

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DÉCEMBRE 2024

19/12/2024 - 1

Date de la convocation : 13/12/2024. Nombre de membres en exercice : 73. Quorum : 37. Présents : 51. Pouvoirs : 15

Le jeudi 19 décembre 2024 à 18 heures, le Conseil de DOUAISIS AGGLO s'est réuni Salle Europe 1 du Parc des Expositions du Rivage Gayant de Douai, sous la présidence de M. Christian POIRET, Président, avec pour Secrétaire de séance M. Jean-Luc HALLÉ

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Nadine MORTELETTE, M. Bruno VANDEVILLE, Mme Lisiane DUBUS DELSAUX, M. Freddy KACZMAREK, M. Alain DUPONT, Mme Lucie VAILLANT, M. Raphaël AIX, M. Claude HÉGO, Mme Marylise FENAIN, M. Eric CARNEL, M. Jean-Michel SZATNY, Mme Agnès DE BEUKELAER, Mme Stéphanie STIERNON, Mme Auriane DELBARRE, M. Jean-Christophe LECLERCQ, M. Jean-Michel LEROY, Mme Jamila MEKKI, M. Yvon SIPIETER, Mme Nathalie APERS, M. Michaël DOZIÈRE, M. Xavier THIERRY, Mme Chantal RYBAK, M. François GUIFFARD, M. Laurent KUMOREK, M. Thierry BOURY, M. Lionel BLASSEL, Mme Florence GEORGES, M. Alain WALLART, M. Michel PEDERENCINO, Mme Valérie LOUWYE, M. Jean-Paul COPIN, M. Eric SILVAIN, M. Francis FUSTIN, Mme Maryline LUCAS, M. Jean-Luc HALLÉ, M. Jean-Paul FONTAINE, M. Thierry GOEMINNE, M. Christian POIRET, Mme Nicole DESCAMPS, M. Thierry PREIN, Mme Edith BOUREL, M. Éric DEREGNAUCOURT, M. Pascal GEORGE, M. Christophe DUMONT, Mme Marie-Josée DELATTRE, Mme Stéphanie CARAMOUR, Mme Joselyne GEMZA, M. Henri JARUGA, M. Patrick MERCIER, M. Laurent DESMONS, M. Jacques MICHON.

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

M. Christophe CHARLES (pouvoir à M. Jean-Paul FONTAINE), Mme Mathilde GUILAIN-DESMONS (pouvoir à M. Bruno VANDEVILLE), M. Christian DORDAIN (pouvoir à M. Christophe DUMONT), M. Mohamed KHERAKI (pouvoir à Mme Agnès DE BEUKELAER) M. Hocine MAZY (pouvoir à Mme Jamila MEKKI), Mme Nora CHERKI (pouvoir à Mme Auriane DELBARRE), Mme Coline CRAEYE (pouvoir à M. Xavier THIERRY), M. Jean-Jacques PEYRAUD (pouvoir à Mme Valérie LOUWYE), Mme Annie GOUPIL-DEREGNAUCOURT (pouvoir à M. Jean-Paul COPIN), Mme Caroline SANCHEZ (pouvoir à M. Christian POIRET), M. Lionel COURDAVAULT (pouvoir à M. Raphaël AIX), Mme Francette DUEZ (pouvoir à M. Eric DEREGNAUCOURT), M. Didier CARREZ (pouvoir à Mme Stéphanie CARAMOUR), M. Dimitri WIDIEZ (pouvoir à Mme Marie-Josée DELATTRE), Mme Jocelyne CHARLET (pouvoir à M. Laurent DESMONS)

EXCUSÉS :

Mme Estelle MOUY, M. Frédéric CHÉREAU, Mme Avida OULAHCE, M. Thibaut FRANCOIS, M. Romuald SAENEN, Mme Nicole MARFIL, M. Alain MENSION.

ABSENT REPRÉSENTÉ :

M. Alain BOULANGER

ASSISTAIENT ÉGALEMENT A LA RÉUNION :

Mme Catherine BLOT, Directeur Général des Services, M. Grégory CLAIRBAUX, Directeur des Ressources Humaines, Mme Mélanie DELABARRE MEGNIN, Directrice Tourisme, Mme Sandrine DANSETTE, Directrice du Développement Economique, M. François LAURENT, Directeur Général Adjoint pôle Pilotage et Solidarités, Paul-André KOTTELANNE, Directeur Financier, Mme Céline HUBY, Directrice Cohésion Sociale-Habitat, M. Didier DELAVAL, Directeur des équipements culturels, sportifs et de loisirs, M. Stéphane VENET, Directeur Archéologie préventive, M. Franck FOURNIER, Directeur Général Adjoint pôle Aménagement du territoire et Transition écologique, Mme Emilie NIBEAUDEAU, Directrice du cycle de l'eau, M. Arnaud HOUTTEMANE, Directeur des Déchets, M. Chérib BEN SMIDA, Directeur Transition Ecologique – Mobilité et Qualité, M. Raphaël MATHIEU, Directeur de la Communication, M. Guillaume BOUQUET, Contrôleur de Gestion, Mme Elisabeth DANIELEWSKI, Directrice Prospective et financements extérieurs, M. Cédric GILLERON, Directeur Service Technologies Information Communication

2 – Quartier d'affaires EURADOUAI

2.1 – Quartier d'Affaires EURADOUAI – Terrain à usage de parking public rue Gabriel Fauré – Désaffectation et déclassement effectifs du bien en vue de sa cession



1/ Dans le cadre du développement du Parc d'Activités EURADOUAI et afin de permettre la réalisation d'un projet d'implantation d'un Hôtel 4 étoiles et d'un Appart Hôtel, DOUAISIS AGGLO prévoit de céder à la société FHB HOLDING une parcelle de terrain à bâtir de 9 835 m² environ, pour un prix de 80 € HT/m².

Le terrain en question - en tant que zone de stationnement automobile - fait actuellement partie du domaine public de DOUAISIS AGGLO au sens de l'Article L. 2111-1 et suivants du Code de la propriété des personnes publiques, comme ayant été affecté à l'usage direct du public.

Aussi, le bien immobilier en question doit faire l'objet d'un déclassement et d'une désaffectation préalables à sa cession, afin de l'intégrer dans le domaine privé de la collectivité, les biens du domaine public étant inaliénables.

Notre collectivité doit donc déclasser un ensemble immobilier d'une superficie totale d'environ 9 835 m², situé rue Gabriel Fauré et cadastré section AR n°570-601-603-605-309-310-311-571-351p-306-307-506-607p-507-569p-305-304p-303p-302p-301p-300p-299p-298p-297p-500p-501p-295p et 609p. Le plan de déclassement figure en pièce jointe.

2/ Un parking étant une dépendance de la voirie, la procédure de déclassement de celui-ci est régie par les dispositions des articles L.141-3 et R.141-4 et suivants du code de la voirie routière : le déclassement effectif de ce bien doit être prononcé par le Conseil communautaire après réalisation d'une enquête publique préalable, à partir du moment où l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

L'opération future qui sera menée sur ce terrain et qui fonde la décision de déclassement a donc nécessité l'organisation d'une enquête publique, laquelle est une procédure réglementaire qui a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

. Le Conseil communautaire du 16/02/2024 a approuvé le principe de la désaffectation de ce bien du domaine public communautaire.

Depuis lors, l'accès au site a été limité en raison des travaux qui ont été menés dans le cadre de l'aménagement du quartier d'affaires, et notamment ceux liés à la création d'un giratoire sur la RD 917. DOUAISIS AGGLO a ensuite condamné les entrées au parking ; le site est désormais entièrement clos, a perdu son usage premier de zone de stationnement, et n'est aujourd'hui plus libre d'accès pour le public.

. Une délibération a été prise par les élus du Conseil communautaire le 11 juillet 2024 pour approuver le lancement de l'enquête publique nécessaire au déclassement de ce bien du domaine public.

. Un arrêté portant ouverture d'enquête publique et désignation d'un commissaire enquêteur a été pris par M. le Président de DOUAISIS AGGLO, en date du 10 septembre 2024.

. Cette enquête, d'une durée de 15 jours, s'est déroulée au siège de DOUAISIS AGGLO du 24/10/2024 au 08/11/2024 inclus.

Monsieur Pierre PINTE (Retraité d'un emploi de Géologue, Responsable foncier et environnement) est la personne qui a été désignée par le tribunal administratif pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur et recevoir les observations du public.

. L'enquête s'est clôturée le 08/11/2024.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a produit à DOUAISIS AGGLO le 6 décembre 2024 son rapport, ainsi que ses conclusions consignées dans un deuxième document.

Ces deux documents figurent en annexe de la présente décision.

- Le rapport relate le déroulement de l'enquête et fait le bilan de la consultation du public.

- Les conclusions du Commissaire Enquêteur avec son avis figurent dans un document séparé : **le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de déclassement de ce parc de Stationnement automobile** situé Rue Gabriel Fauré à Douai.

Il assortit cet avis favorable de quelques recommandations : s'assurer que le projet n'engendre pas de nuisances pour le voisinage, respecter le process de sécurisation pyrotechnique des terrassements, des tranchées et des forages, bien dépolluer le foncier en fonction des obligations pour répondre à l'objet du projet, continuer à prendre les dispositions afin que le site ne devienne pas une zone de non droit, un lieu de trafics divers & variés, et enfin s'assurer de bien prendre des dispositions en faveur de l'Environnement & de la Biodiversité

A partir du moment où l'avis du commissaire enquêteur est favorable, DOUAISIS AGGLO peut donc prononcer aujourd'hui la désaffectation et le déclassement effectifs de ce parc public de stationnement automobile.

Il vous est donc demandé, après avis favorable du Bureau :

- De consacrer la désaffectation et le déclassement de ce terrain à usage de parking situé rue Gabriel Fauré, en vue de sa cession dans le cadre d'un projet d'implantation d'hôtels ;
- D'autoriser le Président, ou son délégué, à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de cette décision.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le Président de DOUAISIS AGGLO certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le 07/01/2025
Réceptionné en sous-préfecture le 06/01/2025

Identifiant de télétransmission
059-200044618-20241219-19-12-2024-1-DE

Pour LE PRÉSIDENT,
Le Vice-Président délégué



Jean-Jacques PEYRAUD

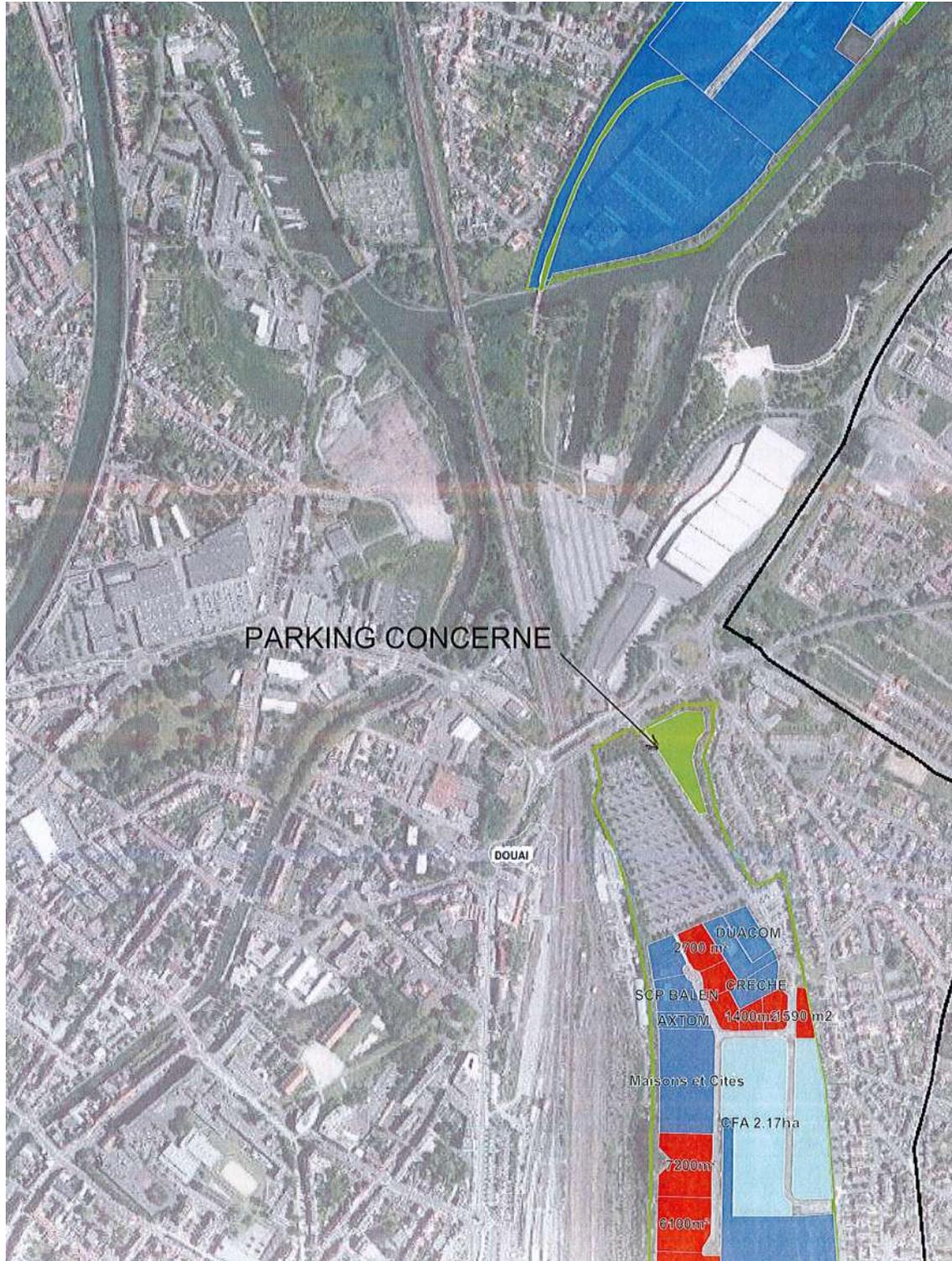
Le Secrétaire de séance,



Jean-Luc HALLÉ

PLAN DE SITUATION

PARKING OBJET DU DECLASSEMENT



VILLE DE DOUAI

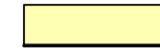
RUE GABRIEL FAURE

ZAC DE LA CLOCHETTE

LIMITES

Limites rétablies suivant Plan de Bornage dressé en Septembre 1996
par G. BOURGOGNE et JJ PERROT Géomètres à Douai (D 96522-DA 2372M))

