



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE ROUBAIX

| | |
|---|--|
| RAPPORT d'Enquête Publique | Tribunal Administratif de LILLE Décision de Monsieur le Président E23000090/59 en date du 21 juin 2023 PREFECTURE DU NORD Arrêté de Monsieur le Préfet du Nord En date du 17 juillet 2023 |
| Objet : Opération de restauration immobilière concernant le quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX Siège de l'enquête : Mairie des quartiers Nord de Roubaix 14, Place Fosse aux Chênes 59100 ROUBAIX | Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière concernant le quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX, ouverte au public du mardi 10 octobre 2023 à 9 heures au mardi 14 novembre 2023 à 17 heures. |
| Commissaire enquêtrice | Anne CLIQUENNOIS |

SOMMAIRE

| Titres | Page |
|--|------|
| LEXIQUE | 4 |
| 1/ GENERALITES | 5 |
| 1 – 1 Présentation de la procédure | 5 |
| 1 – 1 – 1 Cadre général du projet | 5 |
| 1 – 1 – 2 Objet de l'enquête | 5 |
| 1 – 1 – 3 Cadre juridique de l'enquête publique | 6 |
| 1 – 1 – 4 Rappel du déroulement d'une opération de restauration immobilière | 6 |
| 1 – 1 – 5 Rôle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) | 7 |
| 1 – 1 – 6 Les différents intervenants au projet | 8 |
| 1 – 1 – 6 – 1 La METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE | 8 |
| 1 – 1 – 6 – 2 La fabrique des quartiers | 8 |
| 1 – 1 – 6 – 3 Le GRAAL | 9 |
| 1 – 2 Nature et caractéristiques générales du projet | 9 |
| 1 – 2 – 1 Objectifs de l'opération de restauration immobilière | 9 |
| 1 – 2 – 2 Description des îlots concernés par la DUP | 9 |
| 1 – 2 – 3 Tableau reprenant les immeubles concernés par la DUP et précisant leur occupation | 11 |
| 1 – 2 – 4 Description des travaux | 13 |
| 1 – 2 - 5 Documents et règlements à respecter | 13 |
| 1 – 2 – 6 Programme de travaux par immeubles | 15 |
| 1 – 3 Les enjeux du projet | 15 |
| 1 – 3 – 1 Les enjeux environnementaux | 15 |
| 1 – 3 – 2 Les enjeux financiers | 16 |
| 2/ CONCERTATION | 17 |
| 3/ AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET – BILAN – NOTION D'UTILITE PUBLIQUE | 18 |
| 3 – 1 Avantages du projet | 18 |
| 3 – 2 Inconvénients du projet | 19 |
| 3 – 3 Bilan – Notion d'utilité publique | 19 |
| 4/ ORGANISATION DE L'ENQUETE | 20 |
| 4 – 1 Désignation de la commissaire enquêtrice | 20 |
| 4 – 2 Préparation de la commissaire enquêtrice | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 4 – 3 Composition du dossier d’enquête | 20 |
| 4 – 4 Information du public | 21 |
| 4 – 4 – 1 Affichages | 21 |
| 4 – 4 – 2 Publicité légale | 22 |
| 4 – 5 Déroulement et clôture de l’enquête | 22 |
| 4 – 5 – 1 Ouverture de l’enquête | 22 |
| 4 – 5 – 2 Modalités de déroulement de l’enquête | 22 |
| 4 – 5 – 2 – 1 : Modalités | 22 |
| 4 – 5 – 2 – 2 : Permanences | 23 |
| 4 – 5 – 2 – 3 : Registre dématérialisé | 24 |
| 4 – 5 – 3 Clôture de l’enquête | 32 |
| 5/ OBSERVATIONS DU PUBLIC | 32 |
| 5 – 1 Bilan comptable | 32 |
| 5 – 2 Analyse | 32 |
| 6/ PV de SYNTHÈSE – MEMOIRE EN REPONSE | 32 |
| 7/ CONCLUSIONS DU RAPPORT | 33 |
| 8/ ANNEXES | |

Annexe 1 : Délibération du Conseil communautaire de la MEL du 2 mars 2023.

Annexe 2 : Décision du 21 juin 2023 du président du tribunal administratif de Lille désignant la commissaire enquêtrice.

Annexe 3 : Arrêté du Préfet du 17 juillet 2023 prescrivant l’enquête publique.

Annexe 4 : Plan de situation des immeubles ciblés par la déclaration d’utilité publique.

Annexe 5 : Modèle de courrier adressé aux propriétaires.

Annexe 6 : Avis d’enquête publique.

Annexe 7 : Certificat d’affichage La fabrique des quartiers.

Annexe 8 : Certificat d’affichage MEL.

Annexe 9 : Certificat d’affichage Mairie centrale de Roubaix.

Annexe 10 : Certificat d’affichage Mairie de quartier.

Annexe 11 : Justificatifs de la publicité légale.

Annexe 12 : Courrier de Monsieur VERTRIEST.

Annexe 13 : PV de synthèse.

Annexe 14 : Mémoire en réponse.

LEXIQUE

| Sigle | Définition |
|-----------------|--|
| ABF | Architecte des Bâtiments de France |
| ANAH | Agence nationale de l'habitat |
| ANRU | Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine |
| APU | Atelier Populaire d'Urbanisme |
| DUP | Déclaration d'utilité publique |
| GRAAL | Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au logement |
| LMCU | Lille métropole communauté urbaine |
| MAPAM ou MAPTAM | Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles |
| MEL | Métropole Européenne de Lille |
| MRAe | Mission Régionale d'Autorité Environnementale |
| NPNRU | Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain |
| OPAH | Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat |
| ORI | Opération de Restauration Immobilière |
| PLH | Programme local de l'Habitat |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| PNRU | Programme National pour la rénovation urbaine |
| R.H.I. | Résorption de l'Habitat Insalubre |
| RSD | Règlement sanitaire départemental |
| SPLA | Société publique locale d'aménagement dédiée aux quartiers d'habitat ancien |
| SPR | Site Patrimonial Remarquable |

1/ GENERALITES :

1 – 1 Présentation de la procédure :

1 – 1 – 1 Cadre général du projet :

La présente enquête est une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière concernant le quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX.

La commune de Roubaix est située elle-même dans le département du Nord et la région des Hauts-de-France (anciennement région Nord-Pas-de-Calais). Elle s'étend sur 13,23 km² et compte environ 98.089 habitants.

La commune de Roubaix fait partie de la Métropole Européenne de Lille (MEL), qui porte un nouveau projet urbain inscrit au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), validé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en janvier 2020. Ce projet souhaite impulser de nouvelles dynamiques sociales, économiques et environnementales par une restructuration de l'habitat privé.

Dans la mise en œuvre du NPNRU Roubaix-Quartiers Anciens, la MEL a sollicité l'accompagnement de La fabrique des quartiers, société publique locale d'aménagement dédiée aux quartiers d'habitat ancien (SPLA). En conséquence, si la déclaration d'utilité publique est prononcée, elle le sera au profit de La fabrique des quartiers.

1 – 1 – 2 Objet de l'enquête :

La commune de Roubaix est divisée en plusieurs quartiers dont celui de l'Alma, objet de la présente enquête.

Le quartier de l'Alma est situé au Nord de la commune, en bordure de la ville de Tourcoing. Il est jouté au Sud par le centre-ville et la gare de Roubaix.

Depuis le fort déclin des activités industrielles dans les années 1960, la puissance publique a souhaité restructurer le quartier. Une forte mobilisation citoyenne à travers un Atelier Populaire d'Urbanisme (APU) avait alors fait entendre la volonté des habitants dans les décisions d'aménagement. Par la suite, plusieurs programmes d'intervention tels que les dispositions de Résorption de l'Habitat insalubre (R.H.I) dès le début des années 1970 ou les politiques de requalification des courées n'ont pas réussi à changer l'image du quartier.

Afin de poursuivre la requalification des quartiers d'habitat anciens de Roubaix engagée, la MEL a confié à « LA FABRIQUE DES QUARTIERS METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE SPLA » une nouvelle concession d'aménagement pour la mise en œuvre du NPNRU notifiée le 1^{er} février 2022.

Dans ce cadre, La fabrique des quartiers a décidé de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière (ORI), telle que définie par les articles L 313-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L 313-4 du code de l'urbanisme précise :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

*Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, **elles doivent être déclarées d'utilité publique.** »*

L'opération de restauration immobilière objet du présent rapport n'étant pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvée, elle doit être déclarée d'utilité publique, ce qui justifie l'enquête publique.

C'est ainsi que, par délibération du Conseil communautaire de la MEL du 2 mars 2023 (cf. annexe 1), il a été décidé de solliciter de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opération immobilière sur le quartier de l'Alma à Roubaix, et ce au profit de La fabrique des quartiers.

1 – 1 – 3 Cadre juridique de l'enquête publique :

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

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 313-4, L 313-4-1, L 313-4-3, les articles R 313-23 à R 313-25,
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article R 112-4,
- Le code de l'environnement et notamment l'article R 122-2.
- La décision numéro E23000090/59 du 21 juin 2023 du président du tribunal administratif de Lille désignant la commissaire enquêtrice (cf. annexe 2).
- L'arrêté du Préfet du Nord en date du 17 juillet 2023 prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique (cf. annexe 3).

1 – 1 – 4 Rappel du déroulement d'une opération de restauration immobilière :

Comme il est indiqué ci-dessus, une opération de restauration immobilière consiste en des travaux de remise en état et d'amélioration des conditions d'habitabilité d'un immeuble.

Elle permet, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai. Elle permet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel.

Si l'opération est déclarée d'utilité publique, la collectivité arrête, pour chaque immeuble, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Une enquête parcellaire est alors diligentée et c'est lors de cette enquête parcellaire qu'est notifié officiellement à chaque propriétaire le programme de travaux qui lui incombe. Les propriétaires sont invités à se présenter devant le commissaire enquêteur pour s'engager sur la réalisation des travaux et présenter un calendrier de réalisation.

En cas de refus, ou en cas de défaillance de leur part dans la réalisation des travaux, les immeubles concernés peuvent faire l'objet d'un arrêté de cessibilité puis d'une ordonnance d'expropriation au profit de la collectivité, qui en devient alors propriétaire. La personne morale qui a pris l'initiative de l'opération se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Les biens acquis font alors l'objet d'une revente avec cahier des charges auprès des bailleurs sociaux ou privés, ou de propriétaires accédants, ou d'une réhabilitation complète sous maîtrise d'ouvrage de la personne morale qui a pris l'initiative de l'opération, et ce avant leur revente.

1 – 1 – 5 Rôle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

Une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH a été lancée par la MEL. Débutée en octobre 2021 pour une durée de 9 mois, l'objectif de l'étude est de produire une stratégie opérationnelle d'accompagnement des propriétaires visant à diffuser la dynamique de requalification dans le parc privé et à compléter les interventions prévues dans le cadre de la concession d'aménagement (acquisition, démolition, reconstruction, réhabilitation).

L'un des enjeux centraux de l'étude sera d'articuler les secteurs prioritaires d'intervention NPRU avec les périmètres de mise en œuvre de la stratégie d'accompagnement à la rénovation des logements.

L'intérêt d'une OPAH est d'assurer la présence d'une conduite de projet, d'un accompagnement des propriétaires et des occupants et de financements des travaux en amélioration de l'habitat.

Un conventionnement est intervenu avec l'ANAH ainsi que la désignation du Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au logement (GRAAL) en tant qu'opérateur de l'OPAH.

Les immeubles qui font l'objet de l'ORI seront éligibles aux aides financières renforcées de l'OPAH qui faciliteront la faisabilité des opérations. L'ORI est une procédure d'aménagement autonome et donc distincte de l'OPAH au plan juridique. Ces deux procédures s'articulent toutefois complètement dans leur mise en œuvre opérationnelle. Cette articulation permet la mise en place d'une action générale de traitement de l'habitat privé qui combine les interventions fondées sur l'incitation avec des actions coercitives sur certains immeubles repérés.

Dans le cadre de l'ORI, le GRAAL viendra en appui de La fabrique des quartiers pour accompagner les propriétaires désireux de réaliser les travaux prescrits, les renseigner sur les aides financières qu'ils peuvent obtenir, et les aider à déposer leurs dossiers de demande de subventions.

1 – 1 – 6 Les différents intervenants au projet :

1 – 1 – 6 – 1 La METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE :

La Métropole Européenne de Lille (MEL) est un établissement public de coopération intercommunale instauré par la loi du 31 décembre 1966 dans l'objectif de remédier aux inconvénients résultant du morcellement des communes dans les grandes agglomérations. Son appellation actuelle date du 1er janvier 2015, elle a succédé à la LMCU (Lille métropole communauté urbaine). Cette métropole rassemble 95 communes et plus d'un million d'habitants sur un territoire à la fois rural et urbain.

Les compétences de la MEL sont à la fois historiques (loi du 31 décembre 1966 relative aux communautés urbaines) et très récentes, issues de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite « loi MAPAM » ou « LOI MAPTAM. ».

La ville de Roubaix fait partie de la MEL et c'est cette dernière, au titre de ses compétences en matière de logement, d'espace public et de voirie, qui porte le nouveau projet urbain ambitieux, et qui a demandé l'accompagnement de La fabrique des quartiers, qui sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

1 – 1 – 6 – 2 La fabrique des quartiers :

La fabrique des quartiers est une société publique locale d'aménagement dédiée aux quartiers d'habitat ancien (SPLA).

L'ampleur des problématiques liées à l'habitat ancien sur le territoire métropolitain a conduit la MEL à se doter d'un outil spécifique dédié à leur traitement par la création en 2010 d'une SPLA dédiée « LILLE METROPOLE AMELIORATION DE L'HABITAT », aujourd'hui nommée « LA FABRIQUE DES QUARTIERS METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE SPLA ».

La MEL lui a confié la mise en œuvre opérationnelle du NPNRU ROUBAIX au travers d'une concession d'aménagement notifiée le 1^{er} février 2022.

Dans ce cadre, la SPLA assure les missions suivantes :

- La coordination de l'action foncière, y compris les actions visant au relogement et à l'accompagnement social des résidents actuels.
- La réalisation d'études urbaines et de réhabilitation d'immeubles.
- La réalisation et la coordination des travaux d'aménagement des espaces publics, y compris d'aménagement transitoire.
- La maîtrise d'ouvrage d'un programme de réhabilitation d'immeubles et de constructions neuves.
- La commercialisation des droits à construire et des immeubles réhabilités ou à réhabiliter.

La spécificité du relogement en quartiers anciens tient tout à la fois à la multiplicité du type de propriétaires que des situations individuelles des habitants :

- Familles en précarité, situations administratives complexes, difficultés sociales, occupants sans droit ni titre, personnes attachées au logement et/ou quartier.
- Logements qui relèvent de l'insalubrité, conflit avec le propriétaire pour travaux non réalisés, propriétaires occupants trop modestes pour assurer l'entretien du logement.

Le relogement des occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, lorsqu'il s'avère nécessaire à la réalisation de l'opération, est prévu et institutionnalisé dans le cadre de la charte métropolitaine du relogement qui guide et fixe les engagements de tous les partenaires signataires.

Si l'opération est déclarée d'utilité publique, elle le sera au bénéfice de La fabrique des quartiers.

1 – 1 – 6 – 3 Le Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au logement (GRAAL) :

Suivant convention du 31 mai 2023 signée par la MEL, la ville de Roubaix, l'Etat et l'agence nationale de l'habitat, le GRAAL a été nommé pour assurer le suivi-animation, le conseil et l'accompagnement à l'amélioration de l'habitat en secteur de renouvellement urbain dans trois quartiers à Roubaix, l'Alma, Epeule, Pile.

Le GRAAL accompagnera donc les propriétaires concernés par le présent dossier, et ce de l'information à la mobilisation financière jusqu'à la réception des travaux.

Le GRAAL présentera également les aides financières, analysera les devis des entreprises et d'architecte, évaluera le coût des travaux, la réalisation d'un plan de financement prévisionnel et montera les dossiers de subventions.

1 – 2 Nature et caractéristiques générales du projet :

1 – 2 – 1 Objectifs de l'opération de restauration immobilière :

Les objectifs de l'opération sont essentiellement liés à des problématiques structurelles majeurs sur le patrimoine bâti pour répondre à des impératifs de modernité et de circulation des personnes :

- En créant un accès indépendant aux étages et pérennisant la fonction logement ;
- En accompagnant les propriétaires dans la réhabilitation de leurs immeubles et en les impliquant dans le projet de renouvellement du quartier ;
- En luttant contre la surdivision illégale,
- En permettant aux propriétaires de profiter de l'attractivité du quartier offerte par les enjeux du NPNRU.
- En luttant contre l'habitat indigne.

Les opérations menées dans le cadre du NPNRU, notamment à travers la procédure d'ORI, visent à définir et à mener un projet de requalification exemplaire à la fois pour le bâti et pour les espaces extérieurs.

1 – 2 – 2 Description des îlots concernés par la DUP :

Au sein du périmètre opérationnel NPNRU de l'Alma, les immeubles ciblés en ORI, objet du présent rapport, sont au nombre de 23, situés de manière diffuse au sein des îlots d'intervention du NPNRU sur le quartier de l'Alma. Ils se répartissent dans 5 îlots :

▪ L'îlot 2 :

L'îlot 2 est entouré par la rue Archimède, la rue du Fontenoy, les parkings en silo Blanchemaille et pour majeure partie, la rue de Blanchemaille.

Sur les 3 immeubles concernés :

- 1 est en état urgent puisque sa structure est fortement fragilisée, il est également vacant. Un autre est également vacant.
- 2 sont en mauvais état.
- 1 est occupé par des locataires.

▪ L'îlot 3 :

L'îlot 3 se situe dans le prolongement de l'îlot 2, l'îlot 3 est bordé par la rue de Blanchemaille, la rue Archimède et la rue Cuvelle. Il fait face à une résidence de logements sociaux. Au niveau du carrefour nord, l'îlot accueille une supérette en rez-de-chaussée.

Parmi les 6 immeubles concernés :

- 2 sont en état urgent et 4 en mauvais état.
- 2 sont occupés par leurs propriétaires et 4 par des locataires.
- Aucun n'est vacant.
- 2 possèdent des rez-de-chaussée commerciaux dont un en activité.

▪ L'îlot 4 :

L'îlot 4 est longé dans toute sa longueur par la rue de l'Alma. Il fait face à un ensemble d'immeubles d'habitat social collectif en R+4.

Le cœur d'îlot est très hétérogène. Une partie est occupée par l'immeuble dont l'entrée sur rue se fait au 86 rue Henri Carette. Cette adresse est une ancienne usine reconvertie en parking de 1.636m².

Plus au Nord, le cœur de l'îlot est occupé par des jardins partagés dont les terrains appartiennent à la métropole. Une autre partie du cœur d'îlot appartient à l'Etablissement Public Foncier Hauts de France et se présente sous la forme d'une enclave non bâtie.

Sur les 5 immeubles concernés par le présent dossier :

- 4 sont en mauvais état et 1 en état moyen.
- 2 sont occupés par leurs propriétaires et 2 par des locataires.
- 1 est vacant.

