

SOMMAIRE

1	GLOSSAIRE.....	6
2	PRÉAMBULE	10
2.1	LA MEL.....	10
2.2	ROUBAIX : SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	10
2.3	ROUBAIX, LA VILLE.....	10
3	LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	11
3.1	OBJET DE LA DEMANDE	11
3.2	AUTORITE BÉNÉFICIAIRE DE LA D.U.P.....	12
3.3	ÉTUDE D'IMPACT	12
4	DESCRIPTION DU PROJET, ANALYSE INITIALE ENVIRONNEMENTALE – VOLET 1.....	13
4.1	IMPACT ET MESURES - VOLET 2.....	15
4.2	SCHÉMAS PLANS ET PROGRAMMES	16
4.2.1	SDAGE ARTOIS PICARDIE.....	16
4.2.2	SAGE MARQUE-DEULE,.....	16
4.3	PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE NORD PAS-DE-CALAIS	17
4.3.1	PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL.....	17
4.4	SYNTHÈSE D'ESTIMATION DU COÛT DES MESURES	17
4.5	MÉTHODES DE MESURE / QUANTIFICATION DES VALEURS A CONSIDÉRER - VOLET 3	17
4.6	LE RNT, RÉSUMÉ NON TECHNIQUE – VOLET4.....	18
5	L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	18
5.1	LE CADRE JURIDIQUE GÉNÉRAL DES ENQUÊTES.....	19
5.2	CRITÈRES DE CHOIX DU NPNRU SUR LES QUARTIERS À PRIVILÉGIER.....	19
5.3	CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC.....	20
5.4	CONTRIBUTION DES CONSEILS CITOYENS	21
5.5	MOBILISATION DES ACTEURS.....	22
5.5.1	La MRAe.....	22
5.5.2	MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MEL À LA MRAe.....	23
5.6	LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....	24
5.6.1	LE SDIS NORD.....	24
5.6.2	La DRAC	25
5.6.3	DDTM.....	25
5.7	RESSENTI SUR LES AVIS ÉMIS	25
5.8	PARTENAIRES DU NPNRU	25
5.8.1	La MEL.....	25
5.8.2	L'EPF, ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS DE FRANCE.....	25

5.8.3	LA SPLA.....	25
5.8.4	LES MAIRIES	26
5.9	CHOIX DU SECTEUR	26
5.10	LE BUT DU NPNRU DES QUARTIERS.....	27
5.11	LES AXES DU PROJET DE NPNRU	27
6	LE QUARTIER DE L'ÉPEULE.....	28
6.1	CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES	28
7	ZONE DES TRAVAUX.....	29
8	PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DUP.....	30
8.1	LES ILOTS ET LES IMMEUBLES CONCERNÉS	30
8.2	LES LOGEMENTS FRAPPÉS D'EXPROPRIATION.....	31
8.3	PARCELLES DU CADASTRE CONCERNÉES PAR LA DUP , DANS LE CADRE DU NPNRU .	31
8.4	LES COURÉES	32
8.5	RUE DE L'ÉPEULE : AXE PRINCIPAL DU QUARTIER.....	33
8.6	DESCRIPTION DES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT ET D'INTERVENTION	33
8.6.1	ILOT 1.....	33
8.6.2	ILOT 2.....	34
8.6.3	ILOT 4.....	34
8.6.4	ILOT 4B (Place VANDERMEUREN)	34
8.6.5	ILOT 5.....	35
8.6.6	ILOT 8.....	35
8.6.7	ILOT 9 (CANIFRANCE)	36
8.7	LES CHIFFRES : ESTIMATION	36
9	LES ENJEUX	38
10	ÉTAPES DU PROJET DU NPNRU.....	38
11	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION	39
11.1	SCOT	39
11.2	PLUi.....	40
11.3	SPR : SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	41
11.4	PLH	41
11.5	LE SAGE et le SDAGE	42
11.6	ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP	42
11.7	ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE	42
12	PHASE PUBLICITAIRE.....	42
12.1	AFFICHE D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE	42
12.2	PARUTIONS EN PRESSE.....	43
12.3	TEXTE DE L'AVIS D'ENQUÊTE.....	44
12.4	NIVEAU D'AFFICHAGE.....	46
12.5	CERTIFICATS D'AFFICHAGE DES AVIS D'ENQUÊTE	46

12.6	MODALITES D'OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES	46
12.7	REGISTRES NUMÉRIQUES DUP ET PARCELLAIRE	46
12.7.1	PROXYTERRITOIRE ET PUBLILÉGAL	46
12.8	PROCÉDURE DE SAISIE DES CONTRIBUTIONS SUR LES REGISTRES DÉMATÉRIALISÉS	47
12.8.1	PROCÉDURE D'ENVOI DES SCANS DES CONTRIBUTIONS	47
12.8.2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES SCANS DES CONTRIBUTIONS, PAR LE CE.	47
12.9	DÉROULEMENT DES ENQUÊTES PUBLIQUES.....	48
12.9.1	ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP	48
12.9.2	ENQUÊTE PARCELLAIRE	48
12.10	CLIMAT DES ENQUÊTES PRÉALABLE À LA DUP ET PARCELLAIRE	49
12.11	TENDANCES.....	49
12.11.1	DUP.....	49
12.11.2	PARCELLAIRE.....	49
12.12	LES PERMANENCES	50
12.13	CLÔTURE DES ENQUÊTES	51
13	PV DE SYNTHÈSE.....	52
13.1	PRÉAMBULE	52
13.2	MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	52
13.3	INFORMATION DYNAMIQUE DU MAITRE D'OUVRAGE ET DE LA MEL	53
14	LES CONTRIBUTIONS ET QUESTIONS	54
14.1	CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	54
14.2	ELEMENTS DE REPONSE du MO apportés aux contributions du public	113
14.2.1	Éléments de réponse vis-à-vis des interrogations soulevées en terme de concertation et de modalités de partage du projet : Rappel des temps antérieurs de concertation.....	113
14.2.2	Éléments de réponse vis-à-vis interrogations soulevées quant à l'impact du projet d'ensemble et son utilité publique.....	114
14.2.2.1	A/ Rappel des objectifs poursuivis par le projet urbain de l'Épeule	114
14.2.2.2	B/ Vision globale du NPRU et de ses objectifs.....	115
14.2.2.3	C/ Précisions quant à l'enjeu de redynamisation de la rue de l'Épeule.....	115
14.2.2.4	D/ Précisions quant à l'enjeu d'intervention dans l'habitat privé de courée et son utilité publique	116
14.2.2.4.1	Un habitat des courées extrêmement variable mais dans l'ensemble mauvais qui implique une maîtrise publique.....	116
14.2.2.4.2	Un habitat des courées porteur d'enjeux de salubrité mais également de fonctionnement et de sécurité	116
14.2.2.4.3	De l'utilité publique de démolir pour préserver	116
14.2.2.5	E/ précisions sur certaines autres interventions particulières dont l'utilité publique a fait l'objet de questionnements.....	117
14.2.2.5.1	L'intervention sur l'ilot des Ogiers : objectifs et enjeux.....	117
14.2.2.5.2	L'intervention sur l'ilot 4Bis (Façade de la place Vandermeiren sur le rue de l'Épeule) : objectifs et enjeux	118

14.2.2.5.3	L'intervention prévue sur la résidence des Trois Arbres : objectifs et enjeux	118
14.2.2.6	F/ Précisions quant à l'enjeu et l'organisation de l'accompagnement au relogement des ménages	118
15	CONTRIBUTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	120
15.1	RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉS	127
16	ANALYSES GLOBALES SUR LES ENQUÊTES CONJOINTES	127
17	CONSULTATION DES REGISTRES NUMÉRIQUES, STATISTIQUES	127
17.1	CONSULTATIONS PAR INTERNET	127
17.2	TÉLÉCHARGEMENTS DE DOCUMENTS.....	128
17.3	CHIFFRES AUTOUR DES REGISTRES DÉMATÉRIALISÉS	128
17.4	MODÉRATION.....	129
17.5	ORALITÉ OU ÉCRITURE	129
17.6	COLLECTIFS ET ASSOCIATIONS	129
18	CONCLUSIONS GÉNÉRALES DU RAPPORT.....	130
18.1	DUP.....	130
18.1.1	ASPECT FONCIER.....	130
18.1.2	ASPECT HUMAIN	130
18.2	PARCELLAIRE.....	130
19	REMERCIEMENTS.....	130

1 GLOSSAIRE

ACRONYMES SIGLES	DÉFINITIONS
ACCESSION SOCIALE	Aide à l'accès à la propriété d'une résidence principale, via un PAS (Prêt d'Accession Social) en cas de revenus modestes.
ADES	Accès aux données sur les eaux souterraines.
AEP	Alimentation en eau potable.
ALBEDO	Fraction de la lumière que réfléchit un corps non lumineux.
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat.
ANRU	Agence Nationale de Renouvellement Urbain.
ANRU1	Nom communément donné au 1er plan de renouvellement urbain
ASSAINISSEMENT	Ensemble des techniques d'évacuation et d'épuration des eaux usées.
ABF	Architecte des Bâtiments de France.
ARS	Agence régionale de la santé.
BAILLEUR SOCIAL	Propriétaire de biens immobiliers, qui les loue à des ménages modestes moyennant un loyer modéré.
CADASTRE	Ensemble de documents contenant une matrice des états de section, un plan topographique des propriétés d'une commune, servant notamment à fixer l'impôt foncier.
CE	Commissaire Enquêteur.
CESSION	Action de céder un bien, un terrain.
CLE	Commission Locale de l'Eau : elle est chargée d'élaborer de réviser et de suivre l'application du SAGE.
COLLEGIALITÉ	Principe qui guide les actions d'un groupe de personnes, ayant le même statut et par lequel ils assument collectivement les décisions prises par la majorité de ses membres.
CONE DE VUE	Volume virtuel constitué par l'ensemble des éléments localisés dans un champ visuel, depuis un observateur positionné à un emplacement précis.
COURÉE	Urbanisation en cœur d'îlot dans les quartiers industriels, comportant une ou deux rangées de petites maisons basses, dans une ruelle privée à laquelle on accède par un passage étroit.
CRÉANCIER	Personne à qui de l'argent est dû.
DAU	Demande d'Autorisation d'Urbanisme (demande de permis de construire).
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs.
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
DÉDENSIFIER	Atténuer la densité trop importante d'un habitat urbain.
DICRIM	Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs.
DIVERSIFICATION URBAINE	Le NPNRU vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible. La diversification est l'outil incontournable de la mise en œuvre de cette mixité.
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs : c'est la feuille de route partagée, pour la mise en œuvre du projet de territoire.
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles.
DREAL	Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement.

DUP	Déclaration d'Utilité Publique : c'est la phase préparatoire nécessaire avant l'autorisation d'expropriation de propriétaires de biens.
ECONOMIE CIRCULAIRE	Nouveau modèle économique à vision systémique ; l'économie verte, de l'usage, de la fonctionnalité, de la performance et de l'écologie industrielle en font partie.
EMPHYTÉOSE	Droit réel de jouissance sur le bien d'autrui, accordé par un bail de longue durée (18 à 99 ans) moyennant paiement d'une redevance modique.
ENQUÊTE PARCELLAIRE	L'enquête a pour but la détermination des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet, ou la définition précise des terrains et immeubles à acquérir pour la réalisation du projet.
EPC	Enquêtes publiques Conjointes (ici : DUP et PARCELLAIRE).
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier : c'est le maître d'ouvrage de ces enquêtes publiques conjointes DUP et PARCELLAIRE du quartier de l'EPEULE. Il a en charge les négociations de reprise dans les expropriations.
ERC	EVITER, REDUIRE , COMPENSER : Principe de développement durable, visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impact négatif sur leur environnement, ni aucune perte nette de biodiversité dans le temps.
ERP	Établissement Recevant du Public
ÉTAT PARCELLAIRE	Liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide de documents délivrés par le conservateur des Hypothèques , au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.
EXPROPRIATION	Procédure permettant à une personne publique (état, collectivité territoriale...) de contraindre un particulier, ou une personne morale (entreprise) de céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une indemnité.
FABRIQUE DES QUARTIERS (SPLA)	Outil métropolitain dédié à la revitalisation et à la requalification des quartiers.
GES	Gaz à Effet de Serre : facteur dû à la pollution, partiellement à l'origine du réchauffement climatique.
GRAAL	Groupe de Recherche pour l'Accès et l'Aide au Logement (association loi 1901).
HÉRITIER	Individu qui reçoit des droits ou un patrimoine lors du décès d'une personne.
HQE	Haute Qualité Environnementale.
HOLISTIQUE	Dans sa globalité.
HYPOTHEQUE	Droit accordé à un créancier sur un bien immeuble en garantie d'une dette, sans que le propriétaire du bien en soit dépossédé.
ICPE	Installation Classée Pour l'Environnement.
ILOT URBAIN	C'est la plus petite unité spatiale de la géographie urbaine. C'est une portion de terrain qui accueille des constructions et qui est délimitée par des voies de circulation.
IMPOT FONCIER	Impôt calculé en fonction de la valeur des terres ou des bâtiments, appelée valeur locative cadastrale., et qui peut comprendre une taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
INDIGÈNE	Qui est originaire du pays où il se trouve : végétation indigène.

INDIGNE	L'habitat indigne : ce sont des lieux utilisés à des fins d'habitation, alors qu'ils ne sont pas prévus à cet effet, ou un logement ou un bâtiment qui expose ses occupants à des risques dus à une dégradation forte du bâti.
INDIVISION	Propriété des biens d'un héritage qui appartiennent indistinctement à tous les héritiers, suite au décès du propriétaire de ces biens.
INSALUBRITÉ	Conditions de vie dans un logement qui sont déplorables et menacent la santé publique (infestations fongiques, humidité, colonies de nuisibles).
LOGEMENT SOCIAL (HLM)	Logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attribution précises, bénéficiant de loyers réglementés, et conditionnées à des ressources maximales.
LMH	Lille Métropole Habitat.
MATRICE DES RÔLES	Document cadastral recensant tous les propriétaires des biens bâtis ou non bâtis, dans une ville ou une commune.
MDQO	Mairie des Quartiers OUEST (187 rue de l'ÉPEULE).
MEL	Métropole Européenne de Lille.
META	GIE conjuguant les ressources et les moyens de Lille Métropole Habitat et VILOGIA SA HLM : Mutualisation des Énergies pour Transformer/Aménager.
MIXITÉ SOCIALE	Cohabitation dans un même lieu de personnes appartenant à des catégories socio-professionnelle, à des cultures, à des nationalités différentes, avec des tranches d'âges différentes.
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
MO	Maitre d'Ouvrage : ici c'est l'EPF qui est le MO.
NPAI	N'habite Pas à l'Adresse Indiquée (le pli retourné avec cette annotation ne vaut pas notification.
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, en vue de requalifier et réhabiliter un quartier bâti, qui agit sur un territoire limité.
OPAH-RU	Outil qui permet d'accompagner l'intervention publique sur les ilots dégradés par des incitations à réhabiliter, aux propriétaires privés.
ORI	Opération de Restauration Immobilière ; elle permet de mettre en valeur et de préserver le bâti existant.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (inclus dans le SCoT) : il prescrit les objectifs en termes d'habitat et d'espaces publics.
PAGD	Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau.
PANR	Pli Avisé Non Réclamé : courrier présenté au destinataire absent, retourné à la poste, mais non réclamé par le destinataire.
PATRIMOINE INDUSTRIEL	Ensemble des témoignages matériels et immatériels des processus de production industrielle.
PCAET	Plan Climat Air Énergie Territorial : actions contre le changement climatique, réduction des GES dus aux déplacements, logements consommation et urbanisme.
PLH	Plan Local d'Habitat.
PLI	Lettre à usage d'envoi de papiers personnels ou administratifs. Recommandé, il apporte par l'AR la preuve juridique de sa réception.
PLU	Plan Local d'Urbanisme (définit les règles des constructions urbaines).
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
PPA	Personnes Publiques Associées : personnes consultées dans le cadre du

	projet : Préfet du département, Pdt du conseil départemental, du conseil régional, des chambres de commerce, d'industrie, d'agriculture, etc.
PRU1	Programme de Renouvellement Urbain n°1 (Alouette Espérance).
PVS	Procès-Verbal de Synthèse.
RÉHABILITATION	Opération urbanistique ayant pour objet, de réduire l'insalubrité de certains espaces urbanisés, sans procéder à leur démolition.
RÉHABILITATION URBAINE	Elle consiste à rénover sans détruire , sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné.
REQUALIFICATION URBAINE	Mode d'urbanisation consistant à modifier les qualités physiques d'un espace afin de lui attribuer une nouvelle vocation et d'offrir des nouveaux usages urbains.
RÉNOVATION URBAINE	Politique qui consiste à rattacher les quartiers d'habitat social à la ville, par une diversification des logements et par une nouvelle trame urbaine, qui permet à leurs habitants, de circuler plus librement, en particulier en transports urbains.
RÉSIDENTIALISATION	Opération de rénovation urbaine vue comme une amélioration du cadre de vie des quartiers d'habitat social.
REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ	Registre d'Enquête publique, accessible via internet, qui permet de consulter le dossier de l'enquête, de consulter les contributions qui y ont déjà été déposées et d'y déposer sa contribution.
RHAD	Résorption Habitat Ancien Dégradé.
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale.
SAGE (<i>Marque-Deûle</i>)	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
SASU	Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (1 seul associé).
SCE (Groupe KERAN)	Société française d'Urbanisme et de paysagisme : conseil, assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, R et D. SCE est la société qui a réalisé le dossier de présentation du projet de NPNRU.
SDAGE (<i>Artois/Picardie</i>)	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours.
SIREN	Code ENSEE qui sert à identifier une entreprise auprès des administrations.
SPLA	Société Publique Locale d'Aménagement (la Fabrique des quartiers).
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.
SURFACE IMPOSABLE	Surface habitable retenue par l'administration fiscale, à déclarer aux impôts, correspondant à la valeur locative brute ou cadastrale d'un bien immobilier au 1 ^{er} janvier.
SYT	Architecte en Urbanisme de LILLE (SASU) concepteur des plans de transformation des îlots du NPNRU, pour le quartier de l'EPEULE.
TA	Tribunal Administratif.
PMD	Transport de Matière Dangereuse.
TVB	Trame Verte et Bleue : elle vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques, pour permettre aux espèces végétales et animales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.
VALEUR LOCATIVE BRUTE	Chiffre calculé par l'État pour déterminer le montant maximum qu'un propriétaire peut percevoir en louant ses biens.
VEILLE FONCIERE	Suivi, sur un périmètre déterminé des ventes envisagées. Elle permet

	l'acquisition de terrains par un suivi des opportunités foncières, en vue de réaliser une opération.
ZERM	Zéro Émission Ressources Marketplace : Association qui occupe et préserve le couvent des Clarisses dans le cadre du « zéro déchets » et de l'économie circulaire.
ZERO DECHET	Philosophie du recyclage des déchets en vue d'éviter d'en être envahi.

2 PRÉAMBULE

Les enquêtes conjointes Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, et Parcellaire, donnent à la population du quartier de l'ÉPEULE, l'opportunité de s'exprimer démocratiquement, sur les différents aspects du Programme de Renouvellement Urbain qui concerne ce quartier de ROUBAIX, et en particulier sur une opération de DUP concernant plusieurs îlots du quartier de l'ÉPEULE.

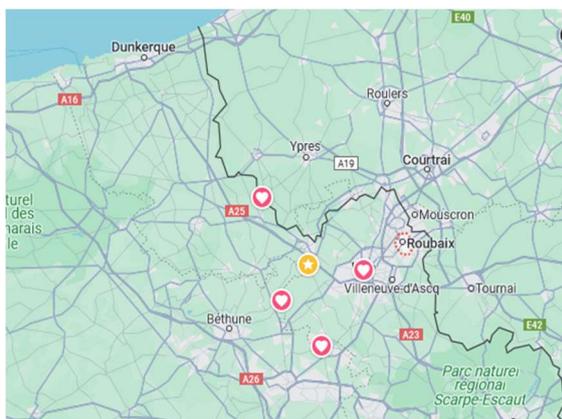
Les actions précédemment menées dans le cadre de l'habitat urbain ont produit des effets positifs pour la ville de ROUBAIX, effets qui seront complétés par les retombées de la politique urbaine menée par la MEL, la Métropole Européenne de Lille, au travers des actions portées par ce NPNRU.

2.1 LA MEL

La MEL est la Métropole Européenne de Lille est un EPCI organisant ses services autour de 11 pôles. Ces pôles gèrent l'ensemble de ses compétences et lui permettent ainsi d'intervenir dans 20 domaines essentiels au service de ses usagers

Elle rassemble 95 communes sur un territoire rural et urbain, composé de grandes villes et de villages. Issue de la CUDL créée en 1967, elle prend le nom de MEL en 2015. Agglomération transfrontalière avec la Belgique sur 84 km, elle couvre une superficie de 672 km² avec une population de 1,2 millions d'habitants, ce qui en fait la 2^{ème} agglomération française. Emblème fort des Hauts de France

2.2 ROUBAIX : SITUATION GÉOGRAPHIQUE



La ville de ROUBAIX est située au Nord de la France et au Nord-Est de LILLE, et est entourée des villes de CROIX, WATRELOS, MOUVAUX, LYS LEZ LANNOY, et LANNOY.

2.3 ROUBAIX, LA VILLE



Roubaix est une ville du département du Nord, située dans les Hauts de France. En 2020 elle comptait 98066 habitants dans le cœur de la municipalité, et plus de 1.053.000 habitants en intégrant l'agglomération. Elle couvre une superficie de 13,23 km², avec une densité de population de plus de 7412 habitants au km².

Roubaix est le chef lieu de deux cantons : ROUBAIX et TOURCOING. C'est la quatrième commune des hauts de France par sa population et elle constitue un des pôles urbains de la MEL.

Ville d'art depuis 2001 elle est remarquable pour son patrimoine architectural et pour l'essor industriel apporté au XIX^{ème} siècle par l'industrie textile. Elle abrite de nombreux bâtiments culturels : La piscine, le Colisée, les archives nationales du monde du travail... Elle sera citée par le « Financial Times » comme « cas d'école de renaissance post-industrielle » en France. Elle est en effet l'une des rares villes du Nord où les traces patrimoniales d'un passé marqué par l'industrie locale ont été épargnées par les bombardements des deux guerres.

3 LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique a été transmis au CE en vue de documenter celui-ci sur tous les aspects du projet de NPNRU, portant DUP dans le quartier de l'EPEULE. Le dossier complet comprend :

- Un dossier de présentation concernant l'enquête préalable de DUP.
 - Ce dossier présente toutes les phases de travaux qui devraient être réalisés suivant le programme d'action de renouvellement. Il dresse l'inventaire des monuments historiques, vestiges archéologiques, donne le contexte du projet, le recensement des zones écologiques naturelles, dresse l'état des lieux, donne une bio évaluation de la faune et de la flore territoriales, donne une étude caractéristique des zones humides.
 - Il dresse également un bilan sur la population, le parc de logements et les activités socio-économiques, les équipements scolaires, culturels et sociaux, sportifs, de loisirs et de santé.
 -
- Un dossier de l'inventaire parcellaire, des propriétaires qui seront frappés d'expropriation suite à la DUP.

Ces dossiers sont complets et s'accordent à définir clairement pour chacun, leurs objectifs.

On pourra regretter leur présentation sur feuilles volantes, un format peu pratique pour les consultations.

3.1 OBJET DE LA DEMANDE

Afin de compléter l'intervention du PRU1, la MEL porte un nouveau projet de renouvellement urbain validé par l'ANRU en 2020, dans le but d'impulser de nouvelles dynamiques sociales, économiques et environnementales. Porteur d'une restructuration de l'habitat privé, ce projet vise à redonner de l'attractivité à la rue de l'EPEULE

Selon l'art R112-4 du code de l'expropriation

Une enquête publique concerne la déclaration d'utilité publique, relative au projet de requalification du Quartier Ouest de Roubaix, permettra l'expropriation des immeubles nécessaires au projet

Ce dossier traite de deux aspects : l'utilité publique d'exproprier, c'est l'objet de l'enquête préalable de DUP et les réponses contradictoires des expropriés face aux propositions de quantification et d'estimation de leurs biens concernés, c'est l'enquête PARCELLAIRE

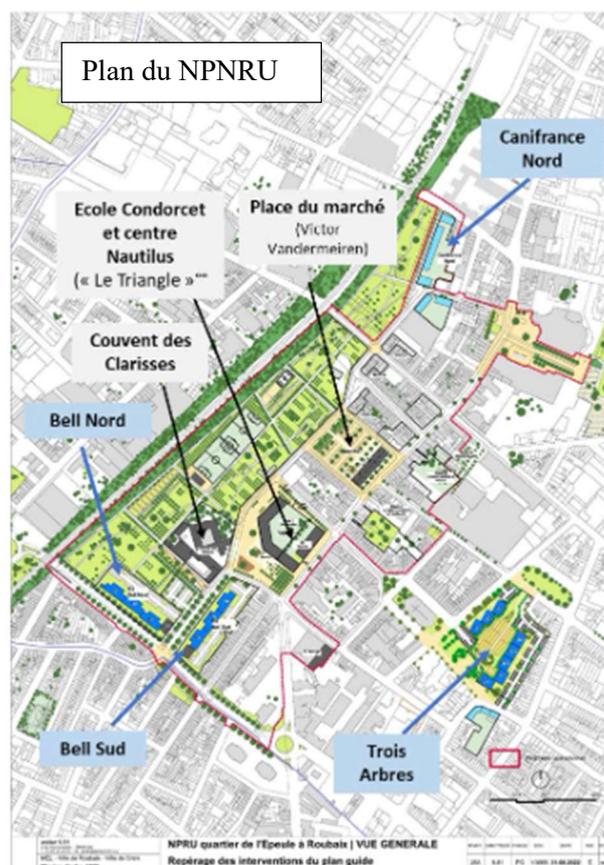
3.2 AUTORITE BÉNÉFICIAIRE DE LA D.U.P.

Pr décision directe n° 22-DD-0913 du 16/12/2022, du président de la MEL, le bénéficiaire de la DUP est l'Établissement Public des Hauts de France EPF (SIREN : 383 330 115, dont le siège est à EURALILLE.

3.3 ÉTUDE D'IMPACT

Elle est obligatoire selon les articles L122-1 à L122-3 et R122-1 à R122-14 du code de l'environnement Selon l'obligation de soumission du projet à étude environnementale (Art R122-2 point 39.b) prenant en considération l'assiette du projet supérieure à 10ha (superficie totale du projet : 0.186km² : 18,6 ha). Cette étude d'impact du projet vise à faire intégrer par le MO les préoccupations environnementales et de santé liées à l'élaboration du projet.

Assiette du projet de NPNRU



Le projet de rénovation urbaine a donc été soumis à la MRAe, afin que cette dernière émette son avis sur tous les aspects de ce projet, susceptibles d'influencer l'environnement.

Elle prend en compte tout un ensemble d'analyses faites et de règles éditées en conséquences, dans le

cadre des schémas territoriaux : SCoT, PLA, PLUi, SRADDET, PCAET, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD,
...

4 DESCRIPTION DU PROJET, ANALYSE INITIALE **ENVIRONNEMENTALE – VOLET 1**

C'est l'évaluation de l'enjeu environnemental, jugé par rapport aux critères de qualité, de rareté, d'originalité, de diversité, de richesse du territoire.

Cette évaluation prend en considération le climat local, la topographie du territoire, la géologie, les documents cadres sur l'eau à savoir, le SDAGE Artois-Picardie, le SAGE Marque-Deûle, le contexte hydrographique du sol, l'état de la masse d'eau de surface du canal de Roubaix-ESPIERRE, de l'hydrogéologie du sol du périmètre d'étude, de la vulnérabilité des eaux sous-terraines, en qualité et en quantité, de l'usage de l'eau et des milieux aquatiques.

Cette évaluation se poursuit dans le domaine du paysage et du patrimoine. Une analyse paysagère photographique, un inventaire des monuments historique classés et inscrits, le patrimoine paysager, les vestiges archéologiques,

Sont également considérés, au niveau du milieu naturel, le contexte écologique, le réseau NATURA 2000, les TVB, le SRCE (la zone d'étude n'est pas concernée) et le SRADDET (la zone d'étude n'est pas concernée), les continuités écologiques (la voie ferrée est qualifiée de corridor à conforter ou à développer), le SCoT de Lille Métropole et les zones à dominante humide.

L'étude continue sur l'habitat naturel et la flore, par une cartographie des milieux naturels et semi-naturels, une bio-évaluation de la faune, de la flore, sur l'ensemble des espèces relevées sur le site, tant sur les mammifères que sur les batraciens l'avifaune et le monde des insectes.

Sur l'aspect socio-économique, une étude de la démographie, une typologie de l'habitat, une analyse de l'emploi et des activités économiques seront ensuite quantifiés par rapport aux équipements scolaires petite enfance, culturels sociaux sportifs de loisir et de santé et de tourisme.

Viennent ensuite l'étude des moyens de transports urbains, les offres de mobilité et usage des transports, les trafics routiers, les offres et usages des stationnements proposés.

Dans cette même étude initiale, sont ensuite quantifiés et qualifiés, les réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement des eaux pluviales et usées, la filière bois, les énergies renouvelables, éolien, solaire, chaleur urbaine, les pompes à chaleur et la gestion des déchets ménagers et assimilés.

Au niveau des risques, le DDRM et le DICRIM sont les documents règlementaires de base concernant la ville de ROUBAIX, qui informent les habitants de la ville des risques naturels et technologiques existant dans l'environnement quotidien. Ils sont pris en compte dans le cadre de cette étude d'impact.

L'étude d'impact prend aussi en considération, les risques sismiques, les risque de mouvements de terrains, affaissements (cavités naturelles) retrait/gonflement des argiles, risques d'inondations par débordement (rivière) ou remontée de nappes (phréatiques), les risques industriels et technologiques (ICPE) et transport de matières dangereuses (livraison de produits bruts dangereux par la route. Elle continue par l'analyse de l'environnement sonore, les vibrations dues aux trafics des voiries.

Dans le cadre du climat et de l'environnement, l'étude prendra en considération, le plan régional santé environnement Nord Pas de Calais, les plans et programmes définis sur le changement climatique de l'air, le schéma d'aménagement et de développement durable, le plan de protection de l'atmosphère, le

plan climat air énergie, l'analyse des effets du projet étant ainsi passé au crible des règles imposées par ces schémas. Le but étant de s'assurer de la construction d'un projet s'adaptant à l'évolution du climat, luttant contre les GES et mettant à profit, la transition écologique et énergétique.

SCE étudiera ensuite, dans l'étude d'impact, les effets de chaleur des îlots urbains, en y associant, les effets de la qualité de l'air ambiant, en prenant en compte les résultats d'analyse des composants de l'air, et particulièrement le NO2 dioxyde d'azote généré par la circulation. La rue de l'EPEULE constitue un des axes les plus touchés par ce gaz nocif. (+ de 10.000 véhicules /jour)

La partie environnementale de l'étude sera complétée par l'analyse de la pollution des sols, qui repose sur les informations déclarées de pollution des sols, que l'on retrouve dans plusieurs bases de données : BASOL, BASIAS.

Toutes les données disponibles seront prises en compte dans le travail d'analyse que la MRAe effectue en vue d'émettre son avis sur la faisabilité du projet et de produire les remarques et réserves qui devront être suivi d'effet par le MO, sur les domaines appelant à certaines actions à mettre en œuvre.

L'état initial prend également en compte l'influence des émissions lumineuses produites, sources de perturbation pour les écosystèmes.

Le SRADDET, le SCoT, le PADD, le PLU, le PLH et le DOO étayant, au travers de toutes les règles à appliquer qu'ils présentent, les fondements du projet, dans la mesure ou les enjeux qu'ils font émerger jouent en faveur de ce projet ; le site du projet s'inscrit en effet, dans la politique d'aménagement du territoire : Accompagner la dynamique territoriale sur la ville, centre d'agglomération de Roubaix pour accroître son attractivité.

Les OAP thématiques comme la TVB, qui vise au respect des espaces naturels relais, et à une participation au développement de la biodiversité sur l'ensemble du territoire, le PCAET visant à concevoir des projets atténuant les effets sur le changement climatique, anticipant l'aggravation de certains risques naturels, maîtrisant les pollutions, nuisances et risques. Le projet tient particulièrement compte, d'une communication entre le MO, la MEL, la commune et les habitants, dès l'amont et tout au long du projet.

Le bilan de l'état initial se termine par une analyse des interrelations entre les facteurs environnementaux. Ces interrelations sont prises en compte dans l'analyse de chacun des compartiments de l'environnement.

Il sera conclu par un tableau de synthèse de l'état initial, développant les descriptions de chaque enjeu :

<i>THÈME</i>	<i>SOUS-THÈME</i>	<i>ENJEUX</i>
Milieu Physique	Climat local, topographie, eaux superficielles, eaux sous-terraines et usage de l'eau	FAIBLES
	Géologie	MOYEN
Paysage et patrimoine	Paysages , vestiges archéologiques	FAIBLES
	Patrimoine paysager	NUL à MOYEN
	Monuments historiques inscrits ou classés	FORT
Milieu naturel	Zones humide	NUL

	Contexte écologique, habitat et flore, mammifères, amphibiens, insectes, reptiles, chiroptères	FAIBLE
Contexte sociodémographique	Avifaune	MOYEN
	Démographie, tourisme et loisirs	FAIBLE
	Équipements	MOYEN
Déplacements	Habitat, emplois, activités économique	FORT
	Transports collectifs	FAIBLE
	Réseau routier, desserte, accessibilité et trafic routier, Stationnements, modes actifs (piétons, cyclistes)	MOYENS
Réseaux	Gestion des déchets	FAIBLE
	Réseaux de distribution, assainissement eaux pluviales et usées, énergies renouvelables	MOYEN
Risques naturels	Affaissements, inondations par débordements de cours d'eau, remontées de nappes phréatiques	NUL
	Risques sismiques	FAIBLE
	Retrait gonflement des argiles	MOYEN
Risques industriels et technologiques	ICPE et TMD	NUL
Nuisance et santé publique	Vibrations, émission GES, émission de polluants	FAIBLE
	Bruit et environnement sonore, effets d'îlots de chaleur urbain, pollution et qualité de l'air, pollution et qualité des sols, émissions lumineuses	MOYEN
Planification	SRADDET, SCoT, SUP	MOYEN
	PLH, PLUi	FORT

L'analyse de SCE se termine par un scénario probable en cas d'absence de mise en œuvre du projet à l'horizon 2034, qui laisse apparaître que peu ou qu'aucune évolution significative n'est attendue dans cette hypothèse.

4.1 **IMPACT ET MESURES - VOLET 2**

Le volet 2 du dossier de présentation réalisé par SCE comprend :

- La description des variantes du projet et la justification des choix de ce projet.
- La méthodologie employée
- La description et l'évaluation des incidences :
 - o Milieu physique, naturel, paysage, patrimoine, etc.
- La définition des mesures environnementales
- Une étude de vulnérabilité du projet
 - o Sur tous les points qui ont été listés dans l'étude d'impact, dans un contexte global, national, régional et local.
- L'analyse des incidences cumulées avec d'autres projets connus,
- L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 (aucun site Natura 2000 n'est localisé à moins de 20 kms).
- Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables :

- Bâtiments neufs et existants,
- Répartition et bilan des consommations,
- Comparatif des solutions d'approvisionnement énergétique, avec plusieurs scénarios avec comparatif de chaque proposition,
- Énergies renouvelables,
- Conclusions,

Le raccordement au réseau de chaleur urbain apparaît comme l'approche la plus pertinente en terme d'impact environnemental. Le photovoltaïque peut être considéré comme une mesure complémentaire.

La compatibilité du projet.

Le SRADDET présente 3 grands principes :

- Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée,
- Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional,
- Un quotidien réinventé s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue,

Les éléments du projet permettent de répondre à ces différents points.

Concernant le SCoT.

Le programme des constructions et l'ensemble des aménagements associés au renouvellement du quartier permettent d'atteindre les objectifs du SCoT.

Concernant le PLU2, le projet respecte et tient compte de la plupart des prescriptions des règlements écrits et graphiques du PLU 2.

Le projet a tenu compte des servitudes d'utilité publique affectant le secteur.

Quant au PLH, l'opération sur le secteur répond pleinement aux objectifs fixés par le PLH en vigueur.

4.2 SCHÉMAS PLANS ET PROGRAMMES

4.2.1 SDAGE ARTOIS PICARDIE

Les objectifs du SDAGE sont définis à l'article L212-1 du code de l'environnement.

Le projet de renouvellement urbain sur le quartier de l'EPEULE est concerné principalement par les orientations suivantes :

- A1-1 Limiter les rejets,
- A1-3 Améliorer les réseaux de collecte,
- A2-1 Gérer les eaux pluviales,
- A7-2 Limiter/éviter la prolifération d'espèces invasives,
- A9-5 Mettre en œuvre la séquence ERC sur les dossiers de zone humides (police de l'eau),
- A11-3 Éviter d'utiliser des produits toxiques,
- A11-5 Réduire l'utilisation de produits phytosanitaires,
- A11-6 Se prémunir contre les pollutions accidentelles,
- B3-2 Adopter des ressources alternatives à l'eau potable quand cela est possible,
- C2-1 Ne pas aggraver les risques d'inondations,

4.2.2 SAGE MARQUE-DEULE,

La CLE a identifié 4 grands thèmes associés au projet :

- Préserver la qualité des nappes phréatiques,
- Sécuriser l'alimentation en eau potable,

- Améliorer la qualité des cours d'eau,
- Poursuivre les actions préventives et curatives contre les inondations,
- Limiter le risque de pollutions diffuses vers les masses d'eau,
- Développer le transport fluvial commercial et de plaisance,
- Valoriser le développement des loisirs liés à l'eau.

Le projet concernant le quartier de l'ÉPEULE sera réalisé en prenant en compte les orientations suivantes :

- O1 (R22 et R23) gérer durablement les ressources en eau locales et sécuriser l'alimentation des territoires,
- O2 (R40 et R42, RE2) Préserver et reconquérir les milieux aquatiques,
- O3 (R48, RE4) Prévenir et réduire les risques, intégrer les contraintes historiques

En conclusion, le projet est compatible avec les enjeux, orientations et dispositions du SAGE Marque-Deûle.

4.3 PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE NORD PAS-DE-CALAIS

Le programme du quartier de l'EPEULE prend en compte une partie des problématiques, en démolissant ou en réhabilitant les logements et équipements les plus énergivores. **Il est donc compatible au plan de protection de l'atmosphère.**

4.3.1 PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL

Le nouveau PCAET adopté par la MEL en 2021 s'appuie sur 3 ambitions fortes :

- Accélérer la transition énergétique vers une métropole **neutre en carbone d'ici 2050** (elle se développe sur 6 axes prioritaires),
- Construire une **métropole résiliente au changement climatique améliorant la qualité de l'air** (elle se développe sur 2 axes prioritaires),
- Faire une **métropole solidaire** permettant à tous de bénéficier de la transition écologique et énergétique.

Appuyé sur ces fondamentaux et les 10 priorités qui en émanent et en particulier sur la priorité 4 portant sur l'habitat :

- o Améliorer la performance énergétique et environnementale du bâti résidentiel et lutter contre la précarité énergétique.

4.4 SYNTHÈSE D'ESTIMATION DU COÛT DES MESURES

Un tableau donne une « estimation » du coût des mesures adoptées dans le cadre de l'ERC ; De nombreuses mesures voient leur coût intégré aux travaux. Elles seront toutes particulièrement suivies, en phase travaux, par les entreprises intervenantes durant les travaux, au travers la surveillance d'un PAE, garant de la rigueur du suivi des mesures imposées, dans le choix des méthodes compatibles avec le développement durable.

4.5 MÉTHODES DE MESURE / QUANTIFICATION DES VALEURS A CONSIDÉRER - VOLET 3

Cette partie du dossier rassemble les différentes investigations de terrain qui ont été nécessaires dans la saisie des données de base permettant de chiffrer l'état initial, sur la faune et la flore, l'évaluation des services écosystémiques, l'analyse des impacts sur les habitats, sur les zones naturelles.

On y trouve également la localisation de tous les secteurs qui ont servi de sites de prélèvement pour les

différentes mesures.

Chaque secteur du projet est ainsi scruté afin de mesurer l'impact du développement du projet durant la phase travaux.

Ainsi, depuis le sous-sol et sa géologie, les nappes et leurs effets liés au climat, les sol supérieur et l'absence avérée de zone humide, la flore et la faune y résidant, les espèces florales et arboricoles et les espèces qu'elles hébergent, l'influence du monde vivant sur tout cet ensemble d'éléments pris en compte dans l'étude d'impact, toutes ces composantes considérées de la zone du projet ont une importance fondamentale sur l'environnement en communion avec le projet du NPNRU ;

4.6 LE RNT, RÉSUMÉ NON TECHNIQUE – VOLET4

Cette 4^{ème} partie de l'étude d'impact constitue le résumé synthétique de toutes les rubriques précédemment étudiés en détail ; il permet au lecteur de découvrir une lecture « en diagonale de l'étude d'impact faite par SCE dans le cadre du projet.

Cette partie « condensée » de l'EI rappelle tous les intitulés des différents chapitres étudiés et conclue en ces termes :

- L'étude d'impact a eu pour objectifs principaux :
 - o De mettre en évidence les éléments d'état initial du futur aménagement et de son environnement.
 - o De dégager les impacts du projet concernant leur environnement proche,
 - o De définir les conditions d'insertion du projet, afin de minimiser ses impacts sur l'environnement.

5 L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Selon le code de l'environnement 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 des décisions susceptibles d'affecter l'environnement (Art L123-1 et 2)*

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétence, pour prendre la décision »

5.1 LE CADRE JURIDIQUE GÉNÉRAL DES ENQUÊTES

Textes régissant la procédure d'enquête

Code de l'environnement, partie législative :

- Articles L.123-1 à L.123-2, concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Articles L.123-3 à L.123-19, concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Code de l'environnement, partie réglementaire :

- Article R.123-1, concernant le champ d'application de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
- Articles R.123-2 à R.123-27, concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, partie législative :

- Articles L.1, L.110-1 et L112-1

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, partie réglementaire :

- Articles R.121-1 à R121-2 concernant l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique
- Article R.111-1 à R.111-2 concernant la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur

Textes régissant le dossier d'enquête

Le contenu du dossier d'enquête publique est déterminé par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement. Il comprend les pièces demandées au titre de l'article R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ainsi que certaines pièces complémentaires.

