

DOUAI

Modification 1 du Plan Local d'Urbanisme

Délibérations - p.2

Avis de la MRAE - p.17

*Enquête publique (procédure
et rapport du Commissaire enquêteur) - p.20*

Avis des Personnes Publiques Associées - p.97

ADOPTION

Révision générale approuvée le 17 mars 2023

Modification de droit commun n°1,
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : 23/01/2026

Le Maire





VILLE DE DOUAI
(NORD)

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Convocation du 10 novembre 2023

Séance du 17 novembre 2023 à 18H00

Présidence de M. Frédéric CHÉREAU, Maire

39 membres élus le 28 juin 2020

Membres présents (34):

M. Frédéric CHÉREAU (Maire), Mme. Agnès DUPUIS (Adjointe), M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint), Mme. Stéphanie STIERNON (Adjointe), M. Hocine MAZY (Adjoint), Mme. Auriane DELBARRE (Adjointe), M. Jean-Michel LEROY (Adjoint), M. Jean Christophe LECLERCQ (Adjoint), Mme. Nathalie APERS (Adjointe), M. Yvon SIPIETER (Adjoint), Mme. Khadija AHANTAT (Adjointe), M. Michaël DOZIÈRE (Adjoint), Mme. Marie DELATTRE (Adjointe), Mme. Nora CHERKI (Adjointe), M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint), M. Guy CARUYER, Mme. Avida OULAHCENE, Mme. Carolle DIVRECHY, Mme. Latifa MEKKI, M. Yves PIQUOT, M. Sébastien LANCLU, M. Jean-Marie DUPIRE, M. Guy LAGACHE, Mme. Nadia BONY, Mme. Chantal RYBAK, M. Franz QUATREBOEUF, Mme. Anne COLIN, M. Xavier THIERRY, Mme. Coline CRAEYE, Mme. Anne-Sophie AUDEGOND, M. Mohamed FELOUKI, Mme. Anissa BOUCHABOUN, Mme. Yvette WATTEBLED, M. Thibaut FRANÇOIS.

Membres absents excusés et représentés (4) :

Mme. Katia BITTNER donne pouvoir à M. Yves PIQUOT , Mme. Salima BOUKENTAR donne pouvoir à M. Sébastien LANCLU , Monsieur Mounir Errafik donne pouvoir à M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint) , M. Guy CANNIE donne pouvoir à M. Thibaut FRANÇOIS .

Membres absents excusés non représentés (1):

M. François GUIFFARD.

Membres absents non excusés et non représentés (0):

uu

OBJET : CM2023-10-08

MODIFICATION N°1 DU PLU - MODALITÉS DE CONCERTATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douai a été approuvé par délibération du 17 mars 2023. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, aux enjeux locaux et aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la commune sur son territoire.

L'Etat a demandé à la commune d'effectuer les évolutions suivantes sur le document en vigueur :

- compléter le zonage et le règlement pour renforcer encore davantage la prévention du risque inondation sur les zones urbanisées ;
- compléter le zonage et le règlement pour améliorer la prise en compte des risques miniers et industriels ;

- supprimer l'emplacement réservé n°2 en faveur du Département et initialement dessiné pour réaliser des équipements et installations sportives pour le collège Gayant et sanctuariser l'usage actuel agricole des terres concernées ;
- préciser avec l'agglomération les zones ouvertes à l'implantation de terrains familiaux à destination des gens du voyage ;
- ajouter aux annexes le règlement local de publicité (RLP) et le schéma d'écoulement des eaux pluviales.

Par ailleurs, du fait de son application depuis quelques mois, il est nécessaire de corriger certaines erreurs matérielles au sein du rapport de présentation, du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des plans de zonage et des servitudes d'utilité publique (SUP) et d'améliorer la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension.

L'ensemble de ces modifications n'entre pas dans le champ de la révision mais dans celui de la procédure de modification de droit commun.

Conformément à la réglementation vigoureuse, cette procédure est engagée par arrêté à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. Le conseil municipal, quant à lui, détermine les modalités de concertation qui accompagneront la procédure de modification de droit commun du PLU en vigueur, objet de la présente délibération.

Il est proposé d'adopter les modalités de concertation suivantes pour la procédure de modification de droit commun du PLU en vigueur :

- une communication dans la presse locale et sur le site internet de la ville ;
- l'organisation d'au moins une réunion d'information à destination des habitants.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté en commission urbanisme puis en conseil municipal, et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-3 et L. 153-37,

Vu la délibération en date du 17 mars 2023 approuvant le plan local d'urbanisme,

Considérant que le PLU en vigueur doit être modifié;

Considérant que le maire prendra un arrêté de lancement de la procédure de modification du PLU en vigueur ;

Considérant que cette procédure de modification de droit commun doit être accompagnée des mesures de concertation nécessaires auprès des partenaires et des habitants ;

Le conseil municipal ayant délibéré, décide :

Article 1 : de fixer les mesures de concertation suivantes dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU :

- une communication dans la presse locale et sur le site internet de la ville,
- l'organisation d'au moins une réunion d'information à destination des habitants.

Article 2 : d'imputer les dépenses sur les crédits inscrits au budget primitif 2024, à la nature comptable : 518-202-PLU-URBA.

Article 3 : de fixer que le bilan de la concertation sera présenté en commission urbanisme et en conseil municipal.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>.

Vote : Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour : 38 (M. Frédéric CHÉREAU (Maire), Mme. Agnès DUPUIS (Adjointe), M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint), Mme. Stéphanie STIERNON (Adjointe), M. Hocine MAZY (Adjoint), Mme. Auriane DELBARRE (Adjointe), M. Jean-Michel LEROY (Adjoint), M. Jean Christophe LECLERCQ (Adjoint), Mme. Nathalie APERS (Adjointe), M. Yvon SIPIETER (Adjoint), Mme. Khadija AHANTAT (Adjointe), M. Michaël DOZIÈRE (Adjoint), Mme. Marie DELATTRE (Adjointe), Mme. Nora CHERKI (Adjointe), M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint), M. Guy CARUYER, Mme. Avida OULAHCE, Mme. Carole DIVRECHY, Mme. Katia BITTNER, Mme. Latifa MEKKI, M. Yves PIQUOT, Mme. Salima BOUKENTAR, M. Sébastien LANCLU, M. Jean-Marie DUPIRE, M. Guy LAGACHE, Mme. Nadia BONY, Monsieur Mounir Errafik, Mme. Chantal RYBAK, M. Franz QUATREBOEUF, Mme. Anne COLIN, M. Xavier THIERRY, Mme. Coline CRAEYE, Mme. Anne-Sophie AUDEGOND, M. Mohamed FELOUKI, Mme. Anissa BOUCHABOUN, M. Guy CANNIE, Mme. Yvette WATTEBLED, M. Thibaut FRANÇOIS).

Contre : 0 ().

Abstention : 0 ().

Ne prend pas part au vote : 0 ().

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le : 27/11/23

Réceptionné en sous préfecture : 27/11/23

Identifiant de télétransmission :

059-215901786-20231117-308667-DE-1-1

Secrétaire de séance



Maxime DECUPPER-LAUD

Le maire



Frédéric CHÉREAU

Arrêté N° 0090

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE DOUAI

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° CM2023-3-01 du 17 mars 2023,

Vu la délibération n° CM2023-10-08 du 17 novembre 2023 prescrivant les modalités de concertation dans le cadre de la modification n°1 du PLU,

Considérant que le PLU est un document évolutif et qu'il doit s'adapter aux évolutions réglementaires, aux enjeux locaux et aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la commune sur son territoire ; ainsi qu'aux demandes formulées par les habitants et les personnes publiques associées (PPA) ;

Considérant que depuis son adoption, sa mise en œuvre, l'émergence de projets et les rencontres avec les services de l'Etat amènent à effectuer plusieurs évolutions ;

Considérant que ces modifications projetées n'entrent pas dans le champ de la révision mais dans celui de la modification de droit commun du PLU ;

Considérant que en conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que le conseil municipal a fixé les modalités de concertation qui accompagneront la procédure de modification de droit commun du PLU en vigueur, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme ;

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

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTONS :

ARTICLE 1 : Il est engagé la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 17 mars 2023.

ARTICLE 2 : Le projet de modification porte sur les éléments suivants :

- compléter le zonage et le règlement pour renforcer la prévention du risque inondation sur les zones urbanisées et mettre à jour les informations et obligations diverses,
- compléter le zonage et le règlement pour améliorer la prise en compte des risques miniers et industriels,
- intégrer au plan de zonage les zones concernées par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et modifier le règlement et les annexes,
- supprimer l'emplacement réservé n°2 en faveur du département et sanctuariser l'usage actuel agricole des terres concernées,
- préciser les zones ouvertes à l'implantation de terrains familiaux à destination des gens du voyage,
- modifier le règlement pour prendre en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme et l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme,
- augmenter l'emprise au sol permise par les constructions en zone UEb au sein du règlement,
- ajouter aux annexes le règlement local de publicité (RLP) et le schéma d'écoulement des eaux pluviales,
- mettre à jour les servitudes d'utilité publiques (SUP) et reporter, le cas échéant, leurs implications au sein du règlement et/ou du zonage,
- intégrer un plan d'alignement mis à jour aux annexes,
- ajouter des secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger et/ou à développer (article L.151-16 du CU) dans le zonage,
- modifier le règlement de la zone UE1 pour intégrer les éléments du dossier loi sur l'eau de la ZAC Euradouai validé par les services de l'Etat en août 2023,
- modifier les règles encadrant l'installation de stationnement pour les cycles dans le règlement,
- compléter les règles d'implantation de clôtures pour une meilleure prise en compte de besoins spécifiques (inondation, rôle paysager dans les cités minières, activités particulières, petite faune) dans le règlement,
- compléter dans le règlement les règles liées à l'implantation de panneaux solaires pour favoriser le déploiement équilibré et durable de cette énergie renouvelable,
- reformuler les règles portant sur le front bâti obligatoire des constructions pour une meilleure prise en compte des secteurs en projet (friches, lotissements en cours de construction) et des différents paysages urbains dans le règlement,
- intégrer l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme au règlement,
- modifier les règles liées au stationnement automobile pour une meilleure prise en compte des différents usages de chaque zone et destinations/ sous-destinations dans le règlement,
- modifier les pièces réglementaires pour mieux intégrer les réseaux de chaleur de la ville,
- assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les petites constructions de moins de 5 m² de type abri de jardin, abri à vélo et autres dépendances dans le règlement,

- améliorer les règles encadrant les caractéristiques architecturales sur rue au sein de la séquence 1 dans l'OAP entrée de ville sud,
- étudier l'opportunité de changer le zonage apposé à la cité Bertinchamps, rue du Fort-de-Scarpe, dans le cadre du futur renouvellement urbain du secteur.

ARTICLE 3 : L'objet de la modification vise également à corriger certaines erreurs matérielles au sein du rapport de présentation, du règlement, des OAP, des plans de zonage et des servitudes d'utilité publique (SUP) et à améliorer la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension.

ARTICLE 4 : Le projet de modification sera notifié à Monsieur le préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci -dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera publié au registre des arrêtés du maire. Il fera en outre l'objet des mesures de publicité et d'information prévues aux articles R. 153-21 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme et sera en conséquence affiché pendant un mois en mairie, avec mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être également saisi par l'application Télérecours Citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>.

ARTICLE 9 : M. le Maire et M. le directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au représentant de l'État, et publié sur le portail des actes de la commune.

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le : 01/02/24

Réceptionné en sous préfecture : 01/02/24

Identifiant de télétransmission :

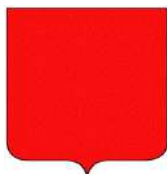
059-215901786-20240101-313270-AR-1-1

DOUAI, le 01/02/2024

Le maire



Frédéric CHÉREAU



VILLE DE DOUAI
(NORD)

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Convocation du 20 juin 2025

Séance du 26 juin 2025 à 18H00

Présidence de M. Frédéric CHÉREAU, Maire

39 membres élus le 28 juin 2020

Membres présents (31):

M. Frédéric CHÉREAU (Maire), Mme. Agnès DE BEUKELAER (Adjointe), M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint), Mme. Stéphanie STIERNON (Adjointe), M. Hocine MAZY (Adjoint), Mme. Auriane DELBARRE (Adjointe), M. Jean Christophe LECLERCQ (Adjoint), Mme. Nathalie APERS (Adjointe), M. Yvon SIPIETER (Adjoint), Mme. Khadija AHANTAT (Adjointe), Mme. Nora CHERKI (Adjointe), M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint), M. Guy CARUYER, Mme. Avida OULAHCENE, Mme. Carolle DIVRECHY, Mme. Katia BITTNER, Mme. Latifa MEKKI, M. Yves PIQUOT, Mme. Salima BOUKENTAR, M. Sébastien LANCLU, M. Jean-Marie DUPIRE, M. Guy LAGACHE, Mme. Chantal RYBAK, M. Franz QUATREBOEUF, Mme. Anne COLIN, M. Xavier THIERRY, Mme. Coline CRAEYE, Mme. Anne-Sophie AUDEGOND, M. Mohamed FELOUKI, Mme. Anissa BOUCHABOUN, M. Thibaut FRANÇOIS.

Membres absents excusés et représentés (6) :

M. Jean-Michel LEROY (Adjoint) donne pouvoir à M. Yvon SIPIETER (Adjoint) , M. Michaël DOZIÈRE (Adjoint) donne pouvoir à Mme Carolle DIVRECHY , Mme. Marie DELATTRE (Adjointe) donne pouvoir à Mme Stéphanie STIERNON (Adjointe) , Mme. Nadia BONY donne pouvoir à M. Sébastien LANCLU , Monsieur Mounir Errafik donne pouvoir à M. Frédéric CHÉREAU , M. Guy CANNIE donne pouvoir à M. Thibaut FRANÇOIS .

Membres absents excusés non représentés (2):

Mme. Yvette WATTEBLED, M. François GUIFFARD.

Membres absents non excusés et non représentés (0):

♦♦♦♦♦

δ OBJET : CM2025-5-25

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DE PROJET

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Douai a été approuvé par délibération le 17 mars 2023. Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, aux enjeux locaux et aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la ville sur son territoire.

À la suite de son approbation, l'État a émis des demandes d'évolution concernant le document. Par ailleurs, du fait de son application depuis 2023, il est nécessaire de corriger certaines erreurs matérielles au sein du rapport de présentation, du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des plans de zonage et des servitudes d'utilité publique (SUP) et d'améliorer la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension.

L'ensemble de ces modifications n'entre pas dans le champ de la révision mais dans celui de la procédure de modification de droit commun.

À la suite de la délibération de novembre 2023 prescrivant les modalités de concertation de la modification, un arrêté a été pris en février 2024 pour engager la procédure de modification dite de droit commun du PLU et détailler les éléments soumis à modification.

Bilan de concertation :

La ville de Douai est appelée à délibérer pour approuver le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme et arrêter le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à la délibération n° CM2023-10-08 du conseil municipal en date du 17 novembre 2023 les modalités de concertation qui avaient été prescrites ont été respectées :

- une communication dans la presse locale et sur le site internet de la ville
- l'organisation d'une réunion d'information à destination des habitants

Le bilan de la concertation peut donc être approuvé.

Arrêt de projet :

Dans le cadre de l'arrêt du projet de modification du PLU, les ajustements apportés ont été présentés. Le projet, tel qu'élaboré à ce jour, peut désormais être arrêté en vue de sa transmission aux personnes publiques associées, puis soumis à l'enquête publique. Ce projet sera susceptible d'évoluer en fonction du résultat de l'enquête publique et des avis recueillis.

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-3, L. 103-6, L.153-36 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu la délibération n° CM2023-3-01 en date du 17 mars 2023 approuvant le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n° CM2023-10-08 du 17 novembre 2023 prescrivant les modalités de concertation dans le cadre de la modification n°1 du PLU,

Vu l'arrêté n°90 du 1^{er} février 2024 engageant la procédure de modification n°1 du PLU dite de droit commun conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme,

Vu le projet de modification du plan local d'urbanisme de Douai, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Vu le bilan de la concertation,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme qui s'est réunie le 4 juin 2025,

Considérant que le PLU est un document évolutif et qu'il doit s'adapter aux évolutions réglementaires, aux enjeux locaux et aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la commune sur son territoire ainsi qu'aux demandes formulées par les habitants et les personnes publiques associées (PPA) ;

Considérant que depuis son adoption, sa mise en œuvre, l'émergence de projets et les rencontres avec les services de l'Etat amènent à effectuer plusieurs évolutions ;

Considérant que ces modifications projetées n'entrent pas dans le champ de la révision mais dans celui de la modification de droit commun du PLU ;

Le conseil municipal ayant délibéré, décide :

Article 1 : d'approuver le bilan de concertation.

Article 2 : d'arrêter le projet de modification du plan local d'urbanisme de la ville de Douai.

Article 3 : de notifier pour avis, la présente délibération et le dossier correspondant aux personnes publiques associées tel que définit aux articles L. 153-16, L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour organiser l'enquête publique, suite à la période de consultation des personnes publiques associées.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>.

Vote : Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour : 37 (M. Frédéric CHÉREAU (Maire), Mme. Agnès DE BEUKELAER (Adjointe), M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint), Mme. Stéphanie STIERNON (Adjointe), M. Hocine MAZY (Adjoint), Mme. Auriane DELBARRE (Adjointe), M. Jean-Michel LEROY (Adjoint), M. Jean Christophe LECLERCQ (Adjoint), Mme. Nathalie APERS (Adjointe), M. Yvon SIPIETER (Adjoint), Mme. Khadija AHANTAT (Adjointe), M. Michaël DOZIÈRE (Adjoint), Mme. Marie DELATTRE (Adjointe), Mme. Nora CHERKI (Adjointe), M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint), M. Guy CARUYER, Mme. Avida OULAHCENE, Mme. Carolle DIVRECHY, Mme. Katia BITTNER, Mme. Latifa MEKKI, M. Yves PIQUOT, Mme. Salima BOUKENTAR, M. Sébastien LANCLU, M. Jean-Marie DUPIRE, M. Guy LAGACHE, Mme. Nadia BONY, Monsieur Mounir Errafik, Mme. Chantal RYBAK, M. Franz QUATREBOEUF, Mme. Anne COLIN, M. Xavier THIERRY, Mme. Coline CRAEYE, Mme. Anne-Sophie AUDEGOND, M. Mohamed FELOUKI, Mme. Anissa BOUCHABOUN, M. Guy CANNIE, M. Thibaut FRANÇOIS).

Contre : 0 ().

Abstention : 0 ().

Ne prend pas part au vote : 0 ().

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte.

Le maire

Publié le : 03/07/25
Réceptionné en sous préfecture : 02/07/25
Identifiant de télétransmission :
059-215901786-20250626-361984-DE-1-1

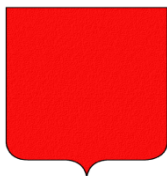


Frédéric CHÉREAU

Secrétaire de séance :

Signé

Mme. Agnès DE BEUKELAER



VILLE DE DOUAI
(NORD)

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Convocation du 16 janvier 2026

Séance du 23 janvier 2026 à 18H00

Présidence de M. Frédéric CHÉREAU, Maire

39 membres élus le 28 juin 2020

Membres présents (29):

M. Frédéric CHÉREAU (Maire), Mme. Agnès DE BEUKELAER (Adjointe), M. Hocine MAZY (Adjoint), M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint), Mme. Auriane DELBARRE (Adjointe), M. Jean-Michel LEROY (Adjoint), M. Jean Christophe LECLERCQ (Adjoint), Mme. Nathalie APERS (Adjointe), M. Yvon SIPIETER (Adjoint), Mme. Khadija AHANTAT (Adjointe), Mme. Nora CHERKI (Adjointe), Mme. Marie DELATTRE (Adjointe), M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint), Mme. Carolle DIVRECHY, M. Jean-Marie DUPIRE, Mme. Latifa MEKKI, M. Yves PIQUOT, M. Sébastien LANCLU, M. Guy LAGACHE, M. Xavier THIERRY, Mme. Anne-Sophie AUDEGOND, Mme. Coline CRAEYE, M. Guy CARUYER, Mme. Stéphanie STIERNON, Mme. Yvette WATTEBLED, M. Thibaut FRANÇOIS, M. Mohamed FELOUKI, M. Franz QUATREBOEUF, M. François GUIFFARD.

Membres absents excusés et représentés (9) :

M. Michaël DOZIÈRE (Adjoint) donne pouvoir à M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint) , Mme. Nadia BONY (Adjointe) donne pouvoir à Mme Nathalie APERS (Adjointe) , Mme. Avida OULAHCENE donne pouvoir à M. Frédéric CHÉREAU , Mme. Salima BOUKENTAR donne pouvoir à M. Sébastien LANCLU , Mme. Chantal RYBAK donne pouvoir à Mme Coline CRAEYE , Mme. Anne COLIN donne pouvoir à M. Xavier THIERRY , Mme. Katia BITTNER donne pouvoir à Mme Stéphanie STIERNON , M. Guy CANNIE donne pouvoir à M. Thibaut FRANÇOIS , Mme. Anissa BOUCHABOUN donne pouvoir à M. Mohamed FELOUKI .

Membres absents excusés non représentés (1):

Monsieur Mounir Errafik.

Membres absents non excusés et non représentés (0):

.

OBJET : CM2026-1-12

ADOPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ

La commune de Douai a décidé en 2023 de prescrire la modification de son plan local d'urbanisme (PLU).

Cette procédure fait suite aux demandes de l'État d'évolution du document, de la nécessité de corriger certaines erreurs matérielles au sein du rapport de présentation, du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des plans de zonage et des servitudes d'utilité publique (SUP) et d'améliorer la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension.

Ainsi, la procédure de modification du PLU a été jalonnée de plusieurs étapes essentielles qui ont permis de débattre des différentes améliorations à apporter à ce document pivot pour l'aménagement de la commune avec la population, les partenaires, les élus de la ville.

Par délibération du 26 juin 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de modification du PLU et a tiré le bilan de la concertation.

Depuis, le projet de modification du PLU a été soumis à la consultation des personnes publiques associées.

L'enquête publique sur le projet de modification du PLU s'est déroulée du 13 novembre 2025 au 1^{er} décembre 2025. Trois permanences ont été organisées par le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public par voie dématérialisée et en accès papier au point de permanence.

Suite à l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées a été transmis à la commune, qui y a répondu par un mémoire en réponse versé au rapport.

Monsieur le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées et a émis un avis favorable au projet de modification du PLU. Ce rapport sera mis à disposition du public sur le site internet de la commune pendant 1 an.

Conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté peut être modifié pour tenir compte des remarques issues des phases de consultation, sous réserve de ne pas modifier l'économie générale du projet.

Ces propositions de modifications ont été présentées à la commission urbanisme du 6 janvier 2026 et sont présentées en séance à l'ensemble des membres du conseil municipal.

Ces propositions d'évolutions ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et relevant des demandes émises durant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique, il est proposé d'acter les propositions de modifications du projet de PLU arrêté.

En conséquence la procédure étant désormais achevée, il est proposé d'approuver les modifications apportées au plan local d'urbanisme

Ceci étant exposé, il est donc demandé à l'assemblée délibérante d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-3, L. 103-6, L. 153-36 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu la délibération n° CM2023-3-01 en date du 17 mars 2023 approuvant le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n° CM2023-10-08 du 17 novembre 2023 prescrivant les modalités de concertation dans le cadre de la modification n°1 du PLU,

Vu la délibération n° CM2025-5-25 du 26 juin 2025 portant approbation du bilan de concertation et arrêt projet de modification du PLU,

Vu l'arrêté n° 90 du 1^{er} février 2024 engageant la procédure de modification n°1 du PLU dite de droit commun conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté n° 1787 du 23 octobre 2025 prescrivant l'enquête publique du PLU en cours de modification,

Vu le projet de modification du plan local d'urbanisme de Douai, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que les avis des personnes publiques associées ainsi que les remarques de l'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur justifient des modifications du projet du plan local d'urbanisme ;

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être modifié conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme ;

Le conseil municipal ayant délibéré, décide :

Article 1 : de modifier le projet de plan local d'urbanisme tel que présenté dans le document annexé à la présente délibération.

