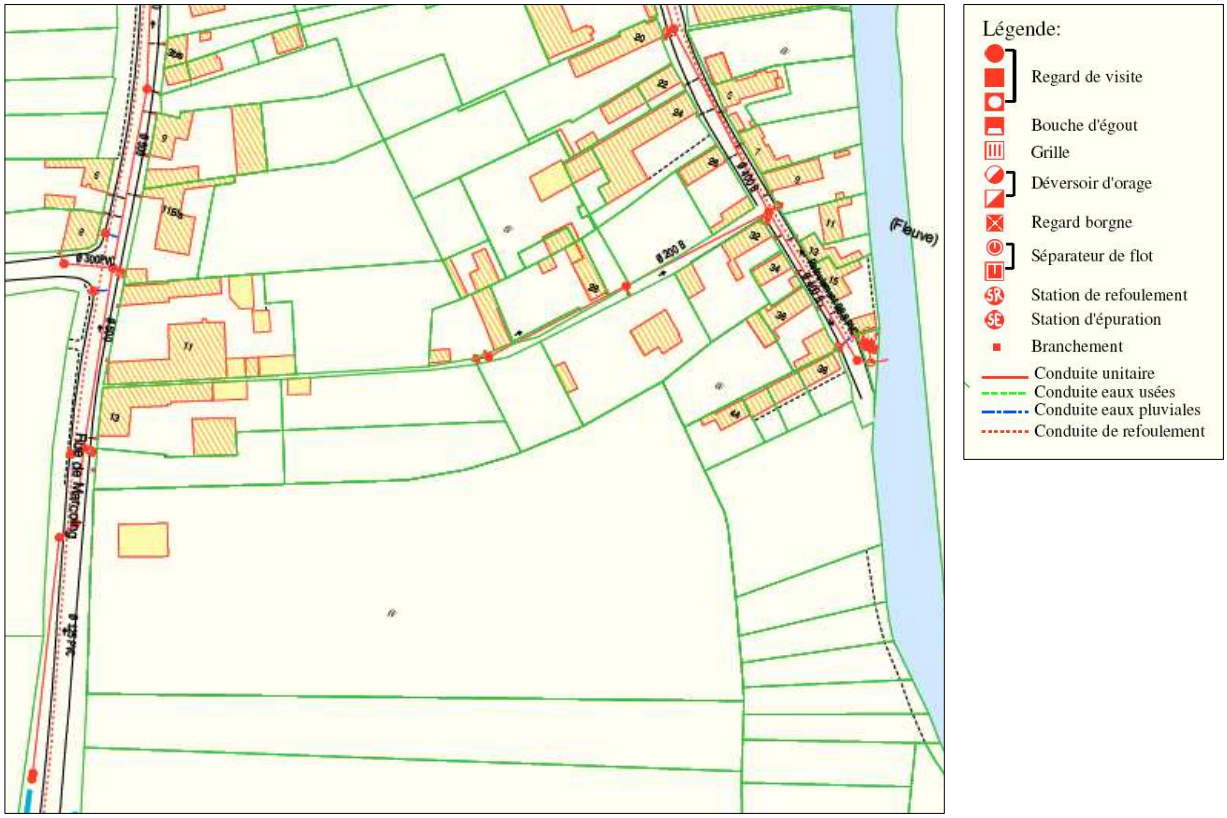
Le risque d'inondation par remontées de nappes



Les zones à dominante humide du SDAGE vis-à-vis du site visé par le projet

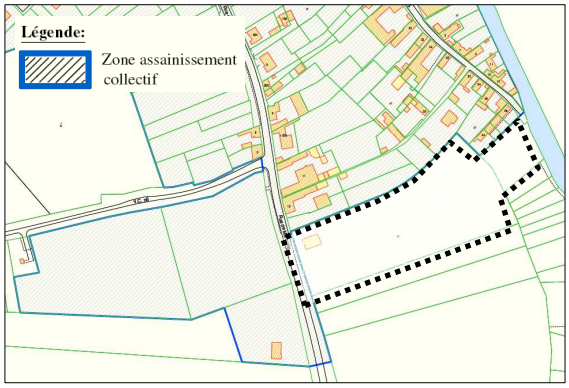
1.5. LES RÉSEAUX À PROXIMITÉ

Le **réseau d'assainissement collectif** représenté par une conduite unitaire en fonte **d'un diamètre de 500** dans la **rue du 8 Mai 1945**. Sur **la route de Marcoing (RD29)**, .le réseaux d'assainissement **arrive déjà au droit de la parcelle visée le projet** via une conduite unitaire en PVC d'un diamètre de 125. Des **travaux de connexion à l'existant sont à prévoir**.



Le réseau d'assainissement collectif

La commune de **Noyelles-sur-Escaut** fait partie du zonage d'assainissement de l'agglomération de Marcoing. Le village est relié à la **station d'épuration intercommunale de Marcoing** dont la capacité est de **4000 équivalents habitants par jour.** D'importants travaux ont été réalisés pour l'assainissement collectif et l'assainissement pluvial entre 1992 et 2003 dans les rues de Cambrai, Sorel et sur les routes départementales 142 et 29.



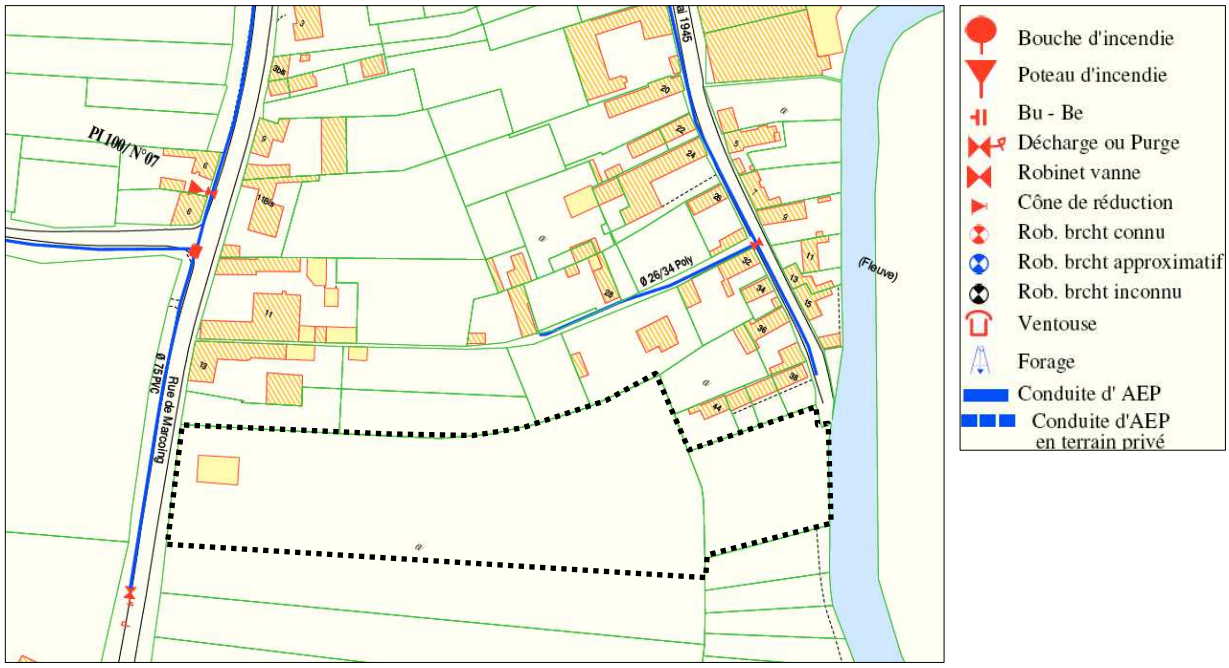
Le zonage d'assainissement collectif

Des **travaux de renouvellement et d'amélioration des réseaux** sont prévus dans les rues Sorel, du Marais et du 8 Mai 1945 à l'avenir. Ces travaux permettront de **mieux desservir 62 logements.**

Ci contre, il est visible que **le site visé par le projet** est encadré **de zones qui sont déjà couvertes** par le zonage schéma **d'assainissement collectif.**

Le réseau d'eau potable se situe à proximité de la parcelle visée par le projet **au niveau de :**

- La rue du 8 Mai 1945 : conduite AEP en fonte d'un diamètre de 60 ;
- La ruelle de la Procession : conduite AEP en poly d'un diamètre de 26 à 34 ;
- La route de Marcoing (RD 29) : conduite AEP en PVC d'un diamètre de 75.



Le réseau d'eau potable

Un poteau d'incendie d'un diamètre de 100 se situe à environ de 150 mètres du site dans la rue de Marcoing. Son débit est conforme aux prescriptions du SDIS avec 61m^3/h sous 1 bar de pression). Suivant l'aménagement des infrastructures routières, un nouveau poteau d'incendie ou équipement suffisant (réserve) devra être prévu.

Au global, les réseaux sont suffisants.

1.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITÉ

Le ban communal **n'est pas concerné** par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de type 1 ou 2 ou un milieu protégé Natura 2000. Le plus proche est à 40 kilomètres, il s'agit de la forêt de Mormal et de Bois L'Evêque.

Il n'y aucun milieu naturel protégé à Noyelles-sur-Escaut.



Le site (entourée en rouge) dans la Trame Verte et Bleue Régionale

Le site ciblé ne fait pas partie de la Trame Verte Bleue Régionale.

Le site offre des perspectives visuelles intéressantes aujourd'hui vers le fond de la vallée de l'Escaut. Elles pourraient être encore meilleure à l'avenir si la végétation venait être entretenue.

L'intégration paysagère sera soignée pour :

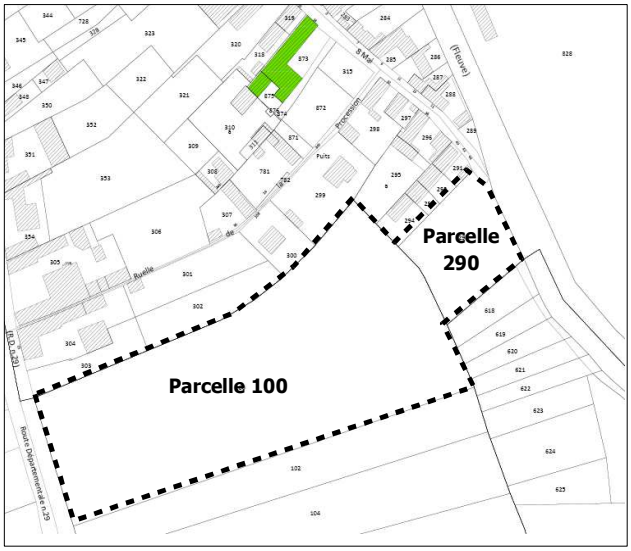
- **intégrer au mieux le bâti existant de proximité avec les nouvelles constructions. Les nouvelles plantations seront composées de haies bocagères d'essences locales ;**
- **connecter le projet à la RD 29. Ces façades seront la vitrine du nouvel aménagement**. Cette route très fréquentée doit faire l'objet d'une sécurisation au niveau des débouchés de la future opération.

1.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

M.DHERBRECOURT, agriculteur dont le siège **se trouve à Cantaing-sur-Escaut est le propriétaire exploitant de la parcelle n°100** qui est concernée par la majeure partie du projet.

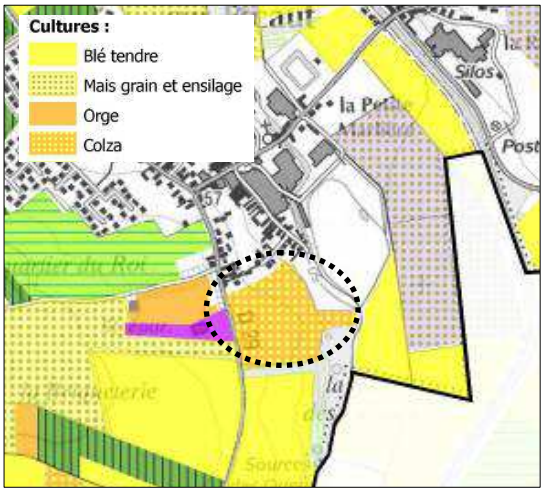
Il l'utilise en partie en bordure de la rue de Marcoing avec des silos à endives (comprenant un circuit de tuyau) et sur la seconde partie de la parcelle pour des grandes cultures. Ceci est visible sur la vue aérienne ci-dessous. Cette parcelle de 1,05 hectare, **représente 1,25% des 85 hectares de l'exploitation** qui pratique les grandes cultures et l'endive.

La **parcelle 290** appartient à **M. VILTARD**, exploitant agricole et entrepreneur dans le terrassement et les travaux publics. **Cette parcelle n'est pas agricole,** elle est liée à l'activité d'entrepreneur. Elle comprend une cour avec un bâtiment en tôle.



Localisation de la zone AU vis-à-vis des exploitations

Le **site visé pour l'urbanisation** n'est **pas concerné** par un **périmètre de réciprocité** ICPE ou RSD. Le siège de l'exploitation de M.VILTARD n'est pas très éloigné au Nord du périmètre du projet.



Occupation agricole du sol en 2010



L'occupation actuelle des sols

L'impact de ce projet communal sur le milieu agricole correspond au retrait de 0,25ha de culture sous serres, 0,80ha de grandes cultures. Les 0,23ha restant sont déjà anthropique. La perte de foncier agricole est de 1,05ha.





