



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE ROUBAIX

<p>CONCLUSIONS ET AVIS N°1</p> <p>De la commissaire enquêtrice</p> <p>DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</p>	<p>Tribunal Administratif de LILLE Décision de Monsieur le Président E23000002/59 du 24 janvier 2023</p> <p>PREFECTURE DU NORD Arrêté de Monsieur le Préfet du Nord En date du 31 janvier 2023</p>
<p>Objet : Projet de requalification du quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX</p> <p>Siège de l'enquête : Mairie des quartiers Nord de Roubaix 14, Place Fosse aux Chênes 59100 ROUBAIX</p>	<p>Enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique concernant l'opération de requalification du quartier de l'Alma situé sur le territoire de la commune de ROUBAIX, ouverte au public du mardi 28 mars 2023 au vendredi 28 avril 2023 inclus.</p>
<p>Commissaire enquêtrice</p>	<p>Anne CLIQUENNOIS</p>

SOMMAIRE

	Page
1/ PRESENTATION - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE	2
2/ NOTION D'INTERET PUBLIC	5
3/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
4/ CONCLUSIONS	6
4.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier	6
4.2 Conclusion partielle relative à la concertation	7
4.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique	7
4.4 Conclusion générale	7
5/ AVIS	8

1/ PRESENTATION - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la déclaration d'utilité publique concernant le projet de requalification du quartier de l'Alma, situé sur le territoire de la commune de Roubaix, située elle-même dans le département du Nord et la région des Hauts-de-France (anciennement région Nord-Pas-de-Calais).

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 Renouvellement Urbain (NPNRU).

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

Depuis le fort déclin des activités industrielles dans les années 1960, la puissance publique a souhaité restructurer le quartier. 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.

Pour parvenir à changer cette image négative du quartier et 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 leur terme les acquisitions foncières des parcelles reprises dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique.

Pour ce faire, la MEL a sollicité l'accompagnement de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE (EPF HDF) pour la maîtrise foncière, le portage foncier, la maîtrise d'ouvrage de 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.

C'est ainsi que, par délibération du Conseil communautaire de la MEL du 6 décembre 2022, il a été décidé de solliciter de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet « quartier de l'Alma », à l'arrêté préfectoral de cessibilité et à l'ordonnance d'expropriation.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 31 janvier 2023.

Le secteur de la déclaration d'utilité publique objet de l'enquête comprend 4 îlots à l'Est de la rue de l'Alma :

- L'îlot 1.
- L'îlot 4.
- L'îlot 5.
- L'îlot 8.

▪ **L'îlot 1 :**

Situation actuelle :

L'îlot 1 se situe au cœur du quartier de l'Alma, l'enjeu de centralité y est donc très fort. L'îlot est cloisonné entre la rue de l'Alma, le site Blanchemaille et son parking silo de 420 places. Les maisons sont composées de RDC commerciaux rue de l'Alma. Rue d'Arcole, le tissu urbain est composé d'une alternance entre les arrière-cours des maisons rue de l'Alma et des maisons individuelles, l'arrière de l'îlot est particulièrement dégradé et vacant.

Restructuration projetée :

Le cœur de l'îlot Arcole est complètement artificialisé, sa démolition permettra de dédensifier le cœur du quartier saturé par les extensions en fond de parcelles.

Le projet sur cet îlot au cœur du quartier de l'Alma se construit autour d'une nouvelle place de marché permettant de recréer une centralité actuellement délaissée et d'activer de nouveaux usages.

Le retrait de cet îlot d'habitat très dégradé accompagné d'une restructuration importante de l'espace public doit permettre une modification profonde de l'attractivité du quartier actuellement fortement stigmatisé.

▪ **L'îlot 4 :**

Situation actuelle :

A l'intérieur du périmètre de déclaration d'utilité publique, prévu en démolition, 15 immeubles sur les 19 ciblés sont dans un état de dégradation moyen ou avancé et 4 sont identifiés comme vacants sur rue de l'Alma. La moitié des immeubles appartient à des propriétaires occupants.

