

PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
AU CONSEIL DE QUARTIER «GAYANT/FAUBOURG DE PARIS »
Jeudi 15 septembre 2022 -18h30-20h30
Parc de la mairie annexe et mairie annexe du fbg de Paris

Etaient présents :

- M. CHÉREAU, Maire de Douai
- Mme STIERNON, adjointe au Maire en charge de l'urbanisme et des grands projets
- Mme DUPUIS, adjointe au Maire en charge de l'enfance, de l'éducation et de l'égalité femme-homme
- Mme DELATTRE, adjointe au Maire en charge des quartiers « Gayant/fbg de Paris » et « Dorignies »
- M. Sébastien LANCLU, conseiller municipal, délégué aux grands projets
- Membres du conseil de quartier : Mme AIDAOU, Mme BASTIN, M. DEPRET, Mme SZCZESNIAK,
- 14 habitants
- Service démocratie participative : M. CARPENTIER, Mme CAPELLE

Mme STIERNON souhaite la bienvenue à chacun. Elle précise l'objet de la réunion qui est de faire une présentation du Plan Local d'Urbanisme. Cette réunion se fait dans les 8 conseils de quartier. Il s'agit de réunions exceptionnellement ouvertes au public. Deux réunions ont déjà eu lieu au faubourg d'Esquerchin ainsi que pour le secteur « Carnot-gare/La Clochette ». Elle sera dupliquée dans les 5 autres secteurs de la ville.

Mme STIERNON précise que l'arrêt de projet du PLU a été acté en conseil municipal en juin dernier. Désormais, c'est la phase de consultation des personnes publiques associées. Viendra ensuite la phase d'enquête publique au cours de laquelle les différentes remarques des habitants pourront être prises en compte à la fois lors des permanences du commissaire enquêteur mais aussi sur la plateforme du site de la ville. Toutes les informations seront précisées en temps opportun sur le magazine Douai notre Ville.

L'objectif de ces rencontres est de faire une première sensibilisation afin qu'à l'issue de celles-ci, les habitants participent à l'enquête publique qui se déroulera entre novembre et décembre.

Le PLU, nouvelle version, ne sera applicable, si toutes les étapes sont franchies et validées qu'à partir du 1^{er} trimestre 2023.

C'est donc une présentation globale du plan de zonage et des outils de prescription qui va être faite avec un zoom plus particulier sur le secteur « Gayant/faubourg de Paris ».

Une première partie de la réunion se fait à l'extérieur, dans le parc attenant à la mairie annexe. La seconde partie pour le travail en atelier se fait à l'intérieur du bâtiment.

Mme STIERNON fait une présentation synthétique du contexte de ce périmètre :

- Secteur d'entrée de ville sud, le long de la rue de Cambrai et du faubourg de Paris, très routier, à requalifier
- A l'ouest, la Scarpe et ses abords à valoriser davantage, bordée par endroit par des prairies humides à préserver
- Quartier d'habitations diverses :
 - o La résidence Gayant : des collectifs de grandes hauteurs, en rupture architecturale avec le reste de la ville

- Le long des rues de Cambrai et du faubourg de Paris : de la place L'Hérillier jusqu'à la sortie de la ville, des maisons de ville et un tissu urbain dense qui laissent petit à petit place à des maisons individuelles et des paysages de « ville-jardin »
- Présences de plusieurs friches : anciennes concessions automobiles, anciennes brasseries de Gayant
- Complexe sportif Demény
- Ecoquartier du Raquet.

Pour tout projet, il faut se référer au zonage existant. Pour le secteur « Gayant/faubourg de Paris », on distingue :

- 7 zones urbaines :
 - Zone UA : zone urbaine du centre-ville
 - Zone UB : zone urbaine périphérique mixte
 - Zone UB1 : zone urbaine périphérique en recherche de densité et d'innovations
 - Zone UB2 : zone urbaine périphérique peu dense au paysage de « ville-jardin »
 - Zone UC : écoquartier du Raquet
 - Zone UCa : écoquartier du Raquet + recherche d'une plus forte densité
 - Zone UE : zone urbaine d'activités économiques
- 3 zones naturelles :
 - Zone N : naturelle
 - Zone NI : naturelle + espaces de sports et loisirs
 - Zone Nj : naturelle + jardins ouvriers, familiaux

En plus de ces zones et des règles qui s'y appliquent, il faut également tenir compte des différentes prescriptions. Pour « Gayant/fbg de Paris », il s'agit des espaces boisés classés (EBC), des éléments de paysage à préserver, des secteurs secondaires de diversité commerciale à protéger ou développer, des emplacements réservés.