Occupation des sols actuelle sur les parcelles visées par le projet

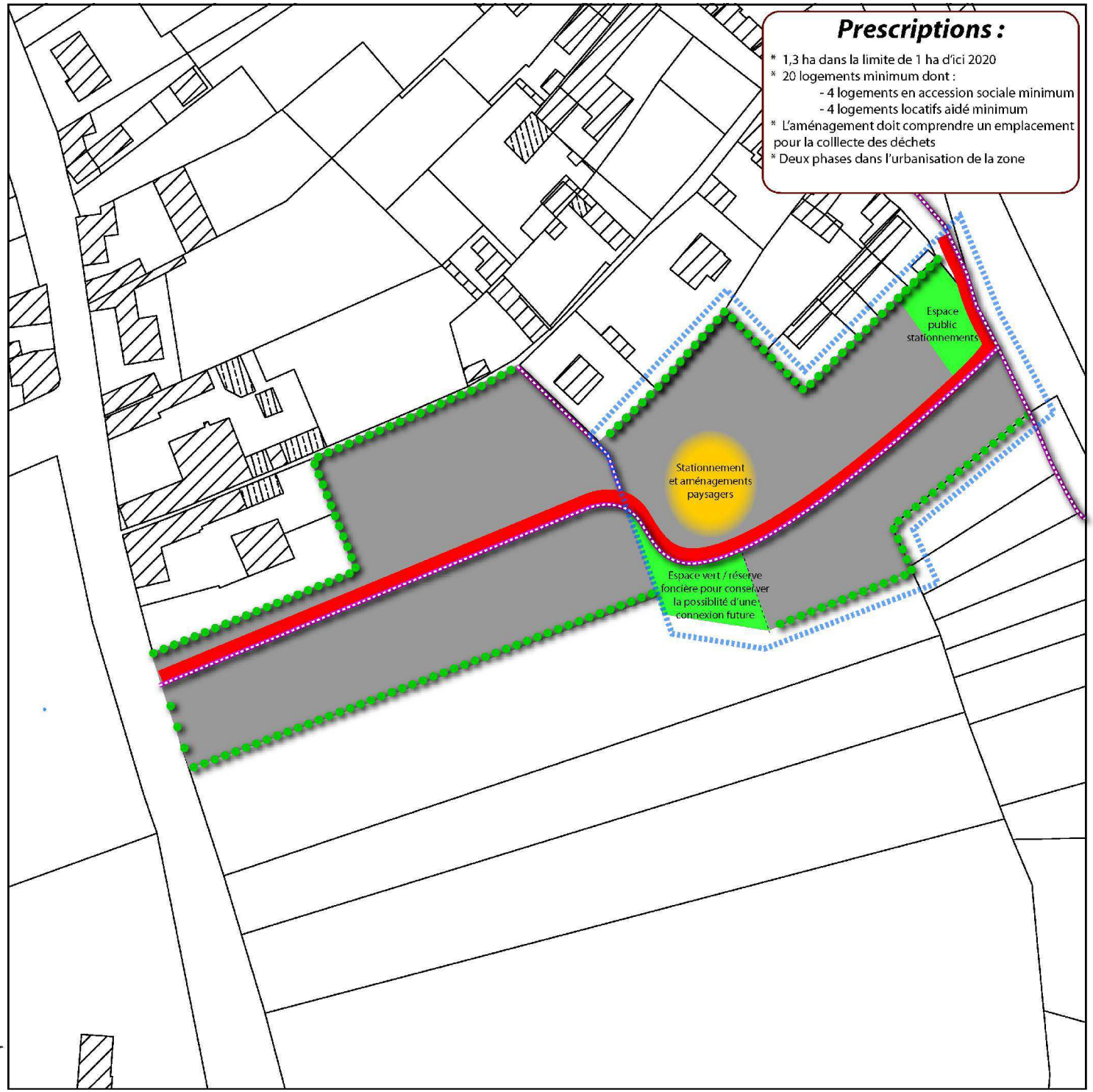
Commune de Noyelles sur Escaut

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation 1

- Emprise du projet
- Principe de la voirie principale
- Principe de connexion piétonne interquartier
- Principe de haies d'essences locales à planter
- Phase 2 de l'aménagement

Tout aménagement ou construction doit respecter les risques et aléas identifiés sur le règlement graphique (R123-11b).



Groupe auddicé

Réalisation : Environnement Conseil - 2014

Source du fond de plan : Cadastre

2. ORIENTATION 2 – CONSTRUCTION D'UNE SALLE DE SPORTS (0,5 HA)

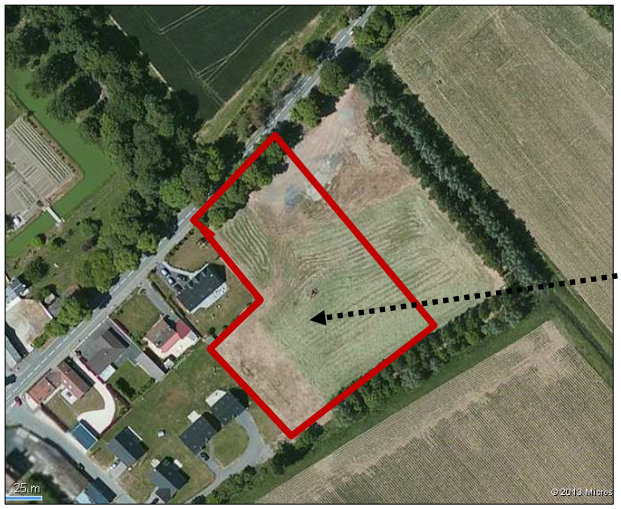
2.1. SON IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE

Le **site retenu par les élus** de Noyelles-sur-Escaut pour la **construction d'une nouvelle salle de sports** se situe dans la **Rue Pasteur** (D29) qui mène en direction du pont sur le Canal de Saint-Quentin. La Départementale 29 est la route qui permet de rejoindre rapidement le **contournement de Cambrai.**



En rouge, la localisation du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

Le **site retenu** pour le futur équipement sportif se trouve à **250 mètres de la place centrale** et de l'Eglise. **Les habitants** du village pourront y accéder **à pied** grâce aux trottoirs existants. **L'actuelle salle de sports est saturée** à cause du grand nombre d'activités proposées par les nombreuses associations du village.



Zoom sur le secteur et localisation de la prise de vue



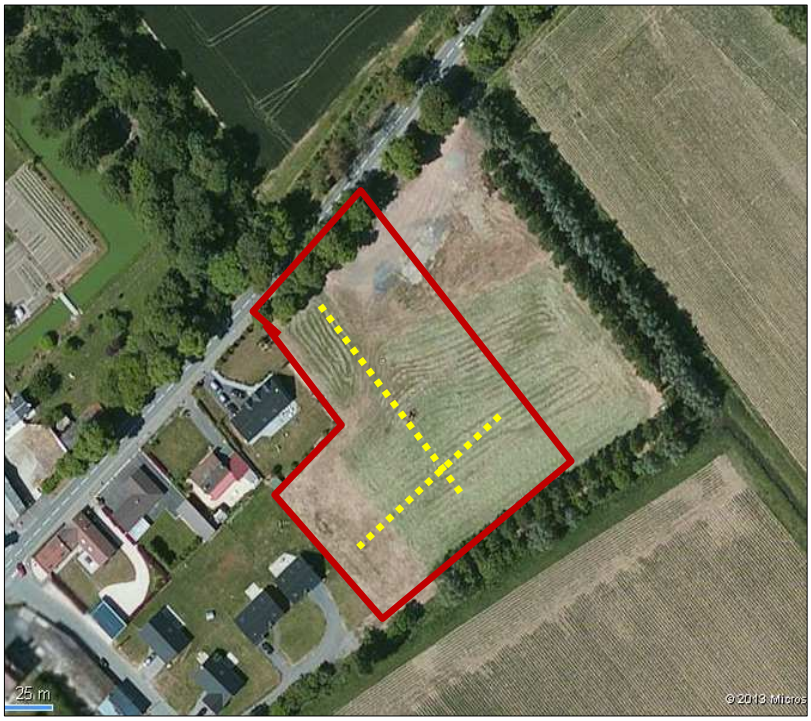
Prise de vue sur le terrain concerné par le projet

2.2. LA TOPOGRAPHIE

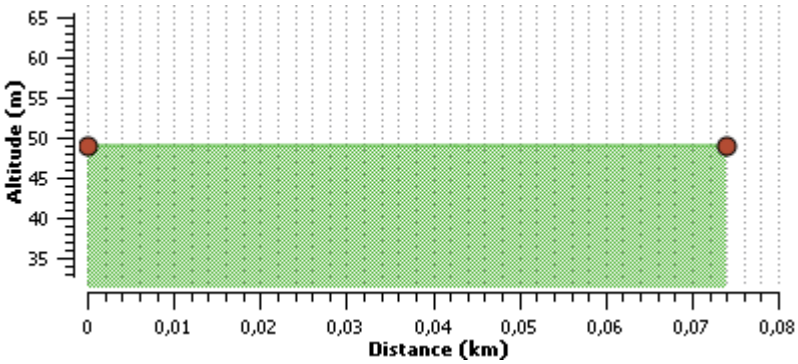
Le **terrain visé** pour la création d'une nouvelle salle de sports **est totalement plat à une altitude de 49 mètres**.

Aussi bien du Nord vers le Sud que d'Est en Ouest comme le montre les deux coupes topographiques.

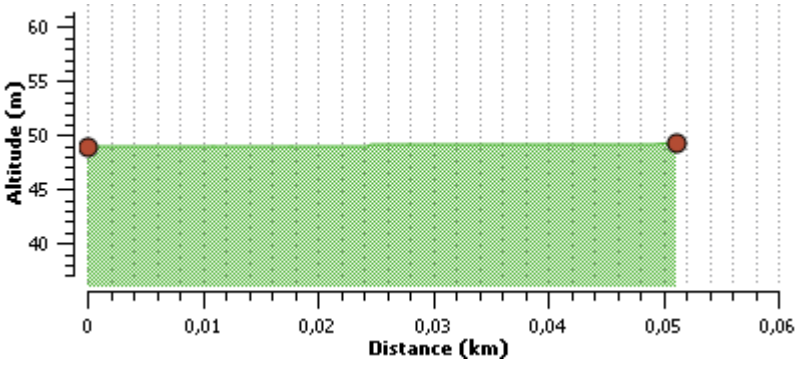
Cette situation s'explique par **le fait que ce terrain a été remblayé** par le passé.



En pointillés jaunes, les tracés des deux coupes topographiques



Coupe topographique Nord-Sud



Coupe topographique Est-Ouest







Un terrain qui est plat

2.3. LA MOBILITÉ ET LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

La **future salle de sports** de **Noyelles-sur-Escaut** est projetée sur un terrain situé à environ **260 mètres du cœur de bourg** marqué par la **place centrale**. Sachant **qu'un piéton parcours en moyenne 500 mètres en environ 6 minutes**, la nouvelle salle sera accessible **en environ 3 minutes** depuis le cœur via les trottoirs sécurisés de la rue Pasteur.

Le radar ci-dessous montre que **les constructions à vocation d'habitat les plus éloignées du cœur de bourg** se trouvent à **750 mètres maximum** au niveau du lotissement des Hauts de Noyelles. Depuis cet endroit, la future salle de sports sera accessible en environ **10 minutes de marche**.



Localisation du site (en noir) à urbaniser vis-à-vis des commerces, services, équipements et employeurs

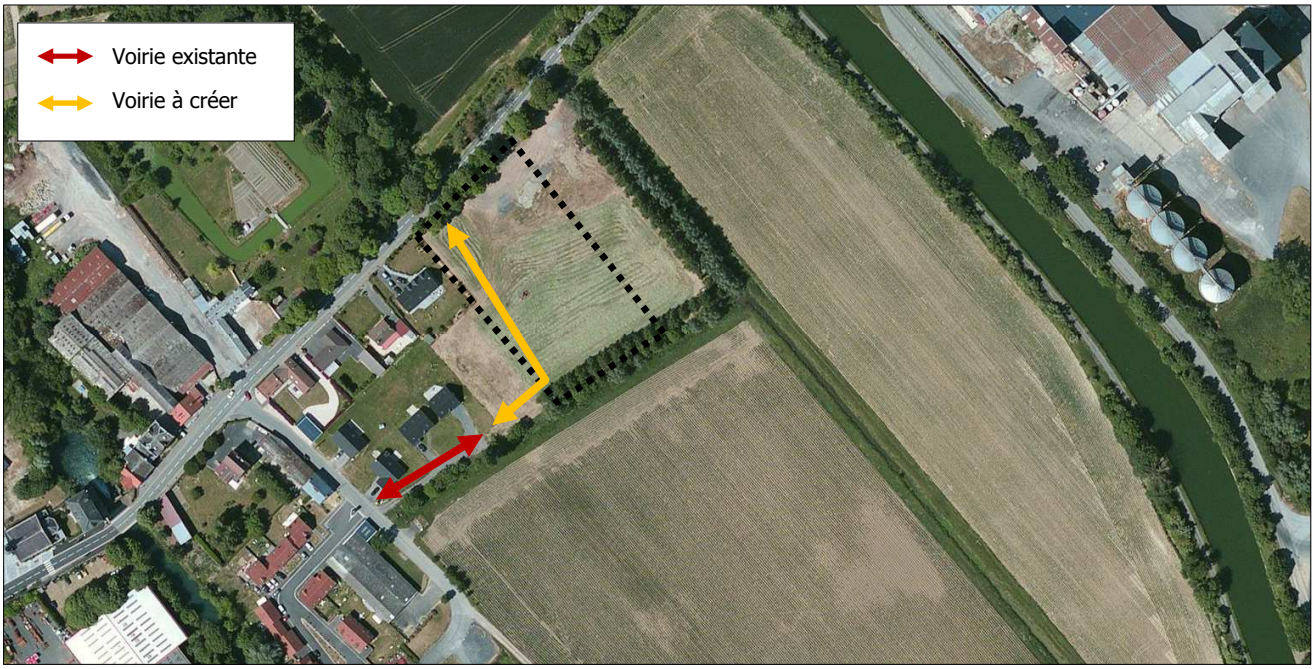
Le **site retenu est desservi par la Route Départementale 142** qui est très fréquentée.

