



DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE ROUBAIX

<p>CONCLUSIONS ET AVIS N°2</p> <p>De la commissaire enquêtrice</p> <p>ENQUETE PARCELLAIRE</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 l'enquête parcellaire 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/ PROCEDURE	3
3/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
4/ CONCLUSIONS	6
4.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier	6
4.2 Conclusion partielle relative à la procédure	8
4.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique	9
4.4 Conclusion générale	9
5/ AVIS	9

1/ PRESENTATION - CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

L'**enquête parcellaire** a pour objet de définir exactement les biens nécessaires à l'exécution des travaux et d'appeler leurs propriétaires à faire valoir leurs droits en application du code de l'**expropriation**. Elle est propre à la procédure d'**expropriation** pour cause d'utilité publique.

La présente enquête parcellaire concerne l'opération de requalification du quartier de l'Alma sis 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).

Par délibération du Conseil communautaire de la Métropole Européenne de Lille (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 de requalification du quartier de l'Alma à Roubaix, à l'arrêté préfectoral de cessibilité et à l'ordonnance d'expropriation, et ce au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS-DE-FRANCE.

Cette enquête publique a été prescrite par arrêté du Préfet du Nord en date du 31 janvier 2023. Les présentes conclusions portent uniquement sur l'enquête parcellaire afin de s'assurer que la procédure a bien été respectée et de donner un avis sur l'emprise des ouvrages, conformément à l'arrêté préfectoral.

2/ PROCEDURE

Conformément aux articles R 131-3 et R 131-6 du Code de l'expropriation et à l'article 7 de l'arrêté préfectoral susvisé du 31 janvier 2023, la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a été faite par l'EPF aux propriétaires des biens à expropriés, savoir :

- à l'Office Public d'HLM DE LA MEL DE LILLE ROUBAIX, par lettres recommandées des 27 février et 3 mars 2023, dont il a été accusé réception les 3 et 7 mars 2023,
- à Monsieur et Madame CHAIBI-KHEIDRI, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023,
- aux Consorts ROUIBI par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception les 3 et 9 mars 2023,
- à Monsieur et Madame DJABER-SERSOUR, par lettres recommandées du 27 février 2023, qui n'ont pas été réclamées et qui ont été retournées à l'expéditeur,
- à Madame Dahiba DJABER, par lettre recommandée du 27 février 2023, qui n'a pas été réclamée et qui a été retournée à l'expéditeur. Madame DJABER a contacté par la suite le représentant de l'EPF pour lui préciser qu'elle n'avait pas reçu de courrier ; le représentant de l'EPF lui a adressé le courrier par mail dont elle lui a accusé réception.
- à Monsieur Jean-Claude JOVENEL, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 2 mars 2023,
- à la Société LA REDOUTE, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 2 mars 2023,
- à la SCI FONTENOY IMMOBILIERE, par lettre recommandée du 27 février 2023 dont il a été accusé réception le 4 mars 2023,
- aux Consorts GIANNONE, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception les 3 et 9 mars 2023,
- à Monsieur Simohamed IHYA, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 14 mars 2023,
- à la SCI MAJI, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023,
- à Monsieur et Madame Salah BEYYOUDH, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 4 mars 2023,
- à Monsieur et Madame LAHMAR-BOULKARAA, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023,
- à Monsieur Aoul TABET, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 4 mars 2023,
- à Monsieur Ahmed TIR, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 9 mars 2023
- à Monsieur et Madame GUEHAIRIA-CHERGUI, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023 par Madame GUEHAIRIA-CHERGUI, la lettre au nom de Monsieur GUEHAIRA ayant été retournée à l'expéditeur,

- à Madame DIABI-BOURAHLA, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 8 mars 2023,
- à Monsieur et Madame NDIAYE-RANSON, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception les 7, 9 et 14 mars 2023,
- à Monsieur et Madame CHAIBI-ELAIHAR, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023,
- à Monsieur Mohammed Salah AYADE, par lettre recommandée du 27 février 2023 ; le courrier ayant été retourné à l'expéditeur, il a été renotifié par Maître BIENAIME, Commissaire de justice le 13 mars 2023, qui a dressé le même jour un procès-verbal de recherches infructueuses, en vertu de l'article 659 du Code de procédure civile. Le seul résultat de ces recherches étant « Monsieur AYAD est décédé depuis 1998 » .
- aux Consorts BENTEUX et GHYS, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 10 mars 2023,
- à Monsieur et Madame LEMATTRE-VAN HUFFEL, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 2 mars 2023,
- à Monsieur José PAIS, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 4 mars 2023,
- à Monsieur et Madame MACHADO-DEPIEDADE PAIS, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 4 mars 2023,
- à Madame Veuve DE JESUS -ESTEVES PAIS, par lettre recommandée du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 4 mars 2023,
- aux Consorts ELATI, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023,
- à Monsieur et Madame Saïd REZIG-ZOUAOUI, par lettres recommandées des 27 février et 3 mars 2023, dont il a été accusé réception les 3 et 6 mars 2023,
- à Monsieur et Madame Ahmed RAFA-GACEM, par lettres recommandées du 27 février 2023, dont il a été accusé réception le 3 mars 2023,