La ville de Douai a également défini des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) fixant des objectifs généraux et opérationnels.

Pour « Gayant/fbg de Paris », il s'agit des OAP « patrimoine paysager et biodiversité » et « entrée de ville sud ».

Un point est fait sur les linéaires commerciaux. Le SCOT (Schéma de cohérence Territorial) du grand douaisis a établi des secteurs de protection. Pour Douai, on les retrouve au centre-ville, sur la zone d'activités Leclerc-Vauban et le long de la route de Tournai. Les élu.e.s douaisien.ne.s ont complété ces zones avec des linéaires de rue correspondant à des centralités commerciales pour chaque quartier.

Les habitants font part à M. le Maire de leurs inquiétudes notamment sur 2 sujets :

- Des riverains de la rue de Cambrai craignent une dévalorisation des maisons avec l'arrivée du bus à haut niveau de service (BHNS). M. le Maire répond qu'un travail est mené en concertation avec le SMTD.
- Les gens du voyage qui s'installent dans des endroits interdits. M. le Maire fait part de la réponse de l'Etat qui dit que Douaisis Agglo n'est pas aux normes pour l'accueil des gens du voyage. Douaisis agglo est dans l'obligation de créer des places. M. le Maire explique également que pour pouvoir faire appel aux forces de l'ordre, cela peut se faire dans les 48 heures si on est aux normes ; dans le cas contraire (ce qui se passe actuellement), le délai pour ce recours à la force publique est de 10 jours.

Mme STIERNON invite les personnes présentes à se réunir en ateliers pour comprendre la marche à suivre pour un porteur de projet en se référant aux différentes fiches sur les zonages, prescriptions et OAP.

Ces fiches pourront être adressées par courriel aux personnes présentes.

Au cours de ces ateliers, plusieurs questions sont posées :

- Comment lutter contre les divisions de logement et les infractions ?

Mme STIERNON répond que le permis de louer et le permis de diviser seront des outils pour lutter contre ces divisions anarchiques. Pour les infractions, un agent du service urbanisme suit les dossiers. Cela demande du temps et des moyens.

- Comment sont fixées les places de stationnement ?

Le PLU actuel exige une place de stationnement pour tout logement créé. La proposition qui est faite avec le futur PLU est d'alléger cette règle qui pouvait bloquer des projets de réhabilitation. Elle se traduira par des places de stationnements imposées à partir de 5 logements créés en zone Ua. Ailleurs, ce sera une place par logement.

- Un travail est-il mené entre les promoteurs et la mairie ?

Si le permis de construire respecte les règles du PLU, la mairie ne peut pas aller contre. En revanche, la ville demande aux promoteurs de faire des réunions publiques afin d'informer les riverains du projet.

- Où en sont les différents dossiers des friches automobiles ?

Il y a un recours pour la friche Opel ; pour la friche Renault, le dossier est lancé ; pour la friche Peugeot, le permis n'est pas octroyé à ce jour. Des réunions publiques ont eu lieu pour les projets relatifs aux emprises Renault et Peugeot.

- Que prévoit la ville pour lutter contre les nuisances sonores ?

L'exemple de l'ancienne brasserie est cité. Des riverains s'inquiètent de l'arrivée d'une nouvelle brasserie. Mme STIERNON répond que la ville n'a pas été contactée à ce jour sur une telle arrivée.

- Quel est le lien entre le PLU de Douai et Douaisis aggro ?

L'intérêt du PLUi est d'avoir une règle de territoire. Aujourd'hui, c'est le SCOT (schéma de cohérence territoriale) qui fait office à la fois sur Douaisis aggro et sur la CCCO. Aujourd'hui, chaque commune du Douaisis a son propre PLU.

- Quels sont les projets pour les anciens ateliers municipaux rue de Cambrai ?

Il n'y a pas de projet précis à l'heure actuelle.

Concernant les plantations, on s'aperçoit que certaines essences locales réagissent moins bien désormais que d'autres essences. Toujours concernant les plantations, il semble plus pertinent de planter des sujets jeunes que des arbres adultes.

Mme STIERNON et Mme DELATTRE remercient l'ensemble des personnes présentes pour la richesse des échanges et des débats autour du plan local d'urbanisme et rappellent l'intérêt de contribuer à l'enquête publique pour que les différentes remarques puissent être prises en compte.