Commune de

NOYELLES-SUR-ESCAUT

Modification simplifiée du PLU



Notice de présentation

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,

393 677 240 RCS DOUAI - APE 7112B - SASU au capital de 200 000 €

auddicé environnement
Hauts-de-France
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agir pour l'avenir
de vos projets
contact.environnement@auddice.com
auddice.com

Commune de

NOYELLES-SUR-ESCAUT

Modification simplifiée du PLU

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	24/02/2026	Modification simplifiée du PLU

393 677 240 RCS DOUAI - APE 7112B - SASU au capital de 200 000 €

auddicé environnement
Hauts-de-France
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agir pour l'avenir
de vos projets
contact.environnement@auddice.com
auddice.com

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 7

1.2 Contexte réglementaire 8
1.3 Le choix de la procédure 12

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS 14

1.1 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de la ferme Solau-Dubus 15
1.1.1 Exposé des modifications et justifications 15
1.1.2 Modifications envisagées 17

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE 25

1.1 Contexte de l'évaluation environnementale 26
1.2 Incidences du projet 31
1.2.1 Analyse des incidences 31
1.2.2 Synthèse des incidences 33

ADAPTATIONS AVANT L'APPROBATION 34

ANNEXE 35

INTRODUCTION

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation (constitué de plusieurs tomes et d'un diagnostic foncier à l'échelle de chaque commune) qui établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement et de valorisation de certains secteurs spécifiques sur le territoire.
- Le règlement graphique, qui fixe les limites de zonage, identifie les réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, localise les éléments de patrimoine bâti ou naturel protégés dans le cadre du PLU, etc. ;
- Le règlement écrit, qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire (délimitées sur le règlement graphique) ;
- Les annexes, qui contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux, etc.

La commune de Noyelles-sur-Escaut est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 mars 2014.

Cette procédure constitue par conséquent la Modification Simplifiée n°1 du PLU de Noyelles-sur-Escaut.

L'objectif poursuivi est le suivant :

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle sur le site de la ferme Solau – Dubus. Ce besoin fait écho à une étude réalisée par le CAUE du Nord qui a permis d'identifier les principaux enjeux de reconversion du site dans le cadre d'une démarche participative.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1.2 Contexte réglementaire

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L. 153-36 à L. 153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

- **Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- **Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- **Article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- **Article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

- **Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-40-1 du Code de l'Urbanisme

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-42 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