▪ L'îlot 6 :

L'îlot 6 est composé de deux têtes d'îlot entre la rue Saint-Maurice et la rue Cuvelle. Son emplacement au carrefour de 4 rues (Henri Carette, Cuvelle, de la Rondelle et Saint-Maurice/de Blanchemaille) forme une placette stratégique à l'échelle du quartier avec la présence de 2 rez-de-chaussée commerciaux dont 1 sur l'îlot (l'autre se situe sur l'îlot 3 présenté précédemment). La typologie bâtie en R+1 comble est particulièrement étroite avec des extensions pour certains immeubles en cœur d'îlot.

Parmi les 8 adresses concernées par l'ORI :

- L'ensemble des immeubles est en mauvais état dont 3 avec une problématique de surdivision.
- 3 sont occupés par leurs propriétaires et 4 par des locataires.
- 1 est vacant.

▪ **L'îlot 8 :**

L'îlot 8 est situé au croisement de la rue de Blanchemaille et de la rue du Fontenoy, le périmètre d'intervention sur l'îlot 8 est assez restreint.

Un immeuble est concerné par l'ORI, dont le bâti est en mauvais état et appartient à un propriétaire occupant.

1 – 2 – 3 Tableau reprenant les immeubles concernés par la DUP et précisant leur occupation :

Un plan de situation des immeubles ciblés par la déclaration d'utilité publique figure en annexe 4.

La totalité des immeubles sont des monopropriétés soit occupées par des propriétaires occupants, soit par des locataires ou encore présumées vacantes.

Les informations relatives à l'occupation sont issues des visites réalisées ou, à défaut de visite, de recoupements d'informations. «NC » (non connu) est indiqué lorsque n'est pas connu le nombre de logements qui sont occupés.

| lot | Références cadastrales | No et voirie | Contenance cadastrale (m ²) | Statut d'occupation | Nombre de logements | Nombre de logements occupés | Nombre de commerces | Visité |
|-------|------------------------|-------------------------------|---|-----------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|--------|
| lot 2 | MT 94, MT 462, MT 465 | 103 RUE DE BLANCHEMAILLE | 57 | Locataire | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 2 | MT 97 | 97 RUE DE BLANCHEMAILLE | 280 | Locataires | 4 | 2 | 0 | non |
| lot 2 | MT 98 | 95 RUE DE BLANCHEMAILLE | 146 | Libre | 1 | 0 | 0 | non |
| lot 3 | MV 73 | 186 RUE DE BLANCHEMAILLE | 74 | Locataire | 2 | 2 | 1 (en activité) | oui |
| lot 3 | MV 48 | 26 RUE ARCHIMEDE | 47 | NC | 2 | 2 | 0 | oui |
| lot 3 | MV 68 | 176 RUE DE BLANCHEMAILLE | 44 | Locataire | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 3 | MV 67 | 174 RUE DE BLANCHEMAILLE | 48 | Locataire | 1 | 1 | 0 | non |
| lot 3 | MV 70 | 180 RUE DE BLANCHEMAILLE | 255 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 1 (en activité) | non |
| lot 3 | MV 72 | 184 RUE DE BLANCHEMAILLE | 46 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | non |
| lot 4 | MW 115 | 268 RUE DE L'ALMA | 74 | Locataires | 7 | 7 | 0 | oui |
| lot 4 | MW 64 - 453 | 220 RUE DE L'ALMA | 57 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 4 | MW 61 | 214 RUE DE L'ALMA | 208 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 4 | MW 24 | 74 RUE HENRI CARETTE | 122 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | non |
| lot 4 | MW 60 | 212 RUE DE L'ALMA | 153 | Libre | 1 | 0 | 0 | non |
| lot 6 | MV 128 | 50 RUE HENRI CARETTE | 101 | Locataires | 6 | 0 | 0 | oui |
| lot 6 | MV 76 | 65 RUE DE LA RONDELLE | 39 | Locataire | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 6 | MV 81 | 55 RUE DE LA RONDELLE | 37 | Locataire | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 6 | MV 84 | 51 RUE DE LA RONDELLE | 101 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 6 | MV 83 | 53 RUE DE LA RONDELLE | 66 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | oui |
| lot 6 | MV 82 | 53 BIS RUE DE LA RONDELLE | 64 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | non |
| lot 6 | MW 270 | 64 RUE HENRI CARETTE | 220 | Locataires | 8 | NC | 1 (en activité) | non |
| lot 6 | MV 132 | 56 bis - 58 RUE HENRI CARETTE | 91 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | non |
| lot 8 | MV 5 | 150 RUE DE BLANCHEMAILLE | 221 | Propriétaire occupant | 1 | 1 | 0 | oui |

1 – 2 – 4 Description des travaux :

Aucun texte ne précise les limites exactes des travaux susceptibles d'être prescrits, mais le code de l'urbanisme indique qu'il s'agit de « *travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.* »

La mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique dans le cadre de la présente opération est rendue nécessaire au regard des éléments suivants souvent constatés :

- Mauvaise étanchéité générale du bâtiment avec présence d'humidité parfois due à l'abandon des immeubles non chauffés ou provenant des sous-sols, de fuites en toitures ou d'infiltration dans les murs,
- Equipements sanitaires inexistantes ou hors normes,
- Moyen de chauffage inexistant ou hors normes, absence de raccordement au réseau d'assainissement,
- Absence ou défaut d'isolation,
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels,
- Menuiseries dégradées que ce soient les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers,
- Escaliers à pente très raide,
- Présence de petites pièces, souvent à l'issue de divisions « sauvages » du logement,
- Configuration générale du logement obsolète,
- Extensions anarchiques nuisant au cadre de vie et à l'habitabilité des logements

En conséquence, les travaux prescrits devront prévoir d'une manière générale la correction des dégradations et problématiques qui ont pu être constatées, et donc inclure notamment :

- L'étanchéité générale de l'immeuble,
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble,
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques, le traitement de la façade,
- La réunion de plusieurs logements, la restructuration lourde du bâti engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers,
- Le traitement des sols et des murs,
- l'éradication du plomb.

1 – 2 - 5 Documents et règlements à respecter :

Les travaux à réaliser sur les immeubles devront respecter les contraintes de législation et de réglementation applicables, notamment :

En ce qui concerne les documents cadres :

- Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLU2) approuvé le 12 décembre 2019,
- Le programme local de l'habitat (PLH) approuvé en 2012.
- Le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) instauré par la loi du 7 juillet 2016, étant précisé que le SPR couvre 90% du territoire roubaisien.

En ce qui concerne l'habitabilité et la décence :

- Le décret du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- Le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,
- Le règlement sanitaire départemental du Nord du 12 avril 1979 modifié par plusieurs arrêtés préfectoraux, dont le dernier en date du 14 février 1985. Le RSD peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter.
- L'arrêté du 24 mars 1982 et la circulaire du 7 juin 1982 relatifs à l'aération des logements.

En ce qui concerne l'amiante et le plomb :

- Les articles L 1334-1 et suivants et R 1334-1 et suivants du code de la santé publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

En ce qui concerne la sécurité incendie :

- L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation,
- L'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,
- Les articles R 129-12 à R 129-15 du code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 5 février 2013 prévoyant que chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

En ce qui concerne les performances énergétiques :

- Les articles R 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- Le décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- La réglementation thermique définie dans l'arrêté du 3 mai 2007 modifié par l'arrêté du 22 mars 2017, relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

En ce qui concerne les installations électriques :

- La norme NF C 15-100 portant sur la protection de l'installation électrique et des personnes, ainsi que sur le confort de gestion, d'usage et l'évolutivité de l'installation.

- L'arrêté du 3 août 2016 portant réglementation des installations électriques des bâtiments d'habitation.

En ce qui concerne les installations gaz :

- L'arrêté du 23 février 2018 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation individuelle ou collective, y compris les parties communes.
- La Norme NF DTU 61.1 qui rassemble les éléments permettant la conception et la mise en œuvre d'une installation avec un générateur fonctionnant au gaz naturel.

1 – 2 – 6 Programme de travaux par immeubles :

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont repris dans les fiches qui ont été annexées au dossier, qui distinguent :

- . les prescriptions générales qui portent sur la restauration des parties communes et des parties privatives ainsi que sur la mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux,
- . et les prescriptions particulières qui répondent aux spécificités de chacun des immeubles.

Il est à noter :

- qu'avant d'entreprendre les travaux prescrits, les propriétaires devront déposer en mairie une demande de permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R 421-14 d) du code de l'urbanisme qui prévoit que : . « *Sont soumis à permis de construire les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4* »,
- et que tous les immeubles concernés par la présente opération se trouvant en secteur « Site Patrimonial Remarquable », les permis de construire seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1 – 3 Les enjeux du projet :

1 – 3 – 1 Les enjeux environnementaux :

L'article R 122-2 du Code de l'environnement prévoit que certains projets font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas. En ce qui concerne les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares, l'évaluation environnementale est obligatoire, ce qui est le cas pour le dossier objet de la présente enquête puisque le terrain d'assiette a une superficie de 17,3 hectares.

L'étude d'impact a été établie en septembre 2022.

L'étude d'impact permet l'intégration des enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de l'élaboration du projet et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle peut donc faire évoluer les projets de travaux d'aménagement vers la solution de moindre impact.

Néanmoins, en ce qui concerne le présent dossier d'opération de restauration immobilière, aucune démolition n'étant prévue, les seuls enjeux environnementaux concernent les déchets de chantier et le patrimoine.

. *Incidences sur la gestion des déchets* : Les déchets qui seront générés par le chantier seront gérés dans un souci de respect de l'environnement et de préservation des ressources naturelles. Ainsi, le recours à la valorisation sera systématiquement recherché avec la mise en place d'installations pour le tri des déchets sur les chantiers. Chacune des entreprises devra répondre aux exigences de la loi en matière de respect et de préservation de l'environnement, par une gestion maîtrisée et une utilisation raisonnée des matériaux de chantier.

. *Incidences sur le patrimoine* :

Le quartier de l'Alma est compris entièrement dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Roubaix (l'Ecole Nationale Supérieure des Arts et Industries Textiles, l'Eglise Notre-Dame et la Teinturerie Millecamps).

Les permis de construire ne pourront être délivrés qu'avec l'accord préalable ou qu'après l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ce dernier devant s'assurer que le monument historique en question ne sera pas impacté visuellement par les modifications apportées aux constructions.

1 – 3– 2 Les enjeux financiers :

Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition :

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par la Direction Immobilière de l'Etat : selon l'avis du directeur régional des finances publiques en date du 25 novembre 2022, l'appréciation sommaire des dépenses d'acquisition s'élève au total à la somme de 4.540.000,00 €, dont 3.600.000,00 € correspondant aux indemnités principales (valeur vénale des immeubles).

Appréciation sommaire des dépenses de travaux :

Ces coûts de travaux sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur les immeubles, le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux, voire également pour certains immeubles la réalisation par les propriétaires eux-mêmes d'une partie des travaux.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors des réhabilitations réalisées sous maîtrise d'ouvrage de La fabrique des quartiers dans des immeubles similaires sur la métropole lilloise, et en fonction de l'état des immeubles constatés lors des visites. Ces coûts ont été estimés en 2022 et ne tiennent pas compte de la récente inflation.

Le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à 2.891.200,00 €, réparti comme suit :

| Poste de dépenses | Nombre d'immeubles concernés | Coût total (estimatif) |
|--|------------------------------|------------------------|
| DEMONTAGE-DEMOLITIONS-DEPOSES | 7 | 40.500,00 € |
| GROS ŒUVRE | 2 | 8.000,00 € |
| FACADES | 16 | 228.000,00 € |
| OUVRAGES EXTERIEURS | 3 | 10.000,00 € |
| PLANCHERS | 6 | 37.200,00 € |
| COUVERTURE/ZINGUERIE | 13 | 145.000,00 € |
| MENUISERIES EXTERIEURES | 17 | 270.000,00 € |
| PLATRERIE | 11 | 227.000,00 € |
| MENUISERIES INTERIEURES – ESCALIERS | 10 | 81.000,00 € |
| CARRELAGE/FAIENCE | 11 | 71.000,00 € |
| ELECTRICITE – COURANTS FAIBLES – VMC | 18 | 162.700,00 € |
| CHAUFFAGE – PRODUCTION ECS | 14 | 184.000,00 € |
| PLOMBERIE – SANITAIRES | 14 | 162.000,00 € |
| PEINTURE/SOLS SOUPLES PVC | 9 | 118.000,00 € |
| MISE AUX NORMES SECURITE INCENDIE DES PARTIES COMMUNES | 7 | 32.000,00 € |
| TOTAL | 18 immeubles | 1.776.400,00 € |

Il est précisé que pour 5 immeubles, les informations récoltées n'ont pas permis d'estimer un chiffrage détaillé. Le chiffrage a été réalisé à l'aide de ratios selon la surface habitable, pour un montant total de 1.114.800,00 €.

2/ CONCERTATION

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, le projet de renouvellement urbain de l'Alma, a fait l'objet d'une concertation préalable par la MEL, dans le but d'associer la population aux réflexions inhérentes à la mise en œuvre d'un projet de requalification du quartier de l'Alma.

Selon les modalités définies par délibérations métropolitaines des 5 avril 2019 et 18 décembre 2020, la concertation a permis d'exposer les principales orientations du projet et de recueillir les observations du public du 1^{er} mars au 16 avril 2021, selon les modalités suivantes :

. mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et de panneaux de présentation accompagnés d'un registre pour recueil des avis au siège de la MEL, en Mairie de Roubaix et en mairie des quartiers Ouest de Roubaix.

. mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un film de présentation accompagnés d'un registre pour recueil des avis sur la plateforme de participation citoyenne de la MEL,

. mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet et d'un film de présentation sur le site internet de la ville de Roubaix,

. présentation le 19 mars 2021 au Conseil de quartier et au Conseil citoyen. Cette présentation s'est déroulée en visio-conférence, compte tenu du contexte de crise sanitaire,

. réunion publique le 29 mars 2021 (toujours en visio-conférence) permettant le débat entre les villes, la MEL, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées. L'enregistrement vidéo de cette réunion publique a également été mis à disposition du public sur la plateforme citoyenne de la MEL ainsi que sur le site internet de la ville de Roubaix.

Ces contributions du public, qu'elles aient été écrites ou orales, ont permis l'expression de 51 questions ou observations ainsi que de 17 propositions. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du conseil métropolitain en date du 28 juin 2021.

Ainsi, 68 contributions ont été exprimées. Ces contributions ont porté sur les thématiques suivantes :

. Déroulement de la concertation et participation du public au projet,

. Démolition/réhabilitation

. Equipements publics/espaces publics.

. Développement économique.

. Relogement.

. Liaison entre les quartiers/vision d'ensemble.

Le bilan de cette concertation fait état d'un attachement fort des habitants au quartier qui se traduit notamment par une inquiétude quant à la possibilité d'être relogé dans le quartier. Il n'y a pas eu de remarque particulière sur les réhabilitations prévues dans le cadre de la procédure d'ORI.

Par ailleurs, la MEL et la ville de Roubaix ont organisé avec La fabrique des quartiers une réunion publique d'information le 13 septembre 2023 pour présenter le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation urbaine (OPAH-RU).

Enfin, un courrier a été adressé (sous la forme de « lettre suivie ») à chaque propriétaire concerné par l'opération, afin d'expliquer ladite opération. Un modèle de ce courrier figure en annexe 5).

3/ AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET – BILAN – NOTION D'UTILITE PUBLIQUE

3 – 1 Avantages du projet

Les avantages du projet objet de la présente enquête sont les suivants :

- L'opération permettrait de transformer les conditions d'habitabilité des immeubles : ainsi elle permettrait de lutter contre l'habitat indigne.
- L'opération permettrait aux propriétaires d'effectuer des travaux en bénéficiant d'aides conséquentes tout en étant aidés dans leurs démarches administratives et financières.

- Les travaux effectués dans le cadre de cette opération donneraient une plus-value aux immeubles concernés.
- Le recours obligatoire à un architecte permettrait de vérifier que les obligations imposées aux propriétaires seraient respectées.

3 – 2 Inconvénients du projet :

Le projet ne prévoyant que des travaux de restauration et non de démolition, il n'y aurait pas de conséquences sur l'environnement. Seule la gestion des déchets pourrait être impactée. Le seul inconvénient résiderait donc dans son coût.

3 – 3 Bilan - Notion d'utilité publique :

Dans son arrêt « Ville Nouvelle Est » du 28 mai 1971, le juge rend légale l'expropriation pour cause d'utilité publique et apporte une nouvelle appréciation de la notion d'utilité publique en dégagant la théorie du bilan coût/avantages. Le Conseil d'Etat a précisé les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public.

Il a notamment été précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération c'est-à-dire de ses divers inconvénients, c'est ce qu'on a appelé la « théorie du bilan ».

Les avantages et inconvénients du projet objet du présent rapport ont été analysés ci-dessus.

Cette théorie du bilan a évolué au fil du temps et des diverses jurisprudences et se complète régulièrement par de nouveaux paramètres à considérer, un des plus importants intervenus depuis 1971 étant celui des atteintes environnementales de l'opération projetée. Il s'agit de vérifier s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Si en 1971 le Conseil d'Etat s'était limité à l'examen de trois étapes essentielles, à savoir : l'intérêt général, la nécessité de recourir à l'expropriation et le bilan coûts/avantages, les diverses jurisprudences intervenues depuis ont mis en évidence d'autres critères qu'il convenait d'examiner afin de pouvoir se prononcer sur l'utilité publique d'une opération.

Il s'agit tout d'abord, comme cela a été mentionné précédemment du critère environnemental découlant de la loi du 1^{er} mars 2005 qui a introduit la Charte de l'environnement dans le préambule de la Constitution de 1958. Par sa valeur constitutionnelle, la Charte place la sauvegarde de l'environnement au même niveau que les droits de l'Homme et du citoyen. Désormais, les politiques publiques doivent concilier développement économique et protection de l'environnement et ce « principe de conciliation », posé par l'article 6 de la Charte de l'environnement, qui s'impose au législateur, s'impose aussi à l'administration dans l'appréciation des déclarations d'utilité publique.

D'autres critères peuvent également être pris en compte : le critère relatif à la santé publique, le critère relatif au choix des immeubles retenus pour l'opération.

Comme il a été indiqué ci-dessus, le projet n'impact pas l'environnement. Par ailleurs, les travaux devront respecter les différents textes et documents obligatoires en la matière.

4/ ORGANISATION DE L'ENQUETE :

4 – 1 Désignation de la commissaire enquêtrice :

Madame Anne CLIQUENNOIS a été désignée par décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille, en date du 21 juin 2023, sous la référence E23000090/59, en vue de procéder à la conduite de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de Roubaix.

4 – 2 Préparation de la commissaire enquêtrice :

Préalablement à l'ouverture du créneau public, un premier entretien téléphonique a eu lieu avec Madame Soumaya DEROUICHE, du bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière à la préfecture du Nord, et ce à l'effet de fixer les dates des permanences. La commissaire enquêtrice a réceptionné le 3 août 2023 le dossier émanant de la préfecture du Nord, et ce suivant lettre recommandée avec accusé de réception.

