

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE DOUAI

**DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA VILLE DE
GUESNAIN
Séance du 28 novembre 2024**

L'an deux mille vingt quatre , le vingt huit novembre , à dix huit heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de GUESNAIN s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Madame LUCAS Maryline à la suite d'une convocation régulière qui lui a été faite le 22 novembre 2024 laquelle convocation a été affichée à l'entrée de la MAIRIE conformément à la loi.

Nombre de membres

- en exercice : 27
- Présents : 24
- Votants : 24

Présents :

Madame LUCAS Maryline – Maire
Messieurs et Mesdames AMADEI Corinne- SAENEN Romuald – FERMEN Claudine
- CASPERS Mauricette – CARRE Odilon – Adjoins
Messieurs et Mesdames SENEZ Jean-Pierre - PLANCKE Dorothee - LAMBERT
Gaston -KAPOUN Jean-Jacques - PILNIAK Alain - KHELIFA Armelle - CANIVET
Bertrand – MARTIN Nuccia – WILLERVAL Aurore - EZAHOUID Mohamed -
BLANCHARD Perrine - DELCAMBRE Chantal - MORAWIEC Laurent – DEVRED
Sylvain – DUCATILLION Béatrice.

Absents ayant donné procuration

Madame TAIRA Marylène à Monsieur CARRE Odilon
Monsieur LAHSEN BEN BRAHIM Mohamed à Madame CASPERS Mauricette
Monsieur DOISY Bernard à Monsieur SAENEN Romuald

Absents :

Messieurs DEFAUQUET Gérald - GOLA Eric – Madame LEVEQUE Jennifer

Secrétaire de séance : Monsieur Jean Pierre SENEZ

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 1 du PLAN LOCAL D'URBANISME
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA
PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Le Conseil Municipal,

· Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

· Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

· Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 40, les articles L.153-45 à L.153-48 et R.153-20 à R.153-22 ;

SLOW

- Vu le Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 22 juin 2015 ;
- Vu l'arrêté en date du 19 juin 2024 prescrivant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu la délibération en date du 12 février 2024 fixant les modalités de la mise à disposition du public ;
- Vu la décision de l'Autorité environnementale en date du 15 mai 2024 ;
- Vu les avis des personnes publiques associées ;
- Vu les pièces du dossier mises à disposition du public, du 1^{er} au 31 juillet 2024 ;

Considérant les avis motivés des Personnes publiques Associées (PPA) et observations du public enregistrés et conservés lors de la mise à disposition du public ;

Considérant que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme mis à la disposition du public a fait l'objet des modifications suivantes pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier et des observations du public. Les avis des PPA et observations du public, ainsi que les réponses apportées, sont énoncés dans le tableau de synthèse annexé à la présente délibération.

Les modifications apportées pour l'approbation du dossier de modification simplifiée sont les suivantes :

- Correction du plan de zonage concernant une erreur matérielle dans la numérotation de l'emplacement réservé n°4 devenu n°1
- Correction du paragraphe « voirie » de l'OAP Nord afin de mettre en cohérence les principes d'accès avec la présente procédure de modification simplifiée
- Précision apportée à l'OAP Nord quant à la nécessité d'étudier l'accès depuis la rue de l'Egalité avec les services de l'arrondissement routier

Considérant que le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

Vu l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1er : D'approuver les modifications apportées au projet de modification simplifiée du PLU ;

Article 2 : D'approuver la modification simplifiée n° 1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;

Article 3 : D'autoriser Madame le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Article 4 : La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées, conformément à l'article L.153-11 du code de l'Urbanisme ;

- au Sous-Préfet,
- aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
- aux présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat,
- au président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains
- au président de l'organisme de gestion d'un parc naturel régional
- Éventuellement (au choix de la commune) aux maires des communes limitrophes : Lewarde, Dechy, Loffre, Roucourt

Article 5 : Le dossier approuvé sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet au titre du contrôle de légalité.

Article 6 : La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage est insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.153-21 du code de l'Urbanisme.

Article 7 : Le dossier sera également téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 8 : La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission à Monsieur le Sous-Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicités.

Certifié conforme,

Fait et délibéré en séance du 28 novembre 2024 ci-dessus mentionné,

Le Maire,

Maryline LUCAS

Le Secrétaire de séance,

Jean Pierre SENEZ



A large, dark, handwritten signature in black ink, which appears to be "Jean Pierre SENEZ", is written over the signature line.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE GUESNAIN

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et du public

Août 2024

Ce tableau ne reprend que les remarques nécessitant une réponse de la commune

Les observations sont les suivantes :

Observations	Remarques	Réponses
<p>Département du Nord</p>	<p>Après étude de votre dossier, le Département formule les demandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> concernant l'Emplacement Réserve (ER) au bénéfice du Département, il y a lieu d'en modifier la numérotation sur la cartographie du plan de zonage. Il est numéroté ER N°4 alors qu'il est N°1 dans la légende ; concernant l'OAP modifiée, il y a lieu de préciser que l'accès depuis la rue de l'égalité (RD 131A) devra être étudié avec les services de l'arrondissement routier (voirie.douai@lenord.fr). 	<p>La correction sera apportée au plan de zonage.</p> <p>La précision sera apportée à l'OAP</p>
<p>Douaisis Agglo</p>	<p>Pour l'OAP « Nord » dans le paragraphe « 11.2 Orientations particulières », vous indiquez : <i>un principe de bouclage routier de la voirie primaire sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis l'accès de la rue Ferrer, et l'accès de la rue de l'Égalité présentés ci-dessus</i> ». Or vous supprimez d'une part l'accès à partir de la rue Ferrer, et conditionnez d'autre part la réalisation de l'accès rue de l'Égalité au départ de l'entrée en place. Il conviendrait donc de supprimer cette phrase car ce bouclage devient impossible. Par voie de conséquence, les accès dits secondaires de la rue Brel deviennent des accès principaux. Les accès primaires et secondaires schématisés dans l'OAP sont donc à reconsidérer.</p>	<p>Le paragraphe « Voirie » sera mis en cohérence avec la modification.</p>
<p>SCoT du Grand Douaisis</p>	<p>Aussi, pour être compatible avec le SCoT, le phasage inscrit dans le PLU modifié doit être précisé, le cas échéant par un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, afin de garantir les principes de phasage et de temporalité inscrits dans le SCoT.</p> <p>Le projet de modification est partiellement compatible avec les orientations et objectifs du SCoT sur ce point.</p>	<p>La modification apportée vient préciser le phasage de réalisation des opérations en conditionnant l'ouverture du site Sud à la livraison complète du site Nord, alors qu'initialement l'ouverture est conditionnée à une livraison à 60%. Le principe de phasage et de temporalité n'est ainsi pas remis en cause, il s'en trouve même renforcé étant donné que la 2^e phase de la temporalité du SCoT (2030-2040) est désormais dans 5 ans.</p>

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

ID : 059-215902768-20241128-PLU1-DE

- Quid du maintien en l'état de la voyette située en fond de parcelle du 128 au 232 de la rue Francisco Ferrer ?

- Le désenclavement des fonds de parcelles constructibles du 128 au 232 rue Francisco Ferrer est il prévu ou possible via le nouveau lotissement ?

- Quid du remplacement des clôtures agricoles en limite des parcelles ?

**Monsieur et
Madame Delaby –
mise à disposition
du public**

- La voyette n'est pas une propriété communale, elle appartient à l'aménageur. Son aménagement est à la discrétion de l'aménageur du site.

- Le projet d'aménagement n'a pas pour objet de créer un accès ni une desserte pour les fonds des parcelles constructibles, voisines du site de l'opération. Cette éventualité est à la discrétion de l'aménageur du site.

- Souhaite que la voyette soit conservée.

- Souhaite un aménagement communal portant sur les espaces aux abords de la clôture afin de permettre une meilleure praticabilité pour l'entretien.

- Demande à ce que les limites des futures constructions soient clôturées par mesure de sécurité.

**Monsieur
Derveaux – mise à
disposition du
public**

- La voyette n'est pas une propriété communale, elle appartient à l'aménageur. Son aménagement est à la discrétion de l'aménageur du site.

- Cette remarque est sans lien avec la présente procédure.

- La procédure ne porte pas sur le règlement écrit des zones à urbaniser. Ce sera le futur règlement de lotissement qui pourra préciser les règles de construction, dont celles relatives aux clôtures.



	<p>Aussi, afin d'être compatible avec les orientations et objectifs du DAAC, il convient de réinterroger la pertinence d'autoriser le commerce dans ces zones ouvertes à l'urbanisation et le cas échéant de compléter les dispositions du règlement ou des OAP concernant l'implantation de l'offre commerciale dans ces zones.</p> <p>Le projet de modification est incompatible avec les orientations et objectifs du SCoT.</p>	<p>La demande ne concerne pas l'objet de la présente procédure.</p> <p>A noter que la ville a engagé une procédure de révision générale, laquelle permettra d'intégrer les orientations du SCoT dans le nouveau projet de territoire.</p> <p>La présente procédure a pour objet de supprimer 4 emplacements réservés et d'ajuster le phasage des OAP étant donné la réalisation à venir du site Nord.</p> <p>Les orientations et objectifs du SCoT relatifs à la préservation de la ressource en eau seront réfléchis et intégrés dans le cadre dans le cadre de l'aménagement de cette zone.</p>
--	---	---



U : Il s'agit d'une zone urbaine mais déficiente, de densité moyenne, à caractère essentiellement pavillonnaire. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

Us : Il s'agit d'un secteur urbain mais correspondant au centre aggloméré irrégulièrement et à l'accompagnement de la Roberts. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

Umu : Il s'agit d'un secteur urbain mais correspondant aux cœurs mitoyens inscrits au patrimoine de l'UNESCO et classés élément de paysage urbain à protéger au titre de l'article L.123-1-5-II-2° du Code de l'Urbanisme.

UE : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique pouvant accueillir des industries, commerces, services ainsi que de l'artisanat.

UAU : Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Elle est destinée à accueillir des équipements publics, des équipements de proximité ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

A : Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

N : Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Ns : Il s'agit d'un secteur qui a pour objet de protéger en raison de la qualité du site, de l'aspect paysager ou de l'intérêt patrimonial, des secteurs à caractère d'aménagements de loisirs.

Emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
VOIES ET QUAIWAYS PUBLICS, INSTALLATIONS SPORTIVES GÉNÉRALES ET ESPACES VERTS
(Article L123-1-5-IV du code de l'urbanisme)

Occupation	Désignation	Constructeur
1	Aux usages liés aux activités de l'énergie	Carrel Général Nord

LISTE DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE URBAIN PROTÉGÉS
(art. L123-1-5-II-2° du code de l'urbanisme)

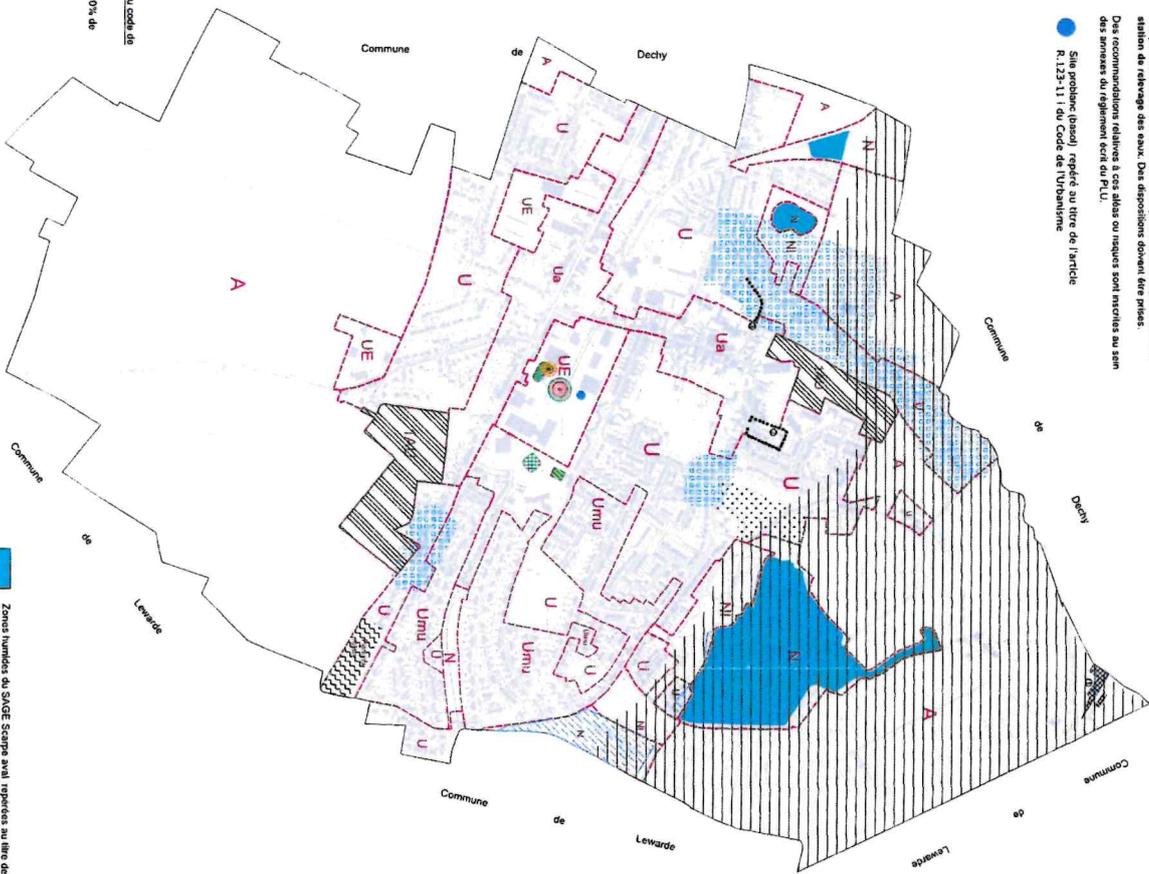
Désignation	Désignation
1	Aux déviances que de l'éclaircie et d'éclaircie
2	Aux déviances liées aux Bascqur/Dernavets
3	Ciel mixtes, bien mixtes à Tursaco

Prévisions d'un programme de logements au titre de l'article L123-1-5-II du code de l'urbanisme :

Dans cette zone, le programme de logements devra comprendre au moins 20% de logements sociaux et 15% d'accession sociale à la propriété.