Le dossier comporte en particulier une étude d'impact établie conformément aux articles L.122-1 à L.122-3 et R.122-5 du code de l'environnement, relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement.

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique suivant (liste non exhaustive) :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L 110-1, L 121-1 et R 112-1, R 112-4, R 121-1, R 131-1 et R 131-2.
- Le code de l'environnement et notamment les articles R 123-25 et R.123-26.
- La demande de désignation d'un CE par le préfet du Nord, datant du 21 août 2023
- La décision numéro E23000116/59 du 04/09/2023 du président du tribunal administratif de Lille désignant la commissaire enquêtrice (cf. annexe 3).
- L'arrêté du Préfet du Nord en date du 22/09/2023 prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique.

5.2 CRITÈRES DE CHOIX DU NPNRU SUR LES QUARTIERS À PRIVILÉGIER

Ils sont portés par les objectifs qu'il vise :

- Agir en profondeur sur l'habitat : restructurer et requalifier la résidence sociale Bel de LMH,
- Poursuivre la stratégie de diversification dans le cadre du PRU1,
- Redonner une attractivité à la rue de L'EPEULE en :
- Finaliser le parc BRONDELOIRE : créer un grand espace de loisir allant de la résidence BELL à la gare, connecté à la rue de L'EPEULE et s'inscrivant dans la TVB de Roubaix,

- Ouvrir le quartier dans toute sa profondeur

On notera que les enquêtes de DUP et PARCELLAIRE sont ciblées sur les ilots de DUP dans le quartier de l'ÉPEULE.

5.3 CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

Dans la continuité d'une opération menée par la MEL dès 2017, la concertation règlementaire réalisée en 2021 aura donné la parole, autant que le permettait la période de confinement liée au COVID, qui mettait un frein aux rencontres physiques, mais fut assistée par l'aide de la visio-conférence (12/03/2021 et 25/03/2021).

- 26/01/2017 première réunion publique
- 2/12/2017 marche urbaine de partage sur le quartier,
- 13/02/2018 atelier de travail,
- 25/05/2018 atelier de travail avec les habitants,
- 27/06/2018 rencontre des habitants du groupe BELL,
- 18/06 et 25/11/2019 réunions publiques d'information
- 7/01/2020 rencontre avec les commerçants

Les modalités mises en œuvre, afin de mener à bien cette concertation sont :

- Mise à dispo du public d'un dossier de Présentation et d'un registre.
- Mise à disposition d'un film de présentation du projet.
- Présentation le 12 mars 2021 au Conseil de quartier et au Conseil citoyen du projet en visioconférence du fait de la conjoncture du au COVID.
- Réunion publique le 25 mars 2021 permettant un débat entre la mêle et les habitants merci que les associations locales et toutes les personnes concernées par le projet en visioconférence du fait du contexte.

À noter que cette concertation partiellement menée par la voie du web nécessitait, à tous ceux qui souhaitaient poser des questions ou déposer un avis, de s'inscrire, ce qui apparemment n'était pas toujours évident, selon les accès difficiles au site internet dédié à cette visio-conférence.

De nombreuses questions seront cependant posées

La concertation menée auprès du public, dans la première phase de communication sur le projet (2021), a reçu **85 contributions** : **69%** orales et **31%** écrites, desquelles sont ressorties **65 questions** et **20 propositions** :

SUJETS DES CONTRIBUTIONS suite à la concertation	%
Démolition/Réhabilitation	31%
Équipements publics/espaces publics	21%
Déroulement de la concertation et participation du public au projet	20%
Relogement	11%
Développement économique	8%
Vie de quartier / Vie associative	5%
Stationnement / circulation	4%

Il faut noter l'intérêt principalement porté vers les aspects en lien avec le logement, source d'inquiétude pour les propriétaires et les occupants.

Cette concertation se prolonge.

En effet, les mairies du centre et des quartiers continuent d'accueillir les habitants, curieux de s'informer, au-delà, bien sûr, du fait que l'enquête publique leur permet de s'exprimer de façon totalement démocratique sur le projet, sujet de nombreuses interrogations, voire de certaines contestations.

Le dossier de présentation du projet est en effet à la disposition du public, dans la mairie de quartier, en mairie centrale et sur internet. Tous les détails pour y accéder seront donnés sur les affiches d'avis d'enquête. De plus la maison du projet vient à la rencontre des habitants du quartier de l'EPEULE.



La « maison du projet », espace public mobile d'information est un lieu MOBILE d'échange et d'écoute où le public est accueilli convivialement, de manière hebdomadaire, à proximité du marché, lieu d'accueil mobile où il peut se faire expliquer le projet, et poser toutes questions, voir les cartes des espaces qui vont évoluer.

Un film de présentation est également accessible (<https://www.ville-roubaix.fr/>)

5.4 CONTRIBUTION DES CONSEILS CITOYENS

Les conseils citoyens ont donné leur avis sur l'impact social réel du NPNRU, sur l'ensemble des 4 quartiers de ROUBAIX concernés.

Pour ce qui est de l'EPEULE, les conseillers, ayant reçu mandat de représentation par les conseils de quartier, se considèrent comme membres d'un collectif citoyen, habitants de Roubaix et affirment ainsi leur légitimité à émettre un avis devant être pris en compte, avis inscrit dans les commentaires suivants :

- Le collectif déplore le nombre trop élevé de démolitions (Les réhabilitations doivent limiter démolitions et délogement).
- Le collectif propose que les locaux de l'École Ste Claire soient réhabilités et servent d'extension à l'École Condorcet et au Centre Social.
- Le collectif plaide pour le maintien de la GMS le TRIANGLE, celui-ci tenant une place très importante dans la vie sociale du quartier.
- Le collectif soutient la construction de logement sur le site CANIFRANCE
- Le collectif soutient la construction d'une halle couverte près du Colysée et du Couvent des Clarisses.
- Le collectif soutient l'extension du parc BRONDELOIRE vers le sud.
- Le collectif estime que la création d'une place au lieu de l'ilot de la rue des OGIERS n'est pas bénéfique

Il demande également :

- Suivi de l'aménagement et de la gestion de l'espace public par les COPIL
- Attention toute particulière à l'architecture et à la valorisation du patrimoine.
- Résilience du territoire sur le tissu urbain face aux enjeux climatiques.
- Relogement et suivi social des habitants, leur permettant de rester sur leur territoire.
- Développer et suivre la vie commerciale du quartier.

5.5 **MOBILISATION DES ACTEURS**

5.5.1 **La MRAe**

Le projet étant situé sur une assiette supérieure à 10Ha, et selon l'article R122-2 du code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale.

L'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'étude d'impact et a prise en compte de l'environnement par le projet. Il a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par celle-ci, et les pistes prioritaires d'amélioration. Il présente un ensemble de recommandations dont il convient de tenir compte afin d'assurer pour la validité du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, et la prise en compte de l'environnement, de la santé et de la bonne information du public.

Recommandations de la MRAe :

- **II-1 Résumé non technique :**
 - *L'autorité environnementale recommande d'actualiser Le résumé non technique après avoir complété l'étude d'impact.*
- **II-2 Articulation du projet avec les plans-programme et les autres projets connus :**
 - *L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par l'analyse de l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Artois-Picardie.*
 - *L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des impacts cumulés par l'analyse du projet de voie verte sur le site de la Lainière et par l'étude des impacts liés à la gestion des déchets et aux **émissions de gaz à effet de serre**.*
- **II-4-1 Milieux naturels :**
 - *L'autorité environnementale recommande de :*
 - *Compléter l'analyse des espèces présentes sur le site en prenant en compte la bibliographie notamment pour les reptiles (lézard des murailles).*
 - *Compléter et préciser la description de certaines mesures de réduction et compensation prévues par le projet et de justifier de leur suffisance.*
 - *Compléter les mesures de réduction et de compensation ainsi que de suivi pour l'ensemble des espèces impactées (dont Martinet noir, Choucas des tours).*
- **II-4-3 Déchets de chantier et pollution des sols :**
 - *L'autorité environnementale recommande d'identifier la nature des déchets de chantier, d'en estimer les quantités à trier, à valoriser, y compris en favorisant la réutilisation au sein même du projet, ou à éliminer, et d'envisager les filières adaptées ; elle recommande également d'identifier les itinéraires utilisés pour évacuer les volumes avec les trafics correspondants.*
- **II-4-4 Qualité de l'air énergie, GES, adaptation au changement climatique :**
 - *L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un volet sur la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, notamment :*
 - *En estimant les émissions de GES en phase travaux et en phase exploitation (situation ancienne/situation future) pour démontrer le bénéfice global de l'opération sur cet enjeu environnemental, sous la forme d'un bilan carbone global (travaux de démolition, de construction, de réhabilitation, amélioration de la consommation d'énergie via l'isolation des constructions...).*
 - *En précisant comment le projet s'inscrit dans la trajectoire d'atteinte de l'objectif de neutralité carbone en 2050, fixé au niveau national et européen.*
 - *L'autorité environnementale recommande de prévoir une mesure pour végétaliser les*

- espaces verts avec des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.*
- *L'autorité environnementale recommande :*
 - *D'analyser les impacts des différents scénarios sur les émissions de GES liées au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire, en prenant en compte l'ensemble des émissions (travaux et exploitation) ;*
 - *De prendre un engagement concernant l'utilisation des énergies renouvelables (notamment avec des panneaux photovoltaïques et le recours au solaire thermique sur les bâtiments) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les besoins en électricité.*
 - *L'autorité environnementale recommande sur la base des études des émissions de GES à réaliser, de prévoir des mesures le cas échéant pour éviter ou réduire la contribution du projet à ces émissions.*

5.5.2 MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MEL À LA MRAe

La MEL a répondu aux diverses préconisations faites par la MRAe suite à l'étude d'impact qui a fait suite à l'analyse de l'état initial dressé, inclus dans le dossier du projet.

- II-1 Actualisation du RNT (Résumé Non Technique) :
 - L'étude d'impact et le RNT seront réactualisés suite au dossier LOI SUR L'EAU.
- II-2 Articulation du projet avec les plans programme :
 - Gestion des risques d'inondation : En complément du bassin existant (BRONDELOIRE) de 23.000 m³, la MEL prévoit la reconstruction du réseau de collecte des eaux existant, dans une dimension plus importante, permettant de lutter plus efficacement contre la pollution et les inondations en période d'orage.
 - Projet voie verte de la Lainière : la MEL fait remarquer l'éloignement Lainière/Épeule, mais rappelle que le parc BRONDELOIRE participe à la continuité végétale évoquée.
 - Gestion des déchets et impacts liés aux GES : ils sont traités en page 8 à 11 du Mémoire En.Rep.

Remarque : on parle bien dans cette section du M.E.R., des déchets, mais pas des GES ; ceux-ci sont traités p17)

- II-4-1 Milieux naturels
 - Absence de reptiles : milieu urbanisé.
 - Déconstruction hors période de nidification.
 - Parc BRONDELOIRE : balisage des zones de chantier, intégration volet biodiversité dans l'aménagement, préconisation des mesures de protection avant, et pendant les phases de travaux des intervenants (encadrées par un écologue).
 - Chiroptères : éviter dans le choix des périodes d'intervention, leur destruction ou leur perturbation ; ex : prise de mesures de protection : filets.
 - Adaptation des périodes de travaux, poses de nichoirs, suivi faunistique renforcé, inventaires écologiques avant début des travaux.
- II-4-3 Déchets de chantiers
 - Soutenu par CD2E, une formation au réemploi et recyclage des déchets du secteur ; objectif : 350.000 tonnes de matériaux recyclés sur 10 ans. Exemple : 8500 m³ suite à la démolition du site BELL, qui seront valorisés selon les filières de l'économie circulaire. Selon les règles suivantes :
 - Prévenir la production de déchets par la prévention, viser au réemploi d'un maximum de matériaux.
 - Identifier les options de valorisation.

- Réaliser avec rigueur les diagnostics plomb et amiante.
- Réemployer les matériaux inertes par concassage ou les enfouir en site d'enfouissement.
- Tri par nature des matériaux non-dangereux selon contraintes règlementaires.

La maison du zéro déchets, abritée depuis 2019 par le Couvent des Clarisses est vouée à devenir un cluster de l'économie circulaire. Le mémoire en réponse développe ses objectifs de plate-forme d'étude et d'essais du réemploi des matériaux de récupération, dans des actions en synergie avec la META la SPLA, dans une stratégie de remploi et de recyclage.

- II-4-4 Qualité de l'air, GES, adaptation climatique.
 - Le PCAET de la MEL vise à répondre à 3 grands enjeux :
 - Atténuation du changement climatique par réduction des GES et des consommations énergétiques (-16% de 2016 à 2030),
 - Réduction des Émission de polluant atmosphérique du territoire,
 - Adaptation au conséquences prévisibles du changement climatique,
 - Avec 3 grandes ambitions :
 - Accélérer la transition énergétique vers une métropole neutre en carbone d'ici 2050, avec un palier à -45% en 2030,
 - Construire une métropole résiliente au changement climatique et améliorant la qualité de l'air,
 - Rendre la métropole solidaire, permettant à tous de bénéficier de la transition écologique et énergétique :
 - 6 réseaux de chaleur publique (biomasse ou gaz),
 - Isolation des bâtiments du parc existant,
 - Réemploi des matériaux,
 - Limitation des besoins de climatisation par la végétalisation des zones les plus denses et les plus minérales.

5.6 LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les Personnes publiques associées ont été concertés, afin que le porteur du projet, la MEL et le MO, l'EPF, recueillent leurs avis sur les caractéristiques du projet, afin de prendre en compte les remarques faites par les PPA, sur les différentes rubriques analysées.

5.6.1 LE SDIS NORD

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours a reçu le dossier définissant « l'opération de restauration immobilière Quartier de l'EPEULE ».

Les termes repris par le SDIS sont ceux présentés dans le dossier, expliqués par ilot et par nature des opérations qui s'y appliqueront.

Le SDIS consulté en vue d'un avis sur le projet y a répondu favorablement, tout en rappelant la nécessité d'assurer, suite au projet, la DCI en conformité avec le règlement départemental du 27/04/2017. Il rappelle également la nécessité de **dimensionner les voies créées pour permettre l'accès des véhicules de secours, aux parcelles créées.**

Les voies d'accès doivent être dimensionnées de façon à permettre aux véhicules de services et de secours d'y circuler librement et de pouvoir y manœuvrer sans entraves au passage de ces véhicules.

Un projet de construction d'un bâtiment non accessible insuffisamment accessible, peut faire l'objet d'un avis défavorable du SDIS, lorsqu'il est consulté dans le cadre d'une demande de permis de

construire par un service urbanisme. Cet avis défavorable peut conduire ce service à un refus de permis de construire.

Références de la réglementation régissant les règles de construction selon le type de bâtiment :

- Article R 123- 4 du code de la construction et de l'habitation (ERP)
- Article CO un à CO 5 de l'arrêté du 25 juin 1980 règlement de sécurité ERP
- Article PE 7 de l'arrêté du 22 juin 1990 pour les ERP de 5^e catégorie
- Arrêté du 31 janvier 1986 modifié, titre I (règlement de sécurité) (Bâtiments d'Habitation)

5.6.2 La DRAC

La direction Régionale des Affaires Culturelles, après étude du dossier dans le cadre de l'article R523-12 du code du patrimoine, et après avoir considéré les informations archéologiques, et au vu de l'impact des travaux projetés, les travaux envisagés ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive, mais nécessite, en cas de découverte fortuite de vestige, d'avertir immédiatement le maire, selon l'article L531-14 du code du patrimoine.

5.6.3 DDTM

La DDTM a également été informée du dossier de NPNRU du quartier de l'EPEULE. et ne soulève aucun point particulier. Elle reprend en détail, l'analyse des différents aspects et modifications à intervenir sur chacun des ilots du quartier

Dans son avis donné, la DDTM signale avoir bien retrouvé les objectifs du NPNRU couplés aux interventions sur les quartiers anciens

5.7 RESSENTI SUR LES AVIS ÉMIS

Les PPA concertés n'ont, sauf quelques remarques liées à l'aménagement, émis aucun avis contraire, ni de réserve susceptible de bloquer la réalisation du projet, car liés à des éléments susceptibles d'être en contradiction avec la politique du logement, ou les règles d'urbanisme dans les cadres de l'ANRU et du NPNRU.

5.8 PARTENAIRES DU NPNRU

5.8.1 La MEL

Elle participe à la progression du visage de la commune de ROUBAIX en travaillant en étroite collaboration avec l'EPF afin de mener à terme le projet de renouvellement Urbain au sein duquel se situe la DUP relative à la dé densification du quartier de l'EPEULE

5.8.2 L'EPF, ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS DE FRANCE

L'EPF a été nommé par délibération de la MEL, attributaire pour la maîtrise foncière, le portage foncier, la maîtrise d'ouvrage de travaux et la remise en état du foncier concerné, dans le cadre du projet. Cet accompagnement intervient, portée par une convention opérationnelle signée avec la MEL le 9 novembre 2020.

5.8.3 LA SPLA

(Société Publique Locale d'Aménagement appelée « LA FABRIQUE DES QUARTIERS »)

Anciennement nommée Lille Métropole Amélioration de l'Habitat, c'est un « outil » spécifique à qui a été confié la mise en œuvre du NPNRU, par « concession d'aménagement » notifiée le 1/02/2022 :

- Coordination de l'action foncière dont le relogement et l'accompagnement social,
- Études urbaines et réhabilitation d'immeubles,
- Réalisation/coordination travaux d'aménagements des espaces publiques,
- Maitrise d'ouvrage réhabilitation d'immeubles et constructions neuves,
- Commercialisation des droits à construire et immeubles à réhabiliter ou réhabilités,

L'accompagnement social des occupants est capital pour le bon déroulement de leur relogement :

- Familles en précarité, situation administrative complexe, difficultés sociales, occupants sans droit ni titre, attachées au logement/quartier
- Insalubrité, conflit avec le propriétaire, revenus insuffisant pour l'entretien du logement.

Propriétaires ou locataires, les occupants seront relogés dans le cadre de la charte métropolitaine du relogement, accompagnés par les équipes internes de la SPLA, selon 4 principes importants :

- Respect de la vie privée et confidentialité,
- Rencontre des familles à domicile,
- Transmission des informations personnelles des occupants aux partenaires, si autorisation expresse de la famille,
- Collégialité avec les partenaires.

Missions portées par la SPLA :

- Diagnostic social des ménages à reloger sur entretien individuel à domicile :
 - **Accompagnement : prospection dans le parc privé ou social,**
 - **Constitution des dossiers nécessaires à l'obtention du logement,**
 - Visite de logements proposés avec les ménages concernés,
 - **Mobilisation des aides financières,**
 - **Accompagnement dans le parcours résidentiel,**
 - Orientation vers les partenaires de santé et d'insertion en cas de nécessité,
 - **Suivi du ménage pendant 6 mois** après le relogement :

5.8.4 LES MAIRIES

La mairie centrale de ROUBAIX et la MDQO sont au cœur des plans qui s'articulent autour du logement à Roubaix et encadrent le projet de NPNRU mis en œuvre, dans la suite de l'ANRU.

5.9 CHOIX DU SECTEUR

Façonnée par l'activité industrielle du 19^{ème} siècle, le tissu urbain de Roubaix est marqué par un mélange hétérogène très dense de logements, d'usines et de nombreux petits commerces. Passant de 12000 à plus de 100000 habitants, Roubaix a souffert d'un manque d'investissement industriel, d'une faiblesse des innovations dans le textile, de l'orientation des capitaux industriels vers d'autres secteurs et de la concurrence étrangère

De 114000 habitants en 1968, Roubaix passe à moins de 95000 habitants en 2010 du fait des

nombreuses pertes d'emplois liées à la crise industrielle, engendrant de ce fait, un problème résidentiel de vacances nombreuses et de dégradations du bâti.

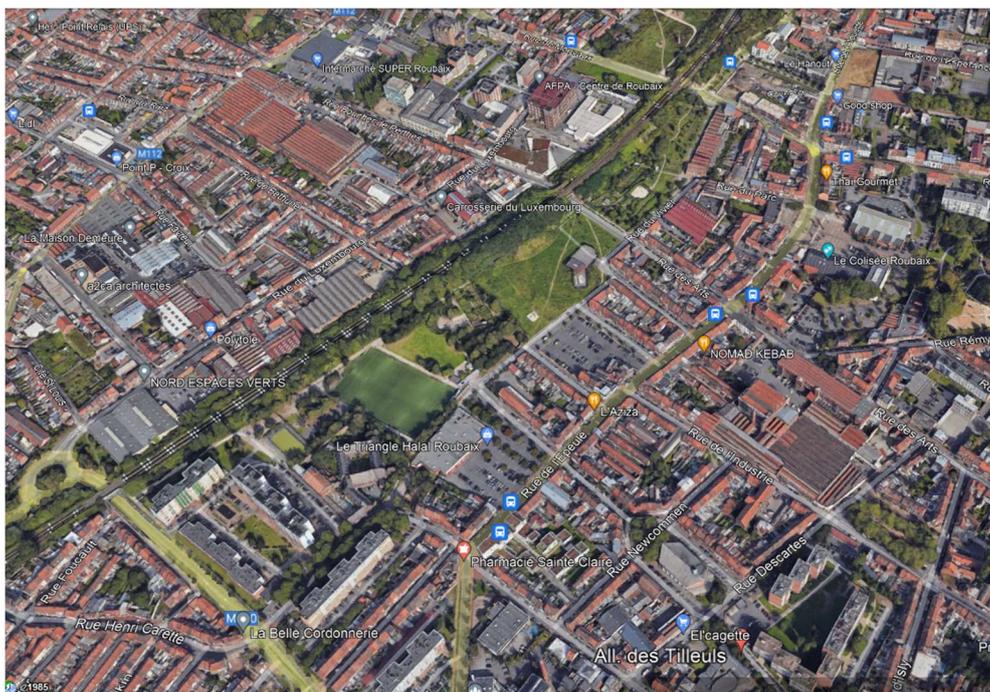
Malgré plusieurs décennies de politique de renouvellement urbain, 18% de la population totale de la MEL se concentre dans les QPPV, quartiers prioritaires de la politique de la ville, ces QPPV représentant plus de la moitié du territoire Roubaisien

5.10 LE BUT DU NPNRU DES QUARTIERS

Le projet de renouvellement urbain, objet de cette 2^{ème} phase de la convention signée par la MEL, est ambitieux dans ses objectifs et son engagement financier. 6 sites Roubaisiens sont concernés, 400 opérations pour une enveloppe globale de 2 milliards d'euros. L'ÉPEULE est l'un des 6 sites concernés par cette phase de renouvellement, dont le but général est de :

- Œuvrer pour un équilibre du territoire,
- Rendre attractif ce site à fort potentiel,
- Améliorer le quotidien des métropolitains, en plaçant l'humain au cœur de l'urbain.

5.11 LES AXES DU PROJET DE NPNRU



Le projet global du NPNRU, Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain, prévoit dans sa globalité, de rénover et de requalifier plusieurs quartiers de la ville de Roubaix :

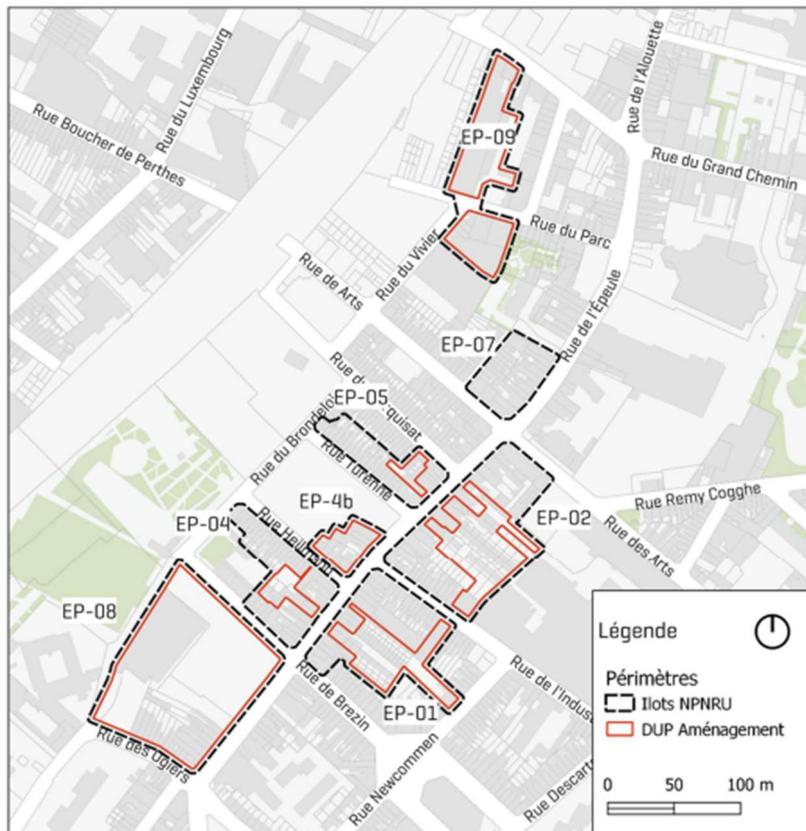
- ALMA, PILE, L'ÉPEULE et 3 PONTS

Pour ce qui concerne la présente enquête, ou plutôt, les deux enquêtes : DUP et PARCELLAIRE, ces dernières s'articulent autour du quartier de l'ÉPEULE, qui a fait l'objet, d'une « radiographie » des secteurs les plus appelés à entrer dans le cadre de ce renouvellement Urbain.

Sectorisé en plusieurs îlots, constituant les cibles de cette opération d'Utilité Publique, le quartier de l'ÉPEULE verra, dans l'aboutissement du projet, son visage se transformer : disparition de certains

ensembles construits, départ de certains commerces, transformation et aménagement de certains axes de communication interurbaine, requalification et réhabilitation de logements, démolitions de logement fortement dégradés ou insalubres, ouverture de cônes de vue, végétalisations, création de voiries et visibilité sur des parties architecturales jusqu'à présent masquées dans certains secteurs, par une densité importante du foncier urbain.

...



Le quartier est ainsi découpé en plusieurs îlots appelés à être requalifiée.

- L'îlot 1 et l'îlot 2 bordant côté ouest la rue de l'ÉPEULE,
- L'îlot 4, l'îlot 4b et l'îlot 5 faisant face aux îlots 1 et 2, bordant le côté est la rue de l'ÉPEULE,
- L'îlot 7, aux coins de la rue des ARTS et de la rue de l'ÉPEULE,
- L'îlot 8 bordant la rue des OGIERS, et la rue de l'ÉPEULE, au sud du quartier,
- L'îlot 9, de chaque côté de la rue du PARC et le plus au nord

Ces îlots constituent la base de la DUP aménagement.

6 LE QUARTIER DE L'ÉPEULE

Il se répartit de chaque côté de la rue de l'ÉPEULE. Il abrite plusieurs courées et quelques bâtiments remarquables du patrimoine architectural de Roubaix, le couvent des Clarisses, l'usine Roussel, le théâtre le COLYSEE. La rue de l'ÉPEULE est constituée de nombreux commerces en tous genres qui en font une artère très passante et très dense. On y trouve également la mairie des quartiers ouest et plusieurs bâtiments fonciers qui ont déjà fait l'objet d'expropriations. Certains de ces bâtiments seront appelés à disparaître pour laisser la place à de nouveaux espaces ouverts ou reconstruits

6.1 CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES

Cette partie du dossier de présentation, définie, selon chaque ligne d'action prévue, les différentes phases qui seront entreprises sur chaque secteur.

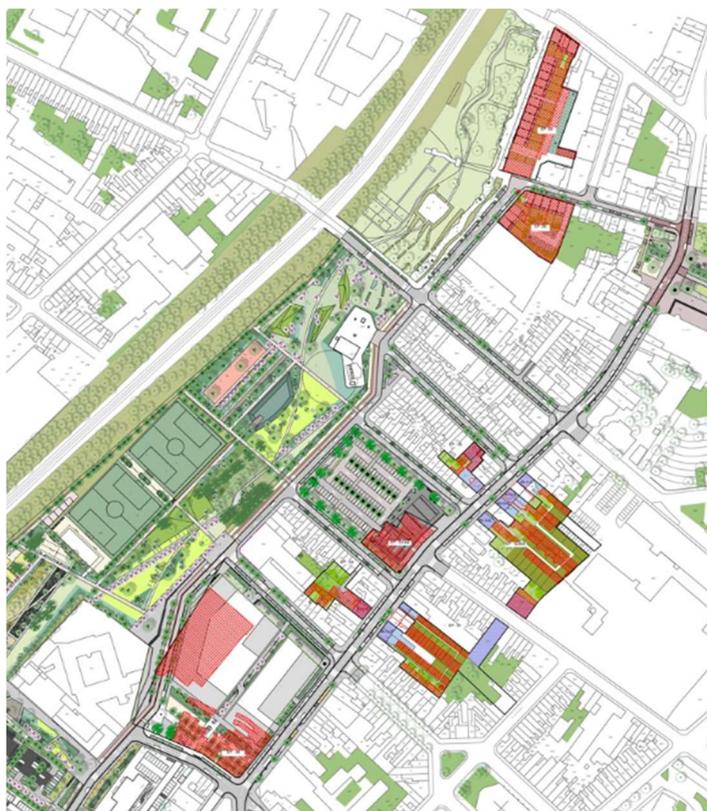
- Requalification d'espace public,
- Création d'espaces publics,
- Restructuration et création de voirie,
- Construction et reconstruction de logements (démolition des courées.)

Quartiers du vivre ensemble, apaisés, sobres et durables, donnant la place à la nature en ville, les

secteurs énumérés dans la description du NPNRU rassemblent les différents chantiers qui composent le cadre de ce projet.

7 ZONE DES TRAVAUX

Le plan ci-dessous représente une vision globale des actions qui seront menées dans les différents secteurs du quartier de l'EPEULE.



Les secteurs concernés par le NPNRU se localisent par leur couleur rouge.

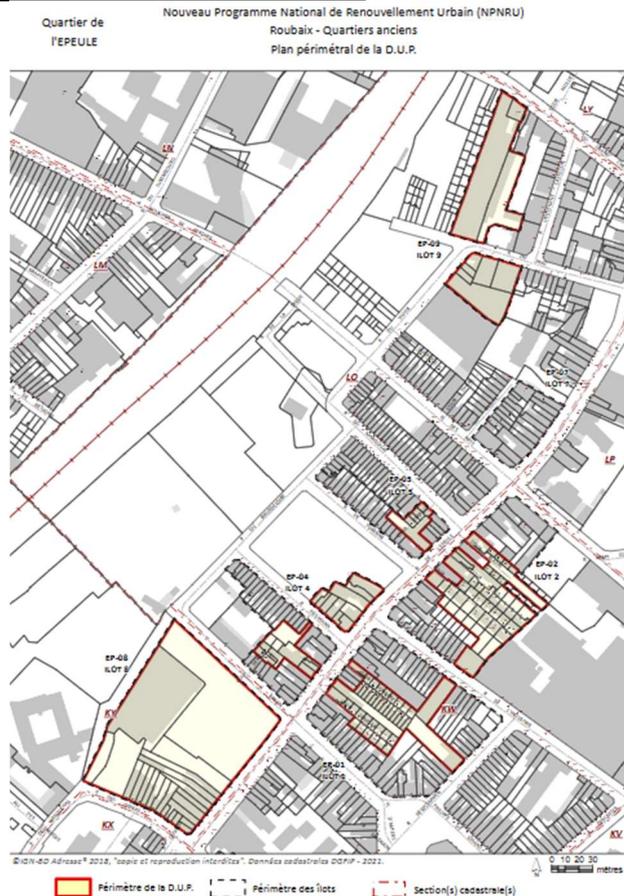
Ils constituent les différentes zones du territoire de ce quartier de l'EPEULE, qui verront la réalisation du plan de requalification urbaine

Ils sont identifiés par un n° d'Ilot, dont plusieurs sont amenés à voir disparaître certaines parties foncières.

Les propriétaires de ces biens fonciers sont avertis, par le MO, de l'expropriation de leurs biens dans le cadre très réglementé d'une demande d'utilité publique.

Cette expropriation, si elle est confirmée par une déclaration d'utilité publique, autorisera ainsi le rachat par le MO, l'Établissement Public Foncier, de ces biens expropriés, afin de pouvoir les démolir, tout en relogant leurs anciens propriétaires ou occupants.

8 PLAN DU PÉRIMÈTRE DE LA DUP



8.1 LES ILOTS ET LES IMMEUBLES CONCERNÉS

Ils constituent les cibles du NPNRU, certains entrent totalement dans le cadre de la DUP d'aménagement (4B,8), d'autre partiellement (1,2,4,5 et 9) et l'îlot 7 n'est concerné que par le NPNRU. Ils sont donc au nombre de 7 îlots, concernés par la DUP, et sont localisés de la façon suivante :

ILOT N°	RUES ADJACENTES, COUREES	NBRE de logements concernés par la DUP	Restent à acquérir
01	Rue de BREZIN, rue de l'INDUSTRIE et rue de l'ÉPEULE et rue NEWCOMMEN	40	34
02	Rue de l'INDUSTRIE, rue de l'ÉPEULE et rue des ARTS	34	31
04	Rue de l'ÉPEULE, rue de BREZIN, Rue HEILMANN	10	9
04b	Rue de l'ÉPEULE, rue HEILMANN, rue de TURENNE.	5	5
05	Rue de l'ÉPEULE, rue du BRONDELOIRE, rue TURENNE, rue du MARQUISAT	6	0
07	Rue de l'ÉPEULE, rue des ARTS	0	0
08	Rue des OGIERS et rue de l'ÉPEULE et rue BREZIN	18	13
09	Rue du VIVIER, rue du PARC, rue du	9	3

	GRAND CHEMIN		
	Totaux au 3/07/2023	122	96

Le tableau indique, pour les ilots concernés, le nombre de négociations abouties en vue de l'acquisition des logements par l'EPF, la MEL ou la SPLA

De nombreuses négociations sont ainsi, encore à effectuer, le taux de réussite étant de 21% à la date d'édition du rapport de présentation

8.2 LES LOGEMENTS FRAPPÉS D'EXPROPRIATION

Les logements concernés par la DUP sont ceux qui sont appelés à disparaître et dont les propriétaires ont été avertis par l'EPF, de leur prochaine expropriation. Chaque propriétaire reçoit, de l'EPF, un courrier ainsi que des questionnaires à remplir par les occupants et propriétaires de ces logements.

Ces courriers ont été envoyés par LR avec AR, les destinataires devant les compléter et les retourner à l'EPF au plus vite. Ils permettent de vérifier si les propriétaires sont connus, disparus, héritiers ou en bail, et d'ouvrir et renseigner le cadre de la démarche d'expropriation.

Dans les cas où les propriétaires sont inconnus ou disparus, ou si les recherches de l'EPF aboutissent à la découverte d'héritiers, ceux-ci sont prévenus par voie d'affichage public en mairie, et appelés à se manifester.

L'EPF peut dès lors prendre contact avec le ou les propriétaires afin d'ouvrir la phase de négociation, avec l'assistance du Domaine, dans le but de chiffrer le plus précisément possible le bien objet de cette négociation.

8.3 PARCELLES DU CADASTRE CONCERNÉES PAR LA DUP, DANS LE CADRE DU NPNRU

Parcelles	Nbre Immeubles	Ilot	Courée ou rue	Type	Mauv .. Etat
K111 à 116	6		SENELAR	Maison indiv.	
K118 à 125	8		SENELAR	Maison indiv.	
K127	1		Rue Épeule	MI-comm /2 appart	
KW129 à 142	14		GOVAERE	Maison indiv.	
KW172	1		Rue de l'industrie	Immeuble/2 appart/2park	
KW173 à 180	8		GOVAERE	Maison indiv	
KW215		1	Rue de l'industrie	Entrepos	
KW238 à 241	4		LEPERS	Maison indiv	
KW242		1	LEPERS	Terrain nu	
KW243 à 244	2		LEPERS	Maison indiv	
KW245		1	LEPERS	Local commun	
KW246	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
KW249 à 255	7		LEPERS	Maison indiv	
KW260 à 262	3		HEULS	Maison indiv	
KW263,265,266	3		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
KW403,405,407,409		4	HEULS	Terrains nus	
KW272 à 273		2	BLASIN	Maison indiv	x
KW274		1	BLASIN	Maison indiv	
KW276 et 282		2	BLASIN	Terrains	
KW283 à 285		3	BLASIN	Maison indiv	
KW286	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
KW402,404,406,408		4	HEULS	Maison indiv	
KW437,438,441,442,443	5		Rue de l'EPEULE	Terrains	
KY127	1		Rue de l'EPEULE	Immeuble rapport	
KY128,129,130,131	4		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
KY132	1		Rue de l'EPEULE	Immeuble rapport insalubre	

KY133	1		Rue de l'EPEULE	Professionnel	
KY134	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
K135	1		Rue des OGIERS	Maison	
KY136 à 142	7		Rue des OGIERS	Maison indiv	
KY143	1		Rue des OGIERS	Immeuble rapport	
KY144	1		Rue des OGIERS	Maison	
KY244	1		Rue de l'EPEULE	Supermarché	
KY272			Rue des OGIERS	Le TRIANGLE	
KY271	1		Rue des OGIERS	TAB Commun Roubaix	
KY285	1		Rue de l'EPEULE	Parking	
KY286	1		Rue de l'EPEULE	TAB Commun Roubaix	
LO083	1		Rue du GRAND CHEMIN	Industriel	
LO092	1		Rue du PARC	Ensemble de 23 garages	
LO126	1		Rue du PARC	Immeuble 5 appartements	
LO127 et 128	2		Rue du VIVIER	Maisons	
LO130	1		Rue du VIVIER	Professionnel	
LO131	4		Rue du PARC	LOFTS	
LO132	1		Rue du PARC	Entrepos	
LO302,303,304,		3	EMAILLE	Maison indiv	
LO305 et 306	2		Rue du MARQUISAT	Maison indiv murées	
LO311	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
LO336	5		Rue de l'EPEULE	5 appart +1 local pro	
LO337	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
LO338	1		Rue de l'EPEULE	Maison indiv	
LO339	1		Rue de l'EPEULE	Immeuble mixte ??	
LO340	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
LO341	1		Rue HEILMANN	Professionnel	
LO342	1		Rue HEILMANN	Maison indiv	
LO343	1		Rue HEILMANN	Professionnel	
LO344 et 345	2		Rue HEILMANN	Maison indiv	
LO355	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
LO357 et 358	2		Rue de l'EPEULE	3 parking/terrain	
LO404	4		Rue HEILMANN	4 parkings	
LO408	1		Rue de l'EPEULE	Maison/dépendances	
LO409	1		Rue de l'EPEULE	AUTRE....	
LO359,360,361,362,363		5	DEKIEN	Maison indiv	
LO406	1		Rue du GRAND CHEMIN	Propriété EPF	
LO410 et 411	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	x
KW157	1		Rue de NEWCOMMEN	Presbytère	
KW184	1		Rue de l'EPEULE	Maison/commerce	
KW126	1		Rue de l'EPEULE	Immeuble rapport	

8.4 LES COURÉES



Les courées ont été construites, il y a bientôt deux siècles, pour loger la main-d'œuvre nécessaire au bon fonctionnement des usines, mais aussi pour rapprocher les ouvriers de leur lieu de travail

À la veille de la première guerre mondiale, où elles sont au nombre 1500, elles abritent près de la moitié de la population. En 1945 le recensement révèle 1131 cours avec 13 000 maisons abritant 40 000 personnes, soit plus du tiers de la population. En 1969, ce chiffre descend à 716 cours habitées.

Les courées sont des rangées de petites maisons alignées et accolées les unes aux autres, se faisant face, construites à l'intérieur d'îlots, et reliées à la rue par un étroit couloir central.

Considérées comme des éléments plus ou moins insalubres du foncier du quartier de l'EPEULE, elles font partie du programme de destruction soumis à DUP dans le NPNRU.

8.5 RUE DE L'ÉPEULE : AXE PRINCIPAL DU QUARTIER

Elle concentre sur 600 m une polarité commerciale de 100 commerces dont 27 commerces de produits alimentaires et 26 cafés/hôtels/restaurants, avec 43% de vacances commerciales (commerces fermés). Le bâti est composé de 93% de maisons de ville individuelles mitoyennes, dont 80% est jugé « moyennement à très dégradé », tant en front à rue que dans les courées, et dont 25% est réservé au commerce dans la rue principale.

Elle est pourvue d'un supermarché Halal « Le TRIANGLE », et située à proximité de la mairie de quartiers, propose 500 places de parking, et abrite 7 courées : SENELAR, GOVAERE, LEPERS, HEULS, BLASIN, DEKIEN, ET EMAILLE.

Elle est occupée sur l'ensemble du quartier, par un bâti jugé en mauvais état, où 1/3 des étages n'auraient pas d'accès séparé du RDC commercial, ce qui ne simplifie pas sa mutation en logements séparés.

Elle constitue la liaison principale nord/sud depuis la place VANDERMEUREN où a lieu le marché le dimanche avec plus de 100 étals, et le théâtre le COLISEE, et elle « serait » parcourue par 13000 véhicules par jour !

Sur un aspect global, l'habitat est privé à 90%. Les bailleurs privés sont, quant à eux, propriétaire à 70%.

La rue de l'EPEULE est desservie par le métro, une gare TER, la ligne de Bus n°5 « inter-cité.

Cette rue très commerçante, héberge aussi un tissu associatif dense : Théâtre du Colisée, Centre Chorégraphique situé dans l'ancienne usine Roussel, le centre nautique Thalassa, le couvent des clarisses, le centre social Nautilus. Cette densité appelle le quartier à redevenir dynamique et attractif.

La délinquance y est moins visible mais encore présente.

Les incivilités qui s'y produisent donnent une impression d'enclavement de ce quartier.

8.6 DESCRIPTION DES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT ET D'INTERVENTION

Ils représentent les découpages parcellaires dans les îlots, parcelles concernées par la DUP.

