

**Séance du vendredi 19 avril 2024**

**DELIBERATION DU CONSEIL**

ROUBAIX -

**NPNRU - QUARTIERS ANCIENS - QUARTIER DE L'ÉPEULE - APPROBATION DE  
L'ENQUETE PUBLIQUE - DECLARATION DE PROJET - BILAN DE CONCERTATION  
DE L'ETUDE D'IMPACT - ARRET DU PROJET**

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles R. 122-2 et son annexe, R. 123-25 et R. 123-26-1 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1, L. 121-1, 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 ;

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

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

Vu la délibération n° 16 C 0904 du 2 décembre 2016 portant charte de la participation citoyenne à la Métropole européenne de Lille et fixant les principes et valeurs de la coconstruction de projets avec la société civile ;

Vu la délibération n° 19 C 0820 du 12 décembre 2019 portant approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme sur 85 communes de la Métropole européenne de Lille et maintien du droit de préemption urbain dans les zones urbaines, étendu aux zones d'urbanisation future délimitées par le PLU 2 ;

Vu 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 sur les quartiers anciens (Roubaix - NPNRU QA) ;

Vu la convention opérationnelle entre la MEL et l'EPF signée le 9 novembre 2020, l'avenant 1 du 24 juin 2022, l'avenant 2 du 15 décembre 2023, conduisant à 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 future déclaration d'utilité publique ;

Vu la délibération-cadre n° 17 C 0515 du 1er juin 2017 définissant le processus de communication et de concertation spécifique aux projets NPNRU ;



Vu la délibération n° 19 C 0153 du 5 avril 2019 relative aux modalités de concertation préalable sur le projet NPNRU Quartiers Épeule - Saint-Pierre à Roubaix ;

Vu la délibération n° 21 C 0298 du 28 juin 2021 relatif au bilan de la concertation préalable sur le projet NPNRU Quartier de l'Épeule à Roubaix et portant poursuite du projet d'aménagement selon les orientations du projet ;

Vu la décision n° 22-DD-0913 du Président en date du 6 décembre 2022 portant sollicitation du Préfet pour des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique en vue d'expropriations pour cause d'utilité publique dans le cadre du projet NPNRU Quartiers anciens - Quartier Épeule à Roubaix ;

Vu l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sur celle-ci ;

Vu les éléments composant l'étude d'impact mis à disposition du public et annexés à l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, organisée du 14 novembre au 16 décembre 2023 ;

Vu les contributions du public à l'enquête publique du 14 novembre au 16 décembre 2023 ;

Vu les conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur sur le projet reçus le 31 janvier 2024 ;

## **I. Exposé des motifs**

Le quartier de l'Épeule est situé à l'ouest de la commune de Roubaix, en frange des quartiers centre-ville et Alouette-Espérance, de la gare de Roubaix et de la commune limitrophe de Croix. Certaines opérations du premier Programme de rénovation urbaine (PRU1) ont ponctuellement rejaiilli sur le quartier sans permettre pour autant sa restructuration globale.

Pour compléter cette intervention, la Métropole européenne de Lille (MEL) porte un nouveau projet urbain inscrit au titre du Nouveau Programme national de renouvellement urbain (NPNRU), validé par l'ANRU en janvier 2020. Ce projet, développé dans la notice explicative en annexe, souhaite impulser de nouvelles dynamiques sociales, économiques et environnementales par une restructuration de l'habitat privé et en redonnant de l'attractivité à la rue de l'Épeule.

Le projet de requalification du secteur Épeule à Roubaix doit être déclaré d'utilité publique en vue de permettre l'expropriation des immeubles nécessaires au projet dans le cas où ils n'auraient pas pu être acquis par voie amiable.

Suite à la modification approuvée le 17 décembre 2021 et publiée le 28 février 2022, le plan local d'urbanisme (PLU 2) permet la réalisation des futurs aménagements du NPNRU.

## **A. Déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération au titre de l'article L. 126-1 du code de l'environnement**

### *1. Procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et de cessibilité*

Par la décision du 6 décembre 2022 susvisée, la MEL a sollicité le Préfet afin qu'il engage les enquêtes publique et parcellaire en vue de déclarer :

- le projet de requalification du quartier de l'Épeule d'utilité publique ;
- cessibles plusieurs parcelles nécessaires à la poursuite du projet.