Article 2 : d'approuver les modifications du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>.

Vote : Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

Pour : 38 (M. Frédéric CHÉREAU (Maire), Mme. Agnès DE BEUKELAER (Adjointe), M. Hocine MAZY (Adjoint), M. Mohamed KHÉRAKI (Adjoint), Mme. Auriane DELBARRE (Adjointe), M. Jean-Michel LEROY (Adjoint), M. Jean Christophe LECLERCQ (Adjoint), Mme. Nathalie APERS (Adjointe), M. Yvon SIPIETER (Adjoint), Mme. Khadija AHANTAT (Adjointe), M. Michaël DOZIÈRE (Adjoint), Mme. Nora CHERKI (Adjointe), Mme. Marie DELATTRE (Adjointe), M. Maxime DECUPPER-LAUD (Adjoint), Mme. Nadia BONY (Adjointe), Mme. Avida OULAHCENE, Mme. Carolle DIVRECHY, M. Jean-Marie DUPIRE, Mme. Latifa MEKKI, M. Yves PIQUOT, Mme. Salima BOUKENTAR, M. Sébastien LANCLU, M. Guy LAGACHE, Mme. Chantal RYBAK, Mme. Anne COLIN, M. Xavier THIERRY, Mme. Anne-Sophie AUDEGOND, Mme. Coline CRAEYE, M. Guy CARUYER, Mme. Katia BITTNER, Mme. Stéphanie STIERNON, M. Guy CANNIE, Mme. Yvette WATTEBLED, M. Thibaut FRANÇOIS, Mme. Anissa BOUCHABOUN, M. Mohamed

Contre : 0 ().

Abstention : 0 ().

Ne prend pas part au vote : 0 ().

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le :

Réceptionné en sous préfecture :

Secrétaire de séance :

Le maire



Frédéric CHÉREAU



M. Maxime DECUPPER-LAUD



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
la commune de Douai (59),
sur la modification N°1 de son plan local d'urbanisme.**

n°GARANCE 2025-9052

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 16 septembre 2025, en présence de Gilles Croquette, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischitta et Martine Ramel ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 21 janvier 2025 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 22 août 2025 portant nomination d'un membre de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la commune de Douai (59), le 22 juillet 2025 relatif à la modification N°1 de son plan local d'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 04 août 2025 ;

Considérant la modification simplifiée N°1 du PLU de Douai consiste en des rectifications des règlements écrit et graphique ainsi que l'ajout aux annexes du PLU, du schéma directeur des écoulements des eaux pluviales et du plan de zonage d'assainissement.

Considérant qu'il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification N°1 du plan local d'urbanisme de Douai (59) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 16 septembre 2025

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR

**VILLE DE DOUAI ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN
(NORD) COURS DE MODIFICATION**

Arrêté N° 1757

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE DOUAI

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 relatifs à l'enquête publique ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douai approuvé par délibération du conseil municipal du 17 mars 2023 ;

Vu la délibération 2023-10-08 en date du 17 novembre 2023 prescrivant la modification du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de la concertation mises en œuvre ;

Vu la délibération 2025-5-25 en date du 26 juin 2025 du conseil municipal arrêtant le projet de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale de l'autorité environnementale des Hauts-de-France (MRAE HDF), n° Garance 2025-9052, du 16 septembre 2025, estimant que la modification du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de modification soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision du 14 octobre 2025 de M. le président du tribunal administratif de Lille désignant M. Jean Auran, commissaire enquêteur et M. Robert Vanovermeir, commissaire enquêteur suppléant ;

Considérant que les conditions pour la tenue d'une enquête publique sont réunies ;

Après concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition de M. le directeur général des services de la mairie,

ARRÊTONS :

OBJET DE L'ENQUETE

ARTICLE 1 : La commune de Douai a décidé de modifier son plan local d'urbanisme (PLU). Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de modification et arrêté de la commune de DOUAI pour une durée de 19 jours conformément aux dispositions réglementaires susvisées sur le projet.

L'enquête publique se déroulera du **jeudi 13 novembre 2025 à partir de 14h00 jusqu'au lundi 1^{er} décembre 2025 à 12h.**

ARTICLE 2 : Le président du tribunal administratif a désigné M. Jean AURAN en qualité de commissaire enquêteur et M. Robert VANOVERMEIR en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

MESURES DE PUBLICITE

ARTICLE 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, un registre en ligne, contenant l'ensemble des pièces du dossier, sera mis en place à l'adresse suivante : www.mesideespourdouai.fr

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés :

- Au siège de l'enquête publique : Hôtel de Ville – services techniques, 31 rue Gambetta - (accueil voirie) aux jours et heures habituels d'ouverture (Lundi au vendredi -9h-12h et 14h-17h)

ARTICLE 4 : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis au public, sera affiché en mairie par les soins du maire.

L'accomplissement de l'affichage sera certifié par le maire de Douai. Une copie du certificat d'affichage transmis au commissaire enquêteur.

Par ailleurs l'enquête sera annoncée quinze jours avant son ouverture et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci, par les soins du maire de Douai dans les journaux « La Voix du Nord » et « L'Observateur du Douaisis » et sur le site internet de la ville (www.douai.fr)

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ARTICLE 5 : M. Jean AURAN, commissaire enquêteur recevra, lors de permanences, avec rendez-vous possible, qui se tiendront 31 rue Gambetta (salle voirie) aux horaires suivants :

- Jeudi 13/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 21/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 01/12/2025 de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 6 : Les observations et propositions pourront être effectuées :

- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : www.mesideespourdouai.fr ;
- Lors des permanences du commissaire enquêteur, exceptionnellement de façon orale ;
- Dans le registre ouvert en mairie (services techniques 31 rue Gambetta – accueil voirie), côté et paraphé par le commissaire enquêteur, en mairie de du lundi au vendredi 9h00-12h/ 14h-17h ;
- Par voie postale à la mairie de Douai (83 rue de la Mairie 59500 Douai) à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur - enquête publique PLU de Douai.

En vue de permettre leur lecture pendant toute la durée de l'enquête toutes les observations et propositions déposées par le public notamment celles écrites sur les registres papier seront consultables par celui-ci dans les meilleurs délais sur le site du registre numérique www.mesideespourdouai.fr

Une impression des contributions du registre numérique sera intégrée au registre papier. De la même manière, les observations et propositions (par écrit et oralement lors des permanences du commissaire enquêteur) déposées par le public sur le registre mis à disposition du public seront enregistrées sur le registre numérique par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur peut décider de la prolongation de l'enquête qui doit être notifiée au préfet au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête et portée à la connaissance du public au plus tard à la date initiale de fin d'enquête.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le lundi 1^{er} décembre 2025 à 12h, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci rencontrera dans la huitaine le demandeur et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal en l'invitant à produire dans un délai maximum de 15 jours ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur enverra au maire de Douai le dossier de l'enquête comprenant le registre accompagné des observations du public ainsi que son rapport et ses conclusions motivées. Ces derniers documents signés devront également être transmis en version numérique. Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions motivées seront mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture du Nord ainsi que sur le site de la ville de Douai pendant une durée d'un an.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être également saisi par l'application Télérécourse Citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>

ARTICLE 9 : M. le directeur général des services de la mairie, et M. le commissaire enquêteur sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au représentant de l'État et publié sur le portail des actes de la commune.

ARTICLE 10 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département de Nord ;
- M. le sous-préfet chargé de l'arrondissement de Douai ;
- M. le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- M. le commissaire enquêteur.

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le : 23/10/25

Réceptionné en sous préfecture : 23/10/25

Identifiant de télétransmission :

059-215901786-20250101-370313-AR-1-1

DOUAI, le 23/10/2025

Le maire



Frédéric CHÉREAU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Lille, le 15/10/2025

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE LILLE**

5 rue Geoffroy Saint-Hilaire
CS 62039

59014 LILLE CEDEX
Téléphone : 03 59 54 23 42
Télécopie : 03 59 54 24 45

Greffes ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h30

E25000148 / 59

Monsieur le Maire
de la commune de Douai
CS 80836
59508 DOUAI CEDEX

<https://lille.tribunal-administratif.fr>

Dossier n° : E25000148 / 59
(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DECIS. DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet(s) : Modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Commune de Douai.

Territoire(s) concerné(s) : Commune de Douai.

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle est désigné Monsieur Jean AURAN, retraité de l'armée de terre, demeurant 16 allée Marguerite Yourcenar, LOOS (59120) (tel : 06 45 13 64 22 ; portable : 06 45 13 64 22) en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Robert VANOVERMEIR (tel : 03.20.91.71.03 ; portable : 06.07.96.09.14) en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R.123-13 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

14/10/2025

N° E25000148 /59

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire du 14/10/2025

CODE : 1

Vu, enregistrée le 29/09/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de Douai demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour :

Objet(s) : Modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Commune de Douai.

Territoire(s) concerné(s) : Commune de Douai.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean AURAN, figurant sur la liste d'aptitude du département du Nord, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Robert VANOVERMEIR, figurant sur la liste d'aptitude du département du Nord, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Douai, à Monsieur Jean AURAN et à Monsieur Robert VANOVERMEIR.

Fait à Lille, le 14/10/2025

Pour le Président,
Le premier vice-président,



Jean-Michel RIOU

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
L'adjoint administratif délégué,



PREFECTURE DU NORD



Modification n°1 au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Douai



Du 13 novembre au 1er décembre 2025
Dossier n° E25000148/59

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Jean François Auran, the Commissioner-investigator.

Fait à Loos le 22 décembre 2025

Jean François Auran
Commissaire-enquêteur
Courriel : jfauran@yahoo.fr

Pétitionnaire :
Mairie de Douai

Diffusion 4 exemplaires :
Préfecture du Nord, Tribunal Administratif de Lille, Mairie de Douai
Copie : 1 exemplaire
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE ET CADRE JURIDIQUE	4
1. Présentation de la commune	4
2. Cadre normatif lié à l'urbanisme de la commune de Douai	4
b. Une commune exposée au risque d'inondations	5
a. Une commune du bassin minier	6
3. Douais Agglo	7
4. L'objet de l'enquête publique	7
a. tableau récapitulatif des modifications demandées	8
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	9
2. Organisation de l'enquête	10
3. Composition du dossier d'enquête publique	10
4. La concertation préalable.....	12
5. Les modalités de l'enquête.....	12
6. L'information du public	12
7. Les permanences effectuées.....	14
8. Le recueil des observations du public	14
9. La clôture de l'enquête.....	14
3. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	15
1. Synthèse des observations du public	15
2. Les interrogations du public	15
a. Contributions sur le site « mes idées pour Douai »	15
3. Contributions sans lien direct avec la modification du PLU	16
4. Contribution sur le registre d'enquête	16
5. Les retours des Personnes Publiques Associées	16
a. Département du Nord	16
b. SCoT Grand Douais	16
c. Douais AGGLO	17
d. Voies navigables de France	17
e. SAGE Scarpe Aval.....	17
f. Chambre d'agriculture Nord-Pas-De-Calais	17

g.	Lambres Lez Douai	17
h.	Syndicat Mixte des Transports du Douaisis.....	18
i.	La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	18
j.	CCI Grand Lille Hauts-de-France.....	18
4.	Les commentaires du commissaire enquêteur	18
6.	Tableau récapitulatif des modifications demandées	18
6.	ANNEXES	22
1.	Décision de lancement de la modification	22
2.	Décision du tribunal administratif	25
3.	Arrêté d'enquête publique.....	26
4.	Contributions du public.....	31
5.	Procès-verbal de synthèse et réponse de la mairie de Douai.....	33
6.	Certificat d'affichage	49

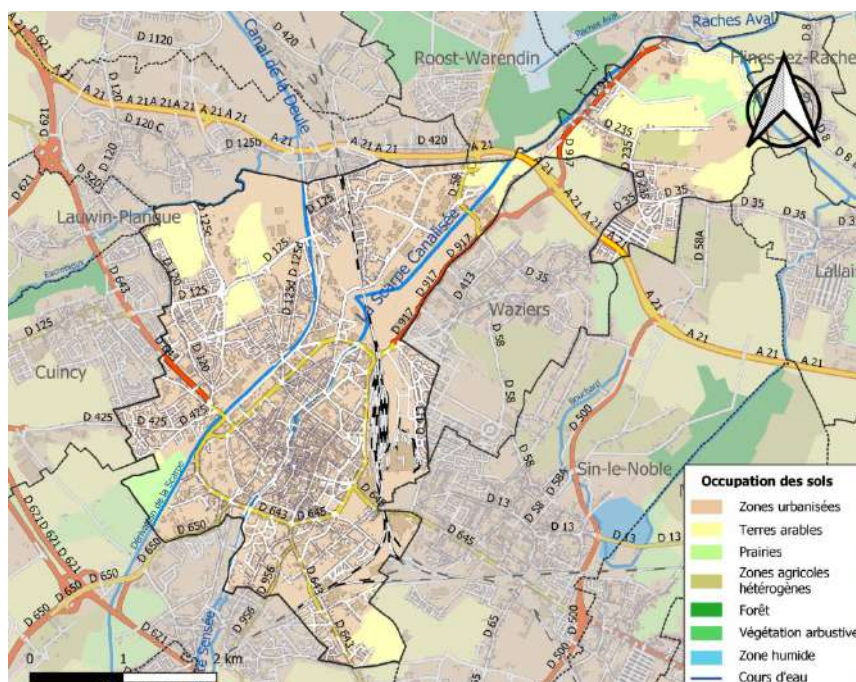
1. OBJET DE L'ENQUETE ET CADRE JURIDIQUE

1. Présentation de la commune

Douai est une ville du département du Nord, dans les Hauts-de-France. Sous-préfecture de ce département, elle est située à 39 kilomètres de Lille et 25 kilomètres d'Arras. La superficie de la commune est 16,90 km². Historiquement, la ville fut une commune drapière, un centre universitaire et religieux, un port fluvial, une ville de garnison et de magistrats. Douai est catégorisée grand centre urbain, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022. Les 39 833 habitants de Douai (recensement 2022) sont les Douaisiennes et les douaisiens et la région s'appelle le Douaisis. Il s'agit d'une commune entièrement urbanisée. Les communes limitrophes sont Anhiers, Cuincy, Flers-en-Escrebieux, Lallaing, Lambres-lez-Douai, Lauwin-Planque, Râches, Roost-Warendin, Sin-le-Noble et Waziers.

Douai est la ville la plus peuplée du Grand Douaisis et concentre les fonctions urbaines supérieures (université, hôpital). Elle est la porte d'entrée du territoire à l'échelle nationale, régionale et locale en accueillant une gare d'intérêt régional. Le SCoT lui confère un rôle dans l'armature urbaine le rang de pôle supérieur.

D'un point de vue urbanistique, l'habitat du centre-ville a changé avec le départ des familles vers la périphérie et la transformations d'immeubles en petits appartement qui a contribué à fixer des populations plus modestes. la ville dispose de 264 hectares d'espaces verts municipaux, de nombreux stationnements et est doté d'un patrimoine historique riche. Douai abrite un des plus grands beffrois d'Europe. Frédéric Chéreau (PS) est le maire de Douai depuis 2014.



Occupation de sols de la commune

2. Cadre normatif lié à l'urbanisme de la commune de Douai

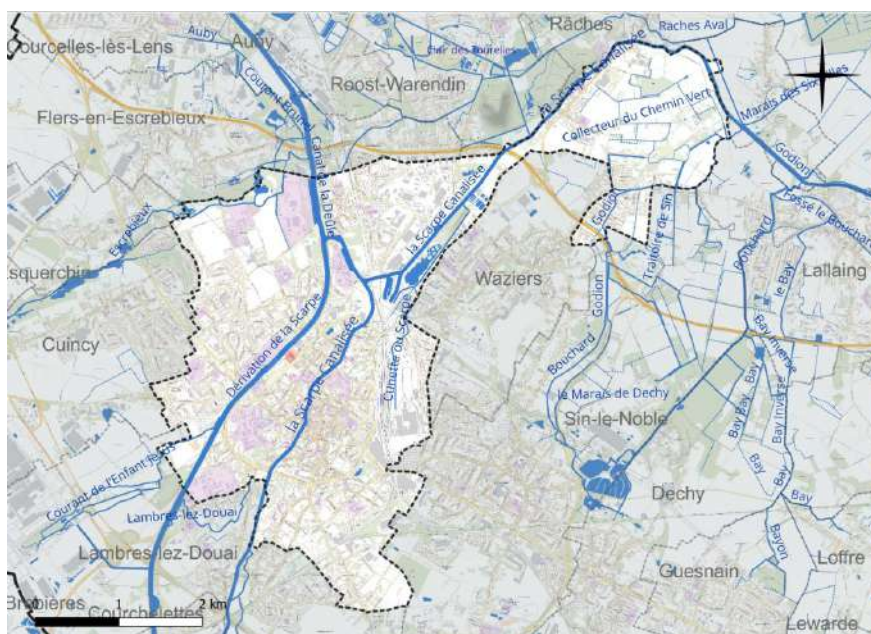
- le schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du grand Douaisis, approuvé le 19 décembre 2019 ;
- le projet de territoire et le programme local de l'Habitat (PLH) de Douaisis Agglo ;
- le plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 20 décembre 2020 ;
- le plan de Déplacement Urbain (PDU) du Syndicat Mixte des Transports du Douaisis (SMTD)
- le rapport de Jean-Louis Subileau et la convention cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).

La stratégie de développement de Douai se traduit en quatre axes :

- préserver le cadre de vie et l'environnement ;
- revitaliser le cœur de ville et conforter les centralités des faubourgs ;
- connecter la ville et ses faubourgs ;
- ancrer les douaisiens.

b. Une commune exposée au risque d'inondations

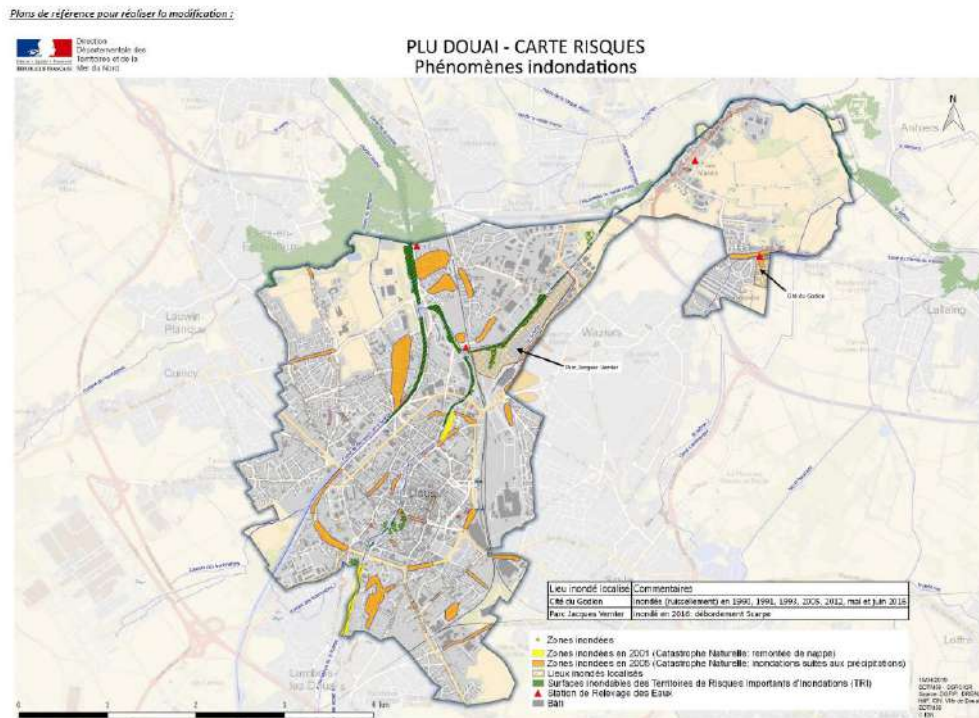
La commune est située dans le bassin Artois-Picardie. Elle est drainée par la Scarpe canalisée, le canal de la Deûle, la dérivation de la Scarpe, l'Escrebieux, le Collecteur du Chemin Vert, le Courant de l'Enfant Jésus, la dérivation de la Raches, la Traitoire de Sin, le canal de Jonction à Douai du Conf Scarpe canalisée à dérivation de la Scarpe, la Cunette ou Scarpe, le Godion Inverse, le Lambres-lez-Douai et divers autres petits cours d'eau.



La carte des cours d'eau

La Scarpe, canalisée en 1820, traverse le centre de Douai. Ce canal au gabarit étroit est doublé par un canal de dérivation ouvert en 1895 qui passe à l'ouest des boulevards de ceinture de la ville ancienne. Ce canal de dérivation est devenu un élément de la liaison à grand gabarit Dunkerque-Escaut aménagée vers 1960. Le territoire communal dépend

du SAGE « Scarpe aval », qui couvre 624 km² incluant la Pévèle, la plaine de la Scarpe et le bassin minier avec l'Ostrevent. La halte fluviale de Douai est un port de plaisance situé près de la Tour des Dames et de la Maison Notre-Dame de Douai. L'état de catastrophe naturelle a d'ailleurs été reconnu après les inondations survenues en 2024.



a. Une commune du bassin minier

Siege historique des houillères la commune de Douai est la limite du bassin minier mais en possède certaines caractéristiques.



3. Douaisis Agglo

Douaisis Agglo est une communauté d'agglomération du département du Nord qui regroupe 35 communes pour près de 150 000 habitants. Elle prend le nom de Douaisis Agglo en 2019 qui remplace la dénomination de communauté d'agglomération du Douaisis (CAD). Le conseil communautaire se compose pour la mandature 2020-2026 de 73 conseillers, représentant chacune des communes membres.

Douaisis Agglo participe et finance le syndicat mixte des transports du Douaisis (SMTD), autorité organisatrice de transport urbain du réseau des Transports en commun de Douai (SMTD), Douaisis Agglo mène actuellement une mission de lutte contre la vacance des logements dans le parc privé. Elle n'a pas de compétence dans le domaine de l'urbanisme.

Le territoire de Douaisis Agglo est servi par un réseau dense de transports :

- réseau routier : accès immédiat aux autoroutes européennes (Autoroute A21 et A23) ;
- réseau fluvial : nombreuses voies navigables (Canal de la Sensée, Canal de la Scarpe) ;
- réseau ferroviaire : voyageur (gare TGV de Gare de Douai) et fret (Gare de Somain) .

L'intercommunalité dispose de 21 parcs d'activités alors que l'agglomération est chargée de la gestion d'Arkéos et de Legendoria.

4. L'objet de l'enquête publique

La modification du plan local d'urbanisme est une procédure d'évolution rapide. Le maire a compétence pour engager et mener la procédure. La modification doit reprendre les dispositions édictées par le PLU en vigueur, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

La révision générale du PLU de Douai a été approuvée en mars 2023. Selon la municipalité, de nombreux projets favorables au renouvellement urbain ont pu être lancés grâce à ce nouveau plan. Après deux ans et demi de mise en application du Plan et pour donner suite à la demande de l'État de renforcer l'information liée aux risques inondations, miniers et technologiques, la municipalité a lancé une procédure de modification de droit commun. En la circonstance, le conseil municipal a été associé au projet qui a fait l'objet d'une délibération jointe au dossier de l'enquête. Cette procédure constitue par conséquent la première modification de droit commun du PLU en vigueur de la Commune de Douai. Elle a été prescrite par arrêté le 1^{er} février 2024.

