

Philippe VAN DAMME
Commissaire enquêteur

Enquête publique conjointe

SEM VILLE RENOUVELEE

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement
« La Lainière » sur les communes de Roubaix (59) et Wattrelos (59)
et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaire à la
réalisation du projet.**



Période d'enquête du 15 octobre au 14 novembre 2025 inclus.

Prescrite par arrêté du 17 septembre 2025

**CONCLUSIONS ET AVIS SUR
L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET**

**du commissaire enquêteur
désigné par décision n° E25000120 / 59 du 25 août 2025
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille**

SOMMAIRE

1	Contexte général de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « La Lainière » sur les communes de Roubaix (59) et Wattrelos (59)	6
2	Enjeu de l'enquête publique conjointe	11
3	Déroulement de l'enquête	11
4	Conclusions du commissaire enquêteur	14
4.1	Sur la conformité de la procédure	14
4.2	Sur l'examen du dossier	15
4.3	Sur l'étude d'impact	15
4.4	Sur la comptabilité avec les autres documents de programmation	16
4.5	Sur la concertation préalable	18
4.6	Sur les observations du public	19
4.7	Sur les observations de la MRAe et des PPA	28
4.8	Sur les questions complémentaires du commissaire enquêteur	30
5	Conclusions partielles du commissaire enquêteur	34
6	L'analyse bilancielle	35
7	Conclusions de l'analyse bilancielle	40
8	Avis motivé du commissaire enquêteur	40

GLOSSAIRE

<i>Sigle – Acronyme</i>	<i>Définition</i>
APB	Arrêté de protection du biotope
ACV	Analyse cycle de vie
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADES	Accès aux données eaux souterraines
ATTES	Attestation de prise en compte de l'état des sols
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
CDPENAF	Commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers
COHV	Composés organiques halogénés volatils
CPAUP	Cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères
CSRPN	Conseil scientifique régional du patrimoine naturel
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DCE	Directive cadre sur l'eau
DDSP	Direction départementale de la sécurité publique
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
DECI	Défense extérieure contre l'incendie
DLE	Dossier loi sur l'eau
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
DREAL	Direction régionale environnement aménagement logement
DUP	Déclaration d'utilité publique
EH	Equivalent habitant : unité de mesure théorique qui permet de quantifier la capacité de traitement d'un système d'assainissement des eaux usées
EP	Eaux pluviales
EPF	Etablissement public foncier
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
EUNIS	European nature information system – base de données de l'union européenne répertoriant les types d'habitat européens
GEMAPI	Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations
GES	Gaz à effet de serre
GRDF	Société française de distribution du gaz
HAP	Hydrocarbure aromatique polycyclique
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement

INFOTERRE	Portail du BRGM
INRAP	Institut national de recherches archéologiques préventives
ISDI	Installation de stockage de déchets inertes
LEMA	Loi sur l'eau et les milieux aquatiques
MEL	Métropole européenne de Lille
MRAE	Mission régionale de l'autorité environnementale
NATURA 2000	Sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, pour la faune et la flore
ORE	Obligation réelle environnementale
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PAPI	Programme d'action de prévention des inondations
PDM	Plan de mobilité
PDU	Plan de déplacement urbain
PEI	Point d'eau incendie
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUI	Plan local d'urbanisme intercommunal
PME	Petites et moyennes entreprises
PMI	Petites et moyennes industries
PPRI	Plan de prévention du risque inondation
PRPGD	Plan régional de prévention et de gestion des déchets
REV3	3èm » révolution industrielle
SAGE	Schéma d'aménagement de gestion des eaux
SAU	Surface agricole utile
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDAP	Service départemental de l'architecture et du patrimoine
SDIS	Service départemental d'incendie et de secours
SDIT	Schéma directeur des infrastructures de transports
SDP	Surface de plancher
SEM Ville Renouvelée	Société d'économie mixte Ville Renouvelée
SRADDET	Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRI	Schéma régional d'intermodalité

SRIT	Schéma régional des infrastructures et des transports
TPE	Très petites entreprises
TRI	Territoire risques importants d'inondations
UOP 5	zone urbaine mixte à dominante d'activités ; zone spécifique de projets publics
UTTA	Unité territoriale de Tourcoing-Armentières
VRU	Voie rapide urbaine
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZICO	Zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager
ZPS	Zone de protection spéciale

1. Contexte général de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « La Lainière » sur les communes de Roubaix (59) et Wattrelos (59) :

Le site d'étude se situe à une quinzaine de kilomètres au Nord-Est du centre de Lille, dans le département du Nord, à proximité de la frontière belge.

Il prend place au cœur de l'agglomération Lille-Roubaix-Tourcoing-Wattrelos, à cheval sur deux communes, celle de Roubaix, à l'ouest, et celle de Wattrelos, à l'est, à mi-distance des centres villes.

Constitué de 3 anciens sites industriels agglomérés - La Lainière, au Nord-Est, Pennel et Filipo, au nord-ouest, et La Peignade Amédée, au Sud - le site s'inscrit au sein d'un des principaux ensembles industriels emblématique de l'âge d'or du territoire roubaisien.



Localisation du site dans la métropole lilloise

Le site d'étude

Source : Programme Fonctionnel Détaillé, janvier 2012



Impulsé par la métropole lilloise, le projet a été initié dès 2003.

La MEL a décidé d'aménager un quartier d'activités attractif et durable, en réinsérant les friches dans la trame urbaine, avec pour objectif de :

- redonner une nouvelle identité et attractivité à ce secteur dégradé ;
- étoffer l'offre foncière économique du territoire roubaisien, très insuffisante ;
- constituer une offre foncière urbaine complémentaire, en accueillant des activités de production, d'artisanat et de petites activités ;
- créer un quartier d'activités mêlant toutes les fonctions traditionnelles de la ville, dont la cohabitation entre les fonctions productives et résidentielles ;
- produire de la qualité urbaine et environnementale, en prenant le développement durable comme fil conducteur du projet.

La MEL a choisi le site de la Lainière - Pennel et Flipo - Peignage Amédée, d'une superficie de 33 hectares (dont 25 hectares mutables), comme prototype des parcs d'activités du XXIème siècle. Consciente des enjeux, de l'ambition affichée, et du potentiel exceptionnel de ce secteur situé en cœur de ville, la MEL a organisé un dialogue compétitif en vue de désigner un concessionnaire pour l'aménagement du site.

La SEM Ville Renouvelée a été désignée lauréate en décembre 2013.

Le contrat de concession de La Lainière a été signé en janvier 2014 et se terminera en 2026 (soit une durée de l'opération de 12 ans).

L'organisation spatiale du projet :

- **un quartier d'activités valorisant les synergies habitat / activité** : le projet répondra au principe imposé par la MEL à savoir : une véritable imbrication entre activités et habitats. Il convient de dépasser une lecture zonée des sites conduisant à positionner exclusivement les activités économiques au Nord (Lainière - Pennel et Flipo) et les zones d'habitat au Sud (Peignage Amédée) ;
- **un quartier d'activités compact et intense** : le projet d'aménagement devra suivre des objectifs en matière de qualité et de densité, tant pour l'habitat que pour les activités économiques ; le but est d'éviter tout étalement urbain et d'assurer en zone dense une qualité de vie (valoriser et optimiser les équipements, les services et les transports, en y intégrant une dimension humaine et solidaire) ; l'impératif de densité est associé à une qualité architecturale et paysagère pour éviter toute monotonie architecturale ; dans ce cadre, la mixité des fonctions doit permettre l'animation du quartier et inciter le recours aux modes doux ;
- **la trame viaire** du quartier sera développée en particulier dans l'axe est-ouest entre Roubaix et Wattrelos ; elle viendra se greffer aux voies existantes et s'articulera autour d'une voie principale Nord-Sud se raccordant au Boulevard de la Laine ; à partir de celle-ci, des voies de desserte desserviront les îlots ; les axes structurants seront construits sur le principe du partage de l'espace 50 / 50 c'est-à-dire 50 % modes alternatifs, 50 % automobile ; sur le réseau de desserte résidentielle, les aménagements favoriseront la vie locale et l'usage des modes doux ; il est envisageable qu'à moyen terme le réseau de bus évolue pour mieux desservir ce quartier ; aussi, la voie de desserte principale sera dimensionnée de manière à permettre le passage de ce transport en commun ; un stationnement public de surface paysager et réduit aux plus stricts besoins et une gestion claire de la problématique des livraisons est prévue.



