



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

ETUDE D'IMPACT

**DECLASSEMENT ANTICIPE DU DOMAINE PUBLIC
COMMUNAL DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION**

CT n° 456

sise rue la gare

Du 12 MAI 2025 AU 26 MAI 2025 INCLUS

La présente étude est réalisée en application de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issue de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, dont les termes sont précisés plus bas.



Figure 1 Localisation du foncier objet du déclassement

Le site visé par le projet de déclassement anticipé est celui de l'emprise du terrain dit de la « parking de la gare » (parcelle cadastrée CT 456).

Dans le cadre de sa démarche globale de renouvellement urbain en faveur de son attractivité territoriale, la Ville d'Hazebrouck a identifié ce foncier qui jouxte la gare ferroviaire comme étant particulièrement stratégique.

L'emprise foncière s'inscrit dans une Opération d'Aménagement et de Programmation du PLUI (OAP n°2) qui inclut l'ensemble du pôle gare et participe pleinement à l'objectif de revitalisation du centre-ville.

Ce terrain, actuellement en nature de parking, a vocation à être bâti et à constituer un programme hôtelier, qui enrichira l'offre actuelle et renforcera l'attractivité de la ville centre de l'agglomération.

1. Le contexte

La Ville d'Hazebrouck poursuit sa métamorphose et entend renforcer sa politique d'attractivité du cœur de ville à travers la démarche développée dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville notamment.

Cette attractivité s'appuie notamment sur la présence en coeur de ville d'un pôle gare majeur à l'échelle régionale. Avec 45 TER par jour et 6 300 montées et descentes quotidiennes, la gare d'Hazebrouck irrigue ainsi les principales agglomérations régionales (Dunkerque, Lille, Calais, Boulogne, Béthune, Lens, Arras...). Gare TGV, elle relie la capitale de la Flandre intérieure à la métropole parisienne en moins d'1h30.

Le Pôle Gare d'Hazebrouck est fléché dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire comme un **site stratégique à renforcer**. Il revêt donc un enjeu majeur pour le développement de la ville centre de l'agglomération et de son territoire, c'est pourquoi l'aménagement de ce site fait l'objet d'un intérêt particulier.

Pour matérialiser cette ambition, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été inscrite dans le PLUI afin de planifier l'aménagement du site en plusieurs phases :

A ce jour, le projet de réaménagement se décompose en 4 phases dont 2 sont d'ores et déjà achevées :

- une opération immobilière mixte au nord de la gare le long du Boulevard de l'Abbé Lemire ;
- la pose d'une nouvelle passerelle reliant le Nord et le Sud de la ville ainsi que la construction d'un parking silo de 550 places ;
- la réalisation d'une opération hôtelière ;
- réalisation d'une opération immobilière au nord de la gare.

Il s'agit d'un donc secteur identifié comme la phase 3 de l'OAP « Pôle Gare ». Zone immédiatement constructible, de densité forte. Ce secteur est destiné à accueillir les projets tertiaires, hôteliers et de logements afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines mais aussi de renforcer l'attractivité du secteur gare de la ville d'Hazebrouck.

Le projet hôtelier jouera le rôle « d'articulation urbaine » en créant la séquence manquante entre le bâtiment de la Poste et la gare par la constitution d'un front bâti rue de la gare tout en conservant un passage vers la passerelle.