8.6.1 ILOT 1

- Déconstruction des courées **SENELAR ET GOVAERE** (37 immeubles soit 36 logements avec 27 relogements à prévoir), avec restructuration qualitative
- Réhabilitation des immeubles d'entrées de courées avec réimplantation de nouveaux commerces.



8.6.2 ILOT 2

- Déconstruction des courées **LEPERS, HEULS ET BLASIN** (Démolition de 27 immeubles, soit 27 logements, avec 25 relogements à prévoir (restitution de jardins et jardins partagés))



8.6.3 ILOT 4

Démolition de la courée **DEKIEN** (5 maisons, 11 immeubles démolis soit 8 logement, avec 7 relogements à prévoir (page 52))

8.6.4 ILOT 4B (Place VANDERMEUREN)

- Démolition de 10 maisons, (15 logements) afin de libérer totalement la place.
- Construction d'une nouvelle halle de marché, verdissement de la place et minéralisation des

sols.

Ci-après vue des ilots 4 et 4B



8.6.5 ILOT 5

- Démolition de 6 immeubles



8.6.6 ILOT 8

- Démolition de 28 logements, du parking et du supermarché « TRIANGLE »
- Construction d'une extension de l'école CONDORCET (3 classes), accueil du centre social LE NAUTILUS, déplacé de son emplacement actuel et création d'une place publique



8.6.7 ILOT 9 (CANIFRANCE)

- Démolition de l'ancienne usine désaffectée
- Création d'une quarantaine de logements individuels neufs



Les plans présentés ci-avant sont des schémas des découpages parcellaires de la DUP. Ils ne donnent aucun détail architectural des constructions qui y seront entreprises.

8.7 LES CHIFFRES : ESTIMATION

Le projet du NPNRU des quartiers est ambitieux et engage des dépenses qui devraient permettre une transformation en profondeur du quartier de l'ÉPEULE.

Le lecteur trouvera ci-dessous les estimations de l'engagement financier dans le projet.

Au-delà des chiffrages estimatifs, datant de 2022, communiqués par les responsables du projet et les organismes compétents, ces valeurs représentent une estimation sommaire susceptible d'évoluer, selon les différents écueils que pourraient rencontrer les entreprises chargées des démolitions et des constructions et requalifications. Ils permettent toutefois, de mesurer le niveau d'engagements pris par la MEL en faveur du renouvellement foncier urbain entrepris pour le quartier de l'EPEULE.

On peut noter que le poste le plus conséquent est celui de l'acquisition foncière, de par le fait de l'achat des immeubles concernés par la DUP.

À noter que dans le poste de la reconstruction, de l'aménagement et du relogement, un engagement financier de 6.708.000€ est envisagé, face à un coût de démolition de 8.406.000€.

ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

DEPENSES	ESTIMATION €/HT	MAITRISE D'OUVRAGE
ACQUISITION FONCIERE*	21 550 000 €	EPF Hauts de France / MEL
<i>DONT ACQUISITIONS DEJA REALISEES</i>	622 033 €	EPF Hauts de France / MEL
RELOGEMENT	194 000 €	La fabrique des quartiers
ETUDES	1 163 000€	La fabrique des quartiers
GESTION TRANSITOIRE	1 637 000 €	La fabrique des quartiers
TRAVAUX DE DEMOLITION	8 406 000 €	EPF Hauts de France / La fabrique des quartiers
AMENAGEMENT	5 459 000 €	La fabrique des quartiers
TRAVAUX DE RECONSTRUCTION	1 055 000 €	La fabrique des quartiers
TOTAL	39 464 000 €	

Selon l'avis du directeur régional des finances publiques, en date du 27 juin 2022, l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 21 550 000 €, dont 4 550 000 € au titre des indemnités accessoires et aléas divers. A ce stade, les indemnités d'éviction des commerces ne sont pas comprises

9 LES ENJEUX

1 Une volonté de requalifier en préservant le caractère patrimonial

2 Régénérer les espaces publics par la dé densification

- Démolition de 5913m² d'emprise au sol => création espaces publics, voiries, espaces verts
- Restructuration des cœurs d'îlots => logements neufs, jardins privés

3 Intégration et impact environnemental du projet :

- Respect du PCAET
- Logements nouveaux et aménagements respectant :
 - o Consommation d'eau et d'énergie maîtrisées
 - o Matériaux bas carbone
 - o Préservation nature, biodiversité et agriculture urbaine
 - o Adaptation au changement climatique
 - o Développement de la mobilité durable (modes de déplacements doux)
 - o Équilibre entre imperméabilisation des sols et espaces verts
 - Dans les **espaces publics**
 - Dans les **espaces extérieurs privés**

4 Intégration sociale par l'économie circulaire

10 ÉTAPES DU PROJET DU NPNRU

Synthèse du programme urbain (en italique, éléments du programme non financés par l'ANRU ; elle est reprise ci-dessous, et détaille chaque intervention selon chaque secteur concerné.

À noter, le site ROSSEL qui sera érigé en lieu TOTEM du textile, et plus de 110.000 m² aménagés en faveur de l'espace public.

Démolition de logements sociaux	de locatifs	259 logements LMH : démolition 24E et 24F [102 LLS], Démolition 24B-C-D rue de Wasquehal (154 LLS), Démolition Rez-de-Chaussée 13 A-B-C rue des Ogiers (3 LLS)
Requalification de logements sociaux	de locatifs	201 logements LMH : 14 - 28 - 42 rue Bell (66 LLS) et 13 A -B-C rue des Ogiers (135 LLS)
Résidentialisation de logements sociaux	de locatifs	201 logements LMH : 14 - 28 - 42 rue Bell (66 LLS) et 13 A -B-C rue des Ogiers (135 LLS)
Requalification de l'habitat dégradé	de ancien	- 6 îlots restructurés : îlots 1, 2-3 et 8 financés par l'ANRU, <i>îlots 4, 4b, 5-6-7 financés par la Région</i> (91 logements démolis dont 15 LLS, 39 réhabilités - 35 commerces.) - <i>Mise en œuvre d'une OPAH et d'une politique d'aide à la requalification des façades</i>
Équipements publics de proximité		- Construction du nouveau centre social Nautilus - Extension de l'École Condorcet - Création de la Maison de l'économie circulaire et du Zéro Déchet - Aménagement Halle de Marché
Immobilier à vocation économique		- <i>Restructuration du site Roussel en lieu Totem du textile</i>
Aménagement d'ensemble (espaces publics)		110 921 m ² aménagés : - Requalification et extension du parc Brondeloire : Espace vert des Clarisses (S4), Extension parc Brondeloire (S5a, S5b, S6), Rue du Brondeloire (S7), Grande liaison cycles et Franchissement bd Montesquieu/de la Limite (S8), Requalification du parc Brondeloire (S9), Rue vivier +liaison Gd Chemin (N6) - Requalification rue de l'Epeule place du Colisée : Parvis square Catteau/Thalassa (N2), Rue de l'Epeule (N4), Place Vandermeiren (S10), Place de l'Abreuvoir (N1) - Aménagement de la polarité sud : Place parvis sud (S2), rue de Wasquehal + carrefour bd de la Limite (S3a), Parking paysager des Clarisses (S3b) - Restructuration Boulevard Montesquieu (S1) - Interconnexions entre le parc Brondeloire et la rue de l'Epeule
Diversification de l'offre de logements		- 46 accessions sociales dont 20 réservés à action logement sur le site Canifrance - 13 accessions sociales et 27 locatifs intermédiaires par réhabilitation

11 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

11.1 SCOT

Document de planification à long terme est le cadre de référence des politiques d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, de biodiversité, d'énergie et de climat. Le PADD du SCoT de la MEL prescrit plusieurs objectifs :

- Promouvoir la qualité urbaine,
- S'engager dans une rénovation ambitieuse du parc de logements,
- Lutter contre l'habitat indigne,
- Concevoir des espaces publics de qualité, porteurs du vivre ensemble,
- Créer des conditions favorables à l'implantation et au développement de commerces nouveaux,

- Travailler à une réelle amélioration de la qualité urbaine,
- Produire des locaux commerciaux adaptés, accessibles et en nombre suffisant,

Le projet de NPNRU s'attachera par ses actions sur le quartier de l'ÉPEULE, à répondre à tous ces objectifs.

11.2 **PLUi**

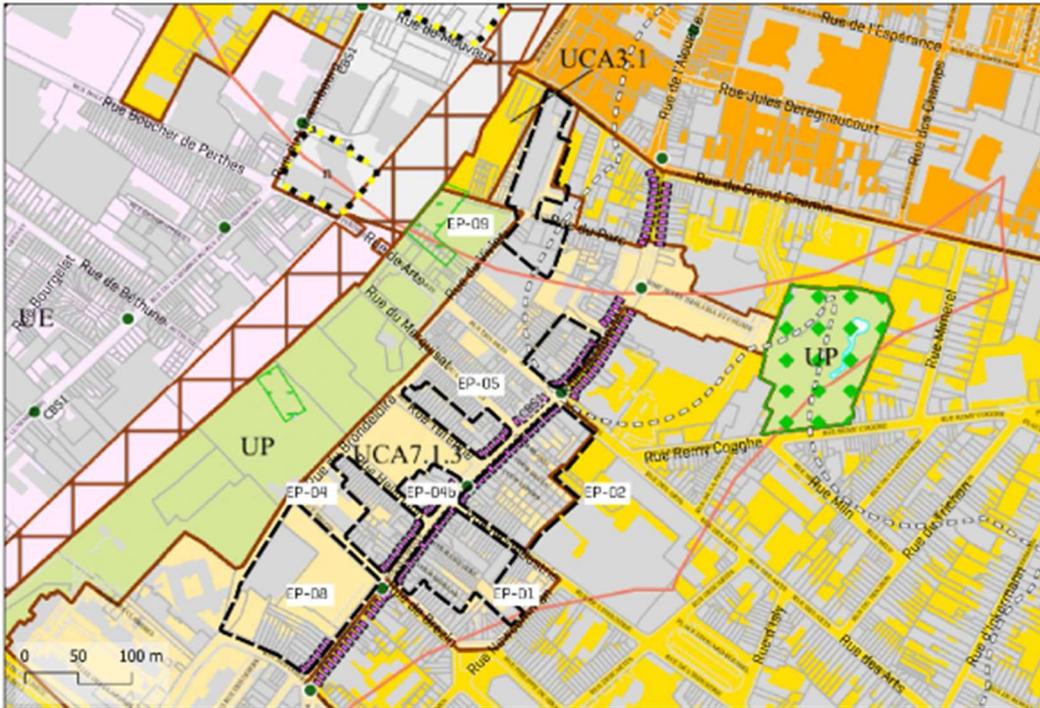
Classé en zone UCa7.1.3 dans le règlement graphique du PLUi en vigueur en mars 2022, le quartier de l'ÉPEULE, est une zone relative aux tissus résidentiels diversifiés. Il peut donc accueillir une forte mixité de fonctions urbaines : équipements publics ou privés, services, commerces et activités économiques et bureaux.

Le PADD du PLUi rejoint, dans ses préconisations, les principes du PADD du SCoT : dé densifier, optimiser le développement urbain, tout en réduisant les écarts territoriaux en matière d'offre de ces logements, et en limitant la consommation du foncier et l'étalement.

Commercialement, ce PADD prévoit :

- Préservation des linéaires et RDC commerciaux,
- Mutations foncières en accord avec les besoins des habitants,
- Répondre à une réhabilitation du parc existant,
- Requalification des sites d'activité économique,
- Modernisation des pôles commerciaux,
- Soigner le traitement architectural et d'insertion des façades commerciales,
- Soigner le traitement des espaces publics,

Le NPNRU ne nécessite pas de procédure de mise en compatibilité.



11.3 SPR : SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Il vise à apporter quelques règles complémentaires à celles du PLU :

- Couleurs des menuiseries extérieures, et leur compartimentage,
- Conditions de ravalement et de rejointoiement des murs,
- Boîtes aux lettres (format, position, accès),

Les DAU pour les bâtiments inclus dans le périmètre du SPR sont obligatoirement soumises à l'avis préalable de l'ABF.

11.4 PLH

Le plan Local d'Habitat en vigueur est le PLH2 datant de 2012, en attente du PLH3 en cours de révision et attendu dans les prochains mois ; le PLH2 prévoit :

- 500 logements par an sur du foncier recyclé par l'EPF,
- 300 logements par an sur du foncier communautaire,

Dans le NPNRU du quartier de l'ÉPEULE, l'EPF (MO) apparaît comme le partenaire clé pour le recyclage des immeubles, dans le cadre du projet.

Répondant aux objectifs par la construction annoncée de 45 logements neufs, le NPNRU est compatible avec le PLH2.

11.5 LE SAGE et le SDAGE

Ils ont été évoqués, dans la compatibilité du projet, dans la description du volet 2 présenté par SCE sur la partie « planification en matière d'urbanisme.

11.6 ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP

La Déclaration d'Utilité Publique valide la nécessité de libérer des logements jugés insalubres et indignes, par une opération d'expropriation des propriétaires de ces logements, avec l'**objectif de reloger leurs occupants** et de pouvoir aménager l'urbanisme de certains secteurs en éclaircissant le bâti ancien et en restructurant le paysage foncier.

11.7 ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire, quant à elle est une enquête contradictoire, dans laquelle les contributeurs, propriétaires visés par les mesures d'expropriation de leurs biens, pour cause de démolition, sont invités à écrire de leur propre main, leurs revendications et remarques sur les conditions d'indemnisation de leurs biens, selon leur accord ou leur désaccord, quant aux estimations, chiffrages et propositions qui leurs sont faites.

12 PHASE PUBLICITAIRE

Déclenchées par l'Arrêté d'ouverture d'enquêtes publiques du préfet du Nord, les enquêtes conjointes de DUP et PARCELLAIRE ont fait l'objet d'une publicité réglementaire selon les articles L123-10, R123-11 du code de l'environnement.

Une campagne d'affichage verra ainsi la mise en place de nombreuses affiches (17) couvrant largement le quartier de l'ÉPEULE, afin d'informer le public de toutes les modalités de ces deux enquêtes complémentaires.

De par les informations largement diffusées, tant par l'arrêté d'ouverture d'EP que par les avis d'EP, les habitants du quartier auront été correctement avertis du projet, ce qui se rajoute à l'information qu'ils ont pu recevoir lors de la concertation préalable de 2021.

S'ajoute à l'information diffusée par cette campagne d'affichage public, la parution en presse, sur deux hebdomadaires régionaux et par deux fois, avant et pendant l'EP, cette diffusion de l'avis d'EP en presse complétant la phase publicitaire réglementaire, selon l'article L123-10, R123-9 du code de l'environnement. Toute cette campagne s'accompagne de la rencontre avec les habitants, dans la maison du projet, mobile et présente chaque mardi (9h-12h/14h-19h) et jeudi (9h-12h) sur la place du marché de l'ÉPEULE

12.1 AFFICHE D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

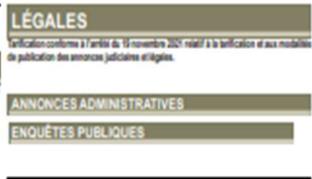
Toutes les informations nécessaires pour accéder au dossier de présentation, consulter toutes les

contributions du public, déposer une contribution sur les registres papiers, ou sur les registres numériques, sur les horaires des 5 permanences du commissaire enquêteur, sur les horaires d'ouverture de la mairie sont énoncées sur les avis d'enquête.

Dans le format réglementaire, suffisamment grand et lisible : en lettres noire sur fond jaune, sur deux formats A3, les informations portées étaient très accessibles et visibles depuis sur la voie publique, 24/24, 7/7.

12.2 PARUTIONS EN PRESSE

Complémentée par une parution réglementaire selon l'article 123-9 du code de l'environnement en presse de l'avis d'enquête, par deux fois et dans deux hebdomadaires régionaux, NORD ÉCLAIR et la VOIX DU NORD



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative au dossier de programmation relative de renouvellement urbain - Quartier d'Épeule, situé sur le territoire de la commune de Roubaix.
Pré-avis préliminaire du 22 septembre 2023 en préfecture du Nord à Paris et une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative à l'opération de qualification de quartier d'Épeule, sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'impasse se situe au nord de l'avenue de la République au 18 décembre 2023 inclus est précédé de 22 jours consécutifs, en matinée des quartiers Ouest de Roubaix (rue de l'Épeule - 187 rue de l'Épeule - 39100 Roubaix) et application des dispositions du code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, du code de l'environnement et du code de l'énergie.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative au dossier de programmation relative de renouvellement urbain - Quartier d'Épeule, situé sur le territoire de la commune de Roubaix.
Pré-avis préliminaire du 22 septembre 2023 en préfecture du Nord à Paris et une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative à l'opération de qualification de quartier d'Épeule, sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'impasse se situe au nord de l'avenue de la République au 18 décembre 2023 inclus est précédé de 22 jours consécutifs, en matinée des quartiers Ouest de Roubaix (rue de l'Épeule - 187 rue de l'Épeule - 39100 Roubaix) et application des dispositions du code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, du code de l'environnement et du code de l'énergie.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative au dossier de programmation relative de renouvellement urbain - Quartier d'Épeule, situé sur le territoire de la commune de Roubaix.
Pré-avis préliminaire du 22 septembre 2023 en préfecture du Nord à Paris et une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative à l'opération de qualification de quartier d'Épeule, sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'impasse se situe au nord de l'avenue de la République au 18 décembre 2023 inclus est précédé de 22 jours consécutifs, en matinée des quartiers Ouest de Roubaix (rue de l'Épeule - 187 rue de l'Épeule - 39100 Roubaix) et application des dispositions du code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, du code de l'environnement et du code de l'énergie.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative au dossier de programmation relative de renouvellement urbain - Quartier d'Épeule, situé sur le territoire de la commune de Roubaix.
Pré-avis préliminaire du 22 septembre 2023 en préfecture du Nord à Paris et une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire relative à l'opération de qualification de quartier d'Épeule, sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'impasse se situe au nord de l'avenue de la République au 18 décembre 2023 inclus est précédé de 22 jours consécutifs, en matinée des quartiers Ouest de Roubaix (rue de l'Épeule - 187 rue de l'Épeule - 39100 Roubaix) et application des dispositions du code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, du code de l'environnement et du code de l'énergie.

12.3 TEXTE DE L'AVIS D'ENQUÊTE

PRÉFECTURE DU NORD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Préfecture du Nord – Direction des relations avec les collectivités territoriales

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative au nouveau programme national de renouvellement urbain – Roubaix quartiers anciens – quartier de l'Épeule, situé sur le territoire de la commune de Roubaix

Par arrêté préfectoral du 22 septembre 2023 le préfet du Nord a prescrit une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire relative à l'opération de requalification du quartier de l'Épeule, sur le territoire de la commune de Roubaix. L'enquête se déroulera du mardi 14 novembre au samedi 16 décembre 2023 inclus **soit pendant 33 jours consécutifs, en mairie des quartiers Ouest de Roubaix (siège de l'enquête) – 187 rue de l'Épeule – 59100 Roubaix** en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

Le commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif de Lille pour conduire l'enquête est Monsieur Philippe FOVET, chef d'équipements industriels et responsable des ventes, retraité. Le commissaire-enquêteur désigné en tant que suppléant est Monsieur François DEBSKI. Ce dernier se tiendra à la disposition du public pour y recevoir ses observations lors des permanences des **mardi 14 novembre de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête), mercredi 22 novembre de 14h00 à 17h00, samedi 2 décembre de 9h00 à 12h00, vendredi 8 décembre de 14h00 à 17h00 et samedi 16 décembre de 9h00 à 12h00 (clôture de l'enquête)**.

Le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et éventuellement consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie des quartiers Ouest de Roubaix.

Les observations et propositions pourront également être adressées, pendant toute la durée de l'enquête :

- Soit sur le site des registres dématérialisés :
 - Pour les observations relatives à l'enquête DUP : <https://participation.proxiterritoires.fr/nprnu-rqa-quartier-de-l-epeule-dup>
 - Pour les observations relatives à l'enquête parcellaire : <https://participation.proxiterritoires.fr/nprnu-rqa-quartier-de-l-epeule-parcellaire>
- Soit par courriel aux adresses électroniques suivantes :
 - Pour les observations relatives à l'enquête DUP : nprnu-rqa-quartier-de-l-epeule-dup@mail.proxiterritoires.fr
 - Pour les observations relatives à l'enquête parcellaire : nprnu-rqa-quartier-de-l-epeule-parcellaire@mail.proxiterritoires.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur les registres correspondants.

- Soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Ouest de Roubaix – A l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur – Projet de requalification du quartier de l'Épeule – 187 rue de l'Épeule – 59100 Roubaix ». Toutes les observations et propositions seront annexés aux registres d'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du préfet du Nord, direction des relations avec les collectivités territoriales, bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière, 12 rue Jean Sans Peur à Lille.

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

Monsieur Cyril CACHOT – Établissement public foncier Hauts-de-France
Chef de projets opérationnels
Tél : 03-28-07-25-64 – courriel : c.cachot@epf-hdf.fr
594, avenue Willy Brandt – CS 20003 – 59777 Euralille

Monsieur Valentin MOUSAIN – Métropole européenne de Lille
Directeur de projet cohésion sociale et urbaine
Tél : 06-29-64-54-14 – courriel : vmousain@lillemetropole.fr
2, boulevard des cités unies – CS 70043 – 59040 Lille Cedex

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, notification individuelle du dépôt du dossier en mairie des quartiers Ouest de Roubaix sera faite par l'expropriant, aux propriétaires et usufruitiers figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les propriétaires auxquels notifications auront été faites sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En vue de la fixation des indemnités et conformément aux dispositions de l'article L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est signalé que les intéressés autres que ceux cités aux articles L311-1 et L311-2 du même code « sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnités. ».

Ces formulations doivent être effectuées dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'enquête (article R. 311-2 du même code).

Dans un délai d'un mois à l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies. Il y insérera, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public. Il consignera, dans des documents séparés, au titre de chacune des enquêtes initialement requises ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Pour l'enquête parcellaire, le commissaire-enquêteur donnera son avis sur l'emprise des ouvrages et dressera le procès verbal de l'opération dans un délai de huit jours. Il transmettra son procès verbal au responsable du projet qui disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses éventuelles observations.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera tenue à la disposition du public en préfecture du Nord, dans les locaux de la métropole européenne de Lille, dans les locaux de l'établissement public foncier Hauts-de-France, en mairie de Roubaix et en mairie des quartiers Ouest de Roubaix.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera également disponible aux adresses internet susmentionnées.

À réception de ces éléments, le préfet du Nord statuera sur l'utilité publique du projet ainsi que sur la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées du commissaire-enquêteur en adressant sa demande écrite à : « Monsieur le préfet du Nord – direction des relations avec les collectivités territoriales – bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière – 12 rue Jean Sans Peur – CS 20003 – 59039 LILLE Cedex ».

Fait à Lille, le **03 OCT. 2023**

Pour le préfet et par délégation,
le directeur des relations avec
les collectivités territoriales,


Etienne IRAGNES

12.4 NIVEAU D’AFFICHAGE

Les affiches d’avis d’enquête ont été affichées sur de nombreux murs des quartiers concernés, et en mairie de quartier et centrale. 17 avis d’enquête ont été apposés sur les murs, durant toute la durée de l’EP. Les certificats d’affichage sont inclus dans les annexes

12.5 CERTIFICATS D’AFFICHAGE DES AVIS D’ENQUÊTE

Produits par la mairie des quartiers ouest, ils certifient que les avis d’enquêtes conjointes DUP et PARCELLAIRE ont été maintenus affichés durant tout le déroulement de l’enquête publique dans la mairie de quartier et en mairie centrale

Ces documents ne sont pas représentés dans ce rapport, mais sont tous contenus dans les annexes.

12.6 MODALITES D’OUVERTURE DES ENQUÊTES CONJOINTES

Le commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, à la demande de Monsieur le préfet, en vue de réaliser les enquêtes conjointes ci-avant nommées, a procédé :

- Au paraphage des deux registres papiers d’enquête (**DUP et PARCELLAIRE**),
- A ouvert les enquêtes conjointes le Mardi 14 octobre 2023, à 9h00, dans le bureau N°7 de la Mairie des quartiers ouest, en mettant à disposition du public, lors de la première permanence, les deux registres ouverts par ses soins, et les dossiers de présentation,
- A demandé aux responsables en charges du déroulement de ces enquêtes, de bien vouloir mettre, dans le bureau N°7, un pc relié à internet, à disposition du public, afin que celui-ci, puisse accéder en mairie, au site de PUBLILEGAL, aux registres dématérialisés
- A reçu lors de cette première permanence, comme il sera reproduit dans les 4 autres permanences, le public souhaitant venir apporter sa contribution aux enquêtes de DUP et PARCELLAIRE, sous forme écrite sur les registre d’EP ou sur courrier déposé,
- A rencontré les personnes en charge des différentes actions liées à la transmission, au commissaire enquêteur, des documents déposés, des contributions écrites sur les registres, ainsi que l’envoi des scans de ces documents aux adresses prévues pour renseigner, des mêmes informations, les deux registres numériques.
- A fait parvenir aux acteurs participant à l’EP un petit VADEMECUM proposant une méthodologie encadrant les actions à mettre en œuvre autour des registres, de la réception du public et des envois de scans des contributions à l’attention des registres dématérialisés.

12.7 REGISTRES NUMÉRIQUES DUP ET PARCELLAIRE

12.7.1 PROXYTERRITOIRE ET PUBLILÉGAL

Le 14 octobre se sont ouverts automatiquement à 9H00, les deux registres numériques conçus par PUBLILEGAL pour PROXY-TERRITOIRE, à la demande du MO, l’EPF :

- Un premier registre destiné à l’enregistrement des contributions concernant la DUP et,
- Un second registre destiné à recevoir les commentaires et réclamations portant sur la propriété des expropriés, et l’estimation de leur biens voués à expropriation, et, via internet, des contributions du public ne pouvant se déplacer.

Ces registres dématérialisés seront ainsi accessibles à tout public, durant toute l’EP, depuis le mardi 14 octobre à 9H00 jusqu’au vendredi 16 décembre à 12H00.

Toutes les observations enregistrées avant le 14/11 à 9h00, et après le 16/12 à 12H00 ne seront pas

prises en compte dans le cadre des enquêtes conjointes de DUP et PARCELLAIRE de l'EPEULE.

Ces registres numériques donneront accès au public, à la consultation de l'ensemble des dossiers de DUP et PARCELLAIRE, et des contributions de tous types y déposées par les particuliers.

12.8 PROCÉDURE DE SAISIE DES CONTRIBUTIONS SUR LES REGISTRES DÉMATÉRIALISÉS

12.8.1 PROCÉDURE D'ENVOI DES SCANS DES CONTRIBUTIONS

Chaque journée d'ouverture de la mairie, le personnel de la mairie des quartiers ouest de l'ÉPEULE avait à charge, après avoir été formé sur le protocole à reproduire quotidiennement, pendant toute la durée de l'enquête, de procéder de la façon suivante :

- Chaque matin :
 - De mettre dans le bureau N°7, à disposition du public :
 - Le pc permettant au public de consulter les registres dématérialisés,
 - Les 2 registres papier d'EP : 1 pour la DUP et 1 pour la PARCELLAIRE
 - D'apposer la date du jour au début de la page de chaque registre papier, sous le **trait horizontal** du jour précédent
- Chaque soir :
 - Figurer la dernière page de chacun des deux registres papiers (DUP et PARCELLAIRE, à l'aide d'un **trait horizontal**,
 - Dans le cas où aucune observation ou contribution n'aurait été déposée le jour précédent, faire précéder le **trait horizontal** de la mention aucune observation ce jour,
 - De scanner, au format « .PDF » les pages des deux registres (DUP et PARCELLAIRE) du jour, porteuses ou non, d'observation(s) ou de contribution(s), et de les envoyer :
 - À l'adresse mail du CE ; ce dernier les conservera en format papier, pour sauvegarde.
 - Aux adresses « NPNRU », **soit DUP soit PARCELLAIRE, selon le registre**, afin de les enregistrer sur les registres dématérialisés, et ce uniquement dans le cas où ces scans sont porteurs d'observation(s) ou de contribution (s)

Les adresses « NPNRU » pour l'envoi des scans étaient les suivantes :

- Pour ceux concernant la DUP :
participation.proxiterritoires.fr/npnru-rqa-quartier-de-l-epeule-dup
- Pour ceux concernant la PARCELLAIRE :
participation.proxiterritoires.fr/npnru-rqa-quartier-de-l-epeule-parcellaire

12.8.2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES SCANS DES CONTRIBUTIONS, PAR LE CE.

Chaque matin, le commissaire enquêteur avait à charge de procéder aux opérations suivantes :

- Consultation des deux registres dématérialisés : DUP et PARCELLAIRE,
- Analyse et vérification des éventuelles saisies directes sur les registres dématérialisés,
- Publication des contributions valides,
- Traitements des scans reçus contenant les observations de la veille, de façon à les incorporer dans chacun des deux registres dématérialisés, afin que tout public

puisse avoir accès à l'ensemble des contributions, qu'elles aient été inscrites sur les registres papier ou directement saisies dans les registres dématérialisés.

À chaque fermeture de l'accueil du public en mairie, Un agent municipal de la MDQO est chargé d'envoyer une copie au format PDF, de la dernière page de chaque registre.

Le CE peut ainsi constituer un double de chacun des registres DUP et PARCELLAIRE à titre de sauvegarde des documents papiers.

12.9 DÉROULEMENT DES ENQUÊTES PUBLIQUES

La participation du public a été plus présente sur l'enquête préalable réservée à la DUP que sur celle orientée vers les discussions parcellaires. Les conditions d'accueil du public ont été favorables à des échanges fructueux ; facilitées par un accueil très bien organisé par la mairie des quartiers. Ouest.

Nonobstant une demande pressante de certains membres constitués en association de défense de leurs intérêts communs, souhaitant générer, par deux fois, une réunion en Mairie, le commissaire s'est efforcé de répondre objectivement aux questions qui lui étaient posées. Le dossier de présentation des EP conjointes lui servira de document de référence pour éclairer les attentes du public.

Le CE a précisé à plusieurs reprises au public, venu le rencontrer, qu'il n'était en aucun cas seul décideur du résultat final de ces enquêtes, mais que son rôle était de recevoir les contributions, afin de les transmettre, avec son analyse et ses questionnements, au maître d'ouvrage. Ceci en vue d'obtenir les réponses attendues, dans le but d'étayer ses conclusions et avis motivés sur le bienfondé du projet de NPNRU, au sujet des enquêtes DUP et PARCELLAIRE.

L'avis et les conclusions, après avoir été transmises en préfecture du Nord, seront portées à la connaissance du MO, seront ensuite soumises à délibération du MO et du porteur du projet, et le résultat de la délibération porté à la connaissance de Mr le Préfet du Nord, qui statuera en dernier ressort.

12.9.1 ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP

C'est l'enquête publique qui, des deux enquêtes conjointes, aura reçu le plus de contributions. La Déclaration d'intérêt public, préalable nécessaire à l'expropriation, amène en effet les propriétaires avertis par le MO, l'EPF, que leur logement ferait partie de l'ensemble des résidences à exproprier, à se manifester pour recevoir les explications et raisons de cette opération. Il est toutefois à noter, que parmi les propriétaires concernés par l'expropriation dans la DUP, un nombre peu important d'entre eux s'est manifesté.

Les retours de certains visiteurs laissent entendre que les personnes âgées ou malades ne souhaitaient pas se déplacer et que le terme de commissaire enquêteur avait une consonance qui les inquiétait.

12.9.2 ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire, contradictoire, où les propriétaires après avoir été informés des conditions financières de l'opération d'expropriation de leur logement, avaient l'opportunité de venir contester la proposition sur le chiffrage des biens faite au propriétaire, dans la proposition de rachat de ses biens n'a pas interpellé les propriétaires des lots concernés par la DUP.

Malgré un nombre important de propriétaires et occupants, informés par courrier recommandé avec AR, aucun propriétaire concerné n'a pris contact avec le CE ou n'est venu déposer une observation sur la proposition d'indemnisation de son bien, qui a été faite par le MO, l'EPF, négociateur des reprises de ces biens. Soit les propriétaires n'ont pas saisi le sens des informations portées par l'affichage, soit la majorité des propositions de reprise faites étaient satisfaisantes, soit ils n'ont pas estimé pouvoir modifier la proposition reçue par une rencontre avec le commissaire enquêteur.

12.10 CLIMAT DES ENQUÊTES PRÉALABLE À LA DUP ET PARCELLAIRE

Dans un climat d'interrogation lié à l'avenir menacé de certains logements, au sein du quartier, et au-delà d'une inquiétude porteuse de tension, pour toutes les personnes en désaccord avec certaines orientations de démolition du projet, aucune manifestation violente n'a entaché un climat convivial où chacun s'est exprimé dans le calme et en toute courtoisie, avec le CE.

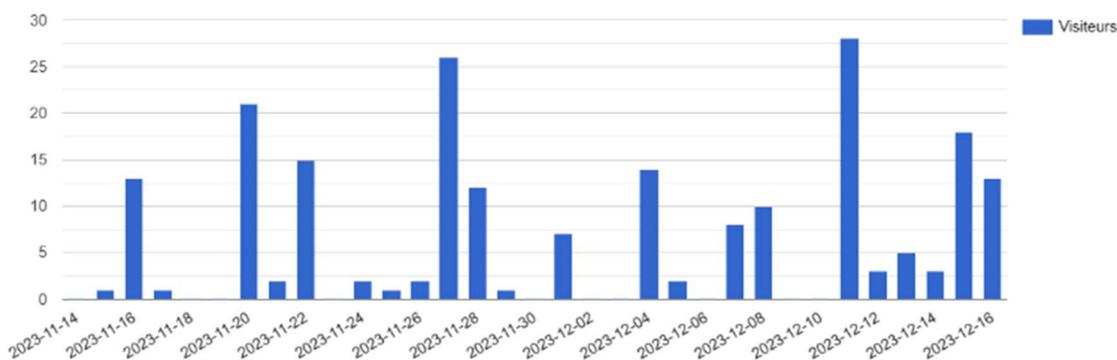
Un collectif représentant les habitants refusant les démolitions, a rencontré le CE et plusieurs de ses membres ont déposé un courrier concernant leur bien. L'expropriation s'apparente pour eux, à une mise à la rue sans savoir où ils seront ensuite relogés, et malgré l'opposition exprimée, chacun a fait preuve de calme et d'écoute aux propos du CE.

Quant aux propriétaires concernés par l'expropriation, et venus rencontrer le CE, ceux-ci se sont toujours exprimé avec raison, résignés ou convaincus de la finalité du projet.

Plusieurs représentants d'association sont venus déposer leur contribution sur le registre papier de DUP en la confirmant, pour certains, par un courrier en rapport direct avec leur contribution.

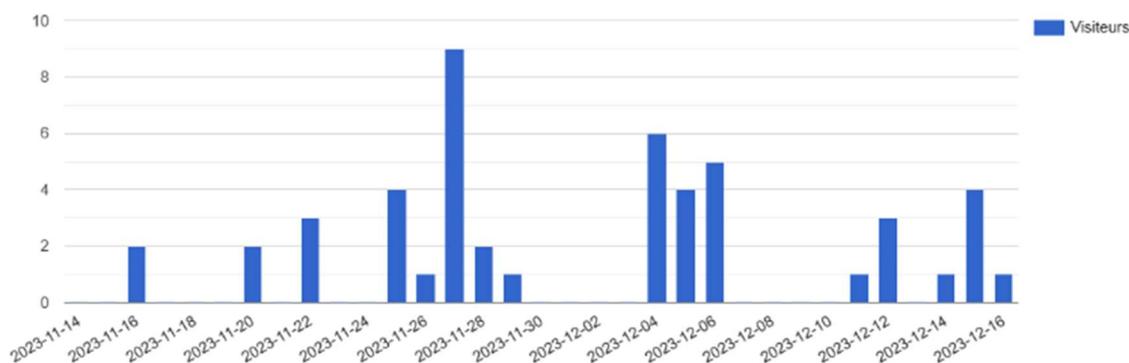
12.11 TENDANCES**12.11.1 DUP**

La DUP a reçu la plus grande partie des contributions, exprimant très souvent l'incompréhension devant certaines directions du projet. Ce registre est porteur de l'idée globale sur ce projet ou un grand nombre de contributeurs se rejoignent dans un consensus qui s'y oppose.

**12.11.2 PARCELLAIRE**

Quelques remarques ont été déposées dans le registre PARCELLAIRE, a priori par erreur d'orientation, ces remarques étant en rapport avec la DUP.

Le nombre de visiteurs dans les RD, révélé par les statistiques de PUBLILEGAL montre une consultation moins fréquente et moins dense.



12.12 LES PERMANENCES

Permanence N°1 du mardi 14 novembre 2023 de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur a ouvert la permanence sur le registre papier le 14/11 à 9h00

Cette première permanence verra la venue de plusieurs propriétaires et occupants des courées du quartier, LEPERS, HEULS et BLASIN, les visiteurs faisant partie d'un « collectif : non aux démolitions » qui rassemble les propriétaires et locataires des résidences de ces courées. Le CE a expliqué qu'il ne pouvait recevoir tout le monde dans le but d'organiser une réunion, et c'est dans le calme et la compréhension générale que chacun des participants a remis sa contribution sur des lettres écrites à l'attention du CE.

Le CE a également reçu 3 personnes, désireuses de venir rédiger de leur main, leur contribution, sur le registre papier de la DUP. L'un des contributeurs, propriétaire dans la courée BLASIN conviera le CE à venir voir sa propriété de jour même à 14h00 ; le CE était également convié à venir visiter plusieurs logements de la courée LEPERS, le 22/11 à 9h00. Mme BOUTARTOUR a installé un pc avec une liaison réseau dans le bureau n° 7, où auront lieu les permanences, pour permettre au public d'accéder aux registres dématérialisés et au dossier de présentation de l'EP. Le Pc sera remis au coffre, avec les dossiers papiers de présentation et les registres papiers.

La permanence n°1 prendra fin à 12h00

Permanence N°2 du mercredi 22 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

La permanence n°2 a été ouverte à 9h00 22/11.

Suite à sa visite le 22/11 à 9h00, de l'une des courées, qu'il avait été invité à visiter, le CE a reçu, durant la permanence, 3 personnes dont deux, venues déposer leur contribution, pour l'enquête préalable de DUP. La troisième personne, Mr VERBLANKER est venu effectuer une simple visite de commentaire de son courrier déposé la veille, auprès du CE.

Leurs courriers n° 6, 7 et 8 ont été agrafés au registre papier de DUP.

À la fin de la permanence, à 17H00, le CE remettra les dossiers de présentation et les registres papiers et le pc de consultation dédié au public, à la personne de l'accueil chargée de leur rangement au coffre.

Permanence N°3 du samedi 02 décembre 2023 de 9h00 à 12h00

Nota : Depuis la permanence du 22/11, une seule observation a été écrite le 29/11/23 sur le registre papier de DUP, mais sans aucune identité ni signature, et que le contributeur a également écrite, le même jour, sur le même sujet, sur le registre PARCELLAIRE.

Le commissaire a reçu le 2 décembre, deux personnes des résidences des 3 arbres soucieuses de savoir si les immeubles seraient démolis (comme il a été dit dans la presse) ou rénovés (selon leur souhait exprimé par écrit). Le commissaire a été prié de venir visiter lesdits bâtiments, le matin du vendredi 8 décembre.

Le commissaire a ensuite reçu la visite de deux personnes propriétaire /loueurs d'un immeuble commercial rue des OGIERS, qui ont posé plusieurs questions sur le devenir de leur rapport locatif, suite à la démolition de leur immeuble, dans le cadre de leur bail de location.

À la fin de la permanence, à 12H00, le personnel se chargera de fermer le bureau et de ranger les dossiers et matériel informatique.

Permanence N°4 du vendredi 08 décembre 2023 de 14h00 à 17h00

VISITE DU SITE DES 3 ARBRES

La matinée du 08 décembre permettra au CE, d'effectuer une visite des immeubles des 3 arbres, accompagné de Mmes MEBARKI, souhaitant faire découvrir ce secteur au CE. Cela permettra à ce

dernier, de lui donner quelques explications complémentaires sur le NPNRU, la DUP et la phase de réhabilitation et de démolition des immeubles (B et C) de ce secteur, qui ne sont pas inclus dans la DUP.

RENCONTRE DE Mr DELBEKE Maire à la Mairie des quartiers OUEST

Le commissaire enquêteur rencontrera ensuite Mr DELBEKE maire de la Mairie de quartier, déjà croisé lors de la permanence n° 3.

Mr Delbeke fera visiter le couvent des Clarisses au CE et l'informera des besoins de partenariat pour pouvoir financer le chantier très vaste que constitue la remise en état et le maintien de ce type de patrimoine. Il donnera au CE un certain nombre d'éclaircissement sur les phases successives, ayant amené la mairie de quartier à la mise en œuvre de ce NPNRU, et toutes ses implications locales et sociales.

PERMANENCE N°4

Le commissaire enquêteur ouvre la permanence du 8 décembre à 14h00.

Le CE recevra la visite de 6 personnes, dont plusieurs déposeront des courriers à son attention et des contributions seront déposées sur le registre papier de DUP

La permanence s'achèvera à 17h15.

RÉCUPÉRATION D'UN COURRIER RECOMMANDÉ

Un avis de dépôt a été laissé en Mairie des Quartiers : LR à l'attention du Commissaire Enquêteur.

N'en connaissant pas le contenu, et face à l'obligation de retrait par le destinataire, Le CE est donc passé le jeudi 14/12/23 en poste principale de ROUBAIX en vue de récupérer cette LR, destinée... à l'EPF.

Permanence N°5 du samedi 16 décembre 2023 de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur ouvre cette 5ème et dernière permanence qui clôturera les enquêtes de DUP et de PARCELLAIRE.

Le commissaire enquêteur recevra la visite du collectif « non aux démolitions », qu'il avait rencontré lors de la première permanence. Ce collectif lui transmettra un document sur le refus des démolitions, document qui sera commenté, par la voix de plusieurs membres actifs de ce collectif, décidés à se pourvoir en justice afin de mettre un terme au projet, et de demander une véritable concertation.