Restructuration projetée :

La démolition de cet ensemble bâti va permettre de procéder à une restructuration immobilière. Des espaces seront créés et redistribués en jardins pour les nouveaux logements neufs et ceux existants. La restructuration des îlots passe par une démarche d'aménagement dont le but est la création d'une offre d'habitat plus qualitative, la lutte contre le parc privé potentiellement indigne et la dédensification. Le front à rue sera reconstruit afin de préserver le linéaire commercial et d'harmoniser les gabarits avec le côté impair de la rue de l'Alma. Cette amélioration de la qualité résidentielle sur l'axe structurant du quartier permettra de redynamiser le marché immobilier et de proposer des cellules commerciales de qualité.

▪ L'îlot 5 :

Situation actuelle :

L'îlot 5 est composé en très grande partie de logements sociaux, en particulier de la résidence Médecis. Au sein de l'îlot, on retrouve deux maisons privées. L'habitat social est dégradé et nécessite une restructuration. L'espace de l'îlot n'est pas cohérent dans la structure du quartier. Les rez-de-chaussée de la résidence Médecis ne sont aujourd'hui pas commerciaux, ce qui crée une incohérence par rapport au rôle de la rue de l'Alma. L'îlot n'est donc pas très attractif, de plus la non mixité sociale et d'usage freine davantage son intégration au tissu urbain et accélère sa dégradation.

Restructuration projetée :

La position centrale de l'îlot lui confère de nombreux enjeux dans la restructuration du quartier. La démolition de l'îlot Médecis, après acquisition des deux maisons d'habitat privé, permettra de lancer la construction d'une nouvelle offre de logements. La programmation se scinde en deux :

. le lot faisant l'angle entre la rue de l'Alma et la rue Archimède (future place du Marché) accueillera une résidence intergénérationnelle incluant en plus la remise en place de rez-de-chaussée commerciaux adaptés pour retrouver une cohérence par rapport au rôle commercial de la rue de l'Alma.

. l'îlot plus retiré de l'espace public dynamique proposera des logements en accession.

Alternant entre petits collectifs et logements intermédiaires, l'îlot devrait au total se composer d'une soixantaine de logements au terme du projet de rénovation urbaine. La construction de ces logements neufs devrait développer le marché immobilier du quartier en proposant une offre de logements attractive et favorisant la mixité sociale.

La restructuration de l'îlot Médecis contribuera à la mutation de l'axe au fort potentiel économique de la rue de l'Alma.

▪ L'îlot 8 :

Situation actuelle :

L'intervention se concentrera sur le 76 rue du Fontenoy, qui est la seule adresse concernée par le présent dossier sur l'îlot 8. Cet immeuble d'habitation collectif de 5 logements était en proie au squat. Il a fait l'objet d'un rapport motivé du service d'hygiène et de santé de Roubaix en date du 27 octobre 2021. Considérant l'absence de réponse par les propriétaires suite au courrier du 29 décembre 2021 les informant de la situation dangereuse pour la santé des personnes qui occupent les différents logements ou qui seront susceptibles de l'occuper, un arrêté de traitement de l'insalubrité de l'immeuble a été prononcé le 18 mars 2022. L'immeuble a été victime d'un incendie le 23 janvier 2022 qui a aggravé la fragilité de sa structure et les risques pour les habitations adjacentes. Les différentes procédures lancées par la puissance publique n'ont pas permis de résoudre les problématiques de cet immeuble. La déclaration d'utilité publique permettra l'acquisition du foncier afin de solutionner définitivement cette situation dangereuse.

Restructuration projetée :

L'immeuble situé au 76 rue du Fontenoy en très mauvais état, sera démoli et reconstruit sous maîtrise d'ouvrage de la Fabrique des quartiers, société publique locale d'aménagement dédiée aux quartiers d'habitat ancien (SPLA), et ce afin de préserver le front à rue et retrouver un habitat qualitatif avec un jardin.

2/ NOTION D'INTERET PUBLIC

Dans son arrêt « Ville Nouvelle Est » du 28 mai 1971, le Conseil d'Etat a rendu légale l'expropriation pour cause d'utilité publique et a apporté 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 ».

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 terrains retenus pour l'opération projetée et le critère relatif à la compatibilité avec les documents d'urbanisme existants.

En ce qui concerne le dossier « Quartier de l'Alma », il s'avère que les seuls inconvénients importants sont :

- d'une part, l'expropriation des propriétaires privés ;
- ainsi que le coût financier assez élevé de l'opération.

