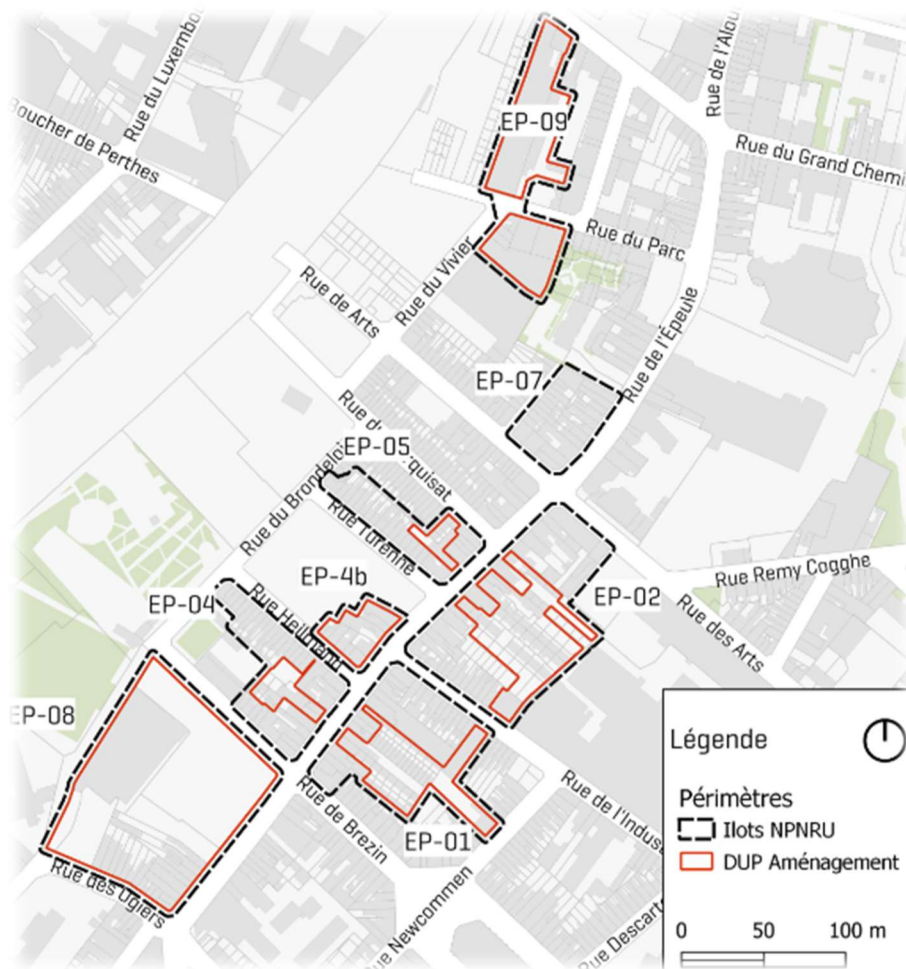


**NPNRU des QUARTIERS ANCIENS de la VILLE DE ROUBAIX
ARRONDISSEMENT DE LILLE
PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE L'ÉPEULE**

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES :

**DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET ENQUÊTE PARCELLAIRE**



3 CONCLUSIONS ET AVIS

ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DUP

Enquête :

Décision du Tribunal administratif de LILLE :

Arrêté préfectoral :

Commissaire Enquêteur :

Maître d'ouvrage :

Porteur du projet :

Siège de l'Enquête Publique :