Insertion du projet dans la trame viaire existante

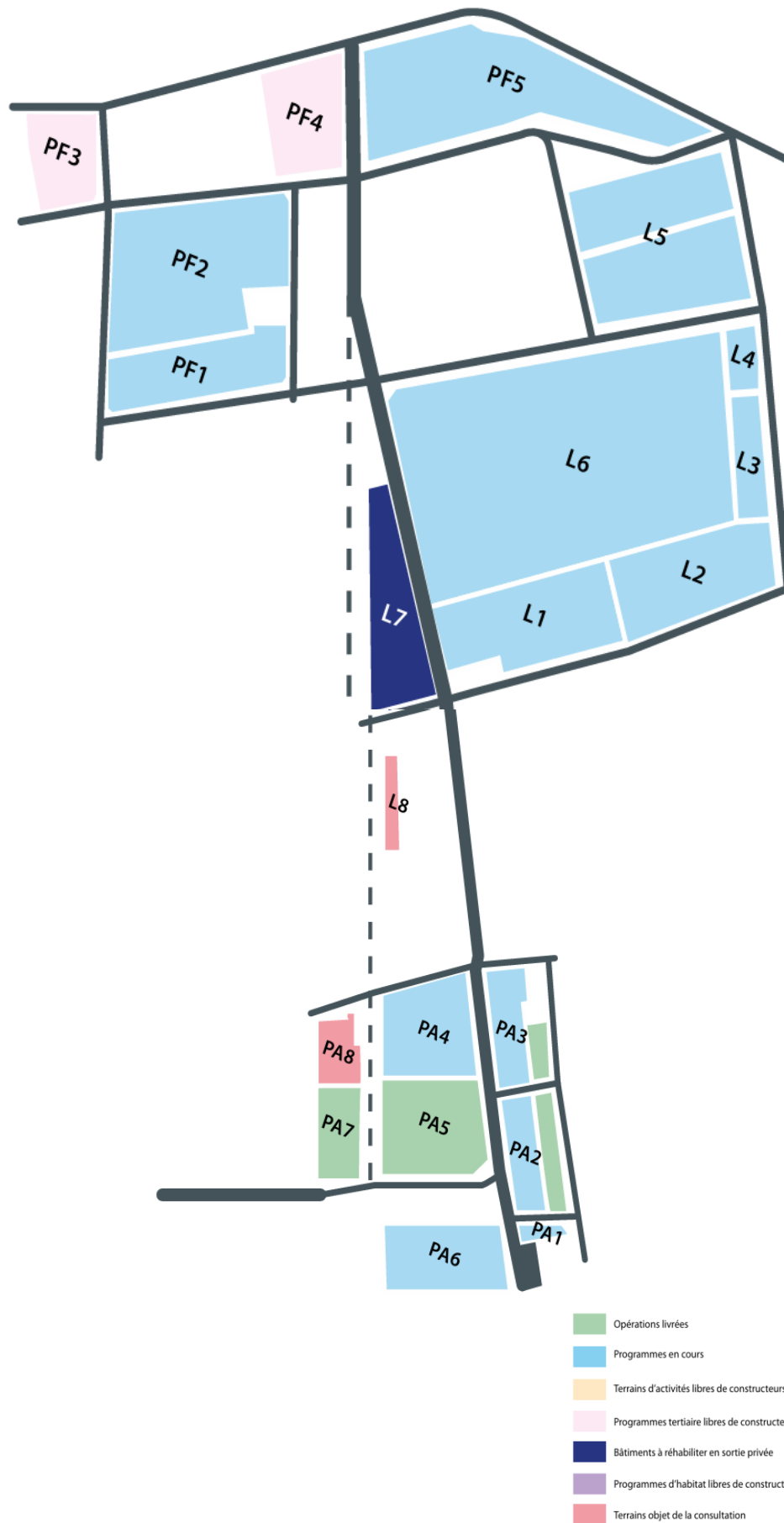
Le projet prévoit la réalisation d'un écoquartier, d'environ 112 000 m² de surface de plancher dont 70 % à vocation économique (activités de petite et moyenne production, de logistique urbaine et de messagerie ainsi que d'activités tertiaires) et 30 % à vocation d'habitat (locatif social, logement en accession libre et à prix maîtrisés).



Vue d'ensemble du projet d'aménagement

A ce stade de l'opération et depuis l'obtention des deux permis d'aménager en 2018, 95 % des espaces publics sont réalisés ou en cours d'achèvement et plus de 70 % du foncier est bâti, en cours de travaux ou sous promesse de vente, marquant ainsi la dynamique du territoire et sa nouvelle attractivité.

Afin d'acquérir les dernières parcelles foncières nécessaires à la finalisation de l'aménagement, la SEM ville renouvelée a décidé de solliciter la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet.



Avancée des différents projets

L'enquête, suite à laquelle sera demandée une déclaration d'utilité publique, permettra d'apporter au plus grand nombre de personnes, des éléments d'information indispensables pour l'appréciation exacte de l'intérêt de la réhabilitation du site de La Lainière.

L'enquête parcellaire sur le site de La Lainière a pour objectif d'une part de désigner les parcelles à exproprier, c'est-à-dire de déterminer l'emprise foncière du projet, et d'autre part de rechercher les propriétaires, titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnités.

Afin d'accélérer les procédures et parce qu'il est possible d'identifier les parcelles du site de La Lainière, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, le préfet du Nord a décidé que l'enquête parcellaire serait menée conjointement à celle sur l'utilité publique, sur la base de l'article R. 11-21 du code de l'expropriation.

Le préfet a donc pris un arrêté d'ouverture conjoint pour les deux enquêtes, avec un seul commissaire enquêteur.

2. Enjeu de l'enquête publique conjointe :

L'enjeu pour la SEM Ville renouvelée était de réaliser et faire valider par le public cette enquête publique conjointe préalable à la DUP du projet d'aménagement « la Lainière » sur le territoire des communes de Roubaix et Wattrelos ; et parcellaire, préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet.

Cette enquête publique devait tenir compte des documents d'urbanisme en vigueur et de l'appréciation de la MRAE et des PPA, pour renforcer sa crédibilité juridique.

Les aménagements proposés devaient dans tous les cas respecter la biodiversité, les espaces naturels et de l'environnement du projet ; ne pas conduire à une consommation excessive de l'espace ; ne pas générer d'impact sur les flux de déplacements ; et enfin ne pas nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

3. Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée sur 31 jours consécutifs, du mercredi 15 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025 inclus.

Une première réunion téléphonique s'est tenue avec la mairie de Roubaix, le lundi 8 septembre 2025, à 14H30, en présence de :

- Madame Laetitia GRECO, cheffe de service aménagement ;
- Monsieur Philippe VAN DAMME, commissaire enquêteur.

Une seconde réunion s'est tenue en mairie de Wattrelos, le mardi 9 septembre 2025, à 14H00, en présence de :

- Madame Stéphanie VEYSSY, responsable du pôle urbanisme et habitat ;
- Madame Lincy LOEUIL, du service urbanisme ;
- Monsieur Philippe VAN DAMME, commissaire enquêteur.

Les points abordés lors de ces deux premières réunions ont été ceux-ci :

- formalisme – examen des modalités d'organisation – affichages ;

- communication complémentaire ;
- étude de la salle d'accueil du public ;
- mise en place de l'ordinateur dédié au registre électronique ;
- dossier d'enquête ;
- recueil des observations ;
- clôture de l'enquête ;
- questions diverses.

Une troisième réunion s'est déroulée en préfecture du Nord le mercredi 10 septembre 2025 à 15H30, en présence de :

- Madame Morgane MUTELET, de la préfecture du Nord ;
- Madame Sandrine SART, en charge du suivi des opérations immobilières des collectivités territoriales et du contrôle de légalité en urbanisme – préfecture du Nord ;
- Monsieur Simon VAN LOYE, pôle aménagement - responsable d'opérations – SEM Ville renouvelée ;
- Madame Iris FIATTE, responsable pole juridique et foncier – SEM Ville renouvelée ;
- Monsieur Philippe VAN DAMME, commissaire enquêteur.

Les points abordés lors de cette réunion ont été ceux-ci :

- affichages ;
- publicité ;
- communication complémentaire ;
- dossier d'enquête ;
- recueil des observations ;
- clôture de l'enquête ;
- questions techniques ;
- procès-verbal de synthèse ;
- dates prévisionnelles – réponses aux observations ;
- rapport et avis du commissaire-enquêteur ;
- avis de l'autorité environnementale ;
- avis des collectivités ;
- questions diverses.

Une quatrième réunion s'est tenue dans les bureaux de la SEM Ville renouvelée, le lundi 15 septembre 2025, à 14H00, en présence de :

- Monsieur Simon VAN LOYE, pôle aménagement - responsable d'opérations – SEM Ville renouvelée ;
- Madame Iris FIATTE, responsable pole juridique et foncier– SEM Ville renouvelée ;
- Monsieur Philippe VAN DAMME, commissaire enquêteur.

Le but de ce rendez-vous était de bien prendre connaissance des sites concernés par l'enquête parcellaire.

Après prise de connaissance du dossier et après avoir rencontré les acteurs du projet (maître d'ouvrage, préfecture du Nord, mairies), je me suis rendu sur site avec Monsieur VAN LOYE, le lundi 15 septembre 2025 afin :

- de prendre connaissance de l'implantation du site de La Lainière ;
- de constater de visu l'environnement des projets d'aménagement (paysage, habitat, accès...) ;

- de visiter les sites concernés par l'enquête parcellaire.

Pendant toute cette période, **le dossier** était à disposition du public, sous format papier :

- à la mairie des quartiers Nord de Roubaix : du mardi au vendredi de 8H30 à 12H15 et de 13H30 à 17H15 ; le samedi de 8H30 à 12H00 ;
- à la mairie de Wattrelos : du mardi au vendredi de 8H00 à 12H30 et de 13H30 à 18H00 ; le samedi de 8H30 à 12H00 ;

Il pouvait également être consulté sous format dématérialisé :

- sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://urls.fr/q47zBu> ;
- sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie des quartiers Nord de Roubaix et en mairie de Wattrelos, aux heures d'ouverture exposées supra.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait présenter ses observations et / ou propositions :

- sur les registres papier mis à la disposition du public à la mairie des quartiers Nord de Roubaix et en mairie de Wattrelos, aux heures d'ouverture habituelles des bureaux ;
- par courrier adressé à : Monsieur le commissaire enquêteur – mairie des quartiers Nord de Roubaix – 14, place Fosse aux Chênes – 59100 Roubaix ;
- par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/ep-roubaix-wattrelos-lainiere> ;
- par courriel à l'adresse suivante : ep-roubaix-wattrelos-lainiere@mail.registre-numerique.fr ;
- de vive voix, en me rencontrant lors des permanences.

Quatre permanences ont été programmées en ma présence :

- en mairie des quartiers Nord de Wattrelos, place Jean Delvainquière :
 - le mercredi 15 octobre 2025 : 9h00 -12h00 (début de l'enquête) ;
 - le mardi 4 novembre 2025 : 14h00-17h00.
- en mairie des quartiers Nord de Roubaix, 14, place Fosse aux Chênes :
 - le mardi 4 novembre 2025 de 9h00-12h00 ;
 - le vendredi 14 novembre 2025 de 14h00 à 17h00 (date de clôture de l'enquête).

J'ai pris possession des registres papier d'enquête mis à la disposition du public en mairie des quartiers Nord de Roubaix et en mairie de Wattrelos à l'issue de la fin de l'enquête, le vendredi 14 novembre 2025.

Le registre numérique a également été clôturé le 14 novembre 2025 à 17H00.

La publicité et l'affichage ont été respectés.

J'ai pu constater que l'avis a été publié dans la Voix du Nord et Nord Eclair dans les éditions du 24 septembre 2025 et du 17 octobre 2025.