- Limite communale
 - Limite de zonage
 - Centre
 - Parking relais
- La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en l'absence de zone de stabilité 2 des mesures préventives, notamment des règles de construction et d'aménagement sont à appliquer aux bâtiments selon leur catégorie d'importance.
- Une partie du territoire est soumise à l'obligation de remettre de nouveaux plans de stabilité en l'absence de zone de stabilité 2. Des dispositions doivent être prises :
Des recommandations relatives à ces aléas ou risques sont inscrites au sein des annexes du règlement écrit du PLU.
- Site problem (usage) repris au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme

- Aléas minimes
- Aléa fort effondrement localisé et aléa moyen émission de gaz de mine
- Aléa faible effondrement localisé et aléa faible émission de gaz de mine
- Aléa moyen effondrement localisé et aléa faible émission de gaz
- Aléa faible effondrement localisé, dynamique
- Aléa faible tassement, ouvrage de dépôt
- Aléa faible effondrement localisé et aléa faible émission de gaz de mine
- Puits ou anabranches
- Inondations
- Secteur potentiellement soumis aux risques d'inondation.



- Zones habitées du SAGE Scappa sont reprises au titre de l'article R123-1-1 du Code de l'Urbanisme
- Zones à protéger du SAGE Scappa sont reprises au titre de l'article R123-1-1 du Code de l'Urbanisme
- Espaces à protéger de la coupe verte et bleue sont reprises au titre de l'article R123-1-1 du Code de l'Urbanisme





Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

ID : 059-215902768-20241128-PLU1-DE



Commune de Gl...

Plan Local d'Urbanisme

**O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S
D'
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T**
**E
T
D
E
P
R
O
G
R
A
M
M
A
T
I
O
N**



Révision du PLU prescrite le

Projet du PLU arrêté le.....

PLU Approuvé le.....



TABLE DES MATIERES

I. AVANT-PROPOS _____ **p 2**

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU SITE SITUE AU SUD DE LA RD645 _____

p 3

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU SITE SITUE AU NORD ENTRE LA RUE

F.FERRER ET LA RUE M. LANVIN _____

p 8

**IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU SITE SITUE A L'EST DE LA COMMUNE LE
LONG DE LA RD645.** _____

P11

I. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1 : "Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Article R.123-3-1 : "Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1".

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU SITE SITUE AU SUD DE LA RD645

II.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude, principalement dédié à l'habitat accompagné de commerces et de loisirs, se situe au sud du tissu urbain de la commune de Guesnain.

Le projet vise à épaissir le tissu urbain présent le long de la RD645 (axe principal et structurant de la commune) et de la rue V. Hugo (axe de desserte), conformément à l'orientation du SCOT de densifier autour des axes de TCSP.

Le nord et l'ouest du projet seront donc bordés par des fonds de jardins, tandis que les limites est et sud marqueront l'interface avec des espaces agricoles.

Actuellement, la majeure partie du site d'étude à urbaniser est occupée par des espaces agricoles.

Un phasage en 3 étapes est proposé pour l'aménagement de cette zone afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps. La première phase aménagera la partie nord-est de la zone. La phase 2 urbanisera la partie nord-ouest et la phase à long terme la partie sud de la parcelle. Chaque phase tient compte de la faisabilité et des spécificités des autres phases. Toutefois, elles sont schématiques et peuvent être redécoupées au moment de la réalisation. Elles servent uniquement à indiquer la volonté d'échelonner la réalisation, et auquel cas, la logique d'urbanisation dans le temps. L'ensemble pourra être réalisé d'un seul tenant si l'opportunité se présente.

II.2 Orientations particulières

Accès au site

Les trois accès principaux au site sont des accès pour véhicules motorisés en double sens.

Les accès par la RD645 sont à privilégier. Or, au moment de la réalisation de ces orientations d'aménagement, un seul accès y est envisageable directement, et un autre par un lotissement en cours de réalisation. D'autres pourront être envisagés si une opportunité se présente.

Le premier et principal accès sera créé directement depuis le parking implanté en bordure de RD645 à l'extrémité nord-est du site. Il devra s'accompagner d'un aménagement spécifique lié au tracé du TCSP.

Le second se situe à l'extrémité sud-ouest. Ces accès devront être sûrs et lisibles pour tous les usagers.

Un troisième se fera à partir du lotissement existant, lui-même raccordé à la RD645.

Par ailleurs, un accès depuis la RD645 pour les engins agricoles devra être préservé. L'actuel chemin doit être déplacé à l'arrière de la zone et l'aménagement devra en reproduire ses caractéristiques à l'identique : largeur, sous forme de bande enherbées, et raccordé aux accès existants.

Voirie

Un principe de bouclage routier de la voirie primaire sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les trois accès définis ci-dessus. Cette voirie devra être parfaitement claire et lisible afin que les déplacements au sein de la zone d'étude soient les plus sûrs possibles. L'axe sera doublé d'un espace piétonnier planté en site propre. Dans le cadre d'un phasage, la voirie réalisée à partir de la RD645 devra prévoir son prolongement éventuel futur.

Le bouclage viaire de la zone d'étude est obligatoire. Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles débouchent sur un bouclage par des liaisons douces.

Des connexions de largeur suffisante pour une voirie primaire vers un développement éventuel futur devront être assurées, au nombre minimum de 3.

Organisation et implantation

L'entrée de zone depuis la RD645 accueillera prioritairement des services et des commerces. Cette trame de services et de commerces sera également à mettre en place le long de l'axe routier primaire du site d'étude.

Les logements viendront s'implanter en respectant des principes de densité variables selon leur environnement. Le SCOT impose une densité a minima de 35 logements par hectare (hors espace public et voirie). Sur cette zone, afin de compenser une densité plus faible sur l'autre zone d'habitat, une densité de 40 logements à l'hectare à minima devra être atteinte.

Le long de la voirie, au centre de la zone, pourra également venir s'implanter un espace public comprenant un équipement (si nécessaire) accolé à un espace vert, offrant un repère structurant au sein de ce nouveau quartier.

Aménagement paysager et préservation des ressources naturelles

La mise en place de la voirie sera accompagnée d'un aménagement paysager sur toute sa longueur. Cet espace planté sera piétonnier et viendra embellir la traversée de l'îlot.

Un espace vert à vocation de détente et de loisirs sera mis en place à proximité du futur équipement le long de la voirie primaire.

Le fossé existant en limites ouest et nord devra être conservé ou éventuellement remodelé et sera accompagné d'une servitude d'entretien de 2 à 3 mètres.

Une frange paysagère devra être mise en place en transition avec les espaces agricoles. Elle devra être traitée au moyen d'une haie végétalisée.

Liaisons douces

Une voie piétonne traitée de façon paysagère accompagnera la voirie primaire traversante.

Cette voie devra être parfaitement sécurisée pour permettre un déplacement sûr au sein de l'îlot.

Il est recommandé d'anticiper la possibilité d'avoir un accès doux vers le bus à haut niveau de service.

Dans le cas où un logement serait vendu, une préemption pourrait être nécessaire.

Il est recommandé de prévoir des parcs à vélos.

Mixité fonctionnelle

Le site respectera un principe de mixité fonctionnelle puisqu'il accueillera des commerces et services, des logements et des espaces de détente et de loisirs. Les commerces et services devront être implantés à l'entrée de la zone d'étude à proximité de la RD645 pour une meilleure accessibilité. Il est recommandé de prévoir des stationnements en entrée de zone à cet effet.

Les connexions et relations entre ces fonctions devront être travaillées.

Mixité fonctionnelle

A minima, 20% de la totalité des logements produits devront être des logements locatifs sociaux, et 15% de l'accession sociale à la propriété.

Prise en compte des risques

Un risque de mouvement de terrain qualifié de « fort » est à prendre en compte sur l'ensemble de la zone d'étude. De plus, un risque d'inondation est localisé au nord-est de la parcelle d'étude. Il s'agit d'un secteur potentiellement soumis aux risques d'inondation. Les caves et sous-sols sont interdits et il est recommandé de rehausser la construction de 20 cm.

Il conviendra d'aménager la zone en fonction de ces risques.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

Il conviendra de développer le réseau numérique dans la zone d'étude, de prévoir un fourreau pour la fibre optique, et de se raccorder au réseau existant s'il existe.

Phasage

L'ouverture à l'urbanisation de la zone dite "Sud" est conditionnée à la livraison complète de la zone dite "Nord" (réseaux, aménagements publics...).

II.3 Schéma d'aménagement et schéma de densité

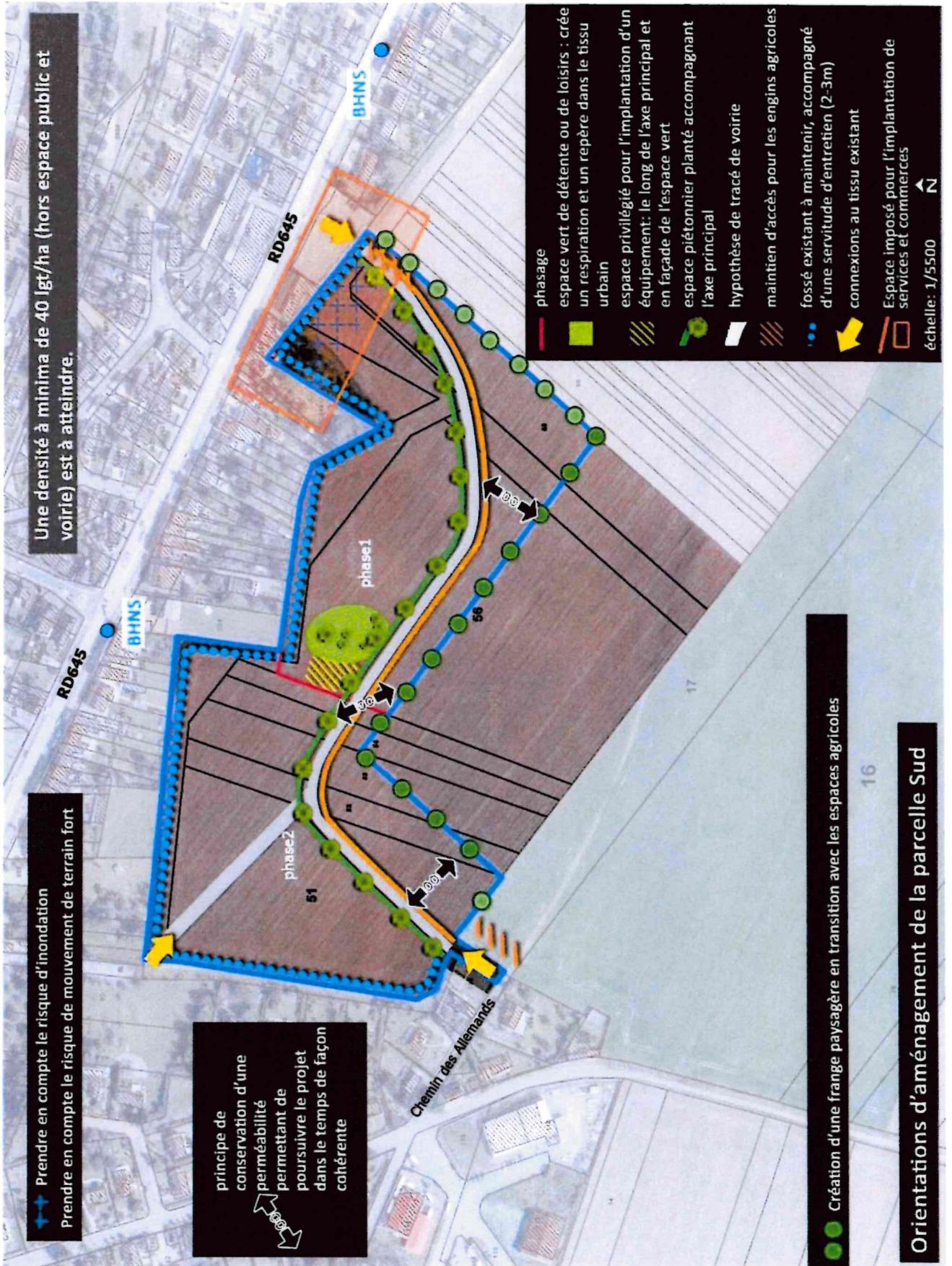
Le premier plan qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus. Il est prescriptif mais schématique.