L'enquête publique unique préalable aux déclarations d'utilité publique et parcellaire relative à l'opération de requalification du quartier de l'Épeule s'est tenue du 16 novembre au 16 décembre 2023, conduite par M. Philippe Fovet, commissaire-enquêteur.

### *2. Résultats de l'enquête publique*

Le projet soumis à enquête publique s'est inscrit dans la continuité de la concertation décrite ci-dessus et des informations portées à connaissance du public tout au long de l'élaboration du projet.

Le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions relatives au projet. Aussi bien pour l'enquête publique relative à l'enquête parcellaire que pour l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, assorti de 6 recommandations.

Le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur sont mis à disposition du public pendant un an au siège métropolitain et à l'hôtel de ville, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux. Ils sont également consultables 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-du-projet-NPNRU-de-l-operation-d-amenagement-du-quartier-de-l-Epeule-a-Roubaix>

Cet avis est accompagné des 6 recommandations suivantes auxquelles les porteurs de projet apportent les réponses suivantes :

#### Recommandation n° 1 :

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

Sur le périmètre de la DUP, la reconstruction avant démolition est matériellement impossible puisque la production neuve est conditionnée par la libération foncière et, de ce fait, des démolitions préalables. Cependant, dans le cadre du rapport de synthèse préalable à la remise du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur, la MEL a fait valoir que le NPNRU métropolitain gère la reconstitution de l'offre à



l'échelle métropolitaine. Le NPNRU s'inscrit dans le respect de la politique métropolitaine de l'habitat, dont le plan 2022-2028 a été adopté par le Conseil métropolitain en juin 2022.

Ce programme engage la MEL dans un objectif annuel de 6 200 logements neufs et 8 200 logements rénovés. La mobilisation de ce parc nouveau et réhabilité permettra de reloger les familles conformément aux principes de la charte métropolitaine du relogement, qui décline les engagements pris par la MEL et ses partenaires envers les familles relogées.

#### Recommandation n° 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.

#### Recommandation n° 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.

La réponse de la MEL dans le cadre du rapport de synthèse a été commune pour les recommandations n° 2 et 5 :

La fabrique des quartiers Métropole européenne de Lille SPLA propose un accompagnement par un service spécialisé, aussi bien pour les locataires que les propriétaires occupants. Chaque ménage concerné sera donc accompagné par une chargée de relogement qui restera sa référente durant tout le processus de relogement. Quand les conditions règlementaires sont réunies et en fonction des souhaits exprimés, les occupants deviennent prioritaires pour le relogement dans le parc social.

L'accompagnement se poursuit tout au long des procédures d'acquisition, par voie amiable ou d'expropriation, afin de trouver une solution adaptée pour chaque ménage.

Le projet de relogement est construit et personnalisé selon les spécificités, les souhaits, les ressources de chaque ménage, en tenant compte de la composition familiale ou encore des problématiques de santé.

La construction du projet se fait avec chaque membre du foyer. Si des décohabitations sont à traiter, elles bénéficieront des mêmes avantages (accompagnement et prise en charge financière au moment du déménagement).

L'accompagnement au relogement mène à un relogement définitif. Si les ménages accompagnés expriment le souhait de rester dans le quartier, un relogement dans ce sens est recherché. La fabrication des quartiers n'impose pas le lieu du relogement.

Le relogement peut conduire les propriétaires occupants à devenir locataires. Il est important de rappeler que ces projets de relogement sont conduits sur la durée et sont faits conformément aux choix des propriétaires. Ces évolutions de propriétaires à locataires résultent de différentes situations :

- maisons qui sont devenues inadaptées au vieillissement et/ou au handicap (seul le rez-de-chaussée est utilisé) ;
- ménages en situation de surendettement du fait de leur statut de propriétaire, pour lesquels un déménagement dans le parc social est l'occasion d'assainir leur situation financière ;
- ménages qui n'ont plus les moyens d'entretenir leur logement, qui est devenu inconfortable ou dégradé ;
- ou tout simplement choix de changer de mode de vie et/ou de lieu de vie.