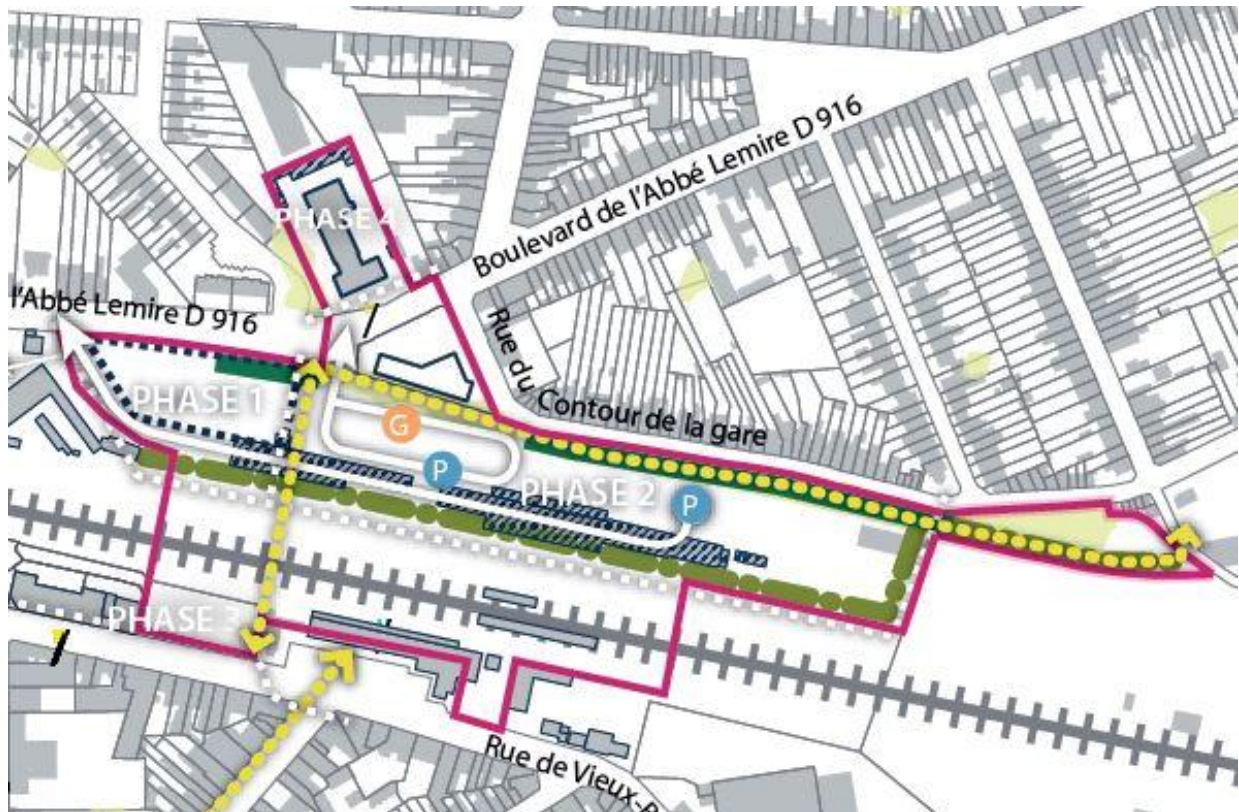


Figure 2 Schéma de principe de l'OAP

2. Le projet

Le projet concerne la partie hôtelière des aménagements : la Ville d'Hazebrouck a décidé de consacrer l'espace actuellement à usage de parking entre la Poste et la gare à l'aménagement d'un projet hôtelier.

L'appel à projets lancé par la ville d'Hazebrouck en octobre 2022 a permis d'identifier un investisseur, pour une cession de l'emprise dès lors que le projet serait mature.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Qualité architecturale : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère.
- Attractivité : amélioration du cadre de vie, proposition d'un projet à l'image ambitieuse en phase avec la qualité urbaine du projet pôle gare et de la nouvelle passerelle.
- Préservation de l'environnement : proposition d'un projet végétal, performance énergétique des bâtiments, propositions sur la gestion d'un chantier en secteur contraint et complexe.

La question du stationnement est abordée et il a été proposé aux investisseurs d'étudier une proposition autour d'une éventuelle mutualisation du stationnement avec le futur pôle d'échange multimodale.

La capacité de stationnement du parking silo est établie à 548 places.

Une zone d'arrêt ou de dépose-minute est envisagée, devant le futur hôtel, depuis la rue de la gare.

Enfin, une zone de stationnement réservée aux bus est à présente sous forme de gare routière côté parking silo, afin de faciliter l'accès des visiteurs au futur hôtel, sans impact sur l'offre de stationnement du parking silo.

3. Identification de l'emprise à céder

L'ensemble de la parcelle de l'actuel parking appartient à la Ville d'Hazebrouck.

L'emprise foncière fait partie du domaine public et référencée au cadastre section CT numéro 456.

La parcelle faisant l'objet de la cession correspond à une surface de 1463 m².

4. Les motifs du déclassement anticipé

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit préalablement respecter une procédure bien précise, encadrée par le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public communal ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de ladite commune.

Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature des avant-contrats de vente.

Dans le cas présent, la désaffectation nécessaire au déclassement, en vue de la cession de l'emprise pour la réalisation du programme hôtelier sur le terrain du parking de la gare aurait, par principe, nécessité la fermeture complète du parc de stationnement correspondant à l'emprise du projet, rendant 68 places inaccessibles au public.

Au regard des problématiques de stationnement en centre-ville, la fermeture d'une partie du parc de stationnement durant plusieurs mois aurait posé un problème pratique pour les résidents, les touristes, les commerçants ; c'est-à-dire à l'ensemble des usagers de cette importante aire de stationnement que constitue le parking de la gare.