▪ Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

▪ Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

▪ Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

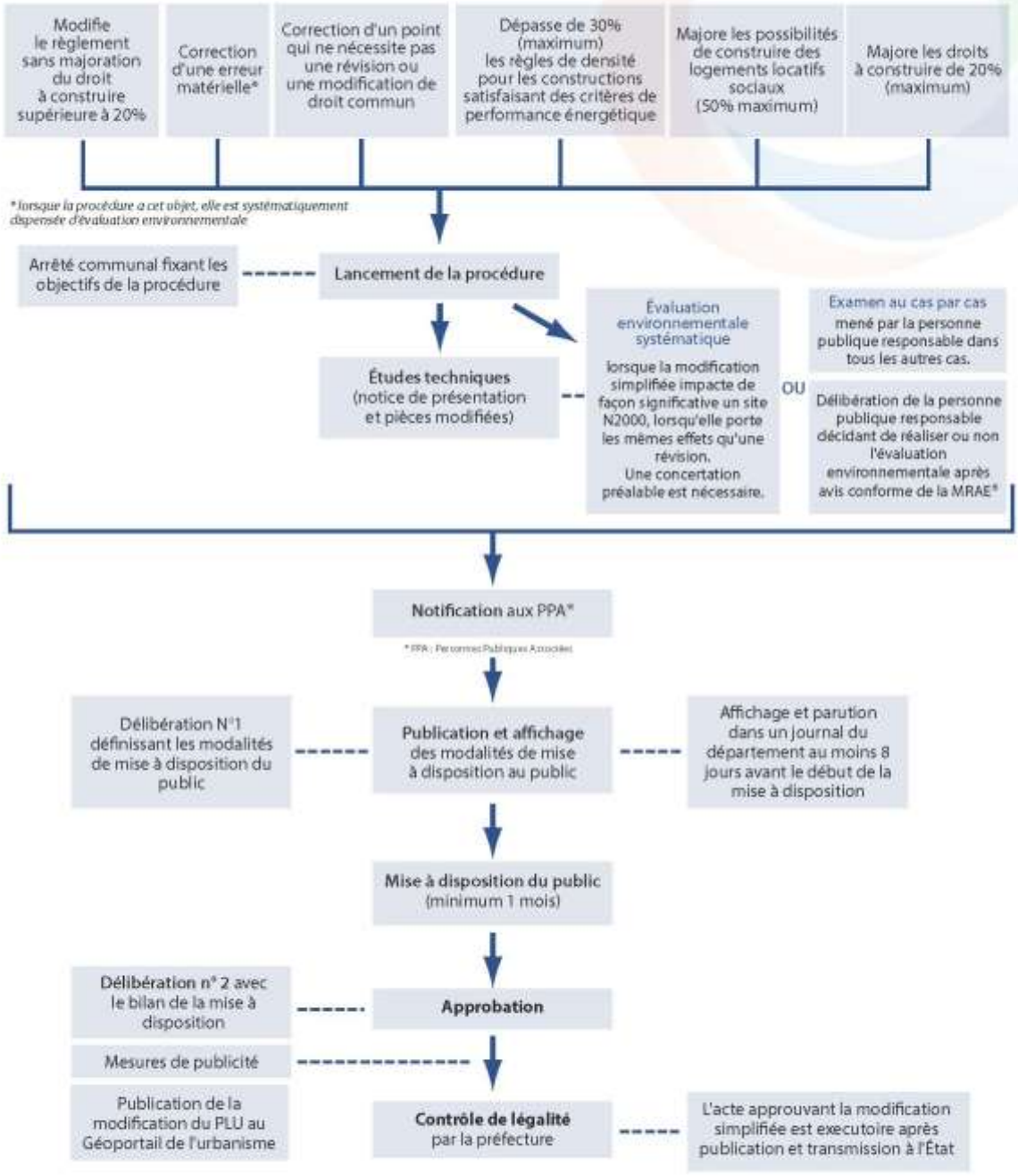
1.3 Le choix de la procédure

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification simplifiée du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées. En effet, en dehors des éléments corrigés au sein du règlement graphique et des OAP, aucune autre pièce du PLU ne sera modifiée.

La présente procédure de modification peut ainsi s'opérer selon une procédure simplifiée du PLU, elle n'a pas pour objet de porter atteinte aux orientations définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de majorer les droits à construire de plus de 20%.

Articles	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD ; - Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC), d'une zone A ou d'une zone N ; - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ; - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ; - Création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.	La présente modification n'envisage pas de modifier les orientations du PADD, ni de réduire une protection, ou de modifier une zone agricole ou naturelle. Les adaptations qui seront apportées n'induisent pas de graves risques de nuisances. La procédure a pour principal objectif d'adapter le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation. La présente procédure n'entre pas dans le cadre de la révision.
L153-34	Possibilité de révision selon une procédure allégée avec examen conjoint de l'Etat si le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies au sein du PADD et que la révision a uniquement pour objet de : - Réduire un EBC, une zone A ou N ; - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité urbaine des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté ; - d'induire de graves risques de nuisance.	Pour les raisons exposées précédemment, la procédure à mener est celle de la modification. Le projet ne nécessite donc pas de suivre une procédure de révision allégée.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	**Le projet envisage de créer une OAP et entre donc dans ce cas de figure.**
L153-41	Le projet est soumis à enquête publique si la modification a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % ; - De diminuer les possibilités de construire ; - De réduire la surface d'une zone U ou AU ; - D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.	Le projet envisage une adaptation mineure, à savoir de créer une orientation d'aménagement et de programmation. Elle n'a pas pour objectif de majorer les droits à construire de plus de 20% La procédure à mener n'est donc pas celle de la modification de droit commun comprenant la réalisation d'une enquête publique.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, et dans les cas prévus au II de l'article L153-31.	**Pour les raisons exposées ci-dessus, la procédure à mener est celle de la modification simplifiée. Le projet peut donc s'opérer selon une procédure simplifiée.**