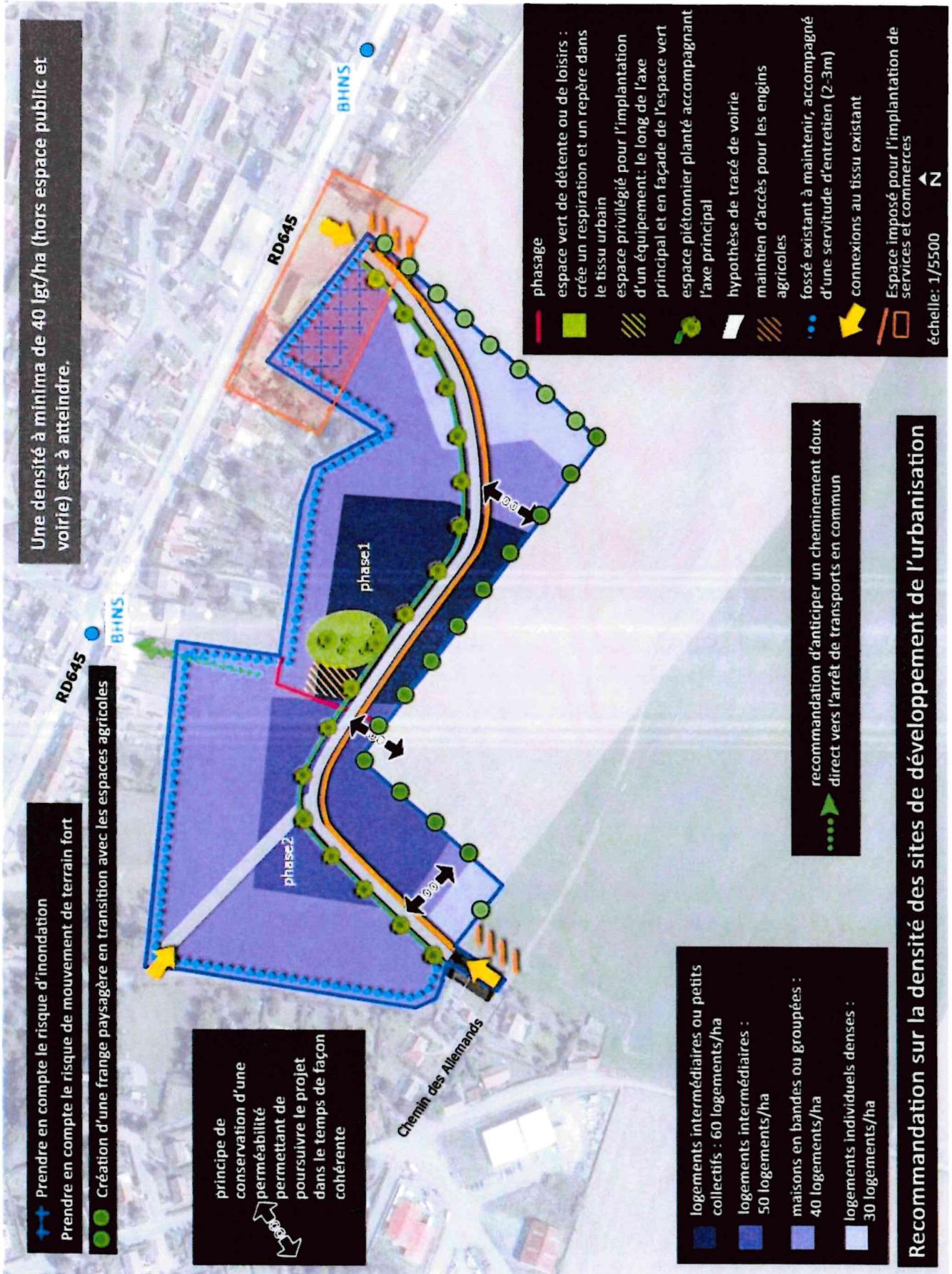
Le second a seulement une valeur de recommandations. Il n'est pas prescriptif.

Au nord de la voirie, les franges extérieures pourront accueillir une densité de 40 lgts/ha, densité suffisante mais pas trop importante puisque les logements seront accolés aux fonds de jardins existants.

Le centre, longeant la voirie pourra accueillir des densités allant de 50 à 60 lgts/ha (de part et d'autre de la voirie), imposant un front bâti compact et structuré en prise directe avec les espaces publics et la voirie.

SLOW





III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU SITE SITUE AU NORD ENTRE LA RUE F.FERRER ET LA RUE M. LANVIN

III.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude, principalement dédié à l'habitat, se situe au nord du tissu urbain de la commune de Guesnain, à proximité du centre-bourg et des équipements communaux majeurs.

Le projet vise à aménager en profondeur du tissu urbain existant entre les rues Lanvin (axe structurant de la commune (D13a), Ferrer, de l'Egalité (axe structurant) et le chemin du Sud Petit-Marais. L'essentiel des franges sud, est et ouest sera marquée par des fonds de jardins. Le reste viendra lécher la bordure viaire à l'est sur la rue Lanvin. Le chemin du sud Petit-Marais et son prolongement (rue Marc Lanvin) limitent la parcelle d'étude au nord.

Actuellement, la majeure partie du site d'étude à urbaniser est occupée par des espaces agricoles. Le développement d'une partie de la zone est conditionné au transfert des activités logistiques en place rue de l'Egalité.

II.2 Orientations particulières

Accès au site

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés en double sens. Le site bénéficie de nombreuses accroches.

Trois accès sont ainsi définis pour desservir la parcelle d'étude :

- 2 accès à l'est depuis la rue Brel, un vers le sud et l'autre vers le nord,
- 1 accès au sud depuis la rue de l'Egalité (RD 131A). Celui-ci devra être étudié avec les services de l'arrondissement routier

L'accès à l'est depuis la rue Brel occupera certainement un temps le statut d'accès principal. En effet, l'accès principal rue de l'Egalité est conditionné à l'existence d'une activité économique et sera potentiellement réalisé dans un second temps.

Ces accès devront être sûrs et lisibles pour tous les usagers.

Voirie

La voirie devra être parfaitement claire et lisible afin que les déplacements au sein de la zone d'étude soient les plus sûrs possibles.

Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles débouchent sur un bouclage par des liaisons douces.

Organisation et implantation

Les logements viendront s'implanter en respectant des principes de densité variables selon leur environnement. Le SCOT impose une densité a minima de 35 logements par hectare (hors espace public et voirie). Les contraintes inhérentes au site et la forme de la parcelle ne se prêtent pas à une forte densification. Ainsi, la densité demandée ici est de 25 logements par hectare à minima.

Un espace vert de détente ou de loisirs offrira une respiration au sein du quartier. Il sera implanté en dessous des lignes électriques (il n'est pas possible d'y construire des logements).

Aménagement paysager

L'aménagement de la voirie sera accompagné d'un traitement paysager sur toute sa longueur. Cet espace planté sera piétonnier et viendra embellir la traversée de l'îlot.

Un espace vert à vocation de détente et de loisirs sera mis en place dans la partie supérieure de la zone d'étude (en dessous des lignes électriques), ainsi qu'en entrée de zone au sud (près la rue de l'Égalité), afin d'affirmer un repère de qualité en front à rue.

Une frange paysagère devra être mise en place en transition avec les espaces agricoles. Celle-ci sera provisoire dans un premier temps et fixe dans un second temps. La frange nord qui est éventuellement vouée à évoluer devra être traitée au moyen d'une haie végétalisée provisoire (ou permanente si la zone ne s'étend jamais).

Liaisons douces

Une voie piétonne traitée de façon paysagère accompagnera la voirie primaire traversante. Elle devra être parfaitement sécurisée pour permettre un déplacement sûr au sein de l'îlot.

Les liaisons douces existantes seront maintenues. La liaison douce à partir de la rue de l'Égalité sera par conséquent conservée afin de supporter des déplacements doux, qui devront notamment mener vers l'arrêt de bus.

Il est recommandé de prévoir des parcs à vélos.

Mixité fonctionnelle

A minima, 20% de la totalité des logements produits devront être des logements locatifs sociaux, et 15% de l'accession sociale à la propriété.

Perspective d'évolution

Il conviendra de conserver une perméabilité vers le nord afin de faire évoluer le projet de façon cohérente dans cet axe, de pouvoir développer l'espace vert de détente, ainsi que le tracé des cheminements (routiers et piétonniers). Ce développement vers le nord nécessitera la création d'autres axes de desserte afin de desservir correctement la zone.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

Il conviendra de développer le réseau numérique dans la zone d'étude, de prévoir un fourreau pour la fibre optique, et de se raccorder au réseau existant s'il existe.

Phasage

La zone dite "Nord" devra être livrée prioritairement. L'ouverture à l'urbanisation de la zone dite "Sud" est conditionnée à la livraison complète de la zone dite "Nord" (réseaux, aménagements publics...).



IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DU SITE SITUE A L'EST DE LA COMMUNE LE LONG DE LA RD645.

IV.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude, dédié au stationnement de véhicules, se situe au sud-est du tissu urbain de la commune de Guesnain, en limite communale avec Lewarde. Il s'agit d'un parking relais le long d'un axe structurant communal (RD645) qui permet de recevoir les usagers du TCSP dont le tracé suit la RD645 qui désireront se stationner en entrée de commune.

Ce site est déjà aménagé mais l'enjeu des orientations est d'intégrer la zone de stationnement dans son environnement.

La zone d'étude est actuellement bordée à l'ouest par des habitations, au nord par la RD645, à l'est par un chemin communal et au sud par des espaces agricoles.

IV.2 Orientations particulières

Accès au site

L'accès à la zone se fait depuis le carrefour giratoire au nord de la zone.

Organisation et implantation

Un espace de stationnement est aménagé sur la partie est de la zone. Un bassin de rétention est aménagé sur la partie ouest de la zone.

Il est recommandé de prévoir des parcs à vélos.

Aménagement paysager

Afin d'intégrer le mieux possible le projet dans son environnement, il conviendra de traiter ses franges via un traitement paysager.

Une haie libre d'une hauteur de 2m devra être mise en place en transition avec les espaces agricoles sur les franges Ouest, Est et Sud.

En complément à cela, une haie paysagère allant de 0,5m à 1,5m de hauteur devra être aménagée en transition avec la RD645 (Bd Croizat).

IV.3 Schéma d'aménagement

Le plan qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus. Il est prescriptif mais schématique.



Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

SLO

ID : 059-215902768-20241128-PLU1-DE



URBYCOM



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Guesnain

Notice explicative

Prescrit le :	12/02/2024
Approuvé le :	

Sommaire

<i>Sommaire</i>	2
<i>Préambule</i>	3
I. Situation géographique et administrative de la commune	3
1. Contexte territorial	3
2. Guesnain dans le Schéma de Cohérence Territoriale	4
II. Cadre de la procédure de modification simplifiée	9
1. Les évolutions admises dans le cadre de la procédure	9
2. Déroulement de la procédure	9
III. Objet de la procédure	12
IV. Faisabilité de la procédure	23
a. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	23
b. Absence d'atteintes aux Schéma de Cohérence Territorial du Grand Douaisis	26
V. Impact environnemental des modifications	27