1 Borne et 4 Spit implantés le 18 Avril 2024



Propriété de DOUAISSIS AGGLO à déclasser

Cadastre : Section AR n° 570-601-603-605-309-310-311-571-351p-306-307-506-607p-507-569p-305-304p-303p-302p-301p-300p-299p-298p-297p-500p-501p-295p-609p

Superficie : 9 835 m²



Modifié le 8 Avril 2024
complément altimétrique octobre 2023
Dressé à Douai en Août 2023 par :

F. BOURGOGNE - V. BEAUCAMP
Géomètres Experts Associés
2, rue Ludwig Van Beethoven - 59500 DOUAI
T 03.27.88.57.75 - F 03.27.97.41.97
M f.bourgogne@g-expert.fr / v.beaucamp@g-expert.fr

Table des matières

1. Synthèse de l'étude du Dossier et de la préparation de l'Enquête Publique :.....	3
1.1. Présentation de la Procédure :.....	3
1.1.1. Préambule :.....	3
1.1.2. L'objet de l'Enquête :.....	5
1.1.3. Le cadre Juridique :.....	7
1.1.4. Les caractéristiques générales du projet :.....	8
1.1.5. Contexte réglementaire, préalable à la Cession d'une Voie publique :.....	9
1.1.6. Description du Site & Objet de l'Enquête :.....	10
1.1.7. Les Enjeux du Déclassement :	16
2. Le Parcours de la Concertation :	18
2.1. La composition du Dossier d'Enquête :.....	21
2.2. Le déroulement de la Procédure :.....	21
2.3. Les conditions d'information du Public :.....	21
2.4. Le climat de l'Enquête :	22
2.5. Les modalités de la consultation du Public :	22
2.6. La clôture de l'Enquête :.....	22
3. Le Compte Rendu de la Contribution Publique :.....	22
3.1. Analyse des contributions du Public : Le PV de Synthèse comprenant, les Observations du Public, celles du Commissaire Enquêteur et le Mémoire de Réponse du Récipiendaire :.....	22
4. Conclusions du Rapport :.....	24

Lexique :

<i>A.B.F.</i>	Architecte des Bâtiments de France
<i>A.S.T.</i>	Analyse de Sécurité au Travail
<i>C.E.</i>	Commissaire Enquêteur.
<i>C.E.N.</i>	Conservatoire des Espaces naturels
<i>C.G.3. P.</i>	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
<i>C.G.C.T.</i>	Code Général des Collectivités Territoriales
<i>D.G.S.</i>	Direction Générale des Services
<i>E.P.</i>	Enquête Publique.
<i>E.P.F.</i>	Etablissement Public Foncier
<i>E.S.S.P.</i>	Etude de Sûreté et de Sécurité Publique
<i>H.A.P.</i>	Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
<i>H.C.T.</i>	HydroCarbures Totaux
<i>H.B.N.P.C.</i>	Houillères du Bassin du Nord Pas de Calais
<i>I.C.P.E.</i>	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<i>N.G.F.</i>	Nivellement Général de France : Réseau de repères altimétriques disséminés sur le Territoire National.
<i>O.A.P.</i>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<i>P.A.D.D.</i>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<i>P.L.U.</i>	Plan Local d'Urbanisme
<i>P.M.R.</i>	Personne à Mobilité Réduite.
<i>R.D.</i>	Route Départementale
<i>S.A.G.E.</i>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<i>S.Co.T.</i>	Schéma de Cohérence Territoriale
<i>S.M.A.E.Z.I.</i>	Syndicat Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement des Zones Industrielles de la Région de Douai
<i>S.M.T.D.</i>	Syndicat Mixte des Transports du Douaisis
<i>S.N.C.F.</i>	Société Nationale des Chemins de Fer Français
<i>S.R.A.D.D.E.T.</i>	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
<i>S.U.P.</i>	Servitude d'Utilité Publique
<i>T.G.V.</i>	Train à Grande Vitesse
<i>V.R.D.</i>	Voirie et Réseau Divers
<i>Z.A.C.</i>	Zone d'Aménagement Concerté.
<i>Z.N.I.E.F.F.</i>	Zone Nationale d'Intérêt Faunistique & Floristique

1. Synthèse de l'étude du Dossier et de la préparation de l'Enquête Publique :

1.1. Présentation de la Procédure :

Conformément à la Règlementation en vigueur, est menée le projet de Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai. Cette Enquête est définie par l'Article L 141-3 du Code de la Voirie Routière, qui régit le déclassement des emprises du Domaine Public routier.

Cet Article précise que lorsque « l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une Enquête Publique, organisée conformément aux dispositions des Articles R 141 & suivants du Code de la Voirie routière & des Articles L 134-1 & L 134-2, R134-3 à R134-32 du Code Général des Relations entre le Public & l'Administration.

Cette Enquête est réalisée sous l'égide d'un Commissaire Enquêteur, indépendant, afin de vérifier que le Projet n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population & notamment des riverains & usagers de la voie.

A l'issue de l'Enquête publique, & sous réserve de l'avis du Commissaire Enquêteur, DOUAISIS AGGLO pourra décider de déclasser le bien immobilier concerné.

Le déclassement effectif de ce bien devra être prononcé par le Conseil Communautaire.

1.1.1. Préambule :

Le Bassin Minier des anciennes HBNPC est un territoire sans équivalent en France. Il s'étire sur 1 200 km², de la Frontière Belge à l'Ouest de Béthune, sur un arc-de-cercle de plus de 100 km d'Est en Ouest et une trentaine du Nord au Sud. Il couvre 250 Communes et comprend 1,2 million d'habitants.

C'est un paysage façonné par l'Industrie Minière et ses activités connexes (Sidérurgie, Ferroviaire) puis marqué par la fermeture de cette industrie. Du point de vue économique et social, le Bassin Minier connaît encore des difficultés qui l'affectent : pauvreté et fragilité sociale, précarité économique et énergétique, problématiques de santé, niveau de formation...

Cependant, les politiques publiques conduites dans la durée ont amorcé un renouveau notamment en matière de résorption des friches industrielles, traitement des VRD, diversification du tissu économique, développement culturel et social, évolution du paysage institutionnel.

Douais Agglo est une Communauté d'Agglomération française, située dans le Département du Nord et la Région Hauts-de-France, Arrondissement de Douai.

La Communauté d'Agglomération compte 148 582 habitants (2021) sur une superficie de 235,70 km², soit une densité 630 hab./km².

Douais Agglo administre une partie du Territoire de l'ancien Bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, et une partie en est situé en zone d'affaissement minier.

La Communauté d'Agglomération est composée des 35 Communes. Le territoire se caractérise par un centre urbain axé autour de Douai (près de 40 000 habitants), composé de huit

communes représentant 58 % de la population du territoire, autour duquel gravite une ceinture urbaine de 13 communes regroupant 31 % de la population communautaire. La population restante (11 %) est répartie dans 14 communes rurales situées au Sud et au Nord du territoire.

Le territoire de Douaisis Agglo est servi par un réseau dense de transports. Les axes de communication sont nombreux à Douai et font d'elle une ville carrefour. La gare de Douai occupe une place importante dans cette organisation :

Réseau routier : accès immédiat aux Autoroutes européennes (Autoroutes A21 & 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).

Douaisis Agglo participe et finance le Syndicat Mixte des Transports du Douaisis (SMTD), connu sous le nom d'ÉVEOLE.

À la suite du vote des Elus communautaires, les transports sont gratuits pour l'ensemble des usagers et sur l'ensemble du réseau à partir de janvier 2022. Cette décision historique fait du réseau EVEOLE le plus grand réseau de transport en commun gratuit de France

Conformément aux dispositions légales, la Communauté d'Agglomération a pour objet d'associer au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire un projet commun de développement urbain et d'aménagement du Territoire.

À travers la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue, Douaisis Agglo assure un développement durable du Territoire. Elle constitue en effet un réseau de continuités terrestres et aquatiques, avec 200 km de chemins de randonnée et 145 km de cours d'eau, ruisseaux, rivières et fossés.

Pour préserver ses chemins de randonnée et ses cours d'eau, la Communauté d'Agglomération met en place des méthodes d'entretien douces et écologiques : la gestion différenciée. De plus le Douaisis se compose de 25 % de zones d'intérêts écologiques faunistiques et floristiques et d'un patrimoine boisé de 1 810 hectares.

Au niveau Hydrographie, 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 de la Scarpe canalisée à la dérivation de la Scarpe, la Cunette, le Godion Inverse, le Lambres-lez-Douai & divers autres petits cours d'eau. Un port pour la batellerie se trouve à Dorignies au Nord de Douai.

L'occupation des sols de la Commune est marquée par l'importance des territoires artificialisés (81,1 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (73,9 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (54,6 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (22,3 %), terres arables (13,4 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (4,3 %), prairies (3,4 %), zones agricoles hétérogènes (1,9 %), forêts (0,1 %).

La Commune comprend un ensemble de milieux de grande valeur écologique, susceptibles de jouer un rôle important dans la Trame Verte régionale :

Le parc Bertin fait 6 hectares et est planté de 13 747 arbustes, de 1 176 arbres de 50 espèces dont 27 grands arbres. Un lac est alimenté en eau par forage et pompage.

Parc du Rivage Gayant : L'ancien port charbonnier des HBNPC a été transformé en parc de 21 hectares dont 5 de plan d'eau. Il est ouvert au public depuis l'été 2000. C'est une zone naturelle comportant plus de 7 300 végétaux ainsi que des oiseaux rares.

Parc de la Tour des Dames : C'est un parc paysager établi autour des vestiges des fortifications dont une tour de ronde en grès construite vers 1425. Il est composé d'un plan d'eau de 4 300 m².

Parc Charles-Fenain : Les lieux étaient autrefois occupés par des bénédictins anglais. Le parc fait quinze hectares dont 9 000 m² de plan d'eau. Il comporte plus de 3 000 arbres et arbustes.

Domaine de La Chaumière : 70 hectares de forêt pour la protection des eaux souterraines de la vallée de l'Escrebieux.

1.1.2. L'objet de l'Enquête :

Douai, en tant que Ville-centre du Grand Douaisis, se doit de développer une Politique d'Aménagement exemplaire et des Fonctions Urbaines supérieures telles que l'Enseignement, la Culture, le Tourisme, un Tertiaire à forte valeur ajoutée, etc., qui contribuent à améliorer l'image du Territoire & à renforcer son attractivité.

Ce Secteur & ses alentours offrent un Potentiel particulier. C'est la porte d'entrée principale de la Ville & du Douaisis au travers d'une Gare d'envergure régionale & un Secteur jouissant de la proximité :

- D'un ensemble patrimonial inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO,
- D'un équipement culturel majeur de loisirs (Gayant Expo),
- D'espaces verts et de nature à rayonnement supra-territorial : Parc J VERNIER, Bords de la Scarpe.

Ce Secteur accueille de nombreuses friches & espaces urbains mutables.

Le SCoT reconnaît l'importance de la zone puisqu'elle a été identifiée comme « un Territoire de Projet » idéal pour capter des emplois & des résidents dans la Ville-centre.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) & le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) priorise la mobilisation du Foncier en renouvellement urbain pour assurer le développement de la Ville.

A ce titre, ce Secteur est stratégique : en entrée de Ville, dans un cœur urbain constitué, à proximité immédiate d'équipements de transports collectifs majeurs & accueillant plusieurs friches & opportunités foncières.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dans sa dernière version en date du 17/03/2023, classe le Site en **Zone UE1** : Zone urbaine mixte correspondant au Quartier & grand Projet urbain « EuraDouai », accueillant des logements à usage d'habitation (hors hébergement), des commerces (hébergement hôtelier & touristique), des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des activités tertiaires (bureaux, centre de congrès & d'exposition) ainsi que des équipements d'intérêt collectif & Services Publiques.

L'O.A.P. Gare Scarpe Vauban vise à assurer la cohérence d'ensemble d'un périmètre aux identités diverses bien que complémentaires. Elle intègre 3 Secteurs dont celui d'EURADOUAI.

Ce Secteur à l'Est des Voies ferrées, est totalement couvert par un périmètre de ZAC : Zone d'Aménagement Concerté, communautaire à vocation mixte. DOUAISIS AGGLO a réalisé une étude urbaine pour déterminer l'avenir de la zone en 2021 & s'est engagée activement dans l'aménagement de la Zone (modification du Dossier ZAC, Dossier Loi sur l'Eau...).

Ce quartier d'affaire s'accompagnera :

- D'une passerelle reliant la Gare & le Centre-Ville à la ZAC & au Quartier de la Clochette,
- D'un parking silo ;

Il devra s'articuler avec Gayant Expo qui se trouve de l'autre côté du Pont de Lille.

Ce Quartier donnera une place importante à la Biodiversité avec notamment la création d'une colonne vertébrale végétale d'envergure via :

- Un mail planté,
- L'aménagement de noues paysagères infiltrantes,
- Un traitement paysager des espaces de stationnements,
- & un traitement qualitatif de l'éclairage & des ambiances lumineuses.

Le délai de mise en œuvre opérationnelle est attendu à court terme.

A ce titre, la Ville de Douai, compte de multiples richesses potentielles & avérées pour la Biodiversité : la Scarpe intérieure, la Scarpe canalisée, leurs berges, des espaces plantés, des alignements d'arbres, des Parcs & Jardins publics. Certains font l'objet d'un travail partenarial avec le Conservatoire des Espaces naturels (CEN). Il y a aussi des cœurs d'îlots verts privés.

Ces espaces offrent aux Douaisiens & aux Usagers de la Ville, un cadre de vie de grande qualité.

Cependant, il ne faut pas oublier que ces espaces peuvent être soumis à des pressions extérieures (urbanisation, pollutions, changement climatique...) pouvant entraîner leur disparition ou leur dégradation.

