

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE GUESNAIN

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et du public

Août 2024

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

ID : 059-215902768-20241128-PLU1-DE

5075

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

Les observations sont les suivantes :

Observations	Remarques	Réponses
Département du Nord	Après étude de votre dossier, le Département formule les demandes suivantes : - 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).	La correction sera apportée au plan de zonage. La précision sera apportée à l'OAP
Douais Agglo	Pour l'OAP « Nord » dans le paragraphe « 11.2 Orientations particulières », vous indiquez : « un principe de bouclage routier de la voirie primaire sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis l'accès de la rue Ferrier, et l'accès de la rue de l'Égalité présentés ci-dessus ». Or vous supprimez d'une part l'accès à partir de la rue Ferrier, et conditionnez d'autre part la réalisation de l'accès rue de l'Égalité au départ de l'entreprise 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 Breil deviennent des accès principaux. Les accès primaires et secondaires schématisés dans l'OAP sont donc à reconsidérer.	Le paragraphe « Voirie » sera mis en cohérence avec la modification.
SCoT du Grand Douais	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. Le projet de modification est partiellement compatible avec les orientations et objectifs du SCoT sur ce point.	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.

Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié le

ID : 059-215902768-20241128-PLU1-DE

SLOW

5107

Monsieur et Madame Delaby – mise à disposition du public	- 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 ?	- 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.
Monsieur Derveaux – mise à disposition du public	- 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.	- 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.

	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. Le projet de modification est incompatible avec les orientations et objectifs du SCoT.	La demande ne concerne pas l'objet de la présente procédure. 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.
	Aussi, il pourrait être pertinent de compléter les modifications apportées au PLU en précisant les orientations d'aménagement des OAP ou le règlement écrit des zones concernées afin de prendre en considération les orientations et objectifs du SCoT. Le projet de modification est incompatible avec les orientations et objectifs du SCoT.	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. 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.