Préambule

I. Situation géographique et administrative de la commune

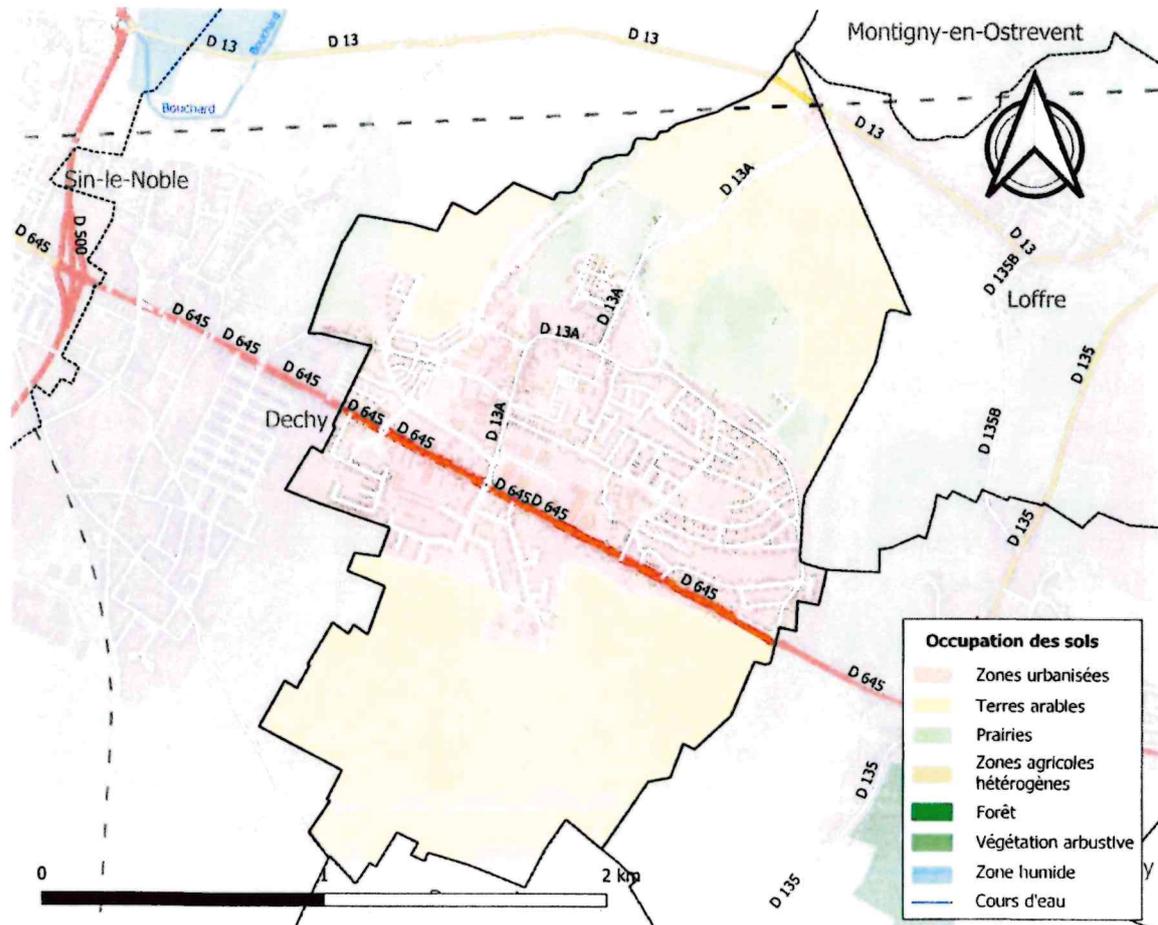
1. *Contexte territorial*

Située dans le département du Nord, Guesnain est une commune urbaine d'une superficie de 4,05 km² pour une population totale de 4667 habitants en 2020, selon les données chiffrées de l'INSEE. Elle est rattachée à l'arrondissement de Douai et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Douaisis, laquelle compte 35 communes pour environ 148 500 habitants. Localisée au centre-est du territoire intercommunal, la commune est voisine immédiate des villes périphériques à Douai et forme d'ailleurs une conurbation avec Dechy, en continuité de Sin-le-Noble, Waziers et Douai. En outre, Guesnain est frontalière de la communauté de Communes Cœur d'Ostrevent, partageant notamment sa frontière Est avec Loffre et Lewarde.

Douaisis Agglo se démarque par une dualité urbaine et rurale, avec des communes pôles telles que Douai (39 842 habitants), Sin-le-Noble (15 442 habitants), Waziers (7 381 habitants), Aubry (7 205 habitants), mais aussi des communes très rurales comme Roucourt (455 habitants), Villers-au-Tertre (664 habitants) et Erchin (690 habitants). Le territoire présente un cœur urbain très important s'étirant d'Est en Ouest par un tissu urbain connecté entre ville pôle (Douai) et les villes urbaines formant une conurbation. Les franges nord et sud du territoire sont occupées par les communes plus rurales, elles présentent d'ailleurs des paysages agricoles et naturels plus marqués en direction du Cœur d'Ostrevent.

Les pôles urbains les plus proches de Guesnain sont notamment Douai (5 km), Hénin-Beaumont (15km), Cambrai (20 km) et Lille (30 km).

Guesnain est avant tout une commune urbaine, en périphérie du pôle de Douai. Le territoire est toutefois marqué par la présence majoritaire des terres agricoles dans le paysage (environ 60% en 2018). La tâche urbaine reste néanmoins très prégnante puisqu'elle occupe 40% du territoire. L'environnement est peu marqué, ce sont notamment les espaces agricoles en prairie sur la frange nord du territoire qui se dégagent. L'habitat est relativement dense, il se traduit par une zone urbaine formant la commune, en conurbation de la ville voisine de Dechy. Quelques constructions isolées se sont déployées en étalement linéaire en direction de Loffre et Lewarde.

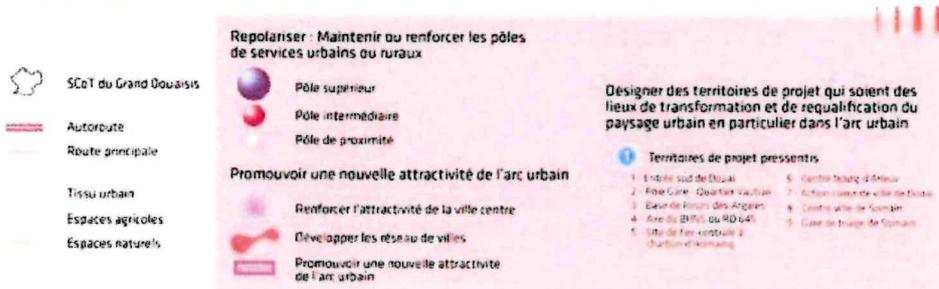
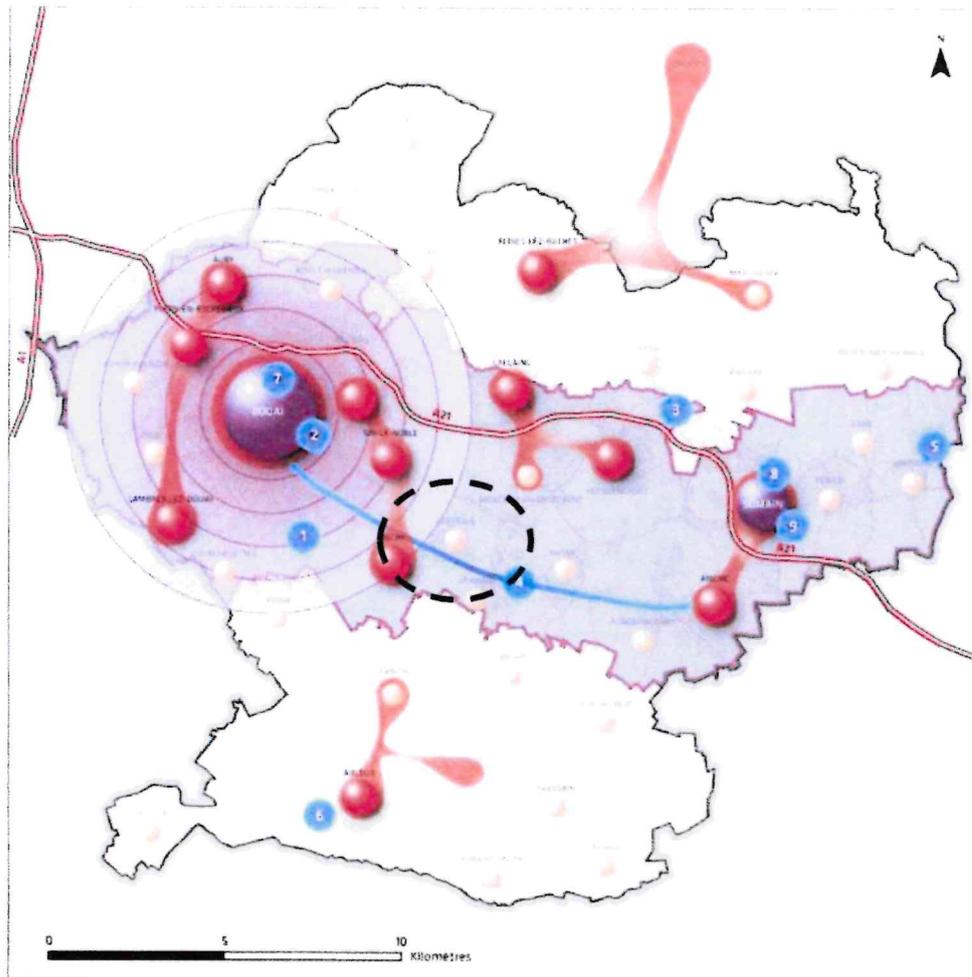


Cartographie de l'occupation des sols de la commune en 2018 (Corine Land Cover)

2. Guesnain dans le Schéma de Cohérence Territoriale

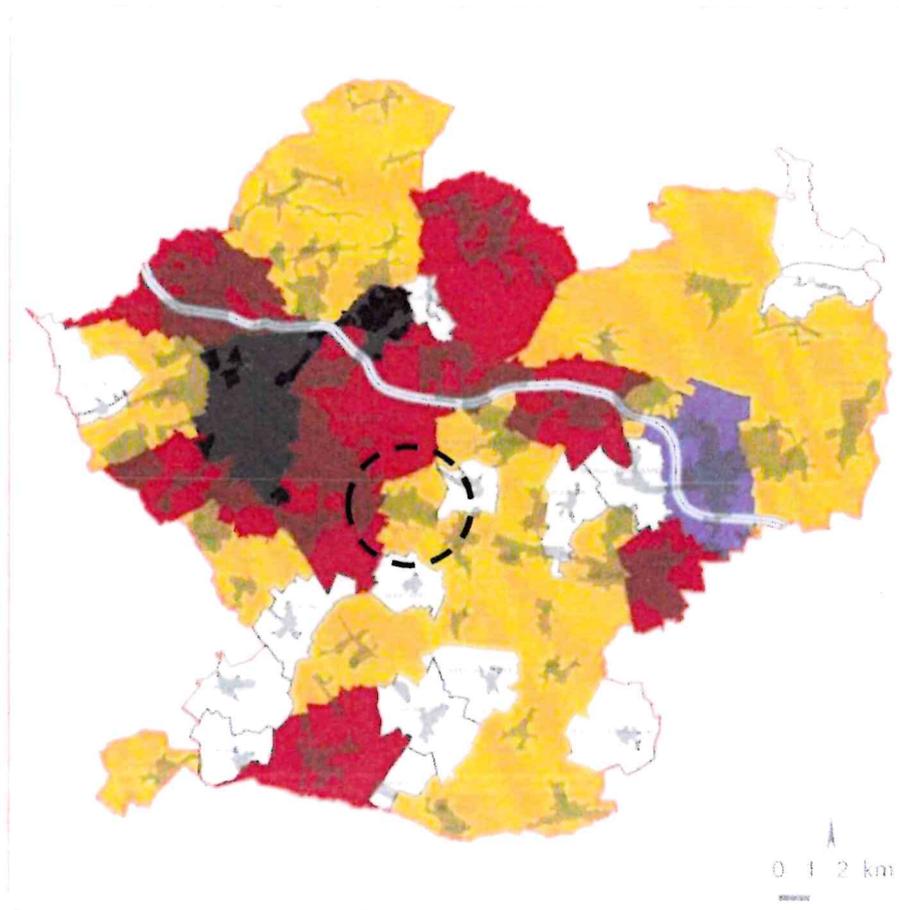
La commune appartient au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Douaisis. Elle se situe au sein de l'arc urbain de Douai, au centre du territoire du SCoT. Cet arc urbain concentre un nombre important de pôles intermédiaires (Flers-en-Escrebieux, Sin-le-Noble, Waziers, Dechy, Pecquencourt...) et les deux pôles supérieurs (Douai et Somain).

Guesnain est identifiée comme pôle de proximité à la cartographie ci-dessous. Selon le SCoT Grand Douaisis, les pôles de proximité participent à préserver les dynamiques territoriales locales et jouent un rôle de relais dans les secteurs moins denses du territoire en offrant des équipements de proximité à même de répondre aux besoins courants de la population.