Par ailleurs, le Territoire douaisien constitue une ressource majeure pour l'alimentation en eau potable de la Région. Plusieurs enjeux & risques sont présents :

La nappe est ponctuellement subaffleurante le long de la Scarpe, sur le secteur de la Clochette, de Frais Marais, & du futur Quartier EURADOUAI, derrière la Gare,

La moitié Est de la Commune est une zone vulnérable des Aires d'Alimentation & de Captage, Le SAGE indique que cette ressource est touchée par des pollutions diffuses & diversifiées ainsi que par le dérèglement climatique (sécheresses, canicules, hivers plus doux & épisodes pluvieux extrêmes). Elle connaît par conséquent une dégradation de sa qualité & des tensions sur ces quantités.

La présence de l'eau sur Douai s'accompagne également de risques : inondations liées à de fortes pluies, à de fortes crues ou de remontées de nappes.

Face à ce contexte, la Municipalité souhaite préserver & valoriser les espaces végétalisés & jardinés de Douai, qui constituent un Patrimoine à part entière au même titre que le Patrimoine bâti, & travailler à une préservation & une gestion durable de l'eau en Ville.

La présente Enquête a pour objet le déclassement d'un terrain à usage de parking public situé rue Gabriel Fauré à Douai dans le quartier d'affaires dénommé EURADOUAI.

Ce déclassement a pour objectif de sortir ce foncier du Domaine Public préalablement à sa cession, en vue de l'implantation d'un complexe hôtelier avec places de parking.

L'ensemble immobilier concerné, en tant que zone de stationnement automobile ouverte au public, fait actuellement partie du domaine public de DOUAISIS AGGLO au sens de l'Article L. 2111-1 et suivants du Code de la Propriété des Personnes Publiques, comme ayant été affecté à l'usage direct du Public.

Aussi, le bien immobilier en question doit faire l'objet d'un déclassement et d'une désaffectation préalables à sa vente, afin de l'intégrer dans le domaine privé de la Collectivité, les biens du domaine public étant inaliénables.

Une fois achevées ces formalités préalables, ce terrain à usage de parking pourra être cédé à un promoteur qui a pour projet d'y réaliser la construction d'un hôtel 4 étoiles et d'un appart' hôtel.

Le Conseil Communautaire de DOUAISIS AGGLO du 16/02/2024 a approuvé le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire ; la vente définitive de l'ensemble immobilier ne pourra toutefois intervenir qu'après déclassement effectif du bien.

Une notice, présente dans le Dossier d'Enquête, a vocation à exposer le contexte réglementaire, à décrire le site actuel et le projet de déclassement envisagé.

1.1.3. Le cadre Juridique :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses Articles L. 5211-9 et L. 5211-10,
- Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques,
- Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration (Articles L. 134-1 et L. 134-2, Articles R. 134-1 à R. 134-32),
- Vu le Code de la Voirie Routière (Articles L. 141-3 à L. 141-7 et R. 141-4 à R. 141-10) fixant les modalités de l'Enquête Publique préalable au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales,
- Vu l'Avis du Domaine sur la Valeur vénale du Bien, en date du 22 Septembre 2023,
- Vu la Délibération du Conseil Communautaire N° 13 du 06 Juillet 2023, relative au Bilan de la Procédure de participation du Public, par voie électronique, sur le Dossier modificatif de création du Quartier d'affaires EURADOUAI – Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Clochette, devenant « ZAC EuraDouai ».
- Vu la Délibération du Conseil Communautaire du 30 Novembre 2023 approuvant la vente de ce Terrain à la Société FHB HOLDING,
- Vu la Délibération n°1 du Conseil Communautaire du 16 Février 2024 approuvant le principe de désaffectation du bien situé dans le Quartier d'Affaires EURADOUAI, à usage de parking public,
- Vu la Délibération n°9 du Conseil Communautaire du 11 Juillet 2024 approuvant le cahier des Charges de cession de Terrain & du cahier de prescriptions urbaines,
- Vu la Délibération n°10 du Conseil Communautaire du 11 Juillet 2024 approuvant le lancement d'une enquête publique de déclassement de ce terrain à usage de parking situé Rue Gabriel Fauré à Douai, en vue de sa cession,
- Vu les pièces du Dossier soumis à l'Enquête Publique, relative au projet de déclassement de ce bien du Domaine Public de la Collectivité en nature de voiries et d'espaces publics,
- Vu l'Article L. 141-12 du Code de la Voirie Routière,
- Vu le Règlement de la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Douai, en date du 17 Mars 2023,
- Vu l'OAP : Gare Scarpe Vauban,

- Vu l'OAP : Patrimoine Paysager & Biodiversité,
- Vu le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la Zone d'Aménagement concerté EURADOUAI en date de Juillet 2024,
- Vu l'Etude « Diagnostic complémentaire de pollution des sols & des gaz du sol » réalisée par la Société O.G.I. en date du 28 Juin 2021,
- Vu le Rapport sur les Investigations complémentaires sur les sols de la ZAC EURADOUAI réalisées en Juillet 2022
- Vu l'Arrêté du Maire N° DAJ-N° 2024-38 du 10 Septembre 2024, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique en vue du Déclassement d'un Parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Faure à Douai,
- Vu ce même Arrêté, désignant Monsieur Pierre PINTE, Commissaire Enquêteur.

1.1.4. Les caractéristiques générales du projet :

Les grandes orientations du Projet sont :

→ Un complexe hôtelier, équipement majeur du futur Quartier d'affaires

Le projet futur envisagé sur l'emprise foncière à déclasser est la construction courant 2025 de deux hôtels :

- Un hôtel Mercure 4 étoiles de 80 chambres,
- Un appart' hôtel Adagio de 64 chambres.

Véritable figure de proue du nouveau quartier d'affaires EURADOUAI, ce complexe hôtelier qualitatif et haut de gamme constitue un des cinq équipements majeurs et emblématiques du futur site. Il complète ainsi la liste de 4 autres grandes réalisations projetées dans les quelques années qui viennent :

→ La passerelle piétonne, véritable symbole du projet EURADOUAI, qui surplombera les 300 m de voies ferrées et reliera la gare au nouveau Parc d'affaires.

→ Le Parking SILO, situé au pied de la passerelle, qui proposera 600 places sur 5 niveaux. Avec un toit doté de 1 400 m² de panneaux photovoltaïques pour alimenter les bornes électriques, cet équipement à l'architecture moderne fera la part belle au covoiturage, à l'autopartage et aux véhicules électriques (présence de 35 points de recharge).

→ ALAE, l'Atelier du Livre d'Art et de l'Estampe, qui accueillera les collections de l'Imprimerie Nationale et qui comprendra un espace de lecture publique.

→ Le mail central, allée piétonne bordée d'arbres destinée aux promenades publiques. Cette artère verdoyante se déploiera sur 2 km.

Le projet s'inscrit plus largement dans le processus de redynamisation et de modernisation du quartier de la gare et répond à une volonté de proposer une offre d'hôtellerie premium à un endroit stratégique sur le territoire. L'atout principal du site est sa localisation, à proximité des grands axes, de la gare SNCF, des bâtiments d'activités d'EURADOUAI et de la Halle Gayant Expo.

La réalisation du projet participera à donner une attractivité grandissante au site EURADOUAI.



Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce Projet est quelque chose de positif car il permettra le développement d'un quartier dynamique & attractif.

Contexte et enjeux du projet soumis à l'Enquête :

La présente Enquête Publique est relative à la Procédure préalable au Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à DOUAI. Il s'agit d'un Parking localisé sur les parcelles cadastrées Section AR n°570-601-603-605-309-310-311-571-351p-306-307-506-607p-507-569p-305-304p-303p-302p-301p-300p-299p-298p-297p-500p-501p-295p et 609p, pour une superficie totale de 9 835 m² environ.

1.1.5. Contexte réglementaire, préalable à la Cession d'une Voie publique :

Les voies publiques ouvertes à la circulation font partie du Domaine Public routier de la collectivité compétente en matière de voirie et qui en est propriétaire.

Par extension, un parking ouvert au public qui n'est pas séparé de la voie publique par un système de contrôle d'accès peut être considéré comme une dépendance du domaine public routier.

Le domaine public routier fait l'objet d'un régime protecteur garanti par les textes (notamment le Code Général de Propriété des Personnes Publiques : C.G.3P) et la jurisprudence administrative, qui interdit toute occupation ou intervention incompatible avec son affectation à l'usage direct du public.

En outre, le domaine public est inaliénable et ne peut donc faire l'objet d'une cession. Par conséquent, la cession d'un bien appartenant au domaine public requiert le déclassement de ce bien, afin qu'il intègre le domaine privé de son propriétaire préalablement à la mutation. Un parking étant une dépendance de la voirie, la procédure de déclassement de celui-ci est régie par les dispositions des articles L.141-3 et R.141-4 et suivants du code de la voirie routière.

L'article L. 141-3 du Code de la Voirie routière - qui régit le déclassement des emprises du domaine public routier - précise que lorsque « l'opération envisagée a pour conséquence de

porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R. 141-4 et suivants du Code de la Voirie Routière, et des articles L. 134-1 et L. 134-2, R. 134-3 à R. 134-32 du Code Général des Relations entre le Public et l'Administration.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

Cette enquête est réalisée sous l'égide d'un commissaire enquêteur indépendant, afin de vérifier que le projet n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population et notamment des riverains et usagers de la voie. A l'issue de l'enquête, et sous réserve de l'avis du commissaire enquêteur, DOUAISIS AGGLO pourra décider de déclasser le bien immobilier concerné.

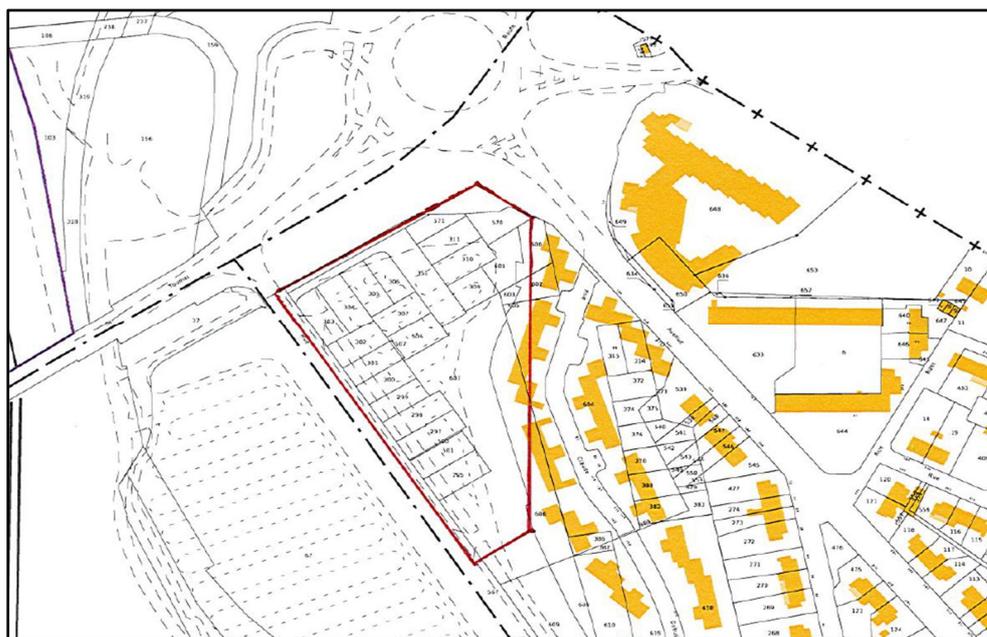
Le déclassement effectif de ce bien devra être prononcé par le Conseil Communautaire.

1.1.6. Description du Site & Objet de l'Enquête :

L'emprise à déclasser :

L'emprise concernée par le Déclassement (encadrée en rouge sur le plan cadastral ci-dessous) est constituée d'une zone de stationnement située Rue Gabriel Fauré à Douai, dans le quartier d'affaires de la ZAC EURADOUAI et à proximité immédiate de la Halle Gayant Expo, Parc des Expositions et Salle de concerts.

Localisée dans le quartier de la gare de Douai, l'emprise est bordée au sud-ouest par la rue Gabriel Fauré, au nord-ouest par le parc Gayant Expo et la RD 917, à l'est par des habitations de la rue Claude Debussy. L'emprise est essentiellement utilisée pour du stationnement et est en permanence ouverte au public.



Le terrain qui doit être déclassé est un ensemble immobilier de 9 835 m² environ cadastré, Section AR n°570 – 601 – 603 – 605 – 309 – 310 – 311 – 571 – 351p – 306 – 307 – 506 – 607p – 507 – 569p – 305 – 304p – 303p – 302p – 301p – 300p – 299p – 298p – 297p – 500p – 501p – 295p et 609p.

Ce terrain devant être déclassé en vue d'une cession ultérieure, un plan de déclassement (qui fera office aussi de plan de vente provisoire) a été établi par le géomètre en août 2023, puis légèrement modifié en avril 2024. Ce plan dressé par le Cabinet de Géomètres BOURGOGNE/BEAUCAMP, situé à Douai.



Vue aérienne du parking

Un parking public situé dans le Quartier d'affaires EURADOUAI :

EURADOUAI, l'ancienne ZAC de la Clochette :

Le quartier d'affaires EURADOUAI, antérieurement dénommé Zone d'activités de la Clochette, d'Intérêt Communautaire et située à Douai, est enclavé entre les voies ferrées, le site industriel MILLET et la Cité de La Clochette. Cette Zone d'Aménagement Concerté a été créée il y a plus de 10 ans.

La mise en place de la ZAC a permis l'implantation de plusieurs entreprises, mais le secteur reste coupé du centre-ville historique, commerçant et administratif, et ce malgré sa proximité immédiate avec la Gare de Douai.

Pour trouver des solutions, une étude urbaine a été menée au cours de l'année 2020.

Cependant, pour mener à bien un projet ambitieux, il a été nécessaire d'adapter le contenu de la ZAC. Le Conseil Communautaire de la Collectivité a donc délibéré dans ce sens le 17 Décembre 2020.

Les documents réglementaires et administratifs constituant une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), sont le dossier de création, le dossier de réalisation, et le programme des équipements publics. Le Conseil Communautaire du 31 Mars 2023 a approuvé le bilan de la concertation préalable à la modification des dossiers de création et de réalisation de la ZAC EURADOUAI, puis a validé le projet d'aménagement et son programme.