L'affichage a été mis en place à partir du 23 septembre 2025 :

- sur la borne d'affichage interactive de la métropole européenne de Lille - 2 Boulevard des cités unies à Lille ;
- en mairie des quartiers Nord de Roubaix – 14, place Fosse aux Chênes – 59100 Roubaix ;
- en mairie de Wattrelos – Place Jean Delvainquière – 59150 Wattrelos ;
- sur le site de la Lainière, côté Wattrelos : rue des Patriotes, au 174-192 rue du Commandant Bossut et au 106-122 rue de Charles Castermant ;
- sur le site de la Lainière, côté Roubaix : au 131-133 rue d'Alger, au 178 rue d'Alger, au 154 rue de Cartigny, au 149 rue d'Oran, au 178 rue du Caire.

Les maires de Roubaix et Wattrelos ont signé un certificat d'affichage présenté en annexe de ce rapport.

La SERARL Cornelio et associés, huissiers de justice associés a réalisé trois passages (les 29/09, 22/10 et 14/11/2025) avec prises de vues sur tous les sites de la Lainière exposés supra. Les photos prises sur place sont présentées en annexe de ce rapport.

Les huissiers ont constaté le 22/10/2025 que l'un des panneaux situé au 178, rue du Caire à Roubaix avait été déplacé.

J'ai constaté, de façon aléatoire, ces affichages lors de mes déplacements dans le secteur et pour mes permanences.

4. Conclusions du commissaire enquêteur :

4.1 Sur la conformité de la procédure :

- les procédures d'élaboration de cette enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « La Lainière » sur les communes de Roubaix (59) et Wattrelos (59), ont été tout à fait conformes aux dispositions réglementaires du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation ;
- la publicité légale a été organisée conformément à la réglementation ;
- l'affichage des avis d'enquête publique a été correctement réalisé ;
- le public a pu accéder au dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies, ainsi que sur les sites internet dédiés ;
- chaque citoyen a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des remarques sur les registres d'enquête papier ou par courrier, ainsi que sur l'adresse internet mise à la disposition du public et sur le registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu l'intégralité des permanences.

Aucun évènement de nature à perturber le bon déroulement de l'enquête publique n'a été relevé.

La mise à disposition au public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière et aucun incident n'a été constaté.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'ai pu constater que :

- toutes les procédures réglementaires ont été respectées pour la préparation de l'enquête, sa mise en œuvre, son déroulement et les conditions d'information du public ;
- la durée de l'enquête a été suffisante pour permettre la libre expression du public sur le projet ;
- la participation du public pour le projet a été moyenne.

4.2 Sur l'examen du dossier :

Le dossier présenté à l'enquête était complet au regard de la réglementation : il comprenait toutes les pièces requises et nécessaires à la bonne compréhension du projet, ainsi que toutes les pièces justificatives du déroulement des procédures (voir rapport).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'ai pu constater que le dossier présenté à l'enquête publique était conforme, quant à sa composition et aux différentes pièces réglementaires qu'il doit comporter.

Il était très complet et détaillé avec des plans précis. Un résumé non technique était présenté et utile à la compréhension du projet. Une estimation financière du coût des acquisitions relatives au foncier était également jointe (voir rapport).

4.3 Sur l'étude d'impact :

L'étude d'impact est une partie du dossier qui traduit la démarche d'évaluation environnementale mise en place par le maître d'ouvrage, dans un objectif d'intégrer les préoccupations environnementales dans la conception de son projet.

Le dossier expose, notamment à l'intention de l'autorité qui délivre l'autorisation et à celle du public, la façon dont le maître d'ouvrage a pris en compte l'environnement tout au long de la conception de son projet et les dispositions sur lesquelles il s'engage pour en atténuer les impacts et les suivis qu'il met en place pour suivre ces effets.

Il s'agit d'un document très détaillé de 60 pages (résumé non technique) accompagné de 9 annexes.

J'ai pu constater que le dossier présenté à l'enquête était très complet et particulièrement bien détaillé.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'estime que l'étude d'impact décrite était complète et particulièrement documentée.

L'étude d'impact semble répondre ainsi de manière exhaustive aux prescriptions réglementaires : le contenu est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet ; à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

4.4 Sur la comptabilité avec les autres documents de programmation :

Le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements précise que l'étude d'impact doit présenter « Les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R. 122-17 ».

L'étude d'impact aborde la compatibilité du projet avec les différents documents d'urbanisme opposables à savoir :

- Le **SDAGE**, adopté le 15 mars 2022. Ce document constitue, pour les années 2022 à 2027, un outil d'orientation permettant d'aboutir à une meilleure gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques ;
- Le **SAGE** de la Marque - Deûle a été approuvé le 09 mars 2020. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques, ainsi que de la préservation des zones humides ;
- Le **SRADDET** de la région Hauts-de-France a été adopté le 04 août 2020. Il se substitue aux schémas antérieurs tels que les SRCE, les SRCAE, les SRIT, les SRI et le PRPGD. Le SRADDET contribue ainsi à rendre les enjeux plus lisibles, à produire des objectifs et des règles plus facilement appropriables, et à promouvoir une approche plus intégrée de l'aménagement. L'ambition générale poursuivie par la Région Hauts-de-France au travers du SRADDET se décline au travers de 13 orientations regroupées en 3 partis pris.
- Le **SCoT** de la MEL a été approuvé le 10 février 2017, il assure la cohérence des politiques urbaines et stratégiques sur un bassin de vie transfrontalier, réunissant la Métropole européenne de Lille (MEL) et les Communautés de communes Haute-Deûle et Pévèle Carembault, soit 133 communes et 1.25 millions d'habitants. Parmi les orientations déclinées par le SCoT certaines concernent directement le territoire roubaisien dans lequel s'inscrit le site d'étude, citons par exemple :
 - l'ambition de renverser le phénomène d'appauvrissement du versant nord-est. Reconnu pour son rôle structurant dans la constitution urbaine, sociale et culturelle de la métropole, ce secteur constitue un potentiel de développement urbain y compris économique pour l'ensemble de la métropole (main d'œuvre jeune, créativité et patrimoine, potentiel transfrontalier, etc.) ;
 - il a été fixé sur ce territoire un objectif de construction 19 100 logements et de création de 297 ha à vocation économique d'ici 20 ans. L'atteinte de ces objectifs doit se faire dans le respect des grands principes qui régissent le développement maîtrisé de la métropole lilloise, et notamment : maintenir et développer

prioritairement l'activité en ville, limiter l'étalement urbain, renforcer la mixité des usages et des fonctions, et promouvoir la qualité urbaine.

- Le **SDIT** adopté par le conseil métropolitain le 28 juin 2019 prévoit la création de nouvelles liaisons structurantes en transports collectifs d'ici à 2035.
- Le **Plan Climat** de la MEL, approuvé en février 2021 fixe les objectifs suivants pour la période 2021-2026 :
 - accélérer la transition énergétique pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 ;
 - construire une Métropole solidaire permettant à tous de bénéficier de la transition écologique ;
 - construire une métropole résiliente au changement climatique et améliorant la qualité de l'air.
- Le **PDU** de la MEL, adopté en 2011, a fixé pour objectif de promouvoir une mobilité durable, sur le territoire élargi à l'Euro métropole : Il prévoit de lutter à la fois sur les effets néfastes des transports en matière d'environnement, d'anticiper le choc social de la fin du pétrole à bon marché, et de promouvoir plus de sécurité et une meilleure qualité de vie. Il s'agit donc de diminuer le nombre des déplacements, et de proposer de véritables alternatives à la voiture. **Il est aujourd'hui remplacé par le PDM** de la MEL adopté en octobre 2023. Ce PDM - horizon 2035 établit, sur le territoire de la MEL et pour la décennie à venir, les principes et orientations de la politique métropolitaine en matière d'organisation de la mobilité des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement, et selon les contraintes nationales et locales qui s'imposent à lui. Le PDM est un outil essentiel pour concrétiser les nécessaires transitions environnementales et énergétiques, à la croisée des politiques aménagement, climat-air-énergie et mobilité.
- Le **PLH** approuvé en juin 2023 s'articule autour de quatre grands axes : massifier la rénovation de l'habitat existant, promouvoir un habitat, plus durable et plus solidaire et lutter contre l'habitat indigne.
- Le **PLU** de la MEL : celui actuellement en vigueur est le PLU 3, approuvé au Conseil du 28 juin 2024. Cependant, l'étude d'impact a été faite sur la base du précédent PLU : le PLU 2 approuvé en décembre 2019. Pour autant la compatibilité du projet avec le nouveau PLU3 reste valide. L'affectation du sol, les emplacements réservés, les protections environnementales et architecturales, les risques technologiques et naturels ainsi que des prescriptions diverses y sont définis, espaces agricoles ou paysagers, équipements publics, implantations commerciales, règles de construction... Afin de pouvoir mettre en œuvre le projet de requalification du site, plusieurs ajustements ont été apportés au Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, le site bénéficie d'un zonage UOP 5 unique à La Lainière. Il correspond à une zone spécifique de projet public. La zone UOP 5 dite « La Lainière » à ROUBAIX et WATTRELOS est une zone urbaine mixte à dominante d'activités. Elle a pour vocation d'accueillir de l'activité économique avec une part de logement. Un indice « n » figure au regard du passé industriel de cette friche indiquant une pollution résiduelle portée au PLU. Cet indice implique, pour les futurs pétitionnaires d'autorisations d'urbanisme, de faire la preuve que le type d'occupation des sols est compatible avec la pollution résiduelle.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

J'estime que l'étude d'impact démontre que le projet est compatible avec ces plans et schémas.

4.5 Sur la concertation préalable :

Conformément aux articles L.300-2 et suivants et R.300-1 et suivants du code de l'urbanisme, les créations d'une zone d'aménagement concertée et les projets de renouvellements urbains font l'objet d'une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

➤ La concertation de 2012

Le 1^{er} juillet 2011, Lille métropole a décidé de mettre en place une concertation préalable au projet du site La Lainière.

Du 6 février au 25 mai 2012, des registres ont été mis à disposition du public en mairies de Roubaix et de Wattrelos, ainsi qu'à Lille métropole.

Les remarques ont essentiellement concerné le bâtiment de la filature.

L'association des « amis de La Lainière et du textile » ont défendu l'idée de créer un musée consacré à la production textile.