E23000116/59

du 04 septembre 2023

du 22 septembre 2023

Philippe FOVET

MEL et Établissement Public Foncier

Métropole Européenne de Lille

Mairie des Quartiers Ouest de Roubaix

| |
|-----------------|
| SOMMAIRE |
|-----------------|

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | PRÉAMBULE | 4 |
| 1.1 | LA MEL | 4 |
| 1.2 | ROUBAIX : SITUATION GÉOGRAPHIQUE | 4 |
| 1.3 | LE NPRU DES QUARTIERS | 4 |
| 2 | CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE | 4 |
| 2.1 | LE QUARTIER DE L'ÉPEULE | 5 |
| 2.2 | CRITÈRES DE CHOIX DU NPNRU SUR LES QUARTIERS À PRIVILÉGIER | 5 |
| 3 | LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE | 6 |
| 3.1 | CADRE JURIDIQUE DES ENQUÊTES CONJOINTES | 6 |
| 3.2 | LES ILOTS ET IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LA DUP | 7 |
| 3.3 | LES ILOTS | 7 |
| 3.3.1 | ILOT 1 | 7 |
| 3.3.2 | ILOT 2 | 8 |
| 3.3.3 | ILOT 4 | 8 |
| 3.3.4 | ILOT 4B (Place VANDERMEUREN) | 9 |
| 3.3.5 | ILOT 5 | 10 |
| 3.3.6 | ILOT 8 | 10 |
| 3.3.7 | ILOT 9 (CANIFRANCE) DUP A | 11 |
| 4 | INTÉRÊT PUBLIC | 11 |
| 5 | AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS | 12 |
| 6 | ORGANISATION, DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP | 13 |
| 7 | CONCLUSIONS | 13 |
| 7.1 | CONCLUSIONS PARTIELLES SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER | 13 |
| 7.2 | CONCLUSIONS SUR LA CONCERTATION | 14 |
| 7.3 | CONCLUSIONS SUR LA PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE | 14 |
| 7.4 | CONCLUSIONS SUR LA CONTRIBUTION DU PUBLIC | 14 |
| 8 | CONCLUSIONS GÉNÉRALES | 15 |
| 9 | AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | 15 |
| 10 | RECOMMANDATIONS | 17 |
| 10.1 | RECOMMANDATION 1 | 17 |
| 10.2 | RECOMMANDATION 2 | 17 |
| 10.3 | RECOMMANDATION 3 | 17 |
| 10.4 | RECOMMANDATION 4 | 17 |
| 10.5 | RECOMMANDATION 5 | 17 |
| 10.6 | RECOMMANDATION 6 | 17 |

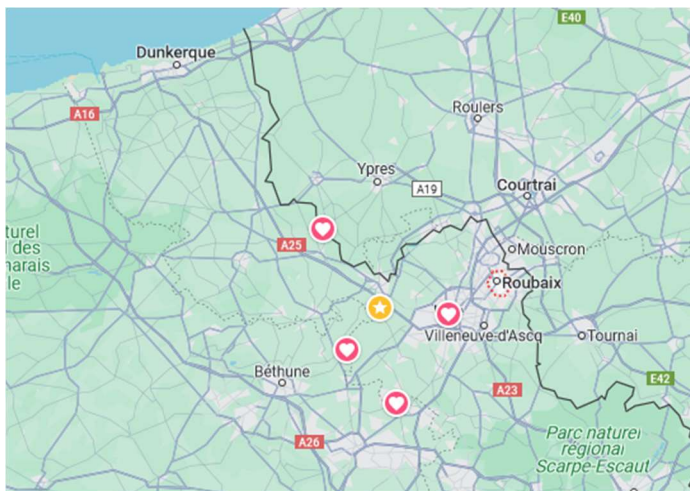
1 PRÉAMBULE

1.1 LA MEL

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

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

1.2 ROUBAIX : SITUATION GÉOGRAPHIQUE



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

Ville d'art depuis 2001 est remarquable pour son patrimoine architectural et pour l'essor industriel apporté au XIX^{ème} siècle par l'industrie textile. Elle abrite de nombreux bâtiments culturels : La piscine, le Colisée, les archives nationales du monde du travail... Elle sera citée par le « Financial Times » comme « cas d'école de renaissance post-industrielle » en France.

1.3 LE NPRU DES QUARTIERS

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

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

2 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur la déclaration d'utilité publique concernant le projet de requalification du quartier de l'épaule situé sur le territoire de la commune de Roubaix, elle-même si tu es dans le département du Nord et la région des hauts de-France.

Commune de Roubaix fait partie de la métropole européenne de Lille la MEL qui porte un nouveau projet urbain inscrit au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain le NPNRU

La commune de Roubaix est divisée en plusieurs quartiers dont celui de l'EPEULE objet de l'enquête présente

Depuis un déclin conséquent des activités industrielles dans les années 60, la puissance publique a souhaité restructurer le quartier. Plusieurs programmes d'intervention tels que les dispositions de résorption de l'habitat insalubre RHI dès le début des années 70 où les politiques de requalification des courées non pas réussi à modifier en profondeur l'image du quartier

Pour parvenir à changer cette image négative en application de l'article R 112- 4 du code de l'expropriation la MEL doit engager les procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique afin de mener à terme les acquisitions foncières des parcelles reprises dans le périmètre de la DUP

Pour ce faire la MEL à suite à délibération, sollicité l'accompagnement de l'établissement public foncier les hauts de France l'EPF HDF pour la maîtrise foncière, le portage foncier la maîtrise d'ouvrage des travaux et la remise en état du foncier concerné. En conséquence, si la déclaration d'utilité publique est prononcée, elle le sera au profit de l'EPF-HDF.