Elle permet de rejoindre **Cambrai** au Nord et **Marcoing** au Sud via la Route Départementale 29. Cela offrira **de la visibilité** au nouvel équipement communal **auprès des automobilistes.**



L'actuelle salle de sports de Noyelles-sur-Escaut

En terme de mobilité, **l'un des objectifs** de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de **créer un bouclage routier** avec des **constructions récentes** qui sont **aujourd'hui en impasse.**



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation créera un bouclage routier



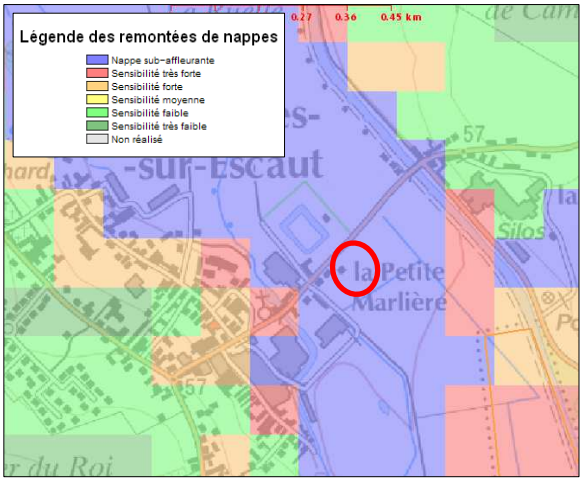
A gauche, la connexion routière recherchée avec l'actuelle impasse

2.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

Il n'existe pas de risque d'inondation par **débordement ou ruissellement** qui soient recensés sur le site ciblé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce **terrain a été remblayé par le passé.**

Sa sensibilité vis-à-vis **du risque d'inondation par remontées de nappes** est forte car la nappe phréatique est sub-affleurente. Cependant, **aucune inondation** de ce type **n'a jamais été recensée** sur ce terrain.

Pour prendre en compte cette caractéristique du terrain, **le projet conserve une partie du terrain comme espace naturel tampon** pour l'infiltration des eaux pluviales. Des **haies d'essences locales** seront plantées et des **aménagements paysagers réalisés**.



Le risque d'inondation par remontées de nappes



Le **maillage hydraulique** qui **entoure en partie le site** ne sera pas remis en cause par le projet.

Maillage hydraulique autour du site



Les zones à dominante humide du SDAGE vis-à-vis du site visé par le projet

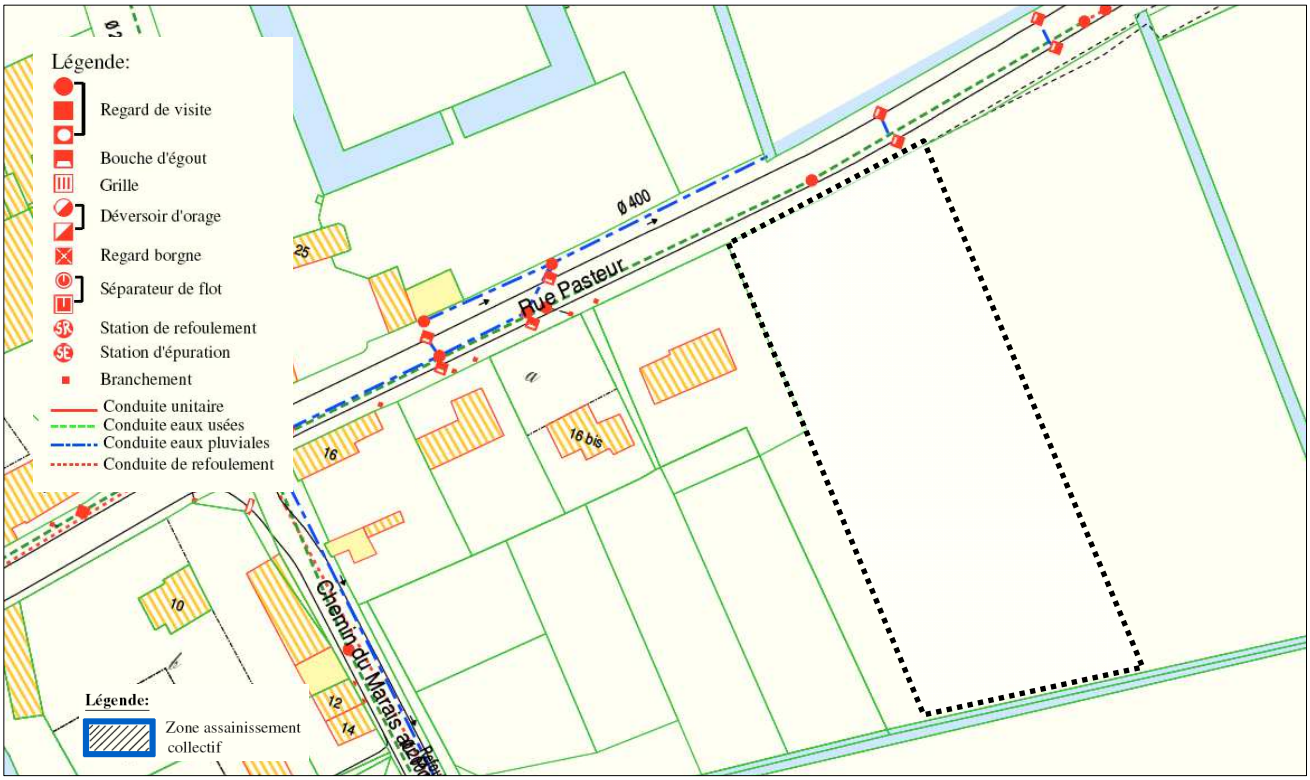
Aucune Zone à Dominante Humide du SDAGE Artois Picardie ou du SAGE de l'Escaut n'est identifiée sur le site ou à ses franges. L'enjeu de l'eau réside sur ce site dans la **bonne gestion des eaux pluviales et des ruissellements**.

2.5. LES RÉSEAUX À PROXIMITÉ

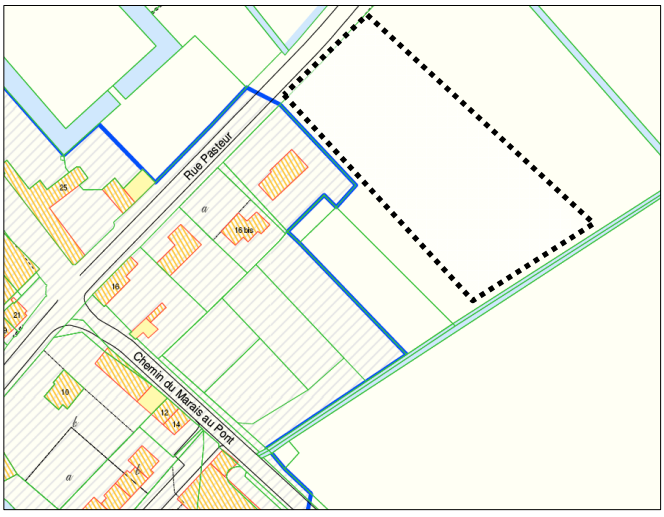
Le **réseau d'assainissement collectif** est représenté par **deux conduites** dans la **rue Pasteur** qui dessert le site de la future salle de sports :

- Une conduite PVC d'eaux usées d'un diamètre de 110 qui arrive au droit de la parcelle ;
- Une conduite PVC d'eaux pluviales d'un diamètre de 400 qui arrive au droit de la parcelle.

Des **travaux de connexion à l'existant sont à prévoir.**



Le réseau d'assainissement collectif

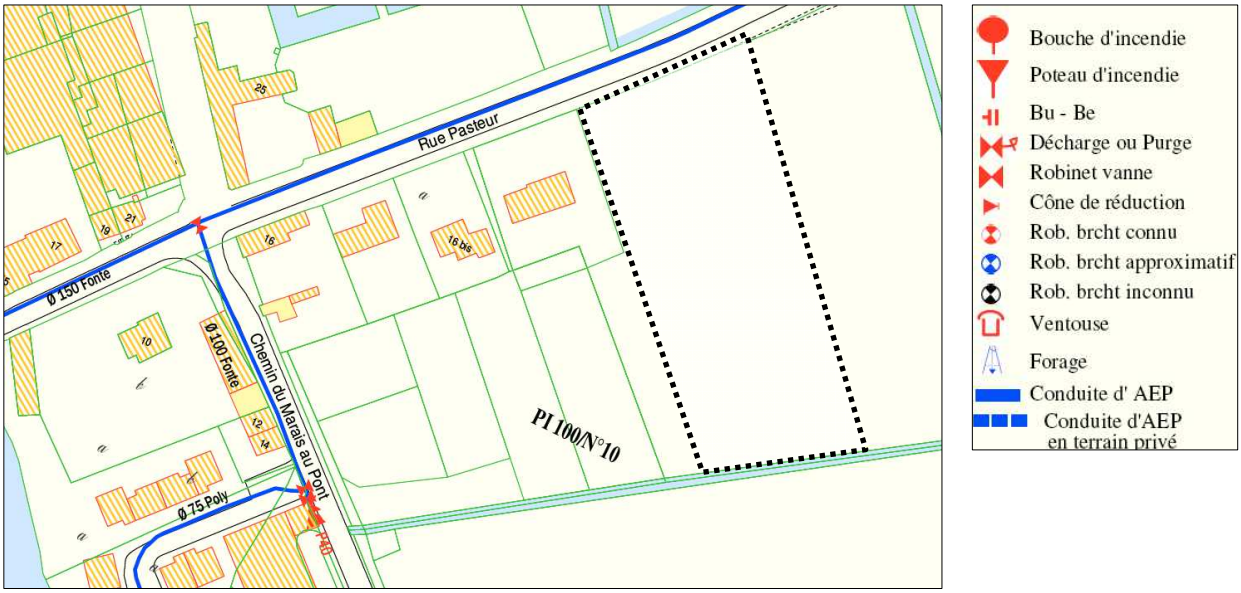


Le zonage d'assainissement collectif

Le **zonage d'assainissement collectif** s'arrête actuellement au pied de la parcelle visée par le projet.

Le réseau d'eau potable se situe à proximité de la parcelle visée par le projet **au niveau :**

- De la rue Pasteur : conduite AEP en fonte d'un diamètre de 150 qui dessert le site de projet ;
- Du chemin du Marais : conduite AEP en poly d'un diamètre de 75.



Le réseau d'eau potable

Un poteau d'incendie d'un diamètre de 100 se situe à environ de 180 mètres du site dans le chemin du Marais. Son débit est conforme aux prescriptions du SDIS avec 79m^3/h sous 1 bar de pression). Suivant l'aménagement des infrastructures routières, un nouveau poteau d'incendie ou équipement suffisant (réserve) devra être prévu.

Au global, les réseaux sont suffisants.

2.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITÉ

Le ban communal **n'est pas concerné** par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de type 1 ou 2 ou un milieu protégé Natura 2000. Le plus proche est à 40 kilomètres, il s'agit de la forêt de Mormal et de Bois L'Evêque.

Il n'y aucun milieu naturel protégé à Noyelles-sur-Escaut.



Le site (entourée en rouge) dans la Trame Verte et Bleue Régionale

Le site ciblé ne fait pas partie de la Trame Verte Bleue Régionale.

Le site n'offre pas de perspective visuelles intéressantes.

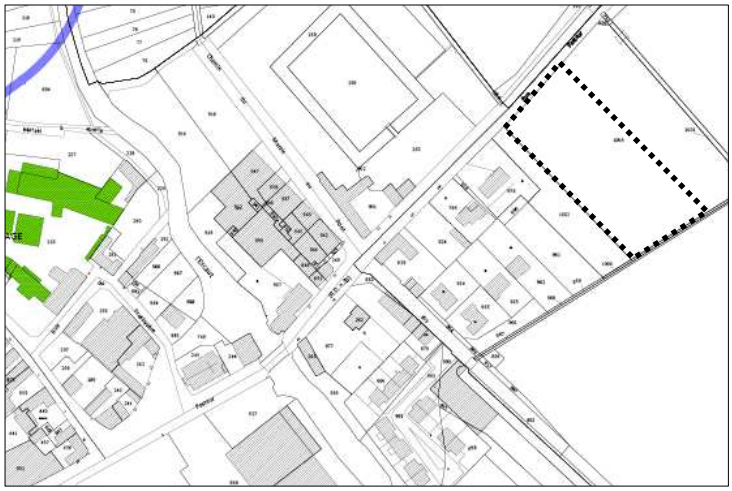
L'intégration paysagère sera soignée pour :

- **intégrer au mieux le bâti existant de proximité avec les nouvelles constructions.** Les nouvelles plantations seront composées de haies bocagères d'essences locales. Un espace naturel tampon sera conservé entre l'opération et la Zone à Dominante Humide du SDAGE. Des aménagements paysagers seront réalisés à l'entrée de l'opération conformément à l'OAP.
- **connecter le projet à la RD 29. Ces façades seront la vitrine du nouvel aménagement**. Cette route très fréquentée doit faire l'objet d'une sécurisation au niveau des débouchés de la future opération.