Le départ vers un logement en location, pour ceux qui font ce choix, constitue une amélioration de leur situation. Dans tous les cas, l'objectif visé est de trouver et proposer une solution de relogement qui ne mette pas le ménage dans une situation financière inconfortable. Une vigilance particulière est apportée sur le taux d'effort (coût du logement) du futur locataire, qui ne peut pas dépasser 30 % des ressources du ménage (si le rachat est compliqué, l'objectif sera de travailler sur du parc social adapté et le moins onéreux possible).

Il est rappelé au besoin que chaque propriétaire est indemnisé du fait de l'expropriation. Ces indemnités couvrent la valeur vénale du bien et les autres préjudices subis du fait de l'expropriation (déménagement, perte de jouissance, perte de fonds de commerce, perte de loyers, etc.). À défaut d'accord amiable entre l'expropriant et l'exproprié, le juge de l'expropriation détermine le montant des indemnités de façon impartiale. L'expropriant ne peut pas entrer en jouissance des biens expropriés tant qu'il n'a pas versé les indemnités ou, le cas échéant, les avoir consignés à la Caisse des dépôts et consignations au seul profit des expropriés ou leurs ayants-droit.

### Recommandation n° 3 :

Informez 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.

Le projet de restructuration et de développement du parc Brondeloire intégré à l'étude d'impact a fait l'objet d'une concertation citoyenne croisant les points de vue des usagers, des concepteurs et des gestionnaires. Cette approche a permis de prendre en compte le point de vue de chacun et d'informer les habitants.

Par ailleurs, le dossier soumis à enquête précise que les espaces verts à créer en cœur d'îlot dans le cadre du présent projet permettront de créer des îlots de fraîcheur et seront d'usage privatif, que ce soit pour les redistributions de jardin pour certains immeubles ou pour les jardins partagés qui seront mis en gestion auprès d'associations. En cela, ils répondent aux enjeux environnementaux, aux enjeux de maîtrise de la dépense publique et aux enjeux de sécurité publique.

Dans le cadre du NPNRU, la commune de Roubaix a mis en place une démarche spécifique d'information, de communication et de mémoire. À ce titre l'information des habitants sera garantie.

#### Recommandation n° 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.

Étant donné l'évolution de parts modales, la tendance en termes de volume de trafic routier à l'échelle du territoire roubaisien et plus spécifiquement dans le quartier de l'Épeule s'oriente à la stagnation du trafic automobile. L'étude d'impact précise que les conditions de circulation à l'Épeule ne se dégraderont pas du fait de la livraison des différents projets connus. En effet, le projet de renouvellement ne générera pas de nouveaux déplacements (baisse globale du nombre de logements et donc d'habitants) et, de ce fait, une diminution de nombre de places de stationnement.

En ce qui concerne la gestion du chantier et les circulations induites, un règlement de chantier spécifique aux projets de renouvellement urbain roubaisiens est en cours de finalisation par l'ensemble des partenaires concernés. Ce document vise à maintenir des conditions de vie dignes, malgré les nuisances que génèreront les chantiers de travaux. La gestion des chantiers fera appel à une attention accrue pour minimiser l'impact des interventions physiques sur le fonctionnement du quartier. Aussi, c'est la raison pour laquelle la place des habitants pendant cette période doit constituer une priorité absolue pour l'ensemble des "responsables d'opérations de travaux", notamment en matière de remontée et de circuit de l'information.

#### Recommandation n° 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 seraient contraires au but d'économie recherché dans les travaux.

Comme pour tout chantier, ces problématiques sont prises en compte dans le cadre d'un règlement qui s'impose aux entreprises intervenantes. Un règlement de chantier spécifique au NPNRU est en cours de rédaction et sera encore plus ambitieux pour la gestion des chantiers relevant du NPNRU du fait du nombre important de chantier qui seront déployés dans le quartier.

Par ailleurs, la commune de Roubaix dispose d'un dispositif de proximité permettant l'identification rapide des dépôts et de leur responsable. Ce dispositif est assuré en interne de la commune, mais également par la mobilisation citoyenne à travers le dispositif Vivacité.