SCoT Grand Douaisis – DOO DAAC – page 19

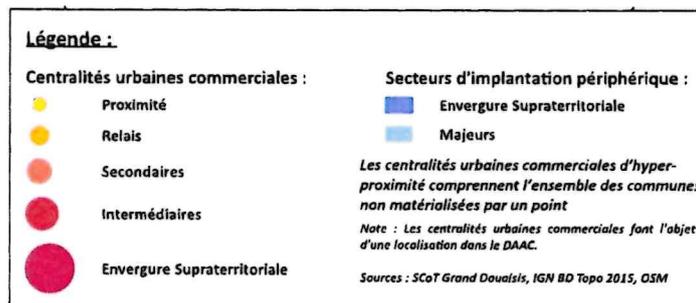
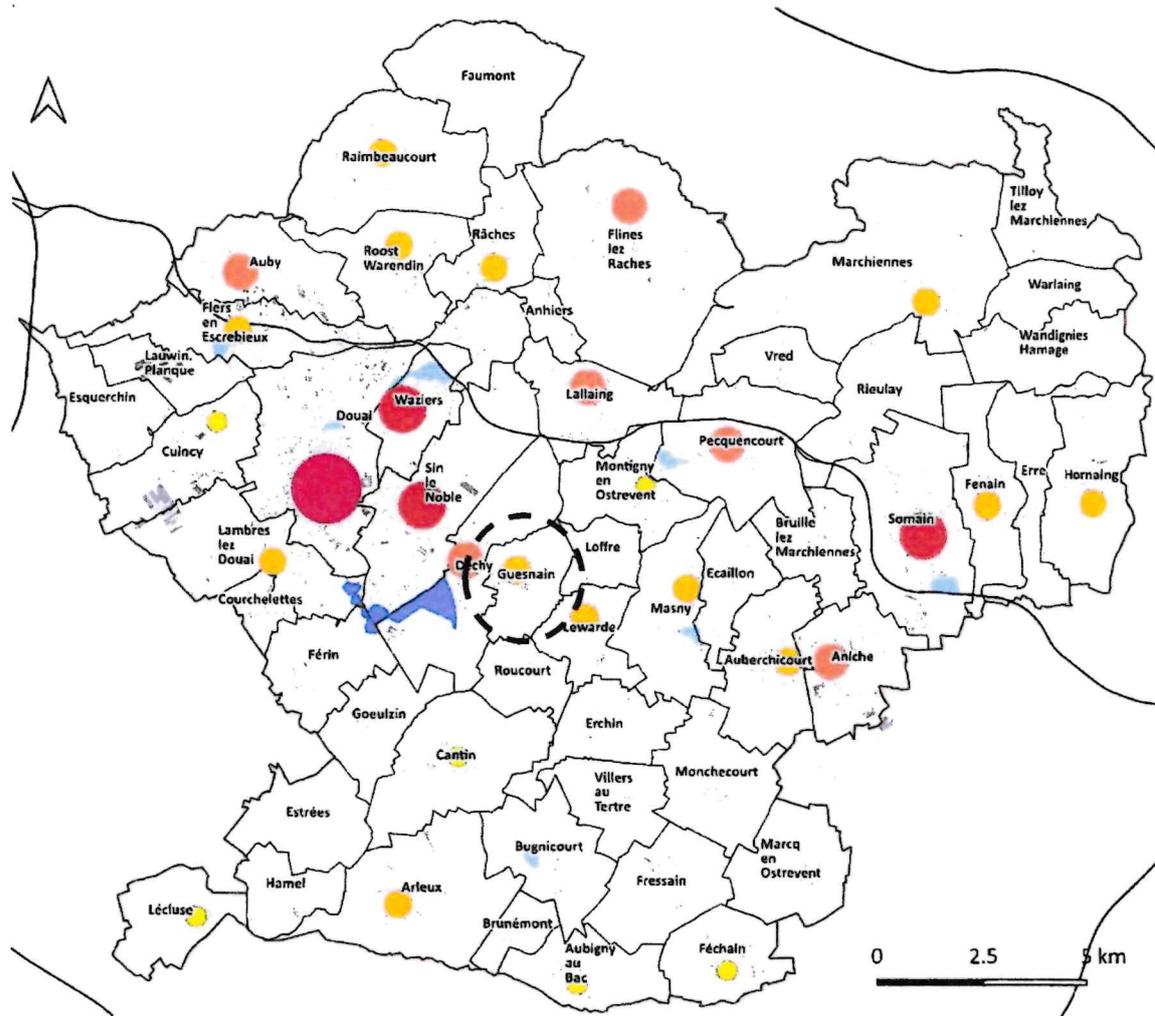
Le SCoT décline un objectif de densité à respecter dans le cadre des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de l'usage du foncier, en fonction des types de pôles identifiés. La commune de Guesnain, identifiée en tant que pôle de proximité, doit rechercher une densité de 25 logements à l'hectare (hors espaces publics et voiries).



Légende	
Exploiter prioritairement les gisements fonciers en renouvellement urbain	
Promouvoir l'attractivité de l'arc urbain	
Commune non polarisées	: 25 lgts/ha
	Pôles de proximité : 25 lgts/ha
	Pôles intermédiaires : 30 lgts/ha
	Pôle supérieur (Douai) : 40 lgts/ha
	Pôle supérieur (Somain) : 35 lgts/ha

SCoT Grand Douaisis – DOO DAAC – page 25

L'armature commerciale sur le territoire du SCoT est déclinée dans le volet économique du document cadre, en lien avec le document d'aménagement artisanal et commercial. La catégorie des activités économiques par « typologie » et « définition » est répartie par catégorie de centralité identifiée, sur le territoire. La ville de Guesnain est traduite en tant que centralité urbaine commerciale relais, ce qui conditionne spécifiquement l'implantation de commerces (superficie maximale en surface de plancher).



La commune de Guesnain dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2015.

La commune engage une procédure de modification simplifiée afin d'ajuster le document d'urbanisme. Cette évolution du document d'urbanisme n'engendre pas de modification significative dans le sens où elle ne renforce pas la constructibilité en zone urbaine, ni ne la diminue, n'induit pas de risque ni d'atteinte à des éléments à préserver au titre de l'environnement.

La procédure a été prescrite par délibération en date du 12 février 2024.

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

SLO

ID : 059-215902768-20241128-PLU1-DE

La présente notice fait état des modifications que la commune souhaite apporter au document d'urbanisme actuel, plus particulièrement au plan de zonage et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, directement concernées par la procédure de modification simplifiée. Les éléments ci-après permettent de démontrer la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux et l'absence d'atteintes à l'environnement.

II. Cadre de la procédure de modification simplifiée

1. Les évolutions admises dans le cadre de la procédure

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme**.

Article L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-45 : « *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.*

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 ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

A l'inverse de la procédure de modification de droit commun, régie par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet n'a pas pour ambition de majorer les possibilités de constructions de plus de 20% dans une zone, ni de diminuer les possibilités de construire mentionnées ci avant, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. L'objet du projet de territoire ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de droit commun mais bien dans le cas de la procédure de modification simplifiée.

En effet, la commune souhaite procéder aux évolutions suivantes :

- **L'ajustement du plan de zonage, lequel consiste en la suppression des emplacements réservés n°1, 2, 3 et 4 ;**
- **L'ajustement du phasage des OAP « Nord » et « Sud », lequel consiste en une évolution du phasage et l'adaptation du tracé des accès de l'OAP « Nord ».**

2. Déroulement de la procédure

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et la pièce du PLU concernée par la modification (à savoir le règlement), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la commune de Guesnain n'est pas soumise à évaluation environnementale automatique dès lors que :

- les modifications du document n'entraînent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune),
- les modifications n'entraînent pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R104-12 du code de l'Urbanisme – version en vigueur depuis le 16 octobre 2021)

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'Autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. »

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2022

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7** et **L.132-9** du code de l'Urbanisme.

Article L.132-7 : « L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifiée ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Article L.153-47 : « 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 ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

III. Objet de la procédure

a. *Modification du plan de zonage : suppression des emplacements réservés n°1, 2, 3 et 4*

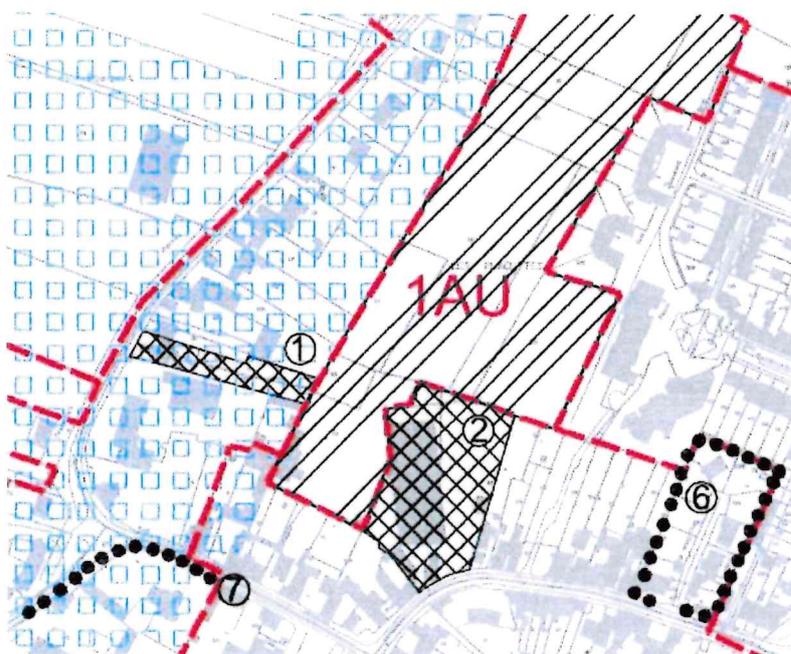
La présente procédure vise notamment à apporter une modification mineure au plan de zonage du document d'urbanisme. Il s'agit de supprimer les emplacements réservés :

- Emplacement réservé n°1, rue Ferrer, correspondant à la création d'une voie de désenclavement,
- Emplacement réservé n°2, rue de l'Égalité, correspondant à la création d'une voie de désenclavement,
- Emplacement réservé n°3, rue Marc Lanvin, correspondant à la création d'un giratoire,
- Emplacement réservé n°4, boulevard Croizat, correspondant à la création d'une voie de désenclavement.

Ces emplacements réservés ont été institués lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015, ils sont au bénéfice de la commune de Guesnain.

Les emplacements 1 et 2 sont liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'OAP au Nord. Les terrains concernés par ces emplacements réservés sont tous deux occupés par des constructions. Sur l'emplacement réservé n°1, la construction semble être une habitation vacante et en friche étant donné son apparence délaissée.

L'emplacement réservé n°2 reprend l'emprise d'une activité. Il était conditionné à la délocalisation de l'activité économique de logistique en place, mal positionnée en pleine zone urbaine. Cet emplacement réservé reprend un bâtiment de type entrepôt et une maison de gardiennage.



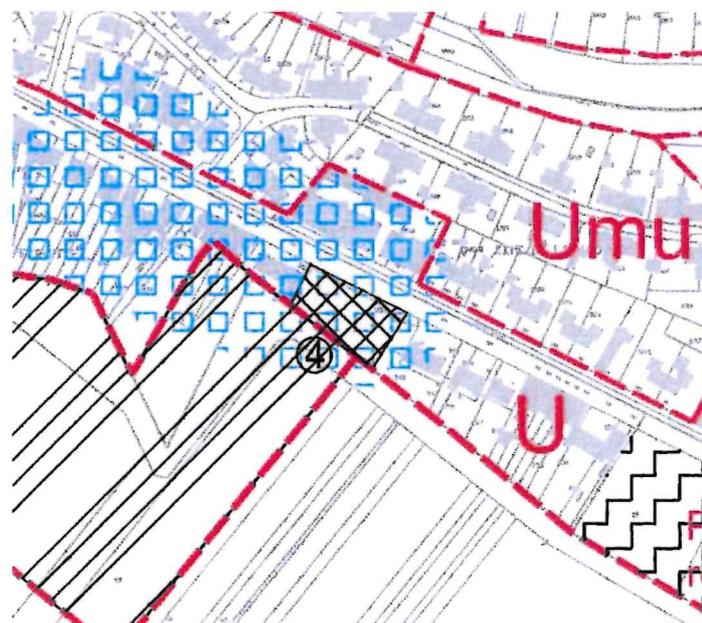
Plan de zonage – Zoom sur les ER 1 et 2

L'emplacement réservé n°3 avait pour objet la création d'un giratoire, lequel était motivé par la localisation dans un virage à aménager. Le terrain concerné par cet emplacement réservé supportait un logement vacant qui apparaît aujourd'hui être à nouveau occupé.



Plan de zonage – Zoom sur l'ER 3

L'emplacement réservé n°4 avait pour objet de préserver un accès à la zone d'urbanisation future Sud, depuis la RD645. Le terrain concerné correspond à un espace de stationnement bitumé et clôturé. Il est inutilisé actuellement.



Plan de zonage – Zoom sur l'ER 4

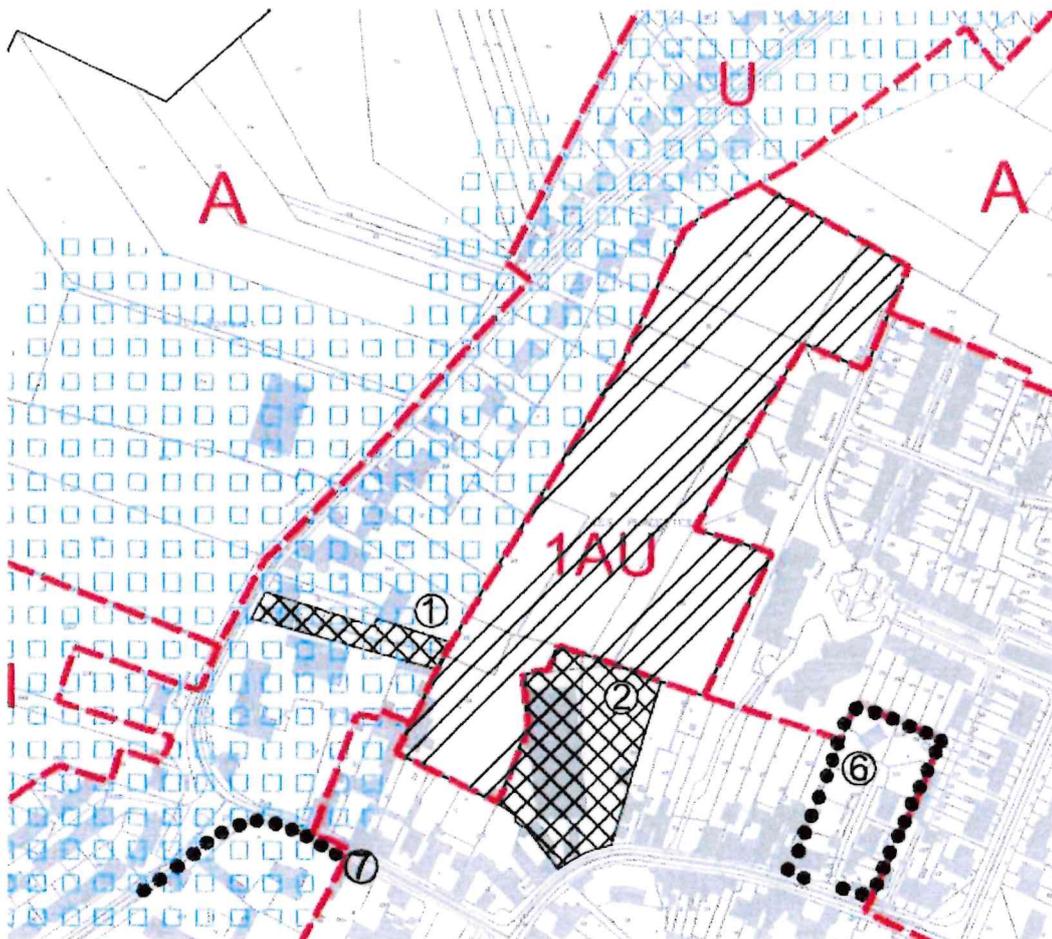
Aujourd'hui, la commune de Guesnain n'a plus le besoin de conserver ces emplacements réservés étant donné l'absence de volonté de les acquérir, ce qui ne permet plus de justifier leur maintien. La commune souhaite ainsi les supprimer. Cette démarche permet d'actualiser ces servitudes, clarifier l'information auprès des pétitionnaires et ne pas se voir opposer de droit de délaissement par les propriétaires des terrains concernés. De plus, la suppression des emplacements réservés allègera les terrains et bâtis concernés par cette contrainte qui peut geler l'évolution du bâti existant, principalement des friches bâties.