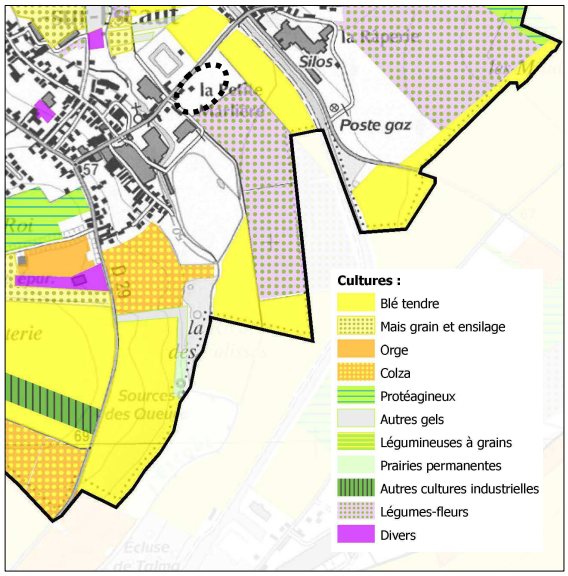
2.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Aucune exploitation agricole n'est recensée sur l'emprise du site du site visé par le projet. Les **deux parcelles visées** par le projet correspondent aujourd'hui à des espaces enherbés.

Le **site visé pour l'urbanisation** n'est **pas concerné** par un **périmètre de réciprocité** ICPE ou RSD.



Localisation des exploitations agricoles vis-à-vis de la zone AU



Occupation agricole du sol en 2010



L'occupation des sols actuelle



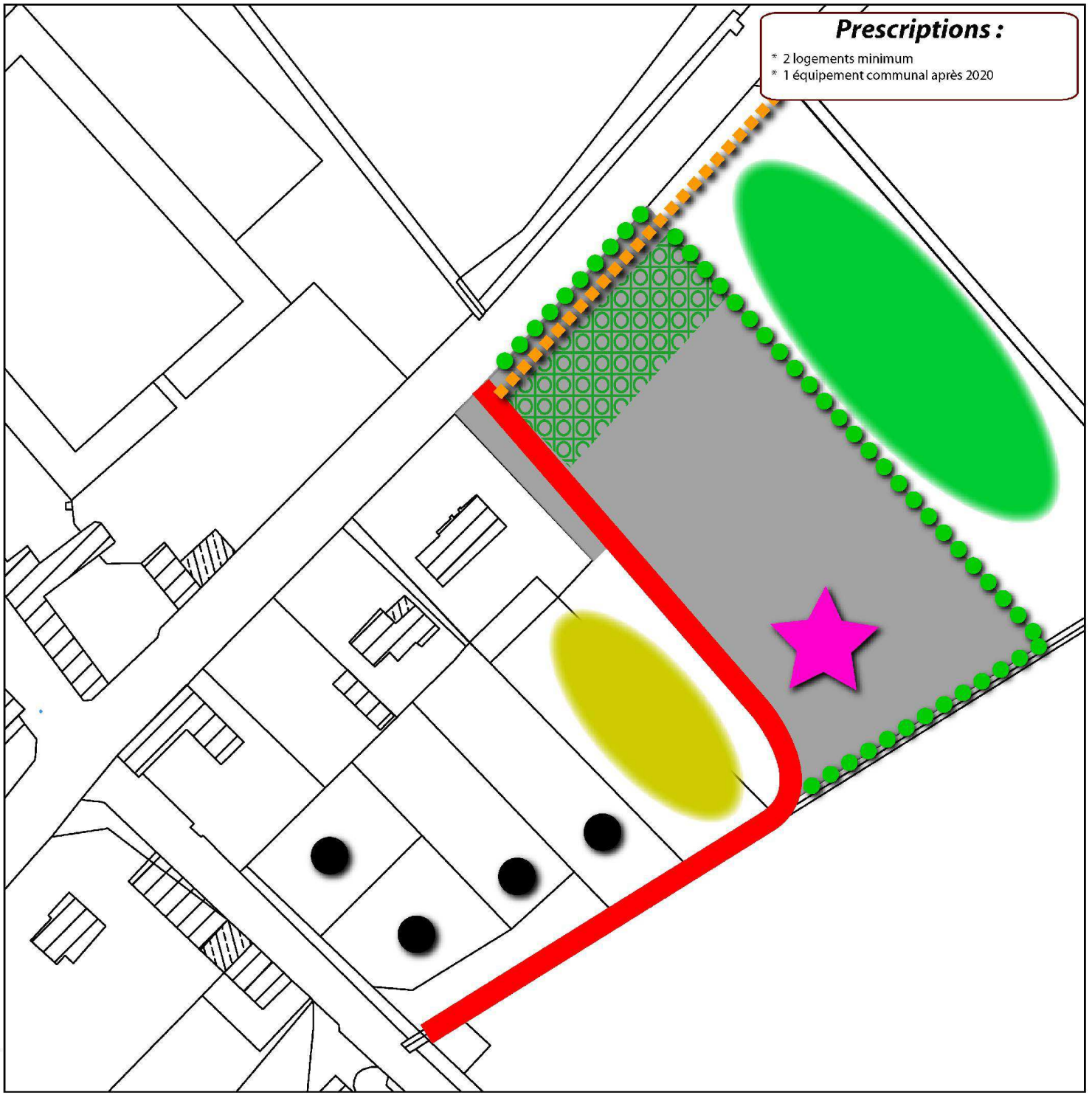
L'occupation actuelle du sol sur la parcelle

Ce projet communal n'a aucun impact sur le milieu agricole.

Commune de Noyelles sur Escaut

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation 2



- Emprise du projet
- Principe de la voirie principale
- Principe de connexion piétonne interquartier
- Haies d'essences locales à planter
- Principe de conservation d'un espace naturel tampon
- Création de logements
- Logements existants
- Principe d'aménagements paysagers
- Principe d'emprise du stationnement
- Servitude agricole

Tout aménagement ou construction doit respecter les risques et aléas identifiés sur le règlement graphique (R123-11b).

0 10 20 30 40m

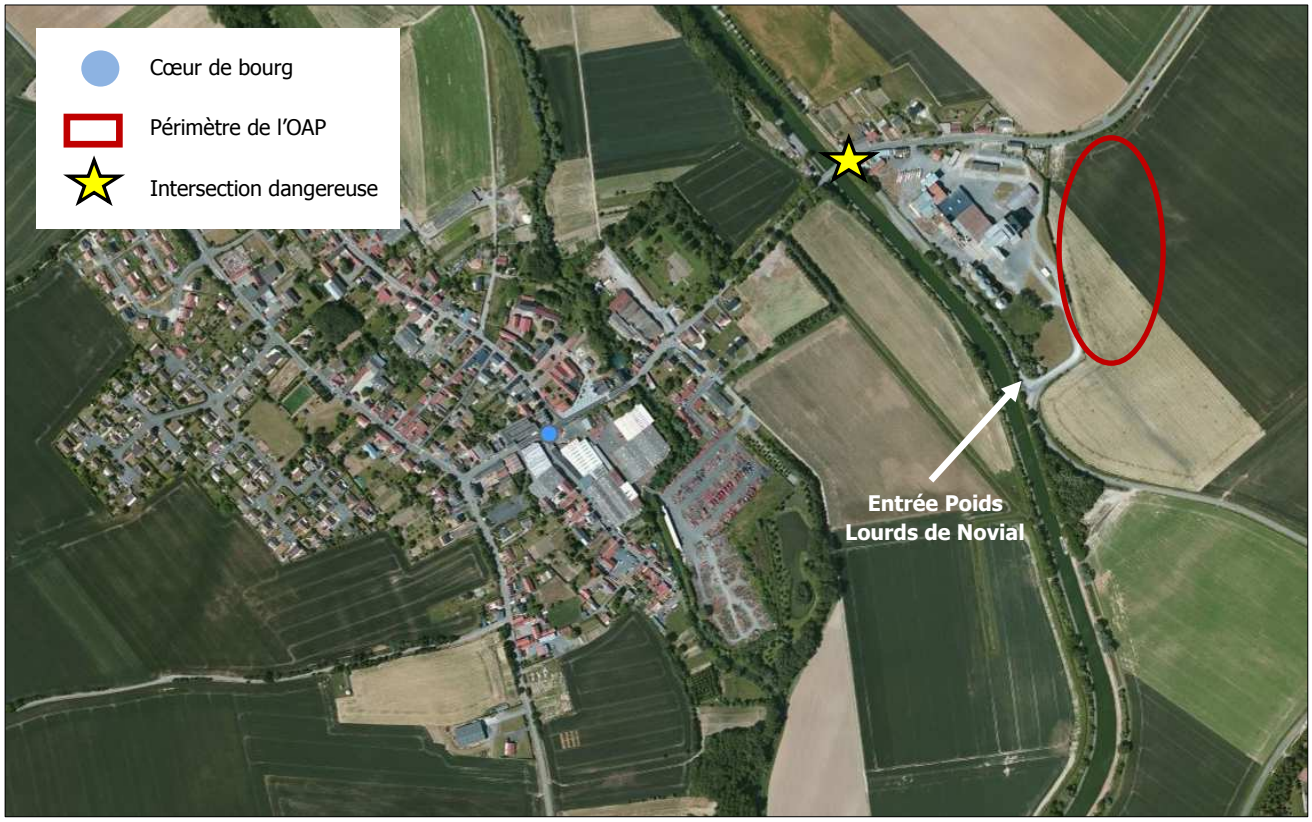
N

Réalisation : Environnement Conseil
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2011
Source des données : Cadastre - commune - 2011

3. ORIENTATION 3 – EXTENSION D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE (3,24 HA)

3.1. SON IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE

Le **tissu urbain** se situe de Noyelles-sur-Escaut se situe dans le **fond de vallée de l'Escaut**, principalement le long des **départementales 142 et 29**. Le **tissu industriel** est implanté au contact du cœur du village (industrie Moreau) et de l'autre côté du Canal de Saint-Quentin (industrie Novial).



En rouge, la localisation du périmètre concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

Cette **Orientation d'Aménagement et de Programmation** concerne **l'entreprise Novial** qui fabrique des aliments pour animaux de ferme (50 emplois à temps plein en 2012) avec deux objectifs :

- Permettre l'extension du site industriel actuel si la direction décide de développer une activité logistique sur le site de Noyelles-sur-Escaut ;
- Solutionner le problème rencontré par les poids lourds qui manœuvre très difficilement à proximité du pont sur le Canal de Saint-Quentin pour rejoindre l'entrée du site en raison d'une voirie très étroite.





A gauche, l'entreprise Novial – A droite, l'endroit où les poids lourds tournent difficilement à gauche

3.2. LA TOPOGRAPHIE

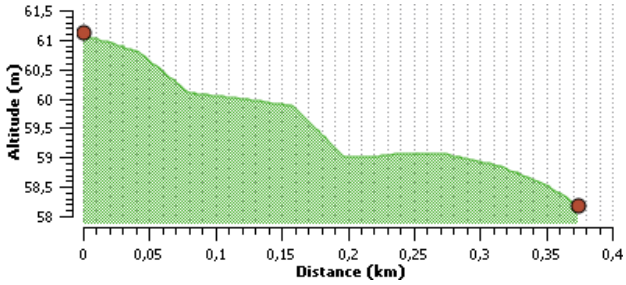
Le **site retenu** pour l'extension de l'industriel Novial et la création d'un nouvel accès sécurisé pour les poids lourds est concerné par **les courbes de niveaux allant de 53 mètres à 61 mètres d'altitude** comme le montre le carte ci-dessous.



Courbes de niveaux sur le secteur visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



En pointillés jaunes, les deux coupes topographiques



Coupe topographique Nord-Sud

3.3. LA MOBILITÉ ET LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

Le site se situe **en bordure de la Route Départementale 142** qui permet de rejoindre rapidement vers le Nord le **contournement de Cambrai**.



Localisation du site (en noir) à urbaniser vis-à-vis des commerces, services, équipements et employeurs

Le **cœur de bourg** de **Noyelles-sur-Escaut** se situe à **environ 750 mètres** du site industriel Novial. Il est accessible pour les piétons en **environ 10 minutes à** l'aide de **trottoirs sécurisés**. La situation de la zone vis-à-vis du village n'est pas le principal argument de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les **élus souhaitent que l'industriel en place** soit en mesure de **maintenir les emplois proposés** et qu'il puisse solutionner **son problème de circulation** compliquée **des poids lourds** aux abords du **pont sur le Canal de Saint-Quentin.** Le PLU de 2006 comportait 4,25ha (1AUe) et 6,55ha (2AUe) pour l'extension de Novial sans permettre de solutionner ce problème à court terme (2AU). Les élus ont divisé la superficie des terrains voués à l'extension de Novial par trois en retenant 3,24ha au nouveau PLU.