La modification prévoit notamment le renforcement de la prévention des risques inondations, l'amélioration de la prise en compte des risques miniers et industriels, la précision et l'amélioration de la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension, la mise à jour de divers documents pour prendre en compte des

évolutions réglementaires nationales et des projets supra communaux, la correction d'erreurs matérielles.

a. tableau récapitulatif des modifications demandées

Numéro d'ordre	Caractéristiques
1° modification	ajout de zones indicées « i » au plan de zonage
2° modification	complément du règlement pour renforcer la prévention du risque inondation
3° modification	encadrer la gestion des eaux pluviales à l'emplacement des cavités souterraines repérées
4° modification	ajout des périmètres d'aléas miniers au plan de zonage, compléments et corrections du règlement
5° modification	ajout des périmètres élargis des PPRT – SOGIF AIR LIQUIDE
6° modification	supprimer une zone indicée « g » au plan de zonage
7° modification	suppression de l'emplacement réservé au bénéfice du Département au droit du collège Gayant et nouveau zonage pour la parcelle au plan de zonage
8° modification	mise à jour des Servitudes d'utilité publiques
9° modification	préciser les conditions d'intégration des dispositifs de récupération de eaux pluviales en conformité avec le Code de la Santé Publique
10° modification	intégration des dispositions du Dossier Loi sur l'Eau concernant la gestion des eaux pluviales sur le quartier Euradouai
11° modification	modification des OAP pour faciliter l'implantation de panneaux solaires en toitures
12° modification	intégration des dispositions de la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 au sein du règlement
13° modification	intégration d'illustrations pour les prescriptions environnementales et énergétiques imposées en zones UB1 et UCc
14° modification	compléter les secteurs secondaires de diversité commerciale
15° modification	modifier les linéaires commerciaux protégés
16° modification	étendre la règle d'implémentation des modalités de stationnement dans l'enceinte construite du bâtiment à d'autres destinations
17° modification	modifier les règles de stationnement en zone UB1
18° modification	compléter et améliorer les dispositions concernant le stationnement des cycles
19° modification	compléter les règles de stationnement pour les hébergements en zone UA
20° modification	ajouter l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme dans le règlement
21° modification	modifier le règlement pour prendre en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant modification sur les destinations et sous-destinations des constructions
22° modification	préciser les règles d'inconstructibilité en zone N

23° modification	améliorer et modifier les règles relatives aux bandes de constructibilité principale et secondaire de la zone UB
24° modification	modifier la règle de hauteur relative des zones UA et UB
25° modification	modifier les règles d'implantation des constructions (front bâti sur voies emprises publiques, limites séparatives, sur une même parcelle)
26° modification	modifier et compléter les règles relatives aux clôtures
27° modification	améliorer la lisibilité des règles d'insertion architecturale en zone UA
28° modification	éclaircir la définition des « espaces libres » à végétaliser dans le règlement
29° modification	modifier la règle d'interdiction de création de nouvelles impasses
30° modification	intégrer des prescriptions pour la réalisation de locaux poubelles lors de la création de nouveaux logements.
31° modification	changer l'emprise au sol maximale de la zone UEb
32° modification	illustrer le traitement des clôtures et de l'aménagement des avant de jardin au sein des cités minières UNESCO
33° modification	compléter le lexique du règlement
34° modification	corriger le périmètre de l'OAP patrimoine minier UNESCO
35° modification	ajouter les périmètres des OAP sur le zonage
36° modification	ajouter les périmètres des OAP en préambule de chaque OAP
37° modification	Modifier les autorisations de certaines destinations ou sous-destinations
38° modification	corriger le bilan des surfaces dans le rapport de présentation
39° modification	ajouter le RLP en annexes du PLU
40° modification	Ajouter le plan de gestion des eaux pluviales et le schéma d'assainissement en annexes du PLU
41° modification	Corriger l'emplacement de la zone inconstructible attenante à la Digue BIEF FORT DE SCARPE - LALLAING SECT 1(59)
42° modification	ajout du plan et de la liste des bouches incendie en annexes du PLU
43° modification	Correction d'une coquille dans le tableau des ressources foncières potentielles au sein du Rapport de présentation
44° modification	ajouter un plan d'alignement en annexes du PLU
45° modification	corriger les adresses des monuments historiques classés et inscrits et ajouter l'école la Solitude et sa salle des fêtes dans la liste des monuments inscrits

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Désignation du commissaire-enquêteur

Par communication téléphonique en date du 9 octobre 2025, le Tribunal administratif de Lille recherchait un commissaire pour conduire cette enquête qui devrait se dérouler initialement du 20/10 au 21/11/2025 mais la demande de désignation n'avait été reçue

que le 29/09. Après étude de la notice simplifiée, le commissaire enquêteur a accepté le dossier.

Le commissaire enquêteur a été nommé par la décision n° E25000148/59 de monsieur le président du Tribunal Administratif de Lille en date du 14 octobre 2025. Le CE a reçu cette décision le jour suivant par messagerie électronique. La mairie de Douai a pris contact avec le commissaire enquêteur et ils ont convenu ensemble d'organiser une réunion préparatoire dans les locaux du service urbanisme de la mairie. Lors de cette visite, le commissaire enquêteur a rencontré les deux personnes en charge du dossier.

- Mme Bénédicte MELEY, directrice aménagement, grands projets à la mairie de Douai
- Mme Laura PREVOST, Chargée de mission Marketing territorial et Aménagement à la mairie de Douai

Ils ont travaillé ensemble à l'organisation matérielle de l'enquête. Le maire de Douai a signé l'arrêté portant organisation de l'enquête publique le 23 octobre 2025.

2. Organisation de l'enquête

Le commissaire enquêteur a participé, en respect de l'article R.123-9, à l'organisation de l'enquête : détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, publicité. Il a côté et paraphé le registre d'enquête et vérifié chaque pièce composant le dossier.

3. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête, au format papier, a été mis à la disposition du public en mairie (service de la voirie). Chacun a pu le consulter aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Le dossier d'enquête publique comprenait :

- la délibération de lancement ;
- la décision de désignation du commissaire enquêteur ;
- l'avis de la MRAE ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées ;
- la notice explicative ;
- un registre d'enquête pour recueillir les observations du public ;
- une copie papier du plan local d'urbanisme.

Composition du plan local d'urbanisme	
Le rapport de présentation	
Le projet d'aménagement et de développement durable	
Plans de zonage	• plan de zonage n° 4.1 au 1 :10000 • prescriptions urbaines, n°4.2 au 1 :10000 ; • prescription environnementale, n°4.3 au 1 :10000
Les OAP	• Gare Scarpe Vauban ; • Quartier de Caux ; • Entrée de ville sud ;

	• Cœur de ville ; • Patrimoine minier inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO ; • Patrimoine paysager et biodiversité ;
Le règlement	
Les documents techniques annexes	
les servitudes d'utilité publique	
Le règlement local de publicité	
Le plan d'alignement	
L'état des bouches d'incendie	
Les informations et obligations diverses	

Le commissaire enquêteur a vérifié que le dossier respectait bien les dispositions et comportait les pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'Urbanisme..

Le dossier était accessible dans sa totalité sur le site de la mairie <https://www.mesideespourdouai.fr/2/3169/enquete-publique-modification-du-plan-local-durbanisme/contributions>



Publication sur le site municipal durant l'enquête publique



Publication sur le site Facebook de la ville de Douai

4. La concertation préalable

La concertation préalable n'est pas obligatoire (art L.123-3 du Code de l'Urbanisme) pour cette modification du PLU. Son champ d'application a été précisé : projets, plans et programmes (sauf exceptions) soumis à évaluation environnementale et ne faisant pas l'objet d'une saisine de la commission nationale du débat public. Conformément aux articles L.153-39 et L.153-40, une notification préalable a été adressée au préfet et aux personnes publiques associées (PPA). Leurs avis respectifs ont été joints au dossier d'enquête publique.

5. Les modalités de l'enquête

Le commissaire enquêteur a vérifié la régularité de l'affichage dans la commune de Douai et a pu constater que la réglementation en vigueur avait été respectée. Il a constaté que l'avis d'enquête était visible en mairie. Le certificat d'affichage est reproduit en annexe 4.

6. L'information du public

Le public a été informé par différents médias de l'organisation d'une enquête publique. L'avis d'enquête publique a été affichée pendant toute la période nécessaire sur le tableau d'affichage de la mairie.



Affichage sur le tableau d'affichage de la mairie

L'avis de mise à l'enquête publique a été publié dans la Voix du Nord et l'observateur du Cambrésis/Douais qui figurent sur la liste pour la publication des annonces légales du Nord. Il est à noter que les deux publications ont été effectuées dans les délais prescrits.

1ère parution :

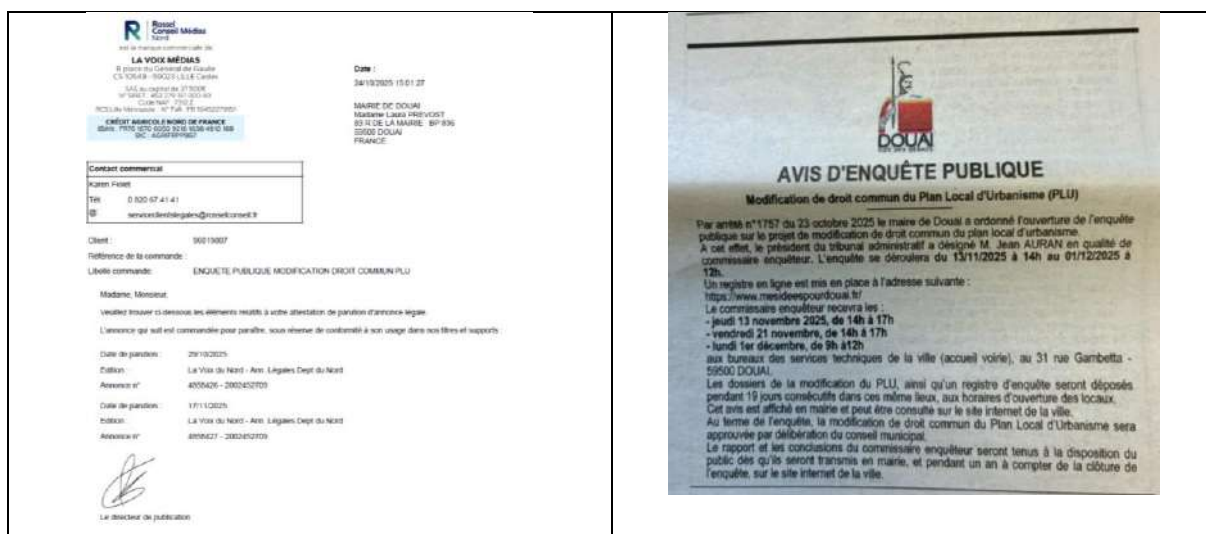
- la Voix du Nord du 29/10/2025 ;
- l'observateur du Cambrésis du 30/10/2025 ;
- l'observateur du Douais du 30/10/2025.

2ème parution

- la Voix du Nord du 17/11/2025 ;
- l'observateur du Cambrésis du 13/11/2025 ;
- l'observateur du Douais du 13/11/2025.

L'Observateur du Cambrésis ATTESTATION DE PARUTION Annonce à paraître dans le journal L'Observateur du Cambrésis du Jeudi 30 octobre 2025 sous réserve d'éventuels incidents techniques.  COMMUNE DE DOUAI AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Par arrêté n°1757 du 25 octobre 2025 le maire de Douai a ordonné l'exécution de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douai. À cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. Jean-André en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera du 13/11/2025 à 14h au 17/11/2025 à 18h. Le registre en ligne est mis en place à l'adresse suivante : https://www.mesdelogicordouai.fr/. Les dossiers de la modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés pendant 10 jours consécutifs dans les mêmes lieux, aux horaires d'ouverture des locaux. Cet avis est affiché en mairie et peut être consulté sur le site internet de la ville. Au terme de l'enquête, la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumise à l'approbation par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public dès qu'ils seront connus en mairie, et pourront en être comptés de la clôture de l'enquête sur le site internet de la ville. 25117210 L'Observateur Du Cambrésis 5 rue des Bellottes 59400 CAMBRAI Tél. 03.27.81.93.00 Tél. siège 03.27.56.12.12	L'Observateur du Cambrésis ATTESTATION DE PARUTION Annonce à paraître dans le journal L'Observateur du Cambrésis du Jeudi 13 novembre 2025 sous réserve d'éventuels incidents techniques.  COMMUNE DE DOUAI AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Par arrêté n°1757 du 25 octobre 2025 le maire de Douai a ordonné l'exécution de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douai. À cet effet, le président du tribunal administratif a désigné M. Jean-André en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera du 13/11/2025 à 14h au 17/11/2025 à 18h. Le registre en ligne est mis en place à l'adresse suivante : https://www.mesdelogicordouai.fr/. Les dossiers de la modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés pendant 10 jours consécutifs dans les mêmes lieux, aux horaires d'ouverture des locaux. Cet avis est affiché en mairie et peut être consulté sur le site internet de la ville. Au terme de l'enquête, la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumise à l'approbation par délibération du conseil municipal. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public dès qu'ils seront connus en mairie, et pourront en être comptés de la clôture de l'enquête sur le site internet de la ville. 25117226 L'Observateur Du Cambrésis 5 rue des Bellottes 59400 CAMBRAI Tél. 03.27.81.93.00 Tél. siège 03.27.56.12.12
--	---

Scan des attestations de parution dans l'observateur du Cambrésis



Scan de l'attestation de parution dans la Voix du Nord et de la parution du 29/10/2025

Les habitants ont donc bénéficié d'une très bonne information en amont et pendant le déroulement de l'enquête publique.

7. Les permanences effectuées

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans la salle de réunion du service de la voirie au 31 rue Gambetta à Douai aux jours et heures ci-après :

- le jeudi 13 novembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- le vendredi 21 novembre 2025 de 14h00 à 17 h00 ;
- le lundi 1er décembre de 09h00 à 12h00.

8. Le recueil des observations du public

Le public pouvait déposer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur présents au service de la voirie de la mairie de Douai ; par voie électronique , sur le site « mes idées pour Douai ».
- Par courrier postal à l'adresse de la mairie

9. La clôture de l'enquête

Le 1^{er} décembre 2025, à l'issue de sa permanence le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et l'enquête publique. Le dossier et le registre ont donc été pendant 19 jours à la disposition du public. Il convient de noter que le dossier soumis à l'enquête publique était compréhensible par tous et conforme à la législation en vigueur. Le commissaire a informé régulièrement les services municipaux du déroulement de l'enquête publique.

Le 4 décembre 2025, le CE a adressé le procès-verbal de synthèse des informations à la mairie de Douai. Madame Meley a renvoyé la réponse de la commune le 18 décembre 2025. Une copie de ce document est annexée au rapport.

3. SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Synthèse des observations du public

La participation du public à l'enquête publique s'est révélée limitée. Aucun visiteur ne s'est présenté lors des permanences, tandis que deux personnes ont consulté le dossier en dehors de la présence du commissaire enquêteur (CE). Pendant la période d'enquête, le CE a reçu quatre courriels via l'adresse dédiée, ainsi qu'une contribution inscrite au registre. L'analyse de ces contributions indique une acceptation générale de la modification du PLU, tout en signalant quelques points mineurs nécessitant des clarifications supplémentaires à destination du public et de certains PPA. Par conséquent, le commissaire enquêteur recommande d'apporter les précisions suivantes avant la rédaction du rapport et des conclusions.

2. Les interrogations du public

a. Contributions sur le site « mes idées pour Douai »

Dans l'OAP Cœur de ville (page 21), le granite est cité, mais un contributeur suggère de le remplacer par le pavé de Porphyre ou la pierre Bleue, disponibles dans la région.

Un contributeur demande des éclaircissements sur les points suivants :

- La modification concerne la mise à jour des servitudes dans la ville. Pourtant, je n'ai pas constaté de changement entre les cartes des servitudes avant et après cette actualisation. Cette mise à jour a-t-elle été totalement effectuée
- Panneaux photovoltaïques : la règle précise que les panneaux doivent être installés "d'un seul tenant sur la toiture". Cela soulève la question de savoir si l'on peut avoir plusieurs installations sur différents versants. Faut-il comprendre "d'un seul tenant" comme étant sur l'ensemble de la toiture ou bien sur chaque pan séparément ?
- Peut-on instaurer une protection de type « chemins à conserver » (L151-38) qui tiendrait compte des sentiers déjà présents sur les communes voisines, comme le chemin de halage qui va jusqu'à Lallaing ?
- Le règlement ne fournit pas de définition du terme « front bâti » dans son glossaire. Serait-il pertinent d'ajouter cette précision, ou cela risquerait-il de faire doublon avec les formulations déjà présentes dans le corps du texte ? Compléter la définition du front bâti dans le règlement ?
- Dans le Règlement > Partie 3 > p.35 :
Selon l'article L151-23, les opérations d'abattage et de fauchage des éléments de paysage ne sont permises que lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet architectural ou urbain cohérent et global.
 - En outre, il est demandé en cas de fauchage de replanter un sujet "dont la valeur écologique locale sera équivalente ou supérieure". Il serait intéressant de donner des éléments de définition sur ce qui constitue la "valeur écologique" d'un sujet ?
 - Stationnement : dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville, il pourrait être pertinent d'instaurer une règle encourageant la mutualisation des obligations de création de places de parking. Cette mesure s'appliquerait lorsque plusieurs

projets sont réalisés simultanément (ou à des dates proches) et que les bâtiments concernés se trouvent à proximité les uns des autres.

3. Contributions sans lien direct avec la modification du PLU

- Un contributeur indique que le logement étudiant sert surtout à la défiscalisation, sans garantie d'occupation par des étudiants. Il s'agit en fait de futurs logements sociaux privés, de petite taille, qui complètent le parc des bailleurs sociaux.
- Un contributeur indique qu'il serait souhaitable d'interdire les spots lumineux fixés au bout de "perches à selfie" au-dessus des vitrines, qui finissent inexorablement par se décrocher et pendouiller lamentablement.

4. Contribution sur le registre d'enquête

- Association des contribuables du Douaisis
Pas d'observation aux modifications nécessaires.

5. Les retours des Personnes Publiques Associées

Les retours des Personnes Publiques Associées sont relativement nombreux et dans leur très grande majorité, ils émettent un avis favorable sur la modification n°1 du PLU de la commune de Douai. Les PPA n'ayant pas répondu sont considérées comme étant favorables au projet.

a. Département du Nord

- le département demande de ne pas fixer de hauteur maximale de clôture pour les établissements d'éducation et de santé et les locaux techniques d'intérêts public ;
- le département prend acte de la suppression de l'emplacement réservé n°2 attendant au collège Gayant ;
- clarification sur la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), d'alignement (EL7) et interdiction d'accès (EL11). Demande de confirmation auprès des services de l'état de la procédure de mise à jour du PLU ;
- cette demande vise aussi les servitudes EL5 ;
- vérification du dépositaire de la servitude T1.

b. SCoT Grand Douaisis

Le SCoT constate que les modifications du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de la ville avec le SCoT. Dans le paragraphe remarques complémentaire sur les pièces du PLU modifié.

Le SCoT note :

- la page de garde de la notice de présentation précise que le PLU a été approuvée le 17 mars 2025 alors qu'il a été approuvé le 17 mars 2023 ;
- l'ensemble des cartes de servitudes n'ont pas été mises à jour ; il est recommandé de le faire pour l'approbation du PLU modifié ;
- s'agissant des prescriptions en matière de performance environnementales et énergétiques en zones UB1 et UCc, la notice explicative précise que les modifications concernent la « Partie 4 du règlement-Dispositions réglementaires applicables à

l'ensemble des zones » alors que le titre figurant dans l'encart bleu précise « Partie 3- Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones ». il en est de même pour l'illustrations ajoutée permettant d'améliorer la compréhension des règles. Il convient de s'assurer de la cohérence des modifications apportées.

c. Douais AGGLO

L'agglomération fait part des observations suivantes :

- **Zonage**
 - demande de clarification sur la délimitation des zone UI et UB situées le long de la rue du Fort de Scarpe ;
 - demande de clarification sur les emplacements identifiés pour l'accueil des gens du voyage ;
 - demande de suppression de la protection, établie au titre de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, instaurée au sein de la zone industrielle de Douai-Dorignies.
- **OAP**
 - positionnement de la commune vis-à-vis de l'obligation ou de la recommandation du raccordement au réseau de chaleur pour l'OAP « entrée ville Douai ».
- **Règlement**
 - décision de la commune vis-à-vis de l'interdiction des lieux de culte en zone UI (zone industrielle de Douai Dorignies)

d. Voies navigables de France

VNF souhaite partager un point de vigilance concernant la volonté de créer un port de plaisance sur le site de Douai-Dorignies (Cf. *Axe2.2 du Projet d'aménagement et de développement durable et secteurs stratégiques de la commune*). La gare d'eau de Dorignies est une zone de stationnement pour bateaux logements sur laquelle VNF ambitionne d'investir pour améliorer le service aux usagers.

VNF souligne l'attachement fort des bateliers a ce site et indique se tenir à disposition de la mairie pour faciliter la mise en place de concertation avec les usagers.

e. SAGE Scarpe Aval

Le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau Scarpe Aval a indiqué ne pas rendre d'avis car la modification du PLU ne présente pas d'incidences notables sur le thématiques du SAGE Scarpe aval.

f. Chambre d'agriculture Nord-Pas-De-Calais

La chambre d'agriculture n'émet aucun commentaire à caractère agricole concernant la révision du PLU.

g. Lambres Lez Douai

La commune de Lambres-lez-Douai n'a pas d'observation à formuler et émet un avis favorable au projet.

h. Syndicat Mixte des Transports du Douaisis

Avis favorable

- i. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La commission ne se prononce pas sur le dossier.

j. CCI Grand Lille Hauts-de-France

La CCI émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

4. Les commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles dans une ambiance calme. Le projet de modification du PLU est bien explicité dans le dossier d'enquête et les modifications prévues sont nombreuses et essaient d'adapter le document fondateur aux réalités actuelles. Les différentes questions/interrogations des PPA et du public couvrent des thématiques importantes mais aussi des points de détail.

Le commissaire enquêteur note que les thématiques importantes comme les risques inondations et miniers ne suscitent aucune demande d'éclaircissement. Il reste quelques points à mieux définir comme :

- l'état actuel des servitudes ;
- les terrains familiaux finalement identifiés pour l'accueil des gens du voyage ;
- le bilan des surfaces (superficie totale ≠ avant et après) ;
- demande de précision sur la méthode de gestion des eaux pluviales qui devrait ne pas aggraver les risques liés à la présence de ces cavités.

Le CE demande à la mairie de fournir la liste complète des personnes publiques associées qui ont été consultées.