Le commissaire enquêteur recevra ensuite plusieurs personnes venues pour déposer une contribution et obtenir des renseignements sur les formulaires de l'EPF, sur le devenir de logement prévus de démolition et sur une carence de courrier de prévenance chez un des propriétaires concernés par la DUP. Plusieurs courriers seront déposés.

La permanence de clôture prendra fin à 12h10.

Le lecteur trouvera l'ensemble des contributions, assorties des réponses du MO, dans le contenu du PV de synthèse/Mémoire en réponse situé au paragraphe **14** de ce rapport.

12.13 CLÔTURE DES ENQUÊTES

Le samedi 16 décembre à 12h00, heure de clôture de la dernière permanence, correspondant à l'heure de fermeture des bureaux de la mairie des quartiers Ouest, les registre papier de DUP et PARCELLAIRE et les registres dématérialisés seront clôt. Ces registres ne pourront plus, dès lors, recevoir d'écritures ni de dépôts de courriers ou de mails. Les registres seront signés par Mr Guillaume DELBARRE, le Maire de la mairie centrale de ROUBAIX puis emportés par le commissaire enquêteur, ainsi que les dossiers d'enquête, afin de permettre à ce dernier, dès le 17 décembre 2023, de procéder à la production de son

rapport d'EP.

Une copie d'accusé de réception sera remise au commissaire enquêteur, par Mme MENDES de la direction du développement économique et urbain de Roubaix, attestant de la remise des registres signés au CE.

Le CE fera parvenir par mail, une copie des registres DUP et PARCELLAIRE à l'attention de Mme MENDES.

13 PV DE SYNTHÈSE

Le Procès-verbal de synthèse rassemble l'ensemble des contributions du public et du CE, et des questions qu'elles soulèvent, que ces questions soient contenues dans la contribution elle-même, directement dirigées vers le MO, ou amenées par les interrogations qu'elle font émerger dans l'analyse du commissaire enquêteur.

Ci-après, l'ensemble de ces Contributions déposées par le public, sur les deux registres, ainsi que les lettres déposées en MDQO, à l'attention du CE. Toutes ces contributions sont suivies des questions posées et des réponses du MO. Chaque contribution est numérotée ainsi que les pièces éventuellement jointes. A noter que les contributions ont été ordonnées dans le PV de synthèse, dans le même ordre que celui dans lequel elles sont classées dans les registres.

NOTA : Les 2 registres papiers DUP et PARCELLAIRE, et toutes les lettres et courriels reçus y agrafés, sont inclus dans les annexes.

13.1 PRÉAMBULE

Le PV de SYNTHÈSE ci-dessous contient l'ensemble des contributions déposées par le public :

- Sur les registres papier : DUP et PARCELLAIRE,
- Par courriers, par voie postale ou déposés en Mairie,
- Par internet sur les registres dématérialisés : DUP et PARCELLAIRE,

Afin de permettre au public, ayant la possibilité d'accéder à internet, de consulter toutes des contributions à ces enquêtes conjointes (DUP et PARCELLAIRE), toutes les contributions validées ont été incluses dans les 2 registres numériques dématérialisés, accessibles aux adresses données sur :

- Les affiches d'avis d'enquête publique,
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique,
- Les avis d'enquête publique paru en presse,
- Les différents moyens mis en œuvre pour communiquer avec le public.

Nota : une contribution validée signifie que le texte qu'elle souhaite exprimer :

- Est bien présent. Et lisible,
- N'est pas un SPAM,
- N'est pas insultant, diffamatoire ou calomnieux.

Pour en faciliter la lecture et la mobilité dans l'ensemble des écritures, ce PV est communiqué au MO sous deux formats d'édition :

- Format papier relié
- Format dématérialisé sur clé USB

Un accusé de réception de ces documents sera fourni au CE, daté et signé par le MO.

13.2 MÉMOIRE EN RÉPONSE

Le Maître d'ouvrage répondra sous 15 jours maximum au CE, sur tous les points soulevés par les contributions et aux éventuelles questions posées par le commissaire Enquêteur.

Le PV de SYNTHÈSE est communiqué au maître d'ouvrage au format **.docx**, ce format permettant :

- Au maître d'ouvrage d'ajouter directement sur le document produit par le CE, ses réponses et explications, dans les zones prévues à cet effet,
- Au CE, de les reprendre dans leur intégralité, pour inclure le PV, complété des réponses du MO, dans la rédaction de son rapport factuel d'EP.

Chaque contribution est en effet suivie d'une zone

1/ reprenant les ajouts souhaités par le commissaire enquêteur (*commentaire commissaire enquêteur*)

2/ les commentaires et réponses formulées par les porteurs de l'opérations (*Commentaire du MO*).

Le contenu du mémoire en réponse ne sera en aucun cas, ni modifié ni censuré, mais sera reproduit intégralement.

13.3 INFORMATION DYNAMIQUE DU MAITRE D'OUVRAGE ET DE LA MEL

L'EPF et la MEL ayant accès, comme l'ensemble des citoyens, à la lecture de toutes les contributions, ceux-ci ont été informés, au fil des saisies et publications sur les registres, de la teneur des contributions du public, ce qui leur a permis, au fil de l'eau, de préparer les commentaires aux questions qu'elles soulèvent.

Cette information « dynamique » aura permis, au MO et à la MEL d'anticiper, les réponses à donner aux différentes contributions, ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur.

14 LES CONTRIBUTIONS ET QUESTIONS**14.1 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC**

Contribution N° M01 de Mr Philippe DELANNOY
(Registre papier # DUP1)

le 14/11/23 à 9h00
première permanence

DUP-R1-219-900
Ouverture de la
Commissaire Baguet

le 14/11/2023 - je connais bien la cour Lepers
elle a t bien été tenue, le logement manque,
les moyens de la bitants sont limités. "laissez
donc toutes ses familles être heureuses" là où
elles se trouvent.

Un citoyen de Roubaix Philippe Delannoy

Commentaire du commissaire enquêteur

Mr DELANNOY demande de laisser heureux les habitants de la courée LEPERS

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° M02 de Monsieur DEROUICHE ATIK
(Registre papier # DUP1)

Mr DEROUICHE IOUATIK
"DARNA" Cour Heuls - 4 appart + 1 commerce
me EPEULE + espace non bâti de 260 m² cour Haut.
son immeuble a été reconstruit entièrement et
constitue un bien foncier dédié à la location
qui constitue un apport essentiel pour sa retraite -
Mr Derouiche est contre la démolition de sa cour.

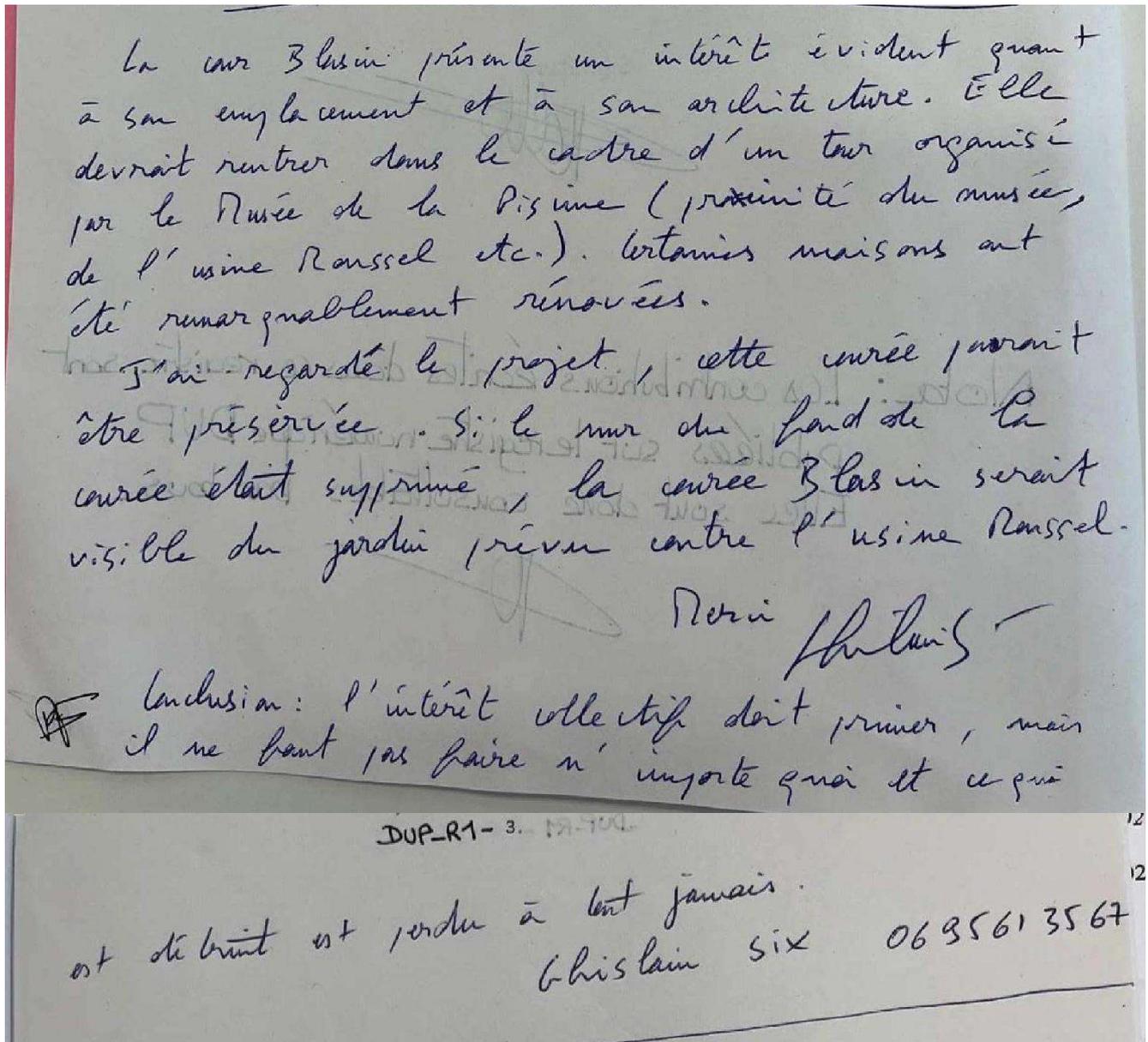
gerant SCI

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette contribution fait partie de l'ensemble des avis en opposition avec le projet de démolition. De la courée LEPERS. Mr DEROUICHE, propriétaire, s'y oppose face à la perte financière qui en résulterait.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

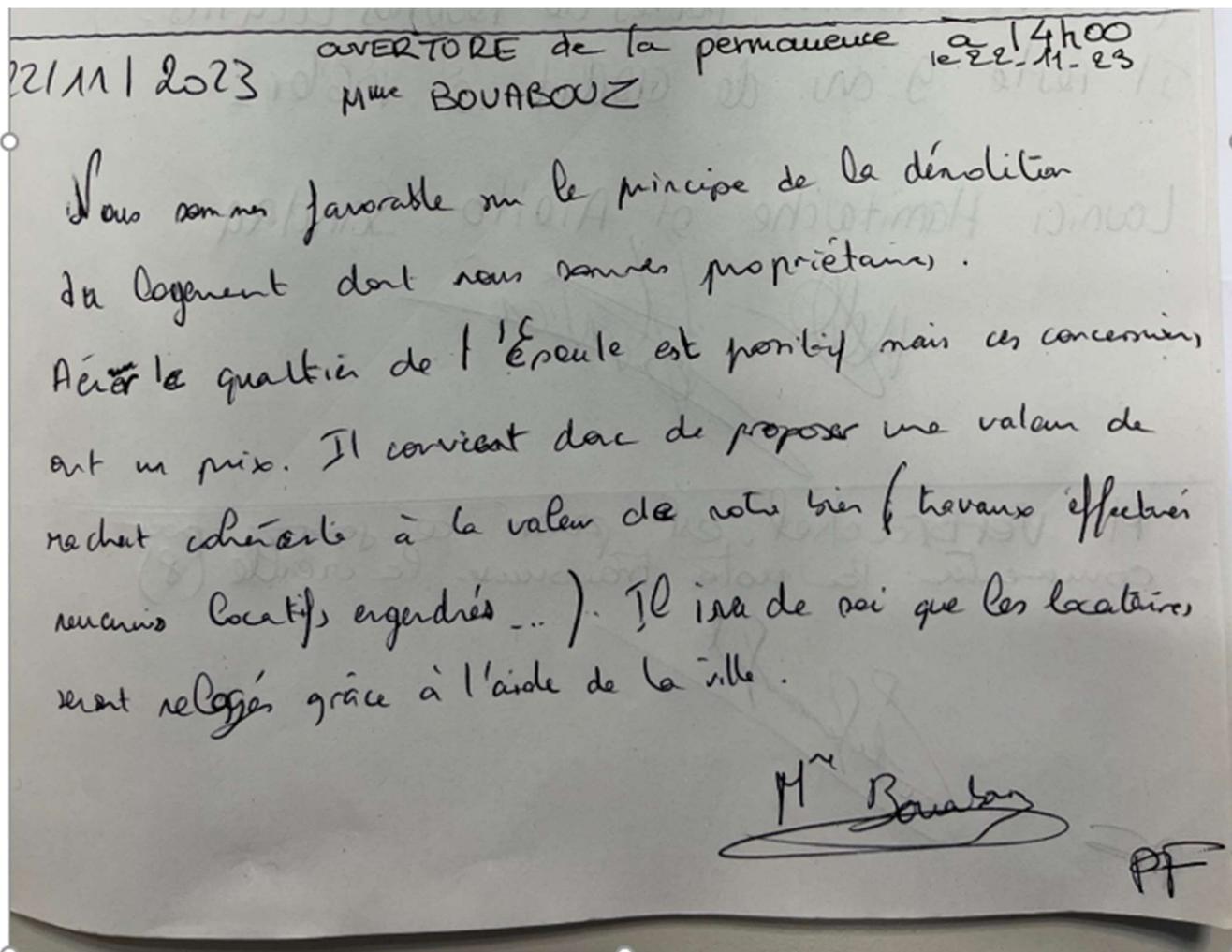
Contribution N° M03 de Mr SIX
(Registre papier # DUP1)

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Cette contribution fait partie de l'ensemble des avis en opposition avec le projet de démolition. Propriétaire dans la courée BLASIN Mr SIX, propriétaire, s'y oppose face à la perte financière qui en résulterait, suite aux rénovations faites dans cette courée.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° M04 de Mme BOUABOUZ
(Rédaction manuelle Registre papier # DUP1)



Commentaire du commissaire enquêteur

Mme BOUABOUZ donne un avis favorable au projet, mais toutefois sous réserve, que la valeur de rachat de son bien, qui lui sera proposé, tienne compte de ses travaux réalisés et des pertes locatives, et qu'elle soit relogée avec l'aide de la ville.

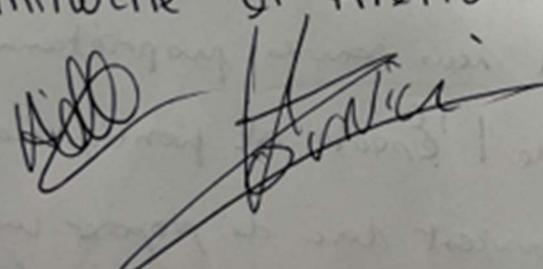
Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document.

La partie 3.2.2 F décrit l'organisation de l'accompagnement au relogement des ménages. En complément, les éléments ci-dessous précisent les modalités d'acquisitions proposées par EPF.

Avec l'accord du propriétaire, une première visite de l'immeuble a lieu en présence de représentants de l'EPF et de France Domaine.

Les prix d'achat sont évalués par France Domaine, service de l'État indépendant de l'EPF, et correspondent aux prix du marché immobilier. L'EPF se doit de respecter l'avis de France Domaine en tant qu'établissement public. L'estimation est propre à chaque immeuble et elle prend en compte l'état et la qualité du bien, les aménagements réalisés, les surfaces de l'immeuble. En cas de désaccord et sous condition d'utilité publique, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation, chacune des parties faisant valoir ses arguments.

Contribution N° M05 de Mr LOUNICI et Mme AIELLO
(Registre papier # DUP1)

22/11/23 ^{DUP-R1 - 6 - 19-900} Mr Lounici Hamitache et Mme Aiello Sandra
Nous sommes propriétaires, de 2 maisons (non occupées)
Car Gouvare, # 125/21 et 125/19.
Nous avons 2 locataires.
Nous comprenons les buts du projet.
Le quartier de l'Opale a en vraiment besoin.
Néanmoins, nous espérons que les prix proposés seront
cohérents avec la valeur réelle des biens :
(travaux effectués, pertes de revenus Locatifs...)
Il reste 9 ans de crédit à régler.
Lounici Hamitache et Aiello Sandra


Commentaire du commissaire enquêteur

Le couple de contributeurs est d'accord avec les buts du projet, dès lors que le rachat de leur bien ne les lèse pas, face aux 9 ans de crédit qu'il leur reste à régler.

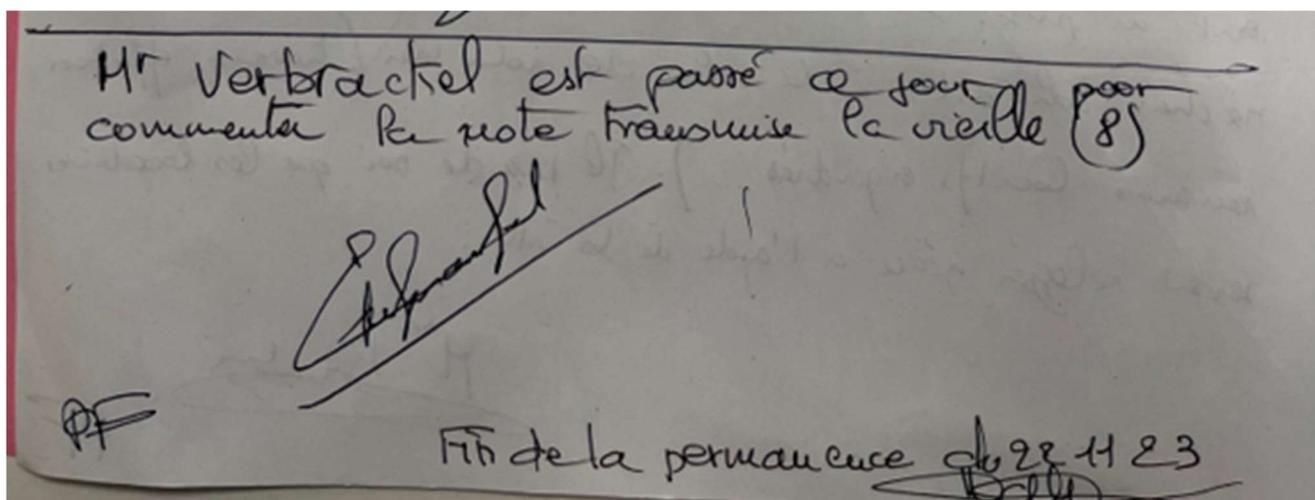
Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document.

En complément, les éléments ci-dessous précisent les modalités d'acquisitions proposées par EPF.

Avec l'accord du propriétaire, une première visite de l'immeuble a lieu en présence de représentants de l'EPF et de France Domaine.

Les prix d'achat sont évalués par France Domaine, service de l'État indépendant de l'EPF, et correspondent aux prix du marché immobilier. L'EPF se doit de respecter l'avis de France Domaine en tant qu'établissement public. L'estimation est propre à chaque immeuble et elle prend en compte l'état et la qualité du bien, les aménagements réalisés, les surfaces de l'immeuble.

En cas de désaccord et sous condition d'utilité publique, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation, chacune des parties faisant valoir ses arguments.

Contribution N° M06 de Mr VERBRACKEL
(Commentaire oral -/note Registre papier # DUP1)

Commentaire du commissaire enquêteur
Dont acte.

Commentaire du MO : le MO prend note de la contribution.

**Contribution N° M07 du 02/12/23, de Mme Naima MEBARKI
(Registre dématérialisé DUP)**

04/12/2023 "ouverture permanente à 9H00
Mme Naima MEBARKI
Représentante de la CNL (3 arbres)"
Mme MEBARKI souhaite savoir si les immeubles B et C
des Tilleuls vont être déconstruits dans le cadre de l'Enquête
publique du WPNRU de l'Epeule et si oui à quelle date?
Mme MEBARKI souhaite une réponse par courrier :
"C n°2 allée des Tilleuls 59100
AMICALE CNL. (local de l'association)
B Allée des Tilleuls porte 61 étage 6
Rue de la Perche 59100 ROUBAIX
(adresse personnelle)
MEBARKI"

Commentaire du commissaire enquêteur

Mme MEBARKI, représentante de la CNL, n'est pas informée des limites territoriales de l'enquête publique, qui n'englobe pas les bâtiments des trois arbres dans sa DUP. Elle a toutefois souhaité apporter sa contribution sur une éventuelle « démolition » des bâtiments B et C. Elle agit au nom de la CNL des 3 arbres

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

**Contribution N° M08 du 02/12/23, de Mme Christiane THIRION
(Registre dématérialisé DUP)**

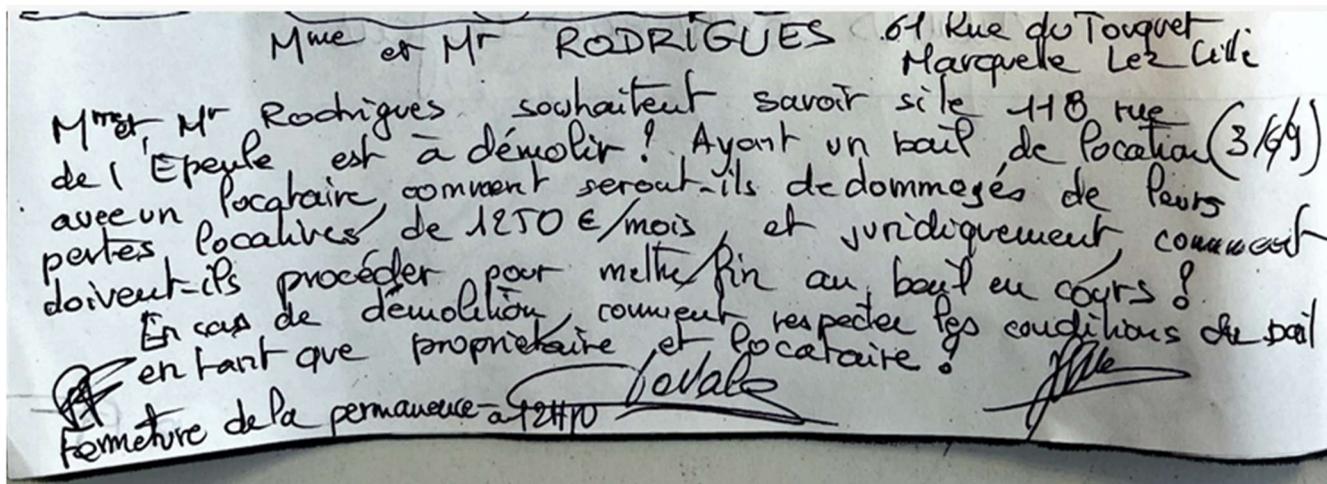
Mme THIRION Christiane
18 Rue BREZIN - Roubaix - (06 64 72 2805)
Mme THIRION est bénévole pour la ville de Roubaix
("la Dame Blanche") souhaite que le bâtiment B et C
des Tilleuls ne soit pas détruit, mais qu'il soit rénové.
Mme Thirion a visité l'ensemble des bâtiments et elle
a constaté que la peinture était à refaire, la toiture est
à révisiter (fuites d'eau pluviales des logements et
certains logements ont été renvoyés aux frais des
propriétaires).
Mme Thirion est au conseil citoyen de la ville de ROUBAIX.

Commentaire du commissaire enquêteur

Idem que la contribution M12, et dont le motif est le refus de la démolition des bâtiments B et C de l'allée de tilleuls.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° M09 du 2/12/23, de Mme et Mr RODRIGUES
(Registre dématérialisé DUP)

**Commentaire du commissaire enquêteur**

La cour de cassation civile a statué sur la possibilité d'exproprier un propriétaire même si celui-ci a conclu un bail avec le propriétaire. Le loueur, en cas d'activité professionnelle serait indemnisé par la collectivité expropriante, selon le préjudice subi.

Le propriétaire est ici d'accord pour céder son immeuble dès lors que la transaction lui permettrait de minimiser ses pertes commerciales

Commentaire du MO :

Le MO confirme que le 118 rue de l'Épeule est bien prévu à la démolition (cf. partie 3.2.2 E - îlot 4 bis). La partie 3.2.2 F décrit l'organisation de l'accompagnement au relogement des ménages.

En complément, les éléments ci-dessous précisent les modalités d'acquisitions proposées par EPF.

Avec l'accord du propriétaire, une première visite de l'immeuble a lieu en présence de représentants de l'EPF et de France Domaine.

Les prix d'achat sont évalués par France Domaine, service de l'État indépendant de l'EPF, et correspondent aux prix du marché immobilier. L'EPF se doit de respecter l'avis de France Domaine en tant qu'établissement public. L'estimation est propre à chaque immeuble et elle prend en compte l'état et la qualité du bien, les aménagements réalisés, les surfaces de l'immeuble.

En cas de désaccord et sous condition d'utilité publique, le prix sera fixé par le juge de l'expropriation, chacune des parties faisant valoir ses arguments.

Quand l'EPF est propriétaire d'un bien occupé par un commerçant, ce dernier transmet les pièces comptables en sa possession à l'EPF. L'indemnité d'éviction ou de transfert est évaluée par France Domaine, service de l'État indépendant de l'EPF. L'EPF se doit de respecter l'avis de France Domaine en tant qu'établissement public.

En cas de désaccord et sous condition d'utilité publique, le montant des indemnités dues sera fixé par le juge de l'expropriation, chacune des parties faisant valoir ses arguments.

**Contribution N° M10 du 8/12/23, de Mr LEPOUTRE
(Registre dématérialisé DUP)**

Le 8-12-2023 Ouvrière de la permanence 174
ce jour à 14H00
Mr Lepoutre est passé pour rencontrer le CE
et après réflexion il déposera une lettre de contribution
à son attention

Commentaire du CE

Dont acte

Commentaire du MO : Dont acte

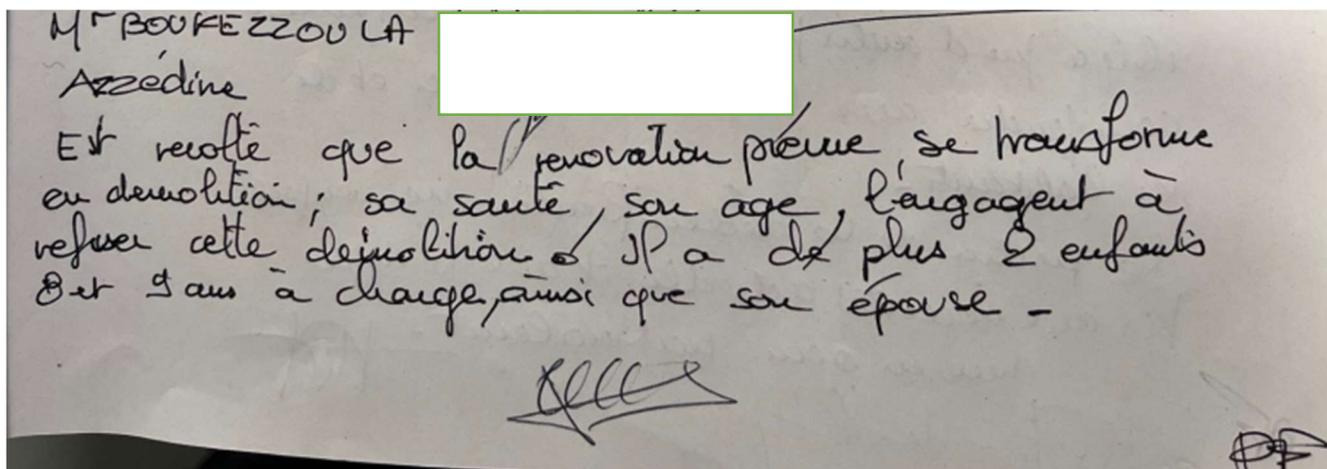
**Contribution N° M11 du 8/12/23, de Mr LESNE Marc
(Registre papier DUP)**

Mr LESNE ^{Marc} est venu rencontrer le CE pour
lui dire qu'il n'admet pas que, allée des tilleuls,
les bâtiments B et C soient démolis. Il y réside depuis
38 ans et ne veut pas quitter son lieu de vie entouré
avec soin et souhaite épargner sa santé fragile et
celle de sa femme. Il regrette de constater, sous
en avoir été averti, que les bâtiments prévus initialement
à la rénovation seraient démolis. Mr Lesne a visité
apparemment

Commentaire du CE**Nota : Les barres des 3 arbres ne font pas partie de la DUP**

Cette contribution dictée par Mr LESNE, concernant les barres B et C de l'allée des tilleuls (les 3 arbres) fera l'objet de plusieurs refus de démolition.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° M12 du 8/12/23, de Mr Azzedine BOUKEZZOULA
(Registre papier DUP)***Commentaire du CE******Nota : Les barres des 3 arbres ne font pas partie de la DUP******Concerne les barres des 3 arbres. Dont acte.*****Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document**

Contribution N° M13 du 8/12/23, de l'association METROPOLE LABEL.LE Mrs BAERT par BOUDAILLEZ Président de l'association et Mr BAERT secrétaire de l'association. (Registre papier DUP)

DUP-R1- 10 - 19.9.23
2 pièces déposées

08/12/2023
Association Metropole Label.le
voir le document écrit remis ce jour
J.F. Boudaille - Th. Baert

Nous nous offrons à l'écoute de tout
de devloter !

Nous remercions une vraie concertation
avec une réelle écoute des habitants, des
associations et de professionnels.

Nous nous réjouissons de la utilité
de Paul pour la revitalisation du quartier
nous souhaitons toutefois l'usage qui en
est proposé.

J.F. Boudaille
Th. Baert

Commentaire du CE

Ces messieurs ont déposé deux lettres dont les idées sont confirmées par les contributions ci-dessus. La première contribution est faite au nom de l'association ; la seconde est rédigée à titre personnel.

Ces messieurs contestent, dans le contenu de ces courriers, un certain nombre de points.

Le premier courrier de 3 pages est une lettre ouverte aux citoyens de Roubaix, faisant suite à « l'absence de possibilité de dialogue avec la municipalité ». Le courrier déposé conclue que la rue de l'ÉPEULE ne requière aucune destruction, et que les démolitions lui feraient perdre son identité. Ci-jointe copie de ce courrier de 3 pages.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M14 de Mrs BOUDAILLEZ et BAERT à titre personnel

08/12 2023
 J F Boudaille, Th Baert à titre personnel
 le nouveau projet n'est pas une nuisance de
 mais il faudrait être localisé différemment et
 surtout il demande une action forte de population
 pour éviter des nuisances futures.
 il y a peut être d'autres possibilités qui nous seraient
 accessibles avec l'aide des finances et de
 ses habitants.
 Le fait de le dédramatiser ne répond
 pas aux besoins actuels et aux besoins
 mais en son honneur.

AF
 Boudaille
 Baert

Commentaire du commissaire enquêteur

Contribution qui vient confirmer la précédente, de l'association METROPOLE LABELLE

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

**Contribution N° M15 du 12/12/23, de M Hugues MOURETTE Architecte
(Registre DUP)**

12/12/2023

Juste une remarque global sur ce projet économiquement
aléatoire.

Si j'ai bien lu les documents :

(Ilot 1 : 37 immeubles démolis - 36 logements
27 relogements)

Tout ça pour : ~~183~~ 1230 m² de potager et environ 1000 m²
d'espace vert

Ilot 1 : 37 immeubles démolis - 36 logements - 27 relogements

Tout ça pour : 1230 m² de potager et environ 1000 m² d'espace vert

Ilot 2 : 27 immeubles démolis - 25 relogements

Tout ça pour : 1930 m² de potager et environ 1000 m² d'espace vert

Ilot 4 : 11 immeubles démolis - 8 logements - 7 relogements

Tout ça pour : Retriocession d'espace vert en jardins (10 parcelles)

Ilot 5 : 6 immeuble démolis non occupés

Tout ça pour : Retriocession d'espace vert en jardins (6 parcelles)

En faisant un calcul estimatif : 1 logement acheté en 2000

- Un logement acheté tout frais compris 80.000 €
- Démolition du logement 15.000 €
- Aménagement d'un espace vert / m² 200 €

DUP-R1-12

Pour l'ilot 1. Budget ultime

36 achats de maisons : $36 \times 30.000 \text{ €} = 2.160.000 \text{ €}$
 36 maisons à démolir : $36 \times 15.000 \text{ €} = 540.000 \text{ €}$
 Aménagement d'environ 2200 m² esp. vert.
 $2200 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €} = 440.000 \text{ €}$

H.T. 3.860.000 €

ce qui fait un coût d'espaces vert à
 $\frac{3.860.000 \text{ €}}{2.200 \text{ m}^2} = 1750 \text{ € H.T./m}^2$
 Le m² d'espaces vert. coûte 1750 € H.T./m².
 Plus cher que le coût d'un logement neuf.
 Sans aucune rentabilité.

C'est donc
 j'attends donc le chiffrage précis de ce projet
 par ilot.

Pour que les gens du quartier soient au courant
 Pour que les résidents qui payent leurs impôts
 sachent où put l'argent. (Impôts locaux et nationaux)
 Pour ne pas, ce projet ne semble abécoté.
 Economiquement
 Et humainement, bien sûr.
 Bien cordialement.

Hugues NOURETTE
 Architecte

P.S. : Aucun bailleur ne fait ça.
 Aucun promoteur non plus.
 Alors pourquoi Roubaix ferait ça-?

Contribution du 15/12/2023 de Hugues MOURETTE (Registre dématérialisé DUP)

MOURETTE Hugues Projet NPRU du quartier de l'Epeule

Suite à mes remarques manuscrites de ce mercredi 13 décembre, permettez-moi de faire un résumé des incohérences financières de ce projet :

- pour les ilots 1 à 5, en prenant pour hypothèse l'achat d'une maison à 80 000 €, sa démolition à 15 000 € et l'aménagement des espaces verts à 200 €/m² (compris traitement des héberges et honoraires), le coût au m² de ces espaces verts seront supérieur au coût de la construction de logement. Ce sans avoir un revenu suite à ces aménagement. Ceci est une aberration économique qu'aucun bailleur, ni promoteur ne ferait. Ce dans une ville pauvre qui manque de logements sains.

A signaler qu'une des courées a été rénovée il y a qq années. Nous attendons les chiffrages précis pour confirmer cette aberration.

- pour l'ilot 8, vous prévoyais la reconstruction du Nautilus alors que celui ci semble avoir été construit il y a moins de 30 ans. Encore une aberration économique et un gâchis d'argent public, qu'il vienne de l'état ou de la commune.

Sur cet îlot, vous prévoyez aussi de construire de classes maternelles de l'autre côté de la rue. Alors que partout, les mairies regroupent les écoles pour des raisons économiques et de sécurité. Cela va à contre sens du bon sens.

Voilà quelques exemples qui montre que ce projet est totalement incohérent économiquement et humainement.

Vous ajouter à cela le malheur des personnes délogées, la destruction d'un patrimoine, les désagréments de gros travaux dans le quartier, la destruction de logements alors qu'on demande de rénover pour des raisons écologiques, vous comprenez bien qu'il faut totalement revoir ce projet.

Je fais donc appel à votre bon sens pour revoir totalement ce projet.

Faire un mauvais projet est pardonnable. Le réaliser est impardonnable.

Comptant sur vous pour revoir ce projet et faire une réelle concertation.

Pour réellement améliorer le quartier et le mieux vivre des habitants.

Commentaire du CE

Cette contribution de Mr MOURETTE Hugues, architecte, dresse le bilan des dépenses engagées pour l'ensemble des achats pour expropriation, démolitions, et verdissement du quartier de l'ÉPEULE sur les parcelles ainsi récupérées. Ce contributeur souhaite un chiffrage précis par îlot.

Le pourcentage d'écart envisageable du cout réel par rapport au cout estimé peut-il être chiffré ?

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

En complément, il apparaît au porteur de projet qu'investir l'argent public au profit du développement de l'attractivité et du cadre de vie du quartier de l'Épeule est pleinement d'utilité publique. En effet le MO et les partenaires publics investissent dans le projet un montant ambitieux et sans précédent (cf. chapitre 3.2.2 -B). C'est là le principe même d'un projet de renouvellement urbain que d'engager un investissement public capable d'engendrer un retournement d'image et d'attractivité sur les territoires qui ne pourraient, sans ces investissements attirer l'investissement privé.

Par ailleurs, le MO renvoie au chapitre 3.2 pour l'explicitation du projet d'ensemble. En effet, analyser les dépenses projetées sur quelques îlots sans le replacer dans le contexte global du projet ne semble pas pertinent.

Concernant l'agrandissement de l'école Condorcet, c'est en premier lieu une offre de restauration scolaire de qualité qui sera construite. Par ailleurs l'étude concernant ce groupe scolaire est en cours prenant bien évidemment en compte les contraintes de fonctionnement du groupe scolaire. Enfin la voie prévue l'est sous la forme d'une voie douce et apaisée pour veiller au confort d'usage et assurer une sécurité totale des écoliers et des parents (probablement une zone partagée 20km/h pour l'accès livraison si elle est carrossable. Elle sera très probablement une rue scolaire, avec piétonisation provisoire lors des entrées et sorties d'école). Enfin cette voie est nécessaire pour la desserte des habitations qui bordent également cette voie.

Concernant, le centre social du Nautilus, sa relocalisation n'est pas induite par l'état des locaux actuels mais bien par l'ambition, qui s'inscrit de longue date dans la politique communale, de regrouper l'offre de service public au profit d'une meilleure réponse au public. Par ailleurs, le projet permettra en effet une amélioration des conditions d'accueil et de travail apportant plus de confort pour les usagers (en complément des éléments apportés dans le chapitre 3.2.2–E).

Contribution N° M16 du 13/12/23, de Mr Jean Michel DEWAILLY
Géographe Aménageur Retraité (28/Registre DUP)

DUP-R1-13

13/12/2023

D'accord pour une rénovation/réhabilitation pour que les gens vivent dignement, mais on peut s'interroger sur les besoins de faire table rase d'un pans de la géographie roubaisienne. Pour le projet en question, on peut observer que

- les démolitions ont immédiatement un bilan carbone supérieur à celui des rénovations. C'est donc contraire au plan Climat de la MétR;

- comme on est attentif à la "biodiversité", on doit être attentif à la "bâti-diversité".

- Or, Roubaix, ville d'art et d'histoire, jallée sur l'épave un lieu emblématique de son histoire et de l'art que constituent l'ensemble de maisons dont la démolition est projetée. Ce serait très dommageable pour le sons des lieux. Par rapport à son patrimoine héu en texte, Roubaix se tire une balle dans le pied en démolissant un des plus beaux ensembles de maisons local, révélateur "d'art et d'histoire" ...

- au contraire, un tel ensemble devrait constituer une pièce majeure d'un "Conservatoire du textile" incluant d'autres éléments du patrimoine remarquable, comme la Manufacture, l'usine Carré-Mahieu et le Non-lieu, etc... L'héritage doit en faire partie. C'est pourquoi je m'oppose en plan présente, pas satisfaisant, voire nuisible, en termes de patrimoine.


Roubaix -

Jean-Michel DEWAILLY
géographe - aménageur retraité. 

Commentaire du commissaire enquêteur

Mr DEWAILLY s'oppose au plan présenté qui lui semble peu satisfaisant, voire nuisible en termes de bilan carbone des démolitions, de disparition des courées et d'un manque d'attention à la « bâti-diversité » du patrimoine, au cœur d'une ville d'art et d'histoire.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M17 de Mme Denise GALLOIS du 16/12/23**Registre papier DUP/32**

Mme Denise GALLOIS, propriétaire des n° 9/11/13 rue Heilmann, suite à l'occupation de la zone DUP de l'îlot 4, craint que les nuisances de proximité de cette zone ne dévalent les logements 9/11/13 et que ceux-ci soient difficilement vendables. Mme Gallois souhaiterait que l'EPF se porte acquéreur de ces 3 biens.

Gallois Denise

Commentaire du Commissaire enquêteur

Mme Gallois est propriétaire de 3 logements aux 9, 11 et 13 rue Heilmann, et elle propose à l'EPF d'en faire l'acquisition.

Commentaire du MO : La propriétaire demande l'acquisition aussi des immeubles aux 9-11-13 rue Heilmann qui ne sont pas situés dans le périmètre de la présente DUP. Si la propriétaire le souhaite, une visite pourra être effectuée via un contact avec l'EPF.

