



URBYCOM



---

# Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Guesnain

---

## *Notice explicative*

Prescrit le :	21/11/2023
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

## I. Situation géographique et administrative de la commune

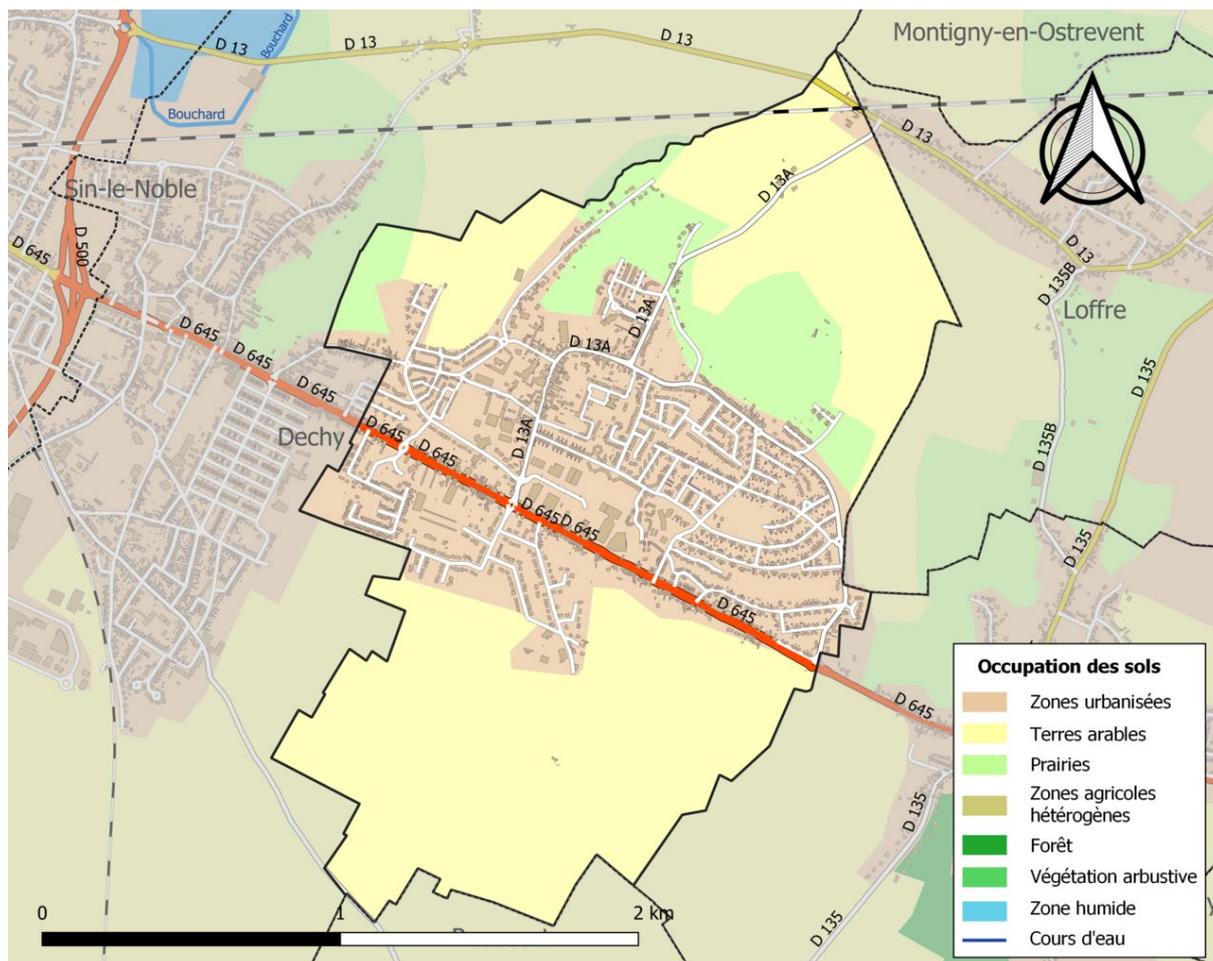
### 1. *Contexte territorial*

Située dans le département du Nord, Guesnain est une commune urbaine d'une superficie de 4,05 km<sup>2</sup> 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), Auby (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.