6. Tableau récapitulatif des modifications demandées

Numéro d'ordre	Caractéristiques	Remarques du CE
1° modification	ajout de zones indicées « i » au plan de zonage	
2° modification	complément du règlement pour renforcer la prévention du risque inondation	
3° modification	encadrer la gestion des eaux pluviales à l'emplacement des cavités souterraines repérées	Point abordé par le CE
4° modification	ajout des périmètres d'aléas miniers au plan de zonage, compléments et corrections du règlement	Point abordé par le département
5° modification	ajout des périmètres élargis des PPRT – SOGIF AIR LIQUIDE	

6° modification	supprimer une zone indicée « g » au plan de zonage	
7° modification	suppression de l'emplacement réservé au bénéfice du Département au droit du collège Gayant et nouveau zonage pour la parcelle au plan de zonage	Point abordé par le département
8° modification	mise à jour des Servitudes d'utilité publiques	Point abordé par le département
9° modification	préciser les conditions d'intégration des dispositifs de récupération de eaux pluviales en conformité avec le Code de la Santé Publique	
10° modification	intégration des dispositions du Dossier Loi sur l'Eau concernant la gestion des eaux pluviales sur le quartier Euradouai	
11° modification	modification des OAP pour faciliter l'implantation de panneaux solaires en toitures	Point abordé par un contributeur
12° modification	intégration des dispositions de la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 au sein du règlement	
13° modification	intégration d'illustrations pour les prescriptions environnementales et énergétiques imposées en zones UB1 et UCc	
14° modification	compléter les secteurs secondaires de diversité commerciale	
15° modification	modifier les linéaires commerciaux protégés	
16° modification	étendre la règle d'implémentation des modalités de stationnement dans l'enceinte construite du bâtiment à d'autres destinations	
17° modification	modifier les règles de stationnement en zone UB1	
18° modification	compléter et améliorer les dispositions concernant le stationnement des cycles	
19° modification	compléter les règles de stationnement pour les hébergements en zone UA	
20° modification	ajouter l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme dans le règlement	
21° modification	modifier le règlement pour prendre en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant modification sur les destinations et sous-destinations des constructions	
22° modification	préciser les règles d'inconstructibilité en zone N	

23° modification	améliorer et modifier les règles relatives aux bandes de constructibilité principale et secondaire de la zone UB	
24° modification	modifier la règle de hauteur relative des zones UA et UB	
25° modification	modifier les règles d'implantation des constructions (front bâti sur voies emprises publiques, limites séparatives, sur une même parcelle)	
26° modification	modifier et compléter les règles relatives aux clôtures	Point abordé par le département
27° modification	améliorer la lisibilité des règles d'insertion architecturale en zone UA	
28° modification	éclaircir la définition des « espaces libres » à végétaliser dans le règlement	
29° modification	modifier la règle d'interdiction de création de nouvelles impasses	
30° modification	intégrer des prescriptions pour la réalisation de locaux poubelles lors de la création de nouveaux logements	
31° modification	changer l'emprise au sol maximale de la zone UEb	
32° modification	illustrer le traitement des clôtures et de l'aménagement des avant de jardin au sein des cités minières UNESCO	
33° modification	compléter le lexique du règlement	
34° modification	corriger le périmètre de l'OAP patrimoine minier UNESCO	
35° modification	ajouter les périmètres des OAP sur le zonage	
36° modification	ajouter les périmètres des OAP en préambule de chaque OAP	
37° modification	Modifier les autorisations de certaines destinations ou sous-destinations	
38° modification	corriger le bilan des surfaces dans le rapport de présentation	
39° modification	ajouter le RLP en annexes du PLU	
40° modification	Ajouter le plan de gestion des eaux pluviales et le schéma d'assainissement en annexes du PLU	
41° modification	corriger l'emplacement de la zone inconstructible attenante à la Digue BIEF FORT DE SCARPE - LALLAING SECT 1(59)	
42° modification	ajout du plan et de la liste des bouches incendie en annexes du PLU	

43° modification	correction d'une coquille dans le tableau des ressources foncières potentielles au sein du Rapport de présentation	
44° modification	ajouter un plan d'alignement en annexes du PLU	
45° modification	corriger les adresses des monuments historiques classés et inscrits et ajouter l'école la Solitude et sa salle des fêtes dans la liste des monuments inscrits	

Fin des commentaires et demandes de renseignement.

6. ANNEXES

1. Décision de lancement de la modification

**VILLE DE DOUAI MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1
(NORD)**

Arrêté N° 0090

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE DOUAI

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R. 153-20 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° CM2023-3-01 du 17 mars 2023,

Vu la délibération n° CM2023-10-08 du 17 novembre 2023 prescrivant les modalités de concertation dans le cadre de la modification n°1 du PLU,

Considérant que le PLU est un document évolutif et qu'il doit s'adapter aux évolutions réglementaires, aux enjeux locaux et aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la commune sur son territoire ; ainsi qu'aux demandes formulées par les habitants et les personnes publiques associées (PPA) ;

Considérant que depuis son adoption, sa mise en œuvre, l'émergence de projets et les rencontres avec les services de l'Etat amènent à effectuer plusieurs évolutions ;

Considérant que ces modifications projetées n'entrent pas dans le champ de la révision mais dans celui de la modification de droit commun du PLU ;

Considérant que en conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

Considérant que le conseil municipal a fixé les modalités de concertation qui accompagneront la procédure de modification de droit commun du PLU en vigueur, conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme ;

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

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTONS :

ARTICLE 1 : Il est engagé la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 17 mars 2023.

ARTICLE 2 : Le projet de modification porte sur les éléments suivants :

- compléter le zonage et le règlement pour renforcer la prévention du risque inondation sur les zones urbanisées et mettre à jour les informations et obligations diverses,
- compléter le zonage et le règlement pour améliorer la prise en compte des risques miniers et industriels,
- intégrer au plan de zonage les zones concernées par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) et modifier le règlement et les annexes,
- supprimer l'emplacement réservé n°2 en faveur du département et sanctuariser l'usage actuel agricole des terres concernées,
- préciser les zones ouvertes à l'implantation de terrains familiaux à destination des gens du voyage,
- modifier le règlement pour prendre en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme et l'arrêté du 22 mars 2023 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme,
- augmenter l'emprise au sol permise par les constructions en zone UEb au sein du règlement,
- ajouter aux annexes le règlement local de publicité (RLP) et le schéma d'écoulement des eaux pluviales,
- mettre à jour les servitudes d'utilité publiques (SUP) et reporter, le cas échéant, leurs implications au sein du règlement et/ou du zonage,
- intégrer un plan d'alignement mis à jour aux annexes,
- ajouter des secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger et/ou à développer (article L.151-16 du CU) dans le zonage,
- modifier le règlement de la zone UE1 pour intégrer les éléments du dossier loi sur l'eau de la ZAC Euradouai validé par les services de l'Etat en août 2023,
- modifier les règles encadrant l'installation de stationnement pour les cycles dans le règlement,
- compléter les règles d'implantation de clôtures pour une meilleure prise en compte de besoins spécifiques (inondation, rôle paysager dans les cités minières, activités particulières, petite faune) dans le règlement,
- compléter dans le règlement les règles liées à l'implantation de panneaux solaires pour favoriser le déploiement équilibré et durable de cette énergie renouvelable,
- reformuler les règles portant sur le front bâti obligatoire des constructions pour une meilleure prise en compte des secteurs en projet (friches, lotissements en cours de construction) et des différents paysages urbains dans le règlement,
- intégrer l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme au règlement,
- modifier les règles liées au stationnement automobile pour une meilleure prise en compte des différents usages de chaque zone et destinations/ sous-destinations dans le règlement,
- modifier les pièces réglementaires pour mieux intégrer les réseaux de chaleur de la ville,
- assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les petites constructions de moins de 5 m² de type abri de jardin, abri à vélo et autres dépendances dans le règlement,

- améliorer les règles encadrant les caractéristiques architecturales sur rue au sein de la séquence 1 dans l'OAP entrée de ville sud,
- étudier l'opportunité de changer le zonage apposé à la cité Bertinchamps, rue du Fort-de-Scarpe, dans le cadre du futur renouvellement urbain du secteur.

ARTICLE 3 : L'objet de la modification vise également à corriger certaines erreurs matérielles au sein du rapport de présentation, du règlement, des OAP, des plans de zonage et des servitudes d'utilité publique (SUP) et à améliorer la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension.

ARTICLE 4 : Le projet de modification sera notifié à Monsieur le préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 5 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté sera publié au registre des arrêtés du maire. Il fera en outre l'objet des mesures de publicité et d'information prévues aux articles R. 153-21 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme et sera en conséquence affiché pendant un mois en mairie, avec mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être également saisi par l'application Télérecours Citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>.

ARTICLE 9 : M. le Maire et M. le directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au représentant de l'État, et publié sur le portail des actes de la commune.

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le : 01/02/24

Réceptionné en sous préfecture : 01/02/24

Identifiant de télétransmission :

059-215901786-20240101-313270-AR-1-1

DOUAI, le 01/02/2024

Le maire



Frédéric CHÉREAU

2. Décision du tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

14/10/2025

N° E25000148 /59

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire du 14/10/2025

CODE : 1

Vu, enregistrée le 29/09/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de Douai demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour :

Objet(s) : Modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Maître d'ouvrage : Commune de Douai.

Territoire(s) concerné(s) : Commune de Douai.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jean AURAN, figurant sur la liste d'aptitude du département du Nord, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Robert VANOVERMEIR, figurant sur la liste d'aptitude du département du Nord, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Douai, à Monsieur Jean AURAN et à Monsieur Robert VANOVERMEIR.

Fait à Lille, le 14/10/2025

Pour le Président,
Le premier vice-président,


Jean-Michel RIOU

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
L'adjoint administratif délégué,



3. Arrêté d'enquête publique

VILLE DE DOUAI (NORD) ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN COURS DE MODIFICATION

Arrêté N° 1757

NOUS, MAIRE DE LA VILLE DE DOUAI

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 relatifs à l'enquête publique ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douai approuvé par délibération du conseil municipal du 17 mars 2023 ;

Vu la délibération 2023-10-08 en date du 17 novembre 2023 prescrivant la modification du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de la concertation mises en œuvre ;

Vu la délibération 2025-5-25 en date du 26 juin 2025 du conseil municipal arrêtant le projet de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale de l'autorité environnementale des Hauts-de-France (MRAE HDF), n° Garance 2025-9052, du 16 septembre 2025, estimant que la modification du PLU n'est pas soumise à une évaluation environnementale ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu les pièces du dossier de plan local d'urbanisme en cours de modification soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision du 14 octobre 2025 de M. le président du tribunal administratif de Lille désignant M. Jean Auran, commissaire enquêteur et M. Robert Vanovermeir, commissaire enquêteur suppléant ;

Considérant que les conditions pour la tenue d'une enquête publique sont réunies ;

Après concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition de M. le directeur général des services de la mairie,

ARRÊTONS :

OBJET DE L'ENQUETE

ARTICLE 1 : La commune de Douai a décidé de modifier son plan local d'urbanisme (PLU). Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de modification et arrêté de la commune de DOUAI pour une durée de 19 jours conformément aux dispositions réglementaires susvisées sur le projet.

OBJET : 1757
ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN COURS DE MODIFICATION

L'enquête publique se déroulera du jeudi 13 novembre 2025 à partir de 14h00 jusqu'au lundi 1^{er} décembre 2025 à 12h.

ARTICLE 2 : Le président du tribunal administratif a désigné M. Jean AURAN en qualité de commissaire enquêteur et M. Robert VANOVERMEIR en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

MESURES DE PUBLICITE

ARTICLE 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, un registre en ligne, contenant l'ensemble des pièces du dossier, sera mis en place à l'adresse suivante : www.mesideespourdouai.fr

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés :

- Au siège de l'enquête publique : Hôtel de Ville – services techniques, 31 rue Gambetta - (accueil voirie) aux jours et heures habituels d'ouverture (Lundi au vendredi -9h-12h et 14h-17h)

ARTICLE 4 : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis au public, sera affiché en mairie par les soins du maire.

L'accomplissement de l'affichage sera certifié par le maire de Douai. Une copie du certificat d'affichage transmis au commissaire enquêteur.

Par ailleurs l'enquête sera annoncée quinze jours avant son ouverture et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci, par les soins du maire de Douai dans les journaux « La Voix du Nord » et « L'Observateur du Douaisis » et sur le site internet de la ville (www.douai.fr)

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ARTICLE 5 : M. Jean AURAN, commissaire enquêteur recevra, lors de permanences, avec rendez-vous possible, qui se tiendront 31 rue Gambetta (salle voirie) aux horaires suivants :

- Jeudi 13/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 21/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 01/12/2025 de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 6 : Les observations et propositions pourront être effectuées :

- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : www.mesideespourdouai.fr ;
- Lors des permanences du commissaire enquêteur, exceptionnellement de façon orale ;
- Dans le registre ouvert en mairie (services techniques 31 rue Gambetta – accueil voirie), coté et paraphé par le commissaire enquêteur, en mairie de du lundi au vendredi 9h00-12h/ 14h-17h ;
- Par voie postale à la mairie de Douai (83 rue de la Mairie

59500 Douai) à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur - enquête publique PLU de Douai.

OBJET : 1757
ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN COURS DE MODIFICATION

L'enquête publique se déroulera du **jeudi 13 novembre 2025 à partir de 14h00 jusqu'au lundi 1^{er} décembre 2025 à 12h.**

ARTICLE 2 : Le président du tribunal administratif a désigné M. Jean AURAN en qualité de commissaire enquêteur et M. Robert VANOVERMEIR en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

MESURES DE PUBLICITE

ARTICLE 3 : Pendant toute la durée de l'enquête, un registre en ligne, contenant l'ensemble des pièces du dossier, sera mis en place à l'adresse suivante : www.mesideespourdouai.fr

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés :

- Au siège de l'enquête publique : Hôtel de Ville – services techniques, 31 rue Gambetta - (accueil voirie) aux jours et heures habituels d'ouverture (Lundi au vendredi -9h-12h et 14h-17h)

ARTICLE 4 : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, un avis au public, sera affiché en mairie par les soins du maire.

L'accomplissement de l'affichage sera certifié par le maire de Douai. Une copie du certificat d'affichage transmis au commissaire enquêteur.

Par ailleurs l'enquête sera annoncée quinze jours avant son ouverture et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci, par les soins du maire de Douai dans les journaux « La Voix du Nord » et « L'Observateur du Douais » et sur le site internet de la ville (www.douai.fr)

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ARTICLE 5 : M. Jean AURAN, commissaire enquêteur recevra, lors de permanences, avec rendez-vous possible, qui se tiendront 31 rue Gambetta (salle voirie) aux horaires suivants :

- Jeudi 13/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Vendredi 21/11/2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Lundi 01/12/2025 de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 6 : Les observations et propositions pourront être effectuées :

- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : www.mesideespourdouai.fr ;
- Lors des permanences du commissaire enquêteur, exceptionnellement de façon orale ;
- Dans le registre ouvert en mairie (services techniques 31 rue Gambetta – accueil voirie), coté et paraphé par le commissaire enquêteur, en mairie de du lundi au vendredi 9h00-12h/ 14h-17h ;
- Par voie postale à la mairie de Douai (83 rue de la Mairie

59500 Douai) à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur - enquête publique PLU de Douai.

OBJET : 1757
ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN COURS DE MODIFICATION

En vue de permettre leur lecture pendant toute la durée de l'enquête toutes les observations et propositions déposées par le public notamment celles écrites sur les registres papier seront consultables par celui-ci dans les meilleurs délais sur le site du registre numérique www.mesideespourdouai.fr

Une impression des contributions du registre numérique sera intégrée au registre papier. De la même manière, les observations et propositions (par écrit et oralement lors des permanences du commissaire enquêteur) déposées par le public sur le registre mis à disposition du public seront enregistrées sur le registre numérique par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur peut décider de la prolongation de l'enquête qui doit être notifiée au préfet au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête et portée à la connaissance du public au plus tard à la date initiale de fin d'enquête.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le lundi 1^{er} décembre 2025 à 12h, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci rencontrera dans la huitaine le demandeur et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans le procès-verbal en l'invitant à produire dans un délai maximum de 15 jours ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête le commissaire enquêteur enverra au maire de Douai le dossier de l'enquête comprenant le registre accompagné des observations du public ainsi que son rapport et ses conclusions motivées. Ces derniers documents signés devront également être transmis en version numérique. Le commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions motivées seront mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture du Nord ainsi que sur le site de la ville de Douai pendant une durée d'un an.

ARTICLE 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans les deux mois suivant sa publication. Il peut être également saisi par l'application Télérecours Citoyens, accessible via le site Internet <https://citoyens.telerecours.fr>

ARTICLE 9 : M. le directeur général des services de la mairie, et M. le commissaire enquêteur sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au représentant de l'État et publié sur le portail des actes de la commune.

OBJET : 1757
ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU EN COURS DE MODIFICATION
ARTICLE 10 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département de Nord ;
- M. le sous-préfet chargé de l'arrondissement de Douai ;
- M. le directeur départemental des territoires et de la mer ;
- M. le commissaire enquêteur.

Le Maire de Douai certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le : 23/10/25

Réceptionné en sous préfecture : 23/10/25

Identifiant de télétransmission :

059-215901786-20250101-370313-AR-1-1

DOUAI, le 23/10/2025

Le maire



Frédéric CHÉREAU

4. Contributions du public

En nombre limité, elles sont reproduites ici. La première contribution porte le numéro 2 .
La contribution inscrite sur le registre est reprise dans le rapport.

#2. OAP Coeur de ville page 21

15 novembre, 11:25

 Avancement

Il est cité en exemple page 21 de l'oap Coeur de ville l'utilisation du pavé granite. Ce propos est maladroit car le granite n'est pas identitaire de notre région mais de la Bretagne ou de la Corse. Il serait donc plus à propos de valoriser le pavé de Porphyre (pavé du nord) ou la pierre Bleue (Avesnois) sur la page 21.

#3. Offre et type de logements

18 novembre, 10:07

 Avancement

Quand on parle de logement pour étudiants il s'agit en réalité d'investissement pour de la défiscalisation qui ne garantit absolument pas que le logement sera occupé par des étudiants. En réalité ce sont de futurs logements sociaux privés, de petite surface, qui viennent s'ajouter aux logements des bailleurs sociaux.

#4. Divers interrogations et suggestions

18 novembre, 16:37

 Avancement

Servitudes : la modification évoque l'actualisation des servitudes sur la ville. Cependant, je n'ai pas vu de différence entre la carte des Servitudes avant et après modification. La mise à jour a-t-elle été complètement réalisée ? Sur quoi porte-t-elle in fine ?

Panneaux photovoltaïques : il est indiqué que les panneaux doivent être implantés "d'un seul tenant sur la toiture". Quid d'implantations multiples sur plusieurs pans ? Est-ce d'un seul tenant sur toute la toiture ou par pan de toiture ?

Prescriptions : est-il possible de créer une protection "chemins à conserver" (L151-38) en lien avec les chemins existants sur les communes voisines (notamment le chemin de halage qui va jusque Lallaing) ?

Le glossaire du règlement ne définit pas ce qu'est un "front bâti". Serait-ce utile en plus des formulations existantes dans le corps du règlement (ou doublon) ?

Règlement > Partie 3 > p.35 :

Pour les éléments de paysage (L151-23), il est indiqué que l'abattage et la fauchage sont autorisés uniquement dans le cadre d'un "projet architectural et/ou urbain global et intégré". Quel genre de projet répond à cette définition "global et intégré". La règle peut-elle être précisée ou bien une définition peut-elle être ajoutée au Glossaire ?

En outre, il est demandé en cas de fauchage de replanter un sujet "dont la valeur écologique locale sera équivalente ou supérieure". Serait-il intéressant de donner des éléments de définition sur ce qui constitue la "valeur écologique" d'un sujet ?

Stationnement : dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville, ne serait-il pas intéressant d'intégrer une règle qui favorise la mutualisation des obligations de création de places lorsque plusieurs projets se réalisent en même temps (ou proches dans le temps) et que les bâtiments concernés sont suffisamment proches ?

#5. Devantures des commerces

22 novembre, 15:46

 Avancement

Il serait souhaitable d'interdire les spots lumineux fixés au bout de "perches à selfie" au dessus des vitrines, qui finissent inexorablement par se décrocher et pendouiller lamentablement.

5. Procès-verbal de synthèse et réponse de la mairie de Douai

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. Jean François Auran
Commissaire enquêteur (CE)
Courriel : jfauran@yahoo.fr

A Loos, le 4 décembre 2025

À l'attention de monsieur le maire de DOUAI

Objet :

- Procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête
- Synthèse des commentaires inscrits sur les registres d'enquête publique
- Demande de mémoire en réponse

Monsieur,

L'enquête publique préalable à la modification de droit commun du PLU de la ville de Douai s'est tenue du 13 novembre au 1er décembre 2025. Trois permanences ont été assurées conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, et la publicité a été réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur. L'ensemble des administrés souhaitant s'exprimer ont été reçus dans une salle dédiée du service voirie de la Ville de Douai.

Avant la rédaction du rapport, de l'avis et des conclusions afférentes, le procès-verbal de synthèse rassemblant les observations du public est transmis pour examen. Ce document recense également les questions formulées par le public, celles du commissaire enquêteur, ainsi que diverses observations issues des Personnes Publiques Associées.

Je vous propose de me renvoyer votre mémoire dans d'un délai de 15 jours comme cela est la règle dans les enquêtes publiques environnementales.

Je vous vous prie d'agréer monsieur le maire, l'expression de mes salutations distinguées.

M. Jean François Auran
Commissaire Enquêteur
Original signé

Les observations

Synthèse des observations du public

La participation du public à l'enquête publique s'est révélée limitée. Aucun visiteur ne s'est présenté lors des permanences, tandis que deux personnes ont consulté le dossier en dehors de la présence du commissaire enquêteur (CE). Pendant la période d'enquête, le CE a reçu cinq courriels via l'adresse dédiée, ainsi qu'une contribution inscrite au registre. L'analyse de ces contributions indique une acceptation générale de la modification du PLU, tout en signalant quelques points mineurs nécessitant des clarifications supplémentaires à destination du public et de certains PPA. Par conséquent, le commissaire enquêteur recommande d'apporter les précisions suivantes avant la rédaction du rapport et des conclusions :

Les interrogations du public

Contributions sur le site « *mes idées pour Douai* »

- Dans l'OAP Cœur de ville (page 21), le granite est cité, mais un contributeur suggère de le remplacer par le pavé de Porphyre ou la pierre Bleue, disponibles dans la région. Quelle est la position de la mairie au sujet de cette proposition ?

En 2021, la commune a missionné un groupe d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, de designers de la signalétique et des professionnels de la concertation pour réfléchir et concevoir un plan guide de l'espace public douaisien.

Lors du diagnostic de l'existant, il a été noté la présence du granite comme pierre emblématique de la croix de Douai (présence historique). Il a été ensuite conseillé à la ville d'accompagner ce granit préexistant avec des matériaux secondaires comme la pierre Bleue, qui est effectivement un matériau local.

Cette mission a permis d'établir une cohérence d'ensemble de l'esthétique des espaces publics de la ville. La municipalité a décidé d'intégrer certaines des préconisations dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de ville lors de la révision générale du PLU, approuvée en 2023.

La présente modification ne concerne pas ce point et l'arrêté de lancement de la procédure de modification n'a pas prévu de changements.

Nous adhérons encore aujourd'hui aux principes établis dans l'OAP Cœur de ville en ce qu'elle s'appuie sur un matériau (le granite) déjà utilisé à Douai et tend à compléter les futurs aménagements avec d'autres matériaux qui s'accordent esthétiquement et reflètent une ressource locale (la pierre Bleue).

- Un contributeur demande des éclaircissements sur les points suivants :
 - La modification concerne la mise à jour des servitudes dans la ville. Pourtant, je n'ai pas constaté de changement entre les cartes des servitudes avant et après cette actualisation. Cette mise à jour a-t-elle été totalement effectuée ? Peux-tu préciser les servitudes qui existent au niveau de la commune (en lien avec la demande du département) ?