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

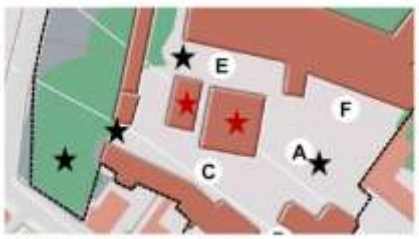


CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

1.1 Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de la ferme Solau-Dubus

1.1.1 Exposé des modifications et justifications

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche globale de valorisation du patrimoine bâti et de revitalisation du centre-bourg. À la suite d'une étude conduite par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), la Ferme Dubus – Solau a été identifiée comme un site à fort enjeu patrimonial et urbain, en raison de son implantation stratégique au cœur du village et de la qualité architecturale de son bâti rural. Témoignage de l'histoire agricole et brassicole locale, cette ferme à cour carrée constitue un repère paysager et identitaire majeur, aujourd'hui inoccupé et partiellement dégradé. Le site se localise sur les parcelles B222, 223, 226 à 230 et 894.



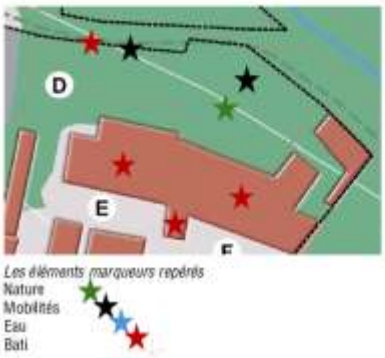
Secteur 1 : La grande cour et l'ancienne pâture côté rue du Marais

Lieu auparavant très animé
De l'espace, grande cour pavée, présence de rails (origine occupation allemande ?)
Trois hangars ouverts (halles, la principale centrale est en creux et servait de stabulation)
Trois accès possibles : vers l'Escaut, le centre-village et la rue du marais

Les éléments marqueurs repérés
Nature
Mobilités
Eau
Bati







Secteur 2 : Les grandes granges, leur espace vert arrière jusqu'au mur de clôture

Ferme aux activités mixtes : brasserie (vieille brasserie du XVIIIème siècle en ruine), culture, élevage
Trace d'anciens jardins potagers
Patrimoine bâti important vraisemblablement d'époque différente : grange, hangar, logis saisonnier, stockage d'aliment, abri de matériel agricole (auvent)





Secteur 3 : L'habitation, les étables et le jardin-verger de l'habitation

Patrimoine bâti
important vraisemblablement d'époque différente : habitation principale, étable, hangar, porches
Bâtiments plus ou moins en bon état
Ancien verger attenant à l'habitation



L'étude du CAUE a mis en évidence le potentiel de reconversion de ce site, capable d'accueillir un projet de mixité fonctionnelle et sociale tout en respectant l'âme du lieu. La commune souhaite donc, par la création d'une OAP (sur environ 13 000m²), encadrer le développement futur du site afin de garantir la préservation de ses caractéristiques patrimoniales tout en permettant l'accueil de nouveaux logements et d'espaces publics de qualité.

Cette modification du PLU vise ainsi à traduire ces orientations dans le document d'urbanisme, en définissant des principes clairs d'organisation urbaine, de gestion des déplacements et de préservation environnementale. L'objectif est de faire de la Ferme Dubus – Solau un espace de vie mixte, attractif et exemplaire.

Le site étant situé en zone urbaine (UA et UAi) sur la quasi entièreté de son emprise en dehors de la parcelle B894, classée en zone naturelle (N). Le règlement graphique sera adapté pour faire apparaître le périmètre de l'OAP. En revanche, le règlement écrit n'a pas besoin d'être modifié.

1.1.2 Modifications envisagées

1.1.2.1 Modifications des OAP

OAP après modification
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



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



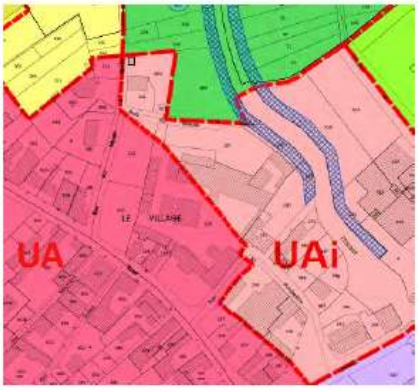
Le café
Le café « Chez Françoise », installé dans un bâtiment en briques, constitue un lieu central et convivial du bourg, favorisant les rencontres et les échanges quotidiens entre habitants.
À proximité immédiate se trouve le cabinet du notaire.