Dans chacun de ces courriers l'EPF a indiqué que le propriétaire pouvait, pendant toute la durée de l'enquête, prendre connaissance du dossier et formuler toutes observations sur les limites des biens à exproprier.

L'article R 131-6 du code de l'expropriation prévoit ce qui suit : « *En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.* »

En conséquence, il est ici précisé par la commissaire enquêtrice :

- Que Monsieur et Madame DJABER étant décédés, la notification a été faite à leur domicile au nom des héritiers le 27 février 2023 et que la notification a également été affichée en mairie ;
- Que Madame MACHADO-DA PIEDADE étant décédée, la notification a été faite à son domicile au nom des héritiers le 27 février 2023 et que la notification a également été affichée en mairie ;
- Que Monsieur Touhami GUEHAIRIA étant décédé, la notification a été faite à son domicile au nom des héritiers le 27 février 2023 et que la notification a également été affichée en mairie ;
- Que Monsieur Mohamed LAHMAR étant décédé, la notification a été faite à son domicile au nom des héritiers le 27 février 2023 et que la notification a également été affichée en mairie.
- Que, concernant Monsieur Mohamed AYADE, la notification avait été faite en son nom à son domicile le 27 février 2023, puis (le courrier ayant été retourné à l'expéditeur), toujours à son domicile par commissaire de justice (comme indiqué ci-dessus) et, Monsieur AYADE étant apparemment décédé, la notification a également été affichée en mairie.

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 mais a soulevé de nombreuses interrogations concernant le relogement et l'évaluation des biens expropriés.

4/ CONCLUSIONS

4.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire contient :

Un volet technique comprenant 4 plans parcellaires :

- Un plan parcellaire concernant l'Ilot 1.
- Un plan parcellaire concernant l'Ilot 4.
- Un plan parcellaire concernant l'Ilot 5.
- Un plan parcellaire concernant l'Ilot 8.
-

Un volet administratif comprenant 48 états parcellaires :

- Un état parcellaire au nom de l'Office Public d'HLM DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE ROUBAIX, propriétaire de la parcelle MT numéro 41.
- Un état parcellaire au nom de l'Office Public d'HLM DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE ROUBAIX, propriétaire de la parcelle MT numéro 82.
- Un état parcellaire au nom de l'Office Public d'HLM DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE ROUBAIX, propriétaire de la parcelle MT numéro 42.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame CHAIBI-KHEIDRI, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 43.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame CHAIBI-KHEIDRI, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 81.
- Un état parcellaire au nom des Consorts ROUIBI, propriétaires de la parcelle section MT, numéro 46.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame DJABER-SERSOUR, propriétaires de la parcelle section MT, numéro 79.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame DJABER-SERSOUR, propriétaires de la parcelle section MT, numéro 78.
- Un état parcellaire au nom de Madame Dahiba DJABER, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 77.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Jean-Claude JOVENEL, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 48.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Jean-Claude JOVENEL, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 76.
- Un état parcellaire au nom de la Société LA REDOUTE, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 75.
- Un état parcellaire au nom de la SCI FONTENOY IMMOBILIERE, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 74.
- Un état parcellaire au nom de la SCI FONTENOY IMMOBILIERE, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 72.
- Un état parcellaire au nom de la SCI FONTENOY IMMOBILIERE, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 56.
- Un état parcellaire au nom des Consorts GIANNONE, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 68.