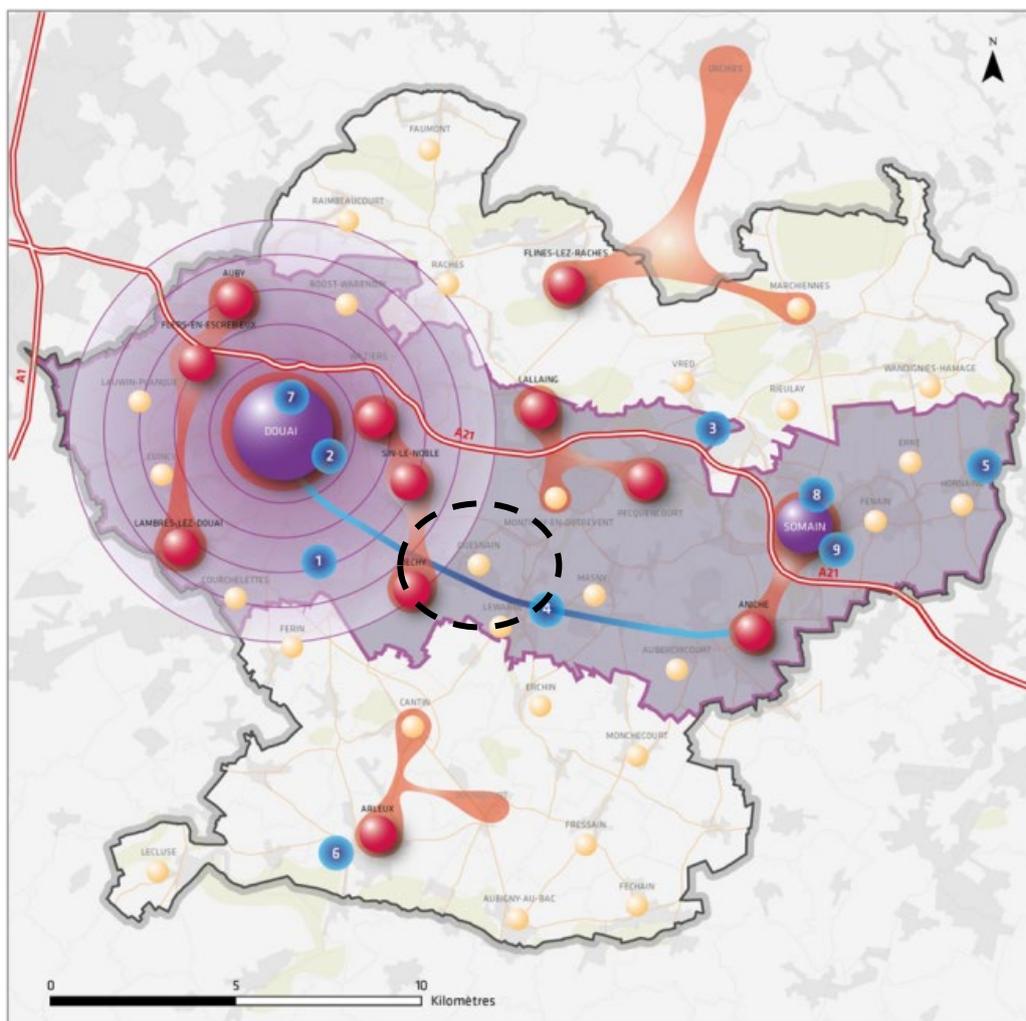


Cartographie de l'occupation des sols de la commune en 2018 (Corine Land Cover)

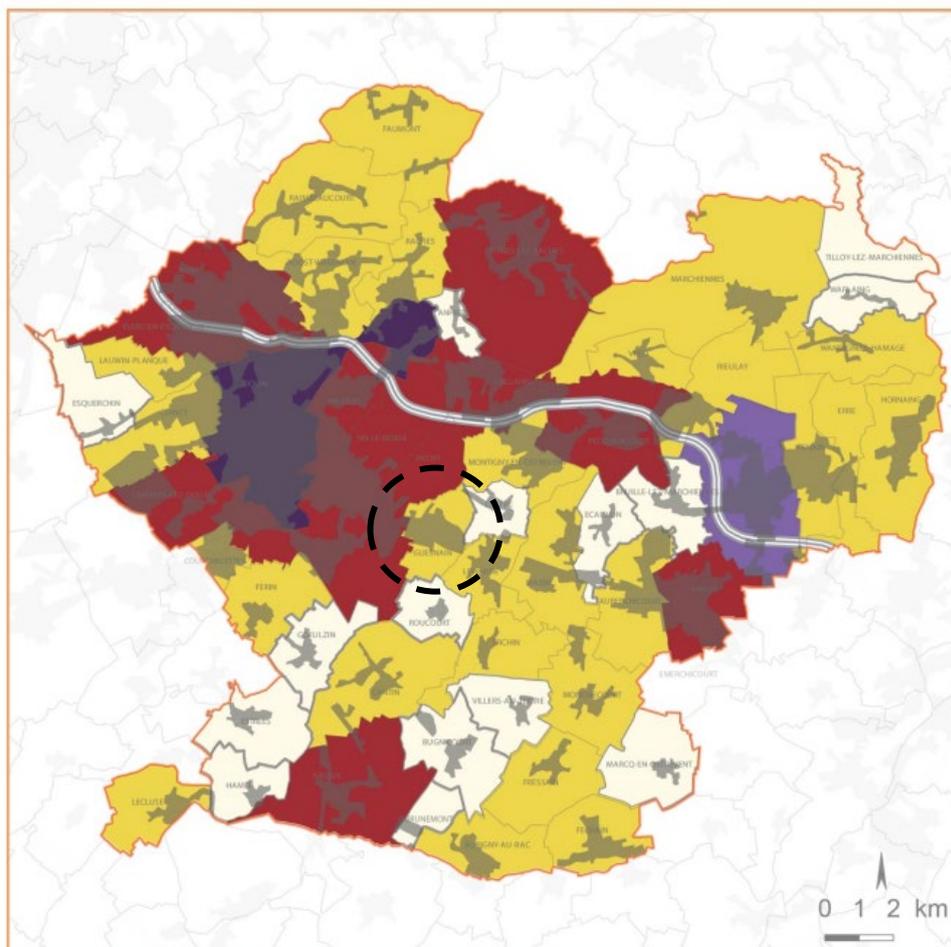
## 2. Guesnain dans le Schéma de Cohérence Territoriale

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.