Un dossier de proposition a été remis dans ce sens par l'association dans le cadre de la concertation préalable.

La problématique du stationnement a aussi été évoquée par le public.

Des courriers ont également été envoyés à Lille métropole. Ceux-ci évoquaient le devenir de certains bâtiments présents sur le périmètre.

Suite à cette concertation, la commission « urbanisme-aménagement-ville renouvelée » a confirmé sa volonté de poursuivre le projet d'aménagement du site de La Lainière.

➤ La concertation de 2013

Du 7 décembre 2012 au 22 mars 2013, des registres ont été mis à disposition du public en mairies de Roubaix et de Wattrelos, ainsi qu'à Lille métropole.

Deux réunions publiques ont été organisées le 7 décembre 2012 et le 8 avril 2013 en salle Jean de Rostand à Roubaix.

Des ateliers de concertation ont été organisés avec la population le 14 mars 2013

Au bilan de ces concertations, les éléments suivants ont été abordés par le public :

- priorité à donner au développement économique et à la création d'un éco quartier ;
- garder la mémoire de l'activité textile dans le futur projet ;

- développer l'emploi local ;
- accueillir des activités de nouvelles technologies, artisanat, e-commerce, services, hôtels d'entreprises, crèches, restauration ;
- développer les transports en commun ;
- créer une « maison du projet », localisée à la maison de la filature, permettant de valoriser le capital culturel du site, ainsi qu'un espace qui retrace son identité et son histoire.

Cette concertation a été riche en propositions, qui ont été intégralement prises en compte par Lille métropole dans son compte-rendu du 28/06/2013 (réunion du 21/06).

L'objectif de répartition de 70 % pour l'emploi et l'économie et 30 % pour le logement a été fixé dans ce compte-rendu.

La mise en place d'espaces verts et de modes de déplacement doux (vélos, piétons...) a également été retenue.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

J'estime que la concertation préalable a été organisée conformément aux articles L.300-2 et suivants et R.300-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les moyens mis en place pour le déroulement de cette concertation et une information optimale des habitants ont été proportionnés à l'enjeu et à l'ampleur du projet.

Ces documents étaient présents dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

4.6 Sur les observations du public :

J'ai pris en compte les remarques et propositions d'habitants de Wattrelos, qui se sont manifestés pendant cette enquête publique.

Un couple de Wattrelos est venu à ma rencontre à l'occasion d'une permanence organisée pour cette enquête publique ; un autre habitant de Wattrelos a apporté une contribution sur le registre numérique.

Sur les 4 thématiques qui se sont dégagées de leurs contributions, j'ai pu analyser 11 demandes spécifiques et les intégrer au PV de synthèse (voir annexes du rapport joint) ; celles-ci sont détaillées dans le tableau ci-dessous, avec mon avis associé pour chacune d'elles.

Certaines ont parfois peu de rapport avec notre enquête publique, mais je les ai quand même signalées au maître d'ouvrage, afin qu'il rassure le public concerné.

➤ THEME N° 1 : L'INSECURITE

Noms Prénoms	Demande	Réponse de la SEM ville renouvelée	Appréciation du commissaire enquêteur
Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon,	Monsieur FOUZACHE et Madame DHELLIN (présidente du syndic de copropriétés) habitent une résidence achevée,	Le projet de la Lainière a fait l'objet d'une Etude de Sureté et de Sécurité Publique (ESSP) en début d'année 2018 par le cabinet	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est

représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).	livrée en juin 2025, qui se situe square de La Laine à Wattrelos, entre la rue du commandant BOSSUT et la rue du Peignage Amédée Prouvost. Au bout de la rue Prouvost, donnant sur leur logement, se trouve le bâtiment des restos du cœur avec un parking bitumé situé dans une impasse. Ce lieu est l'objet de nombreuses incivilités le soir : drogue, courses à moto, dépôt d'ordures, de protoxyde d'azote... (nombreuses photos fournies au commissaire enquêteur). L'ensemble des habitants cités partagent cette opinion.	ALTHING, conformément à l'article R. 114-1 du code de l'urbanisme ainsi que d'un compte-rendu / évaluation de la sous-commission départementale pour la sécurité publique en date du 13 juin 2018. Cette étude et l'évaluation de la sous-commission départementale ont relevé que l'impasse des activités pourrait devenir une zone de regroupement et que, dans cette configuration, les forces de l'ordre pourraient voir leurs interventions plus compliquées (possibilité de guet-apens). L'analyse du référent sécurité a donc indiqué que « l'impasse rue des activités est à supprimer si possible ; à défaut, la zone doit être traitée avec un éclairage et une vidéoprotection adaptés ». L'impasse des activités ne pouvant être supprimée car elle permet et permettra d'accéder aux locaux des Restos du cœur et de l'entreprise STEF et, au terme de l'aménagement de la Lainière, au lot PA6 et à ses entreprises économiques, il a été décidé de mettre en place de l'éclairage public ainsi que le génie civil suffisant pour l'installation à terme de dispositifs de vidéoprotection à la charge des collectivités. Conscient des problématiques rencontrées par les habitants, tant que la surveillance naturelle n'est pas assurée entièrement par les habitants et les salariés présents, il a été décidé de limiter transitoirement l'accès à cet espace par la mise en place	mesurée et qu'elle répond aux impératifs de sécurité mais aussi à la nécessité d'accès des acteurs économiques et sociaux. <u>Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée.</u>
--	--	---	---

		de plots béton et de rendre inaccessible à la circulation automobile la quasi-totalité des espaces extérieurs, hormis pour l'entreprise STEF et les Restos du cœur. Par ailleurs, la ville de Wattrelos a accentué le passage de la police municipale et de la police nationale sur zone. En définitif, Ville Renouvelée, en tant qu'aménageur de la Lainière, n'a pas les prérogatives ni les compétences pour répondre pleinement à ces problématiques qui relèvent du pouvoir de police de la mairie de Wattrelos. Ville Renouvelée est toutefois en lien avec la Mairie de Wattrelos, jusqu'à la rétrocession de ces futurs espaces publics, afin de permettre au Maire d'exercer son pouvoir de police dans les meilleures conditions pour les habitants voisins.	
Monsieur MOREIRA Luis de Wattrelos	La création et l'ouverture de cette nouvelle rue nommée "Rue de l'Horloge" permet à certains d'y venir faire de la moto cross. Il est urgent de prendre des mesures de sécurité, l'installation d'une caméra serait très utile.	Le projet de la Lainière a fait l'objet d'une étude de Sureté et de Sécurité Publique (ESSP) en début d'année 2018 par le cabinet ALTHING conformément à l'article R. 114-1 du code de l'urbanisme ainsi que d'un compte-rendu / évaluation de la sous-commission départementale pour la sécurité publique en date du 13 juin 2018. Cette étude et l'évaluation de la sous-commission départementale ont relevé que « des phénomènes de déviances routières sont également constatées (vitesses, rodéos. ..) » dans l'environnement immédiat. L'analyse du référent sécurité a donc	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est adaptée et qu'elle répond aux impératifs de sécurité. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée.

		préconisé pour la Lainière « l'implantation d'une zone 30 pour casser la vitesse plutôt que l'aménagement d'un plateau ». De fait, en accord avec la MEL et les villes de Roubaix et de Wattrelos, l'ensemble de la concession d'aménagement sera passé en zone 30, avec mise en place de priorité à droite en cœur de site et panneaux « cédez le passage » en sortie de voie avec les rues adjacentes existantes. Ainsi, la rue de l'horloge sera bien passée en zone 30, avec mise en place de priorité à droite avec les voies internes à la Lainière (ex : avec la rue de la Reine) tandis que l'émergence de la rue de l'horloge avec la rue des Patriotes sera traitée en « cédez le passage », rendant ainsi prioritaire la rue des Patriotes sur la rue de l'Horloge à Wattrelos. Ces travaux de signalisation seront entrepris prévisionnellement avant l'été 2026 au moment où les voiries seront ouvertes à la circulation, soit après les travaux de reprise. Par ailleurs, le génie civil suffisant a été mis en place par Ville Renouvelée permettant l'installation à terme de dispositifs de vidéoprotection à la charge des collectivités. Ville Renouvelée prendra attache auprès de la ville de Wattrelos et la MEL pour faire remonter les inquiétudes des habitants.	
--	--	--	--

➤ **THEME N° 2 : SECURITE ROUTIERE**

Noms Prénoms	Demande	Réponse de la SEM ville renouvelée	Appréciation du commissaire enquêteur
Monsieur MOREIRA Luis de Watrelos	La rue de l'horloge qui donne accès au site de La Lainière et qui débouche rue des Patriotes pose un problème de sécurité : il faut marquer au sol le STOP à la peinture et bien le signaler par un panneau visible.	Le projet de la Lainière a fait l'objet d'une étude de Sureté et de Sécurité Publique (ESSP) en début d'année 2018 par le cabinet ALTHING conformément à l'article R. 114-1 du code de l'urbanisme ainsi que d'un compte-rendu / évaluation de la sous-commission départementale pour la sécurité publique en date du 13 juin 2018. Cette étude et l'évaluation de la sous-commission départementale ont relevé que « des phénomènes de déviances routières sont également constatées (vitesses, rodéos ..) » dans l'environnement immédiat. L'analyse du référent sécurité a donc préconisé pour la Lainière « l'implantation d'une zone 30 pour casser la vitesse plutôt que l'aménagement d'un plateau ». De fait, en accord avec la MEL et les villes de Roubaix et de Watrelos, l'ensemble de la concession d'aménagement sera passé en zone 30, avec mise en place de priorité à droite en cœur de site et panneaux « cédez le passage » en sortie de voie avec les rues adjacentes existantes. Ainsi, la rue de l'horloge sera bien passée en zone 30, avec mise en place de priorité à droite avec les voies internes à la Lainière (ex : avec la rue de la Reine) tandis que l'émergence de la rue de l'horloge avec la rue des Patriotes sera traitée en « cédez le passage », rendant ainsi prioritaire la rue des	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est adaptée et qu'elle répond aux impératifs de sécurité. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée.