Le 20 septembre 2023, un rendez-vous a eu lieu en mairie des quartiers nord de Roubaix, en présence des services de la mairie centrale de Roubaix, de la mairie des quartiers nord de Roubaix, de La fabrique des quartiers et de la MEL.

Lors de ce rendez-vous, toutes les explications nécessaires ont été données à la commissaire enquêtrice.

Le côté pratique des permanences a été mis au point.

La commissaire enquêtrice a signé et paraphé le registre d'enquête à l'issue de ce rendez-vous.

4 – 3 Composition du dossier d'enquête

L'article R 313-24 du Code de l'urbanisme précise que, concernant une opération de restauration immobilière, *le dossier soumis à enquête comprend :*

1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;

2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4° Une notice explicative qui :

a) Indique l'objet de l'opération ;

b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations. »

La commissaire enquêtrice précise que le dossier objet du présent rapport comprend :

Le dossier « Opération de restauration immobilière - Programme n° 1 » contenant :

- Le plan de situation.
- La désignation et le statut d'occupation des immeubles.
- La notice explicative du projet.
- Les fiches travaux par immeuble.
- L'estimation des coûts.
- Les annexes contenant :
 - . la décision de la MEL d'engager une opération de restauration immobilière,
 - . le bilan de concertation préalable,
 - . l'avis des domaines sur la valeur vénale – évaluation sommaire et globale.

L'étude d'impact.

L'avis de la la MRAe,

L'étude d'impact – mémoire en réponse,

La commissaire enquêtrice précise que le dossier d'enquête est donc conforme à l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme.

4 – 4 Information du public :

4 – 4 – 1 Affichages :

Conformément à l'arrêté préfectoral susvisé du 17 juillet 2023, un avis d'enquête publique, sous la forme présentée en annexe 6, a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, et ce :

. dans les locaux de La Fabrique des quartiers.

Un certificat d'affichage a été établi en fin d'enquête par le Directeur Général de La fabrique des quartiers, le 29 novembre 2023. Ce certificat figure en annexe 7.

. dans les locaux de la MEL

Un certificat d'affichage a été établi en fin d'enquête par le Président de la MEL, le 16 novembre 2023. Ce certificat figure en annexe 8.

. sur les panneaux officiels de la mairie centrale de Roubaix.

Un certificat d'affichage a été établi en fin d'enquête par la mairie centrale de Roubaix, le 16 novembre 2023. Ce certificat figure en annexe 9.

. sur les panneaux officiels de la mairie des Quartiers Nord.

Un certificat d'affichage a été établi en fin d'enquête par la mairie de Roubaix Quartiers Nord, le 15 novembre 2023. Ce certificat figure en annexe 10.

. et sur les sites concernés par l'enquête.

Concernant les sites, le certificat d'affichage formant l'annexe 7 constate bien cet affichage.

4 – 4 – 2 Publicité légale

La publicité légale de l'avis d'enquête publique a été effectuée par voie de presse dans Nord Eclair et la Voix du Nord, pour une première parution le 22 septembre 2023 et une seconde parution le 11 octobre 2023 dates conformes à la réglementation en vigueur.

Les justificatifs de cette publicité légale figurent en annexe 11.

4 – 5 Déroulement et clôture de l'enquête :

4 – 5 – 1 Ouverture de l'enquête :

Conformément à l'article 1 de l'arrêté du Préfet du Nord du 17 juillet 2023, l'enquête publique s'est déroulée durant 36 jours consécutifs, du mardi 10 octobre 2023 à 9 heures au mardi 14 novembre 2023 à 17 heures.

Le siège de l'enquête publique a été fixé en mairie des quartiers Nord de Roubaix, 14, Place de la Fosse aux Chênes.

L'enquête a été ouverte par la commissaire enquêtrice le mardi 10 octobre 2023 à 9 heures.

4 – 5 – 2 Modalités de déroulement de l'enquête :

4 – 5 – 2 – 1 : Modalités :

. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait prendre connaissance des caractéristiques du projet et éventuellement consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie des quartiers Nord de Roubaix.

Les observations et propositions pouvaient également être adressées :

. Soit par courriel à l'adresse électronique suivante : ori-rqa-alma@mail.proxiterritoires.fr

Les observations transmises par courriel étant publiées sur le registre électronique.

. Soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Nord de Roubaix – A l'intention de madame la commissaire-enquêtrice – Opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma - 14 place Fosse aux Chênes – 59100 Roubaix. ». Toutes les observations et propositions étant annexées au registre d'enquête.

Concernant le registre « papier », la commissaire enquêtrice précise qu'il était complet et qu'il a été vérifié à chaque début de permanence.

Concernant le registre dématérialisé, la commissaire enquêtrice précise que le dossier n'avait pas été mis en ligne de manière complète et que seuls figuraient sur ce registre l'étude d'impact et le dossier environnemental.

4 – 5 – 2 – 2 : Permanences :

Les dates et horaires des permanences ont été fixés d'un commun accord entre la Préfecture et la commissaire enquêtrice.

Première permanence :

Cette permanence s'est déroulée le mardi 10 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures.

Lors de cette permanence, la commissaire enquêtrice a pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché et que le dossier était complet.

La commissaire enquêtrice n'a reçu aucune visite lors de cette permanence.

2ème permanence :

Cette permanence s'est déroulée le mercredi 18 octobre 2023 de 14 heures à 17 heures.

Lors de cette permanence, la commissaire enquêtrice a pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché, que le dossier était complet et qu'aucune observation n'avait été mentionnée sur le registre depuis la première permanence.

La commissaire enquêtrice n'a reçu aucune visite lors de cette permanence.

3ème permanence :

Cette permanence s'est déroulée le samedi 28 octobre 2023 de 9 heures à 12 heures.

Lors de cette permanence, la commissaire enquêtrice a pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché, que le dossier était complet et qu'aucune observation n'avait été mentionnée sur le registre depuis la deuxième permanence.

La commissaire enquêtrice a reçu trois visites lors de cette permanence.

- à 9h10 – Visite de Monsieur LATRECHE, propriétaire avec Madame MECHIA de la maison 214, rue de l'Alma. Monsieur LATRECHE est propriétaire occupant. Il doit rencontrer Madame REEKIK du GRAAL pour visiter la maison et se renseigner sur les aides dont il pourra bénéficier. Monsieur LATRECHE n'a émis aucune contribution sur le registre.
- à 9h30 – Visite de Monsieur Ali OUSSALEM, 74, rue Henri Carette et de ses 2 filles. Monsieur OUSSALEM sait qu'il n'aura pas les moyens de faire les travaux et pense qu'il va devoir vendre. Monsieur OUSSALEM va contacter le GRAAL pour avoir une évaluation de sa maison. Je lui ai précisé que les diagnostics étaient obligatoires et le coût à la charge du vendeur. Je lui ai dit de revenir me voir à la dernière permanence après avoir rencontré le GRAAL. Je lui ai précisé que les aides étaient calculées en fonction des revenus et pouvaient être supérieures à 50% du montant des travaux. Monsieur OUSSALEM n'a émis aucune contribution sur le registre.

- A 9h59 – Visite de Monsieur VERTRIEST. Monsieur VERTRIEST est à la tête du « collectif des habitants de l’Alma gare contre la démolition ». Il n’est pas concerné par l’opération de restauration immobilière objet de la présente enquête et conteste les démolitions du quartier de l’Alma surtout de la résidence collective appartenant à LMH. Je lui ai précisé qu’aucune démolition n’était prévue dans le présent dossier. Monsieur VERTRIEST m’a remis un document qui, à toutes fins utiles, demeurera annexé aux présentes (annexe 12).

4ème permanence :

Cette permanence s’est déroulée le samedi 4 novembre 2023 de 9 heures à 12 heures. Lors de cette permanence, la commissaire enquêtrice a pu constater que l’avis d’enquête était bien affiché, que le dossier était complet et qu’aucune observation n’avait été mentionnée sur le registre depuis la troisième permanence. La commissaire enquêtrice n’a reçu aucune visite lors de cette permanence.

5ème et dernière permanence :

Cette permanence s’est déroulée le mardi 14 novembre 2023 de 14 à 17 heures. Lors de cette permanence, la commissaire enquêtrice a pu constater que l’avis d’enquête était bien affiché, que le dossier était complet et qu’aucune observation n’avait été mentionnée sur le registre depuis la quatrième permanence. La commissaire enquêtrice n’a reçu aucune visite lors de cette permanence.

4 – 5 – 2 – 3 : Registre dématérialisé :

Pendant toute la durée de l’enquête une seule observation a été déposée. **Cette observation a été déposée par Shoara Siamak, au nom du Collectif d’habitants de l’Alma gare & APPUII**

Contribution :

« Madame la commissaire enquêtrice

« Nous avons tenté de comprendre le dossier qui nous a été proposé lors de cette enquête publique et nous n’avons pas vraiment réussi !

1 – Tout d’abord, Il était indiqué dans l’article 4 de l’arrêté d’enquête publique que le dossier était consultable sur le site des services de l’Etat dans le Nord. Le dossier n’était pas joint sur ce site (cf capture d’écran jointe). Ca nous semble suffisant pour rendre cette enquête publique inopérante.

2 - Le dossier que nous avons finalement trouvé sur le site de la métropole nous a semblé particulièrement incomplet, ce qui le rend complètement incompréhensible.

En effet ce dossier contient uniquement une étude d’impact portant sur le projet de renouvellement urbain de l’Alma, ainsi que l’avis de l’autorité environnementale et la réponse conjointe de la Métropole Lilloise et de la ville de Roubaix.

Il n’y a aucune note explicative sur quoi porte le projet soumis à enquête publique. L’enquête publique est censée porter sur une « restauration immobilière ». Ce terme n’apparaît à aucun endroit du dossier. L’étude d’impact n’en parle pas. La procédure n’est présentée à aucun endroit, ni le périmètre où elle s’applique !

Par ailleurs, la procédure est portée par le Préfet du Nord, alors qu'aucun document présenté n'est réalisé ou pris en compte par le Préfet (étude d'impact réalisée par la Métropole, réponse à la MRAE Métropole + commune).

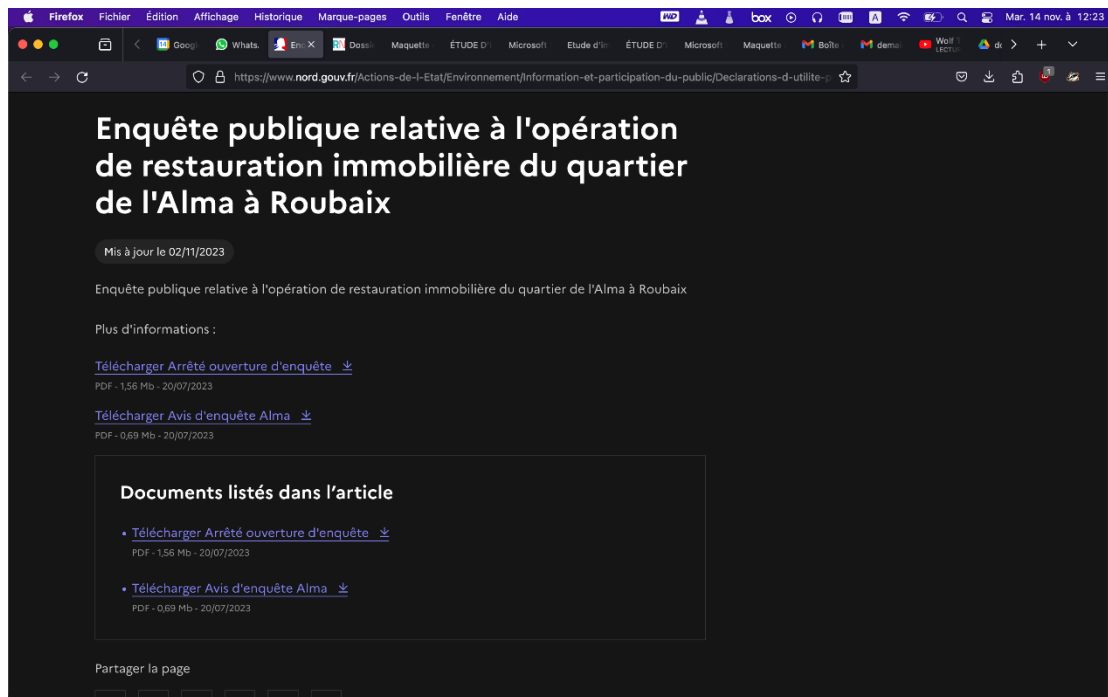
On peut se demander à ce stade à quoi sert une enquête publique qui est censée informer le public et lui demander son avis.

Par ailleurs nous vous joignons l'avis que nous vous avons déjà communiqué lors de la première enquête publique sur le fond du dossier de renouvellement urbain de l'Alma.

En espérant que vous donnerez un avis négatif à cette enquête publique, veuillez agréer Madame la commissaire enquêtrice nos sentiments les meilleurs »

Pièce(s) jointes(s) :

The screenshot shows the website of the Prefecture of the Nord. The header includes the logo of the Prefecture of the Nord and the text "Les services de l'État dans le Nord". There are links for "Nous contacter" and "Paramètres d'affichage". A search bar is present with the text "Rechercher". The main navigation menu includes "Actualités", "Actions de l'État", "Services de l'État", "Publications", and "Démarches". The breadcrumb trail is: Accueil > Actions de l'État > Environnement > Information et participation du public > Déclarations d'utilité publique > Déclarations d'utilité publique 2023 > Enquête publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma à Roubaix. The main heading is "Enquête publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma à Roubaix". Below the heading, it says "Mis à jour le 02/11/2023". The text "Enquête publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma à Roubaix" is repeated. Under "Plus d'informations :", there are two download links: "Télécharger Arrêté ouverture d'enquête" (PDF - 1,56 Mb - 20/07/2023) and "Télécharger Avis d'enquête Alma" (PDF - 0,69 Mb - 20/07/2023). A box titled "Documents listés dans l'article" contains the same two download links.



Monsieur le Président,

Au titre du Collectif des habitants de l'Alma Gare et de l'association Alternatives Pour des Projets Urbains Ici et l'International, nous souhaitons vous interpeller sur l'opération de Renouvellement Urbain en cours sur le quartier de l'Alma-Gare à Roubaix.

Cet avis est déposé au nom de personnes physiques habitant dans le quartier et directement impactées par ces projets de démolition, il est en réalité le relais d'une majorité d'habitants du quartier de l'Alma qui ne veulent pas se résigner à voir leur espace de vie détruit dans le cadre du projet NPNRU porté par l'ANRU, la Métropole européenne de Lille et la Ville de Roubaix. Depuis plusieurs mois notre collectif d'habitants se mobilise pour demander rien de plus qu'une application du règlement général de l'ANRU et de ces engagements à une réelle concertation et une co-production du projet de rénovation urbaine avec les habitants. Des demandes répétées restées sans réponses à ce jour.

1 – Démolitions : une méthodologie d'inventaire opaque

Il est cité dans le mémoire en réponse de la MEL « une méthode homogène à l'échelle métropolitaine » afin d'inventorier et qualifier le parc social d'un point de vue urbain, cependant aucune autre publication ne fait état de cette méthode, ni de la manière dont elle a été pensée.

Beaucoup de critères sont contradictoires avec le diagnostic de terrain :

- Le premier pilier portant sur les aménités urbaines, est une moyenne des notations sur différents items. Les résultats négatifs justifiant les démolitions nous semblent discutables, d'autant plus que ces items recourent les principaux atouts du quartier :
 - L'enclavement réel est faible, le manque de circulation est le résultat de l'addition des différentes politiques de résidentialisation municipales et du bailleur. Il suffirait d'enlever les barrières autour des espaces publics pour désenclaver le quartier. Ce diagnostic est contradictoire avec celui de l'école Blaise Pascale par exemple, « *qui présente des espaces non-cloisonnés problématisant certaines pratiques pédagogiques* » (3.5.4. p.106).
 - Le paysage est composé d'espaces verts, avec des arbres anciens, des zones de nidifications, et des bâtiments remarquables. Le paysage naturel et architectural est à valoriser, d'autant plus qu'il est exceptionnel pour ce type de quartier.
 - Les ruptures architecturales sont inexistantes puisque que le quartier a fait l'objet d'une unique opération d'aménagement par un unique cabinet d'architecture.
 - La qualité sonore est bonne, les relevés montrent des zones silencieuses dans les cœurs d'îlots, sachant que les appartements sont tous traversants.
 - La fréquence des dégradations est faible, les réhabilitations pour l'EX-MIE montrent bien les faibles travaux à réaliser pour remettre à neuf l'existant.
 - La problématique de sécurité est biaisée par les nombreux logements vides à cause de la politique de relogement.

Nous rajoutons, que la méthode d'évaluation de ces items basée sur une échelle de 1 à 3 nous semble peu qualitative, et la notation finale des trois piliers n'est basée sur aucune étude technique publique, ce qui rend le processus opaque. Ce manque de transparence engendre des décisions contradictoires, telles que la démolition du centre sportif, alors qu'il avait été considéré comme « à valoriser » par une réhabilitation en 2019. **Ce travail d'inventaire nécessite un débat public et une concertation des habitants**, qui sont les mieux placés pour juger des aménités urbaines de leur quartier.

Rappelons que :

Les éléments du PLU, intéressant plus directement le secteur d'étude, sont :

- Valoriser la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural du territoire
- Réduire les inégalités sociospatiales du territoire
- S'engager de façon ambitieuse et innovante dans la transition énergétique
- Assurer la transition écologique, préserver les ressources et prévenir les risques.
- Répondre aux besoins des habitants dans une dynamique de solidarités et d'attractivité

2 – Écologie : absence de données chiffrées

Bilan carbone et déblais :

La réponse en mémoire de la MEL à la MRAE illustre bien l'absence de données chiffrées sur l'impact environnemental des solutions choisies, seuls les objectifs du PCAET et du PADD sont cités.

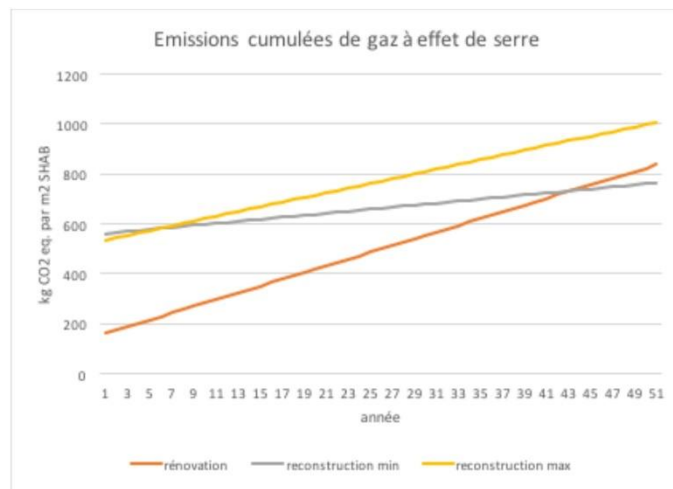
Le bilan carbone ne comprend uniquement les émissions futures de consommation et d'entretien du système de chauffage, rien n'est dit sur les émissions liées au chantier de leur réalisation (2.3.4.1 p.24) ni aux déchets de chantiers produits. Cela est vrai également pour les émissions liées aux démolitions / reconstructions de logements, qui rappelons-le, sont exceptionnellement importante pour un NPRNRU.