Il est nécessaire de préciser que les zones d'urbanisation futures Nord et Sud, contiguës respectivement aux emplacements réservés n°1, 2 (Nord) et 4 (Sud) ne sont à ce jour pas concrétisées. Notons toutefois que les principes d'orientation de chaque zone définissent plusieurs accès, ce qui maintient la faisabilité de ces dernières et leur connexion au réseau viaire existant.

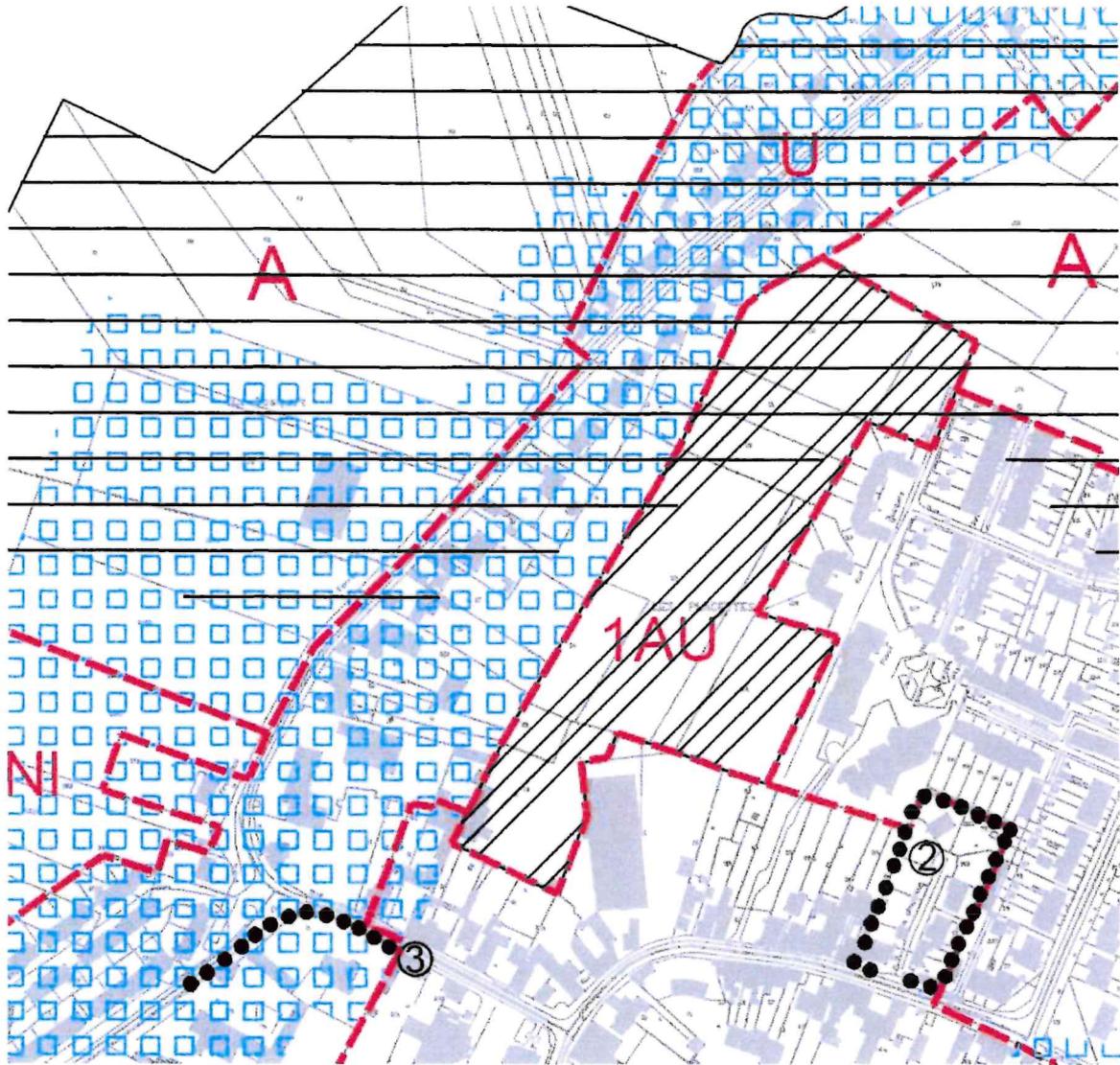
La modification apportée au plan de zonage implique :

- La suppression des emplacements réservés n°1, 2, 3, 4
- La mise en cohérence du tableau des emplacements réservés en légende