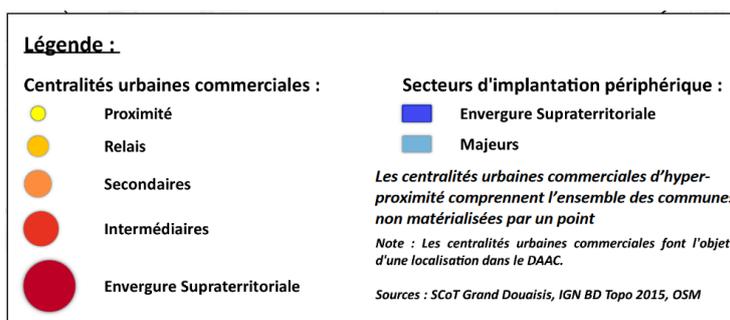
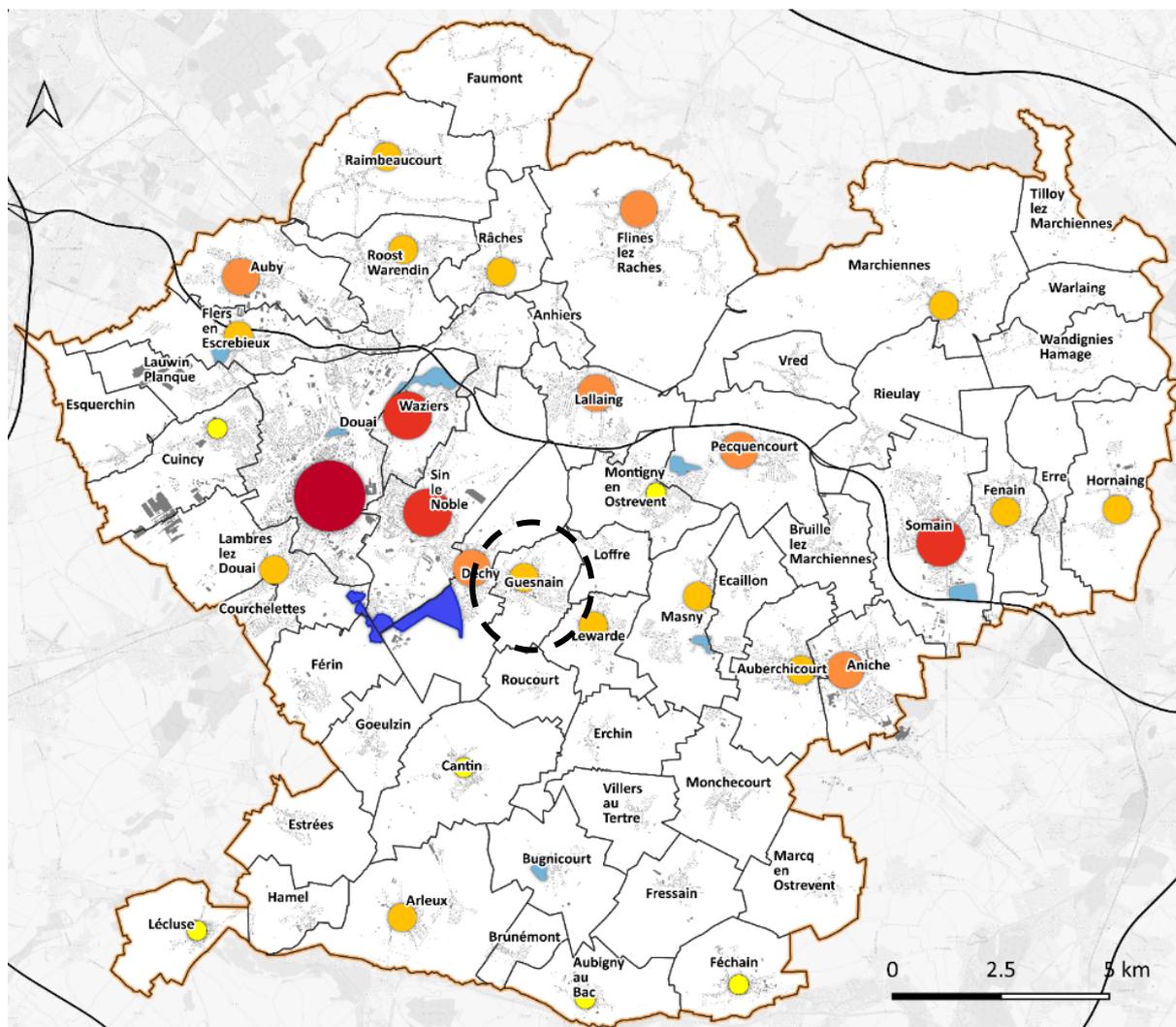
Le SCoT décline un objectif de densité à respecter dans le cadre des objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation de l'usage du foncier, en fonction des types de pôles identifiés. La commune de Guesnain, identifiée en tant que pôle de proximité, doit rechercher une densité de 25 logements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



Légende	
	Exploiter prioritairement les gisements fonciers en renouvellement urbain
<b>Promouvoir l'attractivité de l'arc urbain</b>	
	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 21 novembre 2023.