Il est admis qu'une démolition/reconstruction produit en moyenne 30% de GES supplémentaire qu'une opération de réhabilitation, sans parler des problématiques de recyclages et stockages des déchets de chantiers. Notons qu'aucune réponse concrète sur l'émission globale de GES, ni sur le schéma d'acheminements des déblais n'a pas été donnée par la MEL.

Nous avons demandé à un spécialiste de nous aider à comparer le bilan carbone du projet de démolition-reconstruction à celui de la réhabilitation thermique totale des bâtiments sans démolition, en tenant compte de leur durée de vie. Bruno Peuportier, chercheur à l'école des Mines de Paris, nous a fourni des données issues d'une étude menée en collaboration avec l'université de Saragosse

Sur la base de ces données, dans le cas de l'Alma Gare (comparable au Bois de l'Étang), **une réhabilitation thermique ambitieuse** (besoins de chauffage de l'ordre de 50 kWh/m² par an) **sans démolition de l'ensemble des immeubles** (besoin actuel de chauffage d'environ 180kWh/m² par an) **permettrait d'éviter l'émission de 31200 tonnes de CO₂ sur les 30 prochaines années.**

Aujourd'hui, la municipalité et l'État prévoient de démolir 60% des logements du quartier et de les reconstruire dans d'autres territoires et de réhabiliter les autres logements restants. **Dans cette hypothèse, les émissions de gaz à effet de serre seraient de 20% à 45% supérieures à la réhabilitation sans démolition**, en fonction de l'ambition énergétique prévue pour les nouveaux bâtiments : besoins de chauffage de 15 ou 35 kWh/m² par an. Dans le meilleur des cas, c'est-à-dire en reconstruisant des bâtiments passifs, ce sont **plus de 1400 tonnes de CO₂ émises en plus**. Ce différentiel atteint **3000 tonnes de CO₂ sur 30 ans** (soit l'équivalent de 3000 allers-retours entre Paris et New York) si les nouvelles constructions sont simplement au niveau réglementaire, comme cela semble être le cas pour le projet de rénovation de l'Alma Gare.



Faune et Flore :

Les zones de nidifications se trouvent au centre des démolitions prévues (fig.67 p.82), aucune précision n'a été apportée sur les espèces de flores envisagées pour les espaces verts, seules de grandes intentions ont été citées (3.4.4. p.93). Nous estimons que ces réponses ne sont pas suffisantes.

Sur la forme urbaine, les relevés montrent bien le lien entre calme et biodiversité (fig. 140 3.9.1.2.2 ; fig.67 p.82 ; Fichier : 210312_Bruit_EI courbes isophones.mxd p.143), en détruisant et en ouvrant les îlots, le projet détruit de fait les aménités environnementales existantes.

Mobilités douces :

Alors que le PDU demande de « Favoriser des formes urbaines capables de supporter et de générer des déplacements raisonnés et économes en émission de Gaz à effet de Serre », aucun schéma de déplacement ni de voie douce n'est présenté dans le projet

contrairement à ce qui est annoncé (3.6.2.5 p.116). Nous alertons sur la nécessité d'étude de mobilité douce, sachant qu'à Roubaix la mobilité voiture conducteur est la 3e plus faible du territoire de la MEL (3.6.2.1), donc la dépendance aux mobilités alternatives est plus grande. Aussi nous contestons que le manque de transport en commun soit considéré comme un enjeu faible (3.6.3.3 p.115).

Rappelons également que l'offre de stationnement identifiée comme un principal dysfonctionnement (3.6.2.3.2) est la conséquence de la politique de fermeture de l'ensemble des parkings souterrains par le bailleur et la ville.

Climat :

L'étude d'impact limite son analyse en milieu physique (3.2) à 2021 or, 2022 est cruciale dans l'étude climatique et hygrométrique. Nous demandons que l'étude soit mise à jour au vu des conditions de sécheresse actuelle.

Rappelons que :

Les objectifs du PADD, intéressant plus directement le secteur d'étude, sont :

- Répondre aux besoins des habitants dans une dynamique de solidarités et d'attractivité
- Renforcer la qualité des cadres de vie et la satisfaction des besoins de proximité des habitants actuels et futurs
- Assurer la transition écologique
- Préserver les ressources et prévenir les risques.

3 – Social : un impact non mesuré

Les relogements sont engagés depuis de nombreuses années, et peine à se faire dans un contexte de réduction globale du nombre de logements très sociaux (PLAI) sur la commune de Roubaix. Ainsi de nombreux locataires se voient forcés de quitter la ville faute de propositions. Le relogement sur le temps long cumule deux problématiques :

- La disparition des liens de solidarité et de proximités pour les personnes relogées, à l'encontre de la volonté de l'ANRU de placer les habitants dans une logique de parcours de vie ascendant.
- La politique d'absence d'entretien des bâtiments vidés de leurs locataires par le bailleur. (<https://france3-regions.francetvinfo.fr/hauts-de-france/nord-0/roubaix/des-litres-d-eau-brulante-se-deversent-dans-un-appartement-du-quartier-de-l-alma-a-roubaix-les-habitants-contraints-d-intervenir-eux-memes-2718682.html>)

Nous souhaitons avoir un premier bilan des relogements déjà effectués sur le quartier.

4 – Patrimoine : une classification nécessaire

Nous partageons l'avis des urbanistes des Haut-de-France quant à l'absence et au déni de patrimonialisation de l'Alma-Gare (3.3.3 p.50). Il est urgent de préserver et de classer l'ensemble de ce quartier qui est le symbole et le fruit des luttes démocratiques citoyennes.

Notons que dans ce que nomme la MEL comme commerce « communautaire et fragile », se trouve la plus ancienne boucherie de Roubaix, et l'une des plus grosses pharmacies de la ville (3.5.3.3 p.104).

Nous insistons sur la patrimonialisation de la forme urbaine et de son patrimoine immatériel, qui a vu la création des régies de quartier et des comités de quartiers dans les années 70/80. Nous demandons la restauration des services liés au tourisme dans le quartier.

5 - Co-construction inexistante

L'absence d'une réelle concertation pour le projet a créé une défiance importante des habitants envers le bailleur et la mairie. La multiplication des dossiers rend ce projet illisible pour les habitants et pour les techniciens.

L'essentiel de l'étude d'impact porte sur une ancienne version du projet, les cartes, plans et schémas d'aménagements sont contradictoires. L'addition des projets au fil des années créés des contradictions dans la lecture des documents (erreur fig.99 3.6.2.2.1), carte erronée (vue aérienne de 2004 p.163).

Conclusion :

Nous terminerons sur le fait que les habitants réclament une contre-expertise et la création de différents scénarios comprenant la non-démolition du quartier. Le collectif d'habitants s'est engagé aux côtés de l'association APPUII afin de proposer des alternatives au projet urbain co-produit par les habitants. Cette démarche n'a pas pour but de se substituer aux études et débats menés par les décideurs, mais de compléter et mutualiser la réflexion de ce projet. C'est dans cette démarche que nous appuyons la demande de moratoire proposée par l'association des urbanistes des Hauts-de-France.

Vous remerciant très sincèrement de votre attention, et restant à votre disposition, veuillez recevoir nos respectueuses salutations

Association APPUII et le Collectif d'habitants de l'Alma-Gare

4 – 5 – 3 Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le mardi 14 novembre 2023 à 17 heures.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2023, le registre d'enquête a été clôturé et signé par Monsieur le Maire de Roubaix.

La commissaire enquêtrice s'est rendue en mairie centrale le mercredi 15 novembre 2023, à 11 heures, pour récupérer le dossier d'enquête ainsi que le registre.

En ce qui concerne le registre dématérialisé, celui-ci a été clôturé automatiquement le 14 novembre 2023 à 17 heures.

En conséquence, l'enquête a été clôturée le mardi 14 novembre 2023 à 17 heures.

Le tout a donc été réalisé dans les délais prescrits, aux fins de rapport et de conclusions.

5/ OBSERVATIONS DU PUBLIC

5 – 1 Bilan comptable

Registre papier :

Le public ne s'est pas manifesté auprès de la commissaire enquêtrice. Seules 3 personnes se sont présentées.

Aucune observation n'a été transmise durant le créneau d'ouverture du registre.

Registre dématérialisé :

Une observation a été déposée sur le registre dématérialisé le 14 novembre 2023 (dernier jour de l'enquête), à 16h29.

5 – 2 Analyse :

La non-participation du public à cette enquête s'explique pour les raisons suivantes :

Le projet a fait l'objet d'une concertation importante. Plusieurs réunions ont eu lieu pour donner toutes les informations nécessaires aux personnes concernées par le projet.

L'opération ne prévoyant pas de démolitions, il n'y a pas d'inconvénient ni d'impact sur l'environnement.

6/ PV de SYNTHÈSE – MEMOIRE EN REPOSE :

Conformément à la réglementation en vigueur et en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré les représentants de La fabrique des quartiers et de la MEL le 21 novembre 2023, dans le délai prescrit de huit jours, et leur a remis le procès-verbal de synthèse.

Ce document fait l'objet de l'annexe 13.

Les représentants de La fabrique des quartiers et de la MEL ont accusé réception de ce procès-verbal le même jour.

La représentante de La fabrique des quartiers a répondu à la question posée par la commissaire enquêtrice dans le PV de synthèse dans un mémoire en réponse qui fait l'objet de l'annexe 14. La commissaire enquêtrice précise qu'il n'y avait pas lieu de répondre aux remarques formulées sur le registre dématérialisé dans la mesure où ces remarques ne concernaient que des problèmes de forme et non de fond et qu'elles ne concernaient que des démolitions qui ne sont pas prévues dans le projet objet du présent rapport.

7/ CONCLUSIONS DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord du 17 juillet 2023, qui en fixait les modalités.

Les conditions d'accueil de la commissaire enquêtrice à la mairie de Roubaix Nord ont été très satisfaisantes.

La mise à disposition du public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière, excepté le fait que le dossier d'enquête ne figurait pas intégralement sur le registre dématérialisé. Par contre, le « dossier papier » était complet et à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête.

8/ ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du Conseil communautaire de la MEL du 2 mars 2023.

Annexe 2 : Décision du 21 juin 2023 du président du tribunal administratif de Lille désignant la commissaire enquêtrice.

Annexe 3 : Arrêté du Préfet du 17 juillet 2023 prescrivant l'enquête publique.

Annexe 4 : Plan de situation des immeubles ciblés par la déclaration d'utilité publique.

Annexe 5 : Modèle de courrier adressé aux propriétaires.

Annexe 6 : Avis d'enquête publique.

Annexe 7 : Certificat d'affichage La fabrique des quartiers.

Annexe 8 : Certificat d'affichage MEL.

Annexe 9 : Certificat d'affichage Mairie centrale de Roubaix.

Annexe 10 : Certificat d'affichage Mairie de quartier.

Annexe 11 : Justificatifs de la publicité légale.

Annexe 12 : Courrier de Monsieur VERTRIEST.

Annexe 13 : PV de synthèse.

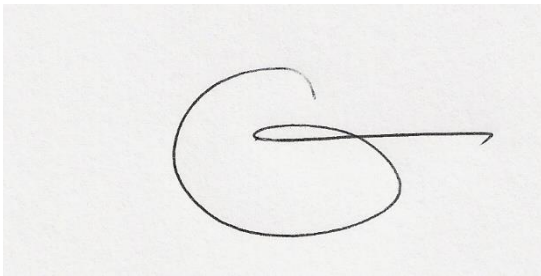
Annexe 14 : Mémoire en réponse.

NB – Les conclusions motivées et l’Avis de la commissaire enquêtrice figurent dans des documents séparés, joints au présent rapport.

Le 9 décembre 2023.

Anne CLIQUENNOIS

Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is a stylized, cursive letter 'G' with a horizontal line extending to the right from the middle of the letter.

ANNEXE 1

Délibération du Conseil communautaire de la MEL du 2 mars 2023



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20230302-lmc10000098265-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 02/03/2023
Retour préfecture le 02/03/2023
Publié le 03/03/2023

23-DD-0149

Décision Directe
Par délégation du Conseil
de la Métropole européenne de Lille

ROUBAIX -

**NPRU - QUARTIERS ANCIENS - QUARTIER ALMA - OPERATION DE
RESTAURATION D'IMMEUBLES - 1ERE PHASE - EXPROPRIATION POUR CAUSE
D'UTILITE PUBLIQUE - SOLlicitation DU PREFET**

Le Président du conseil de la métropole européenne de Lille ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu la délibération n°22-C-0068 du 29 avril 2022 modifiée par la délibération n°22-C-0362 du 16 décembre 2022, portant délégation des attributions du conseil au Président du Conseil communautaire et autorisant leur délégation de signature à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ainsi qu'aux membres de la direction générale ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0465 du 20 décembre 2022 portant délégation de fonctions aux membres de l'exécutif ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0466 du 20 décembre 2022 portant délégation de signature des attributions du conseil, déléguées au Président du Conseil communautaire, à Mmes et MM. les Vice-présidents et Conseillers métropolitains délégués ;

Vu l'arrêté n° 22-A-0467 du 20 décembre 2022 portant définition des modalités de signature en cas d'absence ou d'empêchement et détermination des actes et documents pour lesquels délégation de signature est accordée aux membres de la direction générale et aux responsables de services, selon les ordres de priorités indiqués ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29 relatifs à l'opération de restauration immobilière ;

Vu le code de l'expropriation et notamment ses articles L.110-1 et L.121 et R 112-1, R 121-1, R 131-1 et R 131-2 relatifs aux enquêtes publiques préalables à la déclaration publique et aux enquêtes parcellaires ;

(97281) / mardi 28 février 2023 à 18:07

PLANIFICATION, AMENAGEMENT ET HABITAT - URBANISME, AMENAGEMENT ET VILLE - POLITIQUE DE LA VILLE

1 / 3



23-DD-0149

Décision directe Par délégation du Conseil

Vu le code de l'environnement et notamment les articles R 123-2 à R.123-27 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la délibération n° 19 C 0820 du 12 décembre 2019 par laquelle le conseil métropolitain a approuvé le plan local d'urbanisme 2 (PLU2) ;

Considérant la délibération n° 20 C 0275 du 16 octobre 2020 autorisant la signature d'une convention opérationnelle pour l'accompagnement par l'EPF sur les opérations de rénovation urbaine dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, Quartiers Anciens (ROUBAIX - NPRU QA) ;

Considérant la délibération n° 21-C-0464 du 15 octobre 2021 attribuant la concession d'aménagement en quasi-régie ROUBAIX NPRU - QUARTIERS ANCIENS - "MULTI-SITES" à la SPLA « la fabrique des quartiers »

Considérant la signature du traité de concession d'aménagement en quasi-régie ROUBAIX NPRU - QUARTIERS ANCIENS - CONCESSION D'AMENAGEMENT "MULTI-SITES" le 03 février 2022, qui stipule en son article 7.4 l'engagement du concédant, sur demande de l'aménageur, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur ;

Considérant la demande formulée par le concessionnaire la SPLA « la Fabrique des Quartiers » auprès de la MEL à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur ;

Considérant l'avis du 25 novembre 2022 rendu par l'autorité compétente de l'Etat en application de l'article R 313-24 5° du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le volet Quartiers Anciens du NPRU roubaisien porte une action d'incitation forte et d'encadrement volontariste des propriétaires à la rénovation de leur logement par la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;

Considérant que la déclaration d'utilité publique d'un programme de travaux permet d'en prescrire la réalisation aux propriétaires ;

Considérant que les biens acquis, à l'amiable ou par effet de l'ordonnance d'expropriation, feront l'objet d'une revente avec cahier des charges auprès des bailleurs sociaux ou privés, ou de propriétaires accédants, ou d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de La SPLA « la Fabrique des Quartiers » avant leur revente ;

Considérant qu'une première série de 23 immeubles est concernée aujourd'hui par cette demande de déclaration d'utilité publique sur le secteur de l'Alma, dont la liste figure en annexe de la présente décision ;

(97281) / mardi 28 février 2023 à 18:07

PLANIFICATION, AMENAGEMENT ET HABITAT - URBANISME, AMENAGEMENT ET VILLE - POLITIQUE DE LA VILLE

2 / 3

Décision directe Par délégation du Conseil

Considérant que le dossier d'enquête indique la liste des immeubles et leur localisation, leur occupation, le programme de travaux prescrits ainsi l'estimation sommaire et globale des coûts ;

Considérant qu'il convient de solliciter de Monsieur de Préfet du Nord l'ouverture de l'enquête publique, en vue de prononcer l'utilité publique du programme de travaux n°1 du NPNRU Quartiers Anciens du quartier de l'Alma portant sur une liste de 23 immeubles reprise en annexe ;

Considérant qu'à l'issue d'une phase d'animation, la Métropole Européenne de Lille ou son concessionnaire pourra solliciter de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture d'une enquête parcellaire qui déterminera les immeubles qui pourront être visés par une expropriation en cas de non-exécution des travaux prescrits ;

DÉCIDE

Article 1. De solliciter de M. Le Préfet du Nord l'ouverture d'une enquête publique, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique du projet précité, au profit de La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille SPLA ;

Le dossier d'enquête sera transmis par La fabrique des quartiers et comprend notamment la liste des immeubles concernés, leurs conditions d'occupation, la nature des travaux prescrits, le coût global des travaux et des acquisitions ainsi que l'étude d'impact, le cas échéant ;

Article 2. La présente décision, transcrite au registre des actes de la Métropole européenne de Lille, est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publicité ;

Article 3. M. le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à M. le Préfet de la Région Hauts de France, Préfet du Département du Nord.

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Vice-président délégué

Le 02/03/2023

Alain BERNARD



ANNEXE 2

Décision du 21 juin 2023 du président du tribunal administratif de Lille désignant la commissaire enquêtrice

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

21/06/2023

N° E23000090 /59

le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 21/06/2023

CODE : 4

Vu, enregistrée le 12/06/2023, la lettre par laquelle le Préfet du Nord demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique comme ci-dessous détaillée :

Objet(s) : Opération de restauration immobilière - Roubaix quartiers anciens - Quartier de l'Alma.

Maître d'ouvrage : La fabrique des quartiers.

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

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.110-1, R.111-1, R.112-1 à R.112-27 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Anne CLIQUENNOIS, notaire en retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Chantal CARNEL, cadre supérieur, retraitée, est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Préfet du Nord, à la fabrique des quartiers, à Madame Anne CLIQUENNOIS et à Madame Chantal CARNEL.