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



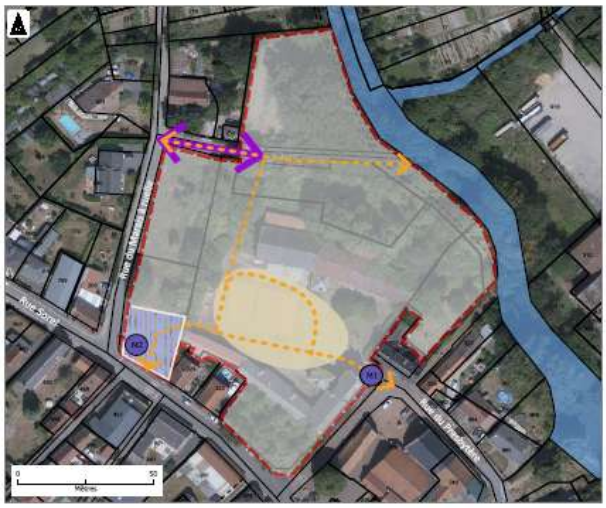

La ferme Solau-Dubus constitue un ensemble rural typique organisé autour d'une cour carrée.
L'organisation carrée des bâtiments formant l'enclos de la cour devra être conservée et valorisée, tout en permettant la réaffectation des volumes intérieurs à de nouveaux usages (habitat, services, artisanat 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



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

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

M1

Stationnement :
- 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.

M2

Principes inspirants

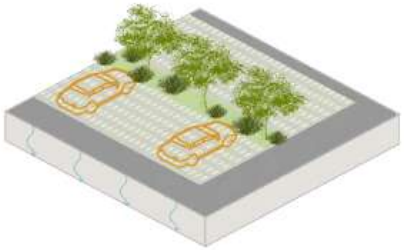
Organisation des déplacements

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.