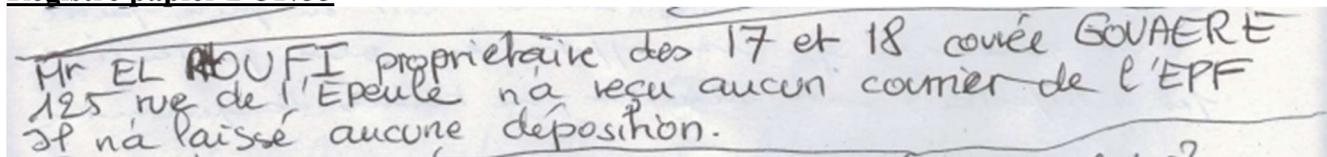
Contribution M18 de Mr du 16/12/23**Registre papier DUP/32**

Mr BOUTADJINE BILAL (HENZA et Abbas) a déposé un courrier avec son frère Abbas. Il pense, avec ses frères, qu'une réhabilitation et rénovation est de loin une bien meilleure décision que la démolition de nombreux bâtiments. Il n'y a pas de plan précis du projet ni de phasage. Mr BOUTADJINE Abbas a reçu dans une pétition 30 signatures contre les démolitions.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Mr BOUTADJINE est venu avec ses deux frères, en vue de présenter sa pétition de 30 signatures contre les démolitions.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

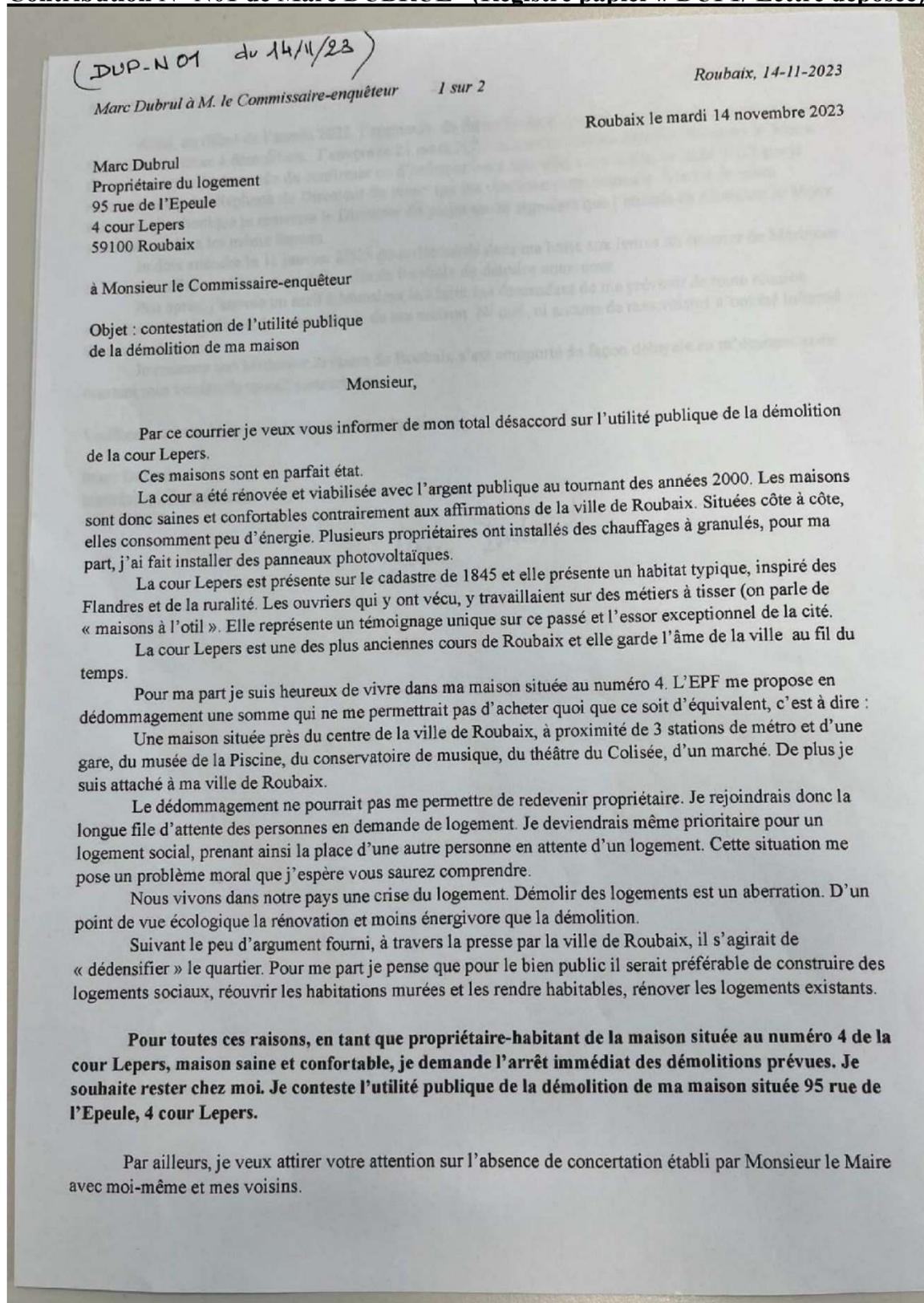
Contribution M19 de Mr EL ROUFI du 16/12/23**Registre papier DUP/33**

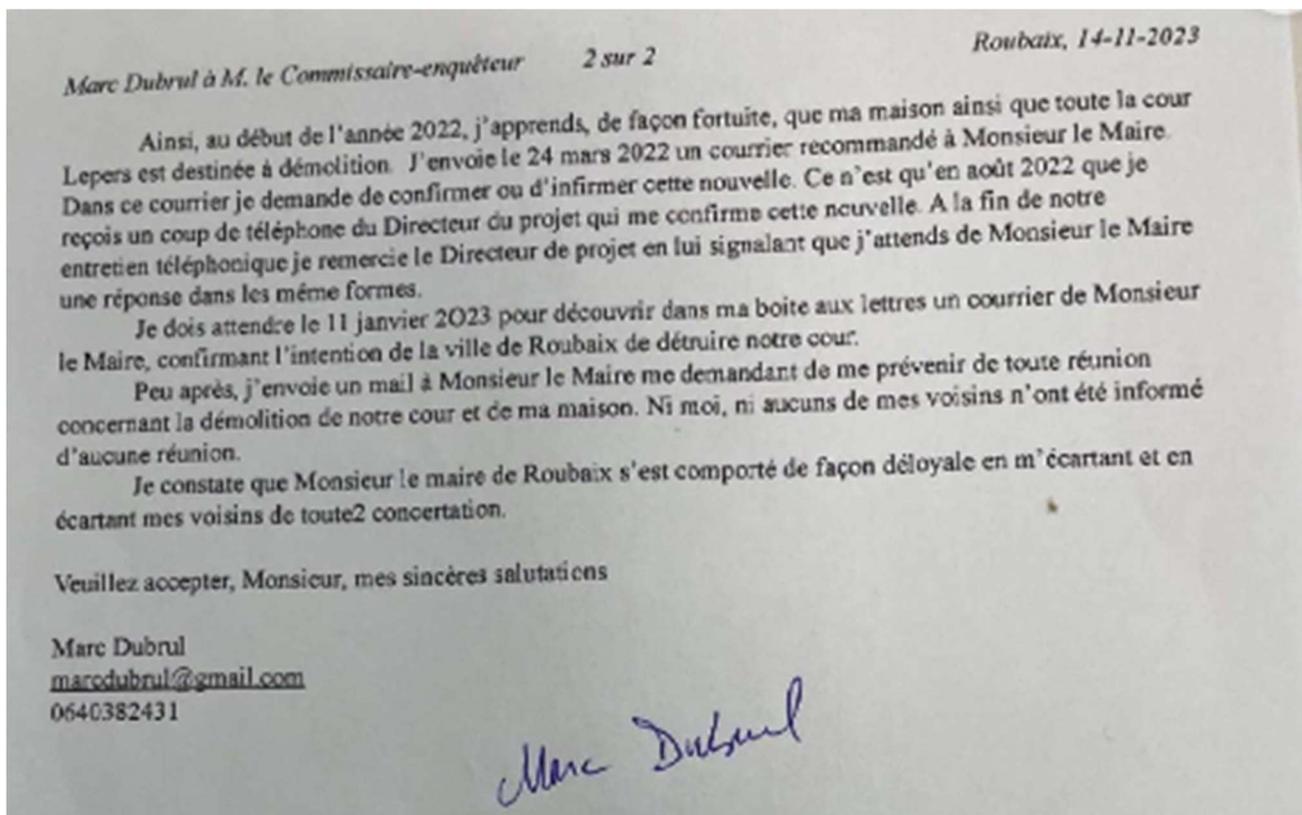
Mr EL ROUFI propriétaire des 17 et 18 courée GOVAERE
125 rue de l'Epeule n'a reçu aucun courrier de l'EPF
et n'a laissé aucune déposition.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Mr EL ROUFI indique n'avoir reçu aucun document de l'EPF ; la courée GOVAERE dans laquelle il est propriétaire de deux logements, est située dans l'ilot n° 1, et fait partie de la DUP.

Commentaire du MO : L'EPF a transmis à chacun des propriétaires un courrier de notification de l'ouverture d'enquête avec un questionnaire. Les courriers sont envoyés aux adresses connues de l'administration, à savoir celles indiquées au fichier du cadastre. La notification a été doublée du passage d'un huissier qui a confirmé que l'adresse était inexacte. N'ayant pas connaissance d'autres adresses, il a été procédé à l'affichage en Mairie du courrier de notification conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête en cas de domicile inconnu.

Contribution N° N01 de Marc DUBRUL (Registre papier # DUP1/ Lettre déposée)



Commentaire du commissaire enquêteur

Mr BUBRUL, en tant que propriétaire/habitant s'oppose à la démolition de la courée LEPERS.

Les constructions ont été améliorées et équipées, et sont saines et confortables.

Mr DUBRUL invoque la crise du logement face à laquelle les démolitions lui paraissent une aberration.

Il reproche le manque de concertation de la mairie de ROUBAIX, conteste la DUP et demande l'arrêt des démolitions.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

**Contribution N° N02 de Zelmira ALPHONSO DE AMORIM DOS SANTOS
(Registre papier # DUP1/ Lettre déposée)**

(DUP- N02 du 14/11/23)

Zelmira AFONSO DE AMORIM DOS SANTOS
95 Rue de L'Epeule
15 Cour Lepers
59100 ROUBAIX

Roubaix le 6 novembre 2023

Objet : Contestation de la Cause d'Utilité Publique de démolition de ma Maison

Monsieur Le Commissaire Enquêteur.

Par ce courrier je tiens à vous informer de mon total désaccord sur la Cause d'Utilité Publique liée à la démolition de la Cour Lepers, entraînant ainsi celle de ma maison.

La cour Lepers, présente au cadastre depuis 1849, symbolise l'habitat typique des ouvriers travaillant dans le textile et est un témoignage unique lié à l'essor Industriel Roubaisien. A ce titre, et afin qu'elle soit inscrite au Patrimoine Industriel Roubaisien, en 1994, la Communauté Urbaine de Lille et la Municipalité ont décidé de réhabiliter la Cour en réalisant des travaux d'assainissement, de distribution électrique, d'éclairage publique et de revêtement des surfaces communes.

Concomitamment, ces collectivités ont encouragé les propriétaires des maisons (côté pair) à construire une extension pour les sanitaires et salle d'eau, en leur facilitant le permis de construire et les conditions de crédit et pour les autres (côté impair) à acheter le terrain attenant à leur maison, à la suite de la démolition des habitations mitoyennes qui étaient insalubres.

Les maisons de la cour Lepers ne sont ni vétustes ni insalubres, et sont situées à proximité des commerces, lieux sportifs et culturels, et bien desservies par les transports urbains. La cour est un lieu de mixité sociale et culturelle à l'image de ce qu'est la Ville de Roubaix.

J'ai 88 ans, et habite ma maison depuis février 1972. En 1996, avec mon mari, nous avons décidé de rénover notre maison, en réalisant entre autres des travaux d'isolation thermique et d'embellissement. Aujourd'hui veuve, je suis heureuse d'y vivre et ce en parfaite harmonie avec mes voisins. L'EPF propose de racheter ma maison, sans se soucier de savoir si je trouverais un autre lieu de vie similaire, ni de la manière dont je l'acquerrais, pensant assurément qu'en s'affranchissant de cet acte, sa mission sera terminée.

Alors que la crise de logement sévit en France, que des milliers de familles sont en attente d'être logées correctement, démolir des logements sains s'apparente à une aberration et une incohérence. Ces démolitions sont contraires à ce que préconise le gouvernement : réhabiliter l'existant plutôt que le démolir.

Les habitants de la Cour Lepers n'ont pas été concertés, ni informés du projet qui serait, d'après les arguments fournis par la ville de Roubaix à la presse locale, de « dédensifier le quartier » et de donner, semblerait-il, plus de visibilité à l'usine Roussel (argument quelque peu blâmable)!

Pour tous ces motifs, et en tant que propriétaire habitant au N°15 de la Cour Lepers, **je conteste fermement l'arrêté de Cause d'Utilité Publique**, demande l'arrêt des démolitions prévues et que le projet initial de « dédensifier le quartier » soit repensé en tenant compte de l'aggravation des conditions sociales, financières et environnementales et en privilégiant la réhabilitation des maisons et bâtiments.

Veuillez accepter Monsieur Le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Dos Santos Zelmira

Commentaire du commissaire enquêteur

Mme DOS SANTOS Zelmira réside dans le fond de la Courée LEPERS au n°15, et son logement a effectivement été aménagé de façon très professionnelle ; à l'âge de 88 ans, Mme Dos Santos se défend, dans le texte déposé, contre le fait d'être mise hors de chez elle, suite à la démolition annoncée de la courée.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document.

Contribution N°03 de Mme CASTELEYN Danièle
(Registre papier # DUP1/Lettre déposée)

(DUP-N03 - 14-11-23)

CASTELEYN Danièle

Propriétaire du logement

35 rue de l'Epeule

10 cour Lepers

59100 Roubaix

le 14 Novembre 2023

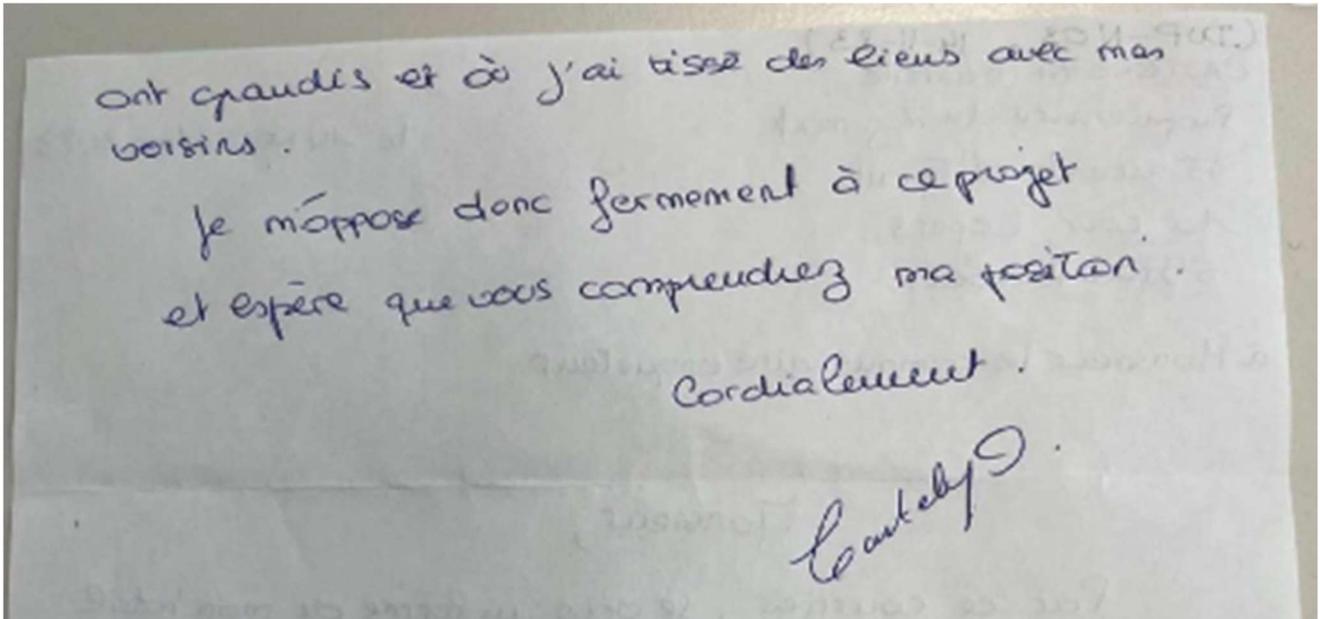
à Monsieur le commissaire enquêteur.

Monsieur,

Par ce courrier, je vous informe de mon total désaccord avec le projet de démolition de la Cour Lepers. Etant propriétaire depuis 1991, j'ai entièrement renouvelé à neuf cette maison (y compris charpente, toiture, isolation, chauffage central etc...) elle est donc en parfait état.

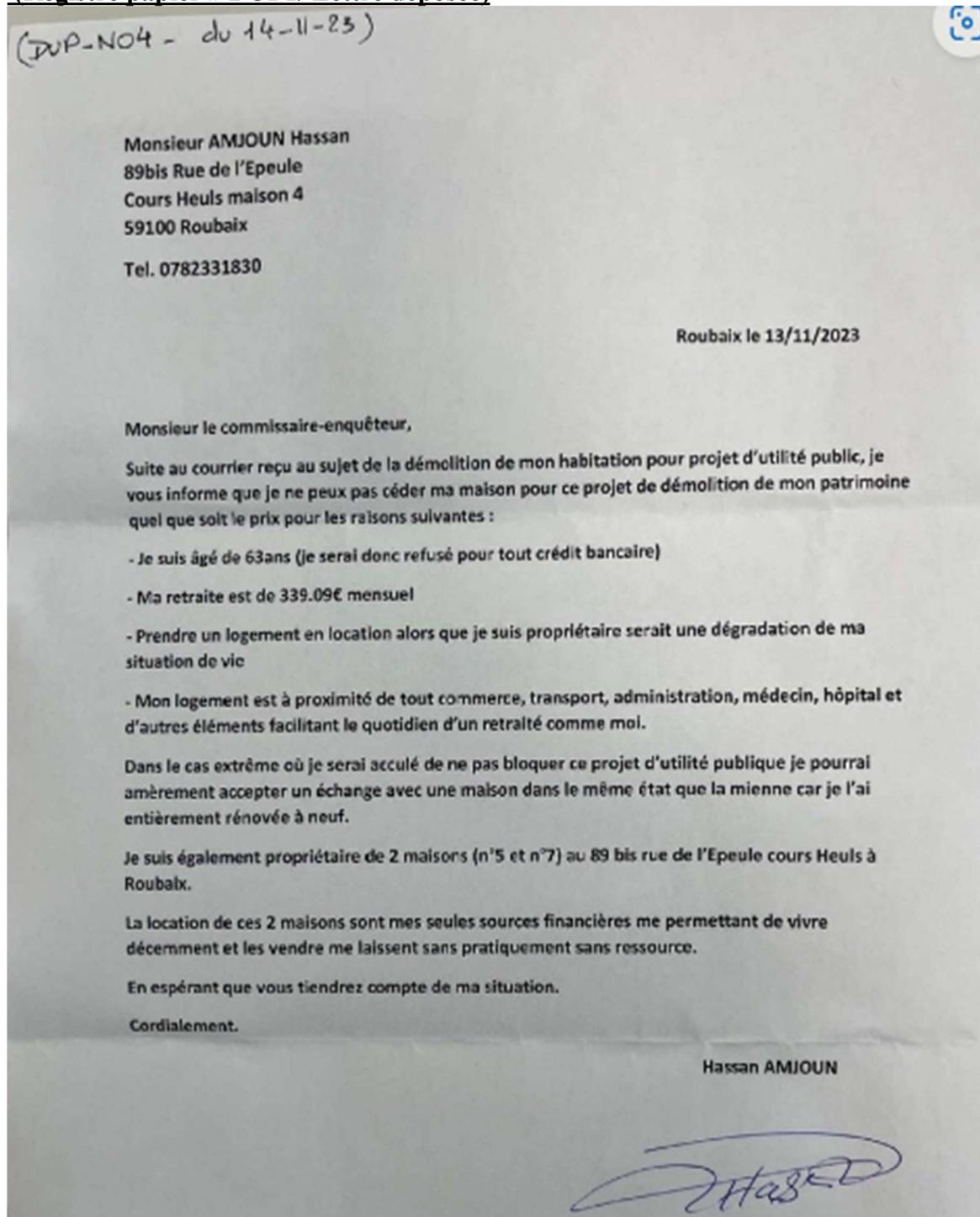
N'ayant pas le permis de conduire, ni je reste proche de toute commodité et des moyens de transport chose qui n'est pas garantie si je suis contrainte de déménager.

La cour Lepers est la plus belle cour de la ville, elle est un vestige de l'ère industrielle textile propre à la ville de Roubaix. Je pense qu'il est primordial de conserver ces richesses culturelles pour transmettre ce souvenir aux générations futures. Je n'ai pas envie de quitter cette maison où j'ai vécu plus de 30 ans, ou mes enfants

***Commentaire du commissaire enquêteur***

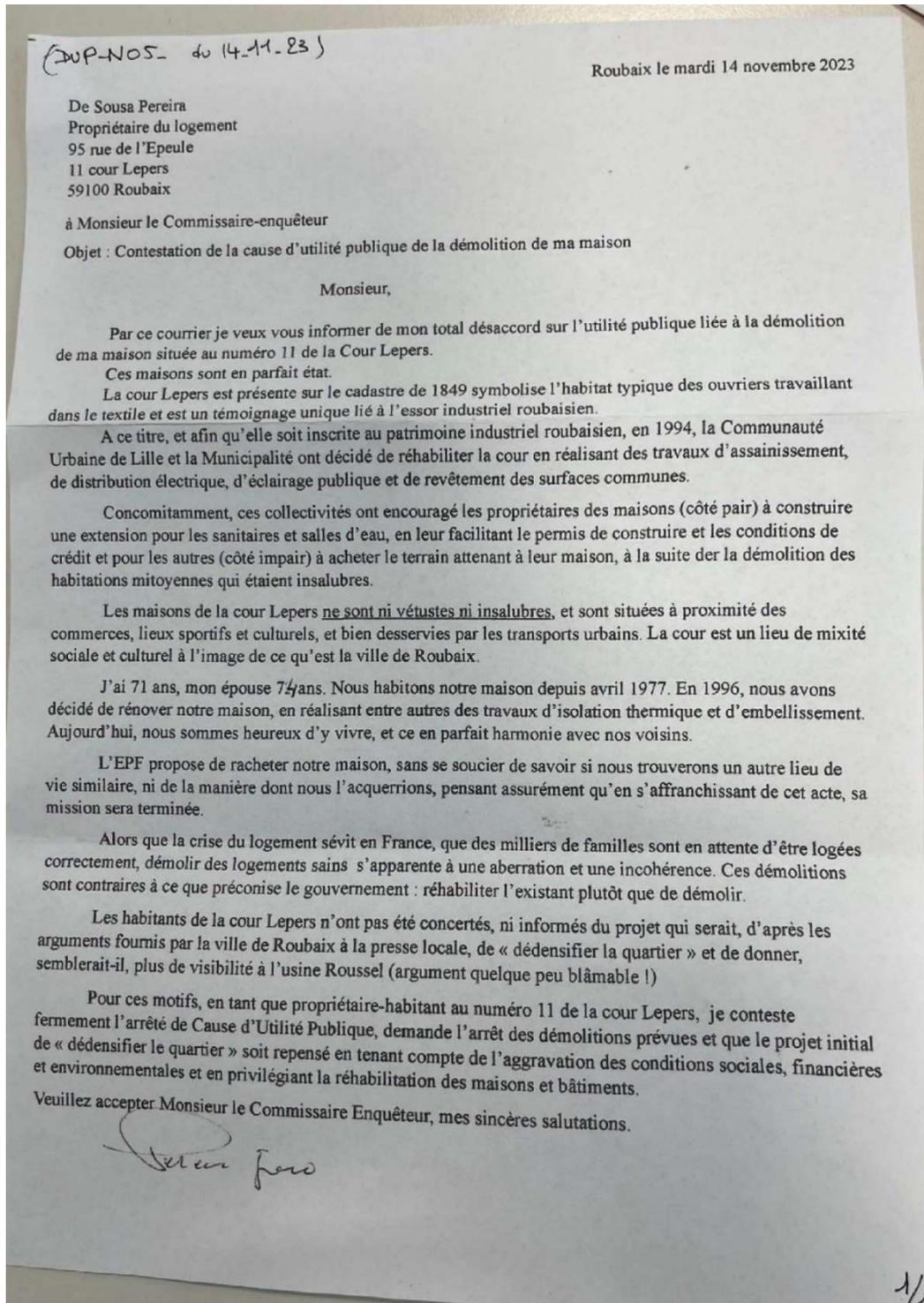
Mme CASTELEYN est attachée aux souvenirs de cette courée LEPERS où elle réside, et s'oppose à sa démolition.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N°04 de Mr AMJOUN Hassan
(Registre papier # DUP1/ Lettre déposée)**Commentaire du commissaire enquêteur**

Mr AMJOUN Assan est propriétaire, et la démolition de la courée HEULS le priverait d'un rapport financier indispensable à sa subsistance.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

**Contribution N° N05 de M DE Sousa PEIRERA
(Registre papier # DUP1/ Lettre déposée)****Commentaire du commissaire enquêteur**

Ce propriétaire est contre le projet de démolition de la courée LEPERS pour de multiples raisons

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

**Contribution N° N06 de Mr Adriano Castro Da Silva et Mme Maria De Lurdes
(Registre papier # DUP1/lettre déposée)**

Roubaix le mardi 14 novembre 2023

Monsieur Adriano Castro Da Silva
Madame Maria De Lurdes
Propriétaires du logement
95 rue de l'Epeule
12 cour Lepers
59100 Roubaix

15 NOV. 2023

à Monsieur le Commissaire-enquêteur

Objet : contestation de l'utilité publique
de la démolition de notre maison

Monsieur,

Par ce courrier nous voulons vous informer de notre total désaccord sur l'utilité publique de la démolition de notre maison.

Elle est en parfait état.

Nous y habitons depuis 33 ans.

D'ailleurs, la cour a été rénovée et viabilisée avec l'argent publique au tournant des années 2000.

Nous sommes heureux de vivre dans cette maison.

C'est une maison située près du centre de la ville de Roubaix, à proximité de 3 stations de métro, d'une gare, d'un bus s'arrêtant à proximité, du musée de la Piscine, du conservatoire de musique, du théâtre du Colisée, d'un marché. De plus nous sommes attachés à notre ville de Roubaix.

Par ailleurs, l'un d'entre nous, Monsieur Adriano Castro Da Silva, est dialysé trois fois par semaine et il peut disposer ici de toutes les possibilités pour être soigné correctement.

Il est impossible de trouver un logement équivalent dont nous pourrions être les propriétaires compte tenu de la crise du logement actuelle.

La ville de Roubaix ne nous fournit aucun argument convainquant quant à l'utilité de cette rénovation urbaine dont nous serions les victimes.

Pour toutes ces raisons, en tant que propriétaires-habitants de la maison située au numéro 12 de la cour Lepers, maison saine et confortable nous contestons l'utilité publique de la démolition de notre maison.

Par ailleurs, je veux attirer votre attention sur l'absence de concertation établie par Monsieur le Maire avec nous-même et nos voisins.

Veuillez accepter, Monsieur, nos sincères salutations

Commentaire du commissaire enquêteur

Le propriétaire est contre le projet de démolition de sa maison sise courée LEPERS pour des raisons de commodités de vie familiale et de santé. (Proximité des lieux de dialyse).

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° N07 de Mr PAULO PINTO RIBEIRO
(Registre papier # DUPI/ Lettre déposée)

Roubaix le Mercredi 15 novembre 2023

Monsieur Paulo Pinto Ribeiro
Propriétaire du logement
95 rue de l'Epeule
6 cour Lepers
59100 Roubaix

à Monsieur le Commissaire-enquêteur

Objet : contestation de l'utilité publique
de la démolition de ma maison

Monsieur,

Par ce courrier je veux vous informer de mon total désaccord sur l'utilité publique de la démolition de ma maison.

Cette maison est située dans une cour qui a été rénovée et viabilisée au alentour des années 2000.

Je l'ai loué jusqu'en 2020.

Actuellement elle est en travaux. Mais après ces quelques travaux elle pourra être relouée de nouveau.

C'est une maison située près du centre de la ville de Roubaix, à proximité de 3 stations de métro, d'une gare, d'un bus s'arrêtant à proximité, du musée de la Piscine, du conservatoire de musique, du théâtre du Colisée, d'un marché.

Elle convient tout à fait pour un couple, même avec enfants aux revenus modestes.

Alors que tant de personnes, surtout aux revenus modestes cherchent à se loger, il est vraiment dommage qu'elle soit détruite.

Pour toutes ces raisons, en tant que propriétaire de cette maison je conteste l'utilité publique de sa démolition.

Par ailleurs, je veux attirer votre attention sur l'absence de concertation établie par Monsieur le Maire avec moi-même et les autres habitants, propriétaire et locataires de cette cour.

Veillez accepter, Monsieur, mes sincères salutations

PINTO

Commentaire du commissaire enquêteur

Le propriétaire est contre le projet de démolition de sa maison de la courée LEPËRS, dans le cadre de la défense contre les démolitions du collectif.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° N08 de Mrs VERBRACKEL ET DUBRUL
(Registre papier # DUP1 / Lettre déposée)

n° 8

21 NOV. 2023

**Contribution sur la procédure préalable de la concertation du Nouveau
Projet de Renouvellement Urbain contestant sa validité dans sa mise en
œuvre et dans son respect de l'Intérêt Général et Public**

Deux seules réunions réglementaires pour l'ensemble du Quartier de l'Epeule ont été organisées par la mairie de Roubaix, elles ont eu lieu le 25 mars 2021 et le mardi 18 juin 2021 (celle-ci hors délai) pour l'Epeule. Celles-ci n'ont donné lieu à aucune restitution, ni documents de synthèse, ni d'étude d'impact environnemental et social. L'information sur cette rencontre a été ciblée mais n'a pas fait l'objet d'une diffusion systématique. C'est le dernier territoire de Roubaix avec une réelle identité de Quartier avec des fonctions résidentielles, économiques, commerciales, culturelles, sociales avec de vrais centralités.

- 1) Nous désapprouvons les formes et la méthode employées par la mairie pour mener ce qu'elle a prétendu être une concertation avec les habitants : nous y reviendrons.
- 2) En écoutant le premier adjoint du maire présenter les actions d'aménagement des secteurs du quartier Epeule, on s'aperçoit rapidement qu'elles sont détachées de la vie quotidienne des habitants, voire la nient par certains aspects: par exemple, la temporalité longue des opérations sur l'Epeule est évacuée sur un avenir « radieux » à dix ans, parfois vingt ans quand les habitants présents parlent de conditions de vie qui sont, avant toute intervention, déjà insupportables et requièrent des réponses immédiates.
- 3) Ainsi, il existerait une vague entité de quartier qu'il faudrait améliorer de la même manière de tous les côtés : plus de continuité urbaine, une nouvelle centralité, une dédensification, une augmentation des espaces verts. C'est la reprise du discours normatif et de l'horizon limité des techniciens et des aménageurs du cadre de vie.
- 4) Pour qui connaît un peu l'histoire du quartier, ces descriptions et discours ne se fondent pas sur les réalités du territoire et sont apparemment souvent les masques sous lesquels vont s'engager d'abord et surtout les démolitions de logements sociaux laissés pour certains à l'abandon depuis vingt ans et plus et d'un parc privé qui s'est maintenu sur un quartier resté vivant en maintenant ses fonctions économiques, commerciales culturelles, associatives dans les conditions d'attractivité générale difficiles de l'ensemble de la Ville.
- 5) Sur la recherche de continuité urbaine entre la rue de l'Epeule et la rue de Wasquehal, celle qui historiquement existe et demeure encore aujourd'hui avec le sud du quartier de l'Epeule se prolonge avec la rue de l'Amiral Courbet et la Ville de Croix. Cette commune a annoncé également un plan de verdissement et de dédensification du quartier Saint-Pierre qui jouxte le secteur Epeule-Bell, mais aucune des deux villes ne parle là de continuité urbaine : alors que celle-ci en est l'un de ses fondements, l'intercommunalité n'existe pas. Elle est même admise par les élus présents qui reconnaissent n'avoir eu aucun contact avec les élus de la Ville de Croix. C'est une fracture urbaine qui s'amplifie dans cette axe Roubaix Croix comme à

1/4

8

l'interne du quartier , rupture des continuités du Quartier , segmentation de la fonction première d'une mini cité comme l'Epeule aller d'un endroit à un autre .

6) L'usage existant des habitants d'Epeule-Bell vers l'Epeule, c'est :

- à pied, le passage derrière l'ancien Match laissé à l'abandon et qui aurait pu être aménagé à peu de frais depuis des décennies
- en voiture, le raccordement à l'entrée de la voie rapide pour sortir du secteur et la rue des Ogiers pour la rue de l'Epeule et le reste de la Ville.

L'usage détourné de la notion de continuité urbaine entre ces secteurs ne sert qu'à justifier les destructions par exemple d'un coin de rue sur la rue de l'Epeule comprenant une vingtaine de commerces et le supermarché Le Triangle -la ville de Roubaix a d'ailleurs notifié au mois d'avril 2022 un arrêté de fermeture au gérant du magasin que ce dernier a contesté devant les tribunaux.

Le résultat : une partie de la continuité commerciale historique est brisée et on resserre de facto vers une « centralité » sur l'espace autour du Colisée. Cela permet sûrement au passage de supprimer un point à la fois de délinquance et de convivialité, de conflits et d'échanges au coin de la rue de l'Epeule et la rue des Ogiers.

7) L'argument de continuité urbaine va avant tout créer des vides urbains par exemple vers Croix pour créer une liaison vers un hypothétique pôle de l'économie circulaire, le couvent des Clarisses.

8) C'est ici une utilisation de l'ANRU pour réaménager un bâtiment patrimoniale d'un intérêt certain, mais c'est aussi une politique opportuniste d'emploi de fonds publics pour un bâtiment dont on ne sait pas quoi faire, comme cela a été le cas à de nombreuses reprises sur Roubaix.

9) Les seuls débats sur les aménagements présentés ont été le fait de commerçants qui avaient investi sur cette partie de la rue de l'Epeule. La continuité urbaine de la rue de l'Epeule vers le centre-ville et le secteur Gare est évoqué avec la rue de l'Alouette, là comme un élément nouveau alors que c'était sa réalité historique.

10) Cette partie de rue de l'Epeule a fait l'objet aussi d'un « contrat de rue » antérieurement, sans évaluation, ni de réunion avec les commerçants. La SEM Ville Renouvelée ayant déjà acquis certains commerces, nous supposons qu'elle poursuit des objectifs...

11) Cette continuité serait mise au service d'une nouvelle attractivité : la fonction commerciale de la rue de l'Epeule est évoquée par le souci de diversifier l'offre (traduisons : trop de boucheries et de boulangeries qui correspondent pourtant aujourd'hui à une demande existante) mais sans véritable stratégie. Cette rue a fait l'objet aussi d'un « contrat de rue » antérieurement, sans évaluation, ni de réunion avec les commerçants. La SEM Ville Renouvelée ayant déjà acquis certains commerces, nous supposons qu'elle poursuit des objectifs...

2/4

8

- 12) Sur la recherche d'une nouvelle centralité, il semble qu'elle se jouerait plutôt du côté du Colisée, en le reliant par la place de l'Abreuvoir avec le Parc du Brondeloire et la trame verte et un réaménagement de l'autre côté avec le Square Catteau
- 13) On accompagne cet objectif de liaisons entre espaces verts en détruisant du logement ancien pour toujours dédensifier et agrandir des équipements. Pour faire le vide.
- 14) Implicitement on fait du vide autour de ce que l'on considère comme attractif, les totems du Quartier tels l'usine Roussel amenée à être le lieu du textile et des métiers d'art, le Colisée, le couvent des Clarisses (la Mecque de l'économie circulaire) et pour ce faire, on continue à casser la fonction de type commerciale de toute la rue de l'Epeule pour conserver une trame autour du Colisée.
- 15) La dernière rue commerçante, la rue de l'Epeule est menacée ainsi de la même manière que sur les autres quartiers. Le réaménagement urbain sur les quartiers a pratiquement toujours abouti à enlever leur fonction commerciale a priori au profit du seul hyper centre de la ville.
- 16) Sur la recherche de dé densification sur les seuls quartiers de l'Epeule , c'est la démolition dans le parc social et privé de 1369 logements et de 536 réhabilitations lourdes qui supposent le déménagement des occupants sur des durées assez longues. En changeant en plus entre deux réunions les bâtiments devant être démolis ou sauvegardés rue de Wasquehal .Sachant qu'en plus une réhabilitation de ceux-ci a été mise en œuvre il n'y a pas si longtemps. Rien n'est présenté par l' élu à part une charte de relogement et la responsabilité et l'obligation légale de reloger des bailleurs.
- 17) Au sujet de l'offre réellement disponible sur la ville de Roubaix ou les autres communes qui vont faire face au même besoin et dans la même temporalité, un chiffre de 5000 logements vacants est annoncé aux deux réunions comme une solution, sans aucune précision quant à leur état (habitables, dégradés, insalubres), sur leur situation, sur leur statut (parc public ou privé ou les deux).
- 18) Par ailleurs, sachant qu'actuellement sur un flux d'environ 6000 demandes de logement à Roubaix, seules 1000 offres sont proposées par an. C'est toute la chaîne du logement social aujourd'hui déficiente qui demain sera bloquée. Il est impensable que la ville n'ait pas eu de discussions sur ces sujets avec les bailleurs sociaux, le premier adjoint étant également président de Partenord qui a, soit dit en passant, une stratégie forte d'acquisition du patrimoine de Vilogia à Roubaix.
- 19) Le peu d'habitants de l'Epeule présents aux réunions (une vingtaine à chacune) l'ont bien compris : aucune dépense ne sera engagée pour des interventions de salubrité dans des logements voués à la démolition ou à une réhabilitation (de nombreuses plaintes auprès des bailleurs et de la Mairie de Quartier ont été déposés et il faudra visiblement s'armer de patience pour les besoins actuels de mutation, de trajectoire résidentielle (exemple des bâtiments de la rue de Wasquehal).

3/4

8

20) Après les ANRU 1 et 2 sur les Hauts Champs et les Trois Ponts qui ont vu un certain nombre de relogements réalisés dans des conditions très difficiles montrant déjà les limites de l'offre de logements, celle-ci s'est depuis encore dégradée. Mais les plans sont de nouveau lancés et même si on les a visiblement retardés, ils visent toujours la même comète « le retour de classes moyennes à Roubaix ». La vie quotidienne de plusieurs centaines d'habitants avant leur départ de chez eux devient une variable d'ajustement en face de notions d'attractivité, de centralité, de créations de circulation entre espaces verts et de leur agrandissement. Aucun dispositif de contrôle, de suivi, d'évaluation n'est présenté, ni semble-t-il prévu. Tout est laissé à une responsabilité légale des bailleurs dont on sait déjà par des dizaines de cas rendus visibles que la loi n'est pas respectée sur la salubrité, le handicap, les discriminations...

21) Cette situation est le résultat d'une politique inégalitaire menée à l'échelle de la Métropole qui a conduit la Ville de Roubaix à jouer la fonction d'accueil et de gestion des populations les plus en difficultés de la MEL. Rien dans cette présentation de la rénovation urbaine de ces quartiers ne laisse croire que celle-ci soit pensée pour réduire ces inégalités sociales et qu'elle soit conçue à partir d'impératifs écologiques.

22) La création, l'amélioration et la circulation entre les espaces verts deviennent objectivement les moyens d'en écarter les populations qui ont vécu et vivent la précarité, l'impossibilité de vacances, l'absence de conditions de mobilité pour l'emploi. Les constructions prévues de type plus « résidentielles » se conçoivent alors autour de ces améliorations au nom de la fameuse mixité sociale qui se trouve contredit par les faits et les résultats depuis trente ans sur Roubaix.

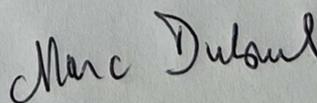
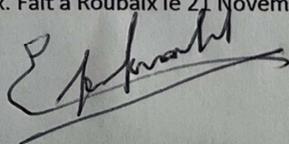
23) Les demandes des habitants lors de cette réunion, si elles ont été reconnues comme intéressantes, rendaient bien compte du décalage entre la dégradation continue des conditions de vie et la présentation de la rénovation à vingt ans (déclenchant des rires dans la salle du centre social Nautilus à l'Epeule quand le premier adjoint évoque la démolition complète de la rue des ogiers pour mieux voir le mur du couvent des clarisses)

24) Modes de garde pour enfants, centre de santé, maison médicale, clauses d'insertion avec les entreprises, des demandes plus individuelles qui visiblement ne trouvent pas de lieux pour être entendues.

25) Depuis ce simulacre de concertation, d'autres décisions de démolitions ; d'autres courées, le bâtiment dit sur le site dit des 3 Arbres secteur Descartes Beaumarchais, ont été prises au mépris de la dignité des habitants, de leurs intérêts.

26) Les habitants de l'Epeule vivent aussi des réseaux de solidarité de voisinage, de soutiens familiaux, de commerces bon marché qui s'organisent dans la proximité géographique. Tout déplacement important subi représente pour eux une difficulté au vivre mieux comme les évaluations de la politique de la Ville l'ont déjà analysé.

Monsieur Verbrackel Eric 142 rue de Lille Roubaix ; Monsieur Dubrul Marc 95 rue de l'Epeule Roubaix. Fait à Roubaix le 21 Novembre 2023



4/4

Commentaire du commissaire enquêteur

Mrs VERBRACKEL et Mr DUBRUL cosignent ci-dessus une analyse en 26 points, mettant en exergue les effets produits par la DUP, dans le cadre de l'opération de démolition et de ses effets induits par le NPNRU du quartier, et le manque de cohérence dans la politique « d'ouverture du quartiers » à laquelle mènerait la démolition de nombreux logements.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document. Il apporte également ci-dessous des éléments de réponses complémentaires.

En réponse au point 5 : Le MO confirme qu'il y a bien eu de nombreux échanges avec la Ville de Croix (technique et entre les élus). L'ouverture sud du parc et la complète rénovation du boulevard de la Limite en attestent.