La ville de Douai recense **19 servitudes différentes** qui concernent le patrimoine naturel, le patrimoine des eaux, le patrimoine culturel, l'utilisation de la ressource : énergie, communication et télécommunication, la sécurité et la salubrité.

Au lancement de la procédure de modification de droit commun du PLU de Douai, le Département du Nord avait demandé à la ville de mettre à jour plusieurs servitudes :

- **La servitude EL 7** (servitude d'alignement – voiries)
- **La servitude EL11** (servitude d'accès aux routes express et déviations d'agglomération – servitude d'interdiction d'accès)
- **La servitude T1** (voies ferrées - servitude de protection des lignes ferroviaires)
- **La servitude EL5** (voies de communications – cônes de visibilité)

Concernant les servitudes EL7 et EL11 : elles ont fait l'objet d'une mise à jour par les services du Département en 2024 et 2025. Pour que le PLU puisse l'intégrer à ses annexes, la mise à jour doit être officiellement validée par les services de l'Etat et rendue disponible sur le Géoportail de l'urbanisme. Ce travail était encore en cours lorsque la modification de droit commun du PLU a été arrêtée. Les servitudes modifiées n'ont donc pas pu être intégrées. Depuis, le Géoportail de l'urbanisme a été complété avec les servitudes mises à jour. Le porter à connaissance de la ville de Douai produit par la Préfecture a également été mis à jour depuis. Nous pourrions proposer d'intégrer ces changements au document lors de son approbation.

Concernant la servitude T1 : il avait été demandé de mettre à jour le nom et les coordonnées du gestionnaire qui était, à tort, identifié comme le Département. Ces éléments ont bien été modifiés.

Concernant la servitude EL5 : celle-ci avait été supprimée du tableau des servitudes, conformément à la demande du Département, mais n'avait pas pu être supprimée de la cartographie car celle-ci est issue du Géoportail de l'urbanisme et ce dernier n'était pas encore à jour (cf. ci-dessus, cas des servitudes EL7 et EL11). Lors de la phase de consultation des PPA, le Département s'est ravisé et a demandé de conserver pour le moment la servitude EL5 car la procédure officielle de suppression n'est pas encore terminée. La servitude EL5 sera donc rajoutée dans le dossier d'approbation de la modification du PLU.

- **Panneaux photovoltaïques** : la règle précise que les panneaux doivent être installés "d'un seul tenant sur la toiture". Cela soulève la question de savoir si l'on peut avoir plusieurs installations sur différents versants. Faut-il comprendre "d'un seul tenant" comme étant sur l'ensemble de la toiture ou bien sur chaque pan séparément ? est-ce que la commune peut être plus précise sujet de l'implantation des panneaux solaires ?

L'implantation de panneaux solaires sur l'un ou l'autre des pans d'une toiture est choisie en fonction de l'orientation optimale par rapport au soleil. En effet, il est extrêmement rare que des panneaux soient installés sur plusieurs pans à la fois pour des raisons d'efficacité technique et de coûts d'installation. Il est davantage d'usage d'implanter les équipements sur le pan dont le taux d'ensoleillement est le plus propice à la production d'énergie ou de chaleur. Ainsi, la formulation existante est suffisante.

- **Peut-on instaurer une protection de type « chemins à conserver » (L151-38)** qui tiendrait compte des sentiers déjà présents sur les communes voisines, comme le chemin de halage qui va jusqu'à Lallaing ? **Quelle est la position de la mairie concernant cette idée ?**

Le nouveau PLU de Lallaing a été approuvé le 24/06/2025. Dans ce document révisé, une protection « chemins à préserver » a effectivement été inscrite dans la continuité du chemin de halage existant à Douai. L'idée de mettre en cohérence cette prescription avec une protection similaire à Douai est pertinente. Malheureusement, l'arrêté encadrant la modification de droit commun de Douai est antérieur au nouveau PLU de Lallaing et n'avait pas prévu de réaliser un tel changement. En l'absence de support légal pour réaliser cette modification, nous ne pouvons pas l'intégrer à la présente procédure. Nous notons cependant cette remarque et ne manquerons pas de l'intégrer lors d'une prochaine procédure.

- **Le règlement ne fournit pas de définition du terme « front bâti » dans son glossaire.** Serait-il pertinent d'ajouter cette précision, ou cela risquerait-il de faire doublon avec les formulations déjà présentes dans le corps du texte ? **Compléter la définition du front bâti dans le règlement ?**

Nous intégrerons une définition de ce qu'est « un front bâti » au glossaire du règlement.

- Dans le Règlement > Partie 3 > p.35 :
Selon l'article L151-23, les opérations d'abattage et de fauchage des éléments de paysage ne sont permises que lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet architectural ou urbain cohérent et global. Quel genre de projet répond à cette définition "global et intégré". La règle peut-elle être précisée ou bien une définition peut-elle être ajoutée au Glossaire ?

Nous compléterons le lexique pour améliorer la compréhension de la formulation de « projet architectural ou urbain cohérent et global ».

- En outre, il est demandé en cas de fauchage de replanter un sujet "dont la valeur écologique locale sera équivalente ou supérieure". Il serait intéressant de donner des éléments de définition sur ce qui constitue la "valeur écologique" d'un sujet ?

Le PLU ne peut légalement être plus précis quant aux espèces de plantes à privilégier. L'OAP Patrimoine paysager et biodiversité donne déjà des recommandations que les pétitionnaires doivent respecter (cf. Objectifs opérationnels > 1. Prérequis : choisir des essences végétales favorables à la biodiversité locale et contribuant à l'amélioration de l'environnement (p.9)).

Nous comprenons cependant le besoin exprimé et étudierons la possibilité d'engager un travail avec le service Jardins & Cadre de vie pour établir, en dehors du PLU, un guide ou un document de sensibilisation expliquant les essences les plus pertinentes à planter à Douai.

- Stationnement : dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville, il pourrait être pertinent d'instaurer une règle encourageant la mutualisation des obligations de création de places de parking. Cette mesure s'appliquerait lorsque plusieurs projets sont réalisés simultanément (ou à des dates proches) et que les bâtiments concernés se trouvent à proximité les uns des autres. Quelle est la position de la mairie au sujet de cette proposition ?

Dans le règlement, au sein de la partie « Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones », il est établi que :

« Conformément à l'article L.151-33 du Code l'Urbanisme, « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat »

NB : Le caractère de proximité attendu à Douai correspond à un rayon de 300 mètres autour de l'opération concernée.

*Lorsque le **bénéficiaire** du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il **peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant**, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »*

Ces règles permettent d'ores et déjà d'assurer le report des besoins de stationnement d'un projet de renouvellement urbain sur un autre projet situé à proximité immédiate.

Contributions sans lien direct avec la modification du PLU

- Un contributeur indique que le logement étudiant sert surtout à la défiscalisation, sans garantie d'occupation par des étudiants. Il s'agit en fait de futurs logements sociaux privés, de petite taille, qui complètent le parc des bailleurs sociaux.
Commentaire éventuel de la mairie ?

Le PLU ne peut réglementer les usages en dehors des destinations et sous-destinations établies dans le Code de l'urbanisme. Concernant la fonction d'habitation, le Code de l'urbanisme définit :

- La destination « Habitat » qui se divise en deux sous-destinations :
 - « Logement » : maisons individuelles, immeubles collectifs, ...
 - « Hébergement » : maisons de retraite, résidences senior, résidences universitaires, foyers de travailleurs, centres d'hébergement d'urgence, ...

Le PLU ne réglemente donc pas directement (ni en faveur, ni en défaveur) les « logements étudiants » à proprement parler car ceux-ci ne correspondent à aucune destination ou sous-destination du code de l'urbanisme. Cependant il encadre la division des grandes habitations en plus petits logements en s'assurant de prévoir des équipements adaptés (locaux poubelles, stationnement vélo, stationnement automobile...). En complément du PLU, un « permis de louer » et un « permis de diviser » sont actifs sur la commune pour s'assurer que les projets de division de bâtiments en plus petits logements soient qualitatifs.

En outre, des règles spécifiques sont établies pour les « hébergements » qui comprennent les résidences étudiantes ou universitaires. Celles-ci sont légalement définies dans le Code de la construction et de l'habitation (article L631-12) et doivent répondre aux critères déclinés dans les textes pour être considérées comme telles.

- Un contributeur indique qu'il serait souhaitable d'interdire les spots lumineux fixés au bout de "perches à selfie" au-dessus des vitrines, qui finissent inexorablement par se décrocher et pendouiller lamentablement.
Commentaire éventuel de la mairie ?

Ces spots sont déjà interdits dans le Règlement Local de Publicité (RLP). Ce dernier a été mis en annexe du PLU dans la présente modification pour améliorer l'information et le respect de ses règles.

Contribution sur le registre d'enquête

- Association des contribuables du Douaisis
Pas d'observation aux modifications nécessaires

Les retours des Personnes Publiques Associées

Les retours des Personnes Publiques Associées sont relativement nombreux et dans leurs très grandes majorités, émettent un avis favorable sur la modification n°1 du PLU de la commune de Douai. Les Personnes Publiques Associées n'ayant pas répondu sont considérées comme étant favorables au projet.

Département du Nord

- Le département demande de ne pas fixer de hauteur maximale de clôture pour les établissements d'éducation et de santé et les locaux techniques d'intérêts public.
- Le département prend acte de la suppression de l'emplacement réservé n°2 attenant au collège Gayant.
- Clarification sur la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), d'alignement (EL7) et interdiction d'accès (EL11). Demande de confirmation auprès des services de l'état de la procédure de mise à jour du PLU.
- Cette demande vise aussi les servitudes EL5.
- Vérification du dépositaire de la servitude T1

Quelle est la position de la mairie au sujet des propositions/demandes du département ?

Nous dérèglementerons la hauteur maximale des clôtures pour les établissements d'éducation et de santé et les locaux techniques d'intérêts public tel que souhaité par le Département.

La mise à jour des servitudes sera réalisée telle que demandée par le Département et sur la base des éléments disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme et dans le Porteur à connaissance (PAC) mis à jour par l'Etat.

SCoT Grand Douaisis

Le SCoT constate que les modifications du PLU ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de la ville avec le SCoT. Dans le paragraphe remarques complémentaire sur les pièces du PLU modifié.

Le SCoT note :

- La page de garde de la notice de présentation précise que le PLU a été approuvée le 17 mars 2025 alors qu'il a été approuvé le 17 mars 2025.
- L'ensemble des cartes de servitudes n'ont pas été mises à jour ; il est recommandé de le faire pour l'approbation du PLU modifié.
- S'agissant des prescriptions en matière de performance environnementales et énergétiques en zones UB1 et UCc, la notice explicative précise que les modifications concernent la « Partie 4 du règlement-Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones » alors que le titre figurant dans l'encart bleu précise « Partie 3-

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones ». Il en est de même pour l'illustrations ajoutée permettant d'améliorer la compréhension des règles. Il convient de s'assurer de la cohérence des modifications apportées

Commentaires/propositions de modification de la mairie ?

Nous corrigerons les erreurs portées à notre attention par le SCoT et mettrons à jour les servitudes sur la base des éléments disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme et dans le Porter à connaissance (PAC) mis à jour par l'Etat.

Douais AGGLO

L'agglomération fait part des observations suivantes :

Zonage

- Demande de clarification sur la délimitation des zone UI et UB situées le long de la rue du Fort de Scarpe ;
- Demande de clarification sur les emplacements identifiés pour l'accueil des gens du voyage ;
- Demande de suppression de la protection, établie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, instaurée au sein de la zone industrielle de DOUAI Dorignies.

OAP

- Positionnement de la commune vis-à-vis de l'obligation ou de la recommandation du raccordement au réseau de chaleur pour l'OAP « entrée ville DOUAI ».

Règlement

- Décision de la commune vis-à-vis de l'interdiction des lieux de culte en zone UI (zone industrielle de Douai Dorignies)

Quelle est la position de la mairie au sujet des propositions/demandes de l'agglo ?

Concernant la **délimitation des zones UI et UB**, nous modifierons le zonage puisqu'il s'agit d'une erreur dans la délimitation de la ZAC de Dorignies. L'erreur pourra donc être corrigée, conformément aux motifs édictés dans l'arrêté de lancement de la procédure de modification de droit commun.

Concernant les zones indicées « g » permettant l'aménagement de **terrains familiaux** à destination des gens du voyage, la municipalité décide de conserver tous les terrains indicés « g » qui avaient été inscrits au PLU lors de sa révision générale. En effet, le travail de recherche foncière - devant être réalisé en lien avec les équipes de Douaisis agglo - révélait que nous ne disposions pas d'autres solutions sur le territoire douaisien. A ce titre, nous préférons garder ouvertes le plus d'opportunités possibles pour assurer la réalisation d'au moins un projet. Par ailleurs, cela nous semble être la meilleure solution car le zonage indicé « g » n'oblige pas la réalisation de terrains locatifs familiaux mais le permet. Ainsi, il n'a pas d'incidence négative sur la vie des parcelles concernées si le choix de Douaisis Agglo ne se portait pas sur elles.

Concernant la **suppression de l'élément de paysage** (au titre de l'article L151-23), nous ne pourrions accéder à la demande de Douaisis Agglo. En effet, la réduction d'une protection liée aux paysages et/ou aux milieux naturels relève d'une procédure de révision et non d'une modification de droit commun. Un tel changement ne pourra être pris en compte dans le cadre de la procédure actuelle.

Concernant l'**OAP Entrée de ville sud** : l'OAP n'impose pas le raccordement au réseau de chaleur mais d'évaluer la possibilité.

Il est imposé d'évaluer et d'étudier le raccordement au réseau de chaleur pour les bâtiments neufs ou bâtiments renouvelant leurs installations de chauffage dont les besoins de chauffage, de climatisation et/ou de production d'eau chaude sont supérieurs à 30 kW.

Cette demande d'étude vise à encourager et optimiser l'utilisation du réseau de chaleur du Raquet qui constitue un investissement financier et environnemental conséquent pour Douai, le Douaisis et leurs habitants, ce, dans un contexte de précarité énergétique général et dans un quartier labellisé "écoquartier".

Nous ne sommes pas favorables à supprimer cette prescription vertueuse qui a été présentée en réunion PPA et affichée dans la délibération visant la modification du PLU.

Concernant l'interdiction des **lieux de culte** en zone UI, nous modifierons le règlement tel que demandé par l'agglomération.

Voies navigables de France

VNF souhaite partager un point de vigilance concernant la volonté de créer un port de plaisance sur le site de Douai-Dorignies (Cf. *Axe2.2 du Projet d'aménagement et de développement durable et secteurs stratégiques de la commune*). La gare d'eau de Dorignies est une zone de stationnement pour bateaux logements sur laquelle VNF ambitionne d'investir pour améliorer le service aux usagers.

VNF souligne l'attachement fort des bateliers à ce site et indique se tenir à disposition de la mairie pour faciliter la mise en place de concertation avec les usagers.

Besoin de clarification de la mairie sur cette question

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) n'entre pas dans le cadre de la présente procédure de modification.

Néanmoins, nous prenons note de ce point de vigilance. Il est à noter qu'il n'y a pas à ce jour de projet de port de plaisance initié mais cette possibilité a été inscrite dans le PADD, lors de la révision générale, en 2023, car elle était en cohérence avec le projet de développement urbain et touristique global porté alors par la municipalité. Si un tel projet venait à être véritablement envisagé, un travail conjoint étroit serait évidemment tenu avec VNF.

SAGE Scarpe Aval

Le Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau Scarpe Aval a indiqué ne pas rendre d'avis car la modification du PLU ne présente pas d'incidences notables sur les thématiques du SAGE Scarpe aval.

Chambre d'agriculture Nord-Pas-De-Calais

La chambre d'agriculture n'a pas de remarques d'ordres agricoles sur la modification du PLU.

Lambres Lez Douai

La commune de Lambres-lez-Douai n'a pas d'observations à formuler et émet un avis favorable au projet.

Syndicat Mixte des Transports du Douaisis

Avis favorable

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La commission ne se prononce pas sur le dossier

CCI grand Lille Hauts-de-France

La CCI émet un avis favorable sur le projet de modification du PLU.

Les commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles dans une ambiance calme. Le projet de modification du PLU est bien explicité dans le dossier d'enquête et les modifications prévues sont nombreuses et essaient d'adapter le document fondateur aux réalités actuelles. Les différentes questions/interrogations des PPA et du public couvrent des thématiques importantes et des points de détail.

Le commissaire enquêteur note que les thématiques importantes comme les risques inondations et miniers ne suscitent aucune demande d'éclaircissement. Il reste quelques points à mieux définir comme :

- L'état actuel des servitudes
- Les terrains familiaux finalement identifiés pour l'accueil des gens du voyage
- Le bilan des surfaces (superficie totale ≠ avant et après)
- Demande de précision sur la méthode de gestion des eaux pluviales qui devrait ne pas aggraver les risques liés à la présence de ces cavités.

Le commissaire enquêteur demande à la mairie de fournir la liste complète des personnes publiques associées qui ont été consultées.

Tableau récapitulatif des modifications demandées

Numéro d'ordre	Caractéristiques	Remarques du commissaire
1 ^o modification	ajout de zones indicées « i » au plan de zonage	
2 ^o modification	complément du règlement pour renforcer la prévention du risque inondation	
3 ^o modification	encadrer la gestion des eaux pluviales à l'emplacement des cavités souterraines repérées	Point abordé par le commissaire
4 ^o modification	ajout des périmètres d'aléas miniers au plan de zonage, compléments et corrections du règlement	Point abordé par le département
5 ^o modification	ajout des périmètres élargis des PPRT – SOGIF AIR LIQUIDE	
6 ^o modification	supprimer une zone indicée « g » au plan de zonage	
7 ^o modification	suppression de l'emplacement réservé au bénéfice du Département au droit du collège Gayant et nouveau zonage pour la parcelle au plan de zonage	Point abordé par le département
8 ^o modification	mise à jour des Servitudes d'utilité publiques	Point abordé par le département
9 ^o modification	préciser les conditions d'intégration des dispositifs de récupération de eaux pluviales en conformité avec le Code de la Santé Publique	
10 ^o modification	intégration des dispositions du Dossier Loi sur l'Eau concernant la gestion des eaux pluviales sur le quartier Euradouai	
11 ^o modification	modification des OAP pour faciliter l'implantation de panneaux solaires en toitures	Point abordé par un contributeur
12 ^o modification	intégration des dispositions de la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 au sein du règlement	
13 ^o modification	intégration d'illustrations pour les prescriptions environnementales et énergétiques imposées en zones UB1 et UCc	
14 ^o modification	compléter les secteurs secondaires de diversité commerciale	
15 ^o modification	modifier les linéaires commerciaux protégés	
16 ^o modification	étendre la règle d'implémentation des modalités de stationnement	

	dans l'enceinte construite du bâtiment à d'autres destinations	
17° modification	modifier les règles de stationnement en zone UB1	
18° modification	compléter et améliorer les dispositions concernant le stationnement des cycles	
19° modification	compléter les règles de stationnement pour les hébergements en zone UA	
20° modification	ajouter l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme dans le règlement	
21° modification	modifier le règlement pour prendre en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant modification sur les destinations et sous-destinations des constructions	
22° modification	préciser les règles d'inconstructibilité en zone N	
23° modification	améliorer et modifier les règles relatives aux bandes de constructibilité principale et secondaire de la zone UB	
24° modification	modifier la règle de hauteur relative des zones UA et UB	
25° modification	modifier les règles d'implantation des constructions (front bâti sur voies emprises publiques, limites séparatives, sur une même parcelle)	
26° modification	modifier et compléter les règles relatives aux clôtures	Point abordé par le département
27° modification	améliorer la lisibilité des règles d'insertion architecturale en zone UA	
28° modification	éclaircir la définition des « espaces libres » à végétaliser dans le règlement	
29° modification	modifier la règle d'interdiction de création de nouvelles impasses	
30° modification	intégrer des prescriptions pour la réalisation de locaux poubelles lors de la création de nouveaux logements	
31° modification	changer l'emprise au sol maximale de la zone UEb	

32° modification	illustrer le traitement des clôtures et de l'aménagement des avant de jardin au sein des cités minières UNESCO	
33° modification	compléter le lexique du règlement	
34° modification	corriger le périmètre de l'OAP patrimoine minier UNESCO	
35° modification	ajouter les périmètres des OAP sur le zonage	
36° modification	ajouter les périmètres des OAP en préambule de chaque OAP	
37° modification	Modifier les autorisations de certaines destinations ou sous-destinations	
38° modification	corriger le bilan des surfaces dans le rapport de présentation	
39° modification	ajouter le RLP en annexes du PLU	
40° modification	Ajouter le plan de gestion des eaux pluviales et le schéma d'assainissement en annexes du PLU	
41° modification	Corriger l'emplacement de la zone inconstructible attenante à la Digue BIEF FORT DE SCARPE - LALLAING SECT 1(59)	
42° modification	ajout du plan et de la liste des bouches incendie en annexes du PLU	
43° modification	Correction d'une coquille dans le tableau des ressources foncières potentielles au sein du Rapport de présentation	
44° modification	ajouter un plan d'alignement en annexes du PLU	
45° modification	corriger les adresses des monuments historiques classés et inscrits et ajouter l'école la Solitude et sa salle des fêtes dans la liste des monuments inscrits	

Fin des commentaires et demandes de renseignement.

Réponses de la mairie de DOUAI

Concernant les contributions du public et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), les réponses sont intégrées dans le document.

En réponse aux questions du commissaire enquêteur :

➤ **Les servitudes d'utilité publique :**

La commune mettra bien à jour les servitudes. La mise à jour partielle actuelle résulte d'un problème de calendrier de procédure.

Pour que le PLU puisse intégrer à ses annexes des mises à jour de servitudes, celles-ci doivent être officiellement validées par les services de l'Etat et rendues disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Ce travail était encore en cours lorsque la modification de droit commun du PLU a été arrêtée. Les servitudes modifiées n'avaient donc pas pu être intégrées. Depuis, le Géoportail de l'urbanisme a été complété avec les servitudes mises à jour. Nous allons donc pouvoir intégrer ces changements au document avant son approbation.

➤ **Les terrains familiaux :**

La commune s'est portée volontaire pour aider Douais Agglo à atteindre ses objectifs en termes de réalisation de terrains locatifs familiaux sur le Douais. Des terrains propices à l'implantation de terrains familiaux ont été identifiés avec les critères suivants : la proximité des équipements, la desserte, la constructibilité au regard des textes légaux et politiques publiques portés par l'Etat, le SCoT ou la municipalité, les contraintes environnementales et sécuritaires etc. En conclusion de ce travail, quatre terrains ont été proposés par la ville à l'intercommunalité.

En amont de la modification, Douais Agglo a fait la requête de supprimer le terrain situé au sud d'Euradouai et inscrit en zone UEg. Nous avons inscrit dans l'arrêté de lancement de la procédure que nous profiterions de la modification de droit commun pour :

- « préciser les zones ouvertes à l'implantation de terrains familiaux à destination des gens du voyage ».