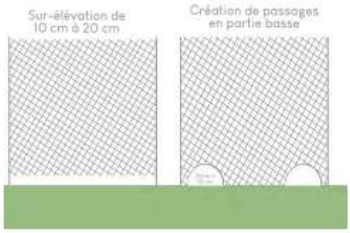
Principes inspirants

Environnement, paysages et risques

E1 E2 E3





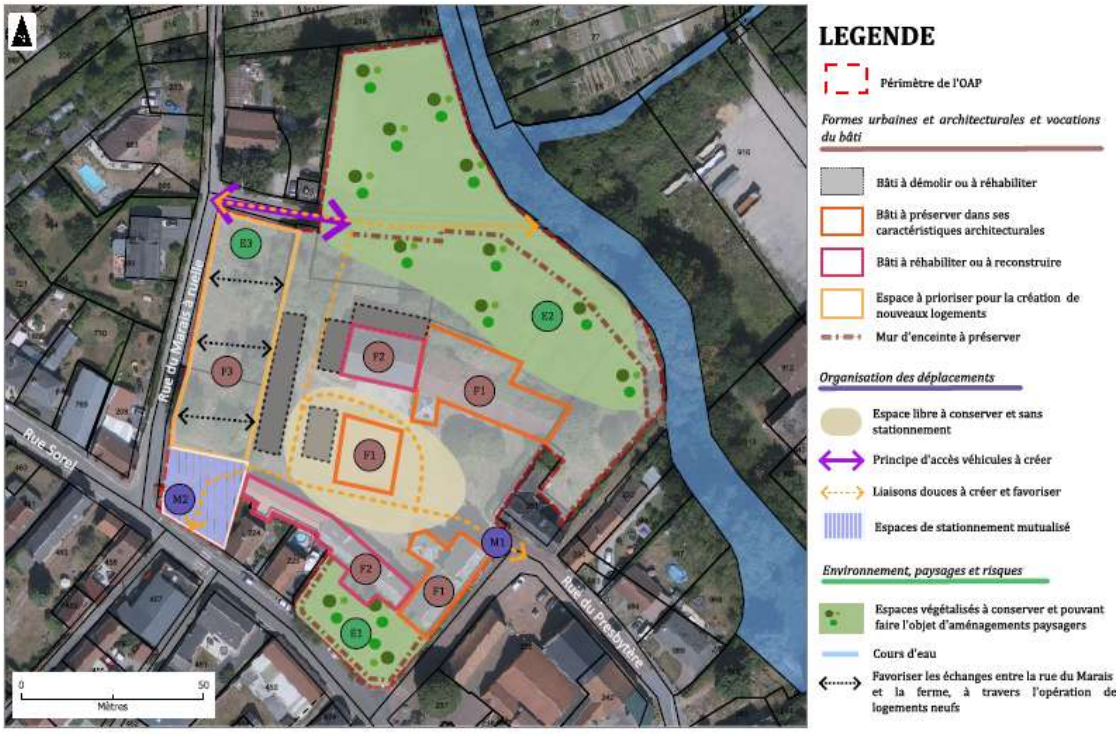


Deux espaces végétalisés existants devront être conservés et renforcés :
- le long de la rue Sorel, en tant que filtre paysager et zone d'ombrage en entrée de site ;
- au nord de l'opération, afin d'assurer une continuité écologique et paysagère et de limiter les impacts liés au risque d'inondation.

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

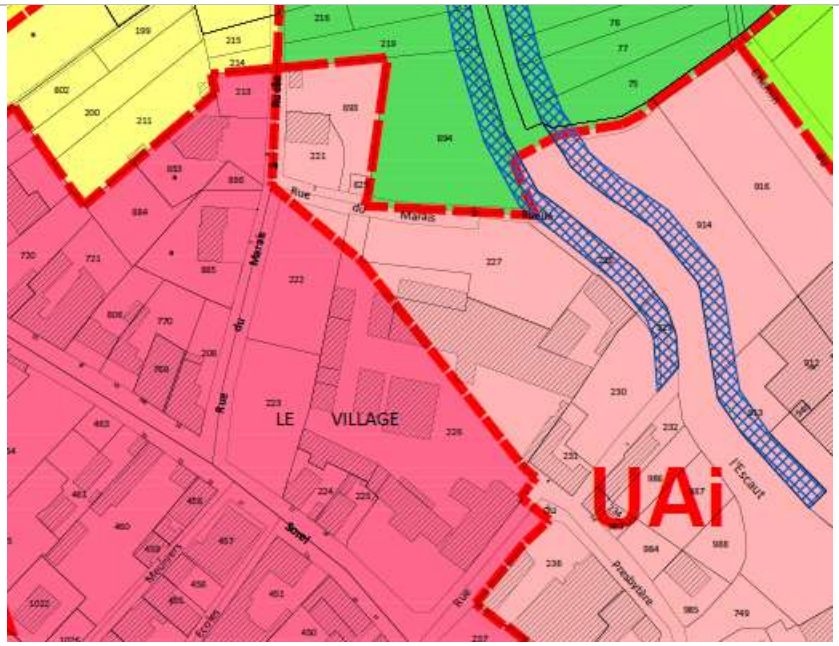
Les clôtures et aménagements en limite d'espaces naturels ou végétalisés devront être perméables à la petite faune.
Il est recommandé d'utiliser des haies diversifiées, grillages ajourés ou clôtures discontinues, laissant des passages d'au moins 20 à 25 cm sous les clôtures pleines.
Ces dispositions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