## **B. Étude d'impact**

### *1. Bilan de la mise à disposition de l'évaluation environnementale*

L'étude d'impact n'a pas suscité de contributions lors de l'enquête publique sur la déclaration d'utilité publique de l'Épeule. Cependant, nous relevons trois contributions liées au projet de démolition et de réhabilitation de la résidence des Trois Arbres, un projet situé en dehors du périmètre de la DUP, mais inclus dans celui de l'étude d'impact du NPNRU de l'Épeule.

### *2. Prise en considération de l'étude d'impact*

En raison des caractéristiques du projet, le projet de requalification du quartier de l'Épeule a fait l'objet d'une étude d'impact, précisant que :

- le cadre de vie est amélioré par le renouvellement de l'habitat vétuste et insalubre et la valorisation des espaces publics et des espaces verts ;
- l'impact sur les déplacements s'oriente à la stagnation du trafic automobile. Vue la tendance en matière de volume de trafic routier à l'échelle du territoire, il semblerait que les conditions de circulation à Roubaix ne se dégradent pas d'ici à la livraison des différents projets connus ;
- le projet intègre une meilleure gestion des eaux pluviales et limite très fortement le rejet des eaux pluviales des différents projets dans le réseau d'assainissement communautaire ;
- même si ponctuellement les projets ont pour incidence de détruire des habitats d'espèces parfois protégées (qui font alors l'objet d'une mesure compensatoire), ils intègrent pour la plupart la création d'espaces verts à caractère écologique en comptabilité avec la trame verte et bleue de l'agglomération ;
- le projet porte sur un renouvellement qualitatif tant au niveau des constructions (réhabilitations, démolitions des immeubles les plus vétustes qui

déprécient et dévalorisent le cadre de vie des habitants) que des espaces publics et des espaces verts (diversification des ambiances paysagères) en étendant le parc de Brondeloire et en créant des connexions avec les espaces verts alentours ;

- en dehors des projets de réhabilitation pour lesquels la population va diminuer dans le quartier de l'Épeule, les nouvelles opérations des projets de Campus Gare, de la ZAC de l'Union et de la Fabrique Roussel restant à réaliser peuvent induire une légère augmentation.

### 3. *Prise en considération des avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés*

Saisie pour avis, l'autorité environnementale a émis des observations demandant des compléments d'analyse portant essentiellement sur :

- l'impact par l'analyse de l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Artois-Picardie ;
- l'analyse du projet de voie verte sur le site de la Lainière et par l'étude des impacts liés à la gestion des déchets et aux émissions de gaz à effet de serre ;
- d'étudier les enjeux d'évitement à travers des variantes ;
- la prise en compte de l'analyse des espèces présentes notamment les reptiles
- le complément des mesures de réduction et de compensation des espèces impactées, dont les martinets et les choucas des tours ;
- la nature et le traitement des déchets de chantier ;
- les mesures visant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Dans son mémoire en réponse, mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de l'utilité publique, la MEL :

- indique que le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Artois-Picardie est bien pris en compte, aussi conformément aux préconisations du guide de gestion durable des eaux pluviales de la MEL ;
- indique que les projets de l'Épeule et de la Lainière sont géographiquement très éloignés et que le projet intègre la stratégie de trame verte et bleue à l'échelle du territoire ;
- précise la méthodologie et la réflexion mises en œuvre pour la définition du projet ;
- indique que les relevés réalisés démontrent l'absence de reptiles ;
- indique que la stratégie de développement d'une économie circulaire engagée permettra autant que possible la valorisation des déchets de chantier ;
- indique que les grands objectifs du plan climat air énergie territorial (PCAET) seront mis en application afin de préserver la qualité de l'air en particulier en évitant tout recours aux essences allergènes et en privilégiant les mobilités actives.



#### 4. Prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables sur l'environnement

Les mesures dites "ERC" qui visent à limiter ou compenser l'impact d'un projet sur son environnement sont les suivantes :

- Mesures d'évitement

E1 - Gestion préventive de la pollution des eaux souterraines en phase travaux  
E2 - Adaptation du positionnement des zones de stockage / base-vie  
E3 - Employer des techniques alternatives à l'utilisation de produits phytosanitaires (paillage des plantations, désherbage mécanique, thermique ou manuel, etc.)