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*

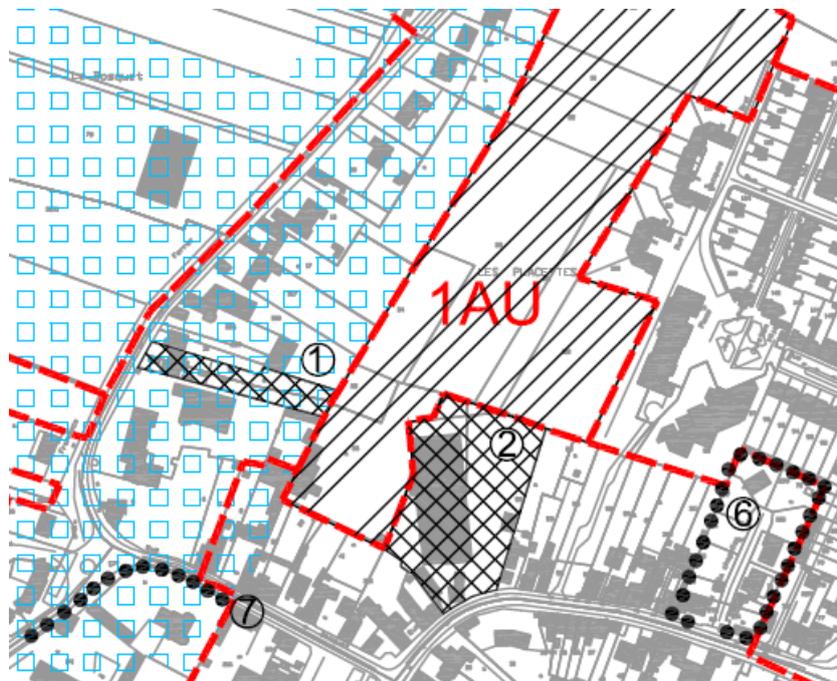
La présente procédure vise notamment à apporter une modification mineure au plan de zonage du document d'urbanisme. Il s'agit de supprimer les emplacements réservés :

- 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

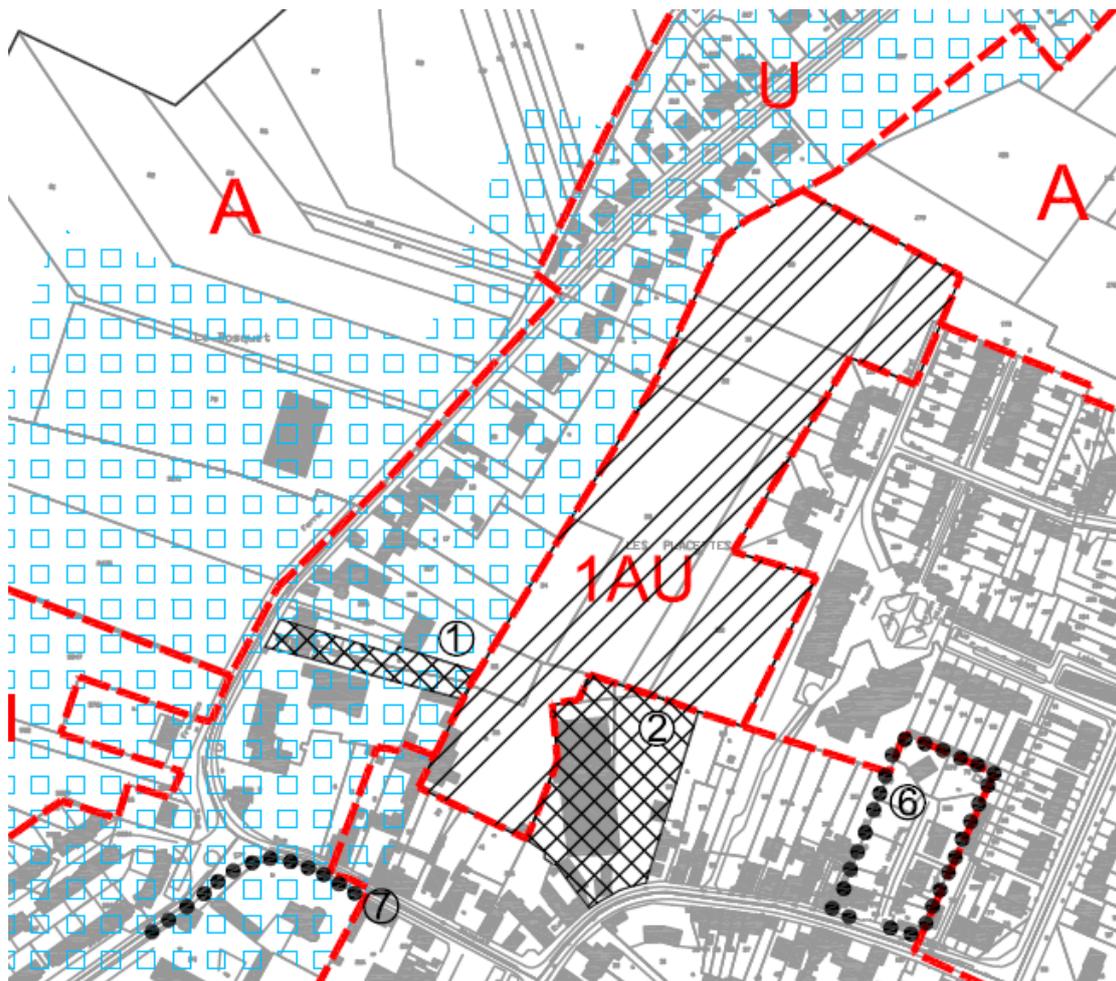
Aujourd'hui, la commune de Guesnain n'a plus le besoin de conserver ces emplacements réservés étant donné l'absence de volonté de les acquérir, ce qui ne permet plus de justifier leur maintien. La commune souhaite ainsi les supprimer. Cette démarche permet d'actualiser ces servitudes, clarifier l'information 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 allégera 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