Par une délibération du Conseil communautaire de la MEL il a été décidé de solliciter Monsieur le préfet du Nord pour l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de NPNRU du quartier de l'ÉPEULE, et à la publication de l'arrêté préfectoral de cessibilité et à l'ordonnance d'expropriation.

Cette enquête a été prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet du Nord, en date du 22 septembre 2023.

Le secteur de la déclaration d'utilité publique objet de la présente enquête est constitué de 7 ilots, situés de part et d'autre de la rue de l'EPEULE

2.1 LE QUARTIER DE L'ÉPEULE

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

2.2 CRITÈRES DE CHOIX DU NPNRU SUR LES QUARTIERS À PRIVILÉGIER

Ils sont portés par les objectifs qu'il poursuit :

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

3.2 LES ILOTS ET IMMEUBLES CONCERNÉS PAR LA DUP

Ils constituent les cibles du NPNRU, certains entrent totalement dans le cadre de la DUP d'aménagement (4B, 8), d'autre partiellement (1, 2, 4, 5 et 9) et l'ilot 7 n'est concerné que par le NPNRU

Ils sont donc au nombre de 7 ilots, concernés par la DUP, et sont, selon l'inventaire présenté dans le rapport de présentation, localisés de la façon suivante :

| ILOT N° | RUES ADJACENTES, COUREES | NBRE de logements concernés par la DUP | Restent à acquérir |
|------------|---|--|--------------------|
| 01 | Rue de BREZIN, rue de l'INDUSTRIE et rue de l'ÉPEULE et rue NEWCOMMEN | 40 | 34 |
| 02 | Rue de l'INDUSTRIE, rue de l'ÉPEULE et rue des ARTS | 34 | 31 |
| 04 | Rue de l'ÉPEULE, rue de BREZIN, Rue HEILMANN | 10 | 9 |
| 04b | Rue de l'ÉPEULE, rue HEILMANN, rue de TURENNE. | 5 | 5 |
| 05 | Rue de l'ÉPEULE, rue du BRONDELOIRE, rue TURENNE, rue du MARQUISAT | 6 | 0 |
| 07 | Rue de l'ÉPEULE, rue des ARTS | 0 | 0 |
| 08 | Rue des OGIERS et rue de l'ÉPEULE et rue BREZIN | 18 | 13 |
| 09 | Rue du VIVIER, rue du PARC, rue du GRAND CHEMIN | 9 | 3 |
| | Totaux au 3/07/2023 | 122 | 96 |

3.3 LES ILOTS

Ils sont représentés ci-dessous avec sur la vue de gauche l'aspect avant leur transformation et l'aspect résultant des nouveaux aménagements sur la vue de droite.

3.3.1 ILOT 1

- Déconstruction des courées **SENELAR ET GOVAERE** (37 immeubles soit 36 logements avec 27 relogements à prévoir), avec restructuration qualitative
- Réhabilitation des immeubles d'entrées de courées avec réimplantation de nouveaux commerces.
 - o Dé densification du bâti : immeuble d'entrée de courée
 - o Restructuration qualitative des cellules commerciales en front à rue (immeuble d'entrée de courée).
 - o Diversification de l'offre en vue d'éviter l'effet de spécialisation.



Figure 12 : Nature de recyclage des parcelles et immeubles de l'ilot 1



3.3.2 ILOT 2

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



Figure 14 : Nature de recyclage des parcelles et immeubles de l'ilot 2



3.3.3 ILOT 4

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

Le projet prévoit de vider l'espace occupé à l'intérieur de cet ilot des bâtiments en mauvais état et

vacants, et du parc de vieilles voitures y stockées.