Le dossier modificatif de création de la ZAC a été approuvé le 6 Juillet 2023. Le Conseil Municipal de Douai a délibéré le 21 Septembre 2023 dans le cadre de l'Article L. 5211-57 du CGCT et a délivré un avis favorable au projet, en l'assortissant de préconisations. Le Conseil Communautaire réuni le 6 Octobre 2023 a pris acte de la délibération du Conseil Municipal et a confirmé le projet communautaire du 6 Juillet 2023.

Afin de poursuivre la procédure engagée, le Bureau Communautaire du 19 Octobre 2023 s'est prononcé favorablement sur l'approbation du dossier modificatif de réalisation de la ZAC EURADOUAI.

Le contenu du dossier modificatif de réalisation de la ZAC a été établi conformément à l'Article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme, avec notamment les études et dossiers suivants :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone de l'ordre de 85 000 m² de surface de plancher librement réparti par l'aménageur,
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,
- L'étude d'impact actualisée des éléments qui n'étaient pas connus (le volet eau) au moment de l'approbation du dossier modificatif de création.

EURADOUAI est un projet majeur et ambitieux pour le territoire du Douaisis :

Nouveau quartier d'affaires aux instincts tertiaires, EURADOUAI est un projet fondamental pour le Territoire et la Ville de Douai, dans lequel DOUAISIS AGGLO investit plus de 50 millions d'euros : le secteur d'EURADOUAI a été pensé et aménagé sur 44 hectares au sein desquels entreprises, hôtels, logements, musée et parking cohabiteront.

Ce nouveau quartier ambitionne de devenir dans quelques mois un nouveau lieu de travail et de vie situé en cœur de ville et en connexion directe avec la Gare TGV.

EURADOUAI accueillera entreprises, investisseurs, familles et visiteurs dans une architecture paysagère et durable à seulement 1h15 de Paris et 20 minutes de Lille. Il permettra d'ancrer dans ce secteur gare/centre-ville des activités à valeur ajoutée et d'attirer des talents.

Entreprenant, connecté, vivant et verdoyant, le projet présentera des équipements modernes et performants alternant autour de programmes tertiaires, d'hôtels, d'équipements culturels, de logements et services.

Les entreprises qui souhaiteront s'y implanter et y développer leur activité pourront profiter d'un grand nombre de prestations : conciergerie, espace de coworking, parkings divers, ...

Le centre-ville historique, de par sa proximité, son offre de services et ses nombreux commerces et restaurants déjà présents, apporte sa dynamique au projet et bénéficiera d'une liaison privilégiée avec le nouveau quartier d'affaires.



Le quartier d'affaires EURADOUAI permettra de développer une offre mixte de tertiaire, services et logements, Aujourd'hui insuffisante pour répondre à la demande et aux enjeux de développement du territoire

Pensé pour répondre aux besoins et attentes des Entreprises, le projet EURADOUAI aura pour fil directeur le Tertiaire et aura à cœur de devenir un lieu où il fait bon travailler et vivre. On y trouvera une large gamme d'espaces de Bureaux, de Bâtiments dédiés et d'Hôtels & d'Entreprises.



Toutes les activités du site s'articuleront autour d'un mail central plaçant la nature au cœur du projet : véritable épine dorsale du quartier, cette promenade paysagère s'étendra sur 2 km et permettra de relier le Parc EURADOUAI à la Gare et d'aller jusqu'à Gayant Expo et la Scarpe.

Propriétés foncières : terrains de l'emprise à déclasser et terrains voisins :

Origines de propriété des parcelles comprises dans l'emprise foncière à déclasser :

Les parcelles constituant l'ensemble immobilier objet du déclassement ont toutes été acquises par DOUAISSIS AGGLO (à l'époque le SMAEZI) en 1997 ; la Communauté d'Agglomération est propriétaire de ces terrains depuis 27 ans et les a affectés à un usage de parking public.

Terrains voisins :

Le parking à déclasser figure ci-dessous en rouge ; les terrains qui entourent ce parking sont propriété de DOUAISSIS AGGLO le long de la Rue Gabriel Fauré et de la RD 917.

A l'Est, les terrains des habitations de la Rue Claude Debussy sont propriété de SIA HABITAT, Acteur majeur du logement social en Région Hauts de France.



L'emprise à déclasser destinée au programme des Hôtels figure en noir (lot n°2) sur le plan ci-dessus.

Au sein des orientations voulues pour le quartier d'affaires, le secteur de la Rue Gabriel Fauré est celui désigné pour accueillir en partie l'implantation d'Hôtels. L'emprise concernée par la présente enquête est située en entrée de zone, proche de la route de Tournai (D 917) qui est une des grandes artères principales de la Ville.

Les autres lots ou îlots sont voués à abriter chacun une activité ou un équipement, selon le programme suivant :

ILOTS PRIVÉS		SURFACE M ²	SDP M ²
1	TERTIAIRE LOGEMENTS	1 300 m ²	3 600 m ²
2	APPART HÔTEL / HOTEL	9 858 m ²	5 178 m ²
3	TERTIAIRE LOGEMENTS	9 986 m ²	20 000 à 30 000 m ²
4	TERTIAIRE ET SERVICES	5 425 m ²	4 700 m ²
5	FRANCE TRAVAIL, DUACOM, CRÈCHE	9 223 m ²	3 250 m ²
6	GÉOMÈTRES, DATA CENTER NORIANCE, COVEA	8 172 m ²	4 300 m ²
7	MAISONS ET CITÉS	11 104 m ²	6 650 m ²
8	TERTIAIRE ET SERVICES	17 845 m ²	8 200 m ²
9	TERTIAIRE ET SERVICES	15 694 m ²	13 800 m ²
10	MUSÉE ALAE	7 043 m ²	4 700 m ²

PARKINGS	PLACES
PK1	100 PLACES
PK2	130 PLACES
SILO	600 PLACES

Le parking objet du déclassement a été identifié comme un équipement destiné à être vendu, dans le cadre de la réalisation des grands projets futurs de la ZAC, suite à l'approbation officielle par les Elus du Dossier modificatif de réalisation de la ZAC en Octobre 2023.

1.1.7. Les Enjeux du Déclassement :

Situation actuelle :

La zone objet du Déclassement comporte du stationnement automobile ; elle est ouverte au Public et est accessible sans restriction.

Depuis quelques mois, l'accès a été limité en raison des travaux qui sont menés dans le cadre de l'aménagement du quartier d'affaires, et notamment ceux liés à la création d'un giratoire sur la RD 917.

Historiquement, ce Parking d'une capacité de 315 places environ était peu utilisé : les usagers principaux étaient surtout des particuliers qui travaillent dans les bureaux ou locaux d'EURADOUAI ou qui s'y rendent pour des visites professionnelles. Le parking servait parfois au stationnement de caravanes lors d'occupation par des gens du voyage.

L'équipement était cependant entièrement occupé lors de grosses manifestations dans le parc voisin Gayant Expo : Foire de Septembre, grands concerts, grandes expositions...

La couche de roulement est en bon état, le site est propre.

L'éclairage est obsolète : entre les places de stationnement existent quelques grands mats avec projecteurs, mais ces ouvrages sont hors service.

Concernant les réseaux, les réseaux d'eau potable et d'assainissement qui desserviront le projet sont à créer dans le cadre des aménagements de la ZAC.

Les réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication existent, mais seront confortés pour permettre la réalisation du projet.

Actuellement, en lien avec les travaux de réalisation du giratoire d'entrée pour l'accès à EURADOUAI, une base vie a été implantée sur le parking pour les employés de l'Entreprise EJM Nord (Secteur Douai) qui se rendent sur le chantier.

Le terrain mis à disposition convient parfaitement à l'hébergement de cette base vie, étant donné sa proximité avec le chantier ; en raison du caractère continu de la présence de la base vie et la longue période d'utilisation du site par le bénéficiaire de l'autorisation, une convention d'occupation du domaine public a été conclue entre la Société EJM Nord et DOUAISSIS AGGLO.

Situation projetée & Enjeux du Déclassement :

A/ Devenir de l'emprise déclassée :

Dans l'optique de sa cession, le bien immobilier a fait l'objet de plusieurs interventions comme la réalisation de divers sondages et études de sols, l'abattage de quelques arbres et des travaux de démolition.

Ces travaux participent à une opération globale de requalification des voiries et espaces publics du secteur, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC EURADOUAI.

La zone déclassée perdra à terme son usage premier de stationnement public, puisqu'elle est destinée à être cédée à un Promoteur (Groupe FHB HOLDING) qui en fera un usage privé.

Ce dernier compte développer sur l'emprise foncière concernée un programme immobilier qui comprendra l'implantation de deux hôtels ainsi que d'un parking.

Le site ne sera plus libre d'accès pour le public.

En attendant le déclassement effectif du bien, l'Article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques permet aux parties de conclure la promesse de vente du terrain même s'il appartient encore actuellement au domaine public du vendeur.

Cet article dispose en effet « qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'Autorité Administrative compétente et que les nécessités du Service Public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. »

Le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire a été approuvé par le Conseil Communautaire du 16/02/2024 afin de permettre sa cession future

à la Société FHB HOLDING. Cette décision permettra aux parties de conclure la promesse de vente du terrain en question.

Il est ici précisé que cette promesse de vente sera conclue sous la condition suspensive de son déclassement, lequel doit passer par la réalisation de la présente enquête publique préalable.

La promesse de vente en question sera signée pour la réalisation d'un programme hôtelier avec une échéance de cession du fonds immobilier fixée à 2025.

Le projet de construction développera 5 600 m² environ de surface de plancher et comprendra 144 chambres au total.

Le bâtiment abritera un hôtel 4 étoiles et un Appart' hôtel.

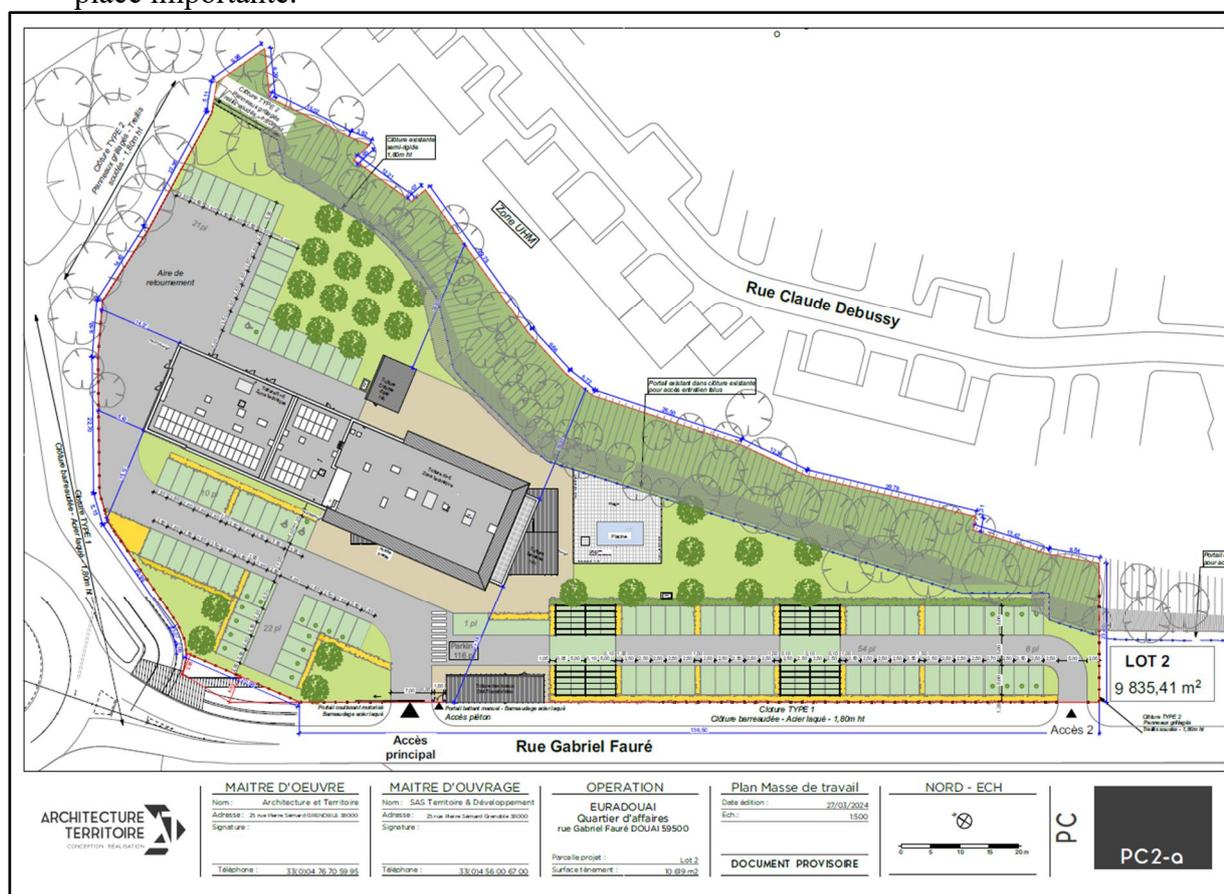
Le projet global envisagé par le promoteur prévoit plusieurs zones de stationnement pour un nombre total de 116 places de parking.

Ces différents espaces de stationnement seront répartis à plusieurs endroits du site comme indiqué sur le plan ci-dessous ; une aire de retournement en enrobé sera également réalisée en sus des voiries intérieures.

Le complexe prévoit enfin l'implantation d'une piscine extérieure avec plage attenante.

L'ensemble sera intégralement clôturé, et l'accès s'y fera par un portail coulissant motorisé.

De nombreux aménagements paysagers et espaces verts seront intégrés et prendront une place importante.



B/ Incidences du Déclassement :

Le Déclassement envisagé s'effectue dans le cadre de la modernisation de la Zone EURADOUAI, en cohérence avec le développement de programmes d'implantation d'immeubles d'activités et de réalisation d'autres équipements de grande ampleur.

La suppression de ce Parc de stationnement n'aura pas de grande incidence pour les Habitants du quartier ou les quelques salariés travaillant dans les entreprises avoisinantes du quartier d'affaires. Une aire de stationnement restera disponible à proximité dans la même rue (maintien

d'un parking d'une centaine de places juste à côté du site déclassé, dans le prolongement de celui-ci), et la disparition de cette offre de parking sera en grande partie compensée par l'apparition future du parking SILO.