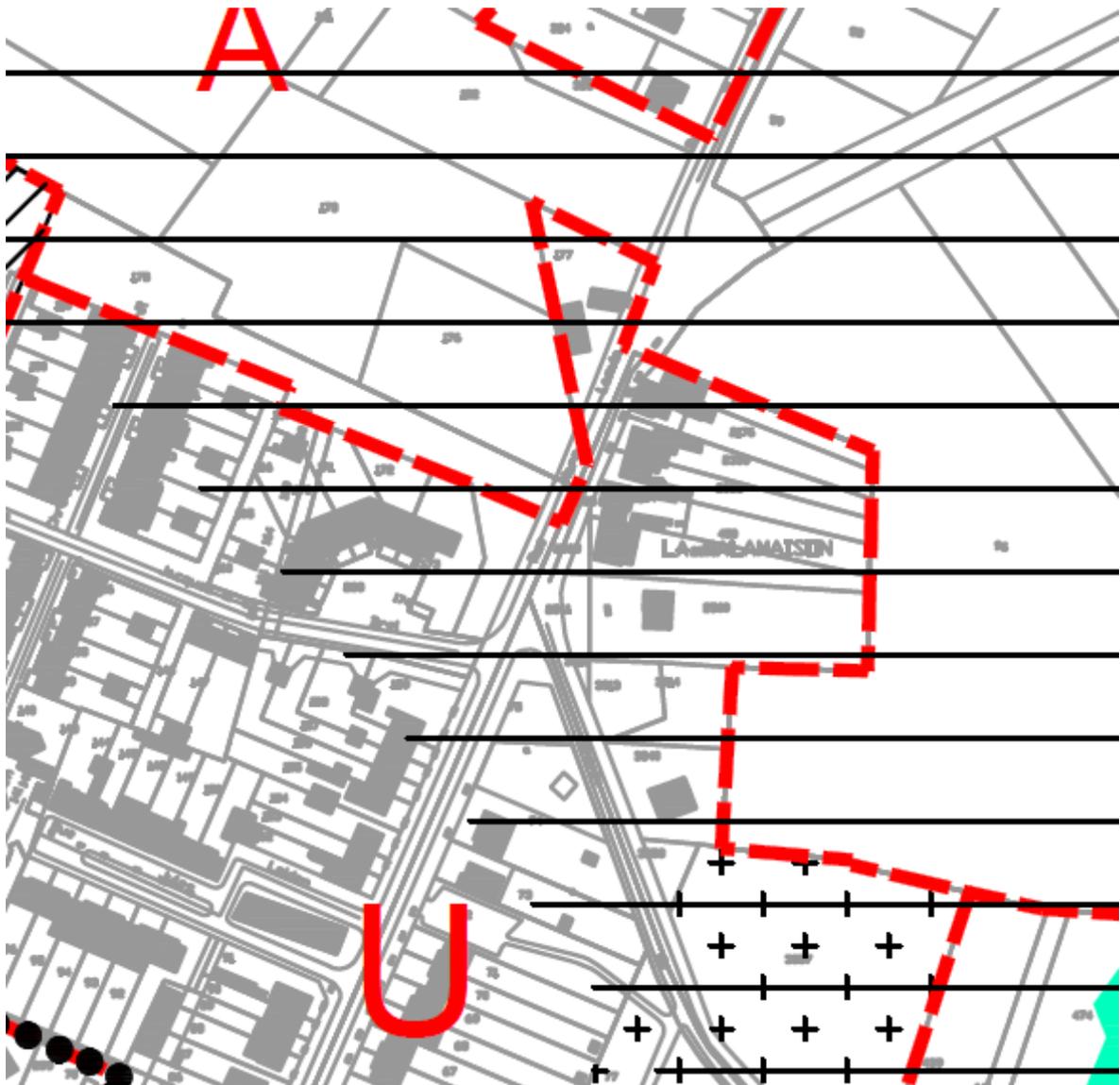
## ZONAGE APRES MODIFICATION- ER 1 et 2



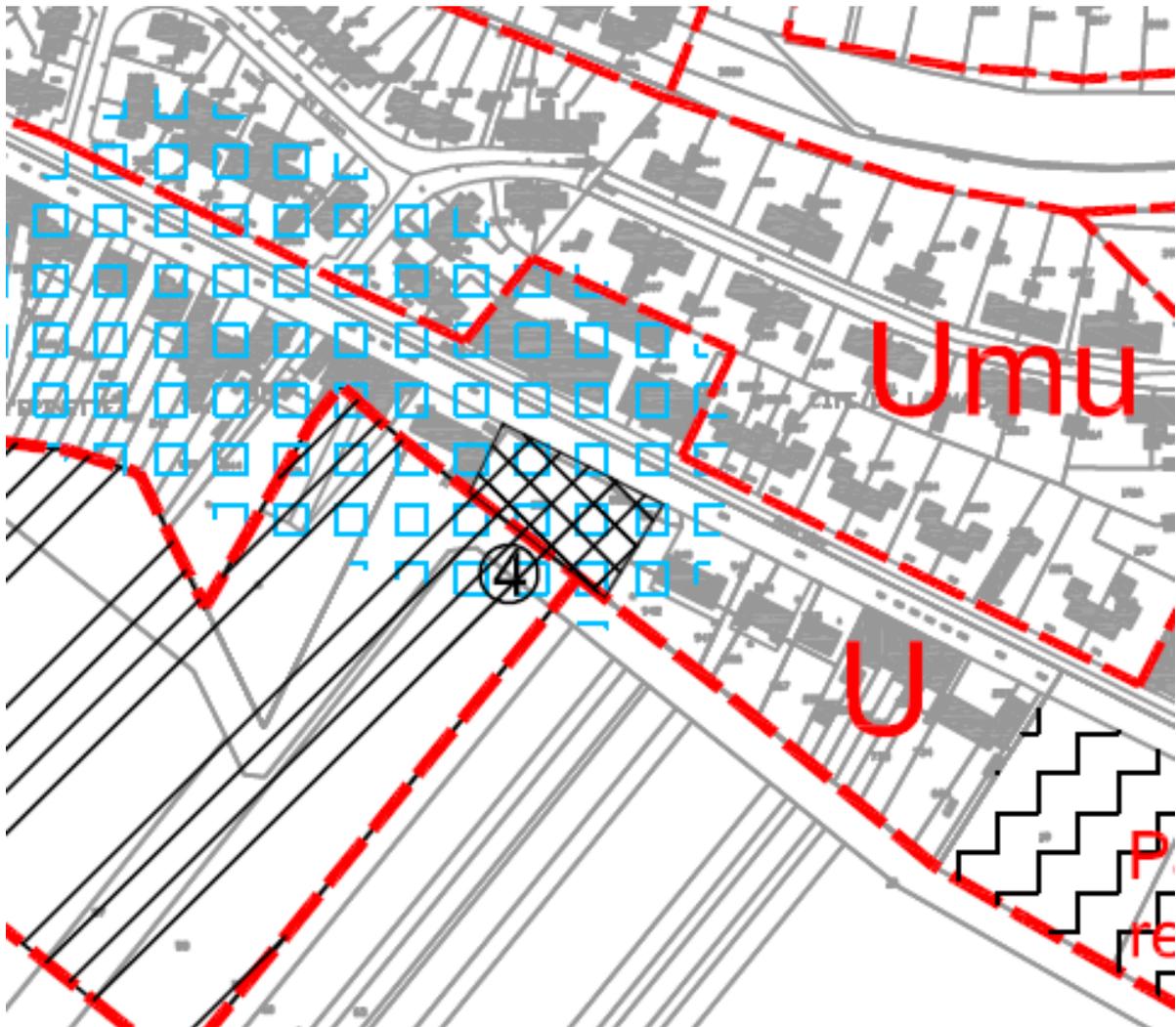
ZONAGE AVANT MODIFICATION – ER 3



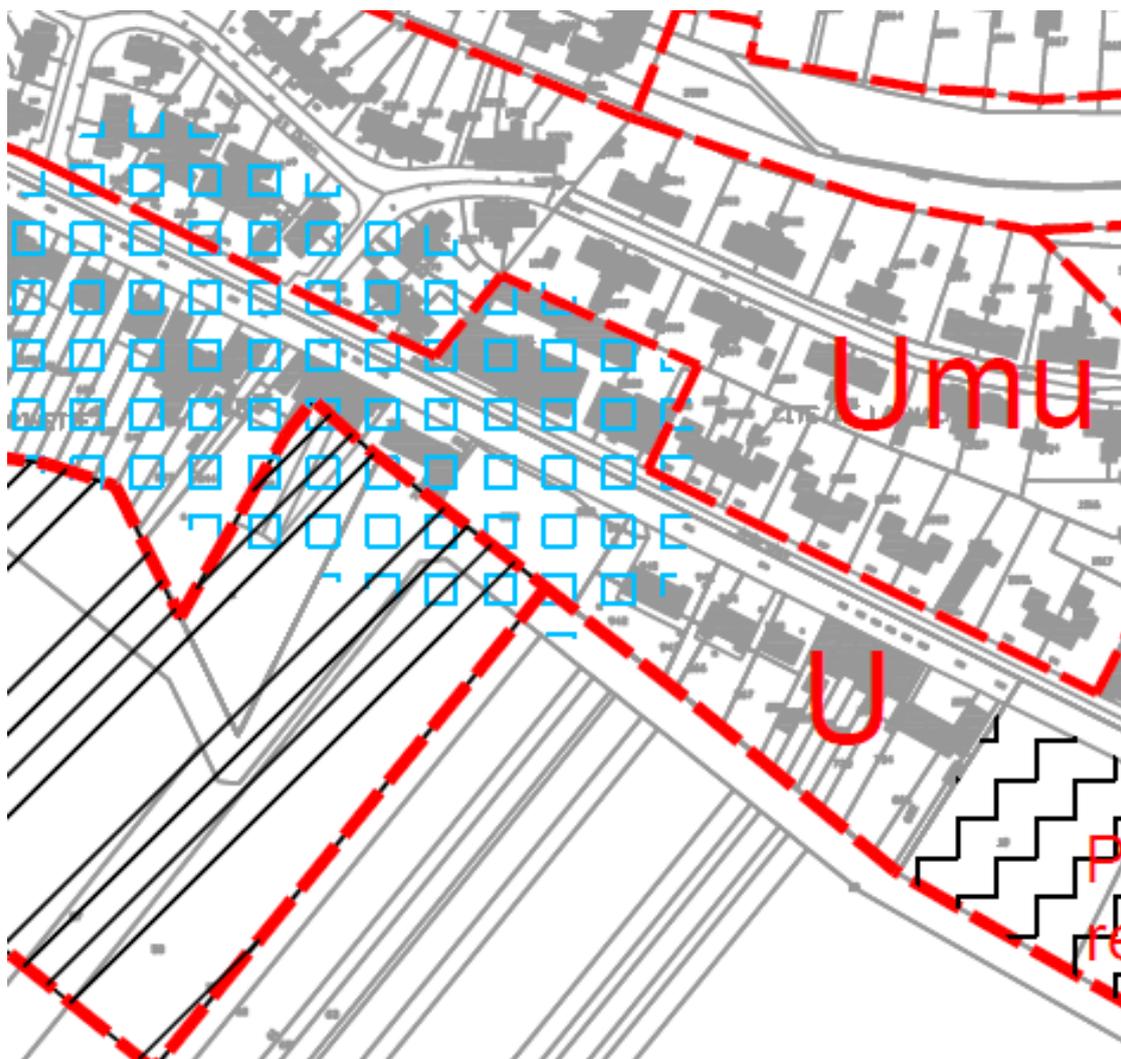
ZONAGE APRES MODIFICATION – ER 3



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 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	AP APRES MODIFICATION – AJUSTEMENT DU PHASAGE
<p><u>Site « Sud » (sud de la RD645)</u></p> <p><b>Phasage</b> 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><b>Phasage</b> <b>L'ouverture à l'urbanisation de la zone dite "Sud" est conditionnée à la livraison complète de la zone dite "Nord" (réseaux, aménagements publics...).</b></p>
<p><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p><b>Phasage</b> 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><b>Phasage</b> <b>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...).</b></p>
<p><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p><b>Accès au site</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 accès à l'ouest depuis la rue F. Ferrer (près de la limite sud),</li> <li>- 2 accès à l'est depuis la rue Brel, un vers le sud et l'autre vers le nord,</li> <li>- 1 accès au sud depuis la rue de l'Egalité</li> </ul> <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><u>Site « Nord » (entre rue Ferrer et rue Lanvin)</u></p> <p><b>Accès au site</b> Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés en double sens. Le site bénéficie de nombreuses accroches. <b>Trois accès sont ainsi définis pour desservir la parcelle d'étude :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 accès à l'est depuis la rue Brel, un vers le sud et l'autre vers le nord,</li> <li>- 1 accès au sud depuis la rue de l'Egalité</li> </ul> <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>

## 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 plan<sup>1</sup> ou du PADD<sup>2</sup>, mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012<sup>3</sup>, 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.** »<sup>4</sup>

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.** »<sup>5</sup>

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.