Fait à Lille, le 21/06/2023

Le Président,

Christophe HERVOUET

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



ANNEXE 3

Arrêté du Préfet du 17 juillet 2023 prescrivant l'enquête publique



Préfecture du Nord

Secrétariat général

Direction des relations avec
les collectivités territoriales

Bureau de l'urbanisme et de la
maîtrise foncière

Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de restauration immobilière – Roubaix quartiers anciens – quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de Roubaix

Le préfet de la région Hauts-de-France
préfet du Nord

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le décret n° 87-149 du 06 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu le décret du 30 juin 2021 nommant M. Georges-François LECLERC, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 juin 2023 portant délégation de signature à Madame Fabienne DECOTTIGNIES, secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

Vu la décision directe par délégation du conseil de la métropole européenne de Lille (MEL) n°23-DD-0149 du 2 mars 2023 par laquelle le président du conseil de la MEL sollicite de monsieur le préfet du Nord, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma, au profit de « La fabrique des quartiers – Métropole européenne de Lille SPLA » ;

Vu l'étude d'impact produite au dossier ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 6 décembre 2022 ;

Vu le mémoire en réponse de la métropole européenne de Lille du 23 janvier 2023 répondant aux observations formulées dans l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu le dossier établi relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, constitué en application de l'article R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établie pour le département du Nord, au titre de l'année 2023 ;

Vu la décision n° E 23000090/59 du 23 juin 2023 par laquelle le président du tribunal administratif de Lille a procédé à la désignation d'une commissaire-enquêtrice et d'une commissaire-enquêtrice suppléante ;

Considérant les avis des services de l'État saisis dans le cadre de la consultation inter-administrative ;

Considérant que la commissaire-enquêtrice a été consultée sur les modalités de déroulement de l'enquête ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} – L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma, située sur le territoire de la commune de Roubaix, sera réalisée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête se déroulera pendant **36 jours consécutifs, en mairie des quartiers Nord de Roubaix, 14 place Fosse aux Chênes, 59100 Roubaix (siège de l'enquête), du mardi 10 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00.**

Elle portera sur l'utilité publique du projet.

Article 2 – La commissaire-enquêtrice désignée par le tribunal administratif de Lille pour conduire l'enquête est Madame Anne CLIQUENNOIS, retraitée. La commissaire-enquêtrice désignée en tant que sa suppléante est Madame Chantal CARNEL.

La commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie des quartiers Nord de Roubaix (siège de l'enquête) aux jours et heures suivants :

- **Mardi 10 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)**
- **Mercredi 18 octobre 2023 de 14h00 à 17h00**
- **Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Samedi 4 novembre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 14 novembre de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)**

Article 3 – Par décision motivée, la commissaire-enquêtrice pourra, après information au préfet du Nord, prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours.

Article 4 – L'avis d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée par voie d'affichage et, éventuellement, par tout autre procédé à la diligence :

- de monsieur le président de La fabrique des quartiers, dans ses locaux, au 8 allée de la Filature – 59000 Lille.
- de monsieur le président de la métropole européenne de Lille, dans les locaux de la MEL, au 2 boulevard des cités unies – CS 70043 – 59040 Lille cedex.
- de monsieur le maire de Roubaix, sur les panneaux officiels de la mairie, au 17 Grand'Place – CS 70737 – 59066 Roubaix cedex 01 et sur le territoire de la commune.
- de la mairie des quartiers Nord de Roubaix, sur les panneaux officiels de la mairie de quartier, au 14 place Fosse aux Chênes, 59100 Roubaix.

La fabrique des quartiers procédera à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le lieu prévu pour la réalisation des travaux. Ces affiches doivent être visibles, lisibles des voies publiques et conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'article 1 de l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique.

L'accomplissement de ces mesures de publicité sera constaté par un certificat daté et signé du président de la fabrique des quartiers, du président de la métropole européenne de Lille, du maire de Roubaix ou de leurs représentants respectifs.

Cet avis sera également publié, par mes soins, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Il sera de même publié sur le site internet à l'adresse suivante : <https://participation.proxiterritoires.fr/ori-rqa-alma>

Et sur le site des services de l'État dans le Nord :
<https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique/Declarations-d-utilite-publique-2023/Enquete-publique-relative-a-l-operation-de-restauration-immobiliere-du-quartier-de-l-Alma-a-Roubaix>

Article 5 – Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire-enquêtrice, sera disponible dans les locaux de la mairie des quartiers Nord de Roubaix.

Le dossier sera par ailleurs accessible en ligne à l'adresse Internet rappelée à l'article 4 du présent arrêté.

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

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

- Soit par courriel à l'adresse électronique suivante : ori-rqa-alma@mail.proxiterritoires.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre électronique.

- Soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Nord de Roubaix – A l'attention de madame la commissaire-enquêtrice – Opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma – 14 place Fosse aux Chênes – 59100 Roubaix ». Toutes les observations et propositions seront annexées au registre 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, au 12 rue Jean sans peur à Lille.

Article 6 – Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

La fabrique des quartiers
Madame Sandrine LECUCQ
Tel : 06.13.40.01.98
courriel : slecucq@lafabriquedesquartiers.fr

Article 7 – A l'expiration du délai d'enquête, le registre public préalable à la déclaration d'utilité publique sera clos et signé par le maire de la commune de Roubaix et transmis dans les vingt-quatre heures au commissaire-enquêteur. La commissaire-enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies lors de l'enquête. Elle consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La commissaire-enquêtrice transmettra au préfet du Nord, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, l'ensemble du dossier déposé au siège de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Lille.

Article 8 – Dès réception, les copies du rapport et des conclusions de la commissaire-enquêtrice seront adressées par le préfet du Nord, au président de la fabrique des quartiers, au président de la métropole européenne de Lille, à la mairie de Roubaix et à la mairie des quartiers Nord de Roubaix.

Ces documents seront tenus à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Roubaix, de la mairie des quartiers Nord de Roubaix, de la préfecture du Nord, de la fabrique des quartiers et de la métropole européenne de Lille pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication des conclusions motivées de la commissaire-enquêtrice 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.

Article 9 – Au terme de l'enquête, le préfet du Nord pourra, le cas échéant, prononcer la déclaration d'utilité publique.

Article 10 – Le présent arrêté sera notifié au président de la fabrique des quartiers, au président de la métropole européenne de Lille, au maire de Roubaix et à la mairie des quartiers Nord de Roubaix.

Copie sera adressée à la commissaire-enquêtrice.

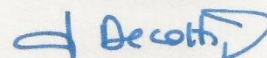
La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord.

Article 11 – Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, devant le tribunal administratif de Lille – 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire – CS 62039 – 59014 Lille Cedex.

Article 12 – La secrétaire générale de la préfecture du Nord, le président de la fabrique des quartiers, le président de la métropole européenne de Lille, le maire de la commune de Roubaix et le commissaire-enquêteur sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lille, le 17 JUIL. 2023

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale,



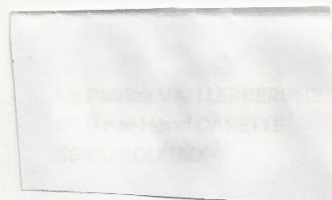
Fabienne DECOTTIGNIES

Annexe 5 Modèle de courrier adressé aux propriétaires



Lille, le 22/09/2023

Lettre suivie
N°REF: MM/MC/SL/ER/IK03894935304
Dossier suivi par : Sandrine LECUCO
Mail : slecucq@lafabriquedesquartiers.fr
TEL : 06.13.40.01.98



Objet : NPNRU Roubaix – Notification d'ouverture de l'enquête publique de l'ORI

Monsieur,

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la Métropole Européenne de Lille et la Ville de Roubaix ont décidé de mettre en œuvre une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)** sur le secteur de l'Alma. Cette opération est confiée à la société publique locale d'aménagement « La fabrique des quartiers ».

Cette opération, qui a pour objectif la réalisation de travaux importants de **réhabilitation d'immeubles** dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat, **visé à faire réaliser par les propriétaires des travaux de rénovation rendus obligatoires par décision du Préfet** (déclaration d'utilité publique).

Le diagnostic réalisé a conduit à intégrer votre bien situé **58 rue Henri CARETTE à Roubaix** à cette procédure d'Opération de Restauration Immobilière.

Une **enquête publique** préalable à la déclaration d'utilité publique se déroulera du **10 octobre au 14 novembre 2023, en Mairie de quartiers Nord, 14 place Fosse aux Chênes à Roubaix.**

Vous êtes invité, comme tous les propriétaires concernés, à prendre connaissance du dossier et à formuler des observations. Celles-ci sont consignées dans un « registre d'enquête ».

Madame Anne CLIQUENNOIS, commissaire-enquêteur, tiendra 5 permanences en mairie de quartier Nord :
- le **mardi 10 octobre 2023** de 9h00 à 12h00 (**ouverture de l'enquête**)
- le **mercredi 18 octobre 2023** de 14h00 à 17h00
- les **samedis 28 octobre et 4 novembre 2023** de 9h00 à 12h00 et le **mardi 14 novembre** de 14h00 à 17h00 (**clôture de l'enquête**).

Le dossier d'enquête et le registre restent accessibles en dehors des permanences, aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie de quartier. Ils seront également accessibles en version dématérialisée à l'adresse suivante pendant la durée de l'enquête : <https://participation.proxiterritoires.fr/ori-rqa-alma>.

Afin d'aider les propriétaires dans leurs démarches pour la réalisation des travaux obligatoires (conseil, diagnostic, recherche de subventions...), la Métropole Européenne de Lille a missionné le GRAAL, association basée à Roubaix spécialisée dans l'accompagnement à la rénovation des logements.

Vous êtes invité à prendre contact avec le GRAAL dans les meilleurs délais, qui vous expliquera les travaux que vous devez réaliser et les aides auxquelles vous pouvez avoir droit :

- par téléphone : 03 20 28 25 65 ou par mail : antenne.rx-tg@graal-logement.fr
- avec ou sans rdv, à l'adresse suivante : 33 rue des Fabricants 59100 ROUBAIX

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pièce-jointe : Avis d'ouverture d'enquête publique d'ORI

Mohamed MENNI
Directeur Immobilier
La fabrique des quartiers

MÉTROPOLÉ EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA
8, allée de la Filature - 59000 LILLE
Tél : +33 (0)3 59 00 11 60

S.A. au capital d'un million d'euros - RCS Lille 523 033 595

8 allée de la Filature - 59000 LILLE (Métro Porte de Douai TEL : +33 (0)3 59 00 11 60)
lafabriquedesquartiers.fr

S.A. au capital d'un million d'euros - RCS Lille 523 033 595



Annexe 6

Avis d'enquête publique



PRÉFECTURE DU NORD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Préfecture du Nord – Direction des relations avec les collectivités territoriales

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de restauration immobilière – Roubaix quartiers anciens – quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de Roubaix

Par arrêté préfectoral du 17 juillet 2023 le préfet du Nord a prescrit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma, sur le territoire de la commune de Roubaix.

L'enquête se déroulera du mardi 10 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00, pendant **36 jours consécutifs, mairie des quartiers Nord de Roubaix, 14 place Fosse aux Chênes, 59100 Roubaix (siège de l'enquête)** en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du code de l'urbanisme.

La commissaire-enquêtrice désignée par le tribunal administratif de Lille pour conduire l'enquête est Madame Anne CLIQUENNOIS, retraitée. La commissaire-enquêtrice désignée en tant que suppléante est Madame Chantal CARNEL. Cette dernière se tiendra à la disposition du public pour y recevoir ses observations lors des permanences des :

- **Mardi 10 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)**
- **Mercredi 18 octobre 2023 de 14h00 à 17h00**
- **Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Samedi 4 novembre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 14 novembre de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)**

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

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

- Soit sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://participation.proxiterritoires.fr/ori-rqa-alma>
- Soit sur le site des services de l'État dans le Nord à l'adresse suivante : <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique/Declarations-d-utilite-publique-2023/Enquete-publique-relative-a-l-operation-de-restauration-immobiliere-du-quartier-de-l-Alma-a-Roubaix>
- Soit par courriel à l'adresse électronique suivante : ori-rqa-alma@mail.proxiterritoires.fr

Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre correspondant.

- Soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Nord de Roubaix – A l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice – Opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma – 14 place Fosse aux Chênes – 59100 Roubaix ». Toutes les observations et propositions seront annexées au registre 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 :

La fabrique des quartiers

Madame Sandrine LECUCQ

Tel : 06.13.40.01.98

courriel : slecucq@lafabriquedesquartiers.fr

Dans un délai d'un mois à l'issue de l'enquête, la commissaire-enquêtrice établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies. Elle y insérera, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public. Elle consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

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 la fabrique des quartiers, en mairie de Roubaix et en mairie des quartiers Nord de Roubaix.

A réception de ces éléments, le préfet du Nord statuera sur l'utilité publique du projet.

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 20 JUIL. 2023

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


Etienne IRAGNES

Annexe 7

Certificat d'affichage La fabrique des quartiers



OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) NPNRU LILLE - SECTEUR DE L'ALMA À ROUBAIX

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Vincent BOUGAMONT, Directeur Général de La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille SPLA, certifie que :

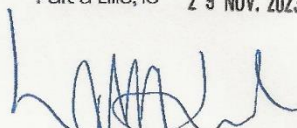
- L'avis d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière – Roubaix quartiers anciens - quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de Roubaix

A été porté à la connaissance du public du 25 septembre 2023 au 14 novembre 2023 inclus, par voie d'affichage effectué au siège de La fabrique des quartiers, 8 allée de la Filature à LILLE (59000), conformément aux dispositions en vigueur.

Des affichages supplémentaires ont été réalisés à trois endroits dans le secteur d'intervention, pendant la même durée, aux adresses suivantes:

- 101 rue de Blanchemaille
- 232 rue de la l'Alma
- À l'angle des rues Henri Carette et Blanchemaille

Fait à Lille, le 29 NOV. 2023



Vincent BOUGAMONT
Directeur Général

8 allée de la Filature – 59000 LILLE (Métro Porte de Douai) TEL : +33 (0)3 59 00 11 60
lafabriquedesquartiers.fr

S.A. au capital d'un million d'euros – RCS Lille 523 033 595



Annexe 8

Certificat d'affichage MEL



Direction Gouvernance institutionnelle

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Président de la métropole européenne de Lille, soussigné, certifie que :

- l'avis d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière - Roubaix quartiers anciens - quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de Roubaix
- l'arrêté préfectoral correspondant au même objet

Ont été portés à la connaissance du public **du 21 septembre au 14 novembre 2023 inclus** par voie d'affichage effectué au siège de la métropole européenne de Lille, 2 boulevard des Cités unies à Lille, conformément aux dispositions en vigueur.

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur
Le 16/11/2023
Arnaud FICOT



Annexe 9

Certificat d'affichage Mairie centrale de Roubaix

VILLE DE
ROUBAIX

VILLE DE ROUBAIX

CERTIFICAT D'AFFICHAGE A LA PORTE DE LA MAIRIE

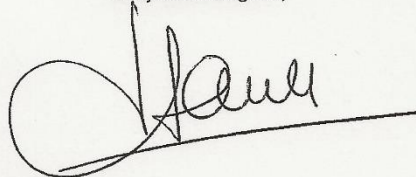
Le Maire de la Ville de Roubaix, soussigné, certifie que :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,
RELATIVE A L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE -ROUBAIX QUARTIERS
ANCIENS - QUARTIER DE L'ALMA, SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
ROUBAIX ACCOMPAGNE D'UN ARRETE PREFECTORAL PRESCRIVANT L'OUVERTURE
D'UNE ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,
RELATIVE A L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE - ROUBAIX QUARTIERS
ANCIENS - QUARTIER DE L'ALMA, SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
ROUBAIX

a été affiché à la porte de la Mairie, conformément aux dispositions législatives et
réglementaires, le 22/09/2023 jusqu'au 14/11/2023.

Hôtel de Ville de Roubaix, le 15/11/2023

Pour le Maire,
L'adjointe déléguée,



Margaret Connell

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Maire de Roubaix
CS 70737 • 59066 Roubaix Cedex 01 • téléphone 03 20 66 46 00 • télécopie 03 20 66 46 99

Annexe 10

Certificat d'affichage Mairie de quartier

VILLE DE
ROUBAIX

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de restauration immobilière – Roubaix quartiers anciens – quartier de l'Alma, située sur le territoire de la commune de Roubaix

Dans ce cadre, je soussigné, Mr Guillaume DELBAR, Maire de la commune de Roubaix

Certifie avoir assuré du : **22/09/2023** jusqu'au **14/11/2023** inclus, l'affichage en la Mairie des Quartiers Nord de Roubaix situé au 14 Place Fosse aux Chênes, 59100 Roubaix (siège de l'enquête), les documents suivants :

- L'avis d'enquête publique
- L'arrêté préfectoral du 17 juillet 2023, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de restauration immobilière – Roubaix quartiers anciens – quartier de l'Alma, située sur le territoire de la commune de Roubaix

Et mis à disposition, pendant toute la durée de l'enquête, du **10/10/2023** au **14/11/2023** inclus :

- o L'avis délibéré n° 2022-6619 adopté lors de la séance du 06/12/2022
- o L'étude d'impact – Mémoire en réponse – version du 16/01/2022
- o le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux – Opération de Restauration Immobilière, Programme n°1
- o le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux – Opération de Restauration Immobilière, Programme n°1 – Etude d'Impact
- o le registre.

Fait à Roubaix, le 15/11/2023

Pour le Maire empêché,
Pierre-Francois LAZZARO,
Adjoint délégué aux quartiers Nord,



Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Maire de Roubaix
CS 70737 • 59066 Roubaix Cedex 01 • téléphone 03 20 66 46 00 • télécopie 03 20 66 46 99

Justificatifs de la publicité légale

NORD ÉCLAIR
VENDREDI 22 SEPTEMBRE 2023

NÉCROLOGIES & ANNONCES 25

LE CARNET
Avis de décès

NEUVILLE-EN-FERRAIN

Monsieur Michel PLATEAU

Ancien conseiller municipal de Neuville-en-Ferrain est décédé à Tourcoing le mardi 19 septembre 2023 à l'âge de 85 ans.

La cérémonie des funérailles aura lieu le lundi 25 septembre 2023 à 14 h 30 en la Salle des Papillons 11, rue du Verrouquet à Neuville-en-Ferrain, où son corps sera conduit au cimetière dudit lieu pour y être inhumé.

De la part de Madame Michelle PLATEAU-VERHOTTE, son épouse, Sylvain et Isabelle PLATEAU et leur fils, Églantine PLATEAU, ses enfants et petit-fils, toute la famille.

Dans l'attente des funérailles, Michel repose au salon funéraire Neuvillais 11, rue du Verrouquet à Neuville en Ferrain. Visites de 10 heures à 18 heures, samedi et dimanche de 11 heures à 16 heures.

Vous pouvez laisser vos condoléances sur le site: www.pf-six.com

Pompes Funèbres Philippe SIX

11, rue du Verrouquet - ZI - 59960 NEUVILLE-EN-FERRAIN
45, rue Pasteur - 59200 TOURCOING 03.20.03.08.80

ROUBAIX

Madame
Veuve Giuseppe GUARRASI
née Maria LOÏ

est décédée à Roubaix le 20 septembre 2023, à l'âge de 90 ans.