3.3.4 **ILOT 4B (Place VANDERMEUREN)**

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

Ci-après vue des ilots 4 et 4B

Figure 19 : Nature de recyclage des parcelles et immeubles de l'ilot 4



3.3.5 ILOT 5

- Démolition de 6 immeubles
- Destruction de la Courée EMAILLE



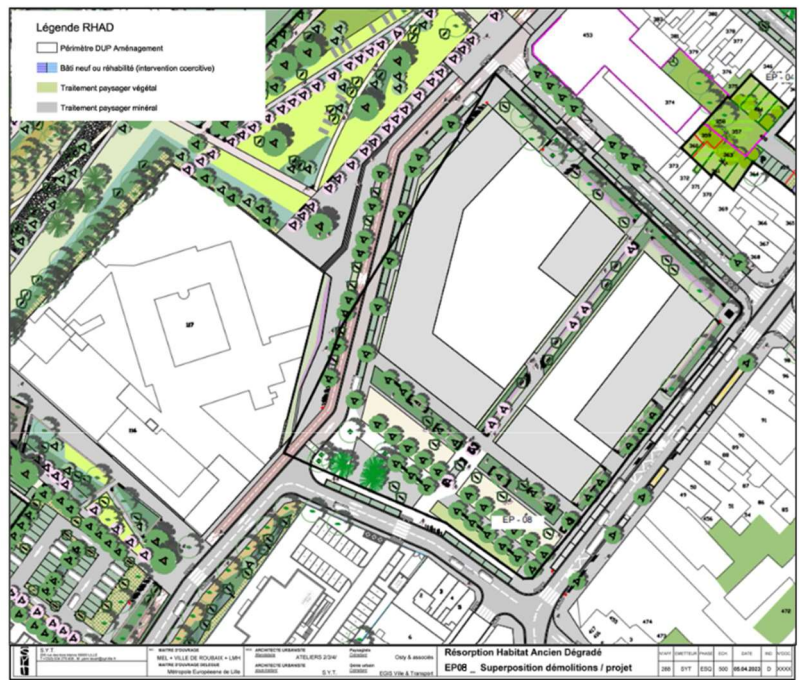
Figure 20 : Nature de recyclage des parcelles et immeubles de l'ilot 5



3.3.6 ILOT 8

- Démolition de 28 logements, du parking et du supermarché « TRIANGLE »
- Construction d'une extension de l'école CONDORCET (3 classes), accueil du centre social LE NAUTILUS, déplacé de son emplacement actuel et création d'une place publique
- Ouverture d'un axe de circulation pouvant permettre la jonction du parc de BRONDELOIRE et la rue des OGIERS et le couvent des Clarisses

Figure 23 : Plan guide de l'ilot 8



3.3.7 ILOT 9 (CANIFRANCE) DUP A

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

**4 INTÉRÊT PUBLIC**

Le Conseil d'État a rendu légale, au mois de mai 1971, l'expropriation pour cause d'Utilité Publique, et a apporté une nouvelle appréciation de la notion d'utilité publique, dégageant la théorie du bilan coût/avantages.

Rappelons la définition de la DUP : La DUP (Déclaration d'Utilité Publique) est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés, en les expropriant, précisément pour cause d'utilité publique. La DUP est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

Le Conseil d'État a précisé les critères qu'il était nécessaire d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public. Il a été précisé que l'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération, mais aussi en prenant en compte le passif de cette opération, à savoir ses divers inconvénients ce qu'on a appelé la théorie du bilan.

La théorie du bilan, c'est que le juge confronté à l'utilité publique d'un projet va apprécier minutieusement, au cas par cas, toutes ses conséquences, son étendue et sa faisabilité.

Cette théorie a évolué au fil du temps et des jurisprudences, et se complète périodiquement par de nouveaux paramètres à prendre en considération. Un des plus importants depuis 71, est celui de l'impact environnemental de l'opération envisagée. Il s'agissait alors de vérifier s'il existait un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but recherché.

Si en 1971 le Conseil d'État s'était limité à l'examen de 3 étapes essentielles à savoir l'intérêt général la nécessité de faire intervenir l'expropriation et le bilan avantage/cout, les diverses jurisprudences ont fait intervenir d'autres critères qu'il convenait d'examiner, afin de pouvoir se prononcer sur l'utilité publique d'une telle opération.

Le plus important de ces critères est le critère environnemental, qui découle de la loi du 1 mars 2005 et qui a introduit la charge de l'environnement dans le préambule de la constitution de 1958. Par sa valeur constitutionnelle, cette charte place la sauvegarde de l'environnement au même niveau que les droits de l'homme et du citoyen. Désormais une politique publique doit concilier développement économique et protection de l'environnement, et le principe de cette conciliation posée par l'article 6 de la charte s'impose aux législateurs mais également à l'administration, dans l'appréciation des DUP.

Le critère relatif à la santé publique, celui relatif au choix des biens retenus pour l'opération projetée et le critère sur la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants, sont ensemble, des critères très importants dans l'élaboration de la DUP.