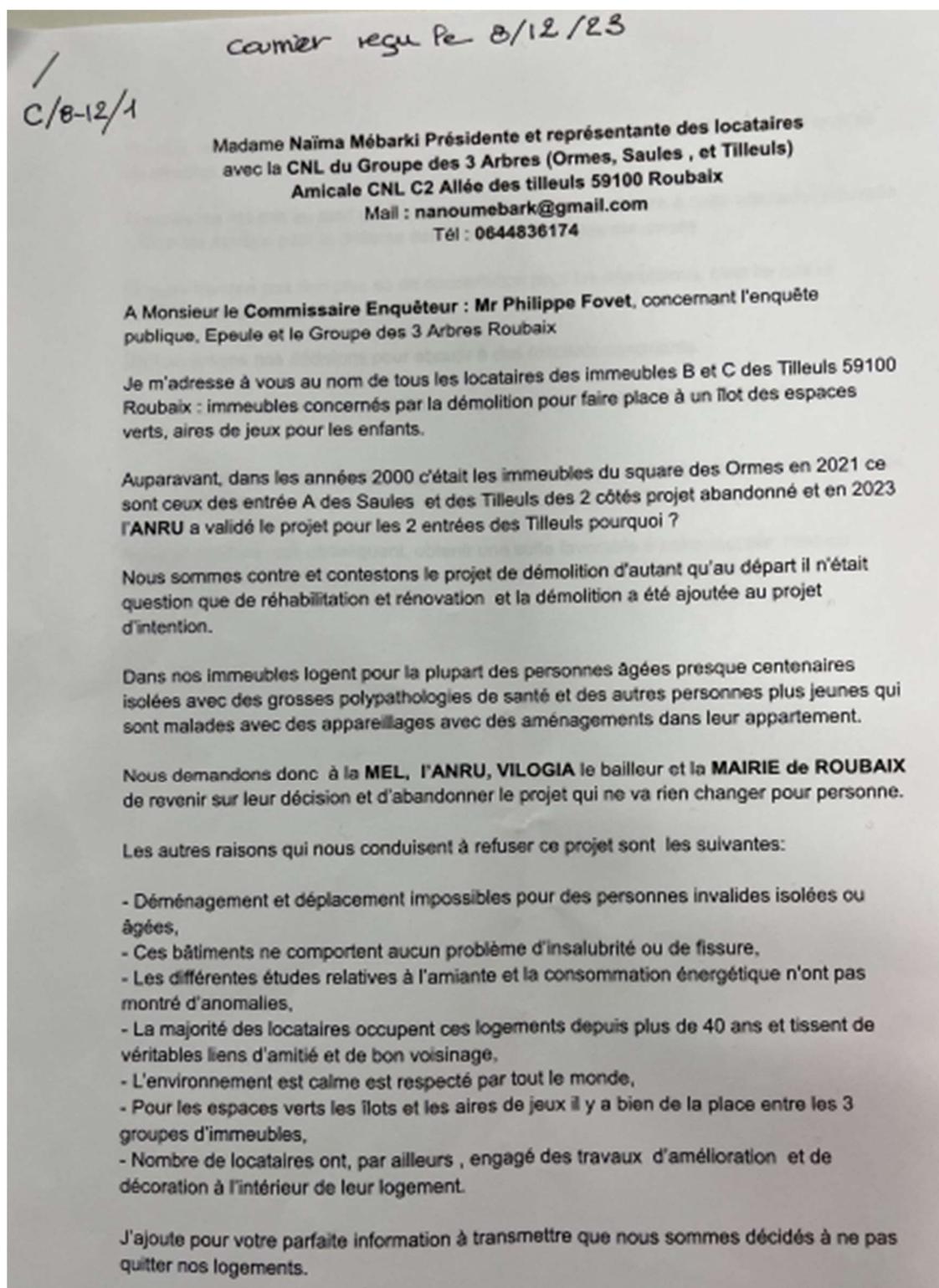
En réponse aux points 7 et 8 : Le projet sur le couvent des Clarisses présente un avancement conséquent. Voir la contribution N° CE02 du Commissaire enquêteur

En réponse au point 10 : Le contrat de rue déployé depuis plusieurs années au nord de la rue dispose d'un bilan positif. Les commerces qui s'y trouvent apparaissent qualitatifs dynamiques.

En réponse au point 16 : les éléments chiffrés repris dans la contribution sont erronés et ne correspondent pas aux éléments chiffrés du NPRU de l'Épeule dont il est question dans le cadre de la DUP. S'il est question du NPRU à l'échelle de Roubaix, ce nombre de réhabilitation est très en deçà du total puisque 1 029 logements sont prévus en réhabilitation – sans compter les OPAH (aide aux propriétaires – non chiffrable pour le moment car incitatif). Ces dernières aides vont augmenter de manière substantielle un effort de réhabilitation sans précédent et qui ne pourrait avoir lieu sans un projet d'ensemble.

L'intervention sur l'ÉPEULE est un projet global qui contient en premier lieu des réhabilitations puisqu'elles concernent 467 logements et 15 commerces -hors OPAH- contre 417 logements démolis.

Contribution N° N09 du 8/12/23, de Mme MEBARKI
(Courrier transmis manuellement par Mme MEBARKI lors de la visite des 3 arbres le 8-12-23 au matin, par le CE.



De plus, les locataires du groupe des Tilleuls n'ont pas été concertés et associés à la prise de décision.

Nous avons été mis au pied du mur et devant le fait accompli face à cette mauvaise nouvelle même les syndicats pour la défense des locataires n'ont pas été avisés.

Et nous n'avons pas non plus eu de concertation pour les démolitions, c'est ce que le bailleur nous annonce ?

Démocratisons nos décisions pour aboutir à des résultats concluants.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que ce projet de démolition soit définitivement rejeté.

Nous souhaitons aussi obtenir un document écrit qui prouve si il a démolition ou non car tout a été dit verbalement et quand cela sera fait et pour quels motifs.

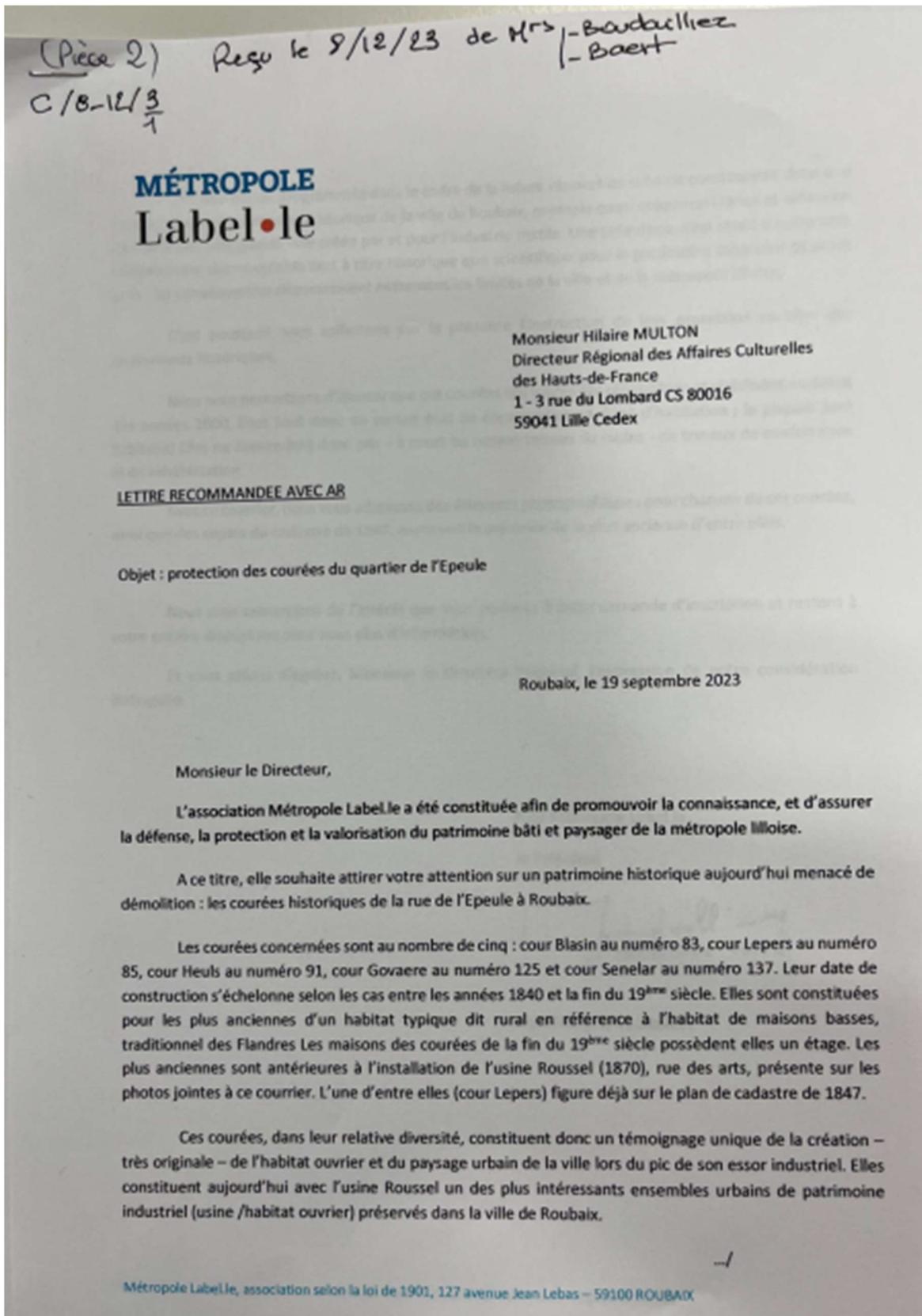
Nous souhaitons ,par conséquent, obtenir une suite favorable à notre requête avec un examen approfondi en rapport à notre demande et nous vous en remercions.

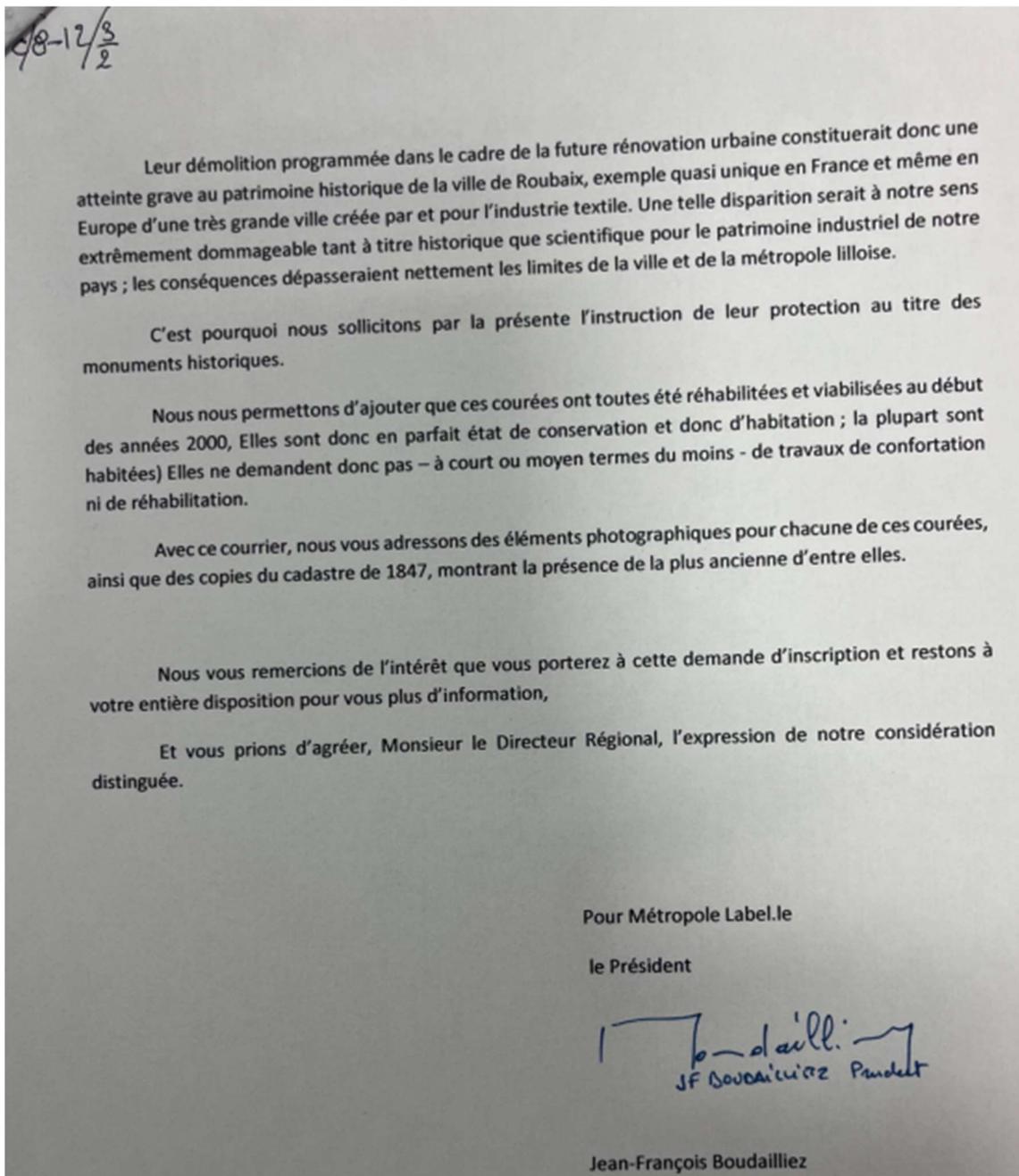
Commentaire du commissaire enquêteur

Nota : Les barres des 3 arbres ne font pas partie de la DUP

Mme Mébarki appuie sa déclaration déposée lors d'une visite en permanence ou elle avait déposé une contribution écrite. Elle répète son opposition à la démolition des barres B et C de l'allée des tilleuls.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

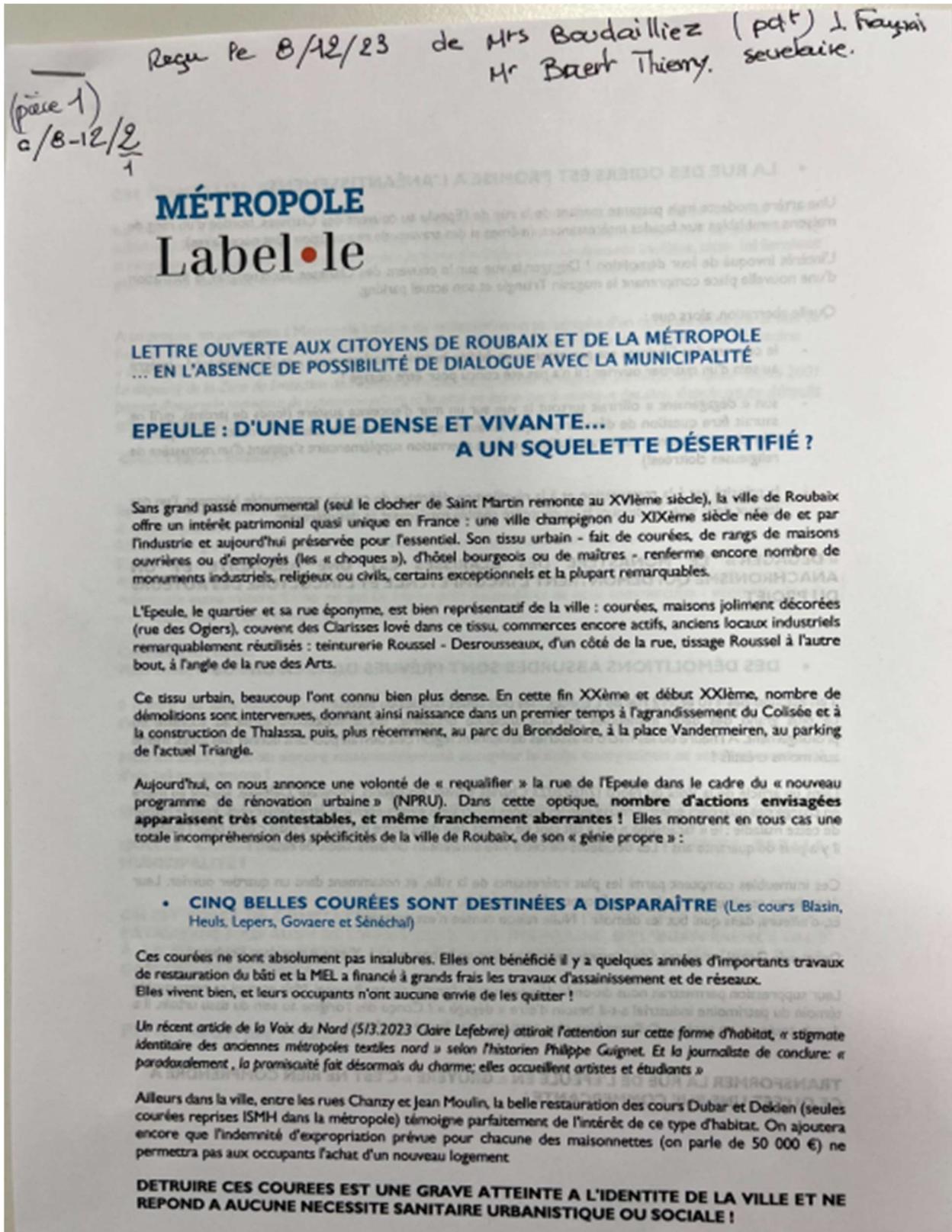
**Contribution N° N10 du 8/12/23, de l'association METROPOLE LABEL.LE
(Courrier transmis manuellement Par Mrs BOUDAILLEZ ET BAERT)**



Commentaire du CE

Le courrier ci-dessus adressé au Directeur de la DRAC, sollicite l'instruction de la protection des courées, au titre des monuments historiques.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° N11 du 8/12/23, de L'association METROPOLE LABEL.LE
(Courrier transmis manuellement par Mrs BOUDAILLEZ ET BAERT

9/8-12/2
2

• LA RUE DES OGIERS EST PROMISE A L'ANÉANTISSEMENT

Une artère modeste mais passante menant de la rue de l'Epeule au couvent des Clarisses, bordée d'un rang de maisons semblables aux façades intéressantes, (même si des travaux de restauration sont nécessaires).

L'intérêt invoqué de leur démolition ? Dégager la vue sur le couvent des Clarisses, accompagner la formation d'une nouvelle place comprenant le magasin Triangle et son actuel parking.

Quelle aberration, alors que :

- le couvent des Clarisses est par essence un édifice humble, modestement - et c'est délibéré ! - intégré au sein d'un quartier ouvrier ; il n'a pas été conçu pour être dégagé !
- son « dégagement » offrirait surtout la vue sur un mur d'enceinte austère (fonds de jardins), qu'il ne saurait être question de démolir puisque lui aussi repris à l'inventaire des monuments historiques (la démolition de ce mur ne serait d'ailleurs qu'une aberration supplémentaire s'agissant d'un monastère de religieuses cloîtrées!)
- la priorité est à la restauration et à la réutilisation définitive de ce très remarquable bâtiment, l'un des joyaux de la ville, ce de quoi la municipalité semble totalement se désintéresser.

« DEGAGER » LE MONASTÈRE DES CLARISSES EST UNE ABSURDITÉ ET UN ANACHRONISME QUI DEMONTRENT L'INCOMPÉTENCE ET L'INCULTURE DES AUTEURS DU PROJET

• DES DÉMOLITIONS ABSURDES SONT PRÉVUES DANS LA DIFFUS

Il en est ainsi des 110 et 112 rue de L'Epeule... les plus belles façades du secteur !

Le plus grand des deux immeubles est une ancienne brasserie, qui a semble-t-il gardé sa touraille en prolongement. A l'heure où les micro brasseries deviennent légion cela devrait pourtant donner des idées, même aux moins créatifs !

Dans un article de la Voix du Nord (7/03/2023 Charles Olivier Bourgeot), Monsieur Delbeke, adjoint au maire en charge des quartiers ouest, précise que les façades pourraient éventuellement être conservées. Voilà le retour de cette maladie : le « façadisme » qui a fait tant de dégâts déjà dans notre métropole, mais c'était pour l'essentiel il y a plus de quarante ans ! Les décideurs de cette ville auraient-ils un demi-siècle de retard ?

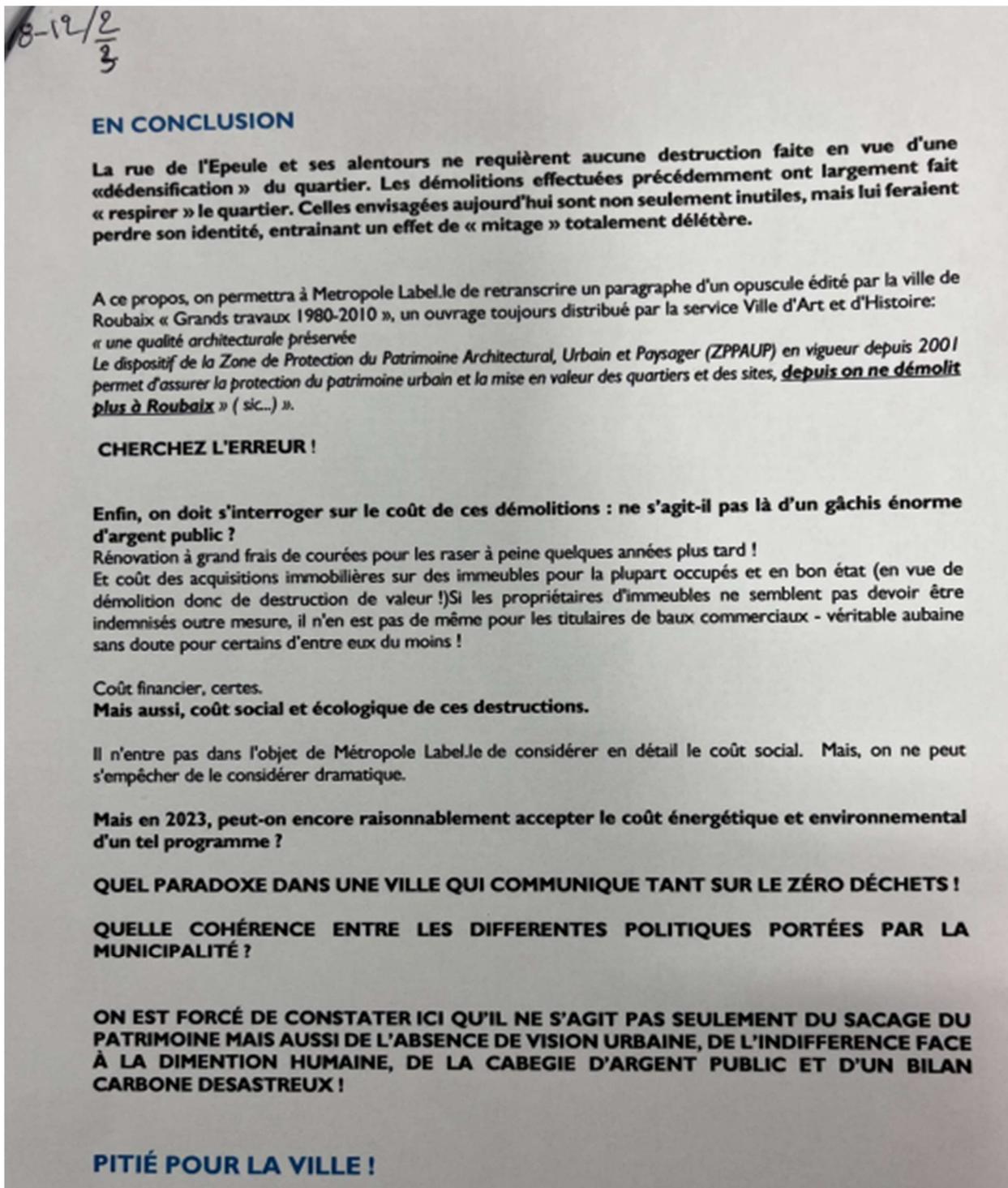
Ces immeubles comptent parmi les plus intéressants de la ville, et notamment dans un quartier ouvrier. Leur démolition serait un crime (encore !) contre le patrimoine.

Et, d'ailleurs, dans quel but les démolir ? Nulle raison censée n'est avancée !

Droguerie Debril, et autres : des commerces uniques et en bonne santé ! Y en-t-il tant dans Roubaix ?

Leur suppression permettrait nous dit-on le dégagement de l'ancien tissage Roussel. Mais en quoi ce remarquable témoin du patrimoine industriel a-t-il besoin d'être « dégagé » ? Conçu dès l'origine au sein du tissu urbain, il a depuis toujours un accès - d'ailleurs bien plus pratique - par la rue des Arts !

TRANSFORMER LA RUE DE L'EPEULE EN « GRUYERE » C'EST NE RIEN COMPRENDRE A CE QU'EST UNE RUE COMMERCANTE !



Commentaire du commissaire enquêteur

L'association METROPOLE LABEL.LE exprime par cette lettre publique, son opposition au projet de par le cout social écologique et de démolition.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° M20 de Mme Laurence TARRIDEC du 15/12/23
Registre numérique DUP/30

M^{me} TARRIDEC Laurence
82 Rue des ARTS,
Roubaix 59100.

ENQUÊTE DUP.
le 14 Décembre 2023

Monsieur le commissaire
enquêteur.

Habitante de Roubaix depuis mon enfance et surtout
du Seuleur de l'Epeule, et de mes grands parents à l'Alma,
puis attachée au Patrimoine de notre ville. Nous connaissons
de connexes depuis la limite de Coix, jusqu'à l'Alma.
Malheureusement celui-ci s'est bien dégradé. La rue de
Epeule très animée. Course de trotinettes, 28th de
Roubaix à la natche. - Le Colisée qui par chance
a redécouvert de ses cendres et devient fière allure
quand nos diens habitent Roubaix "Près du Colisée"
les courses que nous avons toujours connues, et qui
ont été renouées par la M. H. réhabilitation pour
sa voir ces petites maisons serrées avec de névroses
toutes neuves!!! L'Alma qui a fait l'objet de nombreux
plans d'architectes à l'époque de sa rénovation
et de construction de qualité. Malheureusement en
ces périodes d'économies et de restrictions budgétaires,
ces décisions ne sont pas bienvenues. Le manque
de logements sociaux, accrue encore, la délocalisation
des usines, les imports carbonnés, alors qu'il faut
réfléchir au salut de notre planète.
Aussi Monsieur le commissaire enquêteur il ne s'agit pas d'apporter
mon soutien au ce peu de personnes concernées par ces
décisions absurdes. J'ai de plus travaillé au sein de

Bureau d'étude du CAU PAET. et non nous consacrons.
à toute cette rénovation, à l'accompagnement de personnes
en difficulté → sociales / Voies qui demande réflexion
et les rénovations ainsi et surtout l'entretien et
l'accompagnement de ces locataires permettrait
surement de conserver les bâtiments en bon état
dans le temps et n'impacterai pas. Toute cette
situation pourrai faire faire de sérieux économies
et demande réflexion.

D'ailleurs Rue de l'Epeule pour laisser la vision de l'Usine Roussel
2'est chose fait par la rue des ARTS. et restés bien le
bâtiment en valeur. les cours surtout celle lepers a été
classé au patrimoine. gardons tout cela pour nos
futurs générations. "réhabilités au lieu de démolir."

Merci de prendre le Commissaire
Enquêteur ; vos idées et vos avis
conservent notre ville. qui a un
énorme potentiel.

Recevez plusieurs
vives salutations.
TARRIDE

P.S. Je pense que la venue en série de agents - agences
de proximité - style commissariat ou de ville - c'est pas
jamais fonctionné. Un service efficace de l'entretien
et une "éducation" des citoyens à entretenir leur
environnement seraient bienvenues. Les anciens
Roubaisiens y étaient très sensibles.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Madame Laurence TARRIDEC apporte son soutien aux habitants du quartier, jugeant les démolitions absurdes, et demande que les courées soient réhabilitées et conservées pour les futures générations.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution. Il précise que l'ouverture de l'usine Roussel vers la courée ne relève pas des objectifs fondamentaux portés par le NPRU qui justifient du projet de démolition et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document.

Contribution M21 de Mr Xavier LEPOUTRE du 16/12/23 (association des amis du couvent des Clarisses)
Registre démat DUP/34

34-1

ASSOCIATION
DES AMIS DU MONASTÈRE
DES CLARISSES DE ROUBAIX
24, place de la Liberté - 59100 ROUBAIX

Xavier Lepoutre 15/12/2023

Association des Amis du Monastère des Clarisses
de Roubaix

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Je suis roubaisien depuis plus de soixante ans, je connais donc bien la rue de l'Epeule. De plus, depuis plus de dix ans (2010), je suis président de l'Association des Amis du Monastère des Clarisses de Roubaix, 2 rue de Wasquehal, donc tout proche de la rue de l'Epeule.

J'ai des remarques à faire concernant le Nouveau Programme de Rénovation urbaine : en particulier qu'il y a beaucoup de démolition de logements en bon état.

Au plus près du Monastère des Clarisses, je ne m'oppose pas à la démolition de la grande barre de logements collectifs parallèle au Monastère. Celle-ci va permettre de dédensifier le groupe Bell. Par contre, je ne trouve pas utile de démolir les habitations de la rue des Ogiers (photos jointes) : premièrement, celles-ci sont **en bon état** ayant été rénovées puis bien entretenues par leurs propriétaires et deuxièmement, leurs démolitions pour « ouvrir la vue sur le Monastère » ne va monter qu'un **mur aveugle de clôture**.

La démolition du « Triangle » va priver la population environnante d'un point de ravitaillement.

L'agrandissement de l'école Condorcet n'est pas utile puisque la population scolaire va diminuer du fait des démolitions.

Plus loin, dans la rue de l'Epeule, au 110-112 (photo), ces deux maisons, les plus belles de la rue sont aussi en bon état.

Du côté impair, les démolitions, pour des raisons obscures, vont créer des « dents creuses » avec le risque de leur devenir. A une certaine époque, c'était le contraire : la Mairie de Roubaix était contre la création de « dents creuses ».

34-2

La création d'espaces verts est inutile car il existe déjà la trame verte (dont le Parc du Brondeloire) tout au long de la voie ferrée depuis la Gare de Roubaix. Espace vert qui va encore augmenter du fait de la démolition de deux barres du groupe Bell.

Plus loin, il existe un certain nombre de courées (photos) qui ont été rénovées à la fois par leurs propriétaires avec apport, entre autres, du tout à l'égout et l'éclairage public.

Quant aux « Trois arbres » la démolition des immeuble B et C a été décidée bien après les autres décisions et sont aussi en bon état.

En résumé, beaucoup de démolition de bâtiment en bon état et peu de rénovation.

Par contre, ce qui serait d'Utilité Publique serait de prolonger le réseau de chaleur jusqu'aux logements collectifs des deux bâtiments restants du groupe Bell et au Monastère des Clarisses. Aussi, il serait d'Utilité Publique un meilleur entretien du Parc du Brondeloire.

Veuillez agréer, monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes meilleures salutations.



Xavier Lepoutre

34/PJ2

34-PJ1



Le Voix du Nord 27 novembre 2019

34/PJ3

Rénovation urbaine : ils découvrent que leurs maisons vont être démolies

Alors que le programme de rénovation urbaine est en cours de finalisation à Roubaix, le projet de démolition d'un flot de logements privés et de commerces et la disparition du supermarché du quartier passent mal à l'Epeule. La ville et la Métropole veulent ouvrir le couvent des Clarisses et l'espace public.

Des changements pour les logements sociaux

Assahe et Daniel sont voisins. Ils ont récemment découvert que leurs maisons seraient démolies pour ouvrir le quartier sur la future maison du 280 déchet.



Commentaire du Commissaire enquêteur

Nota : Les barres des 3 arbres ne font pas partie de la DUP

Monsieur LEPOUTRE regrette qu'il y ait beaucoup de démolitions, comme celle de la rue des Ogiers destinée à ouvrir la vue sur un mur aveugle, et peu de Rénovation, ce qui de son avis fera baisser la population, créera des dents creuses. Il regrette que des courées qui ont été rénovées, disparaissent, ainsi que les barres B et C des 3 Arbres, de son avis en bon état.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M22 de Mr André DELCROIX du 16/12/23
Registre démat DUP/35

354

André DELCROIX
Très ancien habitant de Roubaix-sud
Retraité. Militant Attac
E 3/6 rue de Carillon

Le 15 décembre 2023

Avis pour l'enquête publique du quartier de l'Épeule

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Les promoteurs et partisans du projet sur le quartier de l'Épeule prétendent améliorer et aérer ce quartier, mais ils ne demandent que très tardivement l'avis des habitants. De plus, ce projet paraît bien mal étudié.

Les habitants n'ont découvert le projet de démolitions que récemment. Parmi les maisons menacées, rue de l'Épeule et environs, et dans des courées, beaucoup de maisons ne sont ni insalubres ni en mauvais état. Leurs occupants désirent continuer à y demeurer et vivre dans leur quartier, mais on vient leur annoncer que leur maison sera détruite et qu'il faudra partir. Où ? Dans quelles conditions ? Nous ne savons pas encore. N'est-ce pas là une procédure brutale ? Comment peut-on espérer améliorer un quartier si on le fait à l'encontre des souhaits des habitants ? Une partie des habitants pensent que la mairie veut qu'ils partent, et que là serait le réel motif des démolitions. Mais pourquoi ? N'y aurait-il plus qu'à obéir à un ordre, alors que ce projet, non seulement s'est fait jusqu'ici sans concertation, mais qu'il présente de sérieux défauts.

Il est aberrant de vouloir démolir des maisons en bon état, contre le souhait de leurs occupants. De plus la rue de l'Épeule est très animée, c'est un lieu de vie agréable où les habitants se rencontrent volontiers et se sentent bien. Pourquoi détruire tout cela ?

Le relogement est loin d'être bien assuré. Cela a entraîné une mise au point du Préfet du Nord. Son courrier attire l'attention sur l'insuffisance déjà de logements sociaux et déconseille de faire des démolitions. Si celles-ci ont lieu quand même, une partie des gens ne trouveront pas de logement convenable. Faute de mieux, ils devront loger chez des parents ou amis, ou dans un logement trop petit, ou devront payer un loyer plus élevé sans que leur nouveau logement soit meilleur que celui qu'ils auront quitté. Le déficit en logement sociaux est important en France et dans notre région, ce sont des choses bien connues. Pourquoi les partisans de ce projet n'en tiennent-ils pas compte ?

Il est connu aussi que les démolitions, à cause d'une poussière importante, et les reconstructions, qui utilisent le ciment, sont des opérations polluantes. En raison des désordres climatiques, ce type d'opérations ne devrait plus avoir lieu qu'en cas de nécessité. Nous voyons mal ici où est la nécessité.

35-2

Nous ne contestons pas la nécessité d'espaces verts. Mais il faut trouver des espaces libres pour en créer davantage. Il faut donc réduire les nouvelles constructions, qui sont souvent guidées par le désir de profit du promoteur plus que par les besoins sociaux. Il faudrait aussi rouvrir des maisons qui ont été murées, afin de satisfaire les besoins des personnes actuellement mal-logées.

A l'Épeule des réhabilitations réussies ont déjà eu lieu. Des habitants, notamment aux 3 Arbres, qui n'ont pas été concernés par ces réhabilitations ont demandé à en bénéficier à leur tour. Pourquoi ne pas les écouter ?

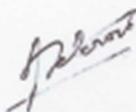
D'autres critiques qui me paraissent justifiées ont été émises. Le patrimoine historique de Roubaix ne doit pas être sacrifié sans réflexion. Le financement de ce projet n'est pas certain.

Voilà beaucoup de raisons accumulées. Je suis solidaire avec les habitants de l'Épeule et des 3 Arbres. Je vous demande, Monsieur le commissaire-enquêteur, de bien vouloir faire renoncer à des démolitions non justifiées, qui aggraveraient les problèmes sociaux déjà existants.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, toute ma considération.

André Delcroix

andredelcroix@orange.fr



Commentaire du Commissaire enquêteur

Monsieur DELCROIX demande d'épargner le patrimoine historique de ROUBAIX, et à faire renoncer à des démolitions non justifiées qui aggraveraient les problèmes sociaux existants.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M23 du collectif anti-démolitions Roubaix Epeule du 16/12/23
Registre démat DUP/36

36

Roubaix, le 16 décembre 2023

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Le Collectif anti-démolition Roubaix Epeule vous adresse ce courrier pour vous signifier son désaccord concernant le projet de démolitions programmé dans le cadre de la rénovation urbaine, au motif qu'il n'y a

PAS D'UTILITE PUBLIQUE AUX DEMOLITIONS PROJETEES A L'EPEULE

Cette absence d'utilité publique nous amène à demander

L'ABANDON DE TOUTES LES DEMOLITIONS

Notre demande s'appuie sur des éléments précis et concrets tels qu'énoncés ci-après :

- **PAS D'UTILITE PUBLIQUE A DEMOLIR UN PATRIMOINE ENTRETENU ET EN BON ETAT GRACE A L'ARGENT PUBLIC**

Cinq courées historiques de la rue de l'Epeule sont menacées de disparaître et avec elles, l'histoire de l'essor textile de Roubaix. La plus ancienne (Le pers) date d'avant 1847, ses voisines ont été construites autour de 1870. Elles ont accueilli des ouvriers qui y travaillaient à domicile (« maisons à l'outil »).

Elles ont résisté au fil du temps car cet habitat était bien construit et habité. Elles ont été réhabilitées et assainies dans les années 90, avec réseau d'assainissement, salles de bains et éclairage public. Elles sont tout sauf insalubres comme cela a été avancé en prétexte à leur démolition.

L'une d'elles a même été récemment réhabilitée entièrement et à grands frais par le bailleur social Soliha.

Cela, grâce à l'argent public, qu'aujourd'hui on envisage de dilapider par leur démolition.

Elles sont de fait en bon état et leurs habitants souhaitent légitimement y rester car ils apprécient ce cadre de vie, calme et agréable avec pour certains, des jardins et des potagers.

Où est l'utilité publique de leur démolition ? Quid des réserves foncières créées ?

A ce jour, il n'y a aucune raison solide et justifiée à ce choix arbitraire, qui porte une grave atteinte à la mémoire collective de Roubaix, et bien sûr menace les habitants dans un contexte dégradé d'offre de logement social.

Car les propriétaires n'auront pas les moyens de racheter, au vu des indemnités proposées, et se retrouveront parmi les demandeurs de logement social, déjà si nombreux.

En outre, les conditions sociales et environnementales actuelles ont changé (par rapport à la date d'étude du projet) et aucun ajustement prenant en compte celles-ci n'a été réalisé.

36-2

**- PAS D'UTILITE PUBLIQUE A PRIVER LES HABITANTS DE LEUR TOIT
ALORS QU'UNE GRAVE CRISE DU LOGEMENT SEVIT ACTUELLEMENT**

Notre pays connaît une grave crise du logement, et c'est en particulier le cas de notre métropole. Il faut arrêter de démolir des habitations, ce qui ne ferait qu'aggraver cette crise.

Il faut rouvrir les habitations murées, rénover les habitations quand cela est nécessaire et c'est très souvent possible.

Le courrier publié dans la presse, adressé par M. Leclerc, Préfet des Hauts de France à M. Castelain, Président de la MEL le 15 novembre dernier conforte notre analyse et notre demande à stopper le programme en cours.

Dans ce courrier, le préfet demande de revoir les programmes de relogement dans le cadre de l'ANRU du fait du nombre excessif de démolitions prévues et l'incapacité de reconstituer l'offre de logements.

Il est plus que temps de changer de cap ! -

**- PAS D'UTILITE PUBLIQUE A AGGRAVER LE RECHAUFFEMENT
CLIMATIQUE**

Le bilan carbone des démolitions à l'Epeule entrera nécessairement en contradiction avec la transition écologique à l'œuvre.

L'aberration écologique des démolitions est d'autant plus flagrante à l'heure où on demande désormais aux étudiants en architecture de penser prioritairement aux réhabilitations

Ajoutons à cela le temps long des démolitions : le calendrier fait état d'une finalisation en 2032. Près de 10 ans de chantiers pour les habitants, commerçants... ou plus comme au Pile ?

Combien de pertes de commerces de proximité, conduisant à l'allongement des trajets ? Quelle qualité de vie pour ceux qui seront au milieu d'incessants chantiers ? Quid de la pollution ?

Au vu de toutes ces raisons, Monsieur le commissaire-enquêteur, notre demande est

**L'ABANDON TOTAL DE TOUTES LES DEMOLITIONS
PREVUES A L'EPEULE EN INCLUANT LA RESIDENCE DES
3 ARBRES AJOUTEE EN 2022**

et qui n'ont manifestement PAS D'UTILITE PUBLIQUE

36-3

C'est d'autant plus le cas qu'elles ne sont accompagnées d'AUCUN PROJET D'AMENAGEMENT PUBLIC

Notre projet : les substituer par des REHABILITATIONS

Car, les réhabilitations permettront de satisfaire toutes les personnes actuellement concernées par une rénovation urbaine subie et imposée à un quartier populaire et qui entend le rester

Un autre projet est possible à partir des ressources du quartier, de son patrimoine et de son accessibilité, tout en prenant en compte les difficultés sociales. Ce projet devrait entre autres comprendre les actions suivantes :

- Travailler la centralité populaire de la rue de l'Epeule en faisant un projet de requalification de l'offre commerciale, y compris du Marché : travailler hygiène et transparence financière, travailler les devantures et la signalétique, faire du Marché le second marché populaire de la métropole avec Wazemmes ;
- Monter un « projet culturel de quartier » en mobilisant la rue des Arts (PPGM, OP-Temple...) Tribu, Art point M, le Fil de l'Epeule, l'Espace Croisé et le collectif Zerm, le Musée et le Colisée. Axé sur l'art participatif (cocréations artistes-habitants) ;
- Valoriser le patrimoine en respectant le couvent des Clarisses dans son insertion urbaine originale ;
- Sécuriser et animer le parc Brondeloire, des Clarisses à la rue du Marquisat ;
- Un projet social en direction des jeunes (sport) des femmes et des migrants : alphabétisation, inclusion sociale, citoyenneté, égalité

Ces actions constitueraient une utilisation bien plus judicieuse des fonds publics mobilisés qu'un programme de démolition sans utilité publique

Ne doutant pas de votre intérêt et de votre sensibilité à notre demande, nous vous prions d'agréer Monsieur le commissaire-enquêteur, nos meilleures salutations.

Le Collectif anti-démolition Roubaix Epeule

réuni le 3 décembre 2023

Commentaire du Commissaire enquêteur

Le collectif anti-démolition s'est réuni le 3/12 afin de rédiger le courrier ci-dessus qui demande de prendre en compte leur demande dans le cadre d'un projet orienté sur plusieurs actions mentionnés dans ce courrier, et présentées comme une utilisation plus « judicieuse » des fonds publics.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M24 de Mme Elisabeth PINTO du 16/12/23
Registre démat DUP/37

37

Roubaix le samedi 16 décembre 2023

Elisabeth Pinto
Propriétaire du logement
95 rue de l'Epeule
5 cour Lepers
59100 Roubaix

à Monsieur le Commissaire-enquêteur

Objet : Contestation de la cause d'utilité publique de la démolition de ma maison

Monsieur,

Par ce courrier je veux vous informer de mon total désaccord d'avec l'utilité publique liée à la démolition de ma maison située au numéro 5 de la Cour Lepers.

Ma maison est en parfait état.

Ma maison n'est ni vétuste ni insalubre.