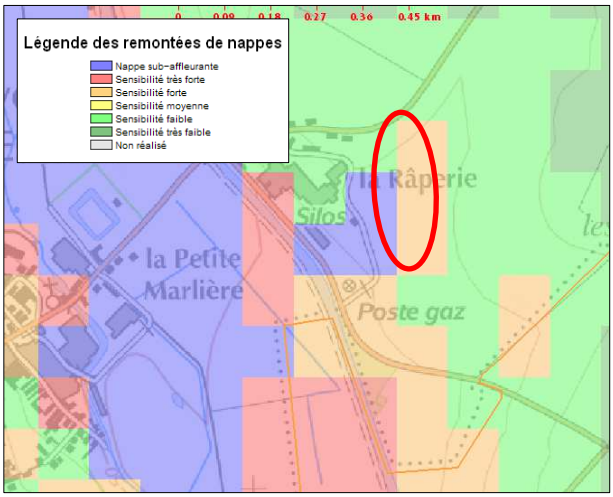
A droite, la route d'où arrivent les camions depuis l'intersection problématique – A gauche, l'entrée du site Novial

3.4. LA PRISE EN COMPTE DE L'EAU

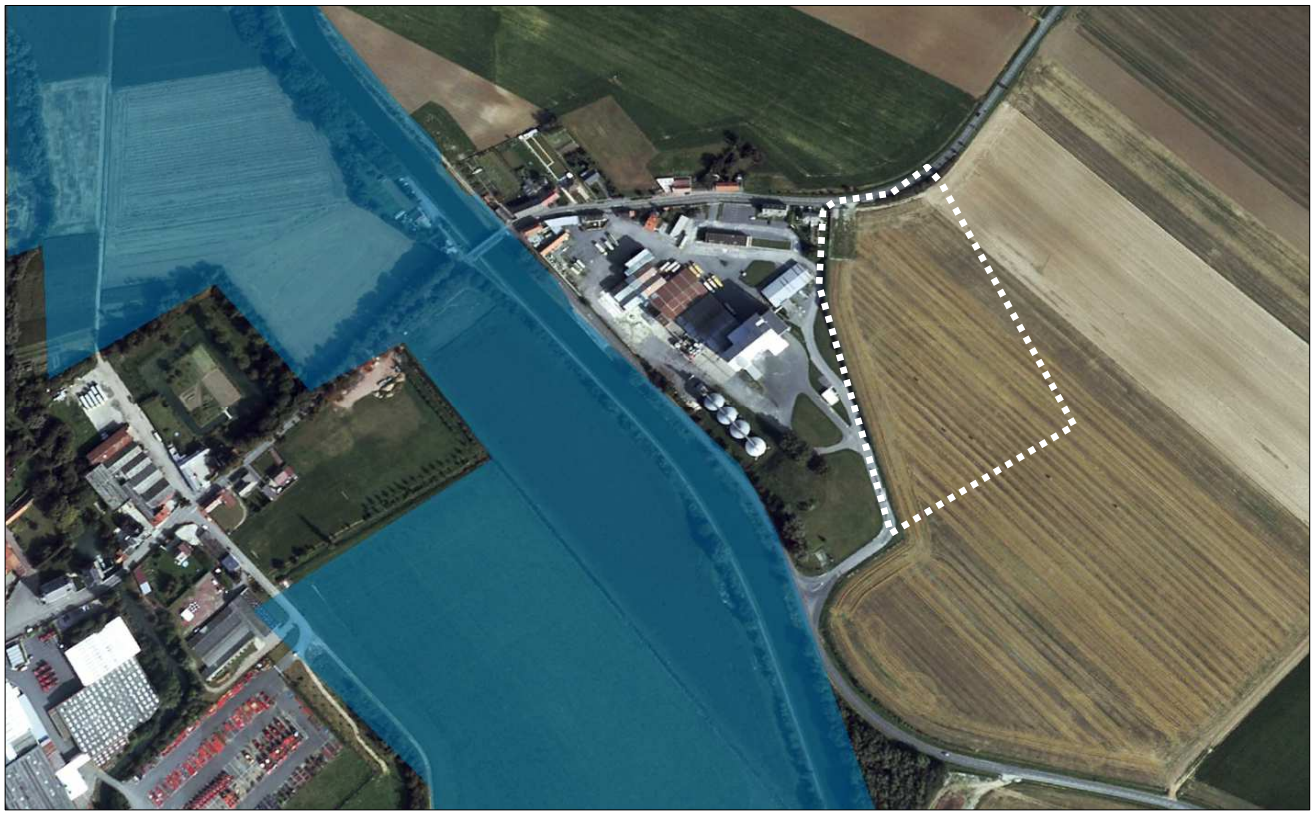
Il n'existe pas de risque d'inondation par **débordement ou ruissellement** qui soient recensés sur le site ciblé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sa sensibilité vis-à-vis **du risque d'inondation par remontées de nappes** varie de sub-affleurante à faible.

Aucune Zone à Dominante Humide du SDAGE Artois Picardie ou du SAGE de l'Escaut n'est identifiée sur le site ou à ses franges. L'enjeu de l'eau réside sur ce site dans la **bonne gestion des eaux pluviales et des ruissellements**.



Le risque d'inondation par remontées de nappes



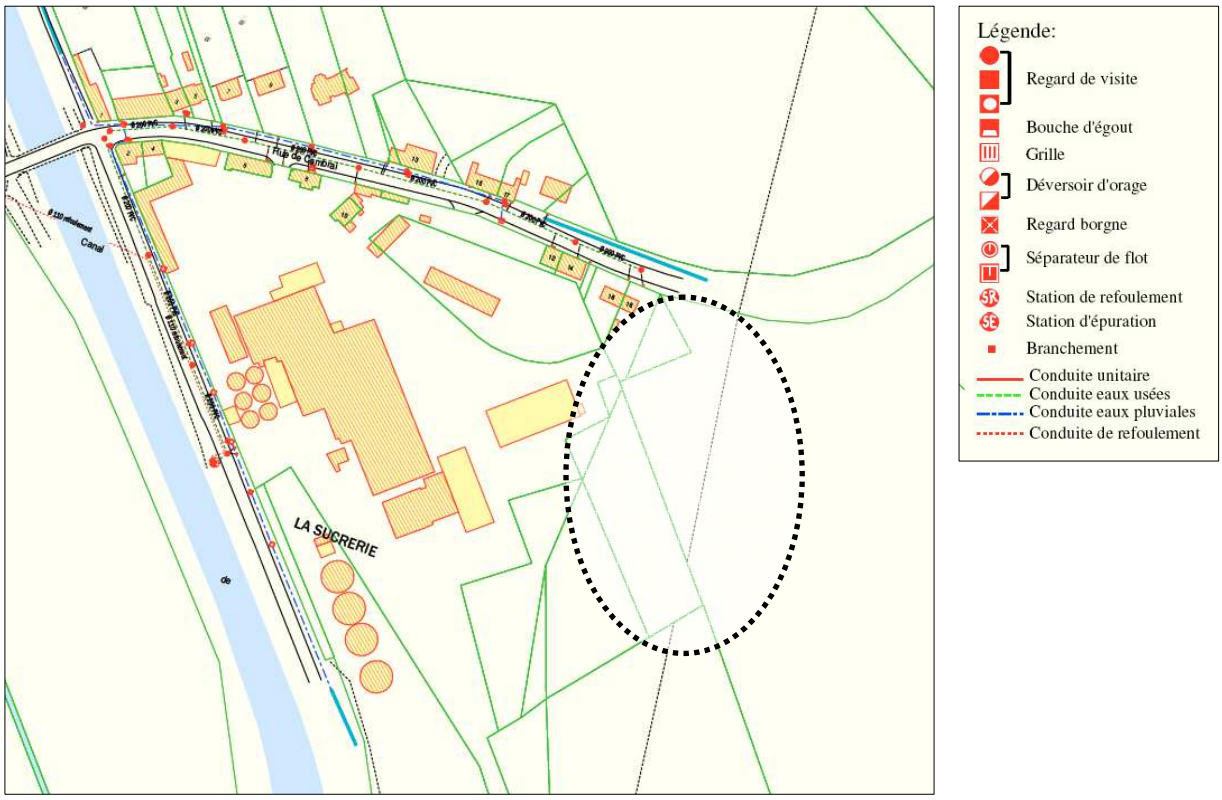
Les zones à dominante humide du SDAGE vis-à-vis du site visé par le projet

3.5. LES RÉSEAUX À PROXIMITÉ

Le **réseau d'assainissement collectif** est représenté par **deux conduites** dans la **rue de Cambrai** qui dessert le site d'extension d'activités industrielles existantes :

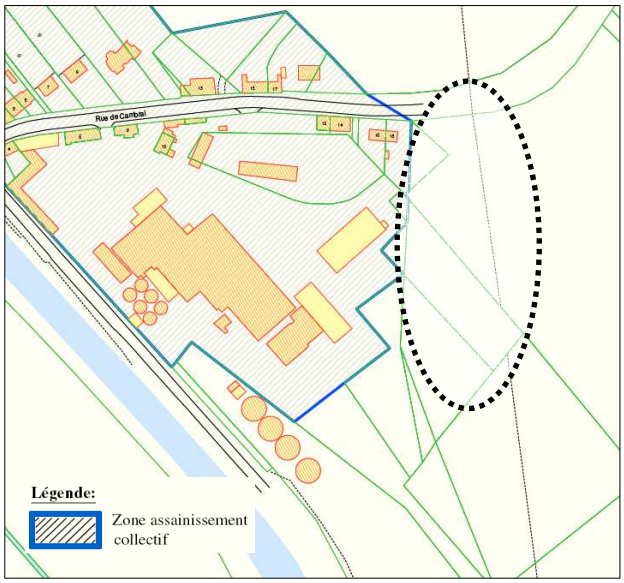
- Une conduite PVC d'eaux usées d'un diamètre de 200 ;
- Une conduite PVC d'eaux pluviales d'un diamètre de 200 ;

Des **travaux de connexion à l'existant sont à prévoir.**



Le réseau d'assainissement collectif

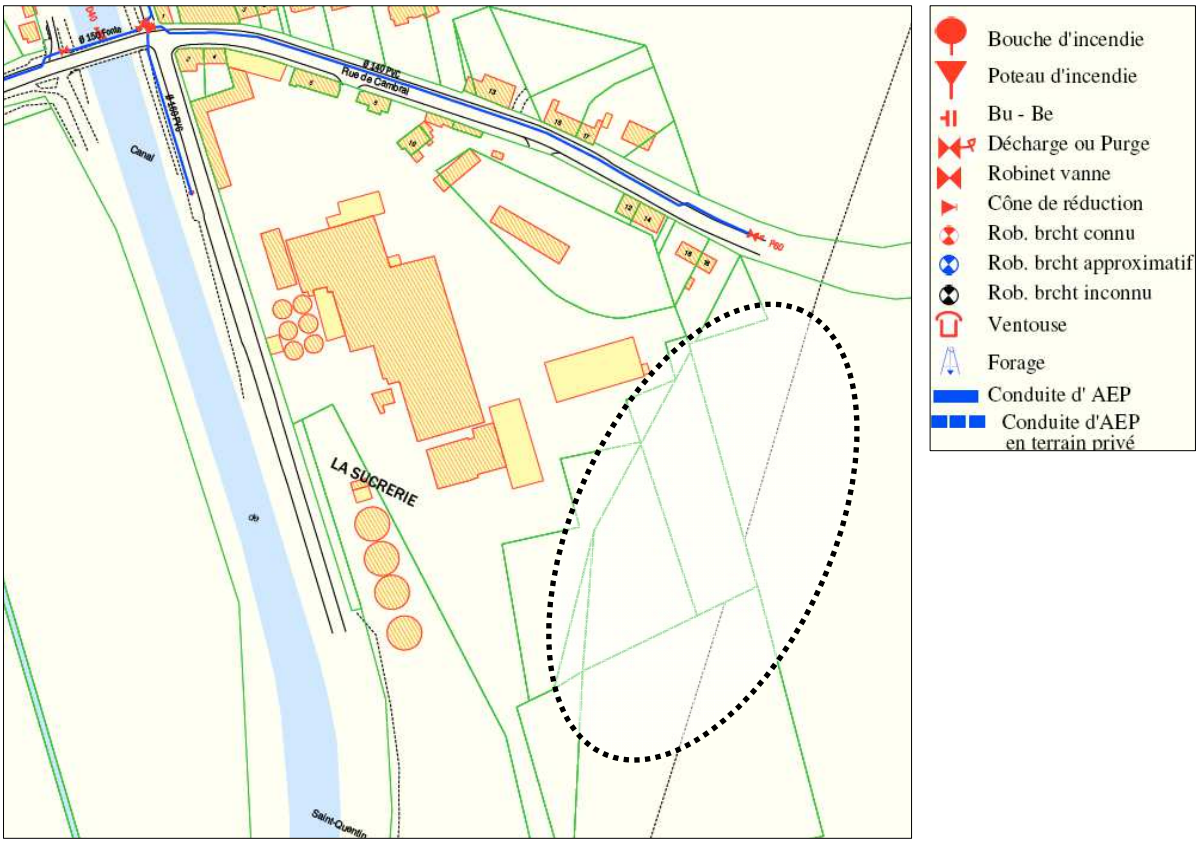
Le **zonage d'assainissement collectif** s'arrête actuellement au pied de la parcelle visée par le projet.



Le zonage d'assainissement collectif

Le réseau d'eau potable se situe à proximité de la parcelle visée par le projet **au niveau de :**

- La rue de Cambrai : conduite AEP en fonte d'un diamètre de 140.



Suivant l'aménagement des infrastructures routières, un nouveau poteau d'incendie ou équipement suffisant (réserve) devra être prévu par l'industriel.

Au global, les réseaux sont suffisants.

3.6. LA PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITÉ

Le ban communal **n'est pas concerné** par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de type 1 ou 2 ou un milieu protégé Natura 2000. Le plus proche est à 40 kilomètres, il s'agit de la forêt de Mormal et de Bois L'Evêque.