Schéma d'aménagement - synthèse

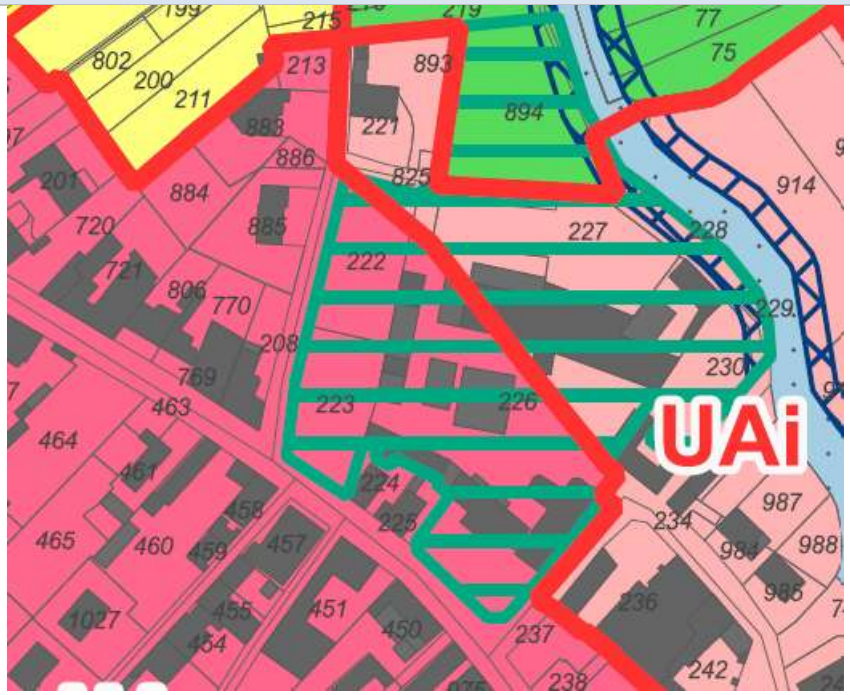


1.1.2.2 Modification du règlement graphique

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

1.1 Contexte de l'évaluation environnementale

Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L104-1 à L104-5, R104-1 à R104-2 du Code de l'Urbanisme.

▪ Article L104-1

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

▪ Article L104-2

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

▪ Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

▪ Article L104-4

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

▪ Article L104-5

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Le **décret n°2021-1345 du 13/10/2021** portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a **précisé les dispositions** suivantes **dans le cadre d'une modification**. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification de droit commun ou simplifiée lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, pour permettre la mise en compatibilité des dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme avec le PCAET, PPA et le Schéma d'aménagement régional (Articles L. 131-7 et L. 131-8 du Code de l'urbanisme).
- De leur modification de droit commun ou simplifiée autre que celle mentionnée précédemment s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement*.

* au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ou la rectification d'une erreur matérielle ne sont pas soumises à évaluation environnementale.



La présente procédure n'a pas pour objet d'affecter un site naturel.

La modification simplifiée du PLU fera donc l'objet d'un examen au cas par cas personne publique responsable conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme.

▪ Extrait de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense

d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

- **Extrait de l'article R104-34 du Code de l'Urbanisme :**

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

N° de l'article	Justification ou localisation des éléments dans la notice de présentation
1. Description des évolutions apportées au PLU	La commune de Noyelles-sur-Escaut détient un PLU, approuvé le 04/03/2014. La présente procédure constitue la première modification simplifiée du PLU de Noyelles-sur-Escaut.
2.a. Caractéristiques principales du document d'urbanisme	Le PLU de Noyelles-sur-Escaut se compose de différents documents qui sont : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit, et les annexes. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du PLU est structuré autour de 8 axes : A. Axe 1 –Préserver l'environnement et les paysages B. Axe 2 – Accroitre la biodiversité des milieux naturels C. Axe 3 –Développer les loisirs et la convivialité D. Axe 4 – Asseoir une croissance démographique maitrisée E. Axe 5 – Proposer des équipements adaptés aux besoins F. Axe 6 – Soutenir l'activité économique locale G. Axe 7 – Gérer et sécuriser les besoins de déplacements H. Axe 8 – Entretenir et valoriser le patrimoine
2.b. Objet de la procédure d'évolution	La présente procédure de modification du PLU a pour objectif : - Créer une OAP et l'ajouter au règlement graphique
2.c. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	Se référer au chapitre suivant « Incidences du projet ». *Ce volet est adapté aux enjeux environnementaux liés à la procédure.*
2.d. Raisons pour lesquelles le projet ne serait pas soumis à l'Evaluation Environnementale	Se référer au chapitre suivant « Incidences du projet » et à la conclusion.

Tableau 1. Eléments de justification de l'étude au cas-par-cas portée par la personne publique responsable

1.2 Incidences du projet

1.2.1 Analyse des incidences

Consommation foncière

La modification du PLU n'entraîne **aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation** en extension du tissu bâti. Le projet s'inscrit dans une **logique de la** reconversion d'un site déjà urbanisé et partiellement bâti classé en zone urbaine.

L'OAP vise avant tout la **réhabilitation du patrimoine existant** et la **requalification de bâtiments désaffectés**, avec aussi la possibilité de densification avec la construction de logements neufs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Le projet n'aura aucune incidence sur ce volet.

Activité agricole

La présente modification ne prévoit de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ni ne prévoit de modifier la réglementation de la zone agricole.

Le site de la Ferme Dubus – Solau est **intégré au cœur du village** et ne relève d'aucun périmètre agricole exploité.

Le projet n'aura aucune incidence sur ce volet.