C'est en ce sens qu'il a été choisi d'appliquer :

- les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique ;

- l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques ;
- et de recourir à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ces dispositions permettent aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et, par conséquent, de poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de biens leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces biens soit effective au moment du déclassement.

Ainsi, l'outil de déclassement par anticipation permettra à la Ville d'Hazebrouck de signer une promesse synallagmatique de vente portant sur la parcelle CT 456 sans être contrainte de supprimer dès aujourd'hui les places de stationnement participant au confort d'usage des habitants, touristes et professionnels.

Il sera retenu que la procédure de déclassement anticipée est la formule la plus adaptée à la situation de la collectivité, dans l'intérêt des usagers du parking public et pour répondre à la nécessité de mener les projets de renouvellement urbain que porte la Ville d'Hazebrouck.

5. Les enjeux pour l'opération

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n°2016-1691 relative à la transparence et à la modernité de la vie économique, à celle de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et à celles de l'article L 2141- 2 du Code général de la propriété des personnes publiques, une étude d'impact a pour rôle de permettre au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé.

Cette démarche permet de « mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et inconvénients liés à l'opération envisagée. [Elle] apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité »¹

Les contraintes du déclassement anticipé

Le déclassement du domaine public de l'emprise considérée sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ces parcelles seront toujours affectées à un usage public.

L'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public, et dispose, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 avril 2017 que :

¹ Assemblée Nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé (n°3668), 25 avril 2016

« Par dérogation à l'article L2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à un usage public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

Ce délai ne peut excéder trois ans.

Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstruction des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. »

« Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte des aléas, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »

« Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente.

Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

L'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, ce dernier ne pouvant excéder six années concernant le projet d'aménagement du terrain dit du « Parking de la gare » : dans le cas présent, le délai d'intervention de la désaffectation est fixé au commencement des travaux.

L'acte de vente de l'emprise foncière devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, de cette résolution.

Le parking étant situé en zone bleue (2 heures de gratuité), aucune perte de recette n'est à prévoir.