		Patriotes sur la rue de l’Horloge à Wattrelos. Ces travaux de signalisation seront entrepris prévisionnellement avant l’été 2026 au moment où les voiries seront ouvertes à la circulation, soit après les travaux de reprise. Par ailleurs, le génie civil suffisant a été mis en place par Ville Renouvelée permettant l’installation à terme de dispositifs de vidéoprotection à la charge des collectivités. Ville Renouvelée prendra attache auprès de la ville de Wattrelos et la MEL pour faire remonter les inquiétudes des habitants.		
Monsieur MOREIRA Wattrelos	Luis de	Pour les conducteurs qui remonte la rue des Patriotes, indiquer par un panneau qu’ils ont la priorité sur la rue de l’horloge.	Idem réponse précédente	Idem constat précédent
Monsieur MOREIRA Wattrelos	Luis de	Le passage des camions risque un affaissement de la chaussée au niveau des plaques d’égouts, rue des Patriotes.	Le périmètre de la concession d’aménagement ne s’étend pas à la rue des Patriotes à Wattrelos, qui relève de la responsabilité de la Métropole Européenne de Lille et de la ville de Wattrelos. Ce sujet sera rapporté aux bons interlocuteurs par Ville Renouvelée.	<u>Je constate</u> que le maître d’ouvrage a répondu à la question posée. <u>J’estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est adaptée et elle explique que cet incident est de la responsabilité de la MEL et de la ville de Wattrelos. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée.

➤ **THEME N° 3 : NUISANCES**

Noms Prénoms	Demande	Réponse de la SEM ville renouvelée	Appréciation du commissaire enquêteur
Monsieur MOREIRA	Luis de	Le fréquent passage des camions va provoquer des nuisances sonores pour les riverains qui habitent en face, dans les maisons Delcroix.	Conformément au plan de circulation de la Lainière, les poids-lourds emprunteront les voies internes à la Lainière pour entrer/ sortir au niveau du carrefour à feux installé à l'intersection de la rue du Peignage Amédée <u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est adaptée et qu'elle répond aux soucis de nuisances sonores.

		Prouvost et du boulevard de la Liberté à Wattrelos, limitant donc la circulation des poids-lourds sur la rue des Patriotes. Par ailleurs, une étude d'impact acoustique a été réalisée par le bureau d'étude KIETUDES en novembre 2024 dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact. Les modélisations effectuées suivant les projections de trafic routier, réalisées quant à elles par le bureau d'étude EGIS, concluent à une augmentation sonore comprise entre 0,56 et 1,25 dBA sur la rue des Patriotes, soit en dessous d'une gêne pour les riverains définie par l'article 2 du décret n°95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres (gêne > 2 dBA).	<u>Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée.</u>
--	--	---	--

➤ **THEME N° 4 : AMENAGEMENTS EXTERIEURS - VOIE VERTE**

Noms Prénoms	Demande	Réponse de la SEM ville renouvelée	Appréciation du commissaire enquêteur
Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndicat de copropriété) représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre	Plusieurs aménagements extérieurs et espaces communs ne sont pas achevés ou ne répondent pas aux engagements initiaux du promoteur : la voie verte devait être finalisée à la livraison des logements ; ce qui n'est pas le cas encore aujourd'hui.	Ville Renouvelée réalise bien les aménagements extérieurs de la Lainière, dont l'aménagement du futur espace public qu'est la voie verte située entre les logements de l'opération « Fil Green » (voie différente de la voie verte située sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée), et n'est pas à l'initiative des engagements que prennent les promoteurs immobiliers vis-à-vis de leurs acquéreurs. Pour autant, Ville Renouvelée se chargera bien de l'aménagement de la voie verte. La préparation des terrains, l'éclairage public et	<u>Je constate que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée.</u> <u>J'estime que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond aux interrogations du public.</u> <u>Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée</u>

2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).		le trottoir en béton longeant les cinq maisons du promoteur NACARAT (lot PA1) ont d'ores et déjà été réalisés. La réalisation du chemin central en sable stabilisé ainsi que les plantations seront réalisés durant l'hiver 2025/2026 pour des raisons météorologiques et environnementales.	
Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndic de copropriété) représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).	Les espaces poubelles sont inadaptés. La société de ramassage ne peut pas y accéder.	Ville Renouvelée s'assure, en sa qualité d'aménageur, que les locaux poubelles sont bien prévus dans les demandes de permis de construire (PC) des promoteurs, tel que cela fût le cas dans le PC déposé par NACARAT pour ce lot PA1. Le permis de construire a fait l'objet d'un arrêté en date du 2 février 2022 de Monsieur le Maire de la Ville de Wattrelos sous le numéro PC 059650 21 O0043, validant de fait le local poubelle d'un point de vue réglementaire. Il appartient au promoteur NACARAT de répondre à la demande des propriétaires et de se rapprocher des services de la Métropole Européenne de Lille (MEL), qui a la compétence en la matière, afin de répondre favorablement et solder le problème relaté par les propriétaires.	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond aux interrogations du public. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndic de copropriété) représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame	Les écoulements d'eaux usées ne sont pas bitumés, ce qui crée des trous dangereux sur les trottoirs.	Ville Renouvelée, en sa qualité d'aménageur, a installé les 5 regards du réseau d'assainissement eaux usées au pied de chacune des 5 habitations pour que le promoteur NACARAT se raccorde dedans (sachant que l'opération de NACARAT dénommée « Fil Green »	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond aux interrogations du public. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée

JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).		comprend la réalisation de 76 logements). Pour autant, cela n'ayant pas été fait, NACARAT a été dans l'obligation d'ouvrir une partie du trottoir en béton réalisé par Ville Renouvelée au droit de la voie verte pour procéder aux 5 raccordements. Dans l'attente de recouler les bétons, NACARAT a mis en œuvre un sable pour remblayer et mettre en sécurité les fouilles. Il appartient au promoteur NACARAT de reprendre les fouilles par la mise en place d'un béton, afin de répondre à ses engagements et ses obligations en vue de la rétrocession de ces espaces à la MEL ; et ce au plus tard à la fin de l'intervention de l'aménageur.	
Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndicat de copropriété) représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).	Les terrains de deux logements ont été mal bornés et occasionnent des litiges avec VILOGIA, propriétaire des terrains attenants.	Ville Renouvelée cède systématiquement ses terrains après la réalisation d'un bornage et l'installation de bornes que l'acquéreur doit maintenir en l'état sur site. Ville Renouvelée a été informée de ces erreurs par le promoteur NACARAT, qui a responsabilisé VILLOGIA, propriétaire des terrains mitoyens. Les parties ont engagé un géomètre expert afin de constater sur le terrain les bornages déjà effectués et afin de régulariser la situation. Le rendez-vous sur site a eu lieu le vendredi 14 novembre en présence des propriétaires. Il appartient au promoteur NACARAT et au bailleur VILOGIA de régler ce litige	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond aux interrogations du public. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée

		qui affecte en 1 ^{er} lieu les nouveaux acquéreurs.	
Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndic de copropriété) représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).	Les propriétaires de ces logements demandent le report de la validation du projet, tant que les aménagements extérieurs et espaces communs ne sont pas terminés et conformes aux engagements contractuels.	En sa qualité d'aménageur, Ville Renouvelée regrette que les propriétaires rencontrent toutes ces difficultés. Ville Renouvelée met en œuvre tous les moyens en sa capacité pour participer à la résolution de ceux-ci, dans la limite de sa propre responsabilité ; mais ceux-ci sont sous la responsabilité unique de NACARAT qui en a parfaitement connaissance.	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond aux interrogations du public. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le porteur de projet m'a adressé son mémoire en réponse à mon PV de synthèse le 24 novembre 2025. Il a répondu à l'ensemble des questions posées, en précisant les mesures prises ou envisagées. J'ai validé l'ensemble de ses réponses....

4.7 Sur les observations de la MRAE et des PPA :

En août 2025, la SEM ville renouvelée a rédigé un mémoire de réponses à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts de France, en date du 24 juin 2025.

Plusieurs recommandations ont été formulées, notamment sur :

- la rédaction d'un résumé non technique ;
- fournir les documents principaux dans des fichiers numériques spécifiques, avec des sommaires détaillés et interactifs ; lister les annexes et de les présenter dans des documents séparés ; préciser les évolutions apportées par rapport au projet initial et aux études d'impacts antérieures ;
- détailler l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues dans le cadre de l'étude d'impact ; faire un bilan du suivi de ces mesures ; proposer des mesures additionnelles ;
- compléter l'étude d'impact par un volet spécifique à la voie verte ;
- la gestion des eaux usées et pluviales sur le site de La Lainière doit être précisée ;

- préciser les dispositions prévues pour s'assurer de la pérennité des mesures de gestion des sols pollués sur le long terme ;
- reprendre dans le détail les servitudes et contraintes associées à la canalisation de gaz.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

J'ai constaté que le maître d'ouvrage avait répondu à l'ensemble des observations formulées par la MRAE et que la rédaction du mémoire en réponse était particulièrement détaillée et documentée.

Les PPA suivantes ont été sollicitées :

- chambre de commerce et d'industrie des Hauts de France ;
- chambre des métiers et de l'artisanat ;
- chambre interdépartementale d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais ;
- conseil départemental du Nord ;
- syndicat mixte du SCoT de Lille métropole ;
- métropole européenne de Lille ;
- DREAL des Hauts de France ;
- DRAC des Hauts de France ;
- SDAP du Nord ;
- DDPM du Nord ;
- DDSP du Nord ;
- SDIS du Nord ;
- ARS Hauts de France ;
- Monsieur le maire de Roubaix ;
- Monsieur le maire de Wattrelos.

Seules trois d'entre-elles ont apporté une réponse à la sollicitation de la SEM ville renouvelée :

➤ Réponse du département du Nord :

Il indique que la procédure ne porte pas atteinte aux prescriptions du département en matière d'aménagement.

➤ Réponse de la chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais :

Celle-ci constate que sur le plan paysager, la friche est devenue le support d'une biodiversité intéressante, tout en spécifiant que cette richesse sera valorisée au sein du futur projet d'aménagement.

Elle n'émet donc pas de remarque négative au projet.

➤ Réponse du SCoT Lille métropole :

Le projet est pleinement conforme aux objectifs stratégiques du SCoT en matière de densification, sobriété foncière, renforcement économique et amélioration du cadre de vie métropolitain.