Je vis dans un cadre agréable et rassurant.

L'EPF propose de racheter ma maison, sans se soucier de savoir si je retrouverais un autre lieu de vie similaire, ni de la manière dont je pourrais l'acquérir, pensant assurément qu'en s'affranchissant de cet acte, sa mission sera terminée.

Alors que la crise du logement sévit en France, que des milliers de familles sont en attente d'être logées correctement, démolir des logements sains s'apparente à une aberration et une incohérence. Ces démolitions sont contraires à ce que préconise le gouvernement : réhabiliter l'existant plutôt que de démolir.

Les habitants de la cour Lepers n'ont pas été concertés, ni informés du projet qui serait, d'après les arguments fournis par la ville de Roubaix à la presse locale, de « dédensifier le quartier » et de donner, semblerait-il, plus de visibilité à l'usine Roussel (argument quelque peu blâmable !)

Pour ces motifs, en tant que propriétaire-habitant au numéro 5 de la cour Lepers, je conteste fermement l'arrêté de Cause d'Utilité Publique, demande l'arrêt des démolitions prévues et que le projet initial de « dédensifier le quartier » soit repensé en tenant compte de l'aggravation des conditions sociales, financières et environnementales et en privilégiant la réhabilitation des maisons et bâtiments.

Veuillez accepter, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes sincères salutations.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Mme PINTO habite au 5 cours LEPERS et conteste la DUP ; elle demande l'arrêt des démolitions prévues et que le projet soit repensé, en privilégiant la réhabilitation.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M25 de Mr BOUTADJINE Abbes du 16/12/23
Registre démat DUP/38

(38) -1

Monsieur BOUTADJINE Abbes
177 Rue de l'Epeule A-E234
59100 ROUBAIX

Monsieur Le Commissaire enquêteur
Mairie des services Ouest
187 rue de l'Epeule 59100 Roubaix

Fait à Roubaix, Le 14 Décembre 2023

Objet : Contestation du projet de démolition du quartier de l'Epeule.

Monsieur le commissaire enquêteur,

La municipalité a adopté en Mars 2021 une résolution visant à autoriser la démolition des bâtiments Allée des Clarisses, courées rue de l'Epeule et bâtiments des Trois Arbres.

En qualité de résidants, nous nous opposons à ce projet de démolition des logements lié au NPRU du quartier de l'Epeule. Grand nombre de riverains de la zone s'associe à cette demande afin de vous demander de bien vouloir revenir sur cette décision.

En effet ce projet de renouvellement urbain et de redynamisation du quartier de l'Epeule, prévoit la démolition de logements privés et sociaux, or il n'est nullement question de reconstruction à l'heure actuelle. En effet, si bon nombre d'entre nous sont contre ce projet, c'est parce qu'il ne tient pas compte de la crise du logement actuelle. Courant 2023, l'AFP annonçait, avec regret, une hausse de 7% des ménages ayant fait une demande de logement à loyer modérés (LMH) portant ce chiffre à 2,42 millions de français. La plupart des habitants ont été contraints de quitter leur quartier, leurs habitudes, ils ont été arrachés à leur logement sans même avoir le choix.

Inutile de rappeler que cela met également à mal les nouveaux demandeurs de logement sociaux, mais également ceux qui patientent depuis des années.

Il convient d'ajouter que c'est une partie du patrimoine historique de la ville qui est menacé à travers ce projet de démolition. Les courées font partie de l'histoire de cette ville, et sont chères à tous. Nous sommes également soutenus par les défenseurs du Patrimoine, qui voient à travers cette démolition, la destruction d'un pan de l'histoire de Roubaix. Ces courées à elles-seules résument 150 ans d'histoire.

Actuellement, les logements voués à la destruction sont selon « RoubaixXXL » numéro 62 de novembre 2020, les logements sont inadaptés. Qu'est-ce qu'on appelle inadaptés ? Ces logements sociaux n'ont pas 50 ans !

- 45 ans pour les entrées B, C et D Allée des Clarisses qui datent de 1978
- 48-49 ans pour les entrées E et F allée des clarisses qui datent de 1975-1976

38-2

L'annonce du projet de rénovation/destruction a été annoncée par courrier aux locataires en janvier 2021, en pleine crise du COVID. C'était impossible pour certains d'entre nous, compte tenu de la situation de se rendre disponible, de manifester notre mécontentement, ou encore de faire savoir notre désaccord. La décision de la municipalité et de LMH, s'est faite sans avis des locataires, sans concertation.

L'annonce a été encore plus traumatisante pour les locataires de l'Allée des trois arbres, qui ont appris la destruction de leur résidence (39 logements) en décembre 2022 via un article de La Voix Du Nord.

Nous constatons avec tristesse, un abandon du quartier par les pouvoirs publics, les alentours du quartier de l'Epeule, non sécurisés, les infrastructures sportives dégradées et abandonnées notamment au Parc Brondeloire.

C'est pourquoi, Monsieur le Commissaire enquêteur, nous, qui sommes les premiers concernés, et certainement, les premiers impactés par ce projet disons :

« Non à la destruction, oui à la rénovation, et à la réhabilitation ! »

Je vous prie de croire, Monsieur de Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Nota : Les barres des 3 arbres ne font pas partie de la DUP

Mr BOUTADJINE a monté une pétition de contestation des démolitions du quartier de l'EPEULE pour laquelle il a reçu 30 signatures, d'opposants au projet de rénovation/destruction ; il en appelle à la réhabilitation. Il regrette une décision de la municipalité et de LMH sans avis des locataires ni de concertation.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N12 de Mr ELROUFI Abbes du 16/12/23

Registre démat DUP/38

Mr EL ROUFI est passé voir le commissaire enquêteur ce samedi 16/12, afin de signaler qu'il n'avait reçu aucun courrier de l'EPF.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Dont acte

Commentaire du MO :

L'EPF a transmis à chacun des propriétaires un courrier de notification de l'ouverture d'enquête avec un questionnaire. Les courriers sont envoyés aux adresses connues de l'administration, à savoir celles indiquées au fichier du cadastre. La notification a été doublée du passage d'un huissier qui a confirmé que l'adresse était inexacte. N'ayant pas connaissance d'autres adresses, il a été procédé à l'affichage en Mairie du courrier de notification conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête en cas de domicile inconnu.

**Contribution N° M26 du 25/11/23, de Mr Amir FERRHAT 13 Rue des OGIERS à Roubaix
(Registre Dématérialisé PAR)****Cette contribution aurait dû être déposée dans le registre DUP, selon la nature de son contenu.**

« « le dit projet de rénovation urbaine (que j'appelle déplacement « stalinien » et forcé de population indésirable) impose à beaucoup d'habitant, un déménagement contraint pour démolition ou rénovation de leur immeuble.

Je vis seul dans un studio, j'ai toute mes attaches familiales mes repères ma vie en un mot à ROUBAIX Beaucoup de quartiers de ROUBAIX sont concerné par ces rénovations forcées, et les studios étant rares dans le parc HLM je crains d'être « exilé » loin de mon quartier et même loin de Roubaix sans compter une augmentation de mon loyer si je ne trouve pas de studio vivant seul.

Les élus et responsables de ce projet se rendent-ils bien compte de la violence que constitue ces déplacements forcés ; imposés à une population fragilisés : privés d'emploi, malades, personnes handicapée âgés en fin de vie etc... par ailleurs ce projet précise bien qu'en matière de logement sur les X logements sociaux il y en aura moins au terme de ces travaux ; comment ne pas avoir le sentiment que le but qui reste dans un non-dit de ces travaux de rénovation c'est chasser une partie de la population précaire dont je fais partie parce que perçue comme gênante et indésirable je perçois cela comme un déplacement de population de type « stalinien », une bien vilaine chose que l'on qualifie par des appellations plus « sexy » de « rénovation urbain » ou encore « mixité sociale » (puisque'il s'agit de remplacer une population par une autre) ! » »

Commentaire du commissaire enquêteur

Mr FERRHAT exprime ci-dessus, son mécontentement quant au projet de rénovation urbaine qui « chasse une partie de la population » pour la « remplacer par une autre »

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document. En particulier les modalités de l'accompagnement au relogement y sont rappelées. Régit par la charte métropolitaine du relogement, cet accompagnement mit en place vise en premier lieu à prendre en compte les souhaits et capacités de chacun pour offrir la possibilité d'un parcours résidentiel ascendant.

**Contribution N° M27 du 27/11/23 de Mr DE VEYLDER Bernard
(Registre dématérialisé DUP)**

« «

Il est temps d'arrêter.

Né à Roubaix et participant à deux associations du secteur de l'ÉPEULE ou proche de lui, je mesure le désarroi de la population que je rencontre face à cette opération, trop mal concertée, qui présenterait de nombreuses conséquences négatives si elle avait lieu :

- Des conséquences humaines :

-Les destructions de logements prévues, extrêmement conséquentes, poseront, comme c'est, hélas, déjà le cas pour d'autres opérations NPNRU, de grosses difficultés de relogement pour les habitants, leur créant souvent des difficultés par rapport aux lieux de travail et d'étude, à l'entraide au sein des familles...D'autant que, du fait de réticences de communes voisines aisées à construire des logements sociaux, les relogements sont de plus en plus éloignés. La destruction de la cité de transit de Hem décidée il y a 4 ans se heurte encore à ce jour par exemple aux difficultés de relogement de grandes familles.

- Cette tension pour le relogement des personnes dont le logement va être détruit se répercute sur les

autres familles éligibles au logement social, et particulièrement sur les personnes qui devrait être bénéficiaires du Droit au Logement Opposable.

- Comment ne pas percevoir le désarroi des habitants propriétaires de maisons qui ont investi et réalisé des travaux sur leur patrimoine et qui s'aperçoivent que des technocrates prévoient pour des raisons parfaitement contestables d'un point de vue patrimonial envisagent la destruction de leur bien ? Quand ce n'est pas la Mairie elle-même qui décide qu'il faut détruire une courée pour "vétusté", sans en apporter la moindre preuve juridique, alors que dans d'autres quartiers et d'autres villes, on a procédé à des rénovations exemplaires.

- Rénover plutôt que détruire :

- Le nombre de bâtiments proposés à la destruction par la Ville n'a pas cessé d'augmenter au fil du temps. Certes, il ne s'agit pas pour nous de refuser par principe toute destruction. Mais il nous semble qu'il faut absolument prioriser la réhabilitation/transformation, dans laquelle de nombreux architectes ont montré leur expertise, d'autant qu'elle permet à la fois de réduire les déchets et d'éviter un usage excessif du béton, fortement émetteur de CO2.

- Respecter le patrimoine :

- Le patrimoine de la ville de Roubaix, ville d'Art et d'Histoire, ce ne sont pas que des bâtiments publics ou religieux, c'est aussi le patrimoine érigé pour le logement des populations, et en particulier des populations ouvrières, comme les courées, les commerces, particulièrement lors de la 1^{ère} révolution industrielle, qui a fortement marqué l'histoire de Roubaix. Dès lors qu'il y est possible de réhabiliter ce patrimoine, pourquoi ne pas le faire ?

- Respecter l'expertise d'usage des habitants.

- Manifestement, ce projet NPNRU ne s'est pas donné réellement les moyens de la solliciter, en imaginant que la population roubaisienne allait se précipiter derrière des écrans d'ordinateur pour participer à des visio-conférences - procédé par ailleurs trop peu interactif- !

Trop peu et trop mal concerté, ce projet comporte manifestement trop d'externalités négatives, dans un contexte de forte tension sur le logement social, pour être mené à bien.

Oui, il est temps d'arrêter. » »

Commentaire du commissaire enquêteur

L'ensemble du projet est analysé, et le contributeur est en désaccord avec le contenu de ce projet.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution N° M28 du 28/11/23 de Mr Khenifer Lakehal de ROUBAIX
(Registre Dématérialisé DUP)
+(Registre Dématérialisé PAR)

« « objet : refus de démolition immeuble 89 rue de l'Epeule 59100 Roubaix.

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à votre projet de démolition de plusieurs sites de la rue de l'ÉPEULE 59100 Roubaix, merci de prendre note de mon refus de la démolition de mon immeuble situé au 89 rue de l'ÉPEULE 59100 Roubaix. Depuis 2006 j'ai investi énormément dans cet immeuble afin de préparer ma retraite. J'avais deux crédits : l'un s'est terminé novembre 2021, l'autre en mai 2022.

Recevez, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Mr khenifer lakehal gérant de la SCI du 84 84 rue de l'ÉPEULE 59100 Roubaix

Envoyé à partir de Outlook pour Android » »

Commentaire du commissaire enquêteur

Mr Khenifer Lakehal exprime son refus de voir démoli son immeuble, dans lequel il a beaucoup investi. Le 84 rue de l'ÉPEULE est le « **Café Brasserie Le Cortot Maltese** ». Cette contribution fait probablement suite à une première tentative de dépôt, du 18/11/23 à 12h14, sur le registre dématérialisé de DUP, mais sur laquelle aucun texte n'apparaissait.

NOTA : Mr Khenifer Lakehal a Déposé la même contribution dans les deux registres (DUP et PARCELLAIRE)

Commentaire du MO : Le 89 rue de l'Épeule n'est pas prévu en démolition. Il est intégré au périmètre de DUP Aménagement afin de permettre l'acquisition de l'immeuble et de l'entrée de courée Heuls, et ainsi de garantir sa réhabilitation. Pour les autres remarques, le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document.

Contribution N° M29 anonyme déposée sur le registre papier de DUP

29/11/2023

Etat 4 - Nous tenir informer sur les démarches à suivre concernant le relogement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte

Dans les deux commentaires le contributeur souhaite avoir des informations sur le relogement proposé suite aux expropriation qui seront faites. Pas de nom ni de signataire.

Commentaire du MO : La personne a depuis pris contact avec les services de la MEL. Ces derniers lui ont transmis les informations souhaitées sur le relogement prévu et l'ont mis en lien avec l'équipe SPLA La fabrique des quartiers pour engager la démarche.

Contribution N° M30 anonyme déposée sur le registre papier de PARCELLAIRE

Ce commentaire est du même ordre et écrit par la même personne que le commentaire précédent.

29/11/2023

Etat 4 - Merci de nous tenir informés à propos des démarches à suivre pour le relogement car il a été annoncé que les cours seraient de traverses. Cdt

Commentaire du commissaire enquêteur

Dont acte (Idem à la contribution précédente.) Pas de nom ni de signataire

Commentaire du MO : La personne a depuis pris contact avec les services de la MEL. Ces derniers lui ont transmis les informations souhaitées sur le relogement prévu et l'ont mis en lien avec l'équipe SPLA La fabrique des quartiers pour engager la démarche.

Contribution N° M31 du 8/12/23, de Mr LOUNICI

Mr LOUNICCI était passé le 22/11 lors de la permanence, pour déposer sa contribution . Il est revenu ce jour pour demander au CE si ses formulaires en réponse à l'EPF étaient corrects, mais n'a laissé aucune remarque sur le registre.

Commentaire du CE

Dont acte

Commentaire du MO : Dont acte

Contribution de Mr Jean Marie DURIEZ du 14/12/23
Registre numérique DUP/29

Monsieur le commissaire enquêteur

Habitant Roubaix depuis 25 ans je fréquente cette ville depuis 45 ans et passe beaucoup de temps rue de l'épeule car je suis adhérent à l'Univers la cantine du cœur un restaurant associatif fondé sur la coopération et l'entraide situé au 93 de la rue juste à côté de la cour Lepers. Ce restaurant est ouvert à tous mais prioritairement aux plus démunis.

C'est ce qui me pousse à intervenir dans votre enquête afin que les projets concernant le quartier dans le cadre de la rénovation urbaine ne soient pas retenus tant je les trouve préjudiciables au quartier et surtout aux habitants.

Roubaix labellisée « ville d'art et d'histoire » dès le début des années 2000 en raison de son prestigieux passé industriel cela implique pour notre municipalité une responsabilité envers son patrimoine bâti.

De mémoire de roubaisien la rue de l'épeule a toujours été extrêmement animée « urbaine » comme en témoigne le livre sur les rues de Roubaix publié par la société d'émulation. Comme la rue de Lannoy, la grand rue, la rue de l'épeule par son animation fait partie de notre patrimoine à préserver. C'est ce qui soulève l'indignation avec le projet de raser deux îlots celui de la rue des ogiers et celui au coin de la rue Heilman éléments constitutifs de l'urbanité de la rue.

A ce propos il faut rappeler que la rue de l'épeule a fait l'objet d'une rénovation réussie dans les années 90 quand fut construit Thalassa, rénovation réussie dans la mesure où le profil de la rue a été respecté, dans la mesure où on reconnaît son allure avec les photos anciennes du début du vingtième siècle.

Autre aberration du projet la destruction des dernières courées de la rue, qui font partie de notre patrimoine et qui après réhabilitation ne sont pas insalubres et ont permis des maisons agréables, celle très investies du côté droit de la cour Lepers qui disposent chacune d'un assez beau jardin à l'arrière.

Mais mon principal motif d'opposition au projet ANRU de l'épeule est lié au terrible manque de logements sociaux dans notre ville et au réchauffement climatique.

Les engagements du traité de Paris avec l'objectif de contenir à 1,5° le réchauffement ne sont pas tenus. La France devait isoler thermiquement 600.000 logements par an il n'y en a eu que 120.000 l'an dernier.

Aujourd'hui la conscience grandit de l'aberration au plan écologique des opérations de démolitions reconstruction. L'irresponsabilité publique oblige à un sursaut citoyen pour inverser le cours des choses.

Quand il manque tant de logements il est de notre devoir de nous opposer à toutes démolitions particulièrement d'immeubles rénovés il y a moins de vingt ans comme à la cité Bel.

Quant à la résidence des trois arbres rajoutée au projet ANRU fin 2022 où seraient supprimés 39 logements, il n'y manque pas d'espace verts. Les habitants que je soutiens totalement attendent depuis des années une rénovation de leurs logements pas la démolition d'une partie d'entre eux.

Monsieur le commissaire enquêteur nous n'ignorons rien des problèmes, des trafics qui perturbent la vie des habitants du quartier. Ce n'est pas avec ce projet qu'on y apportera une solution mais plutôt par la reconquête des services publics dégradés ces dernières années, je pense par exemple aux centaines de postes de policiers que Roubaix a perdu avec la R.G.P.P. la réforme générale des politiques publiques.

Jean marie Duriez

Commentaire du Commissaire enquêteur

Monsieur DURIEZ intervient pour demander que le projet de rénovation urbaine du quartier de l'ÉPEULE ne soit pas retenu.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

En complément, comme certains secteurs des autres rues commerçantes roubaisiennes citées (Lannoy, Grand rue), une partie importante de la rue de l'Épeule a une tendance forte et de long court à se déprécier en l'absence d'une intervention publique forte. En témoigne l'évolution de nombreux commerces qui tendent à l'abandon ou à la déqualification complète en particulier sur la partie sud de la rue. Conserver une urbanité et apaiser la rue n'est pas contradictoire et constitue un enjeu fort dans le projet.

Contribution M32 de Mr Philippe LOUGUET du 15/12/23
Registre numérique DUP/31

« Non aux démolitions-

Les démolitions prévues à l'épeule sont un crime contre la mémoire ouvrière et contre l'urbanisme de la cité.
Toute personne éclairée doit s'y opposer avec force. »

Commentaire du Commissaire enquêteur

Opposition aux démolitions. Dont acte

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

Contribution M33 de Mr Thierry BAERT du 15/12/23

Registre numérique DUP/32

« En complément des observations déjà faites sur le registre manuscrit et aux documents remis en mains propres à Monsieur le Commissaire enquêteur, je voudrais insister sur l'intérêt exceptionnel des immeubles des n° 110-112 rue de l'ÉPEULE,

Il s'agit d'un ensemble unique d'immeubles à destination commerciale dessiné en 1904 (Permis de construire aux archives municipales) par l'un des architectes les plus en vue de Roubaix à cette époque Auguste Dupire-Deschamps (1845-1916). La conception d'ensemble de ces immeubles et leur décor soigné de briques vernissées sont d'une qualité exceptionnelle. L'ensemble ne doit en aucune cas être démoli et mériterait une protection au titres des monuments historiques »

Commentaire du Commissaire enquêteur

Commentaires appuyant la contribution écrite et les courriers déposés le 08/12/23.

Commentaire du MO : le MO prend bonne note de la contribution et apporte ses éléments de réponse au chapitre 3.2 du présent document

14.2 ELEMENTS DE REPONSE du MO apportés auX contributions du public

14.2.1 Éléments de réponse vis-à-vis des interrogations soulevées en terme de concertation et de modalités de partage du projet : Rappel des temps antérieurs de concertation

La concertation autour du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain de Roubaix s'inscrit dans une méthode de concertation plus large engagée par étapes dès 2017 à la fois sur les quartiers de l'Alma et de l'Épeule au sein de l'Arc Nord-Ouest et sur les quartiers du Pile et de Trois Ponts au sein du secteur Est. La phase actuelle s'inscrit dans la suite de la phase de concertation préalable réglementaire qui s'est déroulée du 1^{er} mars au 16 avril 2021 ; et a permis d'exposer les principales orientations et de recueillir les observations du public.

Ainsi sur le quartier de l'Épeule :

- Le 26 janvier 2017, une première réunion publique a été organisée. On y avait notamment abordé le parc de Brondeloire et son aménagement futur.
- Le 2 décembre 2017, s'est tenu une marche urbaine sur le quartier afin de partager de visu les dysfonctionnements mais également les atouts de ce quartier.
- Le 13 février 2018 un atelier de travail a permis d'approfondir ce diagnostic, de partager plus avant les atouts, forces, faiblesses, opportunités et menaces pour ce quartier ainsi que les éléments d'analyse architecturale, urbaine, paysagère et sociale des résidences sociales.
- Le 25 mai 2018, un nouvel atelier de travail avec les habitants a été mis en place pour partager les premières orientations du projet. Ce temps a été complété par une rencontre avec les habitants du groupe Bell le 27 juin 2018
- Les 18 juin et 25 novembre 2019 des réunions publiques d'informations ont été organisées pour faire un état d'avancement du projet
- Le 7 janvier 2020 une rencontre spécifique pour les commerçants du quartier a été organisée
- Le 25 mars 2021 la réunion de concertation réglementaire a permis d'arrêter le projet urbain et sa programmation avant sa validation et la mise en œuvre par les partenaires. Elle n'a pas marqué pour autant la fin des échanges qui se poursuivront tout au long de la mise en œuvre du projet.
- Le 6 février 2023 rencontre des commerçants pour expliquer la démarche en cours.
- Trois ateliers se sont également déroulés en 2023 sur le parc du Brondeloire : deux ateliers auprès des enfants et adolescents qui fréquentent le centre social Nautilus en février, un atelier Grand public : adultes (dont personnes âgées), acteurs du quartier, socio professionnels en mars. La maîtrise d'œuvre est ensuite revenue vers les habitants via une séance de partage en mars et une restitution festive et participative a été organisée en septembre dernier au parc du Brondeloire.

Tout au long de ce processus de dialogue, l'ensemble des habitants et des commerçants qui en faisait la demande a pu s'exprimer et recueillir des collectivités les réponses à leurs problématiques. Dans le cadre de la phase amiable d'acquisition, de nombreuses négociations ont été engagées. On compte 18 acquisitions amiables ou par préemption réalisées sur les années 2021, 2022 et 2023. En effet dans le cadre du NPRU dès les débuts, la voie amiable a été largement privilégiée. Il s'agissait d'un choix des élus de la métropole et de la commune exprimé notamment en réunion publique de concertation préalable. La phase amiable reste tout au long de la procédure la voie privilégiée.

L'ensemble de ces réunions a fait l'objet de restitution et de compte rendus disponibles ici : <https://lafabrique.ville-roubaix.fr/renovation-urbaine-sur-larc-nord-ouest>

Le bilan de la concertation réglementaire notamment, est disponible ici :

https://participation.lillemetropole.fr/processes/concertationroubaixnpru?participatory_process_slug=concertationroubaixnpru. A l'occasion de ce bilan, 85 contributions ont été exprimées ; 69% de manière orale lors des réunions publiques et 31% de manière écrite grâce aux registres. L'ensemble de ces contributions a permis l'expression de 65 questions ou observations ainsi que de 20 propositions. Ces contributions ont porté en premier lieu sur le programme urbain mais également sur les modalités de concertation ainsi que sur les dispositions prises en matière d'accompagnement au logement.

14.2.2 Éléments de réponse vis-à-vis interrogations soulevées quant à l'impact du projet d'ensemble et son utilité publique

14.2.2.1 A/ Rappel des objectifs poursuivis par le projet urbain de l'Épeule

Sur l'année 2018, les phases préparatoires de projet ont permis de tenir un temps de définition collective des forces et faiblesses du quartier. Ce temps a permis d'identifier les problématiques que se devait de résoudre le projet et a ainsi permis de poser les invariants du projet définis en réunion publique du 29/11/2019.

Les interventions sur le quartier de l'Épeule répondent à 4 enjeux :

1. Agir en profondeur sur l'habitat et le peuplement
 - En restructurant et requalifiant l'ensemble de la résidence sociale Bell de Lille Métropole Habitat (LMH) et la résidence des Trois Arbres ;
 - En permettant les parcours résidentiels à l'échelle de la ville et de la Métropole Européenne de Lille
 - En poursuivant vers le Sud la stratégie de diversification engagée dans le cadre du PRU 1, sur Alouette Espérance.
2. Redonner une attractivité à la rue de l'Épeule en restructurant les logements privés, en renforçant son identité commerciale et en créant des lieux remarquables autour de l'économie circulaire (l'ancien couvent des Clarisses) ;
3. Étendre le parc Brondeloire pour en faire un grand espace de loisirs allant de la résidence Bell à la gare, connecté à la rue de l'Épeule et s'inscrivant dans la trame verte et bleue de Roubaix ;
4. Ouvrir le quartier, dans toute sa profondeur, au reste de la ville par la restructuration complète des espaces publics, la création de centralités et leur connexion au parc étendu.

La mise en œuvre de ces objectifs nécessite de porter une action globale impliquant :

- D'agir sur la dynamique commerciale afin de retrouver une vraie dynamique commerciale de qualité et de proximité
- D'apaiser les usages de la rue de l'Épeule et de redonner de la respiration à l'espace public
- D'agir sur l'emploi et d'accompagner les dynamiques socio-économiques en cours telles que celle du site Roussel et celle du couvent des Clarisses, deux sites dont le NPRU concourt à la remise en mouvement.
- De créer un vrai parc qui donne envie aux habitants des alentours de s'y rendre pour s'y détendre et disposer d'espaces verts qualitatifs et confortables
- De changer l'image et l'attractivité du quartier en agissant sur la mauvaise qualité de l'habitat et son inadéquation aux normes actuelles d'habitabilité.

Ainsi le NPRU de Roubaix, sur le territoire de l'Épeule porte pour ce faire une stratégie de développement de polarités :

- Équipementière au sud en lieu et place de l'îlot des Ogiers et du triangle
- Commerciale autour de la rue de l'Épeule et de la place Vandermeiren
- Culturelle & commerciale au nord autour de la place de l'Abreuvoir

Cette stratégie est complétée :

- Par une requalification forte des espaces publics et verts visant à restructurer et étendre le parc Brondeloire tout en l'intégrant au cœur du quartier par une forte tonalité végétale sur les places publiques
- Par une intervention structurelle sur le patrimoine bâti, social et privée qui vise d'abord à réhabiliter le parc existant et à en démolir une partie afin de redonner de l'attractivité à la globalité du quartier.

14.2.2.2 B/ Vision globale du NPRU et de ses objectifs

Au-delà de l'objet même de l'actuelle enquête qui cible les ilots dont la maîtrise publique est une condition de réussite du projet de renouvellement urbain, il importe d'appréhender le projet dans son ensemble. En l'espèce, le NPRU de l'Épeule porte avant tout une action de réhabilitation du patrimoine bâti. Le programme global de travaux prévu en matière de réhabilitation dans le cadre du NPRU est particulièrement important ; que ce soit en terme de logements sociaux et privés réhabilités ou que ce soit en termes de commerces restructurés.

Le nombre de démolition peut sembler important. Toutefois, il convient de regarder ces éléments par rapport au programme de réhabilitation. En effet, 417 logements sont prévus en démolition pour l'Épeule (dont 15 commerces). Le programme de réhabilitation sur l'Épeule concerne, quant à lui, 467 logements et 15 commerces. Les aides à la réhabilitation dans le cadre de l'OPAH RU (Graal) sont aussi déployées massivement et vont permettre d'inciter les propriétaires qui le souhaitent à réhabiliter leur bien. Cette aide peut aller jusque 80% des travaux selon des conditions de ressource. C'est là l'un des enjeux du NPRU que de prendre appui sur l'initiative privée et en premier lieu, les habitants et usagers du quartier. **La redynamisation du patrimoine habité passe de ce fait en premier lieu par la réhabilitation si possible sans maîtrise publique.**

L'ensemble du projet de l'Épeule dans le cadre du NPRU est évalué à 147 Millions d'euros. Le financement de ce volet est assuré par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine à la hauteur de 36%, la Métropole Européenne de Lille 23%, les Bailleurs Sociaux 19%, la Ville de Roubaix 14%, la Région et autres financeurs à la hauteur de 4% chacun. En complément, l'Établissement Public Foncier Hauts de France apporte une aide importante sous la forme de prix de cession bonifié sur l'ensemble du NPRU de Roubaix.

De la même manière le projet urbain porte l'ambition d'accompagner le développement économique du secteur. Ainsi au-delà du redéveloppement du couvent des clarisses, l'usine Roussel est en train de retrouver un nouveau souffle économique avec une logique inclusive (créer du développement économique qui reste accessible aux habitants de Roubaix et de l'Épeule en particulier, école EPIC, cluster du textile, Retour de Phildar, Résilience etc...). L'objectif poursuivi est d'accompagner cette capacité productive et ce nouveau souffle pour l'activité.

De ce fait, l'objet du projet n'est pas de proposer des démolitions uniquement en raison du caractère insalubre des logements comme c'est le cas pour certaines opérations en Résorption d'Habitat Insalubre. Même si le NPRU interviendra sur les biens les plus dégradés, certaines interventions s'explicitent par les enjeux urbains. En effet, le projet vise un retour d'attractivité et une réelle amélioration durable du cadre de vie ce que n'ont pas permis les projets précédents.

L'enjeu est bien celui d'un projet global s'appuyant sur les atouts du secteur, visant un changement d'image par son désenclavement et sa connexion aux secteurs limitrophes (Ville de Croix, Parc Barbieux, rue des Arts et boulevard Montesquieu), par la modernisation de son habitat afin de lui permettre d'attirer de nouveaux usagers. Une réelle qualité commerciale et du cadre de vie existe au nord de la rue des Arts en direction de la gare. Il s'agit ici de permettre à cette dynamique de s'étendre vers le sud. Cela suppose de porter une opération d'envergure qui permette de faire respirer la ville, de la faire dialoguer avec les quartiers voisins. Il n'est pas question de faire table rase des formes urbaines de l'Épeule mais leur donner un nouvel avenir basé sur les atouts existant. Cela implique néanmoins des interventions lourdes notamment au cœur de certains ilots dont l'emprise au sol est bâtie parfois jusque 80% conférant à l'habitat existant un caractère non attractif pour les générations futures.

14.2.2.3 C/ Précisions quant à l'enjeu de redynamisation de la rue de l'Épeule

L'un des objectifs poursuivis par le projet est de redynamiser l'attractivité de la rue de l'Épeule, artère commerciale d'envergure. En effet, commercialement, la rue manque de dynamisme en particulier sur sa partie au sud. De même, en matière d'habitat le marché immobilier du secteur est fortement déprécié vis-à-vis des rues limitrophes en particulier le patrimoine de courée dont la valeur immobilière est estimée par la direction de l'immobilier de l'État (DIE) à un niveau nettement plus bas que le patrimoine de pourtour d'ilot.

En l'état l'offre commerciale existante est peu qualitative et dégradée, en particulier au sud de la rue. Le nombre d'immeubles de commerces vacants s'accroît. Afin de casser cette spirale, les porteurs de projet font le choix d'une intervention publique ambitieuse passant par la maîtrise publique mais également l'incitation à la réalisation de travaux. Cette intervention permettra de dissocier logements à l'étage et activité de RDC. Elle permettra également de retravailler l'offre commerciale afin de développer le commerce de proximité plutôt que l'offre de moyenne surface spécialisée fortement représentée à l'Épeule ainsi qu'aux alentours de Roubaix.

La redynamisation et la consolidation de la fonction commerciale de la rue de l'Épeule et l'un des objectifs du NPRU. Il s'agit d'intervenir afin de permettre aux commerces de cette rue de se développer afin que les usagers disposent d'une offre de commerces de proximité de qualité qui concoure au renforcement de l'attractivité commerciale de ce territoire ainsi qu'à la qualité du cadre de vie. Pour ce faire, les commerçants qui souhaitent développer leur activité bénéficieront d'un accompagnement adapté. Chaque situation étant différente, chaque projet est accompagné individuellement combinant les

compétences de la SPLA La fabrique des quartiers en charge de la concession et de la Ville de Roubaix compétente en matière de gestion commerciale. Ainsi la SPLA La fabrique des quartiers accompagnera la droguiste qui souhaite cesser son activité mais cherchera également à proposer l'installation d'un(e) remplaçant(e). L'objectif visé est d'anticiper les futures vacances commerciales afin d'assurer pendant et après le projet une rue dynamique.

Parallèlement, les études habitat réalisées en phase préparatoire ont permis de cibler les îlots les plus en dépréciation ainsi que les îlots prioritaires d'intervention. Ces études ont mis en exergue l'enjeu d'une revalorisation nécessaire du patrimoine bâti, en portant une action volontariste sur les fronts visibles de l'espace public, combinée avec le développement d'îlots de fraîcheur en cœur d'îlot. Ceci afin de redonner de l'attractivité et de la valeur à ce patrimoine roubaisien aujourd'hui déprécié.

Enfin, le troisième axe de redynamisation de la rue porte sur l'apaisement de l'espace public. Projetées comme un prolongement du parc Brondeloire, les places (abreuvoir, Vandermeiren et parvis sud) constituent des polarités sur lesquels un espace public fortement végétalisé sera développé. Reliant ces trois places, la rue de l'Épeule constitue la colonne vertébrale du projet. Cette axe doit réussir à combiner les enjeux de circulation piétonne et douce, d'activité commerciale, de desserte transport et de stationnement. Également végétalisée, la rue de l'Épeule deviendra un axe apaisé, sans renoncer pour autant aux dynamiques actuelles.

Mener cette stratégie de transformation urbaine globale, agissant à la fois sur le commerce, le logement et l'espace public, implique de travailler sur l'ensemble de la rue ainsi que sur l'épaisseur du tissu urbain qui la borde. Au-delà du patrimoine souvent dégradé et vétuste, dont l'attractivité a fortement baissé, les courées font partie intégrante de l'épaisseur de la rue de l'Épeule. Leur densification est une condition de réussite du projet global. En effet, l'amélioration du logement en front à rue et les réhabilitations du commerce impose aussi de donner de l'espace derrière le front bâti pour commercialiser les nouveaux logements plus qualitatifs et disposant de jardins. Les surfaces dégagées pourront aussi donner de la qualité aux commerces (terrasses, cours arrière par exemple) sans forcément se reporter en totalité sur la rue de l'Épeule, dont les trottoirs sont particulièrement étroits. Combiner les usages et les intérêts de chacun implique de travailler sur l'épaisseur de dédensifier l'espace et de le végétaliser

14.2.2.4 D/ Précisions quant à l'enjeu d'intervention dans l'habitat privé de courée et son utilité publique

14.2.2.4.1 Un habitat des courées extrêmement variable mais dans l'ensemble mauvais qui implique une maîtrise publique

La qualité des courées est extrêmement variable d'une courée à l'autre, d'une maison à l'autre (7 courées sont concernées dont une complètement abandonnée et déjà maîtrisée - la Cours Emaille). Ainsi, au regard des diagnostics réalisés, même au sein des courées un peu plus qualitatives on trouve des situations individuelles très diverses avec des biens dans des états alarmants. Les diagnostics réalisés ont montré qu'en effet certains biens sont en bon état alors que les autres sont très dégradés. Au vu de la structure bâtementaire, une intervention globale sera nécessaire (toiture commune, chéneaux communs, ...). De ce fait, toute intervention doit être pensée à l'échelle globale d'une courée. Une intervention se focalisant uniquement sur les maisons les plus dégradées d'une courée et pas sur l'ensemble est par nature vouée à l'échec.

14.2.2.4.2 Un habitat des courées porteur d'enjeux de salubrité mais également de fonctionnement et de sécurité

Au-delà des questions techniques, cet habitat dense pose des enjeux de fonctionnement. La situation d'aujourd'hui n'est pas la situation de demain. Par nature privées dans leur gestion pour leur majorité, une courée pourrait se dégrader fortement en quelques années sans aucune maîtrise de la puissance publique, malgré la bonne volonté de certains propriétaires. Cette situation peut persister même si un investissement massif de la puissance publique est produit pour améliorer le quartier (un contrôle de la situation qui échappe complètement à tout à chacun et in fine une intervention publique qui s'avère nécessaire plus tardivement). Cette situation s'est produite de manière récurrente sur Roubaix que les enseignements ont été retirés et ceci explique la détermination de maîtriser les courées et leur accès. Dès lors une maîtrise publique s'avère indispensable afin de porter une action publique durable, pérenne et efficiente.

Par ailleurs, ce patrimoine pose de véritables problématiques d'ordre public. Accessibles du domaine public par des entrées dont les grilles ne restent pas fermées dans le temps, les courées constituent des lieux difficile d'accès pour les forces de l'ordre. Elles constituent également des espaces non accessibles par les engins de secours ce qui ralentit les interventions et peut s'avérer dangereux d'autant que les lieux de vie généralement à l'étage sont desservis par des escaliers étroits n'étant pas aux normes actuelles de sécurité. Cette configuration des lieux ralentit la progression des autres services de secours (SMUR, SDIS, Ambulances, etc.) C'est là un enjeu identifié par les études de sûreté mises en œuvre dans le cadre du NPRU.

14.2.2.4.3 De l'utilité publique de démolir pour préserver

L'intervention publique ne peut pas se faire en site occupé. La durée des travaux entraîne une éviction définitive en application des dispositions de l'article L.314-2 du code de l'urbanisme. Dès lors, l'accompagnement des familles habitant

ce patrimoine s'impose. Le relogement est assuré par le dispositif mis en place par le NPRU. Cet accompagnement permet à la fois de garantir la possibilité de l'action publique mais également de proposer des solutions de logements plus adaptées aux besoins actuels mais également futurs des occupants. En cela, ce dispositif est plus favorable aux occupants que celui prévu par le code de l'urbanisme. En effet, certaines courées disposent d'une occupation majoritairement âgée, pour laquelle ce type d'habitat est peu adapté. Le caractère exigü du bâti, avec des pièces superposées desservies par des escaliers extrêmement étroits ne permettent pas d'intervenir efficacement en cas de nécessité, notamment d'urgence médicale.

La réhabilitation en site occupé n'étant pas possible et le relogement des occupants nécessaire pour garantir une action publique efficace ; plusieurs types d'intervention ont été envisagés :

- La taille et la disposition des maisons font qu'une réhabilitation simple ne permettrait pas d'atteindre un standard d'habitabilité minimal. Très étroit à accès unique partagé avec des pièces desservies par un escalier unique non PMR, ce type de bâti n'est pas compatible avec les normes actuelles de logement décent et confortable.
- Une restructuration couplée, visant à faire de deux bien un bien unique n'est pas non plus envisageable. Le coût de ce type d'opération dans les conditions actuelles mais également l'absence d'espace extérieur individuel ont montré qu'elles étaient impossibles à commercialiser même en accession très sociale. Ce type d'intervention impliquerait également, au vu des règles d'urbanisme, la création de stationnements privatisés nécessitant des démolitions en front à rue pour autoriser le passage des véhicules.
- De même une démolition suivie d'une reconstruction en cœur d'îlot est également vouée à l'échec. En effet l'espace disponible confronté aux règles d'urbanisme en vigueur rend impossible de telles opérations qui par ailleurs ne feraient que venir reproduire un habitat exigü ne répondant pas à l'habitabilité actuelle.

Dès lors le choix de l'action publique s'est porté sur une démolition des cœur d'îlot visant à redonner de la respiration à la ville mais également de l'attractivité aux logements voisins donnant sur l'espace public. La démolition des cœurs d'îlot permettra ainsi de créer des cœurs de verdure connectés à l'espace public et améliorant la valeur des biens immobiliers avoisinants ce qui permettra de les préserver et de les réhabiliter via une action incitative ou publique efficiente.

Cette vocation combinée à l'enjeu d'attractivité de la rue de l'Épeule (cf. supra) permettra la création d'îlots de fraîcheur en cœur de ces d'îlots très denses en lieu et place d'un habitat de courée inadapté aux normes d'habitabilité d'aujourd'hui mais également la préservation du patrimoine bâti de front à rue.

Ce projet rentre par ailleurs en parfaite cohérence avec les autres projets conduit dans la ville (retour en activité des friches, zéro déchet etc.). À noter qu'il y a une ambition forte de réemploi et de minimiser l'impact des démolitions avec la réutilisation des matériaux dans le cadre du NPRU, voir plus largement. Le projet ambitionne aussi de proposer un développement inclusif de l'économie notamment pour le projet Cluster du réemploi et de l'économie circulaire sur les Clarisses et le développement de l'activité autour du site Roussel.

14.2.2.5 *E/ précisions sur certaines autres interventions particulières dont l'utilité publique a fait l'objet de questionnements*

14.2.2.5.1 L'intervention sur l'îlot des Ogiers : objectifs et enjeux

Le projet NPRU vise à développer une polarité équipementière au sud du quartier venant compléter l'offre de service au public déjà existante avec la mairie de quartier et la salle de sport Gernigon. C'est pourquoi le projet prévoit la restructuration de l'école Condorcet, la relocalisation du centre social Nautilus et l'extension de la salle de sport Gernigon ainsi que la transformation du couvent des clarisses en maison de l'Économie Circulaire et du zéro déchet.

Cette polarité nouvelle permettra de favoriser les synergies entre les services au public situés en proximité les uns des autres. En particulier en ce qui concerne les activités sociales, éducatives et sportives, le NPRU viendra développer une offre d'équipements globale contribuant à fournir un service public adaptée et ouverte sur le parc du Brondeloire réaménagé.