Comme nous l'avons déjà évoqué ci-avant, ce parking SILO - équipement moderne et adapté aux nouveaux types de véhicules et pratiques de covoiturage - offrira près de 600 places de stationnement aux usagers et visiteurs du centre d'affaires. L'évolution de l'offre de stationnement induite par le projet rapprochera les personnes de la gare et permettra un accès plus rapide aux quais ainsi qu'aux différents immeubles et équipements du quartier d'affaires.

Au regard du taux d'occupation relativement faible du parking situé sur l'emprise à déclasser, les conséquences sur les possibilités de se stationner sur le site d'EURADOUAI seront donc plus que minimales.

La disparition de ce parc de stationnement apparaît donc tout à fait acceptable au regard de sa perte d'intérêt au fil du temps et en considération de :

- . L'existence d'une offre de stationnement résiduelle dans la même rue,
- . L'implantation future d'un nouveau parking de grande capacité, réalisé par l'aménageur (DOUAISIS AGGLO) au cœur du quartier d'affaires.

Le Déclassement du Bien immobilier puis sa revente, auront une importance primordiale puisqu'ils rendront possible la réalisation d'un programme hôtelier ambitieux et d'envergure dont le territoire douaisien a besoin. L'offre hôtelière dans le secteur de la gare est très limitée ; la volonté de dynamiser le quartier et de le rendre attractif doit s'accompagner de la réalisation de ce type de programme afin de proposer de nouvelles possibilités d'hébergement aux visiteurs, hommes d'affaires, voire touristes qui se rendent à Douai et dans son Agglomération.

2. Le Parcours de la Concertation :

Entre le 1^{er} & le 28 Février 2022, une concertation avec le Public a eu lieu en amont de l'Enquête Publique au sujet de ce Déclassement. Cette concertation, par voie électronique avait pour objet le projet de modification de la ZAC de la Clochette, devenant ZAC EURADOUAI faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Ce projet a été exempté d'Enquête Publique en application de l'Article L 123-2 du Code de l'Environnement.

La ZAC de la Clochette, d'une superficie d'environ 44ha, créée il y a 10 ans, est enclavée entre les voies ferrées, le site industriel MILLET & la Cité de la Clochette. Si, elle a permis l'implantation de plusieurs entreprises, le secteur reste coupé du centre-ville de Douai. Une étude urbaine a mis en avant les objectifs ci-après pour permettre le développement d'un quartier dynamique & attractif :

- Doter le Territoire d'un équipement structurant,
- Poursuivre le développement d'une offre diversifiée & qualitative de locaux économiques,
- Développer & diversifier les capacités d'accueil hôtelières du Territoire,
- Qualifier le parc d'activités en développant les services aux Entreprises,
- Offrir un parking silo mutualisé pour les besoins divers du quartier,
- Créer une passerelle,
- Restructurer l'entrée Nord de la Ville,
- Offrir un lien piéton avec le Parc Gayant,
- Aménager une « promenade paysagère » comme épine dorsale,
- Mettre en œuvre un projet qualitatif.

Globalement les observations recueillies traduisent un avis favorable au projet de modification de la ZAC.

A l'issue de la phase de concertation, le bilan a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 31 Mars 2023. Les observations ont traduit globalement un accueil favorable au projet de modification du Dossier de création de ZAC EURADOUAI.

Ce bilan de synthèse des observations de la participation du Public, par voie électronique, a été approuvé par Délibération du Conseil Communautaire N° 13 du 06 Juillet 2023.

1. L'organisation et le déroulement de la Procédure :

Pour donner suite à sa nomination, le 09 Octobre 2024, le Commissaire Enquêteur a pris contact avec l'Organisateur de l'Enquête Publique afin d'obtenir et vérifier la composition du Dossier de l'Enquête soumis à la consultation du Public. Le Correspondant du Dossier chez Douaisis Agglo, Monsieur Jean BOURBOUZE, a adressé par mail ce dernier, dans sa version finale, le 17 Octobre 2024. Trois rencontres avec cette Personne dont la fonction est Responsable Cessions Immobilières & Assurances, ont été organisées le 04 Septembre, le 09 & le 23 Octobre 2024 afin que le projet soit présenté au Commissaire Enquêteur et que le Dossier dans son format papier soit remis au CE ainsi que le Registre d'Enquête.

Le projet d'Arrêté, portant le N° DAJ-N°2024-38 a été complété, par suite des remarques du C.E. & signé par le Président de Douaisis Agglo, le 10 Septembre 2024.

Deux visites du site ont été réalisées les 9 & 16 Septembre 2024. La dernière a permis de vérifier l'affichage légal & sa conformité au Siège de Douaisis Agglo & sur le site. le 23 Octobre 2024, cet affichage a été vérifié en Mairie de Douai.

L'Enquête Publique a été fixée du Jeudi 24 Octobre 2024 au Vendredi 08 Novembre 2024 inclus, soit 15 jours consécutifs.

Le Siège de l'Enquête Publique se situe au Siège de DOUAISIS AGGLO, situé 746, Rue Jean Perrin - Zone de Dorignies - 59351 DOUAI. L'accueil du Public se fera à cette adresse. Un Registre & un Dossier complet y seront présents.

La salle, mise à disposition pour la tenue de l'Enquête, se situe à proximité immédiate (100 m) dans le bâtiment Eurêka. Pendant toute la durée de l'Enquête, le Public pourra donc y prendre connaissance du Dossier sur support papier et formuler ses Observations sur les Registres d'Enquête Publique mis à disposition : Salle Eurêka au RDC du Bâtiment Eurêka (Annexe du Siège de DOUAISIS AGGLO) 100, Rue Edouard Branly - Entrée B - Zone de Dorignies 59500 DOUAI

Il a été décidé trois permanences aux jours & heures suivants : Le Jeudi 24 Octobre 2024 de 14h à 17h, le Jeudi 31 Octobre 2024 de 9h à 12h & le Vendredi 8 Novembre 2024 de 14h à 17h.

2. La désignation du Commissaire Enquêteur :

En date du 09/10/2024, le Président de Douaisis Agglo a désigné Monsieur Pierre PINTE, Géologue, Retraité Responsable Foncier Environnement, Commissaire Enquêteur, pour mener

l'Enquête Publique relative au Projet de Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai.

3. L'organisation de la Contribution Publique :

La Consultation du Dossier d'Enquête Publique :

Pendant toute la durée de l'Enquête, du Jeudi 24 Octobre 2024 au Vendredi 8 Novembre 2024 inclus, le Dossier d'Enquête Publique était consultable :

- **Au Siège de l'enquête, à savoir le Siège de DOUAISIS AGGLO, situé 746 Rue Jean Perrin - Zone de Dorignies - 59351 DOUAI.** L'accueil du Public s'est fait à cette adresse aux jours & heures habituels d'ouverture, en version papier. La salle mise à disposition pour la tenue de l'Enquête se situe à proximité immédiate (100 m) dans le Bâtiment Eurêka.
- Le Dossier d'Enquête Publique pouvait également être consulté au format numérique pendant toute la durée de l'enquête publique sur **le site Internet de la Communauté (<https://www.douaisis-agglo.com/>)** et sur un poste informatique mis à disposition au sein du Siège aux jours et heures habituels d'ouverture au Public, où il pouvait être téléchargé.

Le Public pouvait présenter ses observations pendant toute la durée de l'Enquête :

- **Au Siège de DOUAISIS AGGLO, situé 746 Rue Jean Perrin - Zone de Dorignies - 59351 DOUAI** aux jours & heures habituels d'ouverture – sur les 2 Registres d'Enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur ;
- **Par mail** à l'adresse suivante : enquête-publique@douaisis-agglo.com.
- **Par voie postale** au Siège de l'Enquête Publique à :

**Monsieur Pierre PINTE,
Commissaire Enquêteur**

**Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé rue Gabriel Fauré à Douai
DOUAISIS AGGLO
746 Rue Jean Perrin - Zone de Dorignies - 59351 DOUAI**

Les observations et propositions déposées par voie électronique (courriels) ainsi que celles envoyées par courrier seront annexées aux 2 Registres de consultation papier.

- **Par écrit et oral lors des permanences du Commissaire Enquêteur.**

Les observations du Public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande, pendant toute la durée de l'Enquête.

Les observations du Public sur les 2 Registres papier sont consultables au Siège de DOUAISIS AGGLO, Siège de l'Enquête.

Toute personne peut par ailleurs obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication de tout ou partie du Dossier d'Enquête Publique auprès de Douaisis Agglo, dès la publication du présent Arrêté d'ouverture et pendant toute la durée de l'Enquête. Il est toutefois rappelé que le dossier sera en ligne & téléchargeable.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu disponible lors de trois permanences à des jours et horaires variés :

Au **Siège de DOUAISIS AGGLO**, les :

- **Le Jeudi 24 Octobre 2024 de 14h à 17h**
- **Le Jeudi 31 Octobre 2024 de 9h à 12h**
- **Le Vendredi 8 Novembre 2024 de 14h à 17h**

2.1. La composition du Dossier d'Enquête :

Dans sa partie administrative :

- L'Arrêté du Président de DOUAISIS AGGLO, portant Ouverture de l'Enquête Publique en vue du Déclassement d'un Parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Faure à Douai N° DAJ-N°2024-38 en date du 10/09/2024,
- La nomination du Commissaire Enquêteur en date du 10/09/2024,

Dans sa partie technique :

Conformément aux dispositions de l'Article R141-6 du Code de la Voirie routière, le Dossier d'Enquête mis à la disposition du Public comprend :

- La Notice explicative,
- Un Plan cadastral,
- Un Plan de situation,
- Un Plan dit de déclassement identifiant les parcelles de l'emprise à déclasser,
- La Liste des Propriétaires riverains de l'emprise à déclasser,
- Un Etat parcellaire,
- La Délibération de lancement de l'Enquête Publique prise par le Conseil Communautaire,
- L'Avis d'Enquête Publique,
- Les Copies de parutions de l'Avis d'Enquête Publique dans deux Journaux régionaux.

2.2. Le déroulement de la Procédure :

Les actions du Commissaire Enquêteur avant le début de la consultation du Public :

- RDV avec Monsieur Jean BOURBOUZE, Responsable Cessions Immobilières & Assurances, le 04/09/2024 au Siège de DOUAISIS AGGLO, pour Remise du Dossier & Modalités d'Organisation,
- RDV avec Monsieur Jean BOURBOUZE & Madame Isabelle LAGORSSE, son Assistante, le 04/09/2024 au Siège de DOUAISIS AGGLO, pour un point sur le Dossier puis visite sur le Terrain,
- Contrôle de la conformité des affichages réglementaires, au Siège de DOUAISIS AGGLO & sur le Terrain, le 16/10/2024,
- RDV avec Mme Isabelle LAGORSSE pour Modalités d'Enquête + Signature & paraphe des 2 Registres + Contrôle affichage de la conformité des affichages réglementaires, au Siège de DOUAISIS AGGLO, sur le Terrain & en Mairie de Douai.

2.3. Les conditions d'information du Public :

L'affichage réglementaire :

- A l'entrée du Siège de DOUAISIS AGGLO, sur le Terrain & en Mairie de Douai, sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération.

Les publications légales :

Les Publications Légales de l'Avis d'Enquête Publique ont été réalisées au moins quinze jours avant le début de l'Enquête et ont été rappelées dans les huit premiers jours de l'Enquête dans la Rubrique « Annonces Légales » deux Journaux diffusés dans le Département (La Voix du Nord & l'Observateur du Douaisis).

1^{ère} Publication : **Voix du Nord : le 09 Octobre 2024 & Observateur du Douaisis : le 10 Octobre 2024,**

2^{ième} Publication : **Voix du Nord : le 31 Octobre 2024 & Observateur du Douaisis : le 31 Octobre 2024.**

2.4. Le climat de l'Enquête :

Le climat de l'Enquête a été respectueux & cordial avec les Services de DOUAISIS AGGLO. Nous n'avons pas eu d'éléments qui sont venus perturber le bon déroulement de l'Enquête. Le seul regret c'est que cette participation citoyenne ait été très faible.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La participation aurait peut-être pu être meilleure si les Permanences avaient eu lieu au sein des locaux de la Mairie de Douai...

2.5. Les modalités de la consultation du Public :

Les Modalités Réglementaires de la Consultation du Public ont été respectées.

2.6. La clôture de l'Enquête :

Le Vendredi 08 Novembre 2024 à 17h, le Commissaire Enquêteur a vérifié la complétude des 2 Dossiers en version papier et les a remis à l'Accueil de Douaisis Agglo pour archivage. Il a vérifié l'accès à celui en version numérisée sur le site internet de Douaisis Agglo. Il est parti avec les 2 Registres d'Enquête clos par ses soins. L'accès au site Internet et surtout la possibilité d'adresser des remarques par les Citoyens a été clos à 23h59 le 08 Novembre 2024 comme cela est prévu réglementairement.

3. Le Compte Rendu de la Contribution Publique :

3.1. Analyse des contributions du Public : Le PV de Synthèse comprenant, les Observations du Public, celles du Commissaire Enquêteur et le Mémoire de Réponse du Récipiendaire :

- Au cours des 3 Permanences, aucun Citoyen ne s'est présenté.
- Aucune observation ou proposition n'a été déposée par voie électronique (courriels) ou par voie postale sur la durée de l'Enquête.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La participation aurait peut-être pu être meilleure si les Permanences avaient eu lieu au sein des locaux de la Mairie de Douai, par exemple, ...