Le commissaire enquêteur a posé la question suivante au sujet des PPA :

Le SDIS a demandé le 16 juin 2022 (Lettre GPRS/CH n°URB22.729), que les voies de circulation créées dans et autour du site de La Lainière, soient dimensionnées afin de permettre aux véhicules de secours l'accessibilité aux différentes parcelles...

La SEM ville renouvelée peut-elle confirmer que cette directive a bien été suivie des faits ?

La SEM ville renouvelée a bien suivi la directive du SDIS et les voies autour du site de La Lainière ont bien été dimensionnées aux tailles des véhicules de secours.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les avis des PPA ont été peu nombreux (3 réponses sur 15 lettres envoyées), mais celles-ci ont été favorables au projet du site de « La Lainière ».

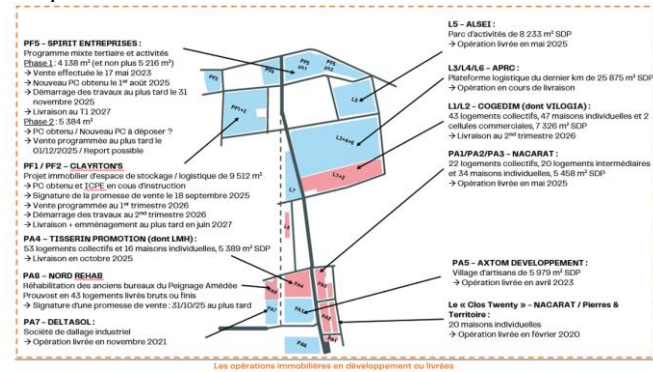
J'en conclus qu'aucune PPA n'a émis d'avis négatif sur l'utilité publique du projet.

4.8 Sur les questions complémentaires du commissaire enquêteur :

Question complémentaire du commissaire enquêteur dans son PV de synthèse du 22/11/2025	Réponse de la SEM ville renouvelée dans son mémoire du 7/12/2025	Appréciation du commissaire enquêteur
Dans les conclusions de la concertation de 2013, il avait été demandé de créer une « maison du projet », localisée à la maison de la filature, permettant de valoriser le capital culturel du site, ainsi qu'un espace qui retrace son identité et son histoire. Pouvez-vous confirmer que cet espace a vu ou va voir le jour ?	La maison du projet de la Lainière a été conçue par le groupement Carlos A RROYO / EKO A selon une démarche « cradle to cradle » en lien avec les intentions d'économie circulaire sur la Lainière, c'est - à- dire qu'elle ouvre les portes d'une société où les produits, considérés comme des sources de pollution, peuvent être repensés afin d'avoir un impact positif sur l'environnement de l'humain. Livrée en 2016, soit 2 ans après le démarrage de la concession d'aménagement, la maison du projet est l'un des premiers bâtiments en France qui laisse une empreinte positive pour chaque phase de la vie du bâtiment (construction, exploitation, déconstruction), raison pour laquelle il est le 1^{er} bâtiment français labellisé « cradle to cradle ».	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
Dans ce même document, il était demandé que la mémoire de l'activité textile soit gardée dans le projet du site de « La Lainière ». Cette mémoire a-t-elle été préservée ? et comment ?	L'association des amis du textile et de la lainière y a tenu et tient encore des permanences régulièrement ; ainsi que des expositions ayant trait à l'identité et à l'histoire de la Lainière et plus généralement du territoire. Depuis le 1^{er} janvier 2022, la maison du projet est sous la propriété de la mairie de Wattrelos qui souhaite en faire un lieu communal culturel.	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
Pourquoi les parcelles BE 100 et BE 101 ne font pas partie de cette enquête parcellaire ?	Comme sur l'ensemble de la Lainière, dès le démarrage de la concession d'aménagement, des discussions amiables ont été engagées avec les propriétaires des parcelles privées	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée.

Quand pensez-vous pouvoir indemniser ces propriétaires ?	nécessitant d'être acquises par Ville Renouvelée pour la réalisation du projet urbain. Ainsi, dès 2017, des discussions amiables ont été engagées avec les co-indivisaires des parcelles BE 100 et BE 101 pour mettre fin à l'indivision et céder à chacun d'entre eux le foncier suffisant pour l'exploitation de leurs activités, dans l'objectif final pour Ville Renouvelée de réaliser la jonction de la rue du Peignage Amédée Prouvost sur la rue d'Alger à Roubaix. Une promesse unilatérale de licitation de l'indivision a été signée avec les co-indivisaires tandis que les travaux d'aménagement ont été réalisés courant 2024 et début d'année 2025 (il s'agissait d'une condition suspensive à la licitation de l'indivision). Les actes définitifs de licitation de l'indivision et de cession de parcelles étant en cours de finalisation avec les co-indivisaires, il a été décidé de ne pas inclure ces parcelles dans l'enquête parcellaire.	<u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
Le projet du site de La Lainière promettait l'efficacité énergétique, en misant sur l'efficacité énergétique : réduction des consommations, production locale, et recherche de solutions de stockage et de partage de l'énergie. Pensez-vous qu'au stade actuel, cet objectif est d'ores et déjà atteint ?	Ville Renouvelée a retranscrit les enjeux environnementaux et énergétiques au travers d'un guide de solutions environnementales afin d'inviter les preneurs des terrains à intégrer des ambitions environnementales élevées sans pour autant les imposer afin de permettre la réalisation de l'opération et l'installation des entreprises. 8 grands thèmes y sont abordés : espaces extérieurs, mobilité, bâtiment, énergie, eau, chantier, déchets, vie de quartier avec, pour chacune d'elle, une batterie d'action et de références concrètes démontrant que la réalisation de solutions environnementales est à la portée de tous. Ville Renouvelée a ainsi, avec l'accompagnement technique du cabinet OUVERT, accompagné les porteurs de projet dans la définition et la réalisation de leurs démarches environnementales, lesquelles ont ensuite été instruits dans le cadre des dépôts de PC. Au final, Ville Renouvelée s'est attelée à « challenger » les acteurs du territoire de la Lainière jusqu'à l'instruction des permis de construire (là où s'arrête sa mission en tant qu'aménageur), ce qui a permis d'aboutir à l'obtention de différentes labellisations sur les différents projets immobiliers (exemple : BREEAME very good).	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
L'étude d'impact a été réactualisée en 2025, notamment suite à des recommandations émises par la DREAL. Pourriez-vous adresser au commissaire enquêteur ces recommandations de la DREAL ?	La DREAL a adressé à Ville Renouvelée par courrier en date du 1^{er} août 2022 son avis sur la demande initiale de déclaration publique en y relevant qu'il était nécessaire de réaliser une nouvelle étude d'impact répondant aux dispositions de l'article R. 122 - 5 du code de l'environnement. Pour cette raison, l'étude d'impact a été actualisée en janvier 2025 et incluse dans la nouvelle demande de déclaration d'utilité publique.	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage m'a adressé les recommandations de la DREAL. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
La MRAe recommande l'appui d'un hydrogéologue, afin de poursuivre la réflexion devant conduire à une gestion	Bien avant les recommandations de la MRAe, dans le cadre des études d'avant-projet et de projet visant à la réalisation des futurs espaces publics de la Lainière, Ville Renouvelée s'est appuyée sur l'expertise de géotechnicien,	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée.

des eaux pluviales et usées différenciée pour un fonctionnement optimal de la station d'épuration, que ce soit à l'échelle du projet et à l'échelle du territoire raccordé à la station d'épuration. Cette recommandation a-t-elle été suivie ?	hydrogéologue et bureau d'étude (FONDASOL, HYDROGEOTECHNIQUES, dont les études ont été remises avec l'étude d'impact de 2025, puis ARTELIA Villes et Territoires en tant que maître d'œuvre technique des espaces publics), afin d'aboutir à une gestion des eaux pluviales et usées différenciée à l'échelle du projet. Toutefois, en raison de la présence de pollutions résiduelles sur le site de la Lainière matérialisée par l'indice « n » du zonage UOP5 du PLU de la MEL dédiée au projet urbain , il a été convenu avec l'unité « police de l'eau » de la DDTM de gérer les eaux de manière séparé, via des ouvrages de rétention à ciel ouvert et des canalisation pour les eaux pluviales et via des équipements enterrés (canalisations) pour les eaux usées, sachant que l' exutoire de ces eaux sur le domaine public existant est unitaire en raison de l'ancienneté du réseau. Ces aménagements ont fait l'objet d'un arrêté de la Direction Départementale des Territoires et de la MER (DDTM) en date du 21 janvier 2019 joint en annexe n°2 à la présente réponse. A l'inverse, bien que l'indice « n » était présent sur les parcelles objets de l'aménagement de la voie verte au droit de l'ancienne voie ferrée, Ville Renouvelée a obtenu l'accord pour infiltrer les eaux pluviales issues du chemin en sable stabilisé en remettant un porté à connaissance démontrant de l'absence de risques de transfert de pollution et des capacités d'infiltration des eaux dans les sols pour une occurrence centennale.	<u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
La SEM Ville renouvelée a proposé des mesures alternatives pour la réimplantation de l'Ophrys Abeille. Quels sont les premiers résultats de cette démarche ? Sont-ils prometteurs ?	En accord avec la DDTM, il a été décidé de ne pas réimplanter de pieds d'Ophrys Abeille sur le site de la Lainière à l'issue de la dégradation de la station d'accueil initiale par un tiers mais bien de reconstituer un milieu favorable à l'accueil de pieds d'Ophrys Abeille. Cette plateforme a été reconstituée et a fait l'objet d'une nouvelle étude faune/flore en 2024 dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact. A ce jour, malgré la création du milieu, aucun pied d'Ophrys Abeille n'a été identifié sur cette aire d'accueil. Pour autant, un suivi écologique sera encore assuré le temps de la concession d'aménagement afin de voir l'évolutivité du milieu.	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée
Dans son rapport de 2025, la MRAe a demandé à la SEM ville renouvelée d'illustrer par des cartographies les localisations de pollutions résiduelles (concentrées ou diffuses) sur l'ensemble du site et d'y superposer les aménagements projetés ainsi que les mesures mises en place. Avez-vous pu réaliser cette cartographie ?	Aucune cartographie n'a été réalisée par Ville Renouvelée pour localiser les pollutions résiduelles présentes sur l'ensemble du site et d'y superposer les aménagements projetés ainsi que les mesures prises. En effet, le rôle de Ville Renouvelée, en tant qu'aménageur, s'inscrit dans le respect des exigences réglementaires applicables aux sites et sols pollués, avec une attention particulière portée à la compatibilité d'usage, à la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées, et à leur pérennité via des outils juridiques contraignants (ex : Obligation Réelle Environnementales, clauses dans les actes de vente). Ville Renouvelée veille à ce que les prescriptions techniques issues des plans de gestion soient strictement respectées par les acquéreurs des terrains. À ce titre : - Les acquéreurs de lots privés doivent produire une Attestation de prise en compte de l'état des sols (ATTES) lors du dépôt du permis de construire, conformément à la réglementation en vigueur. - La conformité des travaux aux prescriptions est ensuite contrôlée par les services de la Ville, lors de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). De plus, dans le cadre de	<u>Je constate</u> que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. <u>J'estime</u> que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée

	ces cessions, l'opérateur privé est parfois tenu de gérer la pollution résiduelle et d'effectuer des mouvements de terre à l'échelle de l'îlot sous sa responsabilité de qui rend difficile la réalisation d'une cartographie. Par ailleurs, aucun arrêté préfectoral de cessation d'activité ne prescrit d'obligations de retranscription de l'historique des mesures de gestion au regard des aménagements projetés. Ainsi, en l'absence d'obligations réglementaires, la mise en place de cette cartographie ne permettait pas un suivi lisible des situations particulières, propres à chaque installation, mais les dispositifs réglementaires assurent un encadrement suffisant et opposable pour garantir la protection des futurs usagers.	
Depuis 2020, des entreprises se sont installées sur les parcelles prévues à cet effet : Deltasol, le village d'artisans d'Axtom Développement, les 8230 m2 sur le lot 5 destiné à des cellules en location, le programme de logistique urbaine sur les lots L3, L4 et L6 etc... Avez-vous un point de situation sur l'activité et la pérennité de ces entreprises installées depuis 2020 ?	Ville Renouvelée n'a pas la capacité de connaître avec précision l'état des installations finales sur site, dans la mesure où son rôle majeur est de viabiliser puis vendre des terrains dans la majorité des cas à un professionnel de l'immobilier qui se chargera d'installer les utilisateurs finaux afin de faire vivre le territoire selon les grands principes d'aménagement. Pour autant, les professionnels de l'immobilier font parfois appels à Ville Renouvelée pour décider, avec la MEL et les villes, des futurs occupants, comme cela a été le cas avec les promoteurs de logements et leurs ventes en VEFA (à des bailleurs comme CLESENCE, VILOGIA, ...) et avec certains opérateurs économiques (SPIRIT Entreprises avec un laboratoire d'analyse biologique, ...). A l'inverse, Ville Renouvelée assure un rôle d'accompagnement des entreprises utilisatrices (celles qui portent leurs opérations elles-mêmes sans passer par des professionnels de l'immobilier) où le choix de l'entreprise est pris en compte dans les décisions d'attribution avec la MEL et les Villes (ex : entreprise Deltasol et Clayrton's). Toutefois, Ville Renouvelée rend compte régulièrement à la MEL et aux Villes de l'état de la commercialisation et de la livraison des différentes opérations immobilières. Ainsi, au 29 octobre 2025, Ville Renouvelée est en mesure de rendre compte de l'activité immobilière suivante :  LES OPERATIONS IMMOBILIERES EN DEVELOPPEMENT OU LIVREES PES - SPIRIT ENTREPRISES : Programme mixte tertiaire et activités. Etage 1 : 4 328 m² (et non plus 5 216 m²) → Vente effectuée le 17 mai 2025 → Nouveau PC obtenu le 1^{er} août 2025 → Démarrage des travaux au plus tard le 31 novembre 2025 → Livraison au 1^{er} trimestre 2027 Etage 2 : 5 584 m² → PC obtenu / Nouveau PC à déposer ? → Vente programmée au plus tard le 01/12/2025 / Report possible PE1 / PE2 - CLAYRTON'S : Projet immobilier d'espace de stockage / logistique de 9 512 m² → PC obtenu et CPE en cours d'instruction → Signature de la promesse de vente le 18 septembre 2025 → Vente programmée au 1^{er} trimestre 2026 → Démarrage des travaux au 2nd trimestre 2026 → Livraison - emménagement au plus tard en juin 2027 PAA - TISSERIN PROMOTION (dont LMH) : 53 logements collectifs et 16 maisons individuelles, 5 389 m² SCP → Livraison en octobre 2025 PAB - NORD REHAB : Réhabilitation des anciens bureaux du Peignage Armée Prouvost en 43 logements livrés bruts ou finis → Signature d'une promesse de vente - SU/SDS au plus tard PA7 - DELTASOL : Société de datage industriel → Opération livrée en novembre 2021 LS - ALSEI : Parc d'activités de 8 253 m² SCP → Opération livrée en mai 2025 LS/LAL6 - APRC : Plateforme logistique du dernier km de 25 875 m² SCP → Opération en cours de livraison LUL2 - COGEDIM (dont VILOGIA) : 43 logements collectifs, 47 maisons individuelles et 2 cellules commerciales, 7 356 m² SCP → Livraison au 2nd trimestre 2026 PAL/PA2/PA3 - NACARAT : 29 logements collectifs, 20 logements intermédiaires et 34 maisons individuelles, 5 458 m² SCP → Opération livrée en mai 2025 PAS - AXIOM DEVELOPPEMENT : Village d'artisans de 5 079 m² SCP → Opération livrée en avril 2023 Le « Clos Twenty » - NACARAT / Pierres & Territoire : 20 maisons individuelles → Opération livrée en février 2020	Je constate que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. J'estime que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations. Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée
Dans le dossier d'enquête publique, il est fait référence au SRADDET Hauts de France de 2020. Or, la Région Hauts-de-France a élaboré de nouvelles propositions, validées en séance plénière en 2024. Dont un volet logistique (flux des marchandises), un volet climat-air-énergie (renouvelable à privilégier) et un volet déchets qui sont prioritaires.	Le SRADDET de la région Hauts-de-France a été approuvé par le préfet de région le 4 août 2020. À l'horizon 2050, il s'articule autour de trois ambitions majeures pour la région : - Une ouverture maîtrisée pour une région mieux connectée ; - Une multipolarité renforcée en faveur d'un développement équilibré ; - Un quotidien repensé, axé sur de nouvelles proximités et une qualité de vie améliorée. Une procédure de modification a été approuvée le 21 novembre 2024 afin d'intégrer les nouvelles réglementations notamment sur les volets de la gestion économe de l'espace, de la logistique, du climat-air-énergie et des déchets. Pour répondre à ces enjeux, le SRADDET modifié fixe 44 objectifs.	Je constate que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. J'estime que la réponse de la SEM ville renouvelée est suffisante et qu'elle répond à mes interrogations.

La SEM ville renouvelée a-t-elle pris en compte ces modifications ?	Compatibilité du projet avec le SRADDET : Le projet d'aménagement respecte ces objectifs, en ce que le projet s'implante sur un site déjà artificialisé, évitant ainsi l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Son emplacement et sa conception ont été pensés pour encourager les mobilités douces et alternatives, telles que la marche, le vélo et les transports en commun, réduisant ainsi la dépendance à la voiture individuelle et, par conséquent, les émissions de gaz à effet de serre. La construction des nouveaux bâtiments respectera les exigences de la réglementation environnementale RE2020, contribuant activement à la transition énergétique du territoire. Cette approche permettra de limiter l'empreinte carbone du projet tout en optimisant la performance énergétique des futures infrastructures, réduisant ainsi leurs besoins en énergie. Par ailleurs, la végétalisation du quartier jouera un rôle clé dans la lutte contre le réchauffement climatique en favorisant le stockage du carbone et en améliorant le confort thermique des espaces urbains. Une attention particulière a été portée à la gestion des déchets, avec la mise en place de solutions visant à leur valorisation et à leur réemploi, afin de limiter l'impact environnemental de la construction.	<u>Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée</u>
---	---	---

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La SEM-Ville renouvelée a répondu à l'ensemble de mes interrogations complémentaires et a donné des réponses claires et complètes.

5 Conclusions partielles du commissaire enquêteur :

L'enquête s'est déroulée dans les formes, conditions, délais prévus par l'arrêté du préfet du Nord et conformément à la réglementation en vigueur.

La publicité et la documentation présentée ont été de nature à permettre une information locale correcte et une appréciation accessible de l'objet et de la portée du projet.

L'affichage des avis d'enquête publique a été correctement réalisé.

Le public a pu accéder au dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies, ainsi que sur les sites internet dédiés.

Chaque citoyen a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des remarques sur les registres d'enquête papier ou par courrier, ainsi que sur l'adresse internet mise à la disposition du public et sur le registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu l'intégralité des permanences.

Les règles du code de l'environnement, du code de l'expropriation et du code de l'urbanisme ont été respectées par le maître d'ouvrage, dans cette enquête publique conjointe.

Les précisions apportées et énumérées par le porteur de projet, via le mémoire en réponse, suite à l'envoi du procès-verbal de synthèse, se révèlent de nature à lever les interrogations.

Au bilan, cette enquête publique a engendré :

- 2 visites lors de mes permanences ;
- 1 contribution sur le registre numérique ;
- 1 courrier sur l'enquête parcellaire et aucun courriel.

La participation du public a permis de dégager 4 thématiques ; elles sont détaillées supra.

Le public a consulté assez régulièrement le dossier d'enquête publique via internet, sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/ep-roubaix-wattrelos-lainiere>

26 visites, 131 consultations de documents, et 19 téléchargements ont eu lieu sur celui-ci, preuves que cette enquête publique a intéressé certains concitoyens.