Afin de réaliser cette polarité d'équipements il est nécessaire de démolir le demi îlot rue des Ogiers et Épeule pour permettre de créer un parvis dans lequel viendront s'intégrer les nouveaux équipements. Venant ainsi poursuivre l'intervention initiée il y a quelques décennies ; le projet permettra ici de créer une vraie place avec des fonctions bien établies pour assoir la polarité équipementière. La maîtrise foncière est déjà bien entamée via les nombreuses négociations amiables qui ont abouti. À noter que sans attendre les interventions d'ampleur la ville a d'ores et déjà engagé la redynamisation de cette polarité en redonnant vie au couvent de Clarisses par l'implantation d'usages transitoires dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêts.

Le parvis ainsi créé sera fortement végétalisé. En effet ce parvis prolongera le parc Brondeloire. Ceci afin de faire entrer la nature au cœur du quartier de l'Épeule et permettre aux équipements de bénéficier de la proximité du parc pour le développement de leurs activités.

14.2.2.5.2 L'intervention sur l'îlot 4Bis (Façade de la place Vandermeiren sur le rue de l'Épeule) : objectifs et enjeux

Les numéros 110 et 112 de la rue de l'Épeule font parties intégrante d'un demi îlot résiduel. Si ces deux façades présentent un meilleur aspect architectural par rapport aux façades voisines, force est de constater qu'elles ne sont pas identifiées à l'IPAP au PLU3 comme présentant un intérêt architectural suffisant pour bénéficier d'une protection spécifique. De même l'ensemble du reste de l'îlot n'en présente pas spécifiquement. Ce bâti résiduel constitue les restes d'un ancien îlot industriel, d'ores et déjà partiellement démoli, comme en témoigne les façades arrières aujourd'hui sans cohérence architecturale et très dégradées.

L'immeuble au 110 se dégrade et accueille une activité de mécanique automobile peu adaptée au lieu et générant des problématiques pour le voisinage immédiat (bruit, risque de pollution, encombrement du trafic automobile et du stationnement de surface, etc.). À noter que le 112 est déjà propriété publique.

En l'état, ce reste d'îlot bâti empêche la constitution d'une place de marché qualitative. Sa démolition permettra un percement visuel sur la rue de l'Industrie qui donnera directement sur la place. La construction d'une halle de marché en lieu et place permettra de conforter l'activité commerciale et du marché tout en tenant l'alignement de la rue. Bien évidemment cet élément de projet, comme le reste, a été élaboré en lien et en cohérence avec l'ensemble des politiques structurelles du territoire. Ainsi, la Ville de Roubaix travaille notamment le projet de renouvellement urbain dans le respect du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et en cohérence avec le label Ville d'Art et d'Histoire. Le projet a été soumis à relecture de l'ensemble des élus thématiques en charge et est dialogué également avec le ministère de la Culture. Ici également l'aménagement de la future place intégrera un caractère végétal fort afin, de prolonger le parc Brondeloire vers l'intérieur du quartier.

14.2.2.5.3 L'intervention prévue sur la résidence des Trois Arbres : objectifs et enjeux

Nota : Comme le rappelle M. le Commissaire dans son commentaire lié à la contribution N09, M11, M21, M25, Les barres des 3 arbres ne font pas partie du périmètre de DUP Aménagement. Par contre le projet projeté sur la résidence des trois arbres fait partie intégrante de l'étude de l'impact du projet annexé au dossier de la présente enquête. Il apparait donc nécessaire au MO de répondre aux interrogations émises sur ce projet.

Ce projet rattaché dans un second temps au programme de renouvellement urbain porte sur la démolition de 39 logements sociaux (B et C) ; la réhabilitation de 224 logements sociaux, le réaménagement de l'ensemble des espaces extérieurs propriété du bailleur. Ce projet a fait l'objet de réunions publiques spécifiques à la fois d'information pour la démolition afin de présenter les dispositifs d'accompagnement mis en place, et à la fois de concertation sur les enjeux de réhabilitation et de résidentialisation. Ces ateliers qui se sont tenus entre mars et septembre 2023, ont permis au bailleur Vilogia de finaliser le projet qui a aujourd'hui fait l'objet d'autorisations d'urbanisme délivrées et purgées du recours des tiers.

L'objectif recherché par le projet est en premier lieu de réhabiliter ce patrimoine social composé de grands logements traversants. Au-delà le projet ambitionne de redonner un usage au cœur d'îlot en déshérence. Cela passe par la démolition de entrées (39 logements) afin de reconnecter la place Edouard Roussel avec l'école Jules Verne par un cœur d'îlot constituant un îlot de verdure et de respiration mais également de production potagère.

14.2.2.6 F/ Précisions quant à l'enjeu et l'organisation de l'accompagnement au relogement des ménages

La SPLA – la fabrique des quartiers propose un accompagnement par un service spécialisé, aussi bien pour les locataires que les propriétaires occupants. Chaque ménage concerné sera donc accompagné par une chargée de relogement qui restera sa référente durant tout le processus de relogement. Quand les conditions réglementaires sont réunies et en fonction des souhaits exprimés, les occupants deviennent prioritaires pour le relogement dans le parc social.

L'accompagnement se poursuit tout au long des procédures d'acquisitions, par voie amiable ou d'expropriation, afin de trouver une solution adaptée pour chaque ménage. Le projet de relogement est construit et personnalisé selon les spécificités, les souhaits, les ressources, de chaque ménage, en tenant compte de la composition familiale ou encore des problématiques de santé.

La construction du projet se fait avec chaque membre du foyer, si des décohabitations sont à traiter, elles bénéficieront des mêmes avantages (accompagnement et prise en charge financière au moment du déménagement).

L'accompagnement au relogement mène à un relogement définitif. Si les ménages accompagnés expriment le souhait de rester dans le quartier, un relogement dans ce sens est recherché. La fabrique des quartiers n'impose pas le lieu du relogement.

Le relogement peut conduire les propriétaires occupants à devenir locataires. Il est important de rappeler que ces projets de relogements sont conduits sur la durée, et sont faits conformément aux choix des propriétaires. Ces évolutions de propriétaires à locataires résultent de différentes situations :

- Maisons qui sont devenues inadaptées au vieillissement et/ou au handicap (seul le RDC est utilisé);
- Ménages en situation de surendettement du fait de leur statut de propriétaire, pour lesquels un déménagement dans le parc social est l'occasion d'assainir leur situation financière;
- Ménages qui n'ont plus les moyens d'entretenir leur logement, qui est devenu inconfortable ou dégradé;
- Ou tout simplement choix de changer de mode de vie et/ou de lieu de vie.

Le départ vers un logement en location, pour ceux qui font ce choix, constitue une amélioration de leur situation. Dans tous les cas, l'objectif visé est de trouver et proposer une solution de relogement qui ne mette pas le ménage dans une situation financière inconfortable. Une vigilance particulière est apportée sur le taux d'effort (coût du logement) du futur locataire, qui ne peut pas dépasser 30% des ressources du ménage (si le rachat est compliqué, l'objectif sera de travailler sur du parc social adapté et le moins onéreux possible).

Il est rappelé au besoin que chaque propriétaire est indemnisé du fait de l'expropriation.

Ces indemnités couvrent la valeur vénale du bien, et les autres préjudices subis du fait de l'expropriation (déménagement, perte de jouissance, perte de fonds de commerce, perte de loyers, etc.) A défaut d'accord amiable entre l'expropriant et l'exproprié, le Juge de l'Expropriation détermine le montant des indemnités de façon impartiale. L'expropriant ne peut pas entrer en jouissance des biens expropriés tant qu'il n'a pas versé les indemnités, ou le cas échéant les avoir consignés à la caisse des dépôts et consignations au seul profit des expropriés ou leurs ayants-droits.

15 CONTRIBUTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Contribution N° CE01 du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été invité à rencontrer, le vendredi 22/11/2023, plusieurs propriétaires et résidents de la courée LEPERS, située au 95 rue de l'épaule. Plusieurs d'entre eux l'ont sollicité pour visiter l'intérieur de leur logement.

Les quelques logements visités ont permis de constater que l'intérieur est souvent aménagé de façon rigoureuse, avec des fenêtres PVC à double vitrage, des installations électriques, la plupart du temps aux normes, les jardins sur les parties arrières, des espaces de vie réduits mais confortables, des chauffages de plusieurs types (charbon, électricité, granulés, chauffage central, qui maintiennent les logements hors humidité et salubres, ainsi que des panneaux solaires. Un des logements visités est à refaire complètement avec un objectif de location.

Certes ces résidences sont de tailles modestes, mais permettent des conditions d'existence correctes et suffisantes. L'insalubrité et l'indignité ne peuvent qualifier la majorité des habitats visités. L'esprit de convivialité entretenu dans les rapports de voisinage, dénote une cohésion résidentielle entre les habitants de cette courée. Ils ont indiqué recevoir parfois des visiteurs, curieux de découvrir cet aspect du patrimoine historique préservé de ces courées.

Campé sur une position de refus, face au projet de démolition de leur courée, ils manifestent avec détermination, leur souhait de préserver leur lieu de vie, tout autant que le patrimoine qu'il représente.

Questions du commissaire enquêteur

Face à un dilemme Social et historique, la disparition complète de ces courées, est en quelque sorte une double peine pour la ville et son patrimoine, et pour les habitants qui perdent leurs racines sur un territoire où beaucoup auront vécu avec leurs enfants, une longue partie de leur existence.

Est-il envisageable de préserver une (ou plusieurs) de ces courées, les mieux équipées, les plus représentatives, les plus conformes aux règles d'urbanisme, en adéquation avec les règles du PLUi, et aux exigences du SDIS, dès lors que leur conservation ne modifierait en rien l'apparence du bâti foncier qui les englobe ?

Comment les résidents pourront ils s'intégrer dans un secteur où tout leur mode de vie sera modifié : lieux d'approvisionnement alimentaire, voisinage, commodités de transport pour des personnes âgées, accès aux soins médicaux pour les personnes malades, méconnaissance du nouveau voisinage, âge de la nouvelle population, isolement de leur ancien voisinage, problèmes socio-générationnels, accueil ?

Commentaire du MO :

Il convient de prendre note que le patrimoine de courée présent sur le territoire de la commune de Roubaix ne se limite pas aux seules courées présentes dans le périmètre d'enquête. Loin s'en faut ce patrimoine est fortement présent dans différentes parties de la ville. En cela le projet présenté en enquête ne porte nullement atteinte à la ville et à son patrimoine. Les cours Six et Remery constituent des exemples préservés de ce patrimoine.

Il convient également de noter que ce patrimoine présente de difficultés de fonctionnement importantes en particulier dans le cas des cours en impasse avec des accès très étroits comme c'est ici le cas. Accessibles du domaine public par des entrées dont les grilles ne restent pas fermées dans le temps, ce type de courées constituent des lieux difficile d'accès pour les forces de l'ordre. Elles constituent également des espaces non accessibles par les engins de secours ce qui ralentit les interventions et peut s'avérer dangereux d'autant que les lieux de vie généralement à l'étage sont desservis par des escaliers étroits n'étant pas aux normes actuelles de sécurité. Cette configuration des lieux ralentit la progression des autres services de secours (SMUR, Ambulances, etc.) C'est là un enjeu identifié par les études de sûreté mises en œuvre dans le cadre du NPRU. En l'état, aucune des courées intégrées à la présente enquête ne respectent les règles d'urbanisme actuelle et ne répondent aux exigences d'accessibilité du SDIS.

Concernant la question d'une préservation partielle, Il apparaît au MO que seule une approche intégrée et globale permettra d'atteindre l'objectif de retournement d'image et de retour en attractivité visé. Ainsi l'abandon de certaines parties du projet viendrait inéluctablement limiter voire empêcher le retournement global d'image et favoriser une mise en échec des objectifs principaux du projet. C'est d'ailleurs l'une des raisons de l'échec de certaines politiques antérieures mises en œuvre sur le secteur. Il convient par ailleurs de s'interroger sur l'enjeu d'une préservation partielle. En effet, cela a été rappelé l'intervention publique même à visée conservatoire ne pourrait se réaliser en site occupé et nécessiterait le relogement de ses occupants actuels. Dès lors il convient de s'interroger sur l'intérêt d'une conservation. En effet vu la configuration actuelle une réhabilitation sans restructuration ne permettrait pas d'atteindre un standard d'habitabilité minimale et impliquerait une déstructuration des façades rue de l'Épeule pour respecter les règles d'urbanisme et du SDIS. De même une démolition suivie d'une reconstruction en cœur d'îlot serait vouée à l'échec au regard des règles d'urbanisme en vigueur. Vu la configuration de ces courées, vu les accès par très exigus, vu le souhait du MO de préserver les façades donnant sur la rue de l'Épeule, le seul choix possible apparaît être celui d'une démolition des cœur d'îlot visant à redonner de la respiration à la ville mais également de l'attractivité aux logements voisins donnant sur l'espace public. La démolition des cœur d'îlot permettra ainsi de créer des cœur de verdure connectés à l'espace public et améliorant la valeur des biens immobiliers avoisinants ce qui permettra de les préserver et de les réhabiliter via une action incitative ou publique efficiente.

Plus particulièrement concernant la cours LEPERS, le MO souhaite préciser que l'îlot sur lequel est située la cour a d'ores et déjà connu plusieurs interventions qui se sont avérées plutôt réduites et éparées sans permettre de pérenniser ce bâti.

Dans les années 2000, une dégradation importante du cadre de vie de certaines courées et l'état du bâti avaient engendrés à l'époque une intervention publique avec une partie de démolitions et de rachats/réhabilitations autour des années 2000. Ces interventions se sont avérées largement insuffisante pour réellement insuffler un retournement durable et stopper la déqualification de la rue sur ce secteur, et d'une manière générale, du quartier de l'Épeule. Côté impair de la cours Lepers, la démolition de la cours Laureys a permis une distribution d'espace verts et permis de redonner un début de qualité à certaines maisons de la rue de l'Industrie en retrouvant une façade arrière et un jardin. Ainsi dans le projet de l'époque, à la marge, des jardins ont pu être redistribués comme pour 6 maisons côté impair de la courée Lepers. Si ceci a probablement permis une amélioration partielle et extrêmement localisée, ceci reste bien insuffisant et n'a pas permis d'engager le dynamisme escompté initialement. À noter également qu'une partie de la cours Blasin et Heuls sont aussi été déjà partiellement démolis sans réellement apporter une amélioration de qualité du cadre de vie.

Pour ce qui est de la façade paire de la cours Lepers ainsi que Heuls et Blasin, on observe en revanche une densité très forte qui empêche toute velléité d'une intervention partielle dans le diffus – au risque d'engager des opérations coûteuses sans avoir de possibilité d'espérer un retournement réel et durable de l'îlot. Si des espaces verts privés ou publics ne viennent pas agrémenter les maisons en front à rue de l'Épeule il sera difficile d'obtenir un réel bon en avant qualitatif au niveau de la rue de l'Épeule. De plus, la compacité du bâti entre les 3 courées empêche une intervention partielle (mur mitoyen entre Heuls et Lepers).

D'une manière générale, les projets partiels de réhabilitation des courées ont montré leurs limites quant à leur capacité de garantir une pérennité des investissements publics. Ils sont en effet dans l'incapacité de permettre l'adaptation des logements tant vers les normes d'habitabilité actuelles que vers un habitat adapté au vieillissement des habitants en place. Ainsi les salles d'eaux situées à l'étage s'avèrent bien souvent problématiques à terme.

L'intervention publique projetée dans le cadre du NPRU, d'un niveau sans égal avec les programmes réalisés précédemment, se doit de porter un projet capable d'enrayer la spirale de dégradation de façon durable et d'offrir un véritable retournement du quartier sur le long terme.

Enfin, pour certains habitants, le NPRU peut constituer une occasion d'anticiper une relocalisation dans un logement plus adapté sans forcément être incompatible avec une conservation des liens avec le quartier (relogement à proximité), même si cela peut paraître anticipé par rapport à ce qui était initialement prévu.

Les 6 propriétaires occupants de la courée qui ont apportés une contribution seront accompagnés avec un maximum d'attention pour permettre de retrouver un bien équivalent / une indemnité qui soit à la hauteur de la valeur des biens. La voie amiable est largement privilégiée. À noter que 2 propriétaires ont d'ores et déjà profité de l'opportunité de vendre leur bien dans la courée LEPERS (20% de maîtrise publique à l'heure actuelle).

Le MO porte une attention particulièrement forte et a conscience des difficultés que représente un tel projet. Des solutions innovantes et ambitieuses ont su être trouvées dans le cadre du PNRU 1 et du NPRU en cours. Malgré les difficultés, une partie importante des habitants relogés se retrouvent ainsi satisfaits des relogements effectués avec le recul sur leur nouvelle localisation. C'est l'objectif qui est visé dans le cadre de cette opération.

Contribution N° CE02 du Commissaire enquêteur***NOTA : Le couvent des Clarisses n'est pas concerné par la DUP***

Le couvent des Clarisses, que les sœurs ont quitté en 2008 a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques en 2010.

Cet ancien couvent devient la maison du zéro déchet et de l'économie circulaire, et serait plus visible suite à la démolition de l'îlot de la rue des OGIERS.

Le cône de vue qui serait ouvert par cette aménagement foncier, laisserait apparaître le mur d'enceinte en briques, sauf à repenser l'architecture de ce mur, avec l'accord de l'ABF.

Le CE a eu l'opportunité de visiter l'intérieur du couvent, avec le maire, Mr DELBEKE, et a pu constater l'ampleur des travaux que ce monument nécessitera afin de limiter, les dégâts naissants, engendrés par l'humidité sur les murs intérieurs, la dégradation des chéneaux et des toitures...

Un plan de réhabilitation des bâtiments est-il prévu ? Quid de l'apparence du mur d'enceinte ?

Commentaire du MO

La Maison de l'Économie Circulaire et du Zéro Déchet (MECZD) prend place sur le site du Couvent des Clarisses. Ce site, construit en 1874, perd toute dimension religieuse en 2009 et est racheté par la Ville.

Depuis 2019, le couvent est occupé transitoirement par l'association Zerm qui, étant titulaire d'un marché de recherche, a pour mission d'expérimenter à petite échelle la rénovation du bâtiment avec des méthodes frugales faiblement consommatrices de matériaux et/ou utilisant des matériaux réemployés. L'objectif est de commencer à tester des premières hypothèses d'animation et de rénovation de bâtiment et de poser la première pierre du futur lieu « totem » de l'économie circulaire.

Ce lieu « totem » a pour objectif de devenir un « cluster » de l'économie circulaire, c'est-à-dire un lieu où les différents acteurs du secteur du recyclage, de la réutilisation, et du réemploi se retrouvent et trouvent des solutions aux problématiques inhérentes au territoire de Roubaix :

- Un contexte général de réduction du stock et de hausse des prix des matières premières (Pétrole, Métaux, Énergie, etc.)
- Une population à faible revenu qui pourra d'autant plus profiter de ce genre d'initiatives à bas coût dans la mesure où elle est déjà privée d'un certain nombre de commodités.

Pour cela, la MECZD a vocation à être un lieu où :

- Les occupants sont des acteurs de l'économie circulaire ;
- Les occupants pratiquent l'économie circulaire et le zéro déchet au quotidien au sein du lieu ;
- Les travaux de réhabilitation ont été réalisés dans une logique d'économie circulaire.

Ce projet dispose de financements de la part de plusieurs partenaires : ANRU à hauteur de 425 000 euros, la région à hauteur de 500 000 euros, le fonds de dotation politique de la ville à hauteur d'environ 1 700 000 euros. La ville a également réussi à obtenir 3 millions d'euros de subventions dans le cadre du Fonds verts.

La ville de Roubaix va désigner sa maîtrise d'œuvre dans les prochains mois. Le sujet de l'ouverture du couvent des Clarisses sur la nouvelle place du quartier sera étudié en dialogue avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Des premiers travaux liés à la suppression des pathologies évolutives du couvent seront réalisés dans les prochains mois, la réhabilitation globale devrait être réalisée à compter de 2026.

Par ailleurs, les démolitions de l'îlot des Ogiers et du supermarché du Triangle permettront de recomposer un nouvel îlot équipementier autour de l'extension de l'école Condorcet et du centre social nautilus. Ces équipements viennent répondre à un déficit important de la ville de Roubaix en équipements publics, ville où par ailleurs la population des moins de 30 ans représente 30% de la population. La création de ces équipements vient conforter la centralité de quartier en face de la mairie de quartier ouest initiée lors du premier programme de rénovation urbaine.

Contribution N° CE03 du Commissaire enquêteur

Le supermarché TRIANGLE, lieux de commerce pour la vente de produits locaux et halal permet aux habitants du quartier de s'y approvisionner. Si son départ permet de créer une place proposée à la végétalisation, et a un espace de vie, et à permettre la création d'une voirie de prolongement de la rue du BRONDELOIRE vers la rue des OGIERS, sa suppression constitue un handicap, pour les clients locaux qui ne peuvent se déplacer facilement (personnes âgées ou handicapées). Une solution de remplacement existe-t-elle ?

Commentaire du MO

Aider le commerce de proximité pour les habitants rue de l'Epeule et renforcer la dynamique commerciale de la rue constituant des enjeux majeurs pour renforcer l'attractivité du quartier.

Le territoire de Roubaix et notamment le quartier de l'Epeule dispose d'une offre de grande et moyenne surface très fortement présente à 5 mn de voiture. Avec une moyenne de 1,5 m² de commerce alimentaire en grande ou moyenne surface par habitant à 5 mn en voiture, la Ville de Roubaix est sur-dotée et atteint des niveaux bien supérieurs que ceux retrouvée sur les agglomérations de Lyon ou de Bordeaux par exemple (1m²/hab.). Dans ce contexte les études mise en œuvre dans le cadre du NPRU ont mis en évidence que l'offre commerciale présente apparaissait surdimensionnée au regard du potentiel disponible et de l'environnement concurrentiel des centres commerciaux périphériques.

À contrario l'offre de bouche de type commerce de proximité reste très fragile et concentrée sur quelques artères comme Jean Baptiste Lebas et la rue de l'Epeule. La rue de l'Epeule avec ses 105 cellules commerciales et l'un des plus grands marchés alimentaires au nord de Paris ; constitue l'un des principaux axes commerciaux de Roubaix, dont la dynamique est fragile et que le NPRU ambitionne de conforter.

L'offre commerciale du triangle vient ici en doublon de l'offre déjà existante sur la rue qui préexistait à l'implantation du magasin en 2013 et qui dispose de boulangeries, de boucheries halal et non halal, d'épiceries et de primeurs. Par ailleurs, les études réalisées ont montré qu'elle ne jouait pas pleinement son rôle de locomotive alimentaire, du fait d'une offre spécifique.

Le NPRU ne prévoit donc pas la construction d'une nouvelle moyenne surface mais bien de travailler au renforcement de l'offre présente dans les cellules commerciales de la rue. Le projet prévoit également le développement d'une halle de marché afin de mieux combiner l'offre entre commerces de proximité et marché hebdomadaire. Enfin, La place et les équipements prévus lieu et place du triangle constitueront en revanche un véritable facteur d'amélioration pour les habitants et pour l'attractivité commerciale du quartier.

Contribution N° CE04 du Commissaire enquêteur

Certains propriétaires louent leur immeuble dans un but commercial, et sont liés à leur locataire au travers d'un bail commercial de location, qui ne peut être dénoncé que pour un motif légitime et sérieux. Pourquoi cet aspect juridique d'arrêt des baux commerciaux n'a pas été porté à leur connaissance, lors de l'envoi par L'EPF des fiches de renseignement à retourner au MO ?

Commentaire du MO

Dans le cadre de l'enquête publique de la demande d'utilité publique et parcellaire, l'EPF a transmis un courrier de notification aux propriétaires concernés. Dans ce courrier il est mentionné les seules obligations concernant les locataires au stade de l'ouverture d'enquête :

« MISE EN DEMEURE POUR DENONCER LES LOCATAIRES : Conformément aux dispositions de l'article L.311-2 du code de l'expropriation, le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

L'arrêt des baux résulte des étapes ultérieures de la procédure, l'ordonnance d'expropriation ayant pour effet d'éteindre tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés, conformément à l'article L 222-2 du code de l'expropriation :

« L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Il en est de même des cessions amiables consenties après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge, des cessions amiables antérieures à la déclaration d'utilité publique.

Les inscriptions de privilèges ou d'hypothèques éteints par application des dispositions mentionnées ci-dessus sont périmées à l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la publication de l'ordonnance d'expropriation devenue irrévocable, de l'acte de cession amiable passé après déclaration d'utilité publique ou de l'ordonnance de donné acte d'une vente antérieure à la déclaration d'utilité publique. Cette péremption ne peut être constatée à la publicité foncière que sur justification, par tout intéressé, du caractère irrévocable ou définitif des procédures susmentionnées emportant extinction des droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquisitions réalisées dans les conditions prévues aux articles L. 152-2 et L. 213-5 du code de l'urbanisme. »

Contribution N° CE05 du Commissaire enquêteur*Cessations des commerces et cellules inutilisées*

Les magasins fermés ou l'activité commerciale s'est arrêtée constituent dans leur ensemble, une friche commerciale inexploitée.

Serait-il envisageable d'utiliser le levier financier de la taxation, de façon à inciter les propriétaires qui ne veulent pas vendre leur propriété, à céder ces magasins pour l'implantation de nouveaux commerces adaptés uniquement, de façon à leur redonner une activité commerciale dans l'artère principale de l'ÉPEULE ?

Commentaire du MO

Sur l'ensemble des 12 commerces vacants de la rue de l'Épeule situés à l'intérieur du périmètre du NPNRU Roubaix quartiers anciens :

- 3 immeubles sont ciblés en démolition pour création d'équipement ou d'espace public par la présente DUP Aménagement (dont un acquis)
- 1 immeuble est ciblé en démolition reconstruction par la présente DUP Aménagement
- 2 immeubles sont ciblés en réhabilitation par la présente DUP Aménagement (dont un acquis)
- 1 immeuble est ciblé en réhabilitation et préalablement acquis par la puissance publique
- 4 immeubles sont ciblés par une DUP Travaux

La présente DUP Aménagement portée par la MEL et l'EPF opérera de façon synergique et coordonnée avec une DUP Travaux (levier coercitif) et une OPAH-RU (levier incitatif) ayant pour objectif d'améliorer la qualité bâtementaire des commerces et des logements du quartier de l'Épeule. Les différentes DUP, vont permettre à la puissance publique d'acquérir des immeubles avec RDC commerciaux sur la rue de l'Épeule, d'assurer une réhabilitation de qualité et de garder ensuite en gestion ces immeubles après leur commercialisation pendant 9 ans. Ainsi, en réalisant les travaux sous notre maîtrise d'ouvrage et en se rendant propriétaire d'un certain nombre de fonds de commerce il sera possible de réintroduire une diversité commerciale sur le secteur, de recréer des accès indépendants commerce/logements (fonctionnement plus moderne des immeubles) et de recréer des logements aux étages.

Pour rappel, la maîtrise des immeubles situés en entrée de courée ont une importance stratégique pour les travaux de démolition des cœur d'ilot ce qui justifie leur intégration à la présente DUP Aménagement. Le reste des immeubles cumulant des critères tel que l'état du bâti, la vacance ou la sur-division seront ciblés par une Opération de Restauration Immobilière. Les propriétaires seront donc dans l'obligation de faire les travaux mais seront accompagnés dans les démarches et subventionnés.

La démolition de commerces fermés en vue d'éclaircir et de densifier l'artère principal de l'ÉPEULE générerait une forme de mitage territorial. Les dents creuses qui en résulteraient ne vont pas dans le sens recherché par les PLU, à limiter l'étalement urbain en utilisant ces dents creuses pour la reconstruction. Les commerces fermés seront-ils remplacés par d'autres commerces ?

Parmi les immeubles de la rue de l'Épeule ciblés par la présente DUP Aménagement, il existe trois filières de recyclage :

- La réhabilitation (des logements et des cellules commerciales), qui concerne tout le front à rue de l'Épeule sur les ilots EP-01, EP-02 et EP-05
- La démolition reconstruction (avec une cellule commerciale) pour les immeubles adressés au 128-130 rue de l'Épeule dont le gabarit ne correspond pas à celui de la rue
- La démolition pour création d'équipements publics (EP-08)
- La démolition pour création d'espace public (EP-4b)

Le programme de renouvellement urbain (NPNRU) ne créera aucune dent creuse que ce soit sur la rue de l'Épeule ou sur le reste du secteur. Conformément aux recommandations de l'ABF, le front à rue des ilots dont la forme originelle persiste (EP-01, EP-02, EP-04, EP-05 et EP-09) sera maintenu par des réhabilitations ou ponctuellement, quand la forme ou la qualité du bâti existant n'est pas adéquate, par des démolitions reconstructions.

Concernant les ilots dont le contour n'est à ce jour plus intègre (EP-4B, EP-08), leur démolition complète ne créera pas de dent creuse mais bien :

- Un nouvel espace public de qualité permettant le maintien et l'amélioration de l'activité économique du secteur (nouvelle halle de marché)
- Un nouvel ilot bâti offrant des équipements publics aux habitants du quartier (centre social et école)

À l'exception donc des ilots EP-4B et EP-08, les cellules commerciales acquises seront réhabilitées ou reconstruites pour répondre aux besoins actuels des commerçants (surface, accès, sécurité) et commercialisées.

15.1 RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉS

Un rapport d'Enquête Publique et deux AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉS seront rédigés par le commissaire enquêteur suite aux réponses du Maître d'ouvrage développées ? dans son mémoire en réponse à ce PV de synthèse :

- Un rapport d'avis et conclusions motivés concernant l'**enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique**, encadrant l'expropriation des biens des propriétaires,
- Un rapport d'Avis et conclusions motivés concernant l'**enquête parcellaire**, enquête contradictoire laissant la parole aux propriétaires de ces biens quant à leur estimation par l'EPF

Ces deux avis et conclusions motivés constituent les tomes **3** et **4** de ces enquêtes conjointes. Ils seront mis à disposition du TA de LILLE au format numérique et remis aux format papier et numérique, en préfecture du nord, selon la demande de Mr le président du tribunal administratif, dans le délai réglementaire de 1 mois suivant la clôture de l'enquête.

16 ANALYSES GLOBALES SUR LES ENQUÊTES CONJOINTES

Que ce soit sur les registres papiers ou les registres dématérialisés, par écrit ou par oral, par lettre close ou lettre ouverte à l'attention du CE, le nombre de contributions reçus est relativement faible en regard du nombre de logements concernés par l'Utilité publique attendue pour l'expropriation.

Le tableau ci-dessous donne une image de la participation

PARTICIPATION ÉCRITE/ORALE, COURRIERS, EN PERMANENCES

PERMANENCE	DATE	NOMBRE VISITEURS	PASSAGE ASSO.	CONTRIBUTION ECRITE/ORALE	COURRIER DEPOSES	DUP	PAR
Permanence 1	14/11/23	5	1	3	7	X	
Permanence 2	22/11/23	3	1	2		X	
Permanence 3	02/12/23	3	1	3		X	
Permanence 4	08/12/23	4	2	3	3	X	
Permanence 5	16/12/23	10	2	3	5	X	
TOTAL		25		14		X	

Plusieurs contributions ont été déposées pendant et hors permanences. (Courriers ou notes) Toutes sont agrafées au registre de DUP.

À noter que chacune des 5 permanences durait 3 heures, que les dates et horaires de ces rencontres étaient affichés pendant toute la durée de l'EP sur les avis accrochés sur les murs du quartier.

17 CONSULTATION DES REGISTRES NUMÉRIQUES, STATISTIQUES**17.1 CONSULTATIONS PAR INTERNET**

Un certain nombre de « visiteurs » ont consulté les registres dématérialisés, dans le but de rechercher les informations concernant leurs biens, et le devenir de ces biens. Les textes les plus clairs ont quand même leur part de secrets, et les particuliers ne comprennent pas tout le temps la nature des interventions envisagées dans le projet.

L'avantage des permanences en mairie de quartier, était bien sûr de permettre au public de rencontrer un vis-à-vis pour pouvoir échanger avec lui. Cependant, quelques informations reçues laissent entendre, que le terme « commissaire » inquiète parfois les habitants, dès lors habités d'une certaine réticence à venir rencontrer ce commissaire qui n'est en rien homme de loi, si ce n'est au porter à connaissance de celle-ci, dans le but de les renseigner.

17.2 TÉLÉCHARGEMENTS DE DOCUMENTS

Les registres dématérialisés autorisent les visiteurs à télécharger les documents du dossier d'enquête, permettant à chacun de consulter tout à loisir, ces documents. Les seules limites existantes sont celles de l'accès au net (encombrements des réseaux), et celles du temps à passer pour les téléchargements, liées aux vitesses de transfert des documents (vitesse de la fibre ou des réseaux cuivre)

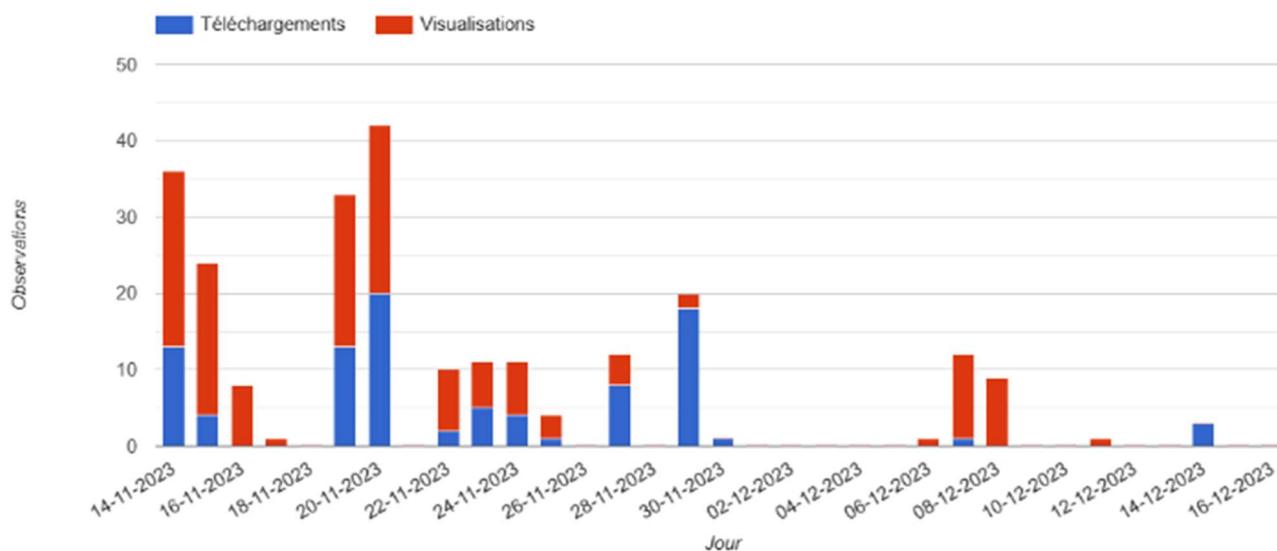
17.3 CHIFFRES AUTOUR DES REGISTRES DÉMATÉRIALISÉS

Quelques chiffres indicateurs de l'orientation et de la densité des visites dans les registres numériques.

	REGISTRE DUP		REGISTRE PARCELLAIRE		TOTAL
	Nbre	% du total	Nbre	% du total	
VISITEURS	61	70%	26	30%	87
VISITES	140	74%	49	26%	189
OBSERVATIONS	41	58%	30	42%	71
TELECHARGEMENTS	93	53%	76	47%	175
VISUALISATIONS	146	58%	103	42%	249

On perçoit clairement l'intérêt principalement orienté vers la DUP, vers laquelle se tournaient prioritairement les visiteurs, en vue de mieux connaître le dossier, de pouvoir s'exprimer sur un sujet majoritairement abordé, des démolitions des immeubles.

Ci-dessous, les chiffres du nombre de visiteurs et de téléchargements durant les 33 jours d'enquête publique.



La période de démarrage de l'EP témoigne du nombre important de téléchargements, période où le public s'informe des textes en vue de préparer son éventuelle intervention. À contrario, les visiteurs venus rencontrer en présentiel, le CE, se sont répartis tout au long des 5 permanences sans toutefois représenter significativement en nombre, le public concerné par les expropriations prévues par ce projet.

La personnalité des visiteurs n'étant pas identifiable, un visiteur peut revenir plusieurs fois visiter les registres, d'une part, et peut, d'autre part, être un particulier, un représentant de l'EPF ou de la MEL ou des mairies, ou encore toute autre personne publique

Ces statistiques ne peuvent donc être réellement significatives, de l'intérêt des propriétaires, dans le cadre des biens pour lesquels ils s'informeront.

17.4 MODÉRATION

Ces registres dématérialisés de PUBLILEGAL, étant remarquablement élaborés pour la surveillance des courriers reçus, ont la possibilité d'analyser et de déceler dans les textes envoyés, tout propos associé à une tentative d'agression verbale, des algorithmes d'analyse des textes très sophistiqués le permettant. Ainsi, toute écriture considérée comme inappropriée au but de l'enquête, serait bloquée avant d'être publiée, après avoir été modérée dans son vocabulaire.

Cette situation ne s'est jamais produite, et les internautes se sont toujours comportés à l'écrit, comme oralement, de façon très urbaine.

17.5 ORALITÉ OU ÉCRITURE

Si la consultation via internet des registres dématérialisés a permis à nombre de visiteurs d'obtenir des informations concernant les enquêtes conjointes, il est permis de penser qu'elles devaient peiner à se substituer au contact humain avec le CE, pouvant de façon plus sociale et conviviale, apporter explications, détails et conseils aux requêtes des visiteurs, venus en permanence

17.6 COLLECTIFS ET ASSOCIATIONS

Le collectif « EPEULE OGIERS » avait présenté, le 25/11/2019, une pétition contre le projet de rénovation du quartier de l'EPEULE aux motifs suivants :

- Déplacement de 1000 personnes,
- Expropriation de 20 commerces,
- Suppression d'un parking de 120 places et d'une GMS,
- Réduction de l'espace donné au marché de l'EPEULE,
- Destruction de 30 emplois,

Commerçants et habitants du quartier demandaient que le projet soit repensé, les destructions de la GMS (Le Triangle), du parking et de l'îlot 1 soient abandonnés, l'avenir du marché soit réétudié, en concertation avec les commerçants.

Le collectif « non aux démolitions » fut le premier visiteur à venir rencontrer le commissaire enquêteur, lors de la première permanence du 14/11/23, afin de réaffirmer son désaccord sur ce projet.

Une association de défense des habitants des 3 ARBRES représentée par Mme MEBARKI a pris contact avec le CE, afin d'évoquer les projets de démolition réfutés par l'ensemble des habitants des barres B et C.

L'association **METROPOLE LABEL.LE**, est également venue déposer un courrier de désaccord, en prolongement d'une lettre recommandée de demande d'action patrimoniale, envoyée au Directeur de la DRAC.

D'autres associations ont rendu visite au CE, lui apportant des courriers intégrés dans les registres, en vue de défendre leurs opinions sur le bien-fondé du projet : **Association des amis du couvent des clarisses, association des habitants des 3 arbres...**

18 CONCLUSIONS GÉNÉRALES DU RAPPORT

Les enquêtes conjointes de DUP et PARCELLAIRE se sont déroulées sereinement et ont apporté aux habitants des quartiers Ouest de ROUBAIX, dans ce secteur dense de l'ÉPEULE, un éclairage sur les objectifs de requalification des îlots qui le constituent, inclus dans la DUP. Certaines zones d'ombre demeurent sur l'avenir de certains résidents de ces îlots, qu'auront révélé les enquêtes préalables pour l'utilité publique, mais sans aucune manifestation des propriétaires expropriés, pour ce qui concerne l'enquête parcellaire.

Les associations ont bien rempli leur rôle de veilleurs et de porte-paroles en faisant preuve de réactivité face au projet, bien qu'elles ne soient pas toutes concernées par la DUP.

18.1 DUP

L'enquête préalable à la DUP Pointe du doigt deux aspects principaux sociaux et humains

18.1.1 ASPECT FONCIER

Protection patrimoniale, défense de l'image du passé, désir de conservation des constructions historiques.

18.1.2 ASPECT HUMAIN

Déracinement, moyens financiers, attaches locales, sociales et sanitaires, habitudes de vie
Le témoignage pugnace fait par le collectif qui refuse les démolitions montre une volonté commune des habitants des courées de se battre pour que leurs résidences soient épargnées des démolitions.
Peu de commerces se seront manifestés parmi ceux qui sont frappés d'expropriation.

18.2 PARCELLAIRE

L'enquête PARCELLAIRE, dédiée aux déclarations contradictoires des propriétaires et occupants des immeubles concernés par la DUP n'a pas reçu les contributions attendues sur ce type de registre. Plusieurs commentaires y ont été inscrits, alors que l'objet même de ces commentaires les destinait au registre de DUP. Les négociations menées par le MO, l'EPF, assisté par un représentant des « Domaines » semblent avoir répondu, au travers des offres de reprise faites, au niveau financier attendu par les propriétaires, ceux-ci n'ayant en effet soulevé aucun commentaire de contestation sur les parcelles.

19 REMERCIEMENTS

Le commissaire enquêteur tient à remercier l'ensemble du personnel de la mairie des quartiers Ouest de l'ÉPEULE pour son accueil, sa participation très active et sa disponibilité tout au long de ces enquêtes conjointes.

Il remercie également Madame MENDES, Monsieur DELBEKE, Madame BOUTARTOUR, Monsieur HAMADANE, Madame ZOUAGHI, Monsieur BENKHALFALLAH, Monsieur HAMIDI, Madame INTONTI, Madame YAHYA, Monsieur FINE, Monsieur CACHOT, Monsieur MONTLUCON et Monsieur MOUSAIN.

Il remercie également Madame DEROUICHE de la préfecture du Nord, Monsieur BONETTI et Monsieur CYRILLE de PUBLILEGAL/PROXYTERRITOIRES, pour leur assistance, Madame FIOLET, et Monsieur DEBSKI suppléant au CE pour sa disponibilité et ses conseils.

Philippe FOVET
Commissaire Enquêteur

Signé : FOVET