5 AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Concernant le quartier de l'ÉPEULE il est à noter que les **inconvenients** relevés sont :

- L'expropriation des propriétaires privés, et des propriétaires/occupants des courées, et toutes les mesures nécessaires à leur relogement,
- L'enclavement de certains secteurs trop isolés où existent des trafics illicites,
- Fermeture de l'accès de certaines cours, n'y facilitant ni l'accès pour les secours, ni la surveillance,
- Un coût financier élevé pour l'ensemble de l'opération, tant de démolition que d'aménagement,
- De nombreuses démolitions envisagées face à une faiblesse actuelle des moyens de relogement,
- Le cout des engagements prévus dans les espaces verts semble élevé face à une reconstruction de logements neufs qui sont très attendus,
- L'étude d'impact, mise en œuvre par SCE, fait apparaître un certain nombre d'inconvénients se rapportant à l'environnement. Ceux-ci ont fait l'objet, dans l'étude, d'une l'analyse, que l'on retrouve dans le rapport d'enquête, où les impacts environnementaux n'ont pas d'effets néfastes majeurs, sur la santé,
- Les chiffres donnés dans le dossier de présentation sont à l'époque de sa rédaction une excellente image des engagements financiers et des recensements des populations par sujet traité ; ils ont toutefois évolué depuis 2021/2022,

Cependant, le projet est porteur de certains **avantages** :

- Le désenclavement et la dé densification du quartier :
 - o Le projet prévoit de redonner à tout le quartier de l'ÉPEULE, une image attractive à l'échelle de Roubaix, en redéfinissant, de façon pérenne, de nouvelles formes commerciales diversifiées, la création de cônes de vue, ouverts sur des secteurs actuellement cachées du quartier, une nouvelle place de marché équipée d'une halle, le rassemblement des espaces scolaires et sociaux,
 - o Une adaptation pragmatique des surfaces des commerces à créer, dans un concept plus actuel et plus ouvert,
 - o Une image de centralité du quartier, le rendant plus convivial, plus rassembleur et plus visible,
- Une lutte contre l'habitat insalubre.
 - o Les interventions prévues sur certains habitats anciens, obligeront à la démolition de certains immeubles insalubres, qui nécessiteront préalablement, pour les besoins de relogement, la reconstruction de logements en accession sociale. Le NPNRU prévoit d'ailleurs à ce titre, un accompagnement total des familles à reloger.
- Une amélioration du cadre de vie des habitants du quartier,
- L'insertion professionnelle des commerçants roubaisiens qui profiteront d'une dynamique de proximité reboostée,

- L'accèsion à une source de chaleur d'énergie verte durable et moins onéreuse,
- La renaissance d'une image attractive du quartier de l'EPEULE.
- Le bilan cout/avantages est mitigé face aux dépenses à engager, mais il est porteur d'espoir en termes d'amélioration globale de l'habitat,
- D'autre part il s'avère que la MEL a pris les dispositions et les décisions nécessaires, qui seront appliquées pendant la réalisation du projet, dans le cadre du respect environnemental, autant sur le sujet de la gestion des déchets que celui de la protection de la faune et de la flore, de la trame verte et bleue, de la végétalisation des sols, de la lutte contre la production des gaz à effet de serre, et d'un usage maîtrisé des énergies thermiques et électriques.

6 ORGANISATION, DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DUP

Un arrêté prescrivant et définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique de DUP a été signé par Monsieur le Préfet du NORD, le 22 septembre 2023.

Cet arrêté fait suite à la désignation du commissaire enquêteur E23000116/59, par Monsieur le Président du tribunal administratif de Lille, en date du 04 septembre 2023.

Conformément à l'article un dudit arrêté, l'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du mardi 14 novembre 2023 où samedi 16 décembre 2023 inclus.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie des quartiers Ouest de Roubaix, sis au 187 rue de l'ÉPEULE :

- Le mardi 14 novembre 2023, de 9h00 à 12h00,
- Le mercredi 22 novembre 2023, de 14h00 à 17h00,
- Le samedi 2 décembre 2023, de 9h00 à 12h00,
- Le vendredi 8 décembre 2023, de 14h00 à 17h00,
- Le samedi 16 décembre 2023, de 9h00 à 12h00.

Les mesures légales de publicité d'enquête publique ont respecté strictement la réglementation en vigueur énoncés dans le code de l'environnement, et sont détaillées dans le rapport d'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme et serein sans incident ni manifestations, sans être marquée par quelque problème particulier que ce soit.

Aucune polémique n'a été soulevée par le projet de NPNRU ni l'enquête de DUP, nonobstant de nombreuses questions sur le devenir des logements du quartier suite aux expropriations à venir.