S'il existe également des inconvénients se rapportant à l'environnement, ceux-ci ont fait l'objet de l'étude d'impact analysé dans le rapport d'enquête. Ces impacts n'ont pas d'effet sur la santé. Par ailleurs, il s'avère que la MEL a pris les dispositions et décisions nécessaires pour respecter l'environnement, tant au sujet de la gestion des déchets qu'au sujet de la faune et de la flore.

Parallèlement, les avantages de ce projet sont :

- le désenclavement du quartier. Le projet prévoit de lui redonner une attractivité à l'échelle de la ville en pérennisant et définissant de nouveaux usages de quartier. Cela passe par la création d'espaces publics, notamment une nouvelle place du Marché,
- des surfaces commerciales plus adaptées à l'évolution de l'offre avec des ambiances plus contemporaines. Des grands sites d'activités vont s'ouvrir sur le quartier,

- le réaménagement de la centralité de quartier pour en faire un lieu de convivialité et d'expérience de vie,
- la lutte contre l'habitat insalubre : l'intervention sur l'habitat ancien afin de renforcer et valoriser le linéaire de la rue de l'Alma. Cette restructuration du parc immobilier passera par la démolition d'immeubles insalubres et par la reconstruction de logements en accession sociale permettant de diversifier l'offre du secteur,
- l'amélioration du cadre de vie des habitants
- l'insertion professionnelle des roubaisiens en profitant de la dynamique de proximité.
- l'accession à une source d'énergie verte, durable et bon marché.
- la modification de l'image négative du quartier de l'Alma.

3/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'arrêté prescrivant et définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique a été signé par Monsieur le Préfet du Nord le 31 janvier 2023. Cet arrêté fait suite à la désignation de la commissaire enquêtrice E23000002/59 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 24 janvier 2023.

Conformément à l'article 1 dudit arrêté, l'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du mardi 28 mars 2023 au vendredi 28 avril 2023 inclus.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public en mairie des quartiers Nord de Roubaix, 14, Place Fosse aux Chênes :

- . le mardi 28 mars 2023, de 9 h à 12 h ;
- . le mercredi 5 avril 2023, de 14 h à 17 h ;
- . le samedi 15 avril 2023, de 9 h à 12 h ;
- . le samedi 22 avril, de 9 h à 12 h ;
- . et le vendredi 28 avril 2023, de 14 h à 17 h.

Les mesures légales de publicité de l'enquête publique ont respecté strictement la réglementation en vigueur. Elles sont détaillées dans le rapport d'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, sans incident notable. Il n'y a eu aucun problème particulier.

Il apparaît que le projet à l'origine de la présente procédure n'a créé aucune polémique pendant toute la durée de l'enquête mais de nombreuses inquiétudes et interrogations concernant le relogement.

Les observations du public sont reprises textuellement dans le PV de synthèse et le mémoire en réponse joints au rapport d'enquête.

4/ CONCLUSIONS

4.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier

L'étude du dossier d'enquête me permet de tirer les conclusions suivantes :

- Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme.

- Le projet présente un caractère d'intérêt général : en effet, la réalisation du projet permettrait notamment le désenclavement du quartier, la création d'une nouvelle place du Marché, des surfaces commerciales plus adaptées à l'évolution de l'offre, le réaménagement de la centralité de quartier, la restructuration du parc immobilier par la démolition d'immeubles insalubres et la reconstruction de logements en accession sociale, l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- Les impacts environnementaux ont bien été analysés et pris en compte, notamment par l'accession à une source d'énergie verte, durable et bon marché et la préservation de la faune et de la flore.
- Le quartier de l'Alma va perdre son image négative.
- Le bilan coûts/avantages penche en faveur de la réalisation du projet : les atteintes à la propriété privée, à la santé publique ainsi qu'à l'environnement militent en faveur de la déclaration d'utilité publique.

En résumé, il est possible de conclure que le projet de requalification du quartier de l'Alma, respecte les obligations réglementaires et permettrait une redynamisation et une attractivité du quartier.

4.2 Conclusion partielle relative à la concertation

La concertation a été conduite conformément à la réglementation.