Lors de la consultation des PPA, Douais Agglo a demandé de supprimer deux autres terrains qui avaient été identifiés pour un éventuel projet de terrain locatifs familiaux (les zones UB2g et UB2gi, rue Léo Lagrange). Douais Agglo conclue sa requête en indiquant : « Seul le terrain repris sous le zonage UBcg rue du Fort de Scarpe doit être conservé. Je vous invite donc à identifier un autre terrain pour permettre la réalisation de 15 emplacements de terrain locatif familial. »

Au regard de ces nouveaux éléments, et en accord avec l'engagement initial de la ville de Douai à participer aux objectifs de réalisation de terrains locatifs familiaux dans le Douais et compte tenu des disponibilités foncières de la commune, la municipalité décide de conserver les terrains indicés « g » qui avaient été inscrits

au PLU lors de sa révision générale. En effet, le travail de recherche foncière a déjà été réalisé et nous ne disposons pas d'autres solutions sur le territoire douaisien. A ce titre, nous préférons garder ouvertes le plus d'opportunités possibles pour assurer la réalisation d'au moins un projet. Par ailleurs et pour rappel le zonage indicé « g » n'oblige pas la réalisation de terrains locatifs familiaux mais le permet. Ainsi, il n'y a pas d'incidence négative sur la vie des parcelles concernées si un autre type de projet devait être réalisé.

➤ **Le bilan des surfaces (superficie totale ≠ avant et après) :**

Comme indiqué dans la notice de présentation p.180, nous avons « *supprimé toutes les zones « fantômes » du plan de zonage et [en conséquence] mis à jour le bilan des surfaces dans le Rapport de présentation* ». Cela signifie que dans le logiciel de cartographie géoréférencé utilisé pour réaliser le zonage, certaines zones avaient été dessinées deux fois, l'une sur l'autre. Graphiquement, cela n'avait pas d'incidence mais dans le calcul automatique des surfaces, cela a faussé le résultat final. Nous avons épuré le plan de zonage de ces doublons et recalculé en conséquence les surfaces, entraînant cette différence avant et après du bilan des surfaces.

➤ **La méthode de gestion des eaux pluviales en présence de cavités :**

Le règlement rappelle dans ses dispositions générales la présence du risque de mouvement de terrain et notamment la présence de deux cavités souterraines. Il est ensuite indiqué (p.19) : « *Concernant les deux cavités souterraines, les projets situés à leurs emplacements (cf. Zonage « Prescriptions environnementales ») devront étudier la nature de la cavité et déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée. La méthode de gestion des eaux pluviales choisie devra veiller à ne pas aggraver les risques liés à la présence de ces cavités.* »

Ces dispositions suffisent à assurer la sécurité des sites concernés : les pétitionnaires devront présenter des éléments techniques prouvant que le risque a bien été pris en compte et que les solutions apportées préviennent tout danger.

➤ **La liste des personnes publiques associées (PPA) consultées :**

Nous joignons à ce PV les courriers envoyés aux PPA consultés et accusés-réception valant preuve de leur saisine.

31 structures ont été saisies :

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| ○ Département du Nord | ○ Commission |
| ○ DDTM 59 | ○ Départementale de |
| ○ Préfecture du Nord | ○ Préservation des Espaces |
| ○ Sous-préfecture de Douai | ○ Naturels, Agricoles et |
| ○ Syndicat Mixte des | ○ Forestiers (CDPENAF) |
| ○ Transports du Douaisis | ○ Région Hauts-de-France |
| ○ (SMTD) | |

- Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) du Douaisis
 - Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)
 - Chambre d'agriculture du Nord-Pas de Calais
 - Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-France (CMA)
 - Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
 - Douaisis Agglo
 - Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) Hauts-de-France
 - Unités Départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) / Directions Régionales des Affaires Culturelles (DRAC)
 - Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Scarpe-Escaut
 - Voies Navigables de France (VNF)
 - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Nord
 - Mission bassin minier (MBM) du Nord-Pas-de-Calais
 - Association ADOPTA
 - Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Nord
- Les communes voisines :
- Lambres-lez-Douai
 - Sin-le-Noble
 - Roost-Warendin
 - Râches
 - Lallaing
 - Anhiers
 - Waziers
 - Flers-en-Escrebieux
 - Lauwin-Planque
 - Quincy

Réception par la Commune de DOUAI

La commune a accusé réception du présent PV par courriel en date du 04/12/2025.

Fin du procès-verbal de Synthèse

Destinataires

- M. Maire de Douai
- Archives Commissaire-enquêteur

J'accuse réception du document de la mairie de DOUAI

Loos
Le 18 décembre 2025
Jean Auran

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JA', with a horizontal line drawn through it.

6. Certificat d’affichage

Mairie de Douai

Modification de droit commun du PLU de DOUAI (59)

Enquête publique

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Le Maire de la commune de Douai
certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique sur le projet susvisé, a été
publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15 jours
au moins avant le début de l'enquête,
soit à partir du : 30 octobre 2025

et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à : Douai

Le 01/12/2025

Le Maire,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the text 'Le Maire,'.

DEPARTEMENT DU NORD



Modification n°1 au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douai



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean François Auran
Commissaire-enquêteur
Courriel : jfauran@yahoo.fr

Fait à Loos, le 22 décembre 2025
Le commissaire enquêteur

Pétitionnaire :
Mairie de Douai

Diffusion :

- 1 exemplaire : préfecture du Nord
- 1 exemplaire : Tribunal Administratif de Lille
- 1 exemplaire : Mairie de Douai

Copie :

- 1 exemplaire : commissaire-enquêteur

Sommaire

- 1. Préambule.....3
 - 1. Rappel de l’objet de l’enquête3
 - 2. Rappel des objectifs de la commune.....3
 - 3. Rappels des caractéristiques du dossier3
- 2. Bilan de l’enquête publique5
- 3. Conclusions du commissaire enquêteur.....6
- 4. Conclusions partielles sur les contributions du public et des PPA6
 - 1. Conclusions partielles sur les interrogations du public.....6
 - 2. Conclusions partielles sur l’avis des PPA8
 - 3. Résumé des principales demandes des PPA et du retour de la commune.....8
 - a) Département du Nord.....8
 - b) SCoT Grand Douaisis.....8
 - c) Douaisis AGGLO8
 - d) Voies navigables de France9
- 5. Conclusions d’ensemble sur le projet de modification de PLU9
- 6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 10
 - a) Recommandation N°1 10
 - b) Recommandation N°2 10

1. Préambule

1. Rappel de l'objet de l'enquête

Le tribunal administratif de Lille a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener une enquête relative à la première modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douai. Après examen du dossier, le commissaire enquêteur a accepté la mission et a été nommé par décision n° E25000148/59 en date du 14 octobre. Une réunion préparatoire avec la mairie de Douai a permis d'organiser l'enquête ; le maire a signé l'arrêté le 23 octobre.

L'enquête publique sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Douai s'est déroulée du 13 novembre au 1er décembre 2025, avec trois permanences assurées et une publicité conforme à la réglementation. Les administrés ont été accueillis dans une salle dédiée du service de la voirie. Le dossier d'enquête, au format papier, a été mis à la disposition du public en mairie (service de la voirie).

Chacun a pu le consulter aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête publique comprenait :

- la délibération de lancement ;
- la décision de désignation du commissaire enquêteur.
- l'avis de la MRAE ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA) ou consultées ;
- la notice explicative ;
- un registre d'enquête pour recueillir les observations du public ;
- une copie papier du plan local d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur a vérifié la régularité de l'affichage dans la commune de Douai et a pu constater que la réglementation en vigueur avait été respectée. Le certificat d'affichage est reproduit en annexe 4. Le public a été informé de l'organisation de l'enquête publique par différents médias. L'avis d'enquête publique a été affiché pendant toute la période nécessaire sur le tableau d'affichage de la mairie. Les habitants ont donc bénéficié d'une information très complète, tant en amont qu'au cours de l'enquête publique.

2. Rappel des objectifs de la commune

Cette modification prévoit notamment le renforcement de la prévention des risques d'inondation, l'amélioration de la prise en compte des risques miniers et industriels, la précision et l'amélioration de la formulation de certaines règles pour faciliter leur compréhension, la mise à jour de divers documents pour prendre en compte des évolutions réglementaires nationales et des projets supra communaux, ainsi que la correction de plusieurs erreurs.

3. Rappels des caractéristiques du dossier

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de Douai a été approuvée en mars 2023. Selon la municipalité, de nombreux projets favorisant le renouvellement urbain ont pu être lancés grâce à ce nouveau plan. Deux ans et demi après le début de sa mise en application, et pour répondre à la demande de l'État de renforcer l'information liée aux risques d'inondation, minier et technologique, la municipalité a lancé une procédure de modification de droit commun. À cette occasion, le conseil municipal a été associé au projet, qui a fait l'objet d'une délibération jointe au dossier de l'enquête. Cette procédure constitue donc la première modification de droit

commun du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune de Douai. Elle a été prescrite par arrêté le 1er février 2024.

Numéro d'ordre	Caractéristiques de la modification
1° modification	ajout de zones indicées « i » au plan de zonage
2° modification	complément du règlement pour renforcer la prévention du risque inondation
3° modification	encadrer la gestion des eaux pluviales à l'emplacement des cavités souterraines repérées
4° modification	ajout des périmètres d'aléas miniers au plan de zonage, compléments et corrections du règlement
5° modification	ajout des périmètres élargis des PPRT – SOGIF AIR LIQUIDE
6° modification	supprimer une zone indicée « g » au plan de zonage
7° modification	suppression de l'emplacement réservé au bénéfice du Département au droit du collège Gayant et nouveau zonage pour la parcelle au plan de zonage
8° modification	mise à jour des Servitudes d'utilité publiques
9° modification	préciser les conditions d'intégration des dispositifs de récupération de eaux pluviales en conformité avec le Code de la Santé Publique
10° modification	intégration des dispositions du Dossier Loi sur l'Eau concernant la gestion des eaux pluviales sur le quartier EuraDouai
11° modification	modification des OAP pour faciliter l'implantation de panneaux solaires en toitures
12° modification	intégration des dispositions de la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 au sein du règlement
13° modification	intégration d'illustrations pour les prescriptions environnementales et énergétiques imposées en zones UB1 et UCc
14° modification	compléter les secteurs secondaires de diversité commerciale
15° modification	modifier les linéaires commerciaux protégés
16° modification	étendre la règle d'implémentation des modalités de stationnement dans l'enceinte construite du bâtiment à d'autres destinations
17° modification	modifier les règles de stationnement en zone UB1
18° modification	compléter et améliorer les dispositions concernant le stationnement des cycles
19° modification	compléter les règles de stationnement pour les hébergements en zone UA
20° modification	ajouter l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme dans le règlement
21° modification	modifier le règlement pour prendre en compte le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant modification sur les destinations et sous-destinations des constructions
22° modification	préciser les règles d'inconstructibilité en zone N
23° modification	améliorer et modifier les règles relatives aux bandes de constructibilité principale et secondaire de la zone UB

24° modification	modifier la règle de hauteur relative des zones UA et UB
25° modification	modifier les règles d'implantation des constructions (front bâti sur voies emprises publiques, limites séparatives, sur une même parcelle)
26° modification	modifier et compléter les règles relatives aux clôtures
27° modification	améliorer la lisibilité des règles d'insertion architecturale en zone UA
28° modification	éclaircir la définition des « espaces libres » à végétaliser dans le règlement
29° modification	modifier la règle d'interdiction de création de nouvelles impasses
30° modification	intégrer des prescriptions pour la réalisation de locaux poubelles lors de la création de nouveaux logements.
31° modification	changer l'emprise au sol maximale de la zone UEb
32° modification	illustrer le traitement des clôtures et de l'aménagement des avant de jardin au sein des cités minières UNESCO
33° modification	compléter le lexique du règlement
34° modification	corriger le périmètre de l'OAP patrimoine minier UNESCO
35° modification	ajouter les périmètres des OAP sur le zonage
36° modification	ajouter les périmètres des OAP en préambule de chaque OAP
37° modification	Modifier les autorisations de certaines destinations ou sous-destinations
38° modification	corriger le bilan des surfaces dans le rapport de présentation
39° modification	ajouter le RLP en annexes du PLU
40° modification	Ajouter le plan de gestion des eaux pluviales et le schéma d'assainissement en annexes du PLU
41° modification	Corriger l'emplacement de la zone inconstructible attenante à la Digue BIEF FORT DE SCARPE - LALLAING SECT 1(59)
42° modification	ajout du plan et de la liste des bouches incendie en annexes du PLU
43° modification	Correction d'une coquille dans le tableau des ressources foncières potentielles au sein du Rapport de présentation
44° modification	ajouter un plan d'alignement en annexes du PLU
45° modification	corriger les adresses des monuments historiques classés et inscrits et ajouter l'école la Solitude et sa salle des fêtes dans la liste des monuments inscrits

2. Bilan de l'enquête publique

Le 1er décembre 2025, à l'issue de sa permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et l'enquête publique. Le dossier et le registre ont donc été mis à la disposition du public pendant 19 jours. Il convient de noter que le dossier soumis à l'enquête publique était compréhensible par tous et conforme à la législation en vigueur. Le commissaire a régulièrement informé les services municipaux du déroulement de l'enquête publique.

Le 4 décembre 2025, le CE a adressé le procès-verbal de synthèse à la mairie de Douai. Madame Meley a renvoyé la réponse de la commune le 18 décembre 2025. Une copie de ce document est annexée au rapport.

3. Conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles, dans une ambiance calme. Le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) est clairement exposé dans le dossier d'enquête et les modifications prévues sont nombreuses. Elles visent à adapter le document fondateur aux réalités actuelles. Les différentes questions et interrogations des PPA et du public couvrent des thématiques importantes ainsi que des points de détail.

La participation du public à l'enquête publique s'est révélée limitée. Aucun visiteur ne s'est présenté lors des permanences, tandis que deux personnes ont consulté le dossier en l'absence du commissaire enquêteur. Pendant la période d'enquête, le CE a reçu quatre courriels via l'adresse dédiée ainsi qu'une contribution inscrite au registre. L'analyse de ces contributions indique une acceptation générale de la modification du plan local d'urbanisme (PLU), tout en signalant quelques points mineurs qui nécessitent des clarifications supplémentaires à destination du public et de certains PPA. Six des 45 demandes de modification ont fait l'objet de remarques et de demandes d'éclaircissement de la part des PPA, du public et du CE.

Le commissaire enquêteur avait posé des questions à la commune de Douai, auxquelles les éléments de réponse suivants ont été apportés.

Il avait noté une différence entre les surfaces annoncées avant et après la révision. La commune a rappelé dans la notice de présentation, page 180, qu'elle avait « supprimé toutes les zones « fantômes » du plan de zonage et mis à jour le bilan des surfaces dans le rapport de présentation ». La commune a épuré le plan de zonage de ces doublons et a recalculé les surfaces en conséquence. Ceci explique la différence entre le bilan des surfaces avant et après la révision.

Il avait également demandé des précisions sur la méthode de gestion des eaux pluviales en présence de cavités. La mairie indique que la méthode de gestion des eaux pluviales choisie devra veiller à ne pas aggraver les risques liés à la présence de ces cavités. Ces dispositions suffisent à assurer la sécurité des sites concernés. Les pétitionnaires devront présenter des éléments techniques prouvant que le risque a bien été pris en compte et que les solutions apportées préviennent tout danger.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées à ses requêtes sont satisfaisantes et ne juge pas nécessaire de solliciter des informations complémentaires. Par ailleurs, la plupart des modifications proposées n'ont suscité ni observations ni questions particulières.

4. Conclusions partielles sur les contributions du public et des PPA

1. Conclusions partielles sur les interrogations du public

La commune maintient aujourd'hui encore les principes établis dans l'OAP Cœur de ville et rappelle qu'elle continuera d'utiliser le granit à Douai, tout en complétant les futurs aménagements avec d'autres matériaux esthétiquement assortis et reflétant une ressource locale, comme la pierre bleue. Il est également rappelé que la présente modification ne concerne

pas ce point et que l'arrêté de lancement de la procédure de modification n'a pas prévu de changements.

La ville de Douai recense dix-neuf servitudes différentes concernant le patrimoine naturel, le patrimoine des eaux, le patrimoine culturel, l'utilisation des ressources (énergie, communication et télécommunication), la sécurité et la salubrité. Lors du lancement de la procédure de modification du PLU de Douai, le département du Nord a demandé à la ville de mettre à jour plusieurs servitudes.

Les servitudes EL7 et EL11 ont fait l'objet d'une mise à jour par les services du département en 2024 et 2025. Pour que le PLU puisse les intégrer à ses annexes, ces mises à jour doivent être officiellement validées par les services de l'État et rendues disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme. Ce travail était encore en cours lorsque la modification de droit commun du PLU a été arrêtée. Les servitudes modifiées n'ont donc pas pu être intégrées. Depuis, le Géoportail de l'urbanisme a été complété avec les servitudes mises à jour. Le porter à connaissance de la ville de Douai produit par la préfecture a également été mis à jour. La commune propose d'intégrer ces changements au document lors de son approbation.

Concernant la servitude T1, les données ont bien été modifiées.

Concernant la servitude EL5, celle-ci avait été retirée du tableau des servitudes à la demande du département, mais n'a pas pu être supprimée de la cartographie, car celle-ci provient du Géoportail de l'urbanisme qui n'était pas encore actualisé. Lors de la consultation des PPA, le département a finalement souhaité maintenir temporairement la servitude EL5, car la procédure officielle de suppression est toujours en cours. La servitude EL5 sera donc intégrée au dossier d'approbation de la modification du PLU.

La commune estime que la formulation actuelle est suffisante concernant l'installation des panneaux solaires. Ces panneaux seront logiquement installés sur le versant dont le taux d'ensoleillement est le plus propice à la production d'énergie ou de chaleur.

À la demande de mise en place d'une protection « chemins à conserver » (L151-38) cohérente avec les sentiers existants dans les communes voisines, comme le chemin de halage menant à Lallaing, la mairie a donné la réponse suivante. Le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) de Lallaing, approuvé le 24 juin 2025, prévoit en effet une protection dans la continuité du chemin de halage de Douai. Toutefois, l'arrêté de modification de Douai étant antérieur au PLU de Lallaing, cette adaptation n'a pas pu être intégrée. Sans base légale, nous ne pouvons pas l'inclure pour l'instant, mais cette remarque sera prise en compte lors d'une future procédure.

La commune indique qu'une définition de « front bâti » sera intégrée au glossaire du règlement. De la même manière, le lexique sera amélioré pour clarifier la formulation de « projet architectural ou urbain cohérent et global ». Le PLU ne peut légalement être plus précis quant aux espèces de plantes à privilégier. Le besoin exprimé sera étudié, avec la possibilité d'engager un travail avec le service « Jardins et cadre de vie » pour établir, en dehors du PLU, un guide ou un document de sensibilisation expliquant les essences les plus pertinentes à planter à Douai.

Concernant la mutualisation des obligations de création de places de stationnement, la mairie a fourni la réponse suivante : Les règles permettent d'ores et déjà d'assurer le report des besoins de stationnement d'un projet de renouvellement urbain sur un autre projet situé à proximité

immédiate. À Douai, le rayon de proximité attendu correspond à 300 mètres autour de l'opération concernée.

Un contributeur a abordé la question du logement étudiant. La mairie indique que le plan local d'urbanisme (PLU) ne peut réglementer les usages en dehors des destinations et sous-destinations établies dans le Code de l'urbanisme. Il s'agit en premier lieu des « logements » : maisons individuelles, immeubles collectifs, et des « hébergements » : maisons de retraite, résidences seniors, résidences universitaires, foyers de travailleurs, centres d'hébergement d'urgence. En complément du PLU, un « permis de louer » et un « permis de diviser » sont en vigueur sur la commune afin de garantir la qualité des projets de division de bâtiments en logements plus petits.

Un contributeur indique qu'il serait souhaitable d'interdire les spots lumineux fixés au bout de perches à selfie au-dessus des vitrines, car ils finissent inexorablement par se décrocher et pendouiller lamentablement. La mairie a répondu que ces spots sont déjà interdits par le Règlement local de publicité (RLP). Ce dernier a été ajouté en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de la présente modification, afin d'améliorer l'information et le respect de ses règles.

Le commissaire enquêteur estime satisfaisante les réponses fournies aux demandes du public.

2. Conclusions partielles sur l'avis des PPA

La commune de Douai a saisi 31 structures de son projet de modification N° 1 du PLU, dont 10 communes voisines. Dix d'entre elles ont répondu et, dans leur très grande majorité, elles émettent un avis favorable sur cette modification. Les personnes publiques associées n'ayant pas répondu sont considérées comme étant favorables au projet.

3. Résumé des principales demandes des PPA et du retour de la commune

a) Département du Nord

La commune va déréglementer la hauteur maximale des clôtures pour les établissements d'éducation et de santé, ainsi que pour les locaux techniques d'intérêt public, comme le souhaite le département. La mise à jour des servitudes sera effectuée sur la base des éléments disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme et dans le porter à connaissance (PAC) mis à jour par l'État.

b) SCoT Grand Douaisis

La commune corrigera les erreurs portées à leur attention par le SCoT et mettra à jour les servitudes sur la base des éléments disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme et dans le Porter à connaissance (PAC) mis à jour par l'Etat.

c) Douaisis AGGLO

En ce qui concerne la délimitation des zones UI et UB, le zonage sera ajusté pour corriger une erreur identifiée dans la délimitation de la ZAC de Dornignies. Cette correction sera effectuée conformément aux dispositions de l'arrêté de lancement de la procédure de modification de droit commun.

La municipalité a décidé de conserver tous les terrains indiqués « g » qui avaient été inscrits au PLU lors de sa révision générale. À ce titre, la commune préfère garder ouvertes le plus d'opportunités possibles pour assurer la réalisation d'au moins un projet. Par ailleurs, elle considère qu'il s'agit de la meilleure solution, car le zonage « g » n'oblige pas à la réalisation de terrains locatifs familiaux, mais la permet.

Concernant la suppression d'un élément de paysage (au titre de l'article L. 151-23), la commune ne pourra pas accéder à la demande de Douaisis Agglo. En effet, la réduction d'une protection liée aux paysages et/ou aux milieux naturels relève d'une procédure de révision et non d'une modification de droit commun. Un tel changement ne pourra donc pas être pris en compte dans le cadre de la procédure actuelle.

Concernant l'OAP Entrée de ville sud, l'OAP n'impose pas le raccordement au réseau de chaleur, mais évalue la possibilité. Cette demande d'étude vise à encourager et à optimiser l'utilisation du réseau de chaleur du Raquet, un investissement financier et environnemental conséquent pour Douai, le Douaisis et leurs habitants, dans un contexte de précarité énergétique généralisée et dans un quartier labellisé « écoquartier ». La commune maintient donc les termes de cette prescription, présentée en réunion PPA et affichée dans la délibération visant la modification du PLU.

Au sujet de l'interdiction des lieux de culte en zone UI, la commune modifiera le règlement, comme demandé par l'agglomération.

d) Voies navigables de France

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'entre pas dans le cadre de la présente procédure de modification. La commune prend néanmoins note de ce point de vigilance. Il convient de noter qu'aucun projet de port de plaisance n'a été initié à ce jour, mais cette possibilité a été inscrite dans le PADD lors de la révision générale de 2023, car elle était en cohérence avec le projet de développement urbain et touristique global alors porté par la municipalité. Si un tel projet venait à être véritablement envisagé, un travail conjoint étroit serait évidemment mené avec VNF. Les autres PPA n'ont pas adressé de commentaires nécessitant d'être pris en compte par le commissaire enquêteur ou d'obtenir une réponse de la commune.

Le commissaire enquêteur considère que la ville de Douai a répondu de manière claire aux interrogations formulées par les différentes entités sollicitées. Le commissaire proposera néanmoins quelques recommandations en lien avec les questions évoquées.

5. Conclusions d'ensemble sur le projet de modification de PLU

Après analyse, j'estime que le projet répond clairement aux objectifs qui lui ont été assignés.