7 CONCLUSIONS

7.1 CONCLUSIONS PARTIELLES SUR LA COMPOSITION DU DOSSIER

Après avoir étudié le dossier de l'enquête de DUP, on peut en déduire les conclusions ci-après :

- Le dossier est compatible avec les documents d'urbanisme,
- Il présente un caractère d'intérêt général : La mise en œuvre du projet permettrait le désenclavement du quartier et son éclaircissement, la création d'une place de marché équipée d'une halle fixe, et aménagée en verdissement et traitement des sols, des surfaces commerciales mieux adaptées à l'évolution nécessaire de l'offre, la restructuration du parc immobilier, le réaménagement du centre du quartier, la démolitions d'immeubles insalubres et la reconstruction

- qu'elle appelle, de logements en accession sociale, l'amélioration du cadre de vie du quartier.
- Les impacts environnementaux y ont bien été analysés dans l'étude d'impact, et les réponses ont été apportées aux sollicitations de la MRAe, Le quartier de l'ÉPEULE doit retrouver une image positive, dans sa nouvelle constitution,
 - Les besoins en matière d'habitat, de santé publique dans les secteurs les moins suivis, la faiblesse des impacts portés à l'environnement, cet ensemble de considérations se prononce en faveur de la déclaration d'utilité publique du projet.

7.2 CONCLUSIONS SUR LA CONCERTATION

La concertation du public a été menée conformément à la réglementation, Plusieurs réunions publiques et rencontres appelées par les habitants et les commerçants ont bien été mises en œuvre pour définir les contours du projet de NPNRU.

On pourrait regretter que le début de la concertation ait été un peu contrarié par les contraintes générées par la COVID, et que certaines réunions n'ont pu s'effectuer en présentiel. Elles ont nécessité l'inscription sur internet de ceux qui voulaient participer à ces réunions, alors organisées en visioconférence pour raisons sanitaires. Cette concertation a, malgré cet écueil, fait l'objet de nombreuses questions et remarques des habitants et commerçants qui ont tous reçu une réponse à leurs sollicitations. La concertation s'est prolongée depuis le début de la mise en œuvre du projet, par la présence sur la place du marché d'une maison mobile de l'information qui aura permis au public, de s'informer sur le contenu des plans et d'obtenir des explications sur la nature du NPNRU, et de la DUP envisagée.

On peut donc conclure que la MEL et l'EPF ont mis en œuvre toutes les ressources envisageables pour permettre d'informer les personnes concernées par ce projet, tant au niveau de l'information préalable que dans les moyens engagés dans la durée.

7.3 CONCLUSIONS SUR LA PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

La publicité faite sur l'EP a été réalisée efficacement par l'EPF. Un affichage important (17 affiches d'avis d'EP) dans les rues du quartier, une parution en presse de l'Avis d'EP par deux fois dans deux journaux locaux, une information donnée tout au long de l'EP par la maison mobile, sur la place du marché, les affichages en mairie, avis d'enquête publique et recherche des propriétaires toutes ces actions de publicité auront donné une large information auprès du public, qui n'aura pas pour autant, été suivi d'un afflux massif de contributeur auprès du CE.

7.4 CONCLUSIONS SUR LA CONTRIBUTION DU PUBLIC

Le public s'est manifesté en nombre relatif eu égard au nombre de logements concernés par la DUP. Tous les contacts avec les contributeurs se sont déroulés dans le calme de façon très courtoise. Beaucoup d'inquiétudes se sont manifestées autour des expropriations et des relogements induits, surtout pour les propriétaires/occupants des courées, très attachés à leur bien, et ce, malgré le fait de leur avoir expliqué qu'ils seraient relogés dans des conditions correspondant à leur attente, et accompagnés par une personne qui serait leur référent.

Quelques inquiétudes aussi au niveau des pertes locatives, dans le cas des propriétaires loueurs.

La contribution par écrit sera de loin la plus utilisée, tout le public n'étant pas systématiquement à l'aise avec internet et les registres dématérialisés.

Il est à rappeler que toutes les contributions, celles écrites sur les registres papiers, comme celles déposées sur lettres, par mail et celles directement saisies sur les registres numériques, toutes étaient accessibles à tout public, durant toute la durée de l'enquête, 7/7,24/24, soit pendant 33 jours.