Il n'y aucun milieu naturel protégé à Noyelles-sur-Escaut.



Le site (entourée en rouge) dans la Trame Verte et Bleue Régionale

Le site ciblé ne fait pas partie de la Trame Verte Bleue Régionale.

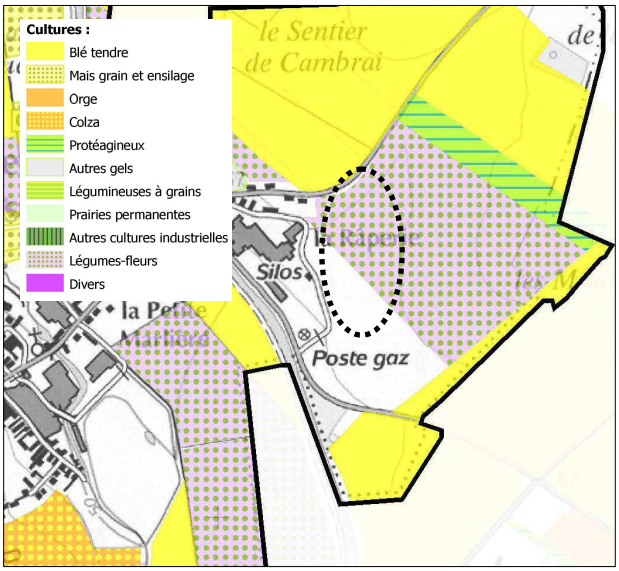
Le site n'offre pas de perspective visuelles intéressantes.

L'intégration paysagère sera soignée pour :

- **intégrer au mieux le bâti industriel à venir** à l'existant à en créant des haies **bocagères d'essences locales.**
- **connecter le projet à la RD 29** qui est une route très fréquentée. Le débouché des poids lourds devra être sécurisé à cet endroit.

3.7. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

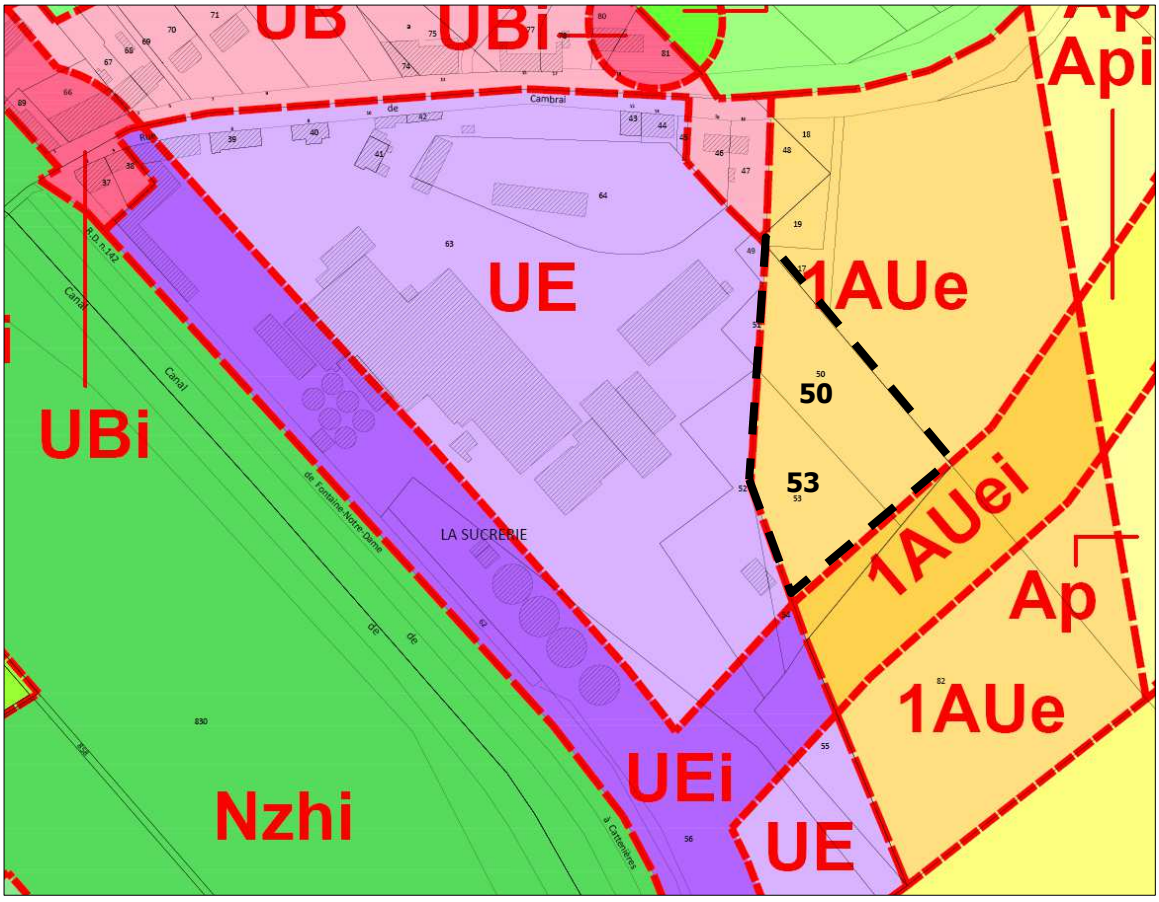
Une partie des **terrains visés** appartiennent en partie à la **SAFER Flandre Artois** (parcelle n°50 et 53). **Les autres parcelles** visées sont cultivées par **M. DABOUDET** dont le siège se trouve à Noyelles-sur-Escaut. Il n'est pas le propriétaire des parcelles. En 2010, une partie des parcelles visées par le projet étaient utilisées pour des cultures de fleurs et de légumes. **En 2014, ces terres correspondent à des grandes cultures.**



Occupation agricole du sol en 2010



Occupation du sol – Localisation de la prise de vue



Les parcelles 50 et 53 appartiennent à la SAFER – Les autres sont exploitées par M. DABOUDET (qui n'est pas propriétaire des terres)

Le site visé pour l'urbanisation **n'est pas concerné par un périmètre de réciprocité** ICPE ou RSD. Il n'y a aucun siège d'exploitation agricole à proximité.

Les impacts sur le milieu agricole sont les suivants :

- Les deux parcelles (50 et 53) appartenant à la SAFER représentent 17% des terres ciblées.
- Les autres parcelles exploitées représentent 2,68 ha exploités par M. DABOUDET. Cela correspond à 1,68% des 160 hectares de son exploitation.

L'impact de ce projet communal sur le milieu agricole correspond au retrait potentiel de 3,24 ha de terres de grandes cultures. Ce retrait est « potentiel » car il ne sera effectif que si l'industriel en place désire mener à bien un projet d'extension de son site.

Cette zone AU se justifie par son intérêt économique et son objectif de sécurisation du transport poids-lourds (maintien du site et des emplois en cas de besoin d'agrandissement).



Occupation du sol actuelle du terrain visé par le projet

Commune de Noyelles sur Escaut

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation 3

Emprise de l'extension potentielle

Haies d'essences locales à planter

Tout aménagement ou construction doit respecter les risques et aléas identifiés sur le règlement graphique (R123-11b).



Groupe auddicé

Réalisation : Environnement Conseil
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2011
Source des données : Cadastre - commune - 2011

OAP sectorielle pour le coeur de village.

Ferme Solau-Dubus

NOYELLES-SUR-ESCAUT





OAP SECTORIELLE
FERME SOLAU-DUBUS

Cette OAP du secteur de la Ferme Dubus – Solau a pour objectif de cadrer le développement futur du site, situé en cœur de bourg (en zone Ua et Uai).

Elle fixe les grandes orientations d'aménagement afin de préserver le patrimoine existant tout en accompagnant sa reconversion vers de nouveaux usages, principalement résidentiels.

Ce document permet de définir un cadre d'intervention cohérent pour les futures opérations, en assurant une intégration harmonieuse du projet dans le tissu villageois, la préservation des qualités paysagères et la prise en compte des enjeux de mobilité et d'environnement.

Une OAP est un document opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, plus souple que le rapport de conformité qui s'applique avec les règles du règlement écrit du PLU.

Contexte - lieux structurants du centre bourg



LEGENDE

- Périmètrre de l'OAP
- Ferme Solau Dubus
- Commerces
- Mairie
- Equipements sportifs et culturels
- Equipements scolaires
- Eglise et cimetière
- Espaces naturels
- Espaces agricoles
- Cours d'eau

Le site de la ferme, les équipements publics et les services environnants



LEGENDE

- Equipements publics
- Commerces
- Espaces de stationnement
- Périmètre de l'OAP
- Entreprise Holmer
- Cours d'eau

Le site de la ferme, les équipements publics et les services environnants

1



La salle Thierry Rey
L'ancienne mairie qui accueille aujourd'hui le dojo.

2



L'Escaut
Le cours d'eau du vieil Escaut et son ancien moulin

3



La mairie
Le bâti en briques rouges et à l'architecture symétrique, illustre le style traditionnel des mairies du nord de la France.

4



La salle des fêtes
La salle des fêtes en briques rouges est rythmée par une entrée marquée d'une toiture à deux pans.

5



L' ancienne Malterie
L'ancienne malterie de la brasserie, aujourd'hui reconvertie en médiathèque.

6



L'église de la Nativité de la Sainte Vierge
L'église est un édifice en briques rouges et pierre calcaire, au clocher élancé coiffé d'une flèche d'ardoise.

7



Le café
Le café « Chez Françoise », installé dans un bâtiment en briques, constitue un lieu central et convivial du bourg, favorisant les rencontres et les échanges quotidiens entre habitants.
À proximité immédiate se trouve le cabinet du notaire.

Présentation de la ferme Solau-Dubus

La Ferme Solau-Dubus : un patrimoine rural au cœur du village

Autrefois associée à la brasserie Solau voisine, la ferme Dubus fut l'une des plus vastes et dynamiques exploitations agricoles de la commune, marquée par une activité brassicole importante.

Aujourd'hui inoccupée et sans usage, elle demeure un témoin précieux du passé rural et industriel local. L'ensemble se structure autour d'une grande cour carrée, bordée de bâtiments agricoles : des granges au nord, un logis au sud, des écuries à l'ouest, et des terrains attenants. Cette configuration typique illustre la diversité des fonctions qui animaient autrefois la ferme — brassicole, agricole et d'élevage. On y perçoit encore les traces d'anciens jardins potagers et un patrimoine bâti aux styles et époques variés, reflétant l'évolution du lieu au fil du temps.

Bien qu'en état de dégradation partielle, cet ensemble conserve une valeur patrimoniale et paysagère forte, constitutive de l'identité du village.

Idéalement située en cœur de bourg, en lien direct avec l'Escaut, la ferme Dubus – Solau représente à la fois un patrimoine remarquable et un potentiel foncier stratégique pour le développement communal. Son implantation centrale en fait un levier essentiel pour la revitalisation du village.

Consciente de ces atouts, la commune souhaite engager la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à ce secteur. Cet outil de planification permettra de préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager tout en accompagnant la reconversion du site vers de nouveaux usages. Le Plan Local d'Urbanisme classe une partie du site en zone urbaine, tandis que le secteur nord, également urbanisé, est soumis à un aléa d'inondation nécessitant une prise en compte rigoureuse dans la conception du projet.

À travers cette OAP, la commune ambitionne de faire de la ferme Dubus – Solau un espace de vie mixte et attractif, accueillant habitat, équipements et lieux de sociabilité, participant ainsi activement à la redynamisation du centre-bourg et à la mise en valeur du patrimoine local.