- Un état parcellaire au nom des Consorts GIANNONE, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 67.
- Un état parcellaire au nom de l'Office Public d'HLM DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE ROUBAIX, propriétaire de la parcelle MT numéro 61.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Simohamed IHYA, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 62.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Simohamed IHYA, propriétaire de la parcelle section MT, numéro 66.
- Un état parcellaire au nom de l'Office Public d'HLM DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE ROUBAIX, propriétaire de la parcelle MT numéro 63.
- Un état parcellaire au nom de la SCI MAJI, propriétaire de la parcelle MT numéros 64.
- Un état parcellaire au nom de la SCI MAJI, propriétaire de la parcelle MT numéros 65.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame Salah BEYYOUDH, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 29.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame LAHMAR-BOULKARAA, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 30.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame LAHMAR-BOULKARAA, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 31.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Aoul TABET, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 32.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Ahmed TIR, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 33.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame GUEHAIRIA-CHERGUI, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 34.
- Un état parcellaire au nom de Madame BOURAHLA-DIABI, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 35.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame NDIAYE-RANSON, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 36.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame CHAIBI-ELAIHAR, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 38.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur Mohammed Salah AYADE, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 39.
- Un état parcellaire au nom des Consorts BENTEUX et GHYS, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 40.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame LEMATTRE-VAN HUFFEL, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 42.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame LEMATTRE-VAN HUFFEL, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 43.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur José PAIS, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 44.
- Un état parcellaire au nom de Madame Veuve DE JESUS-ESTEVEES PAIS, propriétaire de la parcelle section MW, numéro 45.

- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame MACHADO-DA PIEDADE PAIS, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 46.
- Un état parcellaire au nom des Consorts ELATI, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 6.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame Saïd REZIG-ZOUAOUI, propriétaires de la parcelle section MW, numéros 424.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame Saïd REZIG-ZOUAOUI, propriétaires de la parcelle section MW, numéros 426.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame Saïd REZIG-ZOUAOUI, propriétaires de la parcelle section MW, numéros 421.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame Saïd REZIG-ZOUAOUI, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 331.
- Un état parcellaire au nom de Monsieur et Madame Ahmed RAFA-GACEM, propriétaires de la parcelle section MW, numéro 249.
- Un état parcellaire au nom de la Commune de ROUBAIX, propriétaire des parcelles section MT, numéros 40, 83 et 84.
- Un état parcellaire au nom de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE, propriétaire des parcelles section MT, numéros 47 et 55 et section MW, numéro 481.
- Et un état parcellaire au nom de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE, propriétaire des parcelles section MT, numéros 45, 50, 51, 52, 53, 54, 59, 60, 69, 71, 73, 80, et section MW, numéro 37 et 480.

Le dossier est donc conforme à la réglementation.

4.2 Conclusion partielle relative à la procédure

Conformément aux articles R 131-3 et R 131-6 du Code de l'expropriation et à l'article 7 de l'arrêté préfectoral susvisé du 31 janvier 2023, la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie a bien été faite par l'EPF aux propriétaires des biens à exproprier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est ici précisé ce qui suit :

- L'EPF a adressé la lettre de notification aux propriétaires figurant sur les extraits de matrice cadastrale en sa possession.
- Certains de ces propriétaires étant décédés, l'EPF a adressé une nouvelle notification aux présomptifs héritiers aux domiciles des personnes décédées ; ces notifications ont été également affichées en mairie.

En résumé, il est possible de conclure que la procédure a bien été respectée.

4.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique

Plusieurs propriétaires ont laissé des observations sur le registre parcellaire.

Ces observations ne portaient pas sur l'emprise des biens mais sur le relogement et les évaluations des biens.

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 si des travaux avaient été effectués.

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 de même que la procédure se rapportant à l'enquête parcellaire m'a permis de constater que l'emprise des ouvrages est conforme.

5/ AVIS

Considérant :

- 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 aux propriétaires expropriés.
- Que les propriétaires connus des biens à exproprier ont tous reçu la notification précisant que le dossier complet était déposé en mairie des quartiers nord de Roubaix.
- Qu'en ce qui concerne les propriétaires inconnus, la notification a été affichée en mairie.
- Que les biens devant être expropriés sont indispensables pour parvenir à la réalisation du projet puisque leur démolition doit permettre la création de nouveaux logements.
- Que l'emprise des ouvrages indiqué dans le projet est bien conforme à l'objet des travaux, tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique et que les biens concernés doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

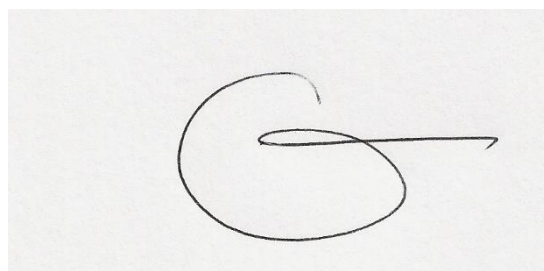
J'émet UN AVIS FAVORABLE sur l'emprise des ouvrages objet de l'enquête parcellaire relative à la requalification du quartier de l'Alma situé sur la commune de Roubaix, dans le cadre du projet présenté dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique, du mardi 28 mars 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.