8 CONCLUSIONS GÉNÉRALES

L'étude du dossier d'enquête publique de DUP a permis de constater :

- Que la complétude du dossier et l'ensemble des points y traités, définissait clairement la nature des interventions qui seraient mises en œuvre dans le cadre du projet, sur le périmètre défini de la DUP, et que l'ensemble des documents présentés était compatible avec les différents documents d'urbanisme (PLUi, SCoT, PLH etc.)
- Que les impacts sur l'environnement ont bien été analysés dans l'étude d'impact et que la MEL les a bien prises en considération dans le projet, dans les mesures qu'elle envisage de mettre en place, pour y palier,
- Que l'adoption de la demande d'utilité publique, permettra dans les conséquences de son application, en termes de requalification du bâti, de faciliter la lutte contre l'habitat insalubre, de redynamiser le quartier par le renforcement de l'activité commerciale rendue possible par la création de nouveaux commerces, et de créer de nouveaux espaces améliorant ainsi le cadre de vie des habitants de ce quartier de l'ÉPEULE.
- Que « l'ouverture » du quartier permettra de renforcer la lutte contre les activités illicites, facilitées par les zones peu accessibles et difficiles à contrôler, fondement de la sécurité du quartier,

9 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

- 1 Que les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de sa demande d'enquête publique sont conformes à la réglementation en vigueur,
- 2 Que la publicité réglementaire a été respectée selon les termes des articles des codes de l'environnement, dans les formes et dans les délais,
- 3 Que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le préfet du Nord, du 14 novembre 2023 au 16 décembre 2023, soit pendant une durée de 33 jours,
- 4 Que le dossier de présentation de l'enquête publique, soumis à consultation du public a été composé des documents prévus par la réglementation, a été rendu accessible au public durant toute la durée de l'enquête, a été produit auprès du commissaire enquêteur qui a pu l'utiliser pour informer le public venu le consulter durant les permanences,
- 5 Que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme, SCoT, SRADDET, PLUi, PLH, PCAET, SAGE, SDAGE, PGRI, etc.,
- 6 Que les impacts environnementaux ont bien été analysés et seront pris en compte, ainsi que les remarques de la MRAE, notamment à l'accession aux énergies vertes durables, au respect de la faune de la flore et de tous les autres éléments évoqués dans le cadre des remarques produites par la MRAE,
- 7 Qu'à travers la réalisation de ce projet le quartier de l'ÉPEULE gagnera une image positive,
- 8 Que tous les propriétaires/occupants qui vont être expropriés, seront tous relogés et accompagnés dans leur relogement d'une manière continue, efficace et attentive, par une référente qui les suivra pour l'accompagnement des démarches de tous ordres,
- 9 Que le public, appelé à émettre son avis pendant toute l'enquête, a posé les questions auxquelles la MEL et le l'EPF ont répondu, de manière satisfaisante, dans leur mémoire en réponse au PV de Synthèse produit par le commissaire enquêteur,
- 10 Que le bilan cout/avantages est mitigé face aux dépenses à engager, mais qu'il est porteur de