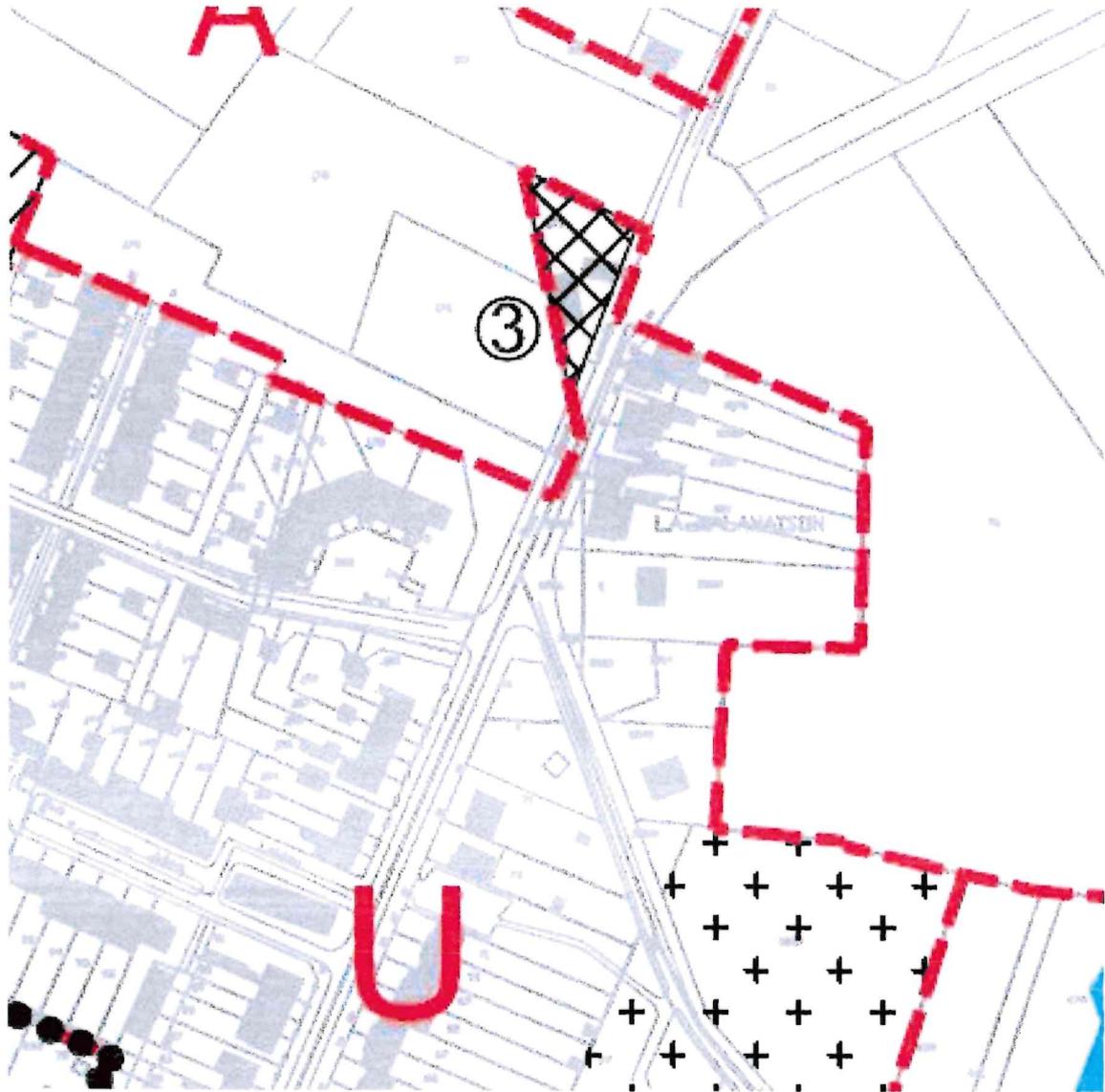
ZONAGE AVANT MODIFICATION – ER 1 et 2



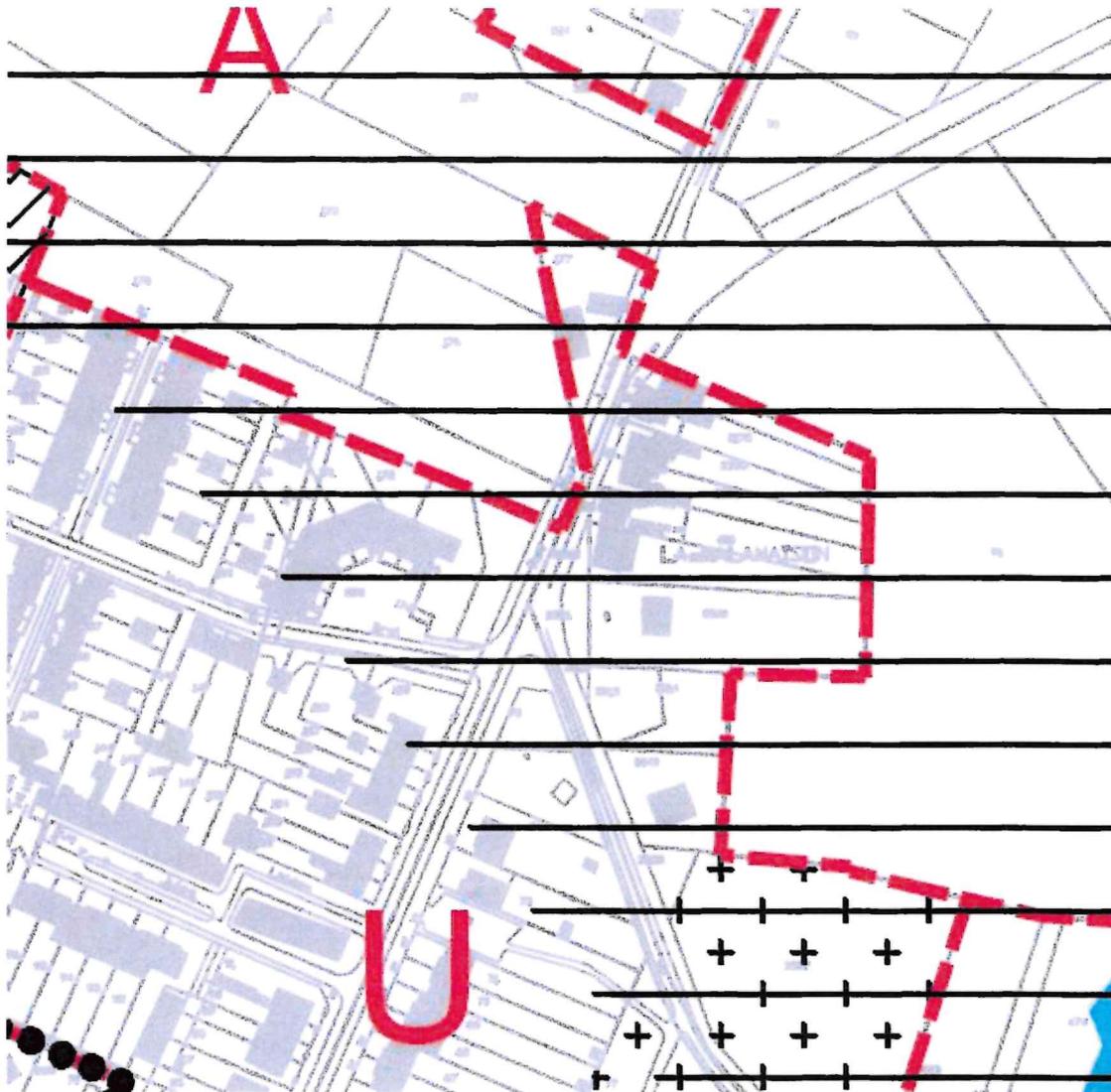
ZONAGE APRES MODIFICATION- ER 1 et 2



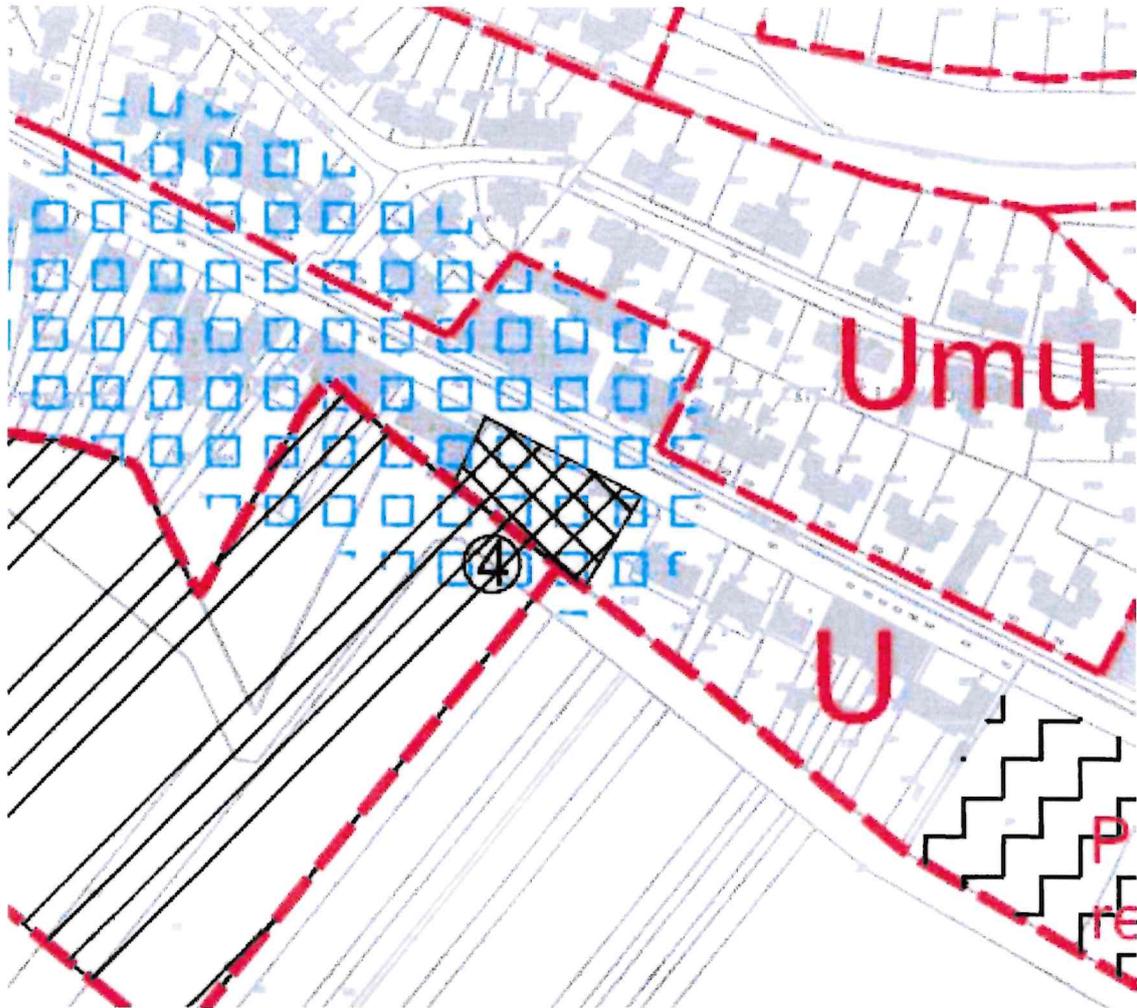
ZONAGE AVANT MODIFICATION – ER 3



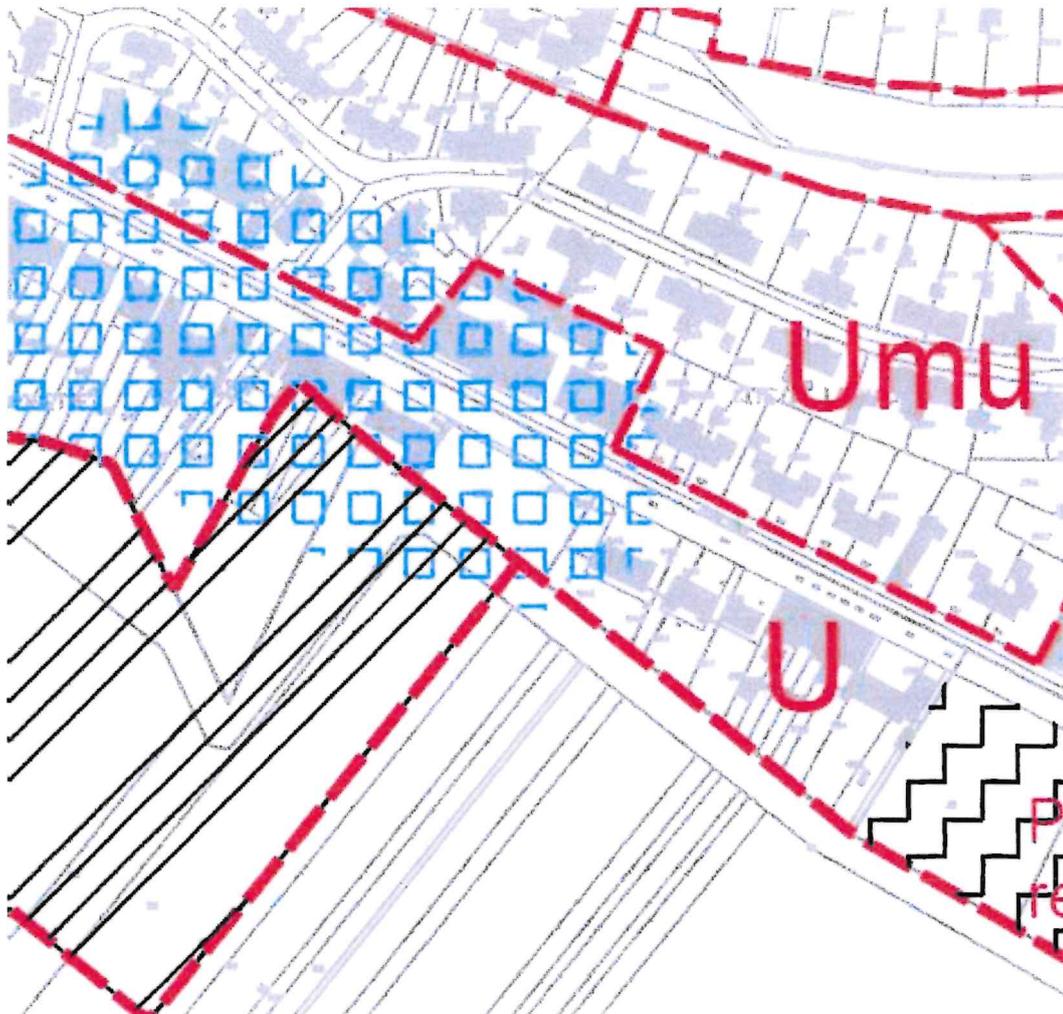
ZONAGE APRES MODIFICATION – ER 3



ZONAGE AVANT MODIFICATION – ER 4



ZONAGE APRES MODIFICATION – ER 4



ZONAGE AVANT MODIFICATION – LEGENDE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS
(article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme)

Désignation	Destination	Bénéficiaire
1	Voie de désenclavement	Commune de Guesnain
2	Voie de désenclavement	Commune de Guesnain
3	Création d'un giratoire	Commune de Guesnain
4	Voie de désenclavement	Commune de Guesnain
5	Mise hors-gel avec mise aux normes de largeur	Conseil Général Nord

ZONAGE APRES MODIFICATION – LEGENDE

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS (article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme)

Désignation	Destination	Bénéficiaire
1	Mise hors-gel avec mise aux normes de largeur	Conseil Général Nord

b. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation : modification du phasage et ajustement du principe d'accès

Les principes d'aménagement définis aux OAP prévoient un phasage pour les sites d'urbanisation future « Nord » (Entre la rue Ferrer et la rue Lanvin) et « Sud » (de la RD645).

Le PLU en vigueur conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Nord » à la livraison à hauteur de 60% de la zone « Sud ».

La municipalité souhaite adapter le phasage aux projets avancés mais aussi à la logique d'aménagement du territoire qui est plus opportune et plus stratégique sur le secteur « Nord ». En effet, ce secteur est bien intégré au tissu urbanisé de la ville, à proximité d'équipements publics tels que les écoles maternelle et primaire, la mairie, la médiathèque, les équipements sportifs, ou encore de commerces et services de proximité. Il est donc plus cohérent de conforter le centre-ville et ses abords en priorité.

Cet ajustement du phasage est en outre motivé du fait d'un faible intérêt pour ce site, ce qui va avoir pour effet de geler l'aménagement de la zone « Nord » qui est conditionnée à livraison de ce site « Sud ». La volonté est donc de projeter l'aménagement de la zone « Sud » sur du plus long terme, afin de pouvoir envisager une réflexion adaptée au site et son éventuel aménagement.

Une deuxième modification intervient concernant le site « Nord » entre la rue Ferrer et la rue Lanvin. Cette modification est directement issue de la suppression de l'emplacement réservé n°1, initialement prévu pour la création d'une voie de désenclavement ralliant la zone d'urbanisation future à la rue Ferrer. L'objectif est donc d'intégrer la suppression de l'emplacement réservé n°1, abandonné par la municipalité qui n'a plus la volonté d'acquérir le terrain.

Cette modification induit un correctif lié au principe d'accès qui ne peut être maintenu de fait :

- L'accès déterminé depuis la rue Ferrer est supprimé au schéma de principe de l'OAP, induisant un ajustement du périmètre du site excluant la parcelle concernée par l'ancien emplacement réservé n°1 supprimé,
- Les principes d'accès écrits sont ajustés et mis en cohérence afin de ne plus mentionner l'accès depuis la rue Ferrer.

La correction apportée aux principes d'accès de la zone d'urbanisation future « Nord » intervient donc comme le complément logique de la modification du plan de zonage et permet de mettre en cohérence l'OAP.

Les modifications apportées aux OAP sont les suivantes :

- L'ajustement du phasage défini pour les sites « Nord » et « Sud »

- La mise en cohérence des principes d'accès définis pour le site « Nord », consécutive à la suppression de l'emplacement réservé n°1

OAP AVANT MODIFICATION – AJUSTEMENT DU PHASAGE	OAP APRES MODIFICATION – AJUSTEMENT DU PHASAGE
<p><u>Site « Sud » (sud de la RD645)</u></p> <p>Phasage Afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone au Nord, au moins 60% de cette zone dite « Sud » devra être livrée (réseaux, aménagements publics...).</p>	<p><u>Site « Sud » (sud de la RD645)</u></p> <p>Phasage L'ouverture à l'urbanisation de la zone dite "Sud" est conditionnée à la livraison complète de la zone dite "Nord" (réseaux, aménagements publics...).</p>
<p><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p>Phasage Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone au Nord, au moins 60% de la zone dite « Sud » devra être livrée (réseaux, aménagements publics...).</p>	<p><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p>Phasage La zone dite "Nord" devra être livrée prioritairement. L'ouverture à l'urbanisation de la zone dite "Sud" est conditionnée à la livraison complète de la zone dite "Nord" (réseaux, aménagements publics...).</p>
<p><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p>Accès au site Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés en double sens. Le site bénéficie de nombreuses accroches. Quatre accès sont ainsi définis pour desservir la parcelle d'étude : - 1 accès à l'ouest depuis la rue F. Ferrer (près de la limite sud), - 2 accès à l'est depuis la rue Brel, un vers le sud et l'autre vers le nord, - 1 accès au sud depuis la rue de l'Egalité</p> <p>L'accès à l'est occupera certainement un temps le statut d'accès principal. En effet, l'accès principal rue de l'Egalité est conditionné à l'existence d'une activité économique et sera potentiellement réalisé dans un second temps.</p> <p>Ces accès devront être sûrs et lisibles pour tous les usagers.</p> <p>Voirie Un principe de bouclage routier de la voirie primaire sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis l'accès de la rue Ferrer, et l'accès de la rue de l'Egalité présentés ci-dessus. Cette voirie devra être parfaitement claire et lisible afin que les déplacements au sein de la zone d'étude soient les plus sûrs possibles. Le bouclage viaire de la zone d'étude est obligatoire. Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles débouchent sur un bouclage par des liaisons douces.</p>	<p><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p>Accès au site Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés en double sens. Le site bénéficie de nombreuses accroches. Trois accès sont ainsi définis pour desservir la parcelle d'étude : - 2 accès à l'est depuis la rue Brel, un vers le sud et l'autre vers le nord, - 1 accès au sud depuis la rue de l'Egalité (RD 131A). Celui-ci devra être étudié avec les services de l'arrondissement routier</p> <p>L'accès à l'est depuis la rue Brel occupera certainement un temps le statut d'accès principal. En effet, l'accès principal rue de l'Egalité est conditionné à l'existence d'une activité économique et sera potentiellement réalisé dans un second temps.</p> <p>Ces accès devront être sûrs et lisibles pour tous les usagers.</p> <p>Voirie Un principe de bouclage routier de la voirie primaire sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis l'accès de la rue Ferrer, et l'accès de la rue de l'Egalité présentés ci-dessus. Cette La voirie devra être parfaitement claire et lisible afin que les déplacements au sein de la zone d'étude soient les plus sûrs possibles. Le bouclage viaire de la zone d'étude est obligatoire. Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles débouchent sur un bouclage par des liaisons douces</p>

OAP AVANT MODIFICATION – MISE EN COHERENCE DES PRINCIPES D'ACCES



OAP APRES MODIFICATION – MISE EN COHERENCE DES PRINCIPES D'ACCES



IV. Faisabilité de la procédure

a. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La procédure de modification simplifiée ne doit pas porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme en vigueur de manière significative, c'est-à-dire que l'évolution portée au document via la procédure engagée ne doit pas déséquilibrer les orientations et axes définis au projet communal initial.