---

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

<sup>2</sup> Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

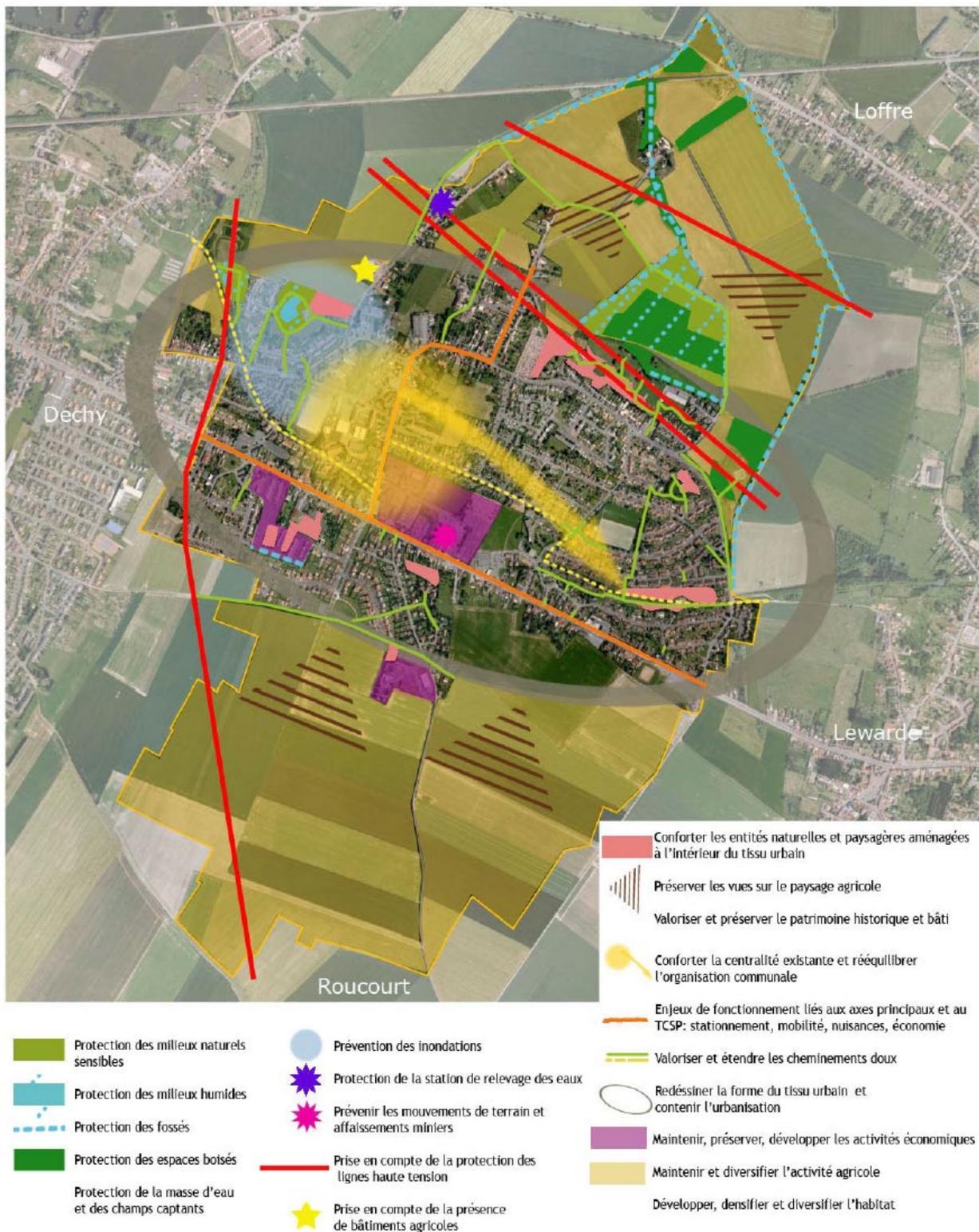
<sup>3</sup> Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

<sup>4</sup> Conseil d'Etat, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

<sup>5</sup> Ibid

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

Axes du PADD	Synthèse des actions	Cohérence des modifications
<b>1. Projet Urbain</b>	<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>
<b>2. Projet économique</b>	<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>
<b>3. Projet cadre de vie et organisation communale</b>	<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>
<b>4. Projet environnemental</b>	<p>Protéger les milieux naturels.</p> <p>Prévenir le risque d'inondation et protéger la ressource en eau.</p> <p>Limiter 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 transparaît pas au PADD. La procédure n'empêche donc aucun impact sur le projet de territoire tel qu'il apparaît, 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.

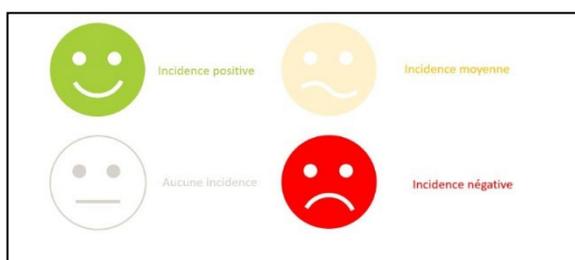
De la même manière, l'adaptation du phasage des OAP et la mise en cohérence du site « Nord » quant aux principes d'accès représentent des modifications résiduelles qui ne déséquilibrent pas les principes d'aménagement retenus pour les sites.

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	
<b>Modification du plan de zonage</b>			
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.
<b>Modification des OAP</b>			
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.

	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.		
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	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.		Aucune incidence n'est attendue concernant le correctifs apporté.  Cette mise en cohérence est nécessaire à la bonne lisibilité et compréhension des principes d'aménagement du site.