- le projet de modification No 1 du PLU conforte une politique communale d'urbanisme cohérente ;
- la modification n°1 est compatible avec les documents de portée supérieure ou opposable comme le SCoT ;
- il vise à faciliter la réalisation de projets énergétiquement et environnementalement vertueux ;
- il se met en conformité avec la législation existante et prend en compte les risques identifiés, comme les inondations et le risque minier ;
- dans le cadre du risque d'inondation, il affine les règles à respecter ;
- il renforce l'information du public face aux risques technologiques ;
- Il clarifie les servitudes en vigueur au sein de la commune ;
- Il cherche à offrir des options supplémentaires pour l'accueil des gens du voyage ;
- Il vise enfin à améliorer et donner des précisions pour renforcer la lisibilité du document et assurer des projets d'aménagement cohérents ;

- Il permet enfin de corriger différentes erreurs mineures ;
- Le projet de modification n'a aucun impact significatif sur l'environnement et la santé humaine.

En résumé, il ressort des points précédents que le projet présente un intérêt général indéniable pour la commune. Je fais aussi le bilan qu'aucun avis défavorable à la modification du PLU n'a été émis par le public ni par les PPA consultées. La commune a apporté des réponses satisfaisantes aux observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur. En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les avantages de ce projet l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer.

6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- pris connaissance du projet ;
- rencontré les équipes de la mairie de Douai, écouté la présentation du projet ;
- étudié les différentes pièces du dossier déposé par le pétitionnaire et soumis à enquête ;
- m'être mis à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions ;

Et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires il ressort :

- que l'enquête a été menée réglementairement : délai, affichage, permanences, publicité, accueil du public ;
- que ce projet a été conçu dans l'intérêt des habitants de la commune de Douai ;
- que les interrogations soulevées par les PPA et le public ont été portées à la connaissance de la municipalité ;
- que le mémoire en réponse a fourni les informations nécessaires au commissaire enquêteur ;
- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête de PLU.

Les éléments énoncés précédemment me conduisent à émettre **un avis favorable**, néanmoins je souhaite l'assortir de **deux recommandations mineures**.

Recommandation :

a) Recommandation N°1

Dans le contexte hypothétique du développement d'un port de plaisance fluvial, il est essentiel d'établir une coordination préalable avec les Voies Navigables de France (VNF) afin d'intégrer les attentes et besoins des bateliers dans le processus de planification.

b) Recommandation N°2

Procéder à la mise à jour des servitudes conformément aux engagements pris et en informer formellement le département du Nord.

36 Rue François Pilatre de Rozier
59500 Douai
03 27 98 21 00
grand-douaisis.com



Monsieur Frédéric CHEREAU
Maire de la ville de Douai
83 Rue de la Mairie
59500 Douai

Douai, le 7 octobre 2025

Réf : LC/AP/09-2025/n° 170

Objet : **Notification de l'avis rendu sur la modification du PLU de Douai**

Monsieur le Maire, Cher Collègue,

Le SCOT GRAND DOUAISIS a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé le 17 décembre 2019. Celui-ci est exécutoire depuis le 19 février 2020.

Conformément à l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu) sont compatibles avec le SCoT.

Le SCOT GRAND DOUAISIS est consulté dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLU de Douai pour émettre un avis sur le projet de PLU modifié arrêté. Le document a été reçu le 23 septembre 2025. J'ai le plaisir de vous informer que les élus du Bureau Syndical ont été consulté et ont émis un avis compatible sur le document modifié.

Vous trouverez joint au présent courrier l'analyse de la compatibilité des modifications apportées avec le SCoT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, cher collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs. *et Carahana*

Lionel COURDAVAULT



PJ : Analyse de la compatibilité du PLU modifié arrêté avec le SCoT du Grand Douaisis



AVIS DU SCOT GRAND DOUAISIS

Arrêt de projet de la modification n° 1 du PLU de Douai

Etat de la procédure

Date d'approbation du document d'urbanisme exécutoire : le PLU révisé de la commune de Douai a été approuvé le 17 mars 2023.

Objet de la procédure : Modification de droit commun n°1

Date de réception de l'arrêt de projet : 23 septembre 2025

Date limite d'envoi de l'avis : 08 octobre 2025

FICHE PROJET

Maîtrise d'ouvrage	Douai
Maitre d'œuvre	Douai
Contexte	Douai est la ville la plus densément peuplée du Grand Douaisis et concentre les fonctions urbaines supérieures (université, hôpital...). Elle est la porte d'entrée du territoire à l'échelle nationale, régionale et locale en accueillant une gare d'intérêt régional. Le SCoT lui confère donc dans l'armature urbaine le rang de pôle supérieur. La commune se situe sur le territoire de Douaisis Agglo, au sein du bassin minier.
Objet de la modification de droit commun	Les modifications portent sur : - L'amélioration de la prise en compte des risques naturel (inondation, minier) et technologique (risque industriel) ; - L'offre d'accueil des gens du voyage ; - La mise à jour des servitudes et emplacements réservés ; - L'évolution des règles et orientations en faveur de la transition énergétique et environnementale des projets ; - Les périmètres des secteurs et linéaires commerciaux ; - Les règles de stationnement ; - La prise en compte des évolutions réglementaires ; - L'évolution de règles de constructibilité pour favoriser des projets cohérents ; - La correction de coquilles et erreurs matérielles.

Le SCOT GRAND DOUAISIS a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé le 17 décembre 2019. Celui-ci est exécutoire depuis le 19 février 2020.

Conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu) sont compatibles avec le SCoT.

Le SCOT GRAND DOUAISIS a été associé à la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU et est consulté pour avis sur le projet de PLU modifié arrêté.

Le présent rapport expose l'analyse de la compatibilité des évolutions apportées au PLU avec le SCoT exécutoire.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT GRAND DOUAISIS

Renforcer la prise en compte du risque inondation

La procédure de modification de droit commun vise à faire évoluer le plan de zonage afin de repérer de nouveaux secteurs concernés par un risque inondation (sur la base des arrêtés de catastrophes naturelles et du diagnostic mené par les DDTM 59/62 dans le cadre de l'étude « phénomènes historiques, enquêtes de terrain et détermination du bassin versant de la Scarpe moyenne et Scarpe aval »).

Elle vise également à faire évoluer le règlement des zonages concernés par le risque inondation en ajoutant un indice « i ». Les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol sont étendues aux nouvelles zones indicées « i ». L'interdiction des caves et sous-sols est précisée pour plus de lisibilité. Des règles de surélévation des constructions au sein des secteurs indicés « i » sont ajoutées et contextualisées sur la base des connaissances actuelles (ex. au sein de la zone UHMi la surélévation des constructions est de 0,50 m sur le secteur de Frais Marais et 0,30 m sur les autres secteurs). Dans les secteurs « i », les clôtures empêchant le libre écoulement des eaux pluviales sont interdites.

Le règlement est également modifié pour encadrer la gestion des eaux pluviales à l'emplacement des cavités souterraines repérées au plan de zonage. Il précise ainsi que le choix de la gestion des eaux pluviales veillera à ne pas aggraver les risques liés à la présence de cavités.

Les modifications apportées au PLU de Douai concourent à la mise en œuvre du SCoT, en particulier aux orientations prises pour se prémunir du risque inondation.

Améliorer la prise en compte du risque minier

Les évolutions apportées au PLU visent à localiser tous les aléas miniers dans le plan de zonage relatif aux « prescriptions environnementales » et de compléter les règlements des zones concernées en tenant compte des aléas et de leurs intensités. La rédaction des règles s'appuie sur le document « Doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas miniers » (mars 2015) des DDTM du 59 et du 62. Pour les aléas moyens et forts, les périmètres d'inconstructibilité sont étendus d'un mètre par rapport à la zone d'aléas.

Les modifications apportées au PLU concourent à la mise en œuvre des orientations du SCoT en reportant l'ensemble des périmètres associés aux risques miniers dans le plan de zonage et en adaptant les règles de constructibilité pour assurer la sécurité des habitants et la pérennité des constructions.

Sensibiliser davantage aux risques industriels

La ville de Douai est concernée par deux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) : « air liquide France Industrie Douai » et « air liquide France Industrie Waziers ». Les modifications apportées au PLU visent à reporter sur le plan de zonage relatif aux « prescriptions environnementales » les périmètres associés aux PPRT afin de mieux informer les habitants et les pétitionnaires et de préciser dans les dispositions générales du règlement que les règles applicables à ces secteurs figurent en annexe du PLU (servitudes d'utilité publique).

Les modifications apportées au PLU sont mineures et n'ont pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Compléter l'offre d'accueil des gens du voyage sur le territoire

Le PLU exécutoire localise 3 zones permettant d'aménager des terrains familiaux à destination des gens du voyage, au sein du quartier de Dorignies (UBcg - Zone urbaine périphérique et mixte concernée par la protection de la ressource en eau et concernée par un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage), à proximité du quartier du Raquet (UB2g - Zone urbaine périphérique d'entrée de ville, peu dense et au paysage de ville-jardin à préserver concernée par un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage) et au Sud-Ouest de l'entreprise Arbel Fauvet Rail (UEg - Zone économique concernée par un projet potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage). Ce dernier site est aujourd'hui identifié par Douais Agglo pour réaliser des mesures compensatoires dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Euradouai située à proximité. Par ailleurs, une partie du secteur de la zone UB2g est concernée par un risque inondation.

Dans ce contexte, les modifications apportées au PLU visent à supprimer la zone UEG (reclassement des parcelles concernées en zone UE (zone économique)) et à créer un zonage UB2gi sur le secteur concerné par le risque inondation afin de le prendre en compte dans les choix d'aménagement futur.

Le SCoT ne fixe pas d'orientation en matière d'accueil des gens du voyage. Cette politique sectorielle est en effet traitée dans le cadre des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage et des programmes locaux de l'habitat.

La zone concernée par le projet de terrains familiaux dans le quartier de Dorignies (UBcg) se situe en dehors de secteurs à enjeux du SCoT (paysagers et environnementaux) et est considérée comme artificialisée. Le site retenu pour la réalisation de terrains familiaux classé UB2g et UB2gi est localisé au sein du périmètre de vulnérabilité forte de la nappe d'eau souterraine. Le site classé en UB2gi est considéré comme non artificialisé et son aménagement entraînera l'artificialisation de 0,16 ha imputable au compte-foncier infrastructures majeures et grands équipements du Grand Douais. Au sein des secteurs de vulnérabilité forte de la nappe d'eau souterraine, le SCoT encourage notamment la sobriété dans l'usage de l'eau, des formes urbaines compactes, des performances environnementales

renforcées (aménagement et construction). Il pourrait être pertinent de s'assurer que les règles du PLU permettent la réalisation de ces objectifs.

Afin d'assurer la cohérence entre le PLU et les orientations prises sur les parcelles concernées par des mesures compensatoires, il est recommandé de réinterroger la pertinence de leur classement en UE. Il est souhaitable, en effet, d'inscrire un zonage approprié aux mesures de compensation prévues sur le site.

Mise à jour des servitudes et emplacements réservés

A la demande du Département du Nord, un emplacement réservé d'une superficie de 0,33 ha avait été inscrit pour la réalisation d'équipements et d'installations sportives pour le collège Gayant attenant. Le Département du Nord renonçant à ce projet, le maintien de l'emplacement réservé n'a plus d'intérêt. Afin de ne pas obérer l'avenir, le projet de PLU modifié classe les parcelles anciennement concernées par l'emplacement en réservé en zone UBeq « Zone urbaine périphérique et mixte à destination exclusive d'équipements d'intérêt public ».

Les modifications apportées au PLU sont mineures et ne modifient pas l'orientations prise sur le secteur, laquelle est compatible avec le SCoT. A noter que la réalisation des équipements publics projetés entrainera l'artificialisation de 0,33 ha et sera imputable au compte-foncier résidentiel et mixte de la commune.

Faciliter la réalisation de projet énergétiquement et environnementalement vertueux

Le PLU encourage les dispositifs de récupération de eaux pluviales. La modification vise à préciser les conditions d'intégration de ces dispositifs afin de respecter le code de la santé publique. Les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones sont donc modifiées en ce sens. Cette modification est mineure et n'a pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

L'aménagement de la ZAC Euradouai est postérieur à l'approbation du PLU. Eu égard au périmètre de vulnérabilité forte de la nappe et aux risques de pollution sur le site avant sa requalification, le PLU exécutoire n'impose pas de règle en faveur de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le projet Euradouai a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau pour lequel des prescriptions ont été établies pour gérer les eaux pluviales en tenant compte de la sensibilité du site. Les modifications apportées au PLU visent à intégrer dans le règlement de la zone dédiée des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales conformément à celles édictées dans le dossier loi sur l'eau validé par l'Etat.

La modification apportée au PLU concourt à la mise en œuvre des objectifs du SCoT en matière de préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau et d'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Le PLU exécutoire encourage le développement des énergies renouvelables, en particulier des dispositifs solaires en toiture. Pour limiter les incidences sur le paysage urbain, le PLU impose d'encaster

les dispositifs en toiture lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public. Le SCOT GRAND DOUAISSIS dans son avis rendu sur le projet de PLU arrêté avait alerté la commune sur les problématiques que ce type d'installation pouvaient poser (infiltration, surchauffe, surcoût, etc.). Au-delà de cet aspect, le PLU impose également que les installations soient d'un seul tenant et de forme simple. L'application de cette règle a révélé qu'elle était soumise à interprétation.

Les modifications du PLU visent à améliorer la compréhension des règles encadrant l'implantation des dispositifs solaires en toiture en intégrant des schémas de principe au sein du règlement et à améliorer la faisabilité technique et financière de la pose de ces installations en supprimant les mentions relatives à leur encastrement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de ville, Entrée ville sud, Patrimoine minier UNESCO.

Les modifications apportées au PLU sont mineures et ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT. Elles participent à la mise en œuvre de l'objectif du SCoT de développer les énergies renouvelables et de récupération sur le territoire. Il est recommandé de généraliser la suppression de la mention « si les dispositifs solaires en toiture sont implantés sur rue, ils devront être encastres dans la couverture (une implantation en surépaisseur de toiture est interdite) » à l'ensemble des OAP sectorielles (dans l'OAP Gare Scarpe Vauban cette règle figure page 13, dans l'OAP Quartier Caux cette règle figure pages 19, 21, 24, 26).

L'OAP Entrée ville sud encourage d'étudier le raccordement aux réseaux de chaleur existant sur le quartier du Raquet. La commune souhaite se saisir de l'opportunité offerte par la loi en imposant d'étudier le raccordement au réseau de chaleur pour tous les bâtiments neufs dont les besoins de chauffage, de climatisation et/ou de production d'eau chaude sont supérieurs à 30 kW et pour ceux renouvelant leurs installations de chauffage, de climatisation et/ou de production d'eau chaude au-dessus de 30 kW.

Les modifications apportées au PLU sont mineures et s'inscrivent dans l'objectif du SCoT de développer les énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions neuves et existantes.

La commune souhaite se saisir des opportunités offertes par la loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 en matière de transition énergétique et environnementale. Le règlement applicable à l'ensemble des zones est modifié pour imposer aux nouvelles constructions ou extension de plus de 500m² d'emprise au sol des procédés de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation sur au moins 50% de leur toiture. Cette nouvelle règle s'impose uniquement aux commerces de gros, équipements d'intérêts collectifs et services publics, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les autres activités du secteur tertiaire et secondaire. Des exceptions sont toutefois limitativement énumérées et conformes à la loi.

Comme précédemment, ces modifications s'inscrivent dans les objectifs du SCoT en matière de développement des énergies renouvelable, mais aussi en matière de démarche proactive en faveur de la santé (développer les surfaces végétalisées).

Le PLU exécutoire impose des prescriptions en matière de performances environnementales et énergétiques en zones UBI (friches à requalifier dans le périmètre de l'OAP Entrée ville sud) et UCc (quartier du Raquet restant à aménager). Afin d'améliorer la compréhension des règles édictées, la modification vise à intégrer un schéma permettant d'illustrer les règles applicables au sein des dispositions réglementaires applicables à chacune des zones concernées.

Les modifications apportées sont mineures et n'ont pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Evolution des règles en matière d'implantation commerciale

Le PLU exécutoire régit l'implantation commerciale. En sus des secteurs de diversité commerciale à protéger ou à développer correspondant à la centralité urbaine commerciale d'envergure supra-territoriale et aux secteurs d'implantation périphérique majeurs (pôle Leclerc Vauban Douai et Pôle commercial Waziers – ZAC du Bas Terroir) définis dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le PLU localise des secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger et/ou à développer. Ces secteurs permettent l'implantation de commerce de détails et d'artisanat dans la limite de 450 m² de surface plancher en périphérie des zones susmentionnées afin de répondre aux besoins courants de la population. La commune souhaite permettre l'implantation de commerces inférieurs à 450 m² de surface plancher face à la friche de Leroy Merlin dans le prolongement du secteur d'implantation périphérique majeur « pôle Leclerc Vauban Douai » localisé dans le DAAC. Pour ce faire, le PLU modifié localise un secteur secondaire de diversité commerciale sur la rue d'Auby, la rue du Docteur Lequien, le long de la résidence des Quarante.

Les évolutions apportées au PLU s'inscrivent dans les orientations du SCoT et du DAAC. Premièrement, le périmètre du secteur d'implantation périphérique « pôle Leclerc Vauban Douai » est maintenu en l'état (le SCoT interdit toute extension du périmètre). Deuxièmement, le PLU exécutoire projette la requalification de ce secteur actuellement en friche afin d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble mixte permettant de répondre aux critères définis dans le SCoT pour inscrire des secteurs urbains commerciaux complémentaires (densité, diversité des fonctions urbaines, quartiers éloignés de la centralité urbaine commerciale). Enfin, la modification prévoit de circonscrire l'implantation du commerce à quelques rues et fixe des conditions d'implantations conforme à celles du DAAC (450 m² de surface plancher).

Au sein de la centralité urbaine commerciale correspondant au cœur de ville, le PLU a défini des linéaires commerciaux protégés permettant de préserver les rez-de-chaussée commerciaux d'un changement de destination. Deux niveaux de protection sont édictés dans le PLU en fonction des enjeux (protection simple ou renforcée). La commune souhaite modifier les niveaux de protection sur certains secteurs afin de faciliter la faisabilité de projets. La commune souhaite également ajouter un schéma explicitant les règles en matière de commerce afin d'en améliorer la compréhension.

Les évolutions apportées au PLU sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause sa compatibilité avec le SCoT et le DAAC.

Evolution des règles de stationnement pour une meilleure prise en compte des usages

Le PLU exécutoire impose pour les nouveaux logements générant plus de 30 places de stationnement, qu'au moins la moitié des places créées soient réalisées dans le volume bâti (sous-sols, rez-de-chaussée, etc.) afin de limiter les emprises au sol. La commune souhaite étendre cette règle à toutes les habitations, aux cinémas, hôtels, bureaux, centre de congrès et d'exposition.

Les évolutions apportées au PLU sont mineures et concourent aux objectifs du SCoT en matière d'optimisation de l'usage du foncier, de maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

La modification du PLU porte également sur les règles de stationnement en zone UB1 concentrant de nombreuses friches et desservies par des transports en commun performant (gare, Bus à Haut Niveau de Service). Elle vise à réduire le nombre de place de stationnement imposé pour les logements situés à moins de 500 m d'une gare ou d'un arrêt de BHNS (passage d'une place à 0,5 place par logement). Le règlement et le rapport de présentation sont ainsi modifiés en ce sens.

Les évolutions apportées au PLU participent à l'objectif de maîtriser l'offre de stationnement inscrit dans le SCoT. En outre, cette nouvelle règle incite aux déplacements alternatifs à la voiture particulière.

Des évolutions sont également apportées aux règles relatives au stationnement des cycles afin d'améliorer leur compréhension notamment sur les termes « abri accessible », « clos » et « éclairage suffisant ».

Ces modifications sont mineures et n'ont pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Au sein du centre-ville (UA) et du quartier de la caserne Caux (UA1), le PLU ne réglemente pas les places de stationnement pour les hébergements (résidences étudiante ou sénior, etc.). Afin de mieux encadrer les projets et satisfaire aux besoins des futurs résidents, la ville souhaite faire évoluer les règles du PLU afin d'inscrire les dispositions suivantes : 1 place de stationnement par tranche de 4 chambres créées dans des hébergements en zone UA, un nombre de places de stationnement adapté et suffisant en fonction de la nature du projet en zone UA1.

Ces modifications sont mineures et n'ont pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Compléments et mises à jour légales

Afin d'améliorer la sécurité juridique du PLU des renvois aux mentions légales sont intégrées dans le règlement (ex. références aux articles du code de l'urbanisme).

La commune souhaite également se saisir des opportunités offertes par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 portant modification des destinations et sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique », « autres équipements recevant du public » et créant la sous-destination « les cuisines dédiées à la vente en ligne ».

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause sa compatibilité avec le SCoT. Il est recommandé de compléter les modifications apportées au règlement de la zone UHM en précisant les conditions permettant d'autoriser les « autres hébergements touristiques » car la notice explicative n'en fait pas mention.

Précisions pour renforcer la lisibilité du document et assurer des projets d'aménagement cohérents

La modification du PLU vise à affirmer l'interdiction de toute nouvelle construction au sein des zones N, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Cette précision est compatible avec l'objectif du SCoT de protéger les espaces naturels.

Le règlement actuel définit des règles de constructibilité différentes lorsque les constructions s'implantent à proximité de la voirie (bande de constructibilité principale) ou en fond de jardin (bande de constructibilité secondaire) en zone UB (zone urbaine périphérique et mixte). La commune souhaite reformuler les termes, préciser les règles et ajouter des illustrations pour une meilleure compréhension des pétitionnaires. Afin de faciliter les évolutions des équipements d'intérêts collectifs et services publics, la commune souhaite exempter ces destinations de l'application de ces règles. Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Les règlements des zones UA et UB déterminent des règles de hauteur relative. Afin de mieux prendre en compte l'architecture avoisinante, les règles sont complétées en précisant que le calcul de la hauteur relative s'apprécie au regard des constructions voisines principales les plus basses. Cette modification est mineure et n'a pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

La rédaction des règles d'implantation des constructions n'est pas suffisamment précise (front bâti, construction sur les limites séparatives) au sein des différents zonages. Pour améliorer la compréhension du PLU par les pétitionnaires et permettre la réalisation de projets, les modifications du document portent sur des ajustements à la marge du règlement. Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Des ajustements sont également apportés aux règles relatives aux clôtures permettant leur insertion paysagère, plus de cohérence au regard des usages (ex. pour des raisons de sécurité, la modification vise à autoriser les clôtures de 2,20 m pour les équipements d'éducation, de santé ou locaux technique d'intérêt public) et une meilleure compréhension des règles (précisions de certaines règles, ajout de définitions et de photographies illustrant les règles, etc.). La modification vise également à illustrer les règles relatives aux clôtures et aux aménagements des jardins au sein des cités minières classées UNESCO afin de faciliter leur compréhension par les pétitionnaires. Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Les prescriptions architecturales du PLU relatives au centre-ville de Douai (UA) sont techniques. Pour permettre une bonne compréhension des règles, des schémas illustrant l'application des règles sont ajoutés. Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Des incohérences entre certaines parties du règlement nuisent à la compréhension des règles (ex. le règlement applicable à l'ensemble des zones évoque « des espaces libres » alors que les règlements de chaque zone mentionnent « espace végétalisé ou perméable »). Des modifications sont donc apportées au règlement pour éviter des erreurs d'interprétation ou assurer la cohérence entre les règles. Il en est de même pour le périmètre de l'OAP Patrimoine minier UNESCO qui n'intègre pas certains espaces classés et qui sont repris dans la présente modification. Le bilan des surfaces par zone figurant dans le rapport de présentation est également actualisé suite à une erreur matérielle. Ces modifications sont mineures et ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

La règle relative à l'interdiction de création des impasses doit également évoluer afin de préciser que celle-ci ne concerne que les impasses ouvertes à la circulation du public et permettre ainsi la réalisation d'allée ou impasse privative parfois rendue nécessaire dans les projets compte-tenu de la configuration de certaines parcelles.