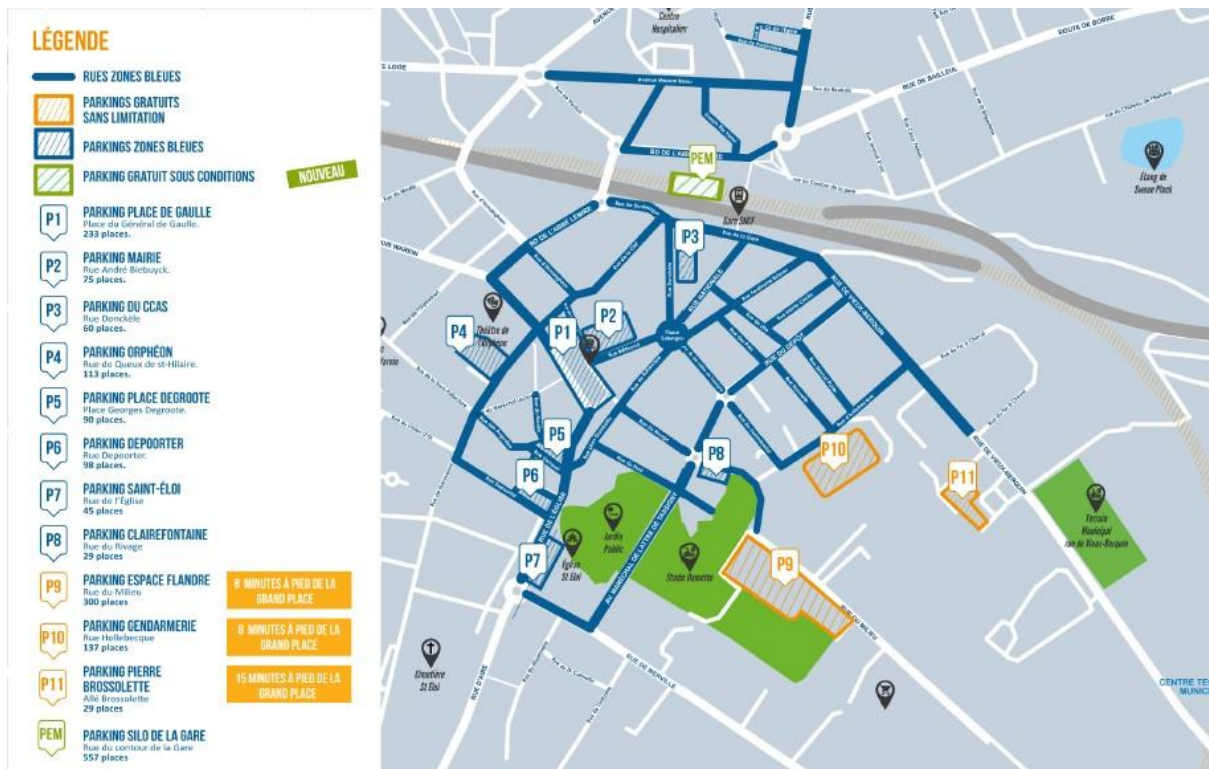


Figure 3 Offre de stationnement disponible sur le centre-ville

La suppression des 68 places de stationnement liée au déclassement anticipé du parking concerné sera largement compensée par une offre alternative de stationnement déjà en place et adaptée aux besoins des usagers. Un nouveau parking silo, récemment mis en service, propose un stationnement gratuit pour les usagers de la gare avec une capacité de 557 places. De plus, dans un rayon de 10 minutes à pied, on trouve 7 parkings répartis sur la zone bleue, offrant au total 743 places. Trois autres parkings offrent quant à eux 466 places gratuites. Ces parkings garantissent une couverture optimale du centre-ville, avec des espaces gratuits dans un rayon immédiat, favorisant ainsi un stationnement flexible pour les usagers. A cela s'ajoute bien entendu le stationnement dans les rues adjacentes. Par ailleurs, la zone bleue, qui permet un stationnement gratuit pendant 2 heures avec un disque, assure une rotation des véhicules, facilitant l'accès aux commerces et services du centre-ville.

Les atouts du déclassement anticipé

Comme expliqué précédemment, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une commune ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public.

Pour être déclassé, le terrain doit ne plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente de l'emprise qui accueillera le projet hôtelier exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

Le déclassement anticipé permet d'engager la vente du terrain à l'opérateur qui sera retenu alors même que l'emprise de l'appel à projets hôtelier est encore utilisée en tant que parc de stationnement.

L'opérateur pourra donc déposer et obtenir un permis de construire sur le terrain communal et, plus généralement, purger toutes les conditions suspensives fixées par le compromis de vente du bien en cause, alors que les usagers du parc de stationnement continueront à utiliser ce service.

Les atouts liés à l'opération elle-même

Le terrain dit du « parking de la gare » a fait l'objet d'une réflexion formalisée dans l'Opération d'Aménagement et de Programmation n°2, inscrite au PLUI de Cœur de Flandre Agglo portant sur la totalité du réaménagement du Pôle Gare.

Le principe d'aménagement global retenu dans l'OAP n°2 impliquera la création de voiries principales motorisées dont le traitement devra permettre une circulation apaisée et des déplacements piétons et cyclistes sécurisés. L'opération assurera une mixité des fonctions (habitat – tertiaire – équipements). Enfin, des liaisons douces seront aménagées au sein des traitements paysagers traversant le site. La transition avec les espaces bâtis limitrophes fera l'objet d'un traitement végétal.

La transformation du parking en un complexe hôtelier représente une opportunité de revitaliser le secteur, en offrant un environnement plus agréable et apaisé. En effet, la disparition d'un stationnement de surface, source de nuisances visuelles et sonores, sera remplacée par un bâtiment conçu pour s'intégrer harmonieusement au paysage urbain, avec des espaces paysagers et une architecture soignée. Cette requalification d'un foncier à usage de parking contribuera à améliorer la qualité du cadre de vie en réduisant la pollution visuelle et en créant un environnement plus calme, propice au bien-être des riverains. De plus, en limitant la présence de véhicules à moteur sur cet espace, l'émission de gaz polluants et de poussières sera réduite, ce qui se traduira par une amélioration de la qualité de l'air dans ce secteur. La mise en place de solutions de mobilité douce autour de l'hôtel, associée à une architecture favorisant les espaces verts, permettra également de renforcer cette dynamique positive, contribuant ainsi à un cadre de vie plus sain, durable et agréable pour les habitants comme pour les visiteurs.

La vente de ce terrain à l'opérateur retenu par la Collectivité concourra à réaliser ces ambitions.

En conclusion :

- Le projet hôtelier participera à la revitalisation du centre-ville ainsi qu'à son attractivité grâce à une offre nouvelle d'hébergement directement reliée à la gare.
- A terme, la réalisation de ce programme participera à la requalification du pôle gare, telle que prévue dans l'OAP n°2 inscrite au PLUI.
- Dans l'attente, le terrain dit du « parking de la gare » restera ouvert au public dans le respect du principe de continuité du service public de stationnement.

Annexe 1 : OAP POLE GARE