Le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan¹ ou du PADD², mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012³, à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD. Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.** »⁴

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « **En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.** »⁵

Le PADD en vigueur s'articule autour de 4 axes :

- Projet urbain
- Projet économique
- Projet cadre de vie et organisation communale
- Projet environnemental

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée, le projet ne transparait pas aux axes ni aux orientations du PADD considérant sa faible teneur et l'aspect superficiel qu'il revêt. Il s'agit particulièrement d'une évolution de forme. En effet, l'emplacement réservé faisant l'objet d'une suppression n'est pas spécifiquement ciblé au projet de territoire et constitue d'ailleurs un simple outil dont s'est dotée la commune lors de l'élaboration du projet de territoire pour desservir une zone à urbaniser. La modification en question n'a pas pour effet de porter atteinte à quelque orientation que ce soit du PADD, elle constitue au contraire un ajustement nécessaire et cohérent du document en vigueur, dans la continuité de l'application et l'évolution du projet de territoire.

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

² Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

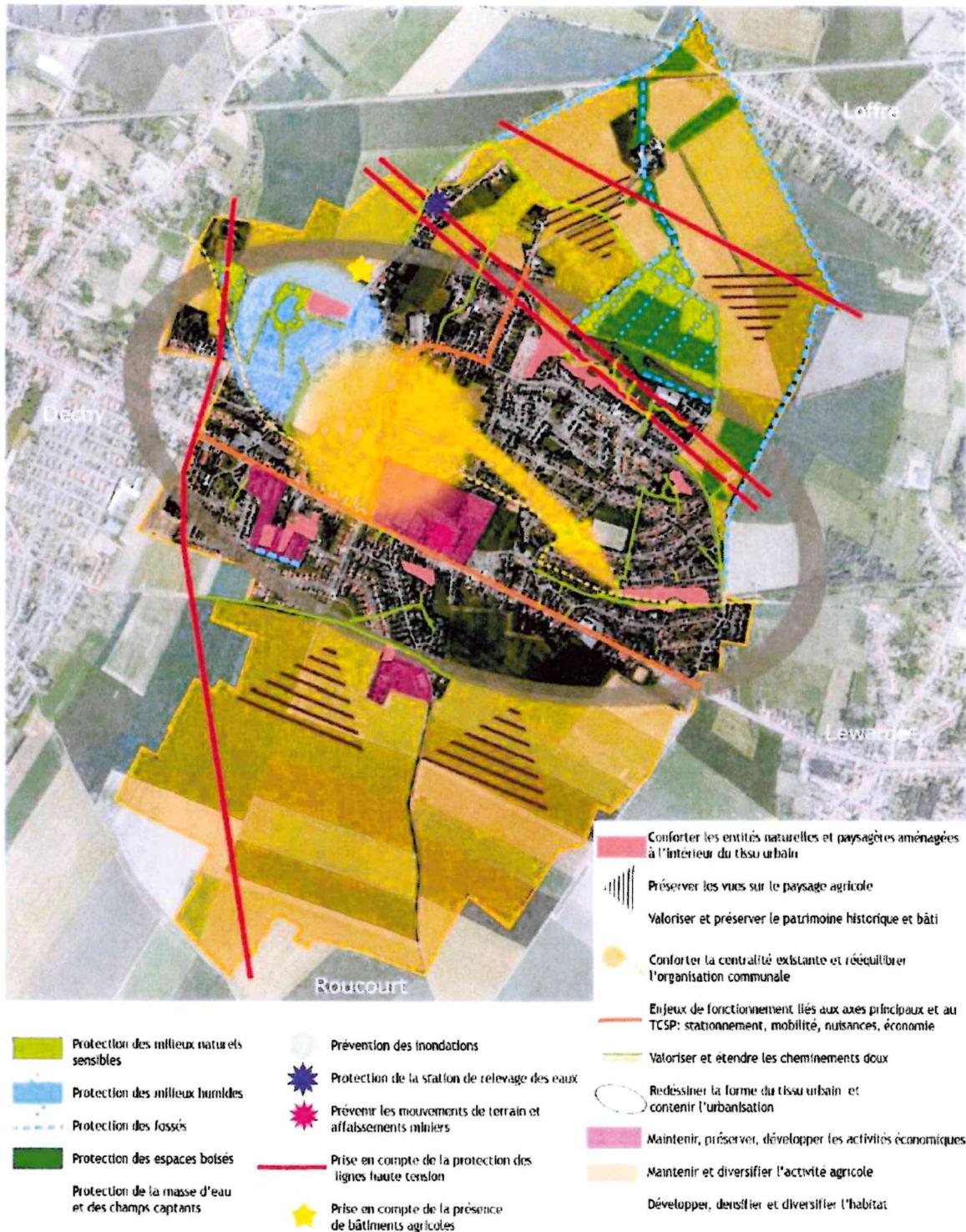
³ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

⁴ Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

⁵ Ibid

Cette procédure s'inscrit donc dans la continuité du projet de territoire.

Axes du PADD	Synthèse des actions	Cohérence des modifications
1. Projet Urbain	<p>Développement communal maîtrisé et raisonné.</p> <p>Comblent le tissu urbain et accompagner le renouvellement urbain.</p> <p>Développer l'offre en logements pour diversifier le parc.</p> <p>Valoriser le patrimoine bâti et les cités minières.</p>	<p>Non concerné.</p> <p>La suppression des emplacements réservés dans le cadre de la procédure n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations. L'adaptation du phasage pour la réalisation des sites d'OAP « Nord » et « Sud » n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations.</p>
2. Projet économique	<p>Accompagner le développement des activités économiques.</p> <p>Maintenir et diversifier l'activité agricole tout en préservant la plaine agricole.</p>	<p>Non concerné.</p> <p>La suppression des emplacements réservés dans le cadre de la procédure n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations.</p>
3. Projet cadre de vie et organisation communale	<p>Accompagner les activités économiques le long des axes structurants.</p> <p>Densifier et connecter en lien avec le transport collectif.</p> <p>Améliorer l'accès aux communications numériques.</p> <p>Conforter et rééquilibrer vers l'est la centralité existante.</p> <p>Valoriser, étendre et connecter les cheminements doux.</p> <p>Prendre en compte les coupures urbaines et améliorer l'intégration paysagère.</p>	<p>Non concerné.</p> <p>La suppression des emplacements réservés dans le cadre de la procédure n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations.</p> <p>L'adaptation du phasage pour la réalisation des sites d'OAP « Nord » et « Sud » n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations.</p>
4. Projet environnemental	<p>Protéger les milieux naturels.</p> <p>Prévenir le risque d'inondation et protéger la ressource en eau.</p> <p>Limitier l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et l'agriculture.</p> <p>Viser des performances énergétiques élevées et favoriser le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : densité minimale fixée à 35 logements / ha - objectif de modération de la consommation foncière établi à 1ha par an, soit 10ha.</p>	<p>Non concerné.</p> <p>La suppression des emplacements réservés dans le cadre de la procédure n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations.</p> <p>L'adaptation du phasage pour la réalisation des sites d'OAP « Nord » et « Sud » n'emporte aucune conséquence vis-à-vis des orientations.</p>



Extrait de la cartographie illustrant les orientations générales du PADD de Guesnain

La procédure de modification simplifiée apporte une évolution résiduelle au plan de zonage et aux OAP, laquelle ne transparait pas au PADD. La procédure n'emporte donc aucun impact sur le projet de territoire tel qu'il apparait, au contraire la modification s'intègre dans la continuité de la vie du document en vigueur.

b. Absence d'atteintes aux Schéma de Cohérence Territorial du Grand Douaisis

La teneur de la présente procédure est sans conséquence sur le projet de la commune. A l'échelle du territoire du SCoT et du projet défini sur le périmètre de celui-ci, il en va de même puisque la modification concerne un aspect discrétionnaire à la commune, lequel est résiduel par sa portée.

Comme mentionné plus avant, la suppression des emplacements réservés résulte de la non nécessité du territoire de la conserver. La procédure consiste en une actualisation superficielle du document de PLU.

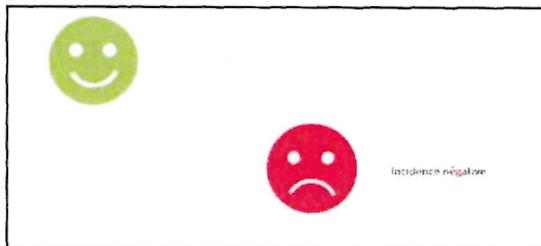
De la même manière, l'adaptation du phasage des OAP et la mise en cohérence du site « Nord » quant aux principes d'accès représentent des modifications résiduelles qui ne déséquilibrent pas les principes d'aménagement retenus pour les sites.

Ainsi, aucun impact ne se mesure vis-à-vis des documents cadres, en l'occurrence ici du SCoT.

V. Impact environnemental des modifications

La procédure de modification simplifiée du PLU de Guesnain ne porte pas atteinte à l'environnement de la commune. En effet, la modification apportée a pour objectif d'actualiser le plan de zonage vis-à-vis des outils instaurés destinés à limiter la constructibilité d'un terrain par la suppression d'un emplacement réservé aujourd'hui non nécessaire. Constituant une servitude permettant de geler une emprise foncière, l'emplacement réservé limite le droit des propriétaires : les travaux admis doivent être conformes à l'affectation justifiant l'emplacement réservé. La commune de Guesnain projette donc la suppression de cette servitude, permettant de se libérer de ses obligations et droits, de la même manière qu'elle libère les propriétaires des terrains de ces obligations et droits. La modification simplifiée va dans le sens d'une mise à jour de forme du document d'urbanisme.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait s'y substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification du plan de zonage			
Suppression des emplacements réservés n°1, 2, 3 et 4.	La suppression des emplacements réservés n°1, 2, 3 et 4 intervient afin d'actualiser le plan de zonage. La commune n'a plus l'utilité, aujourd'hui, à maintenir ces servitudes. Etant donné leur caractère directement opposable et contraignant au regard des possibilités d'occupation du sol, il est nécessaire donc de supprimer celles-ci.		Aucune incidence n'est attendue concernant le correctifs apporté. Les emplacements réservés institués au bénéfice de la commune ont pour effet de geler le terrain à des possibilités d'occupation du sol déterminées. Les servitudes sont génératrices d'obligations, mais aussi de droit. Dès lors que leur maintien n'est plus justifié, elles ne peuvent être maintenues.
Modification des OAP			
Adaptation du phasage des sites « Nord » et « Sud ».	Une modification du phasage permet de prioriser l'aménagement de la zone Nord, plutôt que la zone « Sud » initialement prévue. Cette évolution répond		Aucune incidence n'est attendue concernant le correctifs apporté. Les sites de projets « Nord » et « Sud » sont maintenus à cette présente procédure, le seul ajustement du phasage intervient dans la logique d'aménagement du territoire telle que perçue par la municipalité.

	<p>à la volonté de la municipalité de valoriser et favoriser le site « Nord », idéalement localisé. Cela permet en outre à la municipalité d'envisager une réflexion adaptée quant à l'aménagement du site « Sud », lequel présente un faible intérêt, sur du plus long terme.</p>		
<p>Mise en cohérence de l'OAP du site « Nord » vis-à-vis des principes d'accès, consécutivement à la suppression de l'emplacement réservé n°1</p>	<p>La présente procédure a pour effet de supprimer l'emplacement réservé n°1, lequel était identifié parmi les 4 accès à la zone dans les principes d'accès. L'objectif est donc de mettre en cohérence ces principes d'accès initialement prévus pour le site « Nord » en rectifiant les orientations qui y sont relatives et le schéma de l'OAP.</p>		<p>Aucune incidence n'est attendue concernant le correctifs apporté.</p> <p>Cette mise en cohérence est nécessaire à la bonne lisibilité et compréhension des principes d'aménagement du site.</p>