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

N° 1	Le Projet ne va-t-il pas engendrer des nuisances aux Habitants de la Rue Claude Debussy ? Si oui, quelles sont les mesures prises ?
	Réponse du Répondant : Compte tenu de la nature du projet, l'opération ne devrait engendrer ni de vibrations ni de nuisances olfactives. Le projet d'hôtel a été étudié en lien avec les ABF et la ville de Douai pour limiter au maximum l'impact sur la rue Claude Debussy. Des plantations sont actuellement présentes en limite de parcelle avec les logements situés sur la rue Debussy, permettant aussi une limitation de l'impact visuel.
	Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le CE prend note de ces éléments.
N°2	Quelles sont les dispositions qui ont été prises en matière d'éventuels affaissements miniers, de la présence éventuelle de munitions historiques, d'Archéologie ?
	Réponse du Répondant : Les contraintes archéologiques ont été levées sur ce terrain. La ZAC (et par conséquent le terrain concerné) a fait l'objet d'une AST (analyse de sécurité du travail) indiquant le process de sécurisation pyrotechnique des terrassements, des tranchées, et des forages.
	Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le CE prend note de ces éléments.
N°3	Le Site présente des concentrations diffuses en métaux lourds & significatives en HCT, C10 – C40 & HAP. A ce jour, le Site est en partie dépollué, quand le sera t'il totalement ?
	Réponse du Répondant : La ZAC et le terrain du présent projet ont fait l'objet d'un plan de gestion (annexé à l'étude d'impact de la ZAC). Le plan de gestion a déterminé un seuil de coupure des HAP à 180 mg/kg MS Le terrain du présent projet n'est pas concerné par ce seuil de coupure. Douais Agglo dépollue le foncier en fonction de ses obligations et pour répondre à l'objet du projet : dépollution partielle, maintien des terres excavées sur site qui seront recouvertes ou mises en merlon.
	Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le CE prend note de ces éléments.
N°4	Quelles sont les dispositions prises afin que le Site ne devienne pas une zone de non droit, le lieu de trafics divers & variés ? Comment sera t'il sécurisé ?
	Réponse du Répondant : Dès son déclassement, le foncier sur lequel est implanté le parking actuel objet de l'enquête publique a vocation à être cédé à un investisseur pour bâtir un hôtel et aménager les extérieurs, avec présence d'une clôture périphérique et un contrôle d'accès. Si le projet d'hôtel ne pouvait in fine aboutir, dans l'immédiat DOUAISIS AGGLO assure une veille régulière et prend les mesures immédiates en coordination avec les forces de l'ordre en cas d'usage illicite. Le complexe Hôtel-Appart 'hôtel sera intégralement clôturé et sécurisé : ce projet

	ne devrait donc pas devenir une zone de non droit. L'ensemble de la ZAC a fait l'objet d'une étude ESSP.
	Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le CE prend note de ces éléments.
N°4	De nouvelles espèces pourront trouver refuge au sein du futur Site. Des mesures seront prises afin d'y favoriser la Biodiversité ? Le CE encourage ces dispositions en faveur de l'Environnement, avec la mise en place, par exemple, de Nichoirs à oiseaux, d'Hôtel à insectes, etc.
	Réponse du Récipiendaire : La ZAC a fait l'objet d'une étude faune flore. Les mesures Eviter Réduire Compenser (Suite à l'avis du Conseil scientifique régional du patrimoine naturel) ont été les suivantes à l'échelle de la ZAC : <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation du projet en fonction des contraintes écologiques, - Phasage des travaux en fonction du cycle biologique des espèces, - Lutte contre les espèces exotiques envahissantes, - Création et restauration d'habitats favorables à la Linéaire couchée, - Restauration d'habitats favorables au lézard des murailles, - Restauration d'habitats favorables aux oiseaux et chiroptères, - Intégration de gîtes à chiroptères au niveau des bâtiments, - Intégration de nichoirs pour les oiseaux anthropophiles au niveau des bâtiments de la ZAC, des projets de construction, - Suivi écologique en phase chantier. Limitation de la pollution lumineuse avec la mise en place d'éclairage avec une température de couleur de 2700 K et la mise en place de détection de présence. Le terrain issu du présent projet présente principalement : <ul style="list-style-type: none"> - Une présence d'espèces envahissantes de type Reynoutria Japonica et Robinia Pseudoacacia - Des oiseaux nicheurs patrimoniaux de type Etourneau sansonnet dans la végétation entre le projet et les riverains de la rue Claude Debussy – Végétation maintenue sur le futur projet
	Commentaires du Commissaire Enquêteur : Le CE prend note de ces éléments.

4. Conclusions du Rapport :

L'Enquête Publique s'est déroulée en conformité avec la Réglementation et l'Arrêté du Président de DOUAISIS AGGLO en date du 10 Septembre 2024. Elle s'est tenue sur une durée de 15 jours consécutifs. Aucune difficulté rencontrée qui aurait pu remettre en cause l'intégrité de l'Enquête et sa régularité.

Les conditions d'accueil du Public au Siège de l'Enquête, Siège de DOUAISIS AGGLO, ont été satisfaisantes.

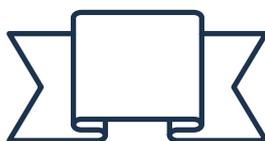
La coopération des Services de DOUAISIS AGGLO a été conforme et respectueuse de la Procédure.

Le Commissaire Enquêteur n'est pas un expert mais **un professionnel de la Procédure de l'Enquête Publique**. Il est un Collaborateur occasionnel du Service Public dont le Rapport a pour objet d'éclairer l'Autorité compétente au moment de sa prise de décision.

Pour comprendre tous les enjeux du projet soumis à l'enquête il a besoin de toute l'information disponible.

Fait à Noyelles Godault, le 06 Décembre 2024.

Pierre PINTE
Commissaire Enquêteur.



Sommaire :

Contenu :

1. Cadre général :.....	3
1.1 Présentation et cadre de l'Enquête :	3
2. Organisation et déroulement de l'Enquête :	6
2.1. L'organisation de l'Enquête publique :	6
2.2. Le déroulement de l'Enquête :	8
3. Les conclusions du Commissaire Enquêteur :.....	8
3.1 Conclusions partielles :	8
3.1.1. Conclusions liées à l'étude du Dossier :.....	10
3.1.2. Conclusions liées à l'élaboration du Projet :.....	12
3.1.3. Conclusions liées à l'analyse des observations du Public :	13
3.1.4. La Synthèse de l'Argumentaire :.....	13
3.2. La Conclusion Générale :.....	15
4. L'avis du Commissaire Enquêteur sur le Projet de Déclassement d'un Parc de Stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai :	15

Lexique :

<i>A.B.F.</i>	Architecte des Bâtiments de France
<i>A.S.T.</i>	Analyse de Sécurité au Travail
<i>C.E.</i>	Commissaire Enquêteur.
<i>C.E.N.</i>	Conservatoire des Espaces naturels
<i>C.G.3. P.</i>	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
<i>C.G.C.T.</i>	Code Général des Collectivités Territoriales
<i>D.G.S.</i>	Direction Générale des Services
<i>E.P.</i>	Enquête Publique.
<i>E.P.F.</i>	Etablissement Public Foncier
<i>E.S.S.P.</i>	Etude de Sûreté et de Sécurité Publique
<i>H.A.P.</i>	Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
<i>H.C.T.</i>	HydroCarbures Totaux
<i>H.B.N.P.C.</i>	Houillères du Bassin du Nord Pas de Calais
<i>I.C.P.E.</i>	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<i>N.G.F.</i>	Nivellement Général de France : Réseau de repères altimétriques disséminés sur le Territoire National.
<i>O.A.P.</i>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<i>P.A.D.D.</i>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<i>P.L.U.</i>	Plan Local d'Urbanisme
<i>P.M.R.</i>	Personne à Mobilité Réduite.
<i>R.D.</i>	Route Départementale
<i>S.A.G.E.</i>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<i>S.Co.T.</i>	Schéma de Cohérence Territoriale
<i>S.M.A.E.Z.I.</i>	Syndicat Mixte pour l'Aménagement et l'Equipement des Zones Industrielles de la Région de Douai
<i>S.M.T.D.</i>	Syndicat Mixte des Transports du Douaisis
<i>S.N.C.F.</i>	Société Nationale des Chemins de Fer Français
<i>S.R.A.D.D.E.T.</i>	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
<i>S.U.P.</i>	Servitude d'Utilité Publique
<i>T.G.V.</i>	Train à Grande Vitesse
<i>V.R.D.</i>	Voirie et Réseau Divers
<i>Z.A.C.</i>	Zone d'Aménagement Concerté.
<i>Z.N.I.E.F.F.</i>	Zone Nationale d'Intérêt Faunistique & Floristique

1. Cadre général :

1.1 Présentation et cadre de l'Enquête :

Conformément à la Règlementation en vigueur, est menée le projet de Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai. Cette Enquête est définie par l'Article L 141-3 du Code de la Voirie Routière, qui régit le déclassement des emprises du Domaine Public routier.

Cet Article précise que lorsque « l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une Enquête Publique, organisée conformément aux dispositions des Articles R 141 & suivants du Code de la Voirie routière & des Articles L 134-1 & L 134-2, R134-3 à R134-32 du Code Général des Relations entre le Public & l'Administration.

Cette Enquête est réalisée sous l'égide d'un Commissaire Enquêteur, indépendant, afin de vérifier que le Projet n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population & notamment des riverains & usagers de la voie.

A l'issue de l'Enquête publique, & sous réserve de l'avis du Commissaire Enquêteur, DOUAISIS AGGLO pourra décider de déclasser le bien immobilier concerné.

Le déclassement effectif de ce bien devra être prononcé par le Conseil Communautaire.

Douais Agglo est une Communauté d'Agglomération française, située dans le Département du Nord et la Région Hauts-de-France, Arrondissement de Douai.

La Communauté d'Agglomération compte 148 582 habitants (2021) sur une superficie de 235,70 km², soit une densité 630 hab./km².

Douais Agglo administre une partie du Territoire de l'ancien Bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, et une partie en est situé en zone d'affaissement minier.

La Communauté d'Agglomération est composée des 35 Communes. Le territoire se caractérise par un centre urbain axé autour de Douai (près de 40 000 habitants), composé de huit communes représentant 58 % de la population du territoire, autour duquel gravite une ceinture urbaine de 13 communes regroupant 31 % de la population communautaire. La population restante (11 %) est répartie dans 14 communes rurales situées au Sud et au Nord du territoire.

Le territoire de Douais Agglo est servi par un réseau dense de transports. Les axes de communication sont nombreux à Douai et font d'elle une ville carrefour. La gare de Douai occupe une place importante dans cette organisation.

Conformément aux dispositions légales, la Communauté d'Agglomération a pour objet d'associer au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire un projet commun de développement urbain et d'aménagement du Territoire.

À travers la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue, Douais Agglo assure un développement durable du Territoire. Elle constitue en effet un réseau de continuités terrestres et aquatiques, avec 200 km de chemins de randonnée et 145 km de cours d'eau, ruisseaux, rivières et fossés.

L'occupation des sols de la Commune est marquée par l'importance des territoires artificialisés (81,1 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (73,9 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : zones urbanisées (54,6 %), zones industrielles ou commerciales et

réseaux de communication (22,3 %), terres arables (13,4 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (4,3 %), prairies (3,4 %), zones agricoles hétérogènes (1,9 %), forêts (0,1 %).

Le Projet a pour objet de :

Douai, en tant que Ville-centre du Grand Douaisis, se doit de développer une Politique d'Aménagement exemplaire et des Fonctions Urbaines supérieures telles que l'Enseignement, la Culture, le Tourisme, un Tertiaire à forte valeur ajoutée, etc., qui contribuent à améliorer l'image du Territoire & à renforcer son attractivité.

Ce Secteur & ses alentours offrent un Potentiel particulier. C'est la porte d'entrée principale de la Ville & du Douaisis au travers d'une Gare d'envergure régionale & un Secteur jouissant de la proximité :

- D'un ensemble patrimonial inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO,
- D'un équipement culturel majeur de loisirs (Gayant Expo),
- D'espaces verts et de nature à rayonnement supra-territorial : Parc J VERNIER, Bords de la Scarpe.

Ce Secteur accueille de nombreuses friches & espaces urbains mutables.

Le SCoT reconnaît l'importance de la zone puisqu'elle a été identifiée comme « un Territoire de Projet » idéal pour capter des emplois & des résidents dans la Ville-centre.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T.), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) & le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) priorise la mobilisation du Foncier en renouvellement urbain pour assurer le développement de la Ville.

A ce titre, ce Secteur est stratégique : en entrée de Ville, dans un cœur urbain constitué, à proximité immédiate d'équipements de transports collectifs majeurs & accueillant plusieurs friches & opportunités foncières.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dans sa dernière version en date du 17/03/2023, classe le Site en Zone UE1 : Zone urbaine mixte correspondant au Quartier & grand Projet urbain « EuraDouai », accueillant des logements à usage d'habitation (hors hébergement), des commerces (hébergement hôtelier & touristique), des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des activités tertiaires (bureaux, centre de congrès & d'exposition) ainsi que des équipements d'intérêt collectif & Services Publiques.

L'O.A.P. Gare Scarpe Vauban vise à assurer la cohérence d'ensemble d'un périmètre aux identités diverses bien que complémentaires. Elle intègre 3 Secteurs dont celui d'EURADOUAI.

Ce Secteur à l'Est des Voies ferrées, est totalement couvert par un périmètre de ZAC : Zone d'Aménagement Concerté, communautaire à vocation mixte. DOUAISIS AGGLO a réalisé une étude urbaine pour déterminer l'avenir de la zone en 2021 & s'est engagée activement dans l'aménagement de la Zone (modification du Dossier ZAC, Dossier Loi sur l'Eau...).

Ce quartier d'affaire s'accompagnera :

- D'une passerelle reliant la Gare & le Centre-Ville à la ZAC & au Quartier de la Clochette,
- D'un parking silo ;

Il devra s'articuler avec Gayant Expo qui se trouve de l'autre côté du Pont de Lille.

Ce Quartier donnera une place importante à la Biodiversité avec notamment la création d'une colonne vertébrale végétale d'envergure via :

- Un mail planté,
- L'aménagement de noues paysagères infiltrantes,
- Un traitement paysager des espaces de stationnements,
- & un traitement qualitatif de l'éclairage & des ambiances lumineuses.

Le délai de mise en œuvre opérationnelle est attendu à court terme.

A ce titre, la Ville de Douai, compte de multiples richesses potentielles & avérées pour la Biodiversité : la Scarpe intérieure, la Scarpe canalisée, leurs berges, des espaces plantés, des alignements d'arbres, des Parcs & Jardins publics. Certains font l'objet d'un travail partenarial avec le Conservatoire des Espaces naturels (CEN). Il y a aussi des cœurs d'îlots verts privés.