- promesses en termes d'amélioration globale de l'habitat,
- 11 Que les besoins en termes d'habitat, de santé publique, dans les secteurs les moins suivis, la faiblesse des impacts portés à l'environnement, cet ensemble de considérations se prononce en faveur de la déclaration d'utilité publique du projet,
 - 12 Que le projet présente un caractère d'intérêt général : en effet la réalisation de ce projet permettrait notamment de désenclaver et de densifier le quartier de l'ÉPEULE, de créer une nouvelle place de marché avec sa halle, de constituer de nouvelles surfaces commerciales plus adaptées à l'évolution de l'offre, de réaménager la centralité du quartier, de restructurer le parc immobilier par la démolition d'immeubles insalubres, difficilement accessibles, la réhabilitation de logements et la reconstruction de logements en accession sociale et d'améliorer le cadre de vie des occupants,
 - 13 Que Monsieur le préfet invite Mr le Président de la MEL, à prioriser les constructions avant les démolitions, afin de pouvoir répondre très vite aux besoins de logement et de relogement que générera la partie « démolition » du projet, ce qui permettra un relogement facilité des populations touchées par les expropriations,
 - 14 Qu'une partie des propriétaires/occupants des courées se voit expropriée, contre son gré, mais qu'elle sera décemment indemnisée, et relogée, dans le respect des moyens financiers d'accession à des biens de substitution identiques à ceux desquels ils sont expropriés,
 - 15 Que toutes les démarches de relogements seront accompagnées, afin d'en faciliter le déroulement auprès de ceux qui se sentent dépourvu face à l'administration et aux problèmes de mobilité,
 - 16 Que les moyens de relogement seront mis en œuvre préalablement aux expropriations afin d'assurer dans le temps les relogements,
 - 17 Que le MO et la MEL ont pris en considération les recommandations faites par la MRAe et les PPA concertées,
 - 18 Que dans cette optique, une attention particulière est prévue d'être mise en œuvre dans le suivi de gestion des déchets recyclés, issus des démolitions,
 - 19 Que certains moyens seront activés afin d'assurer la maîtrise de la production des GES tant en phase chantier qu'après celle-ci,
 - 20 Que le PVS a bien été transmis au MO dans les délais prescrits,
 - 21 Que l'EPF a communiqué au CE, l'ensemble des informations concernant les propriétaires concernés par la DUP,
 - 22 Que ces propriétaires ont bien reçu les différents documents à remplir en vue de constituer leur dossier préalable à l'offre d'indemnisation de leur bien, objet de la DUP,
 - 23 Que le commissaire enquêteur a reçu de la part du MO et de la MEL, le mémoire en réponse dans les délais prescrits par le code de l'environnement,
 - 24 Que pour chaque expropriation, l'indemnité versée comprendra la valeur vénale estimée au plus juste niveau par les domaines, et que la perte de jouissance dans le cas des commerces et locations, sera prise en considération,
 - 25 Que la conservation des courées est considérée par la MEL comme un obstacle à l'atteinte de l'objectif de retournement d'image du quartier, et pourrait favoriser une mise en échec des objectifs du projet,
 - 26 Que les 6 propriétaires-occupants de la Cour LEPERS seront accompagnés dans leur démarche, selon les commentaires donnés dans le mémoire en réponse par le MO (CE N°1),
 - 27 Que les objectifs dans lesquels la MEL s'engage, sont ceux d'une modification du quartier orientée vers un regroupement scolaire, une modernisation des sites sociaux et une recherche de leur proximité à la centralité du quartier,
 - 28 Que la prolongation de la voirie venant de BRONDELOIRE et allant vers la rue des OGIERS sera réalisée dans une perspective de voix douce avec une vitesse de circulation limitée,

- 29 Que l'ensemble de ces considérations plaide en faveur de retombées positives du projet du NPNRU,

En conséquence de ces considérations, le commissaire enquêteur émet un avis favorable* au projet de DUP dans le cadre du NPNRU du quartier de l'ÉPEULE.

***Cet avis est accompagné des recommandations suivantes**

10 RECOMMANDATIONS

10.1 RECOMMANDATION 1

Reconstruire en priorité, avant de démolir pour reloger les populations.

10.2 RECOMMANDATION 2

En cas de déplacement d'une population de voisins, permettre aux personnes déplacées, de pouvoir se retrouver localisées en proximité, et de ne pas être isolées ; cet aspect est fondamental dans l'acceptation de la situation d'expropriation, qui voit les propriétaires-occupants expropriés, se retrouver chassés de leur secteur résidentiel de toute une vie, et privés de leur ancienne vie sociale bien enracinée.

10.3 RECOMMANDATION 3

Informers les habitants sur la politique concernant les espaces verts à créer, ceci dans l'esprit du bilan « coût/avantages », en indiquant quel programme d'entretien de ces espaces, et quelle politique de surveillance des zones, plus ouvertes et donc plus facilement accessibles, seront mis en œuvre.

10.4 RECOMMANDATION 4

Sur les effets des GES, informer les habitants du quartier, sur les moyens qui seront mis en œuvre pour contrer les effets négatifs de la circulation urbaine, des parcs de stationnements (augmentation du nombre de places), circulation croissante liée à l'attractivité du quartier, et les effets de la circulation des engins de travaux, durant les phases de chantier.

10.5 RECOMMANDATION 5

La ou le référent devant accompagner les démarches administratives des propriétaires-occupants de courée, devrait pouvoir mener depuis le départ jusqu'à son terme, chaque démarche, pour chaque propriétaire-occupant, afin que celle-ci soit accomplie sans discontinuité d'identité de cet accompagnant.

10.6 RECOMMANDATION 6

Mettre en place une campagne d'affichage sur les poursuites en cas de dépôt d'ordures sur ou à proximité des sites de travaux à venir, en indiquant les mesures qui seront prises à l'encontre des contrevenants. Les abords des chantiers pourraient être la cible d'incivilités par abandon de tout type d'ordures ménagères ou industrielles, et les opérations d'évacuation de ces dépôts serait contraires au but d'économie recherché dans les travaux.

Le commissaire enquêteur
Philippe FOVET

Signé : P.FOVET