Les funérailles seront célébrées le lundi 25 septembre 2023, à 9 h 30, en l'église du Sacré-Cœur à Roubaix (boulevard de Strasbourg), où son corps sera conduit au cimetière de Roubaix pour être inhumé avec son époux (entrée rue Ampère) Assemblée à l'église à 9 h 15.

L'officiant en fin de cérémonie tiendra lieu de condoléances.

Maria repose au funérarium 109, boulevard Montescuquo angle Amiral Courbet Roubaix Croix (Visites de 9 heures à 19 heures).

Condoléances sur www.pompes-funebres-collet-roubaix.fr

De la part de

toute la famille
tous ceux qui l'ont connue, estimée et aimée.

Pompes Funèbres COLLET ☎ 03.20.70.27.82
ROUBAIX - 242, bd de Strasbourg
WATTRELOS - 52, rue Carnot

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES



Préfecture du Nord - Direction des relations avec les collectivités territoriales

Avis d'enquête PUBLIQUE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de restauration immobilière - Roubaix quartiers anciens - quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de Roubaix.

Par arrêté préfectoral du 17 juillet 2023 le préfet du Nord a prescrit une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma, sur le territoire de la commune de Roubaix. L'enquête se déroulera du mardi 10 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00, pendant 59 jours consécutifs, matin des quartiers Nord de Roubaix, 14 place Fosse aux Chênes, 59100 Roubaix (salle de l'enquête) en application des dispositions du code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique et du code de l'urbanisme. La commissaire-enquêteur désignée par le tribunal administratif de Lille pour conduire l'enquête est Madame Anne CLUENNOIS, retraitée. La commissaire-enquêteur désignée en tant que suppléante est Madame Christel CANNE. Cette dernière se rendra à la disposition du public pour y recevoir ses observations lors des permanences des :
• Mardi 10 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête)
• Mercredi 16 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
• Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
• Samedi 4 novembre 2023 de 9h00 à 12h00
• Mardi 14 novembre de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)

Le public pourra prendre connaissance des caractéristiques du projet et éventuellement consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie des quartiers Nord de Roubaix. Les observations et propositions pourront également être adressées, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://participation.premiereindustrialite.fr/01-rqa-alma>

- Soit sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique/Declarations-d-utilite-publique-2023/Enquete-publique-relative-a-l-operation-de-restauration-immobiliere-de-quartiers-anciens-roubaix>
 - Soit par courriel à l'adresse électronique suivante : 01-rqa-alma@gmail.com
 - Soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Nord de Roubaix - A l'attention de Madame la commissaire-enquêteur - Opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma - 14 place Fosse aux Chênes - 59100 Roubaix ». Toutes les observations et propositions seront annexées au registre d'enquête.
- Toutes personnes pour, 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 :

Madame Sandrine LEGUCCO
Tél : 06.13.40.01.98

courriel : slecucco@labordnordquedesquartiers.fr
Dans un délai d'un mois à l'issue de l'enquête, la commissaire-enquêteur établira un rapport relatif au déroulement de l'enquête et examinera les observations et propositions recueillies. Elle y insérera, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public. Elle consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, défavorables ou défavorables au projet. 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 la fabrique des quartiers, en mairie de Roubaix et en mairie des quartiers Nord de Roubaix. A réception de ces éléments, le préfet du Nord saisira sur l'utilité publique du projet. 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 - 59030 LILLE Cedex ».

Fait à Lille, le 20 juillet 2023
Pour le préfet et par délégation,
le directeur des relations avec les collectivités territoriales,
Edienne IRAGNES

COMMENT RÉDIGER UN MESSAGE DE CONDOLÉANCES

Lors des obsèques, il vient un moment où l'on présente ses condoléances. Protocolaires ou plus personnelles, clairement exprimées ou sous-entendues, les condoléances revêtent différentes formes, et, contrairement à ce que l'on pourrait croire dans ce protocole qui semble figé, évoluent en se tournant vers de nouveaux médias.

Qui peut écrire un message de condoléances ?
Tout le monde peut bien entendu écrire un texte de condoléances. Il n'est pas obligatoire d'être proche de la famille : certaines connaissances ou amis lointains peuvent aussi vouloir apporter leur soutien. Retenez qu'il n'y a aucune règle, peu importe qui vous êtes et quelle était votre relation avec le défunt vous pouvez apporter votre soutien.



“ Quand une famille se retrouve confrontée à l'épreuve du deuil, nous proposons systématiquement la diffusion d'un avis de décès dans la presse et sur le site libramemoria.com.

Au-delà d'informer facilement et très largement la communauté de la disparition de cet être cher, cette solution permet de recueillir des hommages et des condoléances.

Ce service est très apprécié des familles qui y voient un véritable espace de recueillement ”

Pompes Funèbres SZAMWEBER

www.libramemoria.com



R ROSSSEL CONSEIL
20 000 annonces légales publiées dans nos supports en 2022.
Et si c'était la vôtre ?
Pour toutes questions concernant la publication de vos annonces légales et la prise en charge de vos formalités.
Contactez-nous
serviceclientslegales@rossselconseil.fr
0 970 808 612
*source : données internes 2022

LE CARNET

Avis de décès

ROUBAIX

Martine LECOMPTÉ-BONNET †, son épouse,
Xavier LECOMPTÉ,
Olivier LECOMPTÉ,
Karine LECOMPTÉ,
Williamson et Valérie LECOMPTÉ-VILLERY,
Cécile et Andy VAN GENECHTEN-LECOMPTÉ,
ses enfants,
toute la famille,

ont la douleur de vous faire part du décès de

Richard LECOMPTÉ

survenu à Roubaix, le lundi 9 octobre 2023 à l'âge de 72 ans.
Ses funérailles auront lieu le lundi 16 octobre 2023 à 15 h 30 au
cimetière de Roubaix il sera inhumé auprès de son épouse.

Dans l'attente de ses funérailles, il repose au funéraire Fouquet 93,
Rue François Mériaux, Wattrelos. Visites de 9 heures à 18 heures.

Vous pouvez présenter vos condoléances à la famille sur le site
fouquet-martier-wattrelos.fr

Espace Funéraire FOUQUET
93, rue François Mériaux - 59150 WATTELOS
03.20.75.89.20

ROUBAIX

Gérard LESIMPLE †, son époux,

Pierre-Yves et Amélie LESIMPLE-JACOB,
Emmanuel LESIMPLE,
François-Xavier et Alexandrine LESIMPLE-FONTAINE,
ses enfants,

Eline, Cylan, Camille, Louise, Antoine, Lemaïc, Léo-Paul,
ses petits-enfants,

ses frères, sœur, beaux-frères et belles-sœurs,

toute sa famille,

ses amis et voisins

et tous ceux qui l'ont connu, aimé et estimé,

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Anny LESIMPLE
née BATTIAU-RICHARD

survenue le lundi 9 octobre 2023 à l'âge de 87 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le samedi 14 octobre 2023
à 11 heures en l'église Saint-Martin à Roubaix (Centre).

L'offrande en fin de célébration tiendra lieu de condoléances.

Son corps sera conduit au crématorium de Wattrelos.

Dans l'attente de ses funérailles, elle repose au funéraire,
18, avenue de l'Europe à Croix. Visites de 9 à 19 heures.

Pompes Funèbres SEGARD et BUISINE - 03.20.80.78.78
123 et 125, boulevard de Fournies - 59100 ROUBAIX
18, avenue de l'Europe - 59170 CROIX

CYSOING

" Tu maison est construite sur le roc. "

Catherine Bataille née Gasne, son épouse,
Samuel, Agnès et Denis, ses enfants ainsi que Florian BINARD,
Amanoa sa petite-fille,
Sylvaine, Isabelle, Séverine et Adeline, ses sœurs,
Jeanne, Jacques et Geneviève, ses belles-sœurs et son beau-frère,
ses neveux, nièces et filleuls,
les familles BATAILLE, GÂSNE, BERNAUX, BOUVET,

ont l'immense tristesse de vous faire part de la mort subite de

Géry-Gaugéric BATAILLE

survenu le samedi 7 octobre 2023, à Aubusson.

La cérémonie religieuse aura lieu à Orléans le jeudi 12 octobre 2023, à
16 h 30, en l'église Notre-Dame des Foyers, 38, rue Porte Dunoise.
L'inhumation se fera au cimetière de Cysoing, rue Salvador Allende,
dans le caveau familial, le vendredi 13 octobre 2023 à 16 heures.

Il repose actuellement à Aubusson (23200), à la chambre funéraire
Montoffroy, avenue d'Auvergne, où il restera visible jusque jeudi 12
octobre, 10 heures.

SARL Jean-Yves MONTJOFFRE 05.55.66.16.30

SAINT-PYTHON

François FAUCHER, son époux,
Jacques-Philippe et Nadia JARADO FAUCHER,
Damien et Bénédicte BOUTONNAT FAUCHER,
Renaud et Sylvie CARMEL FAUCHER,
ses enfants,
François, Yara, Ghina,
Amélie, Alice, Guillaume, Mathilde, Adrien,
Karine et Romann DOMPNIER,
Pierre, Laurent,
ses petits-enfants,

font part du rappel à Dieu de

Marie-Louise FAUCHER
née CARDON

survenue le dimanche 8 octobre 2023, à l'âge de 90 ans, à Ruël-
Malmaison, munie des sacrements de l'Église.

La cérémonie religieuse sera célébrée le samedi 14 octobre 2023,
à 11 heures, en l'église Notre-Dame-de-la-Gare, place Jeanne-d'Arc, à
Ruël (13e), suivie de l'Inhumation, à 16 heures, dans le caveau familial de
Saint-Python.

LEGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités
de publication des annonces judiciaires et légales.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES



PREFET
DU NORD

Liberté
Égalité
Fraternité

Préfecture du Nord - Direction des relations avec les collectivités territoriales

Avis de enquête PUBLIQUE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, relative à l'opération de
restauration immobilière - Roubaix quartiers anisés - quartier de l'Alma, situé sur
le territoire de la commune de Roubaix

Par arrêté préfectoral du 17 juillet 2023 le préfet du Nord a prescrit une enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration
immobilière du quartier de l'Alma, sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'opération se déroulera du mardi 10 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à
17h00 - pendant 30 jours consécutifs, mais des quartiers Nord de Roubaix, 14 place
Fosse aux Chênes, 59100 Roubaix (sauf de l'après-midi) en application des dispositions du
code de l'urbanisme et du code de l'urbanisme.
La commission-enquête désignée par le préfet administratif de Lille pour conduire
l'enquête est Madame Anne CLUQUENNOIS, résidente. La commission-enquête
désignée en tant que suppléante est Madame Chantal CARNEL. Cette dernière se tiendra
à la disposition du public pour y recevoir ses observations les 28 permanences des :

- Mardi 10 octobre 2023 de 9h00 à 17h00
Mercredi 18 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
Mardi 14 novembre 2023 de 9h00 à 12h00

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

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

- Soit sur le site du registre dématérialisé à l'adresse suivante :
https://participation.projetdurbanisme.fr/nord-pa-14
- Soit sur le site des services de l'État dans le Nord à l'adresse suivante :
https://www.nord.gouv.fr/Action-de-l-Etat/Environnement/Information-et-participation-
publique/Declarations-d-utilite-publique/Declarations-d-utilite-publique-2023/Enquete-publique-
relative-a-l-operation-de-restauration-immobiliere-du-quartier-de-l-alma-roubaix

Soit par courriel à l'adresse électronique suivante : oph-elms@nord.prefecture.fr
Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre correspondant.

Soit par courrier postal à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Nord de Roubaix - À
l'attention de Madame la commissaire-enquêtrice - Copie d'un dossier de restauration immobilière
du quartier de l'Alma - 14 place Fosse aux Chênes - 59100 Roubaix ». Toutes les
observations et propositions seront analysées au registre 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 :

La fabrique des quartiers
Madame Sandrine LECUQU
Tel : 03.20.40.01.59
courriel : slecuq@lafabriquesdesquartiers.fr

Dans un délai d'un mois à l'issue de l'enquête, la commissaire-enquêtrice établit un
rapport relatant le déroulement de l'enquête et les observations et propositions
recueillies. Elle y insérera, le cas échéant, les observations du responsable du projet en
réponse aux observations du public. Elle consignera ses conclusions motivées, en
présentant si elles sont favorables, défavorables ou réservées au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sont mises à la disposition du public en
préfecture du Nord, dans les locaux de la métropole européenne de Lille, dans les locaux
de la fabrique des quartiers, en mairie de Roubaix et en mairie des quartiers Nord de
Roubaix.

À réception de ces éléments, le préfet du Nord signera sur l'utilité publique du projet.

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 20 juillet 2023
Pour le préfet et en déléguation,
le directeur des relations avec
les collectivités territoriales,
Etienne IRAGNES



AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

Déclassement d'entreprises publiques sises quartier de la Mouchonnière à Seclin

L'arrêté n°2344234 du 12 juillet 2023 a fixé les modalités de l'enquête publique préalable
relative au déclassement d'entreprises publiques métropolitaines et appartenant à LML, en
nature de stationnement et d'espaces publics, sises nord-ouest de la Mouchonnière et
ancien tracé de la rue Jules-Blaizant à Seclin.

A cet effet, Monsieur Jean-Daniel VAZELLE a été désigné en qualité de commissaire
enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de SECLIN du mercredi 4 octobre au
mercredi 18 octobre 2023 inclus.

Les pièces du dossier seront mises à la disposition du public en Mairie de Seclin, 89 rue
Roger Bouvry, à la Métropole Européenne de Lille-Direction Espace Public et Voirie-
Service Gestion du Domaine Public-Bâtiment ELBAHIANCI-4 avenue de Kasari à La
Madellaine et au siège de Lille Métropole Habitat, 425 rue Caribetta à Tourcoing, aux jours
et heures habituels d'ouverture au public.

La commission enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Seclin le
mercredi 18 octobre 2023 de 14 heures à 17 heures.

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre sera mis à disposition du public et les
observations pourront être consignées sur le registre déposé en Mairie de Seclin, à la
Métropole Européenne de Lille par courrier à l'adresse
edmlmouchonniere@seclin.gouv.fr ou être adressées par écrit à Monsieur le
Commissaire Enquêteur, Métropole Européenne de Lille - Direction Espace Public et Voirie
- Enquête publique Déclassement Mouchonnière - 2 boulevard des Cités Unies - CS
76043-56040 LILLE Cedex.

VILLE DE TEMPLEUVE EN PEVELE
AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Préalable à la délivrance du permis de construire portant sur la construction d'un projet
multifonctionnel comprenant un restaurant, une salle de CrossFit, un cinéma de 3 salles de
projection, une maison médicale et une micro-coche - rue du Mareuquel - carrefour
cadastriel section AO 500, AO 502, AO 503, AO 504, AO 505, AO 507, AO 508, AO 513,
AO 514, AO 515, AO 537 et AO 538.

1- Objet de la participation du public :
Le présent projet est soumis à permis de construire, aujourd'hui en cours d'instruction et à
autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique qui a
rendu un avis favorable par voie de procès-verbal le 27 juin 2023.

Ce projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est exempté d'enquête
publique en application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Il est
néanmoins soumis à l'article L23-19 du code de l'environnement relatif à une
participation du public par voie électronique. Il n'a pas été nécessaire de soumettre le projet
à la commission nationale du débat public et de produire un bilan de la procédure du débat
public conformément au décret 2002-1275, art. L2310-202 du Code d'Etat (code du projet
inférieur à 150 M€).

La maire de TEMPLEUVE-EN-PEVELE organise une participation du public par voie
électronique préalable à la délivrance du permis de construire n° PC 059 586 23 00017,
dépôt le 16/05/2023 par NOMBRES INVESTISSEMENT représenté par monsieur
Thomas POCHER, maître d'ouvrage, portant sur un projet multifonctionnel comprenant un
restaurant, une salle de CrossFit, un cinéma de 3 salles de projection, une maison
médicale et une micro-coche.

L'autorité compétente pour prendre la décision est Monsieur le Maire de TEMPLEUVE-EN-
PEVELE, Christophe Baratte, avenue Georges Baratte, 59242 TEMPLEUVE-EN-PEVELE.

Durée de la participation du public :
31 jours du 26/10/2023 08h00 au 26/11/2023 à 23h59.

2- Modalités de la participation du public :
Un dossier sera mis à disposition du public de manière à assurer son information et sa
participation. Il sera disponible pendant la durée susvisée :

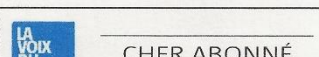
- En numérique sur le site internet https://www.registre-densibilisatiles.fr/49419
- En version papier au service Urbanisme de la ville de TEMPLEUVE-EN-PEVELE -
Christophe Baratte, avenue Georges Baratte, 59242 TEMPLEUVE-EN-PEVELE aux horaires
d'ouverture habituels, sur demande préalable.

Le dossier de participation électronique mis à disposition du public comprend les pièces
prévues à l'article L. 123-12 du code de l'environnement, notamment le dossier de
demande de permis de construire complet et les avis émis au titre du code de l'urbanisme,
le rapport d'étude d'impact du maître d'ouvrage et son résumé non technique, l'avis de la
Mission Régionale d'Autorité Environnementale Hauts-de-France ainsi que le mémoire en
réponse du maître d'ouvrage.

Le public pourra déposer ses questions, demandes de renseignements, observations et
soumettre ses propositions :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante
https://www.registre-densibilisatiles.fr/49419
- Par voie de registre papier en mairie

Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de
trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rendra publique sur son site internet
le synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a
légalement pris en compte les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que
dans un document séparé, les motifs de la décision



CHER ABONNÉ

Vous avez une question
concernant votre abonnement ?

Contactez votre Service Clients

Par téléphone
en appelant le 03 66 880 200

LE CARNET

Avis de décès

HEM
Denis et Nathalie DESRUÈLE-DELEUKE,
Enfants de Bernard BENOIST et Thérèse,
Désiré et Nathalie DESRUÈLE-CHARRLES,
Valère DESRUÈLE,
Valentin et Mathieu, Victoria et Christophe,
Élian,
Cécile et Thérèse DESRUÈLE-GILSMAIN,
se parents, parents enfants et arrière petit enfant,
ont la tristesse de vous faire part du décès de
André DESRUÈLE
survenu à Roubaix, le samedi 7 octobre 2023, à l'âge de 87 ans.

LELLE
Barthelemy (Sébastien), GERMAIN-DEBUCHY,
Gaston DEBUCHY,
Maurice et Céline DEBUCHY-ROUSSEAU,
se parents,
Victoria, Inès, Sacha, Robin,
se petits enfants,
Pierrette DUTSAY SALEMBERG,
Yvonne, Gaëlle,
Imène et Veronique SALEMBERG-MARIE,
Mélina, Inès, Fanny,
Emilie,
François SALEMBERG et Jean Jacques ORNET,
Emmanuelle, Valérie,
Maud et SALEMBERG et Pierre COFFI,
Vanessa, Christy,
Vincent et Céline SALEMBERG-REICHERT,
Hélène, Laurent,
se frères, neveux, beaux frères, belles sœurs, neveux et nièces,
les familles SALEMBERG-DEBUCHY, BERNARD,
ont fraternellement et tristement fait part du décès de
Sylvia DEBUCHY
née SALEMBERG
survenue à Lille, le dimanche 8 octobre 2023, à l'âge de 74 ans.