De nombreuses réunions publiques ou rencontres à la demande des habitants ont été organisées pour faire évoluer le projet urbain. Malheureusement, le début de la concertation a coïncidé avec la période de covid et certaines réunions n'ont pu se faire en « présentiel ».

De nombreux plans, documents et explications sur le projet ont été mis en ligne par la MEL.

En résumé, il est possible de conclure que la MEL a utilisé tous les moyens possibles pour permettre d'informer les personnes concernées par le projet.

4.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique

Le public s'est manifesté de manière satisfaisante lors des permanences.

Les personnes ayant laissé des observations étaient pour la plupart inquiètes au sujet de leur relogement et de l'évaluation de leurs immeubles.

Au sujet de leur relogement, je leur ai indiqué qu'elles seraient relogées et accompagnées.

Pour ce qui est des évaluations de leurs immeubles, je leur ai expliqué que ces évaluations étaient faites par France Domaine mais que des négociations étaient possibles.

Par ailleurs, toutes les contributions ont été reprises dans le PV de synthèse et adressées à la MEL et l'EPF qui ont répondu de manière satisfaisante aux différentes questions qui portaient en majeure partie sur le relogement et l'évaluation des biens.

4.4 Conclusion générale

L'étude du dossier présenté à l'enquête publique m'a permis de constater :

- que le projet de requalification du quartier de l'Alma situé sur la commune de Roubaix, était compatible avec les documents d'urbanisme,
- que les impacts sur l'environnement ont été analysés dans l'étude d'impact et pris en compte par la MEL dans son projet,

- que l'adoption du projet permettrait de lutter contre l'habitat insalubre, de renforcer l'activité du territoire en redynamisant le quartier tant sur le plan des commerces que de l'habitat, de créer de nouveaux espaces et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Ces considérations me conduisent à ne formuler ni réserves, ni recommandations.

5/ AVIS

Considérant :

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de sa demande d'enquête publique, sont conformes à la réglementation en vigueur.
- Que la publicité règlementaire a été respectée, dans les formes et dans les délais.
- Que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord en date du 31 janvier 2023.
- Que le dossier soumis à consultation a été composé des documents prévus par la réglementation, et rendu accessible au public durant toute la durée de l'enquête.
- Que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme.
- Que les impacts environnementaux ont bien été analysés et pris en compte, notamment par l'accession à une source d'énergie verte, durable et bon marché et le respect de la faune et de la flore.
- Que le quartier de l'Alma va perdre son image négative.
- Que les personnes qui vont être expropriées vont être relogées et accompagnées de manière continue et efficace.
- Que le public, appelé à émettre son avis, a posé des questions auxquelles la MEL et l'EPF ont répondu de manière satisfaisante,
- Que le bilan coûts/avantages penche en faveur de la réalisation du projet : les atteintes à la propriété privée, à la santé publique ainsi qu'à l'environnement militent en faveur de la déclaration d'utilité publique.
- Que le projet présente un caractère d'intérêt général : en effet, la réalisation du projet permettrait notamment le désenclavement du quartier, la création d'une nouvelle place du Marché, des surfaces commerciales plus adaptées à l'évolution de l'offre, le réaménagement de la centralité de quartier, la restructuration du parc immobilier par la démolition d'immeubles insalubres et la reconstruction de logements en accession sociale et l'amélioration du cadre de vie des habitants.

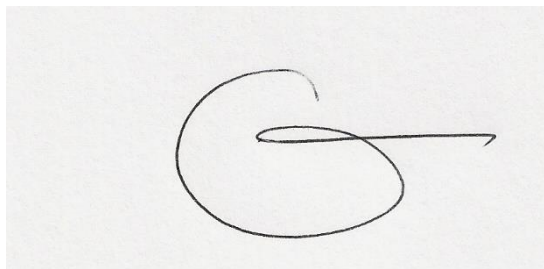
J'émet UN AVIS FAVORABLE à l'opération de requalification du quartier de l'Alma situé sur la commune de Roubaix, dans le cadre du projet présenté dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique, du mardi 28 mars 2023 au vendredi 28 avril 2023 inclus, soit trente-deux jours consécutifs.

Cet avis ne comporte ni réserve, ni recommandation.

Le 22 mai 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 long horizontal stroke extending to the right, ending in a small arrowhead.