Ces espaces offrent aux Douaisiens & aux Usagers de la Ville, un cadre de vie de grande qualité.

Cependant, il ne faut pas oublier que ces espaces peuvent être soumis à des pressions extérieures (urbanisation, pollutions, changement climatique...) pouvant entraîner leur disparition ou leur dégradation.

Par ailleurs, le Territoire douaisien constitue une ressource majeure pour l'alimentation en eau potable de la Région. Plusieurs enjeux & risques sont présents :

La nappe est ponctuellement subaffleurante le long de la Scarpe, sur le secteur de la Clochette, de Frais Marais, & du futur Quartier EURADOUAI, derrière la Gare,

La moitié Est de la Commune est une zone vulnérable des Aires d'Alimentation & de Captage,

Le SAGE indique que cette ressource est touchée par des pollutions diffuses & diversifiées ainsi que par le dérèglement climatique (sécheresses, canicules, hivers plus doux & épisodes pluvieux extrêmes). Elle connaît par conséquent une dégradation de sa qualité & des tensions sur ces quantités.

La présence de l'eau sur Douai s'accompagne également de risques : inondations liées à de fortes pluies, à de fortes crues ou de remontées de nappes.

Face à ce contexte, la Municipalité souhaite préserver & valoriser les espaces végétalisés & jardinés de Douai, qui constituent un Patrimoine à part entière au même titre que le Patrimoine bâti, & travailler à une préservation & une gestion durable de l'eau en Ville.

La présente Enquête a pour objet le déclassement d'un terrain à usage de parking public situé rue Gabriel Fauré à Douai dans le quartier d'affaires dénommé EURADOUAI.

Ce déclassement a pour objectif de sortir ce foncier du Domaine Public préalablement à sa cession, en vue de l'implantation d'un complexe hôtelier avec places de parking.

L'ensemble immobilier concerné, en tant que zone de stationnement automobile ouverte au public, fait actuellement partie du domaine public de DOUAISIS AGGLO au sens de l'Article L. 2111-1 et suivants du Code de la Propriété des Personnes Publiques, comme ayant été affecté à l'usage direct du Public.

Aussi, le bien immobilier en question doit faire l'objet d'un déclassement et d'une désaffectation préalables à sa vente, afin de l'intégrer dans le domaine privé de la Collectivité, les biens du domaine public étant inaliénables.

Une fois achevées ces formalités préalables, ce terrain à usage de parking pourra être cédé à un promoteur qui a pour projet d'y réaliser la construction d'un hôtel 4 étoiles et d'un appart' hôtel.

Le Conseil Communautaire de DOUAISIS AGGLO du 16/02/2024 a approuvé le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire ; la vente définitive de l'ensemble immobilier ne pourra toutefois intervenir qu'après déclassement effectif du bien.

Une notice, présente dans le Dossier d'Enquête, a vocation à exposer le contexte réglementaire, à décrire le site actuel et le projet de déclassement envisagé.

2. Organisation et déroulement de l'Enquête :

2.1. L'organisation de l'Enquête publique :

En date du 10/09/2024, Monsieur Christian POIRET, Président de DOUAISIS AGGLO, a désigné Monsieur Pierre PINTE, Géologue, Retraité Responsable Foncier Environnement, Commissaire Enquêteur pour mener l'Enquête Publique relative au Projet de Déclassement d'un Parc de stationnement automobile, situé Rue Gabriel Faure à Douai.

L'Enquête Publique s'est déroulée **du Jeudi 24 Octobre 2024 à 9h au Vendredi 08 Novembre 2024 à 17h inclus**, soit 15 jours consécutifs.

L'organisation de l'Enquête a été définie par un Arrêté du Président de DOUAISIS AGGLO en date du 10 Septembre 2024, portant le référence : DAJ-N°2024-38.

Pendant toute la durée de l'enquête, du Jeudi 24 Octobre 2024 à 9h au Vendredi 08 Novembre 2024 à 17h inclus, le dossier d'Enquête Publique était consultable :

- **Au Siège de l'Enquête, situé au Siège de DOUAISIS AGGLO**, (746, Rue Jean Perrin, Zone de Dorignies 59351 DOUAI) et en salle Eurêka au RDC du Bâtiment Eurêka (Annexe du Siège de DOUAISIS AGGLO), (100, Rue Edouard Branly, entrée B Zone de Dorignies 59500 DOUAI) aux jours & heures habituels d'ouverture, en version papier.
- Le dossier d'Enquête Publique pouvait également être consulté au format numérique pendant toute la durée de l'enquête publique sur **le site Internet de la Communauté** à l'adresse suivante : <https://www.douaisis-agglo.com/> et sur un poste informatique mis à disposition au sein du Siège aux jours et heures habituels d'ouverture au public, où il pouvait être téléchargé.
- *Le public pouvait présenter ses observations pendant toute la durée de l'Enquête :*
 - **Au Siège de DOUAISIS AGGLO**, (746, Rue Jean Perrin, Zone de Dorignies 59351 DOUAI) aux jours & heures habituels d'ouverture – sur les Registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur ;
 - **Par mail** à l'adresse suivante : enquete-publique@douaisis-agglo.com
 - **Par voie postale** au siège de l'Enquête Publique à :

Monsieur Pierre PINTE,
Commissaire Enquêteur
Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé rue Gabriel Fauré à Douai
DOUAISIS AGGLO
746 Rue Jean Perrin - Zone de Dorignies - 59351 DOUAI

Les observations et propositions déposées par voie électronique (courriels) ainsi que celles envoyées par courrier seront annexées aux Registres de consultation papier.

- **Par écrit et oral lors des permanences du Commissaire Enquêteur.**

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations du Public sur les Registres papier sont consultables au Siège de Douaisis Agglo, Siège de l'Enquête.

Toute personne peut par ailleurs obtenir, sur sa demande et à ses frais, communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique auprès de Douaisis Agglo dès la publication du présent arrêté d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête. Il est toutefois rappelé que le dossier sera en ligne & téléchargeable.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu disponible lors de trois permanences à des jours et horaires variés ;

Au Siège de DOUAISIS AGGLO, les :

- **Le Jeudi 24 Octobre 2024 de 14h à 17h**
- **Le Jeudi 31 Octobre 2024 de 9h à 12h**
- **Le Vendredi 8 Novembre 2024 de 14h à 17h**

Des publicités légales ont été publiées dans deux journaux régionaux qualifiés.

- Les Publications Légales de l'Avis d'Enquête Publique ont été réalisées au moins quinze jours avant le début de l'Enquête et ont été rappelées dans les huit premiers jours de l'Enquête dans la rubrique « Annonces Légales » de deux journaux diffusés dans le Département (La Voix du Nord & Nord Eclair). A noter qu'un Article sur le Projet figurait aussi dans le Bulletin Municipal de Décembre 2023.
- **1ère Publication :** Voix du Nord : le 09 Octobre 2024 & Observateur du Douaisis : le 10 Octobre 2024,
- **2ième Publication :** Voix du Nord : le 31 Octobre 2024 & Observateur du Douaisis : le 31 Octobre 2024.

L'affichage réglementaire :

- Au Siège de DOUAISIS AGGLO (à l'extérieur, au niveau de l'Entrée) & sur son site Internet
- En 2 endroits du site du Projet envisagé.

L'affichage supplémentaire :

- En Mairie de DOUAI

Le Dossier d'Enquête Publique pouvait également être consulté au format numérique pendant toute la durée de l'Enquête Publique sur **le site Internet de DOUAISIS AGGLO** à l'adresse suivante : <https://www.douaisis-agglo.com/> et sur un poste informatique mis à disposition au sein du Siège aux jours et heures habituels d'ouverture au public, où il pouvait être téléchargé.

2.2. Le déroulement de l'Enquête :

Le climat de l'Enquête a été respectueux & cordial avec les Services de la Communauté. Nous n'avons pas eu d'éléments qui sont venus perturber le bon déroulement de l'Enquête. Le seul regret c'est que cette participation citoyenne ait été très faible.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La participation aurait peut-être pu être meilleure si les Permanences avaient eu lieu dans les locaux de la Mairie de Douai...

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur constate que les conditions règlementaires d'accueil du Public ont bien été respectées. Que le Président, ses Services & l'Accueil se sont rendus disponibles & ont répondu aux demandes du CE, il tient à les en remercier.

La relation avec les Services de la Communauté a été bonne, les demandes du Commissaire Enquêteur ont fait l'objet de réponses précises & étoffées.

3. Les conclusions du Commissaire Enquêteur :

3.1 Conclusions partielles :

Pour établir et argumenter son avis, qui n'est que son intime conviction, le Commissaire Enquêteur a construit sa réflexion sur les considérants suivants ;

- Considérant le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses Articles L. 5211-9 et L. 5211-10,
- Considérant le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques,
- Considérant le Code des Relations entre le Public et l'Administration (Articles L. 134-1 et L. 134-2, Articles R. 134-1 à R. 134-32),

- Considérant le Code de la Voirie Routière (Articles L. 141-3 à L. 141-7 et R. 141-4 à R. 141-10) fixant les modalités de l'Enquête Publique préalable au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales,
- Considérant l'Avis du Domaine sur la Valeur vénale du Bien, en date du 22 Septembre 2023,
- Considérant la Délibération du Conseil Communautaire N° 13 du 06 Juillet 2023, relative au Bilan de la Procédure de participation du Public, par voie électronique, sur le Dossier modificatif de création du Quartier d'affaires EURADOUAI – Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Clochette, devenant « ZAC EuraDouai ».
- Considérant la Délibération du Conseil Communautaire du 30 Novembre 2023 approuvant la vente de ce Terrain à la Société FHB HOLDING,
- Considérant la Délibération n°1 du Conseil Communautaire du 16 Février 2024 approuvant le principe de désaffectation du bien situé dans le Quartier d'Affaires EURADOUAI, à usage de parking public,
- Considérant la Délibération n°9 du Conseil Communautaire du 11 Juillet 2024 approuvant le cahier des Charges de cession de Terrain & du cahier de prescriptions urbaines,
- Considérant la Délibération n°10 du Conseil Communautaire du 11 Juillet 2024 approuvant le lancement d'une enquête publique de déclassement de ce terrain à usage de parking situé Rue Gabriel Fauré à Douai, en vue de sa cession,
- Considérant les pièces du Dossier soumis à l'Enquête Publique, relative au projet de déclassement de ce bien du Domaine Public de la Collectivité en nature de voiries et d'espaces publics,
- Considérant l'Article L. 141-12 du Code de la Voirie Routière,
- Considérant le Règlement de la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Douai, en date du 17 Mars 2023,
- Considérant l'OAP : Gare Scarpe Vauban,
- Considérant l'OAP : Patrimoine Paysager & Biodiversité,
- Considérant le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la Zone d'Aménagement concerté EURADOUAI en date de Juillet 2024,
- Considérant l'Etude « Diagnostic complémentaire de pollution des sols & des gaz du sol » réalisée par la Société O.G.I. en date du 28 Juin 2021,
- Considérant le Rapport sur les Investigations complémentaires sur les sols de la ZAC EURADOUAI réalisées en Juillet 2022
- Considérant l'Arrêté du Maire N° DAJ-N° 2024-38 du 10 Septembre 2024, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique en vue du Déclassement d'un Parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Faure à Douai,
- Considérant ce même Arrêté, désignant Monsieur Pierre PINTE, Commissaire Enquêteur.
- Considérant les visites sur site, de son environnement, les recherches du Commissaire Enquêteur sur Internet,

Le Commissaire Enquêteur formule les avis suivants :

3.1.1. Conclusions liées à l'étude du Dossier :

Les grandes orientations du Projet sont :

Un complexe hôtelier, équipement majeur du futur Quartier d'affaires

Le projet futur envisagé sur l'emprise foncière à déclasser est la construction courant 2025 de deux hôtels :

- Un hôtel Mercure 4 étoiles de 80 chambres,
- Un appart' hôtel Adagio de 64 chambres.

Véritable figure de proue du nouveau quartier d'affaires EURADOUAI, ce complexe hôtelier qualitatif et haut de gamme constitue un des cinq équipements majeurs et emblématiques du futur site. Il complète ainsi la liste de 4 autres grandes réalisations projetées dans les quelques années qui viennent :

→ La passerelle piétonne, véritable symbole du projet EURADOUAI, qui surplombera les 300 m de voies ferrées et reliera la gare au nouveau Parc d'affaires.

→ Le Parking SILO, situé au pied de la passerelle, qui proposera 600 places sur 5 niveaux. Avec un toit doté de 1 400 m² de panneaux photovoltaïques pour alimenter les bornes électriques, cet équipement à l'architecture moderne fera la part belle au covoiturage, à l'autopartage et aux véhicules électriques (présence de 35 points de recharge).

→ ALAE, l'Atelier du Livre d'Art et de l'Estampe, qui accueillera les collections de l'Imprimerie Nationale et qui comprendra un espace de lecture publique.

→ Le mail central, allée piétonne bordée d'arbres destinée aux promenades publiques. Cette artère verdoyante se déploiera sur 2 km.

Le projet s'inscrit plus largement dans le processus de redynamisation et de modernisation du quartier de la gare et répond à une volonté de proposer une offre d'hôtellerie premium à un endroit stratégique sur le territoire. L'atout principal du site est sa localisation, à proximité des grands axes, de la gare SNCF, des bâtiments d'activités d'EURADOUAI et de la Halle Gayant Expo.

La réalisation du projet participera à donner une attractivité grandissante au site EURADOUAI.

Contexte et enjeux du projet soumis à l'Enquête :

La présente Enquête Publique est relative à la Procédure préalable au Déclassement d'un parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à DOUAI. Il s'agit d'un Parking localisé sur les parcelles cadastrées Section AR n°570-601-603-605-309-310-311-571-351p-306-307-506-607p-507-569p-305-304p-303p-302p-301p-300p-299p-298p-297p-500p-501p-295p et 609p, pour une superficie totale de 9 835 m² environ.