L'absence de contestation du projet montre que celui-ci n'engendre pas de gêne spécifique et d'interrogations complémentaires, pour la population de Roubaix et de Wattrelos.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

Dans le procès-verbal de synthèse, transmis au porteur de projet le 22 novembre 2025 (joint à mon rapport), j'ai posé les questions relatives aux sujets suivants :

- les différentes demandes et propositions des personnes ayant émis un avis sur les registres d'enquête (papier et numérique) ;
- les requêtes des PPA et de la MRAE ;
- la concertation de 2013, l'enquête parcellaire, l'efficacité énergétique du projet, l'étude d'impact 2025, l'offre économique de La Lainière, l'actualisation de 2024 du SRADDET (questions complémentaires du commissaire enquêteur).

Les précisions apportées et énumérées par le porteur de projet, via le mémoire en réponse, suite à l'envoi du procès-verbal de synthèse, à discuter ou à amender dans l'élaboration du projet final, n'ont pas été de nature à le remettre en cause.

6 L'analyse bilancielle :

Evaluation de l'utilité publique :

L'utilité publique d'un projet ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi en prenant en compte le passif de l'opération, c'est à dire de ses divers inconvénients, ce qui est appelé « la théorie du bilan ».

Dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet, le commissaire enquêteur se doit de faire une analyse bilancielle de l'opération à travers 3 questions :

1^{ère} : quels sont les avantages de l'opération ?

2^{ème} : quels sont les inconvénients de l'opération ?

3^{ème} : quel est le bilan avantages / inconvénients de l'opération qui justifie concrètement un caractère d'utilité publique de l'opération ?

J'ai ciblé 6 thématiques pour juger de l'utilité publique du projet :

CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Sur 33 hectares, La Lainière poursuit son histoire économique pour se transformer en un quartier d'activités attractif et durable.					
La Lainière comprendra des espaces publics généreux, qualitatifs, durables, écologiques et économes.					
La Lainière va redonner une nouvelle identité et attractivité à ce secteur dégradé, développer l'activité économique et reconquérir l'emploi local.					
La Lainière s'inscrit dans l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et se situe en cœur urbain dans une logique de renouvellement urbain plutôt qu'en extension urbaine.					

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Sur 33 hectares, La Lainière :

- poursuit sa transformation en un quartier d'activités attractif et durable ;
- va redonner une nouvelle identité et attractivité à ce secteur dégradé ;
- va développer l'activité économique et reconquérir l'emploi local ;
- s'inscrit dans l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) et se situe en cœur urbain dans une logique de renouvellement urbain plutôt qu'en extension urbaine.

Au vu de la visite des lieux que j'ai effectuée sur place en compagnie de Monsieur VAN LOYE, j'ai effectivement pu constater que le projet s'intégrait dans une zone déjà urbanisée permettant sa densification ; d'autre part, le projet, dans sa conception générale, intégrait l'urbanisation déjà existante et la mémoire du textile dans la continuité immédiate des villes de Roubaix et Wattrelos.

Je considère que le caractère d'utilité publique du projet est démontré.

OPPORTUNITE DU PROJET

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Le projet permet d'étoffer l'offre foncière économique du territoire roubaisien, très insuffisante.					

Il bénéficie, au premier chef, aux habitants des quartiers, avec le concours des structures de l'emploi locales.					
La MEL a décidé d'aménager un quartier d'activités attractif et durable, en réinsérant les friches dans la trame urbaine					
Ce projet constitue une offre foncière urbaine complémentaire, en accueillant des activités de production, d'artisanat et de petites activités.					

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Au niveau de ce territoire roubaisien, le contexte démographique, économique et social paraît très favorable à la finalisation de l'aménagement de La Lainière.

L'offre de mobilité et de transport, y compris la voie verte, confirme l'opportunité de ce projet, au profit de l'emploi et de la qualité de vie des habitants.

INTEGRATION DU PROJET « LA LAINIERE » DANS L'ENVIRONNEMENT

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
L'étude d'impact prévoit des mesures de réduction et de compensation d'impact des zones sensibles.					
Le projet détruit des zones d'habitat d'espèces protégées, Il est prévu des mesures compensatoires.					
Les mesures de gestion des sols pollués ont été étudiées sur le long terme.					
L'Ophrys Abeille (variété d'orchidée) sera préservée.					
Pour limiter l'impact du bruit et pour créer une coupure visuelle, des espaces tampons (merlons plantés) sont prévus entre les espaces économiques et les logements.					

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'étude d'impact prévoit des mesures de réduction et de compensation d'impact des zones sensibles dans ce projet de « La Lainière ».

Bien que le projet ait détruit des zones d'habitat d'espèces protégées, des mesures compensatoires ont été prévues.

Des espaces tampons ont été programmés pour séparer les logements des entreprises (bruit, vue...).

Je considère que le projet dans le contexte présent a pris en compte les intérêts environnementaux.

ACCEPTIBILITE SOCIALE DU PROJET « LA LAINIERE »

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
La Lainière est desservie par des grands axes et bénéficie d'une excellente accessibilité routière.					
La voie verte contribuera au maillage métropolitain propice aux déplacements doux.					
La valorisation de la friche de La Lainière créera un quartier mixte garantissant un cadre de vie de qualité et des emplois de proximité.					
Les programmes immobiliers répondront à un objectif de mixité sociale et générationnelle.					

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Je considère qu'il n'existe pas, à mon sens, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

L'accessibilité routière, la création d'une voie verte, la mise en place d'un espace créateur d'emplois et de logements de qualité permettent l'acceptabilité sociale du projet.

BILAN COÛTS AVANTAGES DU PROJET « LA LAINIERE »

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Le total hors taxes des acquisitions foncières du projet s'élève à 13,47 M€					
Les travaux de démolition et d'aménagements coûteront 24,47 M€ (HT)					
Acquisitions foncières restantes (objets de l'enquête parcellaire) : 1,03 M€ (HT)					

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur ne maîtrisant pas les coûts d'une telle opération ne peut se prononcer sur ce sujet.

Cependant ce projet est d'envergure et je ne peux que constater le nombre important de logements prévus, ainsi que l'importance du foncier à acquérir pour mener à bien ce projet.

NECESSITE DE L'EXPROPRIATION

Appréciations Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
Quelques parcelles restent à acquérir afin d'assurer le maillage viaire et de permettre la construction des bâtiments économiques.					
Certaines sont nécessaires au bouclage de la voie des activités sur la rue d'Alger, et sur la rue Constantine.					
D'autres permettront de créer une façade urbaine sur le boulevard de la Liberté par la construction de bâtiments tertiaires et/ou de petites activités et le confortement d'activités existantes.					
D'autres, de propriétaire inconnu, permettront de finaliser la voie verte de la Lainière en lieu et place de l'ancienne voie ferrée.					
Les négociations menées avec les propriétaires concernés n'ont pas permis d'aboutir à des accords amiables.					

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Quelques parcelles restent à acquérir, afin d'assurer le maillage viaire et de permettre la construction des bâtiments économiques.

Elles sont nécessaires :

- au bouclage de la voie des activités sur la rue d'Alger, et sur la rue Constantine ;
- pour créer une façade urbaine sur le boulevard de la Liberté par la construction de bâtiments tertiaires et/ou de petites activités et le confortement d'activités existantes ;
- pour finaliser la voie verte de la Lainière en lieu et place de l'ancienne voie ferrée.

Compte tenu de cette situation, j'estime que l'acquisition de la totalité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet est indispensable pour atteindre les objectifs de l'opération et que les transferts de propriété doivent être faits à l'amiable ou par voie d'expropriation.

D'autre part les atteintes à la propriété privée sont limitées aux besoins nécessaires pour la réalisation du projet.

7 Conclusions de l'analyse bilancielle :

Au terme de cette analyse bilancielle, et après analyse des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête, je considère que les avantages du projet sur le site de « La Lainière » l'emportent sur les inconvénients qu'il pourrait générer et penche en faveur de la DUP et de sa réalisation.

8 Avis du commissaire enquêteur :

Durant cette enquête publique, j'ai pu constater :

- que l'enquête s'était déroulée dans les formes, conditions, délais prévus par l'arrêté de la préfecture du Nord et conformément à la réglementation en vigueur ;
- que toutes les procédures réglementaires avaient été respectées pour la préparation de l'enquête, sa mise en œuvre, son déroulement et les conditions d'information du public ;
- que la durée de l'enquête avait été suffisante pour permettre la libre expression du public sur le projet ;
- que la participation du public pour un projet de cette envergure avait été moyenne ;
- que la publicité, l'affichage et la documentation présentée au public avaient été de nature à permettre une information locale correcte et une appréciation accessible de l'objet et de la portée du projet ;
- que sur l'étude d'impact, le dossier a montré que l'environnement avait bien été pris en compte dans toutes ses incidences ;
- que, sur l'avis de la MRAE et le mémoire en réponse du pétitionnaire, les recommandations préconisées par l'autorité environnementale avaient obtenu des réponses détaillées du maître d'ouvrage ;
- que l'avis des PPA avait été pris en compte par le maître d'ouvrage pour renforcer la crédibilité juridique du projet ;

- que le maître d’ouvrage avait répondu de manière très détaillée à toutes les questions posées dans le procès-verbal de synthèse ;
- que le projet était compatible avec les plans et schémas (SAGE, SDAGE, SRADDET, SCoT, SDIT, Plan climat, PDM, PDH, PLU) ;
- que les concertations de 2012 et 2013 avaient été menées correctement et que les conclusions avaient été prises en compte par le maître d’ouvrage ;
- que lors de l’analyse bilancielle, j’ai pris en compte les éléments suivants : le caractère d’utilité publique du projet ; son opportunité ; son intégration dans l’environnement ; son accessibilité sociale ; son bilan coûts-avantages ; la nécessité d’expropriation ;
- que l’ensemble des éléments favorables de ce projet avait prévalu sur les inconvénients ;
- qu’aucune opposition formelle ou de fond n’était apparue sur le projet en lui-même au cours de l’enquête publique.

Sur la base des éléments :

- du dossier joint à la demande ;
- des études présentées, notamment le dossier préalable à la déclaration d’utilité publique et l’étude d’impact ;
- du mémoire en réponse du maître d’ouvrage ;
- de ma visite sur le terrain.

**J’é mets un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE
sur l’utilité publique du projet du site de La Lainière**

Fait à Lille, le 14 décembre 2025

Philippe Van Damme
Commissaire enquêteur