Topographie et paysage

La topographie du secteur, relativement plane et homogène, ne sera pas modifiée.

Au contraire, la préservation de la forme urbaine en cour carrée, des murs d'enceinte et des volumes existants permet de maintenir la lecture du paysage villageois traditionnel et de conforter l'identité rurale du bourg.

Le projet a ainsi une incidence positive sur la qualité paysagère, en assurant la continuité du bâti patrimonial.

Biodiversité et continuité écologique

L'OAP identifie la préservation de deux espaces végétalisés majeurs :

- l'un en bordure de la rue Sorel,
- l'autre au nord de l'opération, jouant un rôle de relais pour la trame verte locale.

Ces espaces, associés à la conservation des haies et à la création de clôtures perméables à la petite faune, contribuent à maintenir la perméabilité écologique du site.

La commune n'est concernée par aucune ZNIEFF ou site Natura 2000.

Le projet n'induit aucune artificialisation nouvelle significative et offre au contraire des opportunités de renaturation à travers les aménagements paysagers, les jardins et les espaces publics végétalisés.

Le projet aura une incidence positive sur ce volet.

Ressource en eau

Le projet prévoit la création de nouveaux logements, induisant mécaniquement une légère augmentation de la consommation d'eau potable et des rejets d'eaux usées domestiques. Ces effets restent modérés et compatibles avec les capacités du réseau communal existant. En parallèle, le projet adopte une gestion intégrée des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, stationnements perméables, noues végétalisées et pavages drainants. Ces dispositifs permettront de compenser les effets liés à l'imperméabilisation partielle et de préserver le bon fonctionnement du cycle de l'eau.

Le projet aura donc une incidence faible et maîtrisée sur la ressource en eau.

Prise en compte des risques

Le site, situé à proximité de l'Escaut et soumis localement à un aléa d'inondation faible à moyen, fera l'objet d'une conception rigoureuse en matière de gestion des eaux pluviales.
Les aménagements prévus privilégient :

- l'infiltration à la parcelle,
- des revêtements perméables pour les stationnements,
- absence de sous-sols

Le projet participe à la limitation du ruissellement et à la préservation du cycle naturel de l'eau.

Le projet aura une incidence positive sur le volet.

Mobilité et déplacement

Le site de projet concerné par la modification est situé au sein de la partie actuellement urbanisée et est déjà classé en zone urbaine.

Le projet vise à améliorer la perméabilité et la desserte interne du site tout en favorisant les modes de déplacement doux.

Deux accès principaux sont prévus :

- depuis la rue du Presbytère,
- et depuis la rue du Marais à Ruelle,

Des liaisons piétonnes et cyclables seront créées, notamment à partir du pavage historique conservé à l'entrée du corps de ferme, réaffecté en cheminement doux.

Les espaces de stationnement végétalisés et infiltrants seront localisés à l'arrière des bâtiments principaux, afin de préserver la qualité visuelle et patrimoniale du site.

Le projet renforce ainsi la cohérence des mobilités locales et s'inscrit dans une logique de mobilité apaisée et partagée.

Le projet aura une incidence positive sur ce volet.

1.2.2 Synthèse des incidences

Les incidences de cette première modification simplifiée du PLU sont les suivantes :