LELLE
C'est avec une immense tristesse, que nous vous annonçons le décès de
Michèle LEBRUN
née RICAUX
survenue le lundi 9 octobre 2023, à l'âge de 79 ans.

LELLE
C'est avec une immense tristesse, que nous vous annonçons le décès de
Michèle LEBRUN
née RICAUX
survenue le lundi 9 octobre 2023, à l'âge de 79 ans.

HUBRIS
Marie Odile MINNE-THOMAS, son épouse,
Yolande MINNE-DUQUOIN, sa première épouse,
Thibault et Yanis THOMAS,
Florence et Aurélien MINNE,
Florence et Laurent WILMONT-MINNE,
Dominique et Laurent WILMONT-MINNE,
Anne-Catherine et Bernard DUBOIS-MINNE,
Lucien MINNE et Corinne MULNIER, se enfants et beaux enfants,
se petits enfants, arrière-petits-enfants et toute la famille,
vous font part avec tristesse et émotion du décès de
Monsieur Jean-Minne
Ancien directeur du collège Notre-Dame de Cysing
Ancien combattant d'Afrique du Nord
survenu à Hebecq, le dimanche 8 octobre 2023, à l'âge de 84 ans.

SAINTE-PHYLLE
François LAMBERT, son épouse,
Isabelle-Philippine et Naël LAMBERT-LAMBERT,
Danielle et Brice LAMBERT-LAMBERT,
Renald et Stéphanie LAMBERT-LAMBERT,
se enfants,
François, Yveline, Ghislain,
Armel, Alex, Guillaume, Mathilde, Mael,
Romain et Benjamin LAMBERT-LAMBERT,
Pierre, Laurent,
se petits-enfants,
sont parés par ce décès.

CYSING
"La mort est un passage vers la vie."
Catherine Bataille-Castin, son épouse,
Samuel, Aurore et Denis, ses enfants ainsi que Florian BERNARD,
Mélina, sa petite fille,
Sylvain, Isabelle, Nicolas et Adeline, ses neveux,
Jérôme, Jacques et Lucie, ses belles-sœurs et son beau-frère,
se neveux, nièces et petits-enfants,
les familles BATAILLE, CASTIN, BERNARD, BOUVET,
ont fraternellement et tristement fait part de la mort subite de
Géry-Gaugérie BATAILLE
survenue le samedi 7 octobre 2023, à l'âge de 48 ans.

LELLE
C'est avec une immense tristesse, que nous vous annonçons le décès de
Michèle LEBRUN
née RICAUX
survenue le lundi 9 octobre 2023, à l'âge de 79 ans.

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

ANNONCES ADMINISTRATIVES
ENQUÊTES PUBLIQUES

Avis d'enquête PUBLIQUE

Engage publique préalable à la détermination d'usages publics, relative à l'opération de restauration immobilière - Résidence quaiers anciens - quartier de l'Arche, situé sur le territoire de la commune de Roubaix.
Par arrêté préfectoral du 17 juillet 2023 le préfet du Nord a pris une enquête publique préalable à la détermination d'usages publics, relative à l'opération de restauration immobilière - Résidence quaiers anciens - quartier de l'Arche, située sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'enquête est ouverte du mardi 16 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00.
L'adresse est : 10 rue de l'Arche - 59100 Roubaix.
Le préfet du Nord a pris une enquête publique préalable à la détermination d'usages publics, relative à l'opération de restauration immobilière - Résidence quaiers anciens - quartier de l'Arche, située sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'enquête est ouverte du mardi 16 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00.
L'adresse est : 10 rue de l'Arche - 59100 Roubaix.
Le préfet du Nord a pris une enquête publique préalable à la détermination d'usages publics, relative à l'opération de restauration immobilière - Résidence quaiers anciens - quartier de l'Arche, située sur le territoire de la commune de Roubaix.
L'enquête est ouverte du mardi 16 octobre à 9h00 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00.
L'adresse est : 10 rue de l'Arche - 59100 Roubaix.

COMMUNE DE SAILLY SUR LA LYS
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Par arrêté n° 158/2023 du 05 septembre 2023, le maire de Sully sur la Lys a autorisé l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification de l'acte communal n° 1411.
L'acte communal n° 1411 est relatif à la modification de l'acte communal n° 1411.
L'enquête est ouverte du mardi 16 octobre 2023 au mardi 14 novembre 2023 à 17h00.
L'adresse est : 10 rue de l'Arche - 59100 Roubaix.

NUMÉROS
15 17 18 112
d'urgence
POUR SECOURS
1203

Annexe 12

Courrier de Monsieur VERTRIEST

1

Bonjour Madame Cliquennois,

Comme vous l'avez probablement remarqué, depuis maintenant plus d'un an, les habitants se mobilisent contre la démolition du quartier de l'Alma Gare. Plusieurs facteurs ont contribué à cette mobilisation. Tout d'abord, le manque de concertation et de co-construction du projet avec la population, qui est l'un des points fondamentaux de l'ANRU, n'a pas été respecté. Je suppose que ces deux premiers facteurs ne vous surprendront pas, car ils font partie des revendications de nombreux habitants à travers la France.

Mais parlons de ce projet d'un point de vue plus technique, ce qui nous distingue des autres mobilisations sur le territoire. L'Alma Gare est un quartier doté d'une riche et belle histoire, ayant connu des résultats exceptionnels. Les bâtiments destinés à être démolis dans le cadre de ce projet sont d'une qualité remarquable : logements traversants et lumineux, balcons, loggias, terrasses, jardins, et espaces verts au cœur des îlots. La preuve en est les nombreux prix remportés à travers le monde. L'Alma Gare a été présentée comme l'un des quatre exemples significatifs et remarquables d'architecture, d'urbanisme, et d'aménagement en France dans le domaine du logement du XXe siècle. Il a d'ailleurs été présenté par le ministre de l'Équipement et du Logement à l'Arche de la Défense.

De plus, ce quartier est un exemple d'écoquartier que le gouvernement demande de construire de nos jours. L'incompréhension ne s'arrête pas là, car ce projet va à l'encontre de toutes les recommandations gouvernementales et européennes, ainsi que du dernier rapport du GIEC et de l'avis de la MRAE. Aujourd'hui, la question qui se pose est claire : dans un contexte de réalité écologique, économique, et de crise du logement (manque de 60 000 logement sociaux sur la métropole lilloise), accepterez-vous de déclarer d'utilité publique un projet consistant à démolir un quartier doté de bâtiments d'excellente qualité, parfaitement conformes aux critères d'un écoquartier ? Un quartier qui a façonné notre histoire, cette même histoire qui fait de nous un exemple en Europe (1^{er} prix d'architecture du Conseil de l'Europe), et au-delà. Oui, l'Alma Gare fait partie de notre patrimoine français, et tout cela va à l'encontre des recommandations gouvernementales et des désirs et besoins de la population.

Il est donc facile de dire "non à la démolition", mais sachez chère Madame, que nous avons des propositions bien plus que solides à faire. Nous ne nous présentons pas en simples contestataires sans idées ni fondements. Nous maîtrisons le sujet et souhaitons simplement pouvoir co-construire intelligemment. Nous avons depuis quelques mois, via plusieurs ateliers de travail en co-construction avec plusieurs professionnels du territoire (architectes dont les concepteurs des années 80, urbanistes, paysagistes, sociologues, spécialistes de l'accès à la propriété, et d'autres), ainsi qu'avec les habitants du quartier et de la métropole lilloise, commencé à construire un projet beaucoup plus ambitieux respectant tous les enjeux environnementaux, car vous n'êtes pas sans savoir que la démolition et la reconstruction vont engendrer entre 5 et 8 fois plus d'émissions de gaz à effet de serre qu'une réhabilitation et entre 70 et 100 fois plus de matériaux utilisés à l'heure où la préservation des ressources est cruciale.

Nous avons aussi effectué plusieurs voyages d'étude dans toute l'Europe afin de nous inspirer de ce qui était fait ailleurs, plus particulièrement dans le quartier des Venelles à Woluwe Saint-Pierre en

2

Belgique, car le quartier de l'Alma Gare s'inspire de celui des Venelles, mais aussi parce que là-bas, la transition écologique a été un objectif clairement défini qu'ils ont réussi à réaliser avec succès. Nous pourrions en discuter plus précisément si vous le souhaitez.

Le message que je vous transmets aujourd'hui est d'une très grande importance face à la grave atteinte au patrimoine qui est en train de se produire et contre laquelle s'élèvent la grande majorité des professionnels de l'urbanisme et de l'architecture. En veut pour preuve cette tribune publiée dans Le Monde par le monde professionnel le 6 octobre. Lien vers la tribune : (https://www.lemonde.fr/idees/article/2023/10/06/urbanisme-le-logement-social-ne-doit-pas-etre-le-grand-oublie-de-la-preservation-du-patrimoine-du-xxe-siecle_6192862_3232.html?fbclid=IwAR2IjdNCCmdmclL0rOf1rum1mS-O7mlY2AGMWcXPghnuW_PRXdjIOSvBgpw)

Elle est signée de grands prix d'urbanisme, d'associations nationales des professionnels, du prix Pritzker 2021, et d'un grand nombre de personnalités. Il est regrettable que le logement social soit le grand oublié du patrimoine du 20^e siècle. Mais on peut encore agir pour sauver ce quartier à taille humaine remarquable qu'est l'Alma-Gare. Cette tribune a recueilli à ce stade 10 000 signatures, principalement de professionnels. Lien vers la pétition : (<https://chng.it/x6zDRvXbDT>)

De ce fait, nous demandons :

1. Que vous ne déclariez pas d'utilité publique un projet ne respectant rien de l'environnement et du patrimoine.
2. Un moratoire immédiat sur ce projet pour arrêter les démolitions des bâtiments LMH (architectes Asia) et 3F (architectes Gilles Neveux) et nous permettre de réfléchir à des alternatives plus respectueuses de l'environnement et du patrimoine.
3. Qu'une réelle co-construction soit mise en place afin de respecter la réglementation de l'ANRU.

Après tout cet argumentaire, mon côté humain et émotionnel vous demande, s'il vous plaît, Madame, de faire en sorte d'éviter cette grande bêtise.

Cordialement, M. VERTRIEST Florian a la tête du collectif des habitants de l'alma gare contre la démolition

Sources des éléments chiffrés : INEC (INSTITUT NATIONAL DE L'ECONOMIE CERCULAIRE) ET PLU 3 DE LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

II.4.2 Patrimoine

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le projet est situé dans le site patrimonial remarquable de Roubaix, site qui vise à protéger, conserver et mettre en valeur les immeubles – bâtis ou non – et ensembles d'immeubles qui présentent un intérêt patrimonial, architectural, urbain ou paysager.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte du patrimoine

Le quartier comprend des immeubles anciens de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle, témoins du développement industriel de la ville, dont certains sont particulièrement importants tels que les maisons qui forment le contexte bâti de l'église Saint Joseph, élément majeur du patrimoine monumental de la ville. Il comprend également tout un ensemble d'immeubles édifiés dans les années 1970 qui furent un exemple internationalement connu de projet de renouvellement urbain.

L'étude d'impact ne comporte aucun travail d'inventaire et de réflexion sur l'éventuel intérêt patrimonial, architectural ou urbain des nombreux immeubles dont la démolition ou la modification profonde est projetée dans l'emprise de la ZAC.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par un travail d'inventaire et de réflexion sur l'éventuel intérêt patrimonial, architectural ou urbain des nombreux immeubles dont la démolition ou la modification profonde est projetée dans l'emprise de la ZAC et de justifier ces démolitions au regard des autres caractéristiques du quartier afin d'adapter le cas échéant le projet.

II.4.3 Bruit

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

L'environnement sonore du quartier est bruyant à proximité du boulevard des États-Unis et des rues de Tourcoing et de l'Alma.

La majeure partie du périmètre d'étude est contenue dans le secteur affecté par le bruit des infrastructures classées (cf carte page 64 du volet 2 de l'étude d'impact).

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte du bruit

Les incidences du projet sur le bruit sont présentées pages 53 et suivantes du volet 2 de l'étude d'impact. Le projet ne crée pas de nouvelles voies et conduira à une réduction du trafic, mais le niveau de bruit global dans la zone d'étude augmente à terme du fait de l'augmentation du trafic routier sur les axes structurants et secondaires liée au projet Blanchemaille autour des anciens locaux de la Redoute (requalification urbaine pour des activités économiques).

La carte page 61 montre que les façades les plus exposées se trouvent le long de la rue de l'Alma.

La majeure partie du périmètre d'étude étant contenue dans le secteur affecté par le bruit des infrastructures classées, des valeurs d'isolement acoustiques minimales allant de 30 à 41 dB seront respectées pour les bâtiments neufs et réhabilités (cf page 65 du volet 2).

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

4

II.4.4 Déchets de chantier et pollution des sols

> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Les travaux de démolition de bâtiments, de réhabilitation thermique de logements existants et d'excavation pour les habitations neuves ainsi que les voiries, seront à l'origine de déchets de chantier en grande quantité, de nature variée, et parfois dangereux telle que l'amiante par exemple, couramment employé dans la construction au cours des années soixante à quatre-vingts.

Les déchets de chantier nécessitent une gestion particulière vis-à-vis de la population du quartier et plus largement de l'environnement.

Le périmètre du projet est potentiellement pollué du fait du passé industriel lié aux industries textiles du site.

> Prise en compte des déchets de chantier et de la pollution des sols

Les déchets de chantier sont abordés page 69 du volet 2 de l'étude d'impact.

La quantité et la nature des déchets ne sont pas précisées dans le dossier qui renvoie la responsabilité de la gestion des déchets aux entreprises. Les possibilités de valorisation ne sont pas évoquées hormis pour les terres de terrassement au travers de la mesure de réduction R1 « optimisation de la gestion des déblais / remblais » décrite page 12. A fortiori, les voies utilisées pour leur évacuation, avec les trafics prévus ne sont pas précisés.

L'autorité environnementale recommande d'identifier la nature des déchets de chantier, d'en estimer les quantités à trier, à valoriser 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.

Afin de vérifier l'absence ou la présence de pollution, des diagnostics de sols seront réalisés préalablement aux démolitions et reconstructions (cf page 69) et une procédure de gestion des sols pollués est prévue.

II.4.5 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique

> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

D'après ATMO Hauts-de-France², des dépassements des seuils réglementaires sont intervenus en 2020 sur l'agglomération lilloise pour les PM10³, les PM2,5⁴ et le NO₂⁵ (cf page 154 du volet 1 de l'étude d'impact). Le quartier de l'Alma est localisé en zone de vigilance (supérieure à 75% d'une valeur limite) sur la carte stratégique de l'air de la métropole (cf carte page 157).

A l'échelle du projet, les deux principaux secteurs d'émissions de gaz à effet de serre sont les bâtiments et les déplacements motorisés.

Le projet s'intègre dans un secteur avec un tissu urbain dense et un tissu d'équipements selon la

2 ATMO : observatoire agréé par l'État destiné à surveiller la qualité de l'air dans la région Hauts-de-France

3 PM10 : particules dans l'air dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres

4 PM2,5 : particules dans l'air dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres

5 NO₂ : dioxyde d'azote

Annexe 13 PV de synthèse



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE ROUBAIX

PROCES-VERBAL de SYNTHESE De la Commissaire enquêtrice

Références :

- 1/ **Enquête Publique E23000090/59 en date du 23 juin 2023**
- 2/ **Arrêté de M. le Préfet du Nord en date du 17 juillet 2023.**

1/ Objet et déroulement de l'enquête publique

L'enquête, dont les références sont reprises ci-dessus, est une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à l'opération de restauration immobilière concernant le quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de Roubaix.

Cette enquête, d'une durée de 36 jours consécutifs, s'est déroulée du mardi 10 octobre 2023 à 9 heures au mardi 14 novembre 2023 17 heures.

Le projet est porté par la MEL et La fabrique des quartiers.

Le présent procès-verbal de synthèse a pour but de reprendre les différentes observations et questions posées par les personnes qui se sont présentées lors des permanences de la commissaire enquêtrice ou déposées directement sur le registre dématérialisé.

Dès obtention des réponses de la MEL et de La fabrique des quartiers aux questions posées ci-dessous, la commissaire enquêtrice disposera de tous les éléments nécessaires à la formulation d'un avis argumenté sur la déclaration d'utilité publique.

2/ Observations du public

2 – 1 : Observations écrites recueillies lors des permanences :

Aucune observation n'a été recueillie lors des permanences.

Pour information, la commissaire enquêtrice précise avoir reçu les visites :

- De Monsieur LABRECHE, propriétaire de la maison 214, rue de l'Alma. Monsieur LABRECHE est propriétaire occupant. Il devait rencontrer Mme REEKIK du GRAAL pour visiter la maison et se renseigner sur les aides dont il pourrait bénéficier.

- De Monsieur Ali OUSSALEM, 74, rue Henri Carette et de ses 2 filles. Monsieur OUSSALEM pense qu'il ne pourra pas faire les travaux et qu'il va devoir vendre. Monsieur OUSSALEM devait contacter le GRAAL pour avoir une évaluation de sa maison. Monsieur OUSSALEM voulait également savoir s'il pouvait vendre lui-même sa maison.
- De Monsieur VERSTRIEST, demeurant rue Stephenson. Il n'est pas concerné par l'opération et conteste les démolitions de la rue de l'Alma. Je lui ai précisé que la présente enquête ne prévoyait pas de démolition.

Aucune de ces personnes n'a émis d'observation sur le registre « papier ».

2 – 2 : Observation déposée directement sur le registre dématérialisé :

Observation déposée par Shoara Siamak, au nom du Collectif d'habitants de l'Alma gare & APPUII

Contribution :

« Madame la commissaire enquêtrice

« Nous avons tenté de comprendre le dossier qui nous a été proposé lors de cette enquête publique et nous n'avons pas vraiment réussi !

1 – Tout d'abord, Il était indiqué dans l'article 4 de l'arrêté d'enquête publique que le dossier était consultable sur le site des services de l'Etat dans le Nord. Le dossier n'était pas joint sur ce site (cf capture d'écran jointe). Ca nous semble suffisant pour rendre cette enquête publique inopérante.

2 - Le dossier que nous avons finalement trouvé sur le site de la métropole nous a semblé particulièrement incomplet, ce qui le rend complètement incompréhensible.

En effet ce dossier contient uniquement une étude d'impact portant sur le projet de renouvellement urbain de l'Alma, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et la réponse conjointe de la Métropole Lilloise et de la ville de Roubaix.