L'emprise concernée par le Déclassement est constituée d'une zone de stationnement située Rue Gabriel Fauré à Douai, dans le Quartier d'affaires de la ZAC EURADOUAI et à proximité immédiate de la Halle Gayant Expo, Parc des Expositions et Salle de concerts.

Localisée dans le Quartier de la gare de Douai, l'emprise est bordée au sud-ouest par la rue Gabriel Fauré, au nord-ouest par le parc Gayant Expo et la RD 917, à l'est par des habitations

de la rue Claude Debussy. L'emprise est essentiellement utilisée pour du stationnement et est en permanence ouverte au public.

Ce terrain devant être déclassé en vue d'une cession ultérieure, un plan de déclassement (qui fera office aussi de plan de vente provisoire) a été établi par le Géomètre en Août 2023, puis légèrement modifié en Avril 2024.

Devenir de l'emprise déclassée :

Dans l'optique de sa cession, le bien immobilier a fait l'objet de plusieurs interventions comme la réalisation de divers sondages et études de sols, l'abattage de quelques arbres et des travaux de démolition.

Ces travaux participent à une opération globale de requalification des voiries et espaces publics du secteur, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC EURADOUAI.

La zone déclassée perdra à terme son usage premier de stationnement public, puisqu'elle est destinée à être cédée à un Promoteur (Groupe FHB HOLDING) qui en fera un usage privé.

Ce dernier compte développer sur l'emprise foncière concernée un programme immobilier qui comprendra l'implantation de deux hôtels ainsi que d'un parking.

Le site ne sera plus libre d'accès pour le public.

En attendant le déclassement effectif du bien, l'Article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques permet aux parties de conclure la promesse de vente du terrain même s'il appartient encore actuellement au domaine public du vendeur.

Cet article dispose en effet « qu'un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'Autorité Administrative compétente et que les nécessités du Service Public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse. »

Le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire a été approuvé par le Conseil Communautaire du 16/02/2024 afin de permettre sa cession future à la Société FHB HOLDING. Cette décision permettra aux parties de conclure la promesse de vente du terrain en question.

Il est ici précisé que cette promesse de vente sera conclue sous la condition suspensive de son déclassement, lequel doit passer par la réalisation de la présente enquête publique préalable.

La promesse de vente en question sera signée pour la réalisation d'un programme hôtelier avec une échéance de cession du fonds immobilier fixée à 2025.

Le projet de construction développera 5 600 m² environ de surface de plancher et comprendra 144 chambres au total.

Le bâtiment abritera un hôtel 4 étoiles et un Apart' hôtel.

Le projet global envisagé par le promoteur prévoit plusieurs zones de stationnement pour un nombre total de 116 places de parking.

Ces différents espaces de stationnement seront répartis à plusieurs endroits du site comme indiqué sur le plan ci-dessous ; une aire de retournement en enrobé sera également réalisée en sus des voiries intérieures.

Le complexe prévoit enfin l'implantation d'une piscine extérieure avec plage attenante.

L'ensemble sera intégralement clôturé, et l'accès s'y fera par un portail coulissant motorisé.

De nombreux aménagements paysagers et espaces verts seront intégrés et prendront une place importante.

Dans sa partie administrative :

L'Arrêté du Président de DOUAISIS AGGLO, portant Ouverture de l'Enquête Publique en vue du Déclassement d'un Parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Faure à Douai N° DAJ-N°2024-38 en date du 10/09/2024,

La nomination du Commissaire Enquêteur en date du 10/09/2024,

Dans sa partie technique :

Conformément aux dispositions de l'Article R141-6 du Code de la Voirie routière, le Dossier d'Enquête mis à la disposition du Public comprend :

- La Notice explicative,
- Un Plan cadastral,
- Un Plan de situation,
- Un Plan dit de déclassement identifiant les parcelles de l'emprise à déclasser,
- La Liste des Propriétaires riverains de l'emprise à déclasser,
- Un Etat parcellaire,
- La Délibération de lancement de l'Enquête Publique prise par le Conseil Communautaire,
- L'Avis d'Enquête Publique,
- Les Copies de parutions de l'Avis d'Enquête Publique dans deux Journaux régionaux.

La justification de l'intérêt général est clairement exprimée, sa conformité avec les documents réglementaires et obligatoires est également largement démontrée.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Le Dossier est clair & complet. Cependant, il aurait pu être complété sur quelques points comme :

- *Les mesures prises si le Projet engendre des nuisances auprès des Riverains,*
- *Les dispositions prises en matière d'éventuels affaissements miniers, vis-à-vis de la présence éventuelle de munitions historiques, d'Archéologie,*
- *Le Site présente des concentrations diffuses en métaux lourds & significatives en HCT, C10 - C40 & HAP. A ce jour, le Site est en partie dépollué, quand le sera t'il totalement ?*
- *Les dispositions prises afin que le site de Projet ne devienne pas une zone de non droit, le lieu de trafics divers & variés,*
- *De nouvelles espèces pourront trouver refuge au sein du futur Site. Quelles sont les mesures seront prises afin d'y favoriser la Biodiversité ?*

3.1.2. Conclusions liées à l'élaboration du Projet :

La zone objet du Déclassement comporte du stationnement automobile ; elle est ouverte au Public et est accessible sans restriction.

Historiquement, ce Parking d'une capacité de 315 places environ était peu utilisé : les usagers principaux étaient surtout des particuliers qui travaillent dans les bureaux ou locaux d'EURADOUAI ou qui s'y rendent pour des visites professionnelles. Le parking servait parfois au stationnement de caravanes lors d'occupation par des gens du voyage.

Le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire a été approuvé par le Conseil Communautaire du 16/02/2024 afin de permettre sa cession future à la Société FHB HOLDING. Cette décision permettra aux parties de conclure la promesse de vente du terrain en question.

Il est ici précisé que cette promesse de vente sera conclue sous la condition suspensive de son déclassement, lequel doit passer par la réalisation de la présente enquête publique préalable.

La promesse de vente en question sera signée pour la réalisation d'un programme hôtelier avec une échéance de cession du fonds immobilier fixée à 2025.

Le projet de construction développera 5 600 m² environ de surface de plancher et comprendra 144 chambres au total.

Le bâtiment abritera un hôtel 4 étoiles et un Apart' hôtel.

Le projet global envisagé par le promoteur prévoit plusieurs zones de stationnement pour un nombre total de 116 places de parking.

3.1.3. Conclusions liées à l'analyse des observations du Public :

- Au cours des 3 Permanences, aucun Citoyen ne s'est présenté.
- Aucune observation ou proposition n'a été déposée par voie électronique (courriels) ou par voie postale sur la durée de l'Enquête.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La participation aurait peut-être pu être meilleure si les Permanences avaient eu lieu dans les locaux de la Mairie de Douai...

3.1.4. La Synthèse de l'Argumentaire :

➤ L'objet de l'Enquête :

Les faits constatés :

Entre le 1^{er} & le 28 Février 2022, une concertation avec le Public a eu lieu en amont de l'Enquête Publique au sujet de ce Déclassement. Cette concertation, par voie électronique avait pour objet le projet de modification de la ZAC de la Clochette, devenant ZAC EURADOUAI faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Ce projet a été exempté d'Enquête Publique en application de l'Article L 123-2 du Code de l'Environnement.

La ZAC de la Clochette, d'une superficie d'environ 44ha, créée il y a 10 ans, est enclavée entre les voies ferrées, le site industriel MILLET & la Cité de la Clochette. Si, elle a permis l'implantation de plusieurs entreprises, le secteur reste coupé du centre-ville de Douai. Une étude urbaine a mis en avant les objectifs ci-après pour permettre le développement d'un quartier dynamique & attractif :

- Doter le Territoire d'un équipement structurant,
- Poursuivre le développement d'une offre diversifiée & qualitative de locaux économiques,
- Développer & diversifier les capacités d'accueil hôtelières du Territoire,

- Qualifier le parc d'activités en développant les services aux Entreprises,
- Offrir un parking silo mutualisé pour les besoins divers du quartier,
- Créer une passerelle,
- Restructurer l'entrée Nord de la Ville,
- Offrir un lien piéton avec le Parc Gayant,
- Aménager une « promenade paysagère » comme épine dorsale,
- Mettre en œuvre un projet qualitatif.

La présente Enquête a pour objet le déclassement d'un terrain à usage de parking public situé rue Gabriel Fauré à Douai dans le quartier d'affaires dénommé EURADOUAI.

Ce déclassement a pour objectif de sortir ce foncier du Domaine Public préalablement à sa cession, en vue de l'implantation d'un complexe hôtelier avec places de parking.

L'ensemble immobilier concerné, en tant que zone de stationnement automobile ouverte au public, fait actuellement partie du domaine public de DOUAISIS AGGLO au sens de l'Article L. 2111-1 et suivants du Code de la Propriété des Personnes Publiques, comme ayant été affecté à l'usage direct du Public.

Aussi, le bien immobilier en question doit faire l'objet d'un déclassement et d'une désaffectation préalables à sa vente, afin de l'intégrer dans le domaine privé de la Collectivité, les biens du domaine public étant inaliénables.

Une fois achevées ces formalités préalables, ce terrain à usage de parking pourra être cédé à un promoteur qui a pour projet d'y réaliser la construction d'un hôtel 4 étoiles et d'un appart' hôtel.

Le Conseil Communautaire de DOUAISIS AGGLO du 16/02/2024 a approuvé le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire ; la vente définitive de l'ensemble immobilier ne pourra toutefois intervenir qu'après déclassement effectif du bien.

L'appréciation du public :

Le principe en lui-même n'a pas été contesté.

➤ L'information du public :

Les faits constatés :

Le Dossier soumis à la Consultation du Public était assez complet & réglementaire.

Entre le 1er & le 28 Février 2022, une concertation avec le Public a eu lieu en amont de l'Enquête Publique au sujet de ce Déclassement. Cette concertation, par voie électronique avait pour objet le projet de modification de la ZAC de la Clochette, devenant ZAC EURADOUAI faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Ce projet a été exempté d'Enquête Publique en application de l'Article L 123-2 du Code de l'Environnement.

Globalement les observations recueillies traduisent un avis favorable au projet de modification de la ZAC.

A l'issue de la phase de concertation, le bilan a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 31 Mars 2023. Les observations ont traduit globalement un accueil favorable au projet de modification du Dossier de création de ZAC EURADOUAI.

Ce bilan de synthèse des observations de la participation du Public, par voie électronique, a été approuvé par Délibération du Conseil Communautaire N° 13 du 06 Juillet 2023.

L'appréciation du public :

Personne n'a commenté, ni contesté ce fait.

3.2. La Conclusion Générale :

L'intérêt général du Projet est clairement établi.

Le Déclassement d'un Parc de stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai, permettra la création :

→ D'un complexe hôtelier, équipement majeur du futur Quartier d'affaires

Le projet futur envisagé sur l'emprise foncière à déclasser est la construction courant 2025 de deux hôtels :

- Un hôtel Mercure 4 étoiles de 80 chambres,
- Un appart' hôtel Adagio de 64 chambres.

Véritable figure de proue du nouveau quartier d'affaires EURADOUAI, ce complexe hôtelier qualitatif et haut de gamme constitue un des cinq équipements majeurs et emblématiques du futur site. Il complète ainsi la liste de 4 autres grandes réalisations projetées dans les quelques années qui viennent :

→ La passerelle piétonne, véritable symbole du projet EURADOUAI, qui surplombera les 300 m de voies ferrées et reliera la gare au nouveau Parc d'affaires.

→ Le Parking SILO, situé au pied de la passerelle, qui proposera 600 places sur 5 niveaux. Avec un toit doté de 1 400 m² de panneaux photovoltaïques pour alimenter les bornes électriques, cet équipement à l'architecture moderne fera la part belle au covoiturage, à l'autopartage et aux véhicules électriques (présence de 35 points de recharge).

4. L'avis du Commissaire Enquêteur sur le Projet de Déclassement d'un Parc de Stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai :

- ✓ Compte tenu de la nature du projet présenté à savoir le Déclassement d'un Parc de Stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai,
- ✓ Par le fait que ce Déclassement a pour objectif de sortir ce foncier du Domaine Public préalablement à sa cession, en vue de l'implantation d'un complexe hôtelier avec places de parking,
- ✓ Par le fait que ce Projet est quelque chose de positif car une fois les formalités préalables achevées, ce terrain à usage de parking pourra être cédé à un Promoteur qui a pour projet d'y réaliser la construction d'un Hôtel 4 étoiles et d'un Appart' hôtel.

- ✓ Par le fait que le Conseil Communautaire de DOUAISIS AGGLO du 16/02/2024 a approuvé le principe de la désaffectation de ce bien du Domaine Public Communautaire,
- ✓ Par le fait que ce Quartier donnera une place importante à la Biodiversité avec notamment la création d'une colonne vertébrale végétale d'envergure via :
 - Un mail planté,
 - L'aménagement de noues paysagères infiltrantes,
 - Un traitement paysager des espaces de stationnements,
 - & un traitement qualitatif de l'éclairage & des ambiances lumineuses.
- ✓ Par le fait des aménagements projetés en vue d'améliorer la qualité de vie des habitants, des liaisons dans la cité & avec les autres quartiers, de valoriser le paysage & le patrimoine en renforçant les équipements présents & d'adapter la cité aux besoins actuels,
- ✓ Compte tenu des appréciations ci-avant exposées dans ses conclusions,

Le Commissaire Enquêteur émet **un avis favorable** au Projet de Déclassement d'un Parc de Stationnement automobile situé Rue Gabriel Fauré à Douai, **avec les Recommandations suivantes :**

1. De bien s'assurer que le Projet ne va pas engendrer des nuisances aux Habitants de la Rue Claude Debussy,
2. De bien respecter le process de sécurisation pyrotechnique des terrassements, des tranchées, et des forages de l'AST,
3. De bien dépolluer le foncier en fonction des obligations pour répondre à l'objet du projet : dépollution partielle, maintien des terres excavées sur site qui seront recouvertes ou mises en merlon.
4. De bien prendre les dispositions afin que le Site ne devienne pas une zone de non droit, le lieu de trafics divers & variés,
5. De bien prendre des dispositions en faveur de l'Environnement & de la Biodiversité.

A Noyelles Godault, le 06 Décembre 2024,

Le Commissaire Enquêteur
Pierre PINTE.