Thèmes	Projet de modification simplifiée
Consommation foncière	La présente modification du PLU, visant à instituer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur de la Ferme Dubus – Solau, n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle **Le projet n'aura aucune incidence sur ce volet.**
Activité agricole	Le site est situé en cœur de village et ne relève pas d'un usage agricole actif. La modification du PLU n'impacte ni la vocation ni la superficie des zones agricoles du territoire communal. **Le projet n'aura aucune incidence sur ce volet.**
Topographie et paysage	Les interventions envisagées n'impliquent pas de modifications significatives du terrain naturel. Au contraire, la préservation de la cour carrée, des volumes existants et des murs d'enceinte contribue à maintenir la lecture du paysage villageois traditionnel**. Le projet aura une incidence positive sur ce volet.**
Biodiversité et continuités écologiques	Le site n'est pas compris dans une ZNIEFF ou Natura 2000. La modification intègre la préservation de deux espaces végétalisés structurants, situés le long de la rue Sorel et au nord du site, ainsi que le maintien des franges paysagères et des clôtures perméables à la petite faune. **Le projet aura une incidence positive sur ce volet.**
Ressource en eau	Le projet prévoit la création de nouveaux logements, induisant mécaniquement une légère augmentation de la consommation d'eau potable et des rejets d'eaux usées domestiques. Ces effets restent modérés et compatibles avec les capacités du réseau communal existant. En parallèle, le projet adopte une gestion intégrée des eaux pluviales : infiltration à la parcelle, stationnements perméables, noues végétalisées et pavages drainants. Ces dispositifs permettront de compenser les effets liés à l'imperméabilisation partielle et de préserver le bon fonctionnement du cycle de l'eau. **Le projet aura une incidence faible et maîtrisée.**
Prise en compte des risques	Le projet prend en compte la présence d'un aléa d'inondation au nord du périmètre. L'OAP impose des prescriptions adaptées : absence de sous-sols, limitation des volumes bâtis dans les secteurs sensibles et rehausse éventuelle des constructions. Aucune aggravation du risque n'est envisagée. Le projet participe à la limitation du ruissellement et à la préservation du cycle naturel de l'eau. **Le projet aura une incidence positive sur le volet.**
Mobilité et déplacements	Le site de projet se situe en plein de cœur du bourg de la commune. Deux accès principaux sont prévus depuis la rue du Presbytère et la rue du Marais à Ruelle, complétés par des liaisons douces internes et la requalification du pavage historique en cheminement piéton. La modification du PLU contribue à une mobilité apaisée et partagée au sein du centre-bourg. **Le projet aura une incidence positive sur ce volet.**

En conclusion, la présente modification simplifiée portant sur la création d'une OAP et de sa reprise sur le règlement graphique n'engendre aucun impact environnemental négatif.

ADAPTATIONS AVANT L'APPROBATION

À la suite de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la mise à disposition auprès du public, la commune a fait le choix de modifier le projet. En effet, prenant en compte la demande de la MRAe visant à renforcer la prise en compte des enjeux de biodiversité, l'OAP a été complétée pour indiquer qu'un inventaire écologique préalable à l'aménagement est fortement recommandé..

ANNEXE

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 059-215904384-20251211-2025_18_01-AI

NOYELLES-SUR-ESCAUT
Un village fleuri où il fait bon vivre.

DÉPARTEMENT DU NORD

Mairie de Noyelles-sur-Escaut
59159 NOYELLES-SUR-ESCAUT
Tél : 09 86 70 25 74 / 07 86 26 08 97
Email : mairie@noyelles-sur-escaut.fr

Villes et Villages Fleuris

N°2025_18

COMMUNE DE NOYELLES-SUR-ESCAUT

Arrêté prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU de Noyelles-sur-Escaut

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 à L. 153-48, L. 153-1 et L.151-1,
Vu le schéma de cohérence territorial du Cambrésis approuvé le 23 novembre 2012,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noyelles-sur-Escaut, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 04 mars 2014,

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée du PLU a pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

CONSIDÉRANT que la nécessité d'adapter le PLU afin de permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Ferme Solau-Dubus, identifié comme un site à enjeux pour le développement communal ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite simplifiée ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 059-215904384-20251211-2025_18_01-AI

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Noyelles-sur-Escaut est prescrite ;

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site de la ferme Solau-Dubus ;

Article 3 : Un bureau d'études d'urbanisme sera chargé de la réalisation de la modification simplifiée du PLU ;

Article 4 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant la mise à disposition du public.

Article 5 : La modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public pendant 1 mois conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, dont les modalités de mise à disposition sont les suivantes :

- Dossier consultable sur le site Internet de la commune ;
- Dossier papier mis à disposition en mairie de Noyelles-sur-Escaut, aux horaires habituels d'ouverture de la Mairie.

Le public pourra consigner ses observations :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet, qui sera tenu à la disposition du public en Mairie de Noyelles-sur-Escaut pendant la durée de la mise à disposition ;

Cette modalité de mise à disposition sera affichée en mairie de Noyelles-sur-Escaut ainsi qu'une mention sur le site Internet de la commune.

Article 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 7 : A l'issue de la mise à disposition, Madame le Maire, en présente le bilan au Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet de modification simplifiée éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Noyelles-sur-Escaut pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Fait à Noyelles-Sur-Escaut le 11 décembre 2025

Le Maire

Valérie VAILLANT