Il n'y a aucune note explicative sur quoi porte le projet soumis à enquête publique. L'enquête publique est censée porter sur une « restauration immobilière ». Ce terme n'apparaît à aucun endroit du dossier. L'étude d'impact n'en parle pas. La procédure n'est présentée à aucun endroit, ni le périmètre où elle s'applique !

Par ailleurs, la procédure est portée par le Préfet du Nord, alors qu'aucun document présenté n'est réalisé ou pris en compte par le Préfet (étude d'impact réalisée par la Métropole, réponse à la MRAE Métropole + commune).

On peut se demander à ce stade à quoi sert une enquête publique qui est censée informer le public et lui demander son avis.

Par ailleurs nous vous joignons l'avis que nous vous avons déjà communiqué lors de la première enquête publique sur le fond du dossier de renouvellement urbain de l'Alma.

En espérant que vous donnerez un avis négatif à cette enquête publique, veuillez agréer Madame la commissaire enquêtrice nos sentiments les meilleurs »


Pièce(s) jointe(s) :

Enquête publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma à Roubaix

Mis à jour le 02/11/2023

Enquête publique relative à l'opération de restauration immobilière du quartier de l'Alma à Roubaix

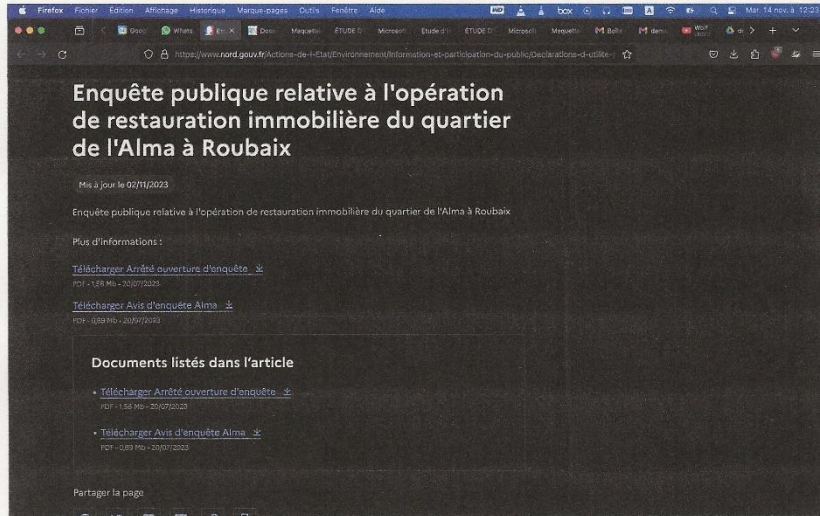
Plus d'informations :

[Télécharger Arrêté ouverture d'enquête](#) 
PDF - 1,56 Mo - 20/07/2023

[Télécharger Avis d'enquête Alma](#) 
PDF - 0,69 Mo - 20/07/2023

Documents listés dans l'article

- [Télécharger Arrêté ouverture d'enquête](#) 
PDF - 1,56 Mo - 20/07/2023
- [Télécharger Avis d'enquête Alma](#) 
PDF - 0,69 Mo - 20/07/2023



Monsieur le Président,

Au titre du Collectif des habitants de l'Alma Gare et de l'association Alternatives Pour des Projets Urbains Ici et l'International, nous souhaitons vous interpeller sur l'opération de Renouvellement Urbain en cours sur le quartier de l'Alma-Gare à Roubaix.

Cet avis est déposé au nom de personnes physiques habitant dans le quartier et directement impactées par ces projets de démolition, il est en réalité le relais d'une majorité d'habitants du quartier de l'Alma qui ne veulent pas se résigner à voir leur espace de vie détruit dans le cadre du projet NPNRU porté par l'ANRU, la Métropole européenne de Lille et la Ville de Roubaix. Depuis plusieurs mois notre collectif d'habitants se mobilise pour demander rien de plus qu'une application du règlement général de l'ANRU et de ces engagements à une réelle concertation et une co-production du projet de rénovation urbaine avec les habitants. Des demandes répétées restées sans réponses à ce jour.

1 – Démolitions : une méthodologie d'inventaire opaque

Il est cité dans le mémoire en réponse de la MEL « une méthode homogène à l'échelle métropolitaine » afin d'inventorier et qualifier le parc social d'un point de vue urbain, cependant aucune autre publication ne fait état de cette méthode, ni de la manière dont elle a été pensée.

Beaucoup de critères sont contradictoires avec le diagnostic de terrain :

- Le premier pilier portant sur les aménités urbaines, est une moyenne des notations sur différents items. Les résultats négatifs justifiant les démolitions nous semblent discutables, d'autant plus que ces items recoupent les principaux atouts du quartier :
 - o L'enclavement réel est faible, le manque de circulation est le résultat de l'addition des différentes politiques de résidentialisation municipales et du bailleur. Il suffirait d'enlever les barrières autour des espaces publics pour désenclaver le quartier. Ce diagnostic est contradictoire avec celui de l'école Blaise Pascale par exemple, « qui présente des espaces non-cloisonnés problématisant certaines pratiques pédagogiques » (3.5.4. p.106).
 - o Le paysage est composé d'espaces verts, avec des arbres anciens, des zones de nidifications, et des bâtiments remarquables. Le paysage naturel et architectural est à valoriser, d'autant plus qu'il est exceptionnel pour ce type de quartier.
 - o Les ruptures architecturales sont inexistantes puisque le quartier a fait l'objet d'une unique opération d'aménagement par un unique cabinet d'architecture.
 - o La qualité sonore est bonne, les relevés montrent des zones silencieuses dans les cœurs d'îlots, sachant que les appartements sont tous traversants.
 - o La fréquence des dégradations est faible, les réhabilitations pour l'EX-MIE montrent bien les faibles travaux à réaliser pour remettre à neuf l'existant.
 - o La problématique de sécurité est biaisée par les nombreux logements vides à cause de la politique de relogement.

Nous rajoutons, que la méthode d'évaluation de ces items basée sur une échelle de 1 à 3 nous semble peu qualitative, et la notation finale des trois piliers n'est basée sur aucune étude technique publique, ce qui rend le processus opaque. Ce manque de transparence engendre des décisions contradictoires, telles que la démolition du centre sportif, alors qu'il avait été considéré comme « à valoriser » par une réhabilitation en 2019. **Ce travail d'inventaire nécessite un débat public et une concertation des habitants**, qui sont les mieux placés pour juger des aménités urbaines de leur quartier.

Rappelons que :

Les éléments du PLU, intéressant plus directement le secteur d'étude, sont :

- Valoriser la richesse du patrimoine paysager, urbain et architectural du territoire
- Réduire les inégalités sociospatiales du territoire
- S'engager de façon ambitieuse et innovante dans la transition énergétique
- Assurer la transition écologique, préserver les ressources et prévenir les risques.
- Répondre aux besoins des habitants dans une dynamique de solidarités et d'attractivité

2 – Écologie : absence de données chiffrées

Bilan carbone et déblais :

La réponse en mémoire de la MEL à la MRAE illustre bien l'absence de données chiffrées sur l'impact environnemental des solutions choisies, seuls les objectifs du PCAET et du PADD sont cités.

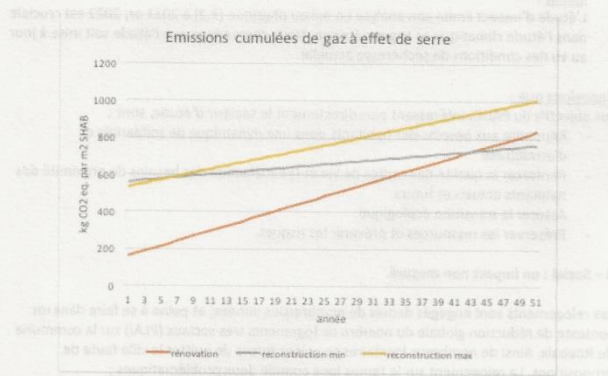
Le bilan carbone ne comprend uniquement les émissions futures de consommation et d'entretien du système de chauffage, rien n'est dit sur les émissions liées au chantier de leur réalisation (2.3.4.1 p.24) ni aux déchets de chantiers produits. Cela est vrai également pour les émissions liées aux démolitions / reconstructions de logements, qui rappelons-le, sont exceptionnellement importante pour un NPRNRU.

Il est admis qu'une démolition/reconstruction produit en moyenne 30% de GES supplémentaire qu'une opération de réhabilitation, sans parler des problématiques de recyclages et stockages des déchets de chantiers. Notons qu'aucune réponse concrète sur l'émission globale de GES, ni sur le schéma d'acheminements des déblais n'a pas été donnée par la MEL.

Nous avons demandé à un spécialiste de nous aider à comparer le bilan carbone du projet de démolition-reconstruction à celui de la réhabilitation thermique totale des bâtiments sans démolition, en tenant compte de leur durée de vie. Bruno Peuportier, chercheur à l'école des Mines de Paris, nous a fourni des données issues d'une étude menée en collaboration avec l'université de Saragosse

Sur la base de ces données, dans le cas de l'Alma Gare (comparable au Bois de l'Étang), **une réhabilitation thermique ambitieuse** (besoins de chauffage de l'ordre de 50 kWh/m² par an) **sans démolition de l'ensemble des immeubles** (besoin actuel de chauffage d'environ 180kWh/m² par an) **permettrait d'éviter l'émission de 31200 tonnes de CO₂ sur les 30 prochaines années.**

Aujourd'hui, la municipalité et l'État prévoient de démolir 60% des logements du quartier et de les reconstruire dans d'autres territoires et de réhabiliter les autres logements restants. Dans cette hypothèse, les émissions de gaz à effet de serre seraient de 20% à 45% supérieures à la réhabilitation sans démolition, en fonction de l'ambition énergétique prévue pour les nouveaux bâtiments : besoins de chauffage de 15 ou 35 kWh/m² par an. Dans le meilleur des cas, c'est-à-dire en reconstruisant des bâtiments passifs, ce sont plus de 1400 tonnes de CO₂ émises en plus. Ce différentiel atteint 3000 tonnes de CO₂ sur 30 ans (soit l'équivalent de 3000 allers-retours entre Paris et New York) si les nouvelles constructions sont simplement au niveau réglementaire, comme cela semble être le cas pour le projet de rénovation de l'Alma Gare.



Faune et Flore :

Les zones de nidifications se trouvent au centre des démolitions prévus (fig.67 p.82), aucune précision n'a été apportée sur les espèces de flores envisagées pour les espaces verts, seules de grandes intentions ont été citées (3.4.4. p.93). Nous estimons que ces réponses ne sont pas suffisantes.

Sur la forme urbaine, les relevés montrent bien le lien entre calme et biodiversité (fig. 140 3.9.1.2.2 ; fig.67 p.82 ; Fichier : 210312_Bruit_El courbes isophones.mxd p.143), en détruisant et en ouvrant les îlots, le projet détruit de fait les aménités environnementales existantes.

Mobilités douces :

Alors que le PDU demande de « Favoriser des formes urbaines capables de supporter et de générer des déplacements raisonnés et économes en émission de Gaz à effet de Serre », aucun schéma de déplacement ni de voie douce n'est présenté dans le projet

contrairement à ce qui est annoncé (3.6.2.5 p.116). Nous alertons sur la nécessité d'étude de mobilité douce, sachant qu'à Roubaix la mobilité voiture conducteur est la 3e plus faible du territoire de la MEL (3.6.2.1), donc la dépendance aux mobilités alternatives est plus grande. Aussi nous contestons que le manque de transport en commun soit considéré comme un enjeu faible (3.6.3.3 p.115).

Rappelons également que l'offre de stationnement identifiée comme un principal dysfonctionnement (3.6.2.3.2) est la conséquence de la politique de fermeture de l'ensemble des parkings souterrains par le bailleur et la ville.

Climat :

L'étude d'impact limite son analyse en milieu physique (3.2) à 2021 or, 2022 est cruciale dans l'étude climatique et hygrométrique. Nous demandons que l'étude soit mise à jour au vu des conditions de sécheresse actuelle.

Rappelons que :

Les objectifs du PADD, intéressant plus directement le secteur d'étude, sont :

- Répondre aux besoins des habitants dans une dynamique de solidarités et d'attractivité
- Renforcer la qualité des cadres de vie et la satisfaction des besoins de proximité des habitants actuels et futurs
- Assurer la transition écologique
- Préserver les ressources et prévenir les risques.

3 – Social : un impact non mesuré

Les relogements sont engagés depuis de nombreuses années, et peine à se faire dans un contexte de réduction globale du nombre de logements très sociaux (PLAI) sur la commune de Roubaix. Ainsi de nombreux locataires se voient forcés de quitter la ville faute de propositions. Le relogement sur le temps long cumule deux problématiques :

- La disparition des liens de solidarité et de proximités pour les personnes relogées, à l'encontre de la volonté de l'ANRU de placer les habitants dans une logique de parcours de vie ascendant.
- La politique d'absence d'entretien des bâtiments vidés de leurs locataires par le bailleur. (<https://france3-regions.francetvinfo.fr/hauts-de-france/nord-0/roubaix/des-litres-d-eau-brulante-se-deversent-dans-un-appartement-du-quartier-de-l-alma-a-roubaix-les-habitants-contraints-d-intervenir-eux-memes-2718682.html>)

Nous souhaitons avoir un premier bilan des relogements déjà effectués sur le quartier.

4 – Patrimoine : une classification nécessaire

Nous partageons l'avis des urbanistes des Haut-de-France quant à l'absence et au déni de patrimonialisation de l'Alma-Gare (3.3.3 p.50). Il est urgent de préserver et de classer l'ensemble de ce quartier qui est le symbole et le fruit des luttes démocratiques citoyennes.

Notons que dans ce que nomme la MEL comme commerce « communautaire et fragile », se trouve la plus ancienne boucherie de Roubaix, et l'une des plus grosses pharmacies de la ville (3.5.3.3 p.104).

Nous insistons sur la patrimonialisation de la forme urbaine et de son patrimoine immatériel, qui a vu la création des régies de quartier et des comités de quartiers dans les années 70/80. Nous demandons la restauration des services liés au tourisme dans le quartier.

5 - Co-construction inexistante

L'absence d'une réelle concertation pour le projet a créé une défiance importante des habitants envers le bailleur et la mairie. La multiplication des dossiers rend ce projet illisible pour les habitants et pour les techniciens.

L'essentiel de l'étude d'impact porte sur une ancienne version du projet, les cartes, plans et schémas d'aménagements sont contradictoires. L'addition des projets au fil des années créés des contradictions dans la lecture des documents (erreur fig.99 3.6.2.2.1), carte erronée (vue aérienne de 2004 p.163).

Conclusion :

Nous terminerons sur le fait que les habitants réclament une contre-expertise et la création de différents scénarios comprenant la non-démolition du quartier. Le collectif d'habitants s'est engagé aux côtés de l'association APPUII afin de proposer des alternatives au projet urbain co-produit par les habitants. Cette démarche n'a pas pour but de se substituer aux études et débats menés par les décideurs, mais de compléter et mutualiser la réflexion de ce projet. C'est dans cette démarche que nous appuyons la demande de moratoire proposée par l'association des urbanistes des Hauts-de-France.

Vous remerciant très sincèrement de votre attention, et restant à votre disposition, veuillez recevoir nos respectueuses salutations

Association APPUII et le Collectif d'habitants de l'Alma-Gare

3/ Observation complémentaire de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice souhaiterait de son côté avoir une réponse à la question suivante :

Les propriétaires des immeubles concernés par le présent dossier peuvent-ils vendre leurs logements ?

L'article R 123-18 du Code de l'environnement prévoit que la commissaire enquêtrice rencontre, dans un délai de huit jours, les responsables du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par la commissaire enquêtrice du registre d'enquête et des documents annexés. Les responsables du projet, disposent d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations.

La commissaire enquêtrice a donc rencontré ce jour le responsable de la MEL ainsi que celui de La fabrique des quartiers, et leur demande de bien vouloir lui fournir leur mémoire en réponse au plus tard le 6 décembre 2023.

Au-delà de cette date, il ne pourra pas être pris en compte pour la rédaction des conclusions. Les responsables du projet peuvent, à leur initiative et s'ils l'estiment nécessaire, produire dans leur mémoire des observations complémentaires, sans rapport avec les points évoqués dans ce PV, mais pouvant éclairer la commissaire enquêtrice dans la formulation de son avis.

Fait en triple exemplaire, dont un remis à chacun des responsables du projet,

A Lille, le 21 novembre 2023.

La commissaire enquêtrice.

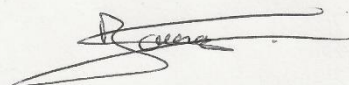
Anne CLIQUENNOIS

Bon pour accusé de réception
pour la fabrique des quartiers,
à LILLE, le 21/11/2023

Emilie ROSALES
ERosales

Bon pour accusé de
réception pour la
Métropole Européenne de
Lille, le 21/11/2023

Valérie Mauson



Annexe 14 Mémoire en réponse



Lille, le 30 NOV. 2023

Mme Anne CLIQUENNOIS
Commissaire-enquêtrice

N/REF. MM/ER/1568-23
Dossier suivi par : Emilie ROSALES
Mail : erosales@lafabriquedesquartiers.fr
TEL : 06.45.42.46.18

OBJET : Enquête Publique ORI Roubaix - Alma – réponse au PV de synthèse

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Pour faire suite à l'enquête publique préalable à la DUP pour l'opération de restauration immobilière du Quartier de l'Alma à ROUBAIX pour laquelle vous avez été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice, nous accusons bonne réception de votre procès-verbal de synthèse, remis le 21 novembre 2023. Celui-ci n'appelle pas d'observation de notre part.

Nous vous prions de trouver ci-après la réponse à votre question « *Les propriétaires des immeubles concernés par le présent dossier peuvent-ils vendre leurs logements ?* » :

Les propriétaires des immeubles concernés par l'ORI peuvent effectivement vendre leur bien. La procédure, qui suit l'immeuble, se poursuivra alors avec le nouveau propriétaire (qui en sera informé lors de la vente). À noter qu'à l'occasion d'une vente, la collectivité peut exercer, si elle le souhaite, son droit de préemption urbain, lui permettant d'acquérir le bien en priorité.

La vente à un tiers devient impossible à partir de la prise de l'arrêté préfectoral de cessibilité, qui portera uniquement sur les immeubles pour lesquels les propriétaires n'ont pas réalisé des travaux prescrits. En effet, la cessibilité est prise en vue du transfert de la propriété au profit de l'autorité expropriante, La fabrique des quartiers.

Par ailleurs, nous tenons à vous préciser, pour votre parfaite information, que les prises de contact de l'ensemble des propriétaires concernés se poursuivent avec le GRAAL, opérateur désigné par la MEL pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches de travaux et de demandes de subventions. À ce jour, des rendez-vous ont pu être pris avec 10 propriétaires.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Commissaire-enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Mehamed MENNI
Directeur Foncier et Immobilier

C. A. Dialamne

8 allée de la Filature – 59000 LILLE (Métro Porte de Douai) TEL : +33 (0)3 59 00 11 60
lafabriquedesquartiers.fr

S.A. au capital d'un million d'euros – RCS Lille 523 033 585