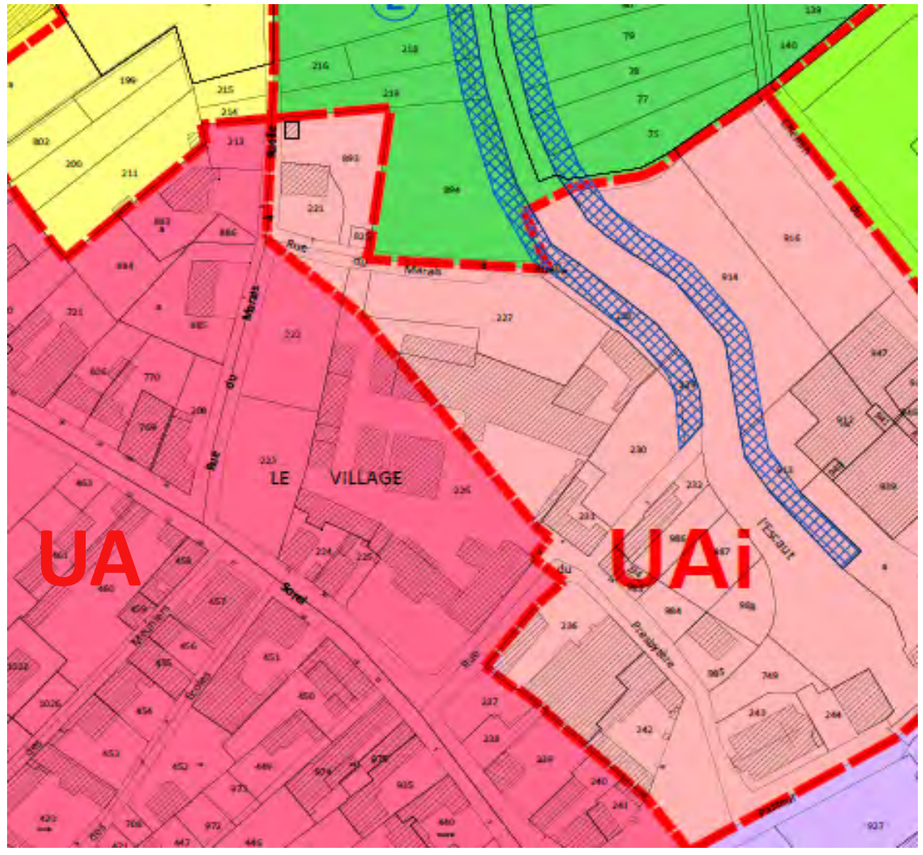
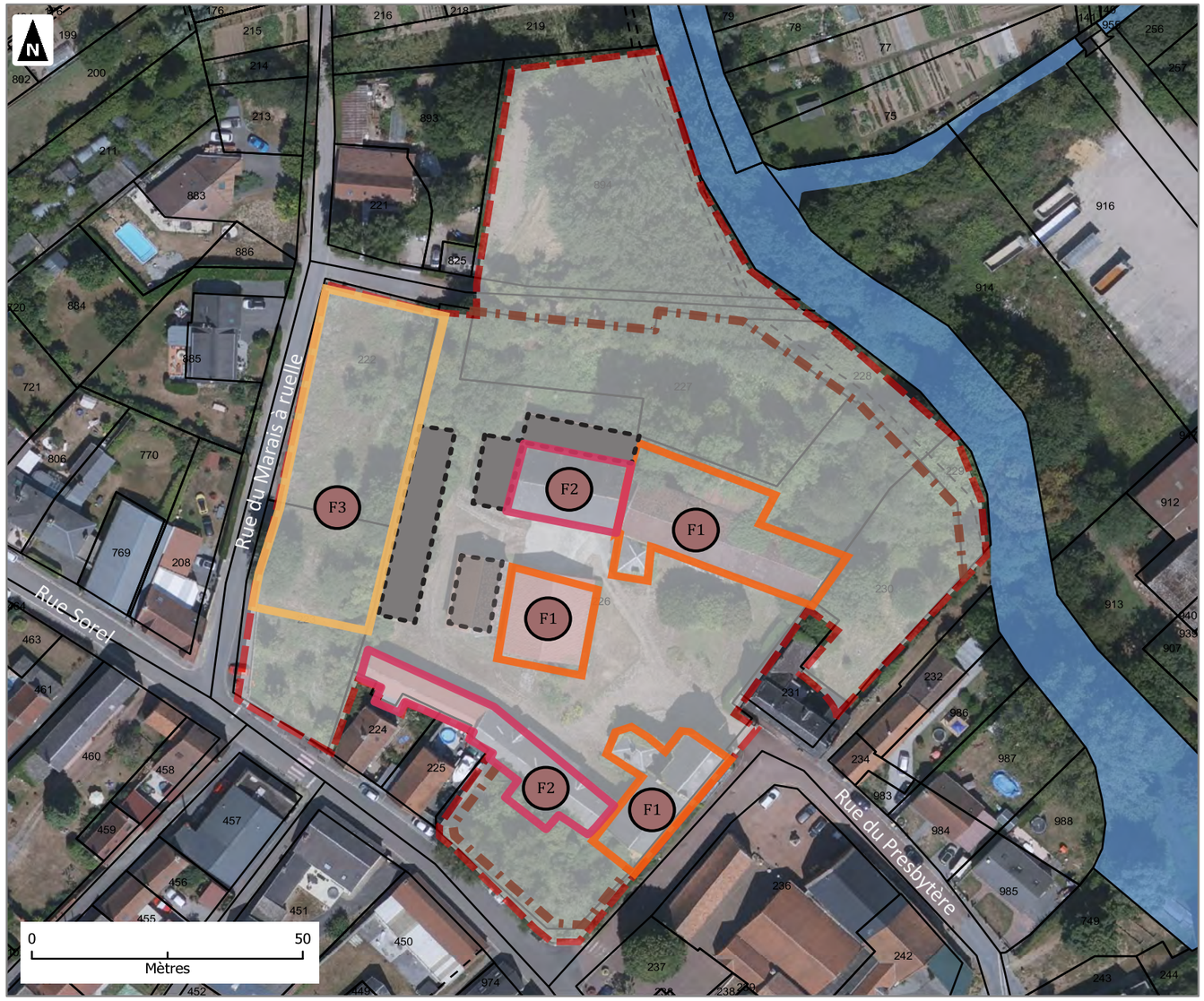


Schéma d'aménagement - formes urbaines et architecturales et vocations du bâti



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Bâti à démolir ou à réhabiliter
- Bâti à préserver dans ses caractéristiques architecturales
- Bâti à réhabiliter ou à reconstruire dans les mêmes volumétries
- Espace à prioriser pour la création de nouveaux logements
- Mur d'enceinte à préserver

Le projet s'inscrit dans une logique de préservation, de valorisation et de reconversion du patrimoine bâti existant, tout en permettant la création de nouveaux logements aux fonctions urbaines, adaptés aux besoins du village.

Principes généraux :

F1

- Préserver la halle centrale, la grange principale et le logis sud, éléments structurants du patrimoine bâti.
- Conserver le porche d'entrée et le mur d'enceinte comme éléments identitaires et structurels de l'ensemble spatial et bâti, avec la possibilité d'ouvertures ponctuelles.
- Autoriser la démolition des deux autres halles et des silos du fond de cour, afin de valoriser le foncier et permettre de nouvelles constructions cohérentes avec le site.
- Privilégier la réhabilitation des bâtiments existants pour y intégrer des fonctions d'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage (artisanat, tiers-lieu, services de proximité), tout en préservant l'ambiance de la cour carré.

F2

- Conserver la volumétrie et les hauteurs traditionnelles des bâtiments (entre R+1+C et R+2+C) afin de préserver l'ambiance de la ferme à cour carrée.

Programmation et typologies :

- Création de logements diversifiés favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et typologique.
- Privilégier une offre majoritaire en T1 et T2, adaptée aux personnes âgées, aux jeunes actifs et aux petits ménages.

F3

- Possibilité d'implanter quelques maisons mitoyennes neuves. Les hauteurs devront s'appuyer sur les hauteurs, volumétries et modes d'implantation des habitations anciennes de la rue du Marais. La densité bâtie minimum sera de 20 logements à l'hectare.

F3

- En cas de démolition, le réemploi des matériaux (briques, tuiles, bois) est encouragé dans les nouvelles constructions.

Principes inspirants

Formes urbaines et architecturales et vocations du bâti

F1







Les bâtiments les plus emblématiques devront préserver leurs caractéristiques architecturales d'origine :

- conservation des soubassements en brique ou pierre,
- maintien des modénatures, encadrements, ouvertures et rythmes de façades,
- respect des volumétrie, matériaux et teintes traditionnelles.

F2





La ferme Solau-Dubus constitue un ensemble rural typique organisé autour d'une cour carrée.
L'organisation carrée des bâtiments formant l'enclos de la cour devra être conservée et valorisée, tout en permettant la réaffectation des volumes intérieurs à de nouveaux usages (habitat, services, artisanat léger).
Les démolitions éventuelles devront rester limitées et justifiées par la mise en valeur globale de la composition originelle de la ferme.

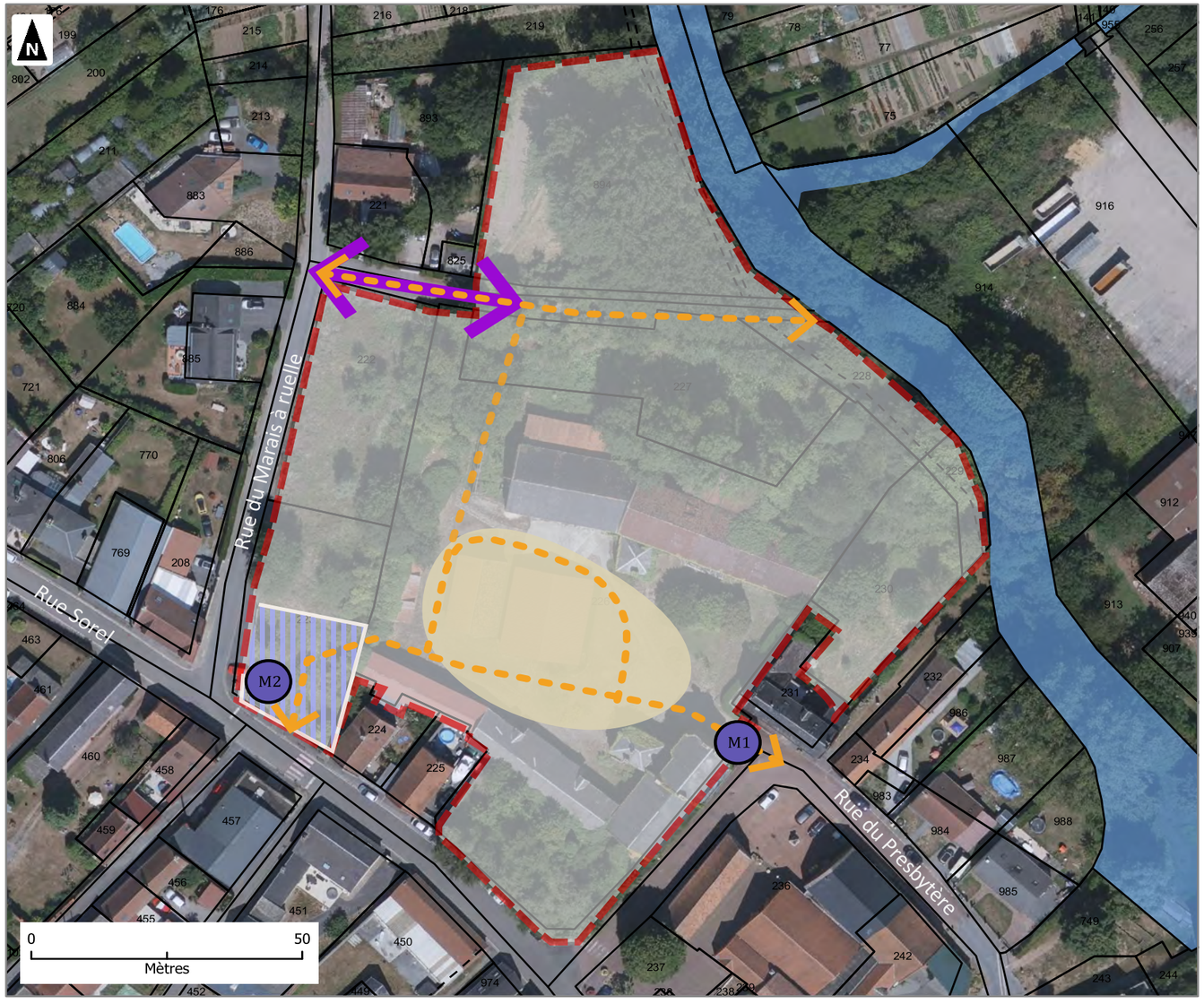
F3





Les nouvelles constructions implantées le long de la rue du Marais à Ruelle devront s'intégrer dans le front bâti existant.
Elles pourront être implantées soit selon un axe parallèle à la rue du Marais soit perpendiculairement et desservies par de petites allées
Ce principe permettra de structurer la façade urbaine, d'assurer une transition douce avec le cœur de ferme et de renforcer la continuité du bâti dans le tissu villageois.

Schéma d'aménagement - organisation des déplacements



L'aménagement doit permettre une accessibilité douce et apaisée, respectueuse du caractère patrimonial du site.

Principes de desserte :

- Privilégier un accès principal pour les véhicules depuis la rue du Marais à Ruelle.
- Privilégier une liaison douce interne permettant de traverser le site vers la rue Sorel et la rue du Presbytère.
- Mettre en place des liaisons piétonnes sécurisées connectant le site au centre-bourg et aux espaces publics existants.
- Les nouvelles voies internes seront traitées comme des zones de rencontre (20 km/h) afin de garantir la cohabitation entre piétons, cycles et véhicules et assurer l'accessibilité.

M1

- Préserver au maximum le pavage existant, témoin du passé agricole.

Stationnement :

M2

- Les stationnements seront mutualisés à l'échelle de l'opération. Ils devront être végétalisés et réalisés en matériaux perméables.
- Prévoir des places de stationnement nécessaires à l'opération, et, au minimum cinq places de stationnement public supplémentaires au carrefour des rues Sorel et du Marais à Ruelle, afin de répondre aux besoins des équipements alentours.

LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès véhicules à créer
- Liaisons douces à créer
- Espace libre à conserver sans stationnement
- Espace de stationnement mutualisé

Principes inspirants

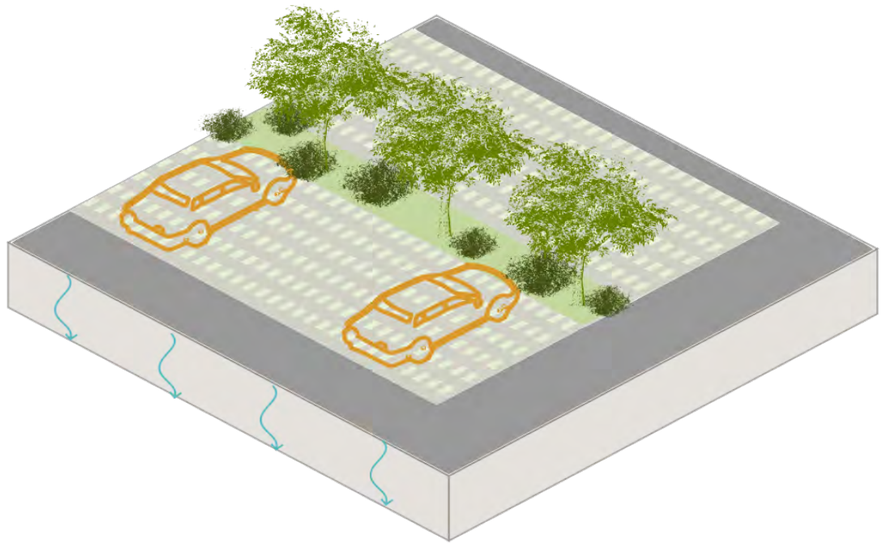
Organisation des déplacements

M1



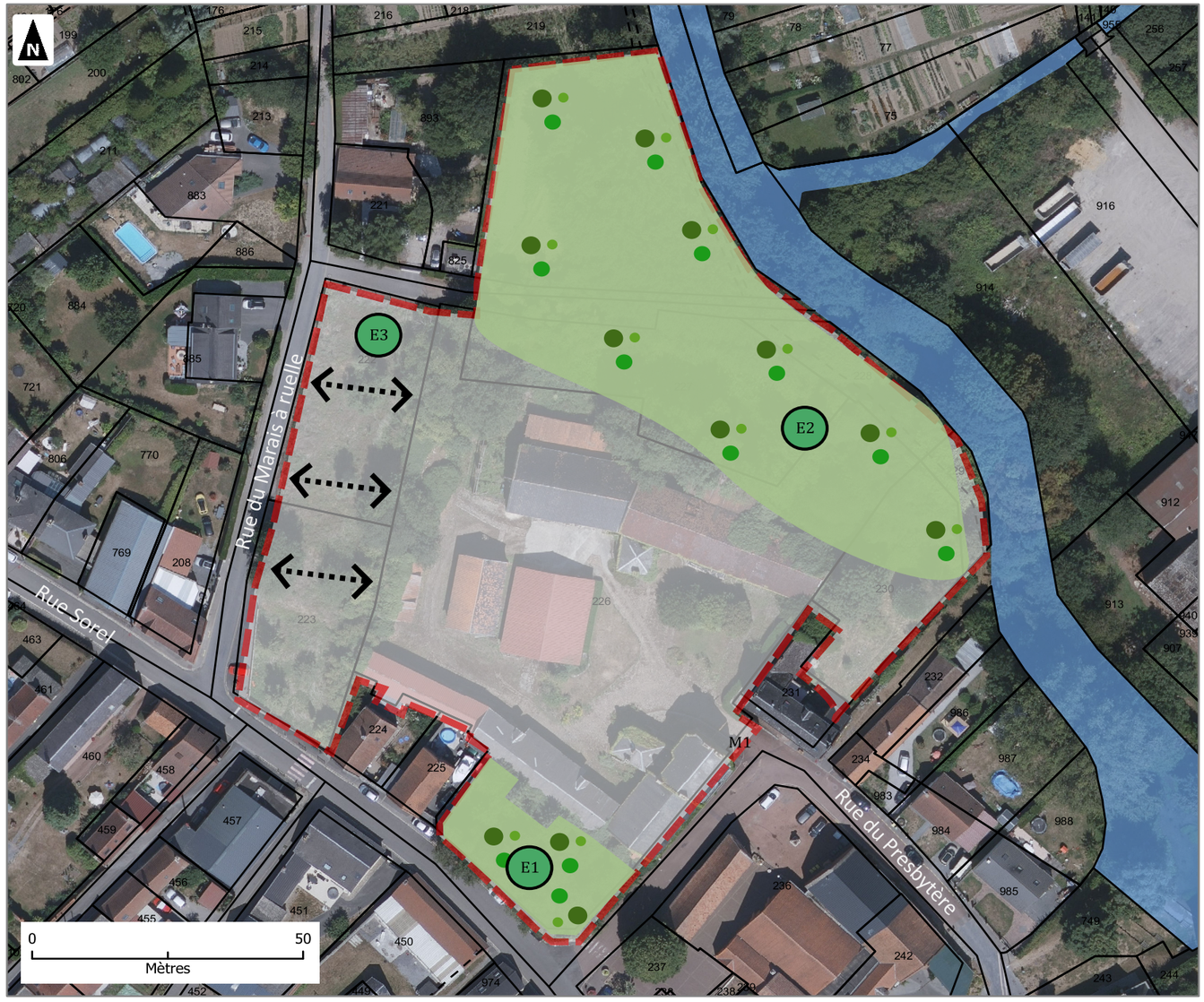
L’entrée principale de la ferme, caractérisée par son pavage ancien, constitue un élément patrimonial majeur.
Ce pavage devra être conservé et intégré dans le projet comme un cheminement piéton central, favorisant l’accès doux au cœur du site.

M2



Les aires de stationnement devront être végétalisées et perméables, intégrées dans le paysage.
Elles seront réalisées en revêtements drainants permettant l’infiltration naturelle des eaux pluviales à la parcelle.
Ce principe contribuera à limiter le ruissellement, à maintenir un sol vivant et à renforcer la présence végétale dans l’aménagement.

Schéma d'aménagement - environnement, paysage et risques



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Espaces végétalisés à conserver et pouvant faire l'objet d'aménagements paysagers
- Cours d'eau
- Favoriser les échanges entre la rue du Marais et la ferme, à travers l'opération de logements neufs

Le site présente une valeur paysagère et écologique forte, qu'il convient de renforcer dans le cadre du projet.

Préservation et mise en valeur du paysage :

E1
- Préserver l'espace végétalisé de la rue Sorel, véritable filtre paysager à l'entrée du site.
- Maintenir la frange végétale au niveau du mur d'enceinte, pour assurer la continuité paysagère et écologique.

E2
- Conserver et renforcer l'espace végétalisé au nord du site. Il doit servir de zone tampon vis-à-vis du risque d'inondation.
- Les aménagements publics ou ouverts au public doivent présenter des espaces végétalisés.
- Favoriser les échanges entre la rue du Marais et la ferme, à travers l'opération de logements neufs (venelles, perceptions visuelles, axes verts, etc.)

Prévention des risques :

E2
- Le secteur nord étant soumis à un aléa d'inondation, les projets ne devront pas intégrer de cave ou de sous-sols.

E3
- Les clôtures ainsi que les murs et murets devront rester perméables à la petite faune et au passage de l'eau (ruissellement et inondations).

Objectifs environnementaux :
- Les abords de la voirie devront permettre une gestion alternative des eaux pluviales (noues, surfaces drainantes).
- Les plantations seront composées d'essences locales et variées, favorisant la biodiversité et la continuité écologique.
-Les espaces végétalisés à créer participeront à la mise en valeur du patrimoine bâti, à la fraîcheur urbaine et à la continuité écologique du site.
-Un inventaire écologique préalable à l'aménagement est fortement recommandé.

Principes inspirants

Environnement, paysages et risques

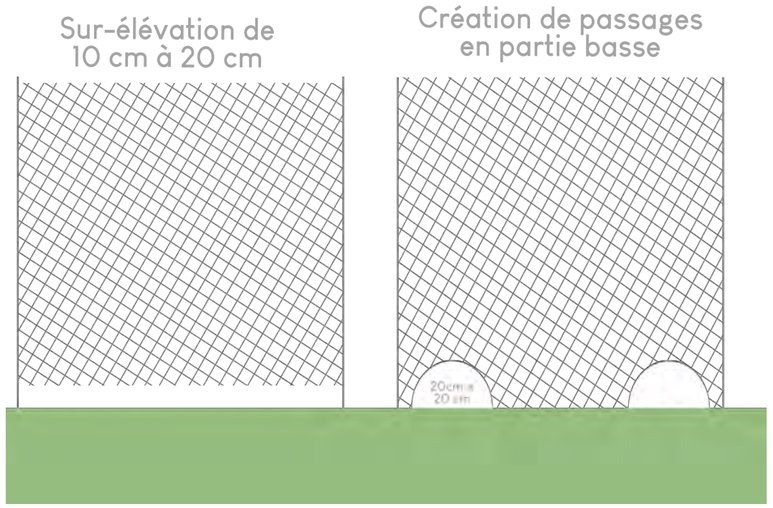
E1



E2



E3

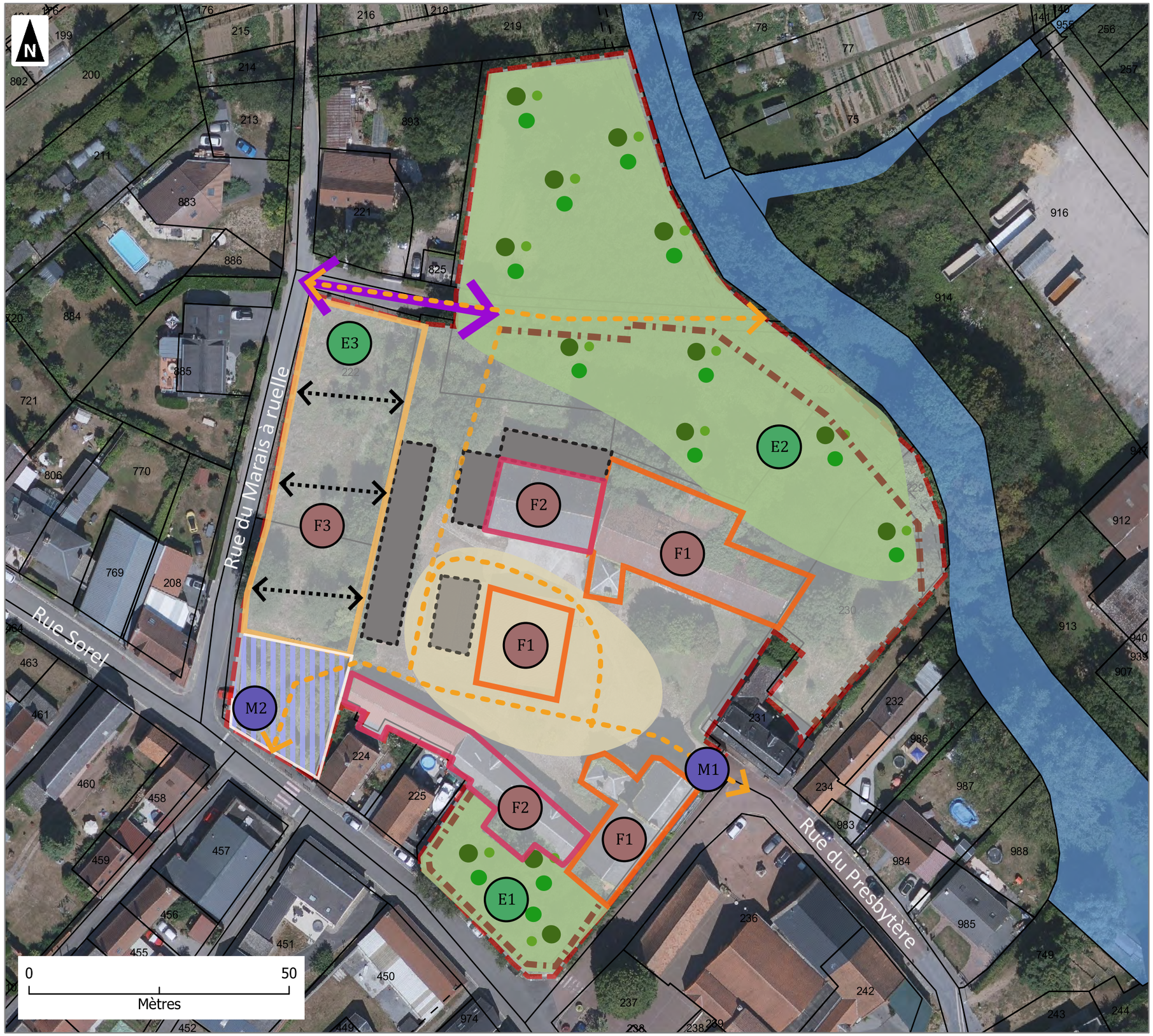


Deux espaces végétalisés existants devront être conservés et renforcés :
- le long de la rue Sorel, en tant que filtre paysager et zone d'ombrage en entrée de site ;
- au nord de l'opération, afin d'assurer une continuité écologique et paysagère et de limiter les impacts liés au risque d'inondation.

Ces espaces seront valorisés par des plantations d'essences locales et des aménagements favorisant la biodiversité.

Les clôtures et aménagements en limite d'espaces naturels ou végétalisés devront être perméables à la petite faune.
Il est recommandé d'utiliser des haies diversifiées, grillages ajourés ou clôtures discontinues, laissant des passages d'au moins 20 à 25 cm sous les clôtures pleines.
Ces dispositions permettront de préserver les continuités écologiques et de maintenir les échanges entre les différents habitats naturels du site

Schéma d'aménagement - synthèse



LEGENDE

Périmètre de l'OAP

Formes urbaines et architecturales et vocations du bâti

Bâti à démolir ou à réhabiliter

Bâti à préserver dans ses caractéristiques architecturales

Bâti à réhabiliter ou à reconstruire

Espace à prioriser pour la création de nouveaux logements

Mur d'enceinte à préserver

Organisation des déplacements

Espace libre à conserver et sans stationnement

Principe d'accès véhicules à créer

Liaisons douces à créer et favoriser

Espaces de stationnement mutualisé

Environnement, paysages et risques

Espaces végétalisés à conserver et pouvant faire l'objet d'aménagements paysagers

Cours d'eau

Favoriser les échanges entre la rue du Marais et la ferme, à travers l'opération de logements neufs