Cette précision apportée au règlement ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT visant à améliorer l'intégration des nouvelles opérations d'aménagement dans l'environnement urbain immédiat et favoriser leurs perméabilités avec les quartiers voisins. Il est proposé de compléter les évolutions apportées au PLU en reprenant l'orientation inscrite dans le SCoT afin de ne pas bloquer la réalisation de projets, en particulier en renouvellement urbain « la création de nouvelles voies en impasse ouverte à la circulation publique est interdite. En cas d'impossibilité technique de boudage de la voirie dûment justifiée, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins ».

La commune souhaite également faire évoluer le règlement afin d'intégrer des prescriptions pour la réalisation de locaux poubelles lors de la création de nouveaux logements pour permettre le stockage temporaire des ordures ménagères et éviter ainsi le dépôt sur l'espace public.

Cette modification est mineure et ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

La modification du PLU porte également sur l'augmentation de l'emprise au sol en zone UEb (route de Tournai) afin de permettre aux entreprises existantes de réaliser certains aménagements et régler ainsi des conflits d'usages et des problématiques de sécurité (aire de retournement pour éviter des manœuvres sur le domaine public).

Cette modification est mineure et ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Des évolutions sont également apportées au lexique du PLU pour améliorer la compréhension des termes techniques employées dans le document (définition et illustration).

Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

La modification du PLU vise également à reporter le périmètre des OAP sur le plan de zonage relatif aux prescriptions urbaines et à insérer le périmètre des OAP en préambule de chacune d'entre elles pour plus de lisibilité.

Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Dans le cadre de la présente modification, les annexes sont complétées par le règlement local de publicité, le plan de zonage d'assainissement et le schéma d'écoulement des eaux pluviales, le plan et de la liste des bouches incendie, un plan d'alignement.

Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Enfin, des erreurs matérielles sont corrigées concernant l'emplacement de la zone inconstructible attenante à la Digue BIEF FORT DE SCARPE - LALLAING SECT, l'analyse du potentiel de densification au sein du tissu urbain, la liste et l'adresse des monuments historiques inscrits ou classés.

Ces modifications sont mineures et ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

Remarques complémentaires sur les pièces du PLU modifié :

- La page de garde de la notice de présentation précise que le PLU a été approuvé le 17 mars 2025 alors qu'il a été approuvé le 17 mars 2023.
- L'ensemble des cartes des servitudes n'ont pas été mises à jour ; il est recommandé de le faire pour l'approbation du PLU modifié.
- S'agissant des prescriptions en matière de performance environnementales et énergétiques en zones UB1 et UCc, la notice explicative précise que les modifications concernent la « Partie 4 du règlement - Dispositions réglementaires applicables par zones » alors que le titre figurant dans l'encart bleu précise « Partie 3 - Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones ». Il en est de même pour l'illustration ajoutée permettant d'améliorer la compréhension des règles. Il convient de s'assurer de la cohérence des modifications apportées.

Conclusion

Les modifications apportées au PLU visent principalement à répondre à certaines remarques émises par l'Etat lors du contrôle de légalité exercé à l'issue de son approbation en 2023 (améliorer la prise en compte des risques, compléter la liste des annexes, etc.) et à faire évoluer le document pour répondre à des problématiques rencontrées lors de sa mise en œuvre. De manière générale, les évolutions apportées au PLU sont mineures permettant d'améliorer la compréhension des règles, d'en ajuster certaines pour faciliter leurs applications, de supprimer quelques erreurs matérielles, d'actualiser le document au regard des nouvelles opportunités offertes par le code de l'urbanisme et de l'environnement. Ces modifications ne sont pas de nature à remettre pas en cause la compatibilité du PLU de la ville de Douai avec le SCoT.

Direction
Territoriale
Nord-Pas-de-Calais

Service
Développement de la
Voie d'Eau

Cellule Ports,
Territoires et
Services

Lille, le 08 OCT. 2025

Monsieur Frédéric CHÉREAU
Maire de Douai
Hôtel de Ville
CS 80836
83 Rue de la Mairie
59508 DOUAI CEDEX

À l'attention du Service Urbanisme

Objet : Avis sur la modification de droit commun n°1 du PLU de Douai
V/Références : Courrier du 21 septembre 2025
N/Références : 893am_cpts25 – ANP30-2502689 – DNP30-2552036
Affaire suivie par : Antoine MEURICE, Chargé de missions partenariats
Port. : 06 98 52 22 55 – courriel sdve.dt-npdc@vnf.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 21 septembre 2025, vous me transmettez le dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douai. Vous me demandez de bien vouloir émettre un avis sur ce projet, en qualité de Personnes Publiques Associées.

Enjeux hydrauliques

Dans le cadre de la procédure de modification, Voies navigables de France est particulièrement concerné par l'actualisation du plan de zonage identifiant les secteurs concernés par un risque inondation. Notre établissement a contribué à la détermination de ces secteurs en partageant les données relatives aux risques liés à la rupture éventuelle des digues et ouvrages hydrauliques.

En outre, VNF participe à l'étude hydraulique portée par la DDTM du Nord dont l'objectif est la modélisation des phénomènes de débordement, de ruissellement et de remontée de nappes sur le bassin versant de la Scarpe moyenne et de la Scarpe aval. Cette étude vise à approfondir les connaissances relatives aux aléas inondation et à établir une cartographie des aléas à l'échelle des communes concernées.

Enjeux touristiques

Par ailleurs, je souhaite vous partager un point de vigilance concernant la volonté de créer un port de plaisance sur le site de Douai-Dorignies (*Cf. Axe 2.2 du Projet d'aménagement et de développement durable et secteurs stratégiques de la commune*).

La gare d'eau de Dorignies est un site emblématique de l'histoire de la batellerie. C'est aujourd'hui une zone de stationnement pour bateaux logements sur laquelle VNF ambitionne d'investir pour améliorer les services aux usagers en installant des compteurs individuels pour l'eau et l'électricité.

Je tiens à souligner l'attachement fort des bateliers à ce site. Dans le cadre de son développement, notre établissement est à votre disposition pour faciliter, en lien avec vos services, la mise en place de concertations avec les usagers.

Par ailleurs, nous pouvons également vous accompagner dans la valorisation et l'attractivité des équipements existants sur la commune, notamment :

- la halte nautique des Quais d'Alsace et de la Barque ;
- les embarcadères du Boulevard Jeanne d'Arc et de la Darse Gayant.

37 rue du Plat- BP 725 – 59034 Lille cedex
T. +33 (0)3 20 15 49 70 F. +33 (0)3 20 15 49 71 www.vnf.fr

Considérant ces orientations, j'émet un avis favorable à la modification de droit commun n°1 du PLU de Douai.

Mes services demeurent à l'entière disposition des vôtres pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le Directeur territorial



Gilles RYCKEBUSCH

Prevost Laura

De: LAME Bruno <b.lame@pnr-scarpe-escaut.fr>
Envoyé: vendredi 26 septembre 2025 09:15
À: Prevost Laura
Cc: LAFONTAINE Adeline; Poulain Anne
Objet: RE: Saisine PPA modification PLU Douai
Pièces jointes: Courrier-saisine-PPA_Modif1-PLU-DOUAI.pdf

Bonjour Mme PREVOST,

Nous accusons bonne réception des pièces relatives à la consultation des PPA pour avis sur la modification de droit commun N°1 du PLU de Douai.

Je vous informe que le bureau de la CLE du SAGE Scarpe aval ne rendra pas d'avis sur la modification du PLU de Douai. En effet cette dernière ne présente pas d'incidences notables sur les thématiques du SAGE Scarpe aval.

Je vous souhaite une excellente journée.



Bruno LAMÉ

Technicien - SAGE Scarpe aval

+33 (0)3.27.09.56.52

+33 (0)3.27.19.19.70

b.lame@pnr-scarpe-escaut.fr

<https://www.sage-scarpe-aval.fr>



Parc naturel régional Scarpe-Escaut
Drève des Bruyères
357, rue Notre Dame d'Amour - BP 80055
59731 SAINT AMAND LES EAUX CEDEX



De : Poulain Anne <apoulain@ville-douai.fr>

Envoyé : mardi 23 septembre 2025 12:26

Cc : Prevost Laura <lprevost@ville-douai.fr>

Objet : Saisine PPA modification PLU Douai

Madame, Monsieur,

Vous allez recevoir par lettre recommandée le courrier officiel de saisine des personnes publiques associées pour avis sur la modification de droit commun N°1 du PLU de Douai (copie du courrier en PJ).

Veuillez trouver ci-dessous le lien de téléchargement qui vous permettra de récupérer les pièces jointes mentionnées dans le courrier.

Pour toutes questions, vous pouvez vous rapprocher de Mme Laura Prévost en charge de ce dossier.

<https://urlr.me/XHgMaq>

Bien cordialement,



Anne Poulain
Assistante de direction.

Tél. : 03 27 93 58 16 Poste 3932

Mairie de Douai – Direction de l'Aménagement
51 rue Gambetta- CS 80836 - 59508 Douai cedex

douai.fr

Monsieur le Maire
Mairie de DOUAI
83 RUE DE LA MAIRIE
59500 DOUAI

Service : Aménagement Territorial
Nos références : SA / RL / IM / 2025 - 536
Dossier suivi par : Rénald Lefebvre
renald.lefebvre@npdc.chambagri.fr
Vos références :
Objet : **Modification de droit commun n°1 du PLU**

Saint-Laurent-Blangy, mardi 30 septembre 2025

Siège administratif

56 avenue Roger Salengro
BP 80039
62051 Saint-Laurent-Blangy cedex

Tél : 03 21 60 57 57

Siret 130 013 543 00025

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le dossier de modification de votre PLU et nous vous en remercions.

Nous vous informons que la Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques d'ordre agricole sur la modification du PLU.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Président,

Simon AMMEUX



Siège social
299 Boulevard de Leeds
59000 Lille

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 013 543 00033
APE 9411Z

Actions Foncières et Urbanisme

746, rue Jean-Perrin
Parc d'activités de Douai-Dorignies
BP 300 - 59351 Douai Cedex
☎ 03 27 99 89 89

Affaire suivie par : Christine URBAN
☎ 03 27 99 89 09
✉ curban@douaisis-agglo.com

Nos réf: 2025.004723
LRAR : 2C 182 823 2352 6

Mairie de DOUAI

Monsieur Frédéric CHEREAU

83 rue de la Mairie
CS80836
59508 DOUAI CEDEX

Douai, le - 3 OCT. 2025

Objet : Saisine des personnes publiques associées (PPA) pour avis sur la modification de droit commun

Monsieur le Maire,

Par courrier du 21 septembre courant, vous m'avez transmis pour avis la modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme qui appelle de ma part les observations suivantes :

Concernant le zonage :

Il comporte une imprécision quant à la délimitation des zones UI et UB situées le long de la rue du Fort de Scarpe. En effet, si le terrain situé à l'angle des rues Maurice Caullery et Fort de Scarpe (ex-terrain Cité Bertinchamp), compris dans la ZAC de Douai Dorignies et destiné à un projet communautaire est bien repris en zone UI, les maisons en front à rue doivent en revanche être reprises en zone UB.

Je vous remercie également de supprimer les zonages UB2g et UB2gi rue Léo Lagrange identifiés pour l'accueil potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage. Seul le terrain repris sous le zonage UBcg rue du Fort de Scarpe doit être conservé. Je vous invite donc à identifier un autre terrain pour permettre la réalisation de 15 emplacements de terrain locatif familial.

Enfin, une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique) est instaurée au sein de la zone industrielle de Douai Dorignies. Celle-ci sépare deux unités foncières détenues par un même propriétaire qui souhaite acquérir ce foncier pour relier ses deux sites. Je vous remercie de bien vouloir supprimer cette protection pour rendre ce projet possible.

Concernant les OAP :

Vous rendez obligatoire dans l'OAP « entrée ville de Douai » le raccordement au réseau de chaleur. Je vous remercie de transformer cette obligation en recommandation pour l'écoquartier du Douaisis. En effet, les aménagements du Pro D ne seront pas raccordés au réseau de chaleur. Il conviendrait donc de préciser que ce raccordement ne sera envisageable qu'en cas de réseau préexistant au droit de la parcelle.

Concernant le règlement :

Vous voudrez bien interdire en zone UI (Zone industrielle de Douai Dorignies) et en zone UE1 (Quartier d'Affaires EuraDouai), les lieux de culte. Ces sous-destinations ne sont pas autorisées dans le périmètre de ces Zones d'Aménagement Concerté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Président

Christian POIRET



Actions Foncières et Urbanisme

746, rue Jean-Perrin
Parc d'activités de Douai-Dorignies
BP 300 - 59351 Douai Cedex
☎ 03 27 99 89 89

Affaire suivie par : Christine URBAN
☎ 03 27 99 89 09
✉ curban@douaisis-agglo.com

Nos réf : 2025.004723
LRAR : 2C 182 823 2352 6

Mairie de DOUAI
Monsieur Frédéric CHEREAU
83 rue de la Mairie
CS80836
59508 DOUAI CEDEX

Douai, le – 3 OCT. 2025

Objet : Saisine des personnes publiques associées (PPA) pour avis sur la modification de droit commun

Monsieur le Maire,

Par courrier du 21 septembre courant, vous m'avez transmis pour avis la modification de droit commun n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme qui appelle de ma part les observations suivantes :

Concernant le zonage :

Il comporte une imprécision quant à la délimitation des zones UI et UB situées le long de la rue du Fort de Scarpe. En effet, si le terrain situé à l'angle des rues Maurice Caullery et Fort de Scarpe (ex-terrain Cité Bertinchamp), compris dans la ZAC de Douai Dorignies et destiné à un projet communautaire est bien repris en zone UI, les maisons en front à rue doivent en revanche être reprises en zone UB.

Je vous remercie également de supprimer les zonages UB2g et UB2gi rue Léo Lagrange identifiés pour l'accueil potentiel de terrains familiaux pour les gens du voyage. Seul le terrain repris sous le zonage UBcg rue du Fort de Scarpe doit être conservé. Je vous invite donc à identifier un autre terrain pour permettre la réalisation de 15 emplacements de terrain locatif familial.

Enfin, une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique) est instaurée au sein de la zone industrielle de Douai Dorignies. Celle-ci sépare deux unités foncières détenues par un même propriétaire qui souhaite acquérir ce foncier pour relier ses deux sites. Je vous remercie de bien vouloir supprimer cette protection pour rendre ce projet possible.

Concernant les OAP :

Vous rendez obligatoire dans l'OAP « entrée ville de Douai » le raccordement au réseau de chaleur. Je vous remercie de transformer cette obligation en recommandation pour l'écoquartier du Douaisis. En effet, les aménagements du Pro D ne seront pas raccordés au réseau de chaleur. Il conviendrait donc de préciser que ce raccordement ne sera envisageable qu'en cas de réseau préexistant au droit de la parcelle.

Concernant le règlement :

Vous voudrez bien interdire en zone UI (Zone industrielle de Douai Dorignies) et en zone UE1 (Quartier d'Affaires EuraDouai), les lieux de culte. Ces sous-destinations ne sont pas autorisées dans le périmètre de ces Zones d'Aménagement Concerté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Président

Christian POIRET



**CCI GRAND LILLE
HAUTS-DE-FRANCE**

La Présidente

Madame Stéphanie STIERNON
Adjointe au Maire
Hôtel de Ville
CS 80836
59508 DOUAI CEDEX

Lille,
Le 6 Octobre 2025

Objet : saisine des Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de DOUAI

Madame,

Par délibération du 26 juin 2025, le conseil municipal de Douai a arrêté le bilan de la concertation ainsi que le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par courrier en date du 21 septembre 2025, vous avez sollicité la CCI Grand Lille, en tant que personne publique associée, afin de formuler un avis.

Le PLU de Douai intègre déjà plusieurs prescriptions destinées à prévenir le risque d'inondation et à en limiter les impacts. Le plan de zonage identifie notamment des zones indicées « i », correspondant aux secteurs concernés par un risque d'inondation.

Sur proposition des services de l'État, la modification en cours vise à intégrer de nouvelles zones « i » au plan de zonage. Cette évolution permettra :

- d'améliorer l'information des habitants par une meilleure lisibilité des parcelles potentiellement concernées sur le document graphique du PLU ;
- de renforcer la prévention des risques, dans un contexte de changement climatique marqué par une intensification attendue des phénomènes d'inondation.

.../...

    grand-lille.cci.fr

CCI Grand Lille

40 place du Théâtre | CS 60359 | 59020 LILLE CEDEX | T. 03 20 63 77 77

Siège : CCI Hauts-de-France | 299 boulevard de Leeds | CS 90028 | 59031 LILLE CEDEX | T. 03 20 63 79 79
SIREN : 130 022 718 | NAF : 9411 Z

Jusqu'à présent, certaines zones sinistrées ou exposées n'avaient pas été intégrées en zones « i », du fait de travaux de voirie réalisés pour réduire le risque. Cependant, à la suite du contrôle de légalité de la dernière révision générale du PLU et après échanges avec la DDTM59 et M. le Préfet, il a été recommandé d'intégrer systématiquement en zones « i » l'ensemble des secteurs ayant fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle, indépendamment des aménagements réalisés.

Au regard de ces éléments, la CCI Grand Lille émet un avis favorable sur ce projet de modification du PLU. La prise en compte et la prévention des risques constituent en effet des conditions indispensables à la pérennité des activités économiques et à la sécurité des acteurs implantés sur le territoire.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame, mes respectueuses salutations.

Aurélie VERMESSE

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke.



Le 03 octobre 2025

Le Maire de Lambres-lez-Douai

à

Monsieur Frédéric CHEREAU
Maire
Hôtel de Ville
CS 80836
59508 DOUAI CEDEX

Objet : Avis – Personnes publiques associées

Affaire suivie par : Claire Six
N° ligne directe : 03.27.95.95.07
V/réf : AMEN/2025-D/67917

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Douai, la commune de Lambres-lez-Douai n'a pas d'observations à formuler. J'émet donc un avis favorable au projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire

Caroline SANCHEZ

Prevost Laura

De: Quentin FREYSSAC <quentin.freyssac@smttd.fr>
Envoyé: mardi 7 octobre 2025 16:21
À: Prevost Laura
Cc: Matthieu CARPENTIER
Objet: Saisine des PPA pour avis sur la modification de droit commun n°1 du PLU de DOUAI

Bonjour Madame PREVOST,

Nous avons bien pris en compte la modification de droit commun n°1 du PLU de DOUAI et nous émettons donc un avis favorable à celle-ci.

Bien cordialement.

Quentin FREYSSAC
Chef de projet mobilité durable



Syndicat Mixte des Transports du Douaisis
La mobilité durable en Douaisis
395 boulevard Pasteur
59287 GUESNAIN
03.27.99.96.72.
06.07.75.33.03
quentin.freyssac@smttd.fr
www.smttd.fr

Lille, le **16 OCT. 2025**

Le secrétariat de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Affaire suivie par : Françoise HÄHN
ddtm-cdpenaf-secretariat@nord.gouv.fr

La présidente de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

à
Mairie de Douai
83 rue de la Mairie
CS 80836
59508 Douai Cedex

Objet : Demande d'avis CDPENAF – Modification simplifiée N°1 du PLU de Douai

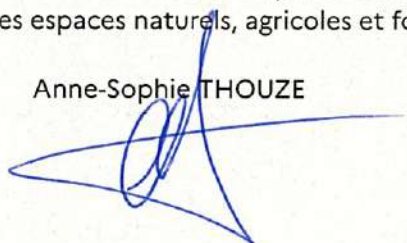
Vous avez sollicité le 23 septembre 2025 l'avis de la commission sur la modification simplifiée citée en objet, déposée par la commune de Douai.

L'objet de la procédure consiste à modifier le plan de zonage « inondation » et à intégrer les dispositions liées aux zones soumises à un risque d'inondation dans le règlement, afin de corriger les erreurs matérielles au sein du rapport de présentation, du règlement, des OAP, des plans de zonages et des SUP.

Ces évolutions ne rentrent pas dans le champ de compétence de la commission. Aussi, la commission ne se prononcera pas sur ce dossier.

La présidente de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Anne-Sophie THOUZE



Copie : DDTM 59 / Service territorial centre

Adresse : Cité Marianne, 2 Boulevard de Strasbourg – 59000 LILLE

Tél. : 03 74 00 64 10

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr

Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Adresse : Cité Marianne, 2 Boulevard de Strasbourg – 59000 LILLE

Tél. : 03 74 00 64 10

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr

Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/



Le Vice-Président

Monsieur Frédéric CHEREAU

Maire

Hôtel de Ville

CS 80836

59 508 DOUAI CEDEX

Lille, le

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153 – 40 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme ont un impact majeur sur le territoire. C'est pourquoi le Département porte un intérêt particulier à ces questions.

Concernant ce dossier, le Département formule les remarques et demandes suivantes :

- La modification prévoit une dérogation de hauteur des clôtures portée à 2,20 mètres maximum pour les établissements d'éducation et de santé et les locaux techniques d'intérêts public. Le Département demande de ne pas fixer de hauteur maximale. Il pourrait en revanche être proposé : « la hauteur et la composition des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif peut être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement » ;
- Conformément à sa demande, le Département prend acte de la suppression de l'emplacement réservé n°2 attenant au collège Gayant et de l'évolution du zonage sur cette parcelle (de UB à UBeq) ;
- La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) d'alignement (EL7) et d'interdiction d'accès (EL11) a été initiée par le Département auprès des services de l'Etat. Ceux-ci l'ont ensuite publiée sur le site dédié de la Préfecture du Nord¹. Il y a lieu de s'assurer auprès des services de l'Etat qu'un arrêté municipal de mise à jour du PLU ne soit pas nécessaire pour annexer ces documents au PLU (article L153-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Il est prématuré de supprimer les servitudes EL5 (visibilité) du tableau des SUP, en l'absence de la procédure ad hoc. En outre, cette suppression crée une incohérence entre le tableau et la carte des SUP. Enfin, certaines de ces servitudes EL5 ne relèvent pas du Département ;
- Le Département confirme ne pas être dépositaire de la servitude T1, contrairement à ce qui est mentionné dans les annexes du PLU opposable.

¹ <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-urbanisme-habitat-et-construction/Amenagement-urbanisme-et-planification/Les-documents-locaux-de-planification-PLU-i-PLU-Carte-Communale/Les-porter-a-connaissance-realises/Delegation-territoriale-de-DOUAI/Revision-du-PLU-de-Douai>.

Par ailleurs, il serait utile de poursuivre le dialogue technique concernant les dispositions du PLU au regard de l'évolution du patrimoine immobilier départemental présent dans la commune de Douai, notamment sur le quartier de Caux. Ceci permettrait de s'assurer de la bonne cohérence entre les dispositions du PLU de Douai et les orientations stratégiques du Département.

Je vous remercie de me transmettre un dossier dématérialisé relatif à cette procédure quand celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Nicolas SIEGLER
Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire, du
Logement et du Canal Seine-Nord Europe

PJ : données de mise à jour des SUP EL7 et EL11

Réf. : N° DTT2025253, Direction Territoires et Transitions, @ : nathalie.fagot@lenord.fr, Tel. : 03.59.73.82.45