- Mesures de réduction

R1 - Limitation des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère dues au chantier  
R2 - Optimisation de la gestion des déblais / remblais  
R3 - Maitrise des incidences qualitatives et quantitatives sur les eaux superficielles  
R4 - Intégration paysagère du chantier  
R5 - Parc du Brondeloire - Adaptation des emprises du projet  
R6 - Minimisation des impacts des travaux sur les secteurs non aménagés  
R7 - Balisage préventif des zones évitées dans l'emprise des travaux et à proximité  
R8 - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes  
R9 - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation  
R10 - Mise en place de dispositifs de limitation des nuisances envers la faune en phase travaux  
R11 - Prélèvement ou sauvetage avant destruction de spécimens d'espèces – chiroptères  
R12 - Adaptation de la période des travaux sur l'année  
R13 - Adaptation des horaires des travaux (en journalier)  
R14 - Plantations et dispositif d'aide à la recolonisation du milieu  
R15 - Gestion écologique des espaces publics  
R16 - Proposer un programme de relogement pour les habitants impactés  
R17 - Maintien de l'activité des équipements et de leurs accès  
R18 - Mesures relatives à la circulation routière et aux cheminements doux  
R19 - Adapter et articuler le chantier avec les réseaux existants et futurs  
R20 - Réutilisation des éléments et matériaux issus des démolitions  
R21 - Gestion des déchets de chantier  
R22 - Prévention des nuisances sonores et respect des normes en vigueur en matière de bruit  
R23 - Valeurs règlementaires d'isolement de façade à respecter pour les bâtiments sensibles neufs  
R24 - Limitation des émissions des polluants atmosphériques dus au chantier  
R25 - Limitation de l'exposition des nouvelles populations à la pollution atmosphérique



## R26 - Gestion des sols pollués

- Mesures de compensation

C1 - Aménagement de nichoirs à moineau domestique

C2 - Aménagement de nichoirs à étourneau sansonnet

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet tel que soumis à enquête publique n'a pas subi de modifications.

## **C. Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet**

La MEL entend déclarer l'intérêt général du projet pour les raisons suivantes :

- requalifier l'habitat, lutter contre l'habitat insalubre, indécent et lui redonner une attractivité résidentielle dans les modes d'habiter d'aujourd'hui et dans cadres énergétiques actuels ;
- renforcer l'attractivité du quartier en restructurant le réorganiser les espaces au bénéfice des habitants et usagers ainsi qu'en renforçant l'activité commerciale de proximité et de rue ;
- lutter contre les activités illicites et apaiser le quartier que l'urbanisme actuel rend difficile d'accès, complexe à contrôler ;
- développer les ilots de fraîcheur au cœur du quartier au bénéfice des habitants et des personnes les plus vulnérables, ceci afin de permettre la résilience du quartier au changement climatique.

L'ensemble des documents mis à disposition sont consultables en annexe de la présente délibération via le lien suivant :

[https://documents-sig.lillemetropole.fr/projet\\_epeule/](https://documents-sig.lillemetropole.fr/projet_epeule/)

Ce dossier comporte :

- le bilan de la concertation règlementaire de 2021 ;
- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire ;
- le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

## **II. Dispositif décisionnel**

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De tirer le bilan de la participation du public sur l'étude d'impact ;
2. De déclarer d'intérêt général le projet de requalification du quartier de l'Épeule à Roubaix, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Il

sera procédé aux mesures de publicité par inscription au registre des actes de la MEL, par voie d'affichage sur le site internet de la MEL et par voie d'affichage en mairie de Roubaix ;

3. D'arrêter le projet urbain du NPNRU de l'Épeule comme défini ci-dessus.

### **Résultat du vote : ADOPTÉ À LA MAJORITÉ**

Les groupes Métropole Ecologiste citoyenne et solidaire et Gauche métropolitaine ayant voté contre. Mme Rose-Marie HALLYNCK et Franck TALPAERT s'étant abstenus. Le groupe Métropole Durable et Solidaire n'ayant pas pris part au vote à l'exception de Mme Nadia BELGACEM ainsi que MM. Karim AMROUNI et Medhi CHALAH qui ont voté contre.