

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

**PROCES-VERBAL DE
L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

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

SOMMAIRE

1 Particularités d’une enquête parcellaire	3
2 Contexte général de l’enquête publique préalable à l’enquête parcellaire du projet d’aménagement « La Lainière » sur les communes de Roubaix (59) et Wattrelos (59)	3
3 Cadre juridique de l’enquête parcellaire	7
4 Objet de l’enquête parcellaire	7
5 Enjeu de l’enquête parcellaire	8
6 Déroulement de l’enquête publique	8
7 Publicité de l’enquête parcellaire	10
7.1 Presse-média	10
7.2 Affichage MEL, mairies et sites de La Lainière	10
8 Avis des PPA	11
9 Observations du public	11
9.1 Lors des permanences et sur le registre numérique	11
9.2 En dehors des permanences	12
10 Avis du public	12
11 Composition du dossier d’enquête parcellaire	14
11.1 Le plan parcellaire	14
11.2 Liste des propriétaires et notifications individuelles	14
11.3 Parcelles du site de la Lainière, non étudiées dans cette enquête parcellaire	15
11.4 Le détail des parcelles et l’estimation financière	17
12 Conclusions du commissaire enquêteur	20
13 Avis motivé du commissaire enquêteur	21
14 Annexes	22
14.1 Lettre de Monsieur Philippe Verdoncq reçue le 30 octobre 2025	22
14.2 Mémoire de réponses du maître d’ouvrage à la lettre de Monsieur Verdoncq	26

1. Particularités de l'enquête parcellaire :

L'enquête parcellaire est régie par les articles L.131-1 à L.132-4 et R. 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien immobilier en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général.

L'enquête parcellaire s'inscrit dans une procédure qui se déroule en quatre étapes :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet ;
- une enquête parcellaire préalable à l'arrêté préfectoral déclarant la cessibilité des emprises foncières au profit du maître d'ouvrage ;
- le transfert de propriété, soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge d'expropriation ;
- la libération des terrains par paiement des indemnisations de dépossession et d'éviction commerciale et locative.

Le commissaire enquêteur doit seulement donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, c'est-à-dire permettre :

- de déterminer avec précision les biens et parcelles (en surface et en sous-sol) situés dans l'emprise du projet et la cohérence de l'emprise foncière avec le projet ;
- de s'assurer que les acquisitions sont bien nécessaires pour le projet ;
- d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels et autres ayant-droits ;
- informer et recueillir les observations des propriétaires.

Ceci, afin de détenir les éléments de droit foncier concrets qui permettront de passer les actes d'acquisition (amiables ou par expropriation).

Le commissaire enquêteur, tenant compte des observations recueillies, donne son avis motivé sur l'emprise des ouvrages et établit un procès-verbal d'opération.

2. Contexte général de l'enquête publique préalable à l'enquête parcellaire du projet d'aménagement « La Lainière » sur les communes de Roubaix (59) et Wattlelos (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-Wattlelos, à cheval sur deux communes, celle de Roubaix, à l'ouest, et celle de Wattlelos, à l'est, à mi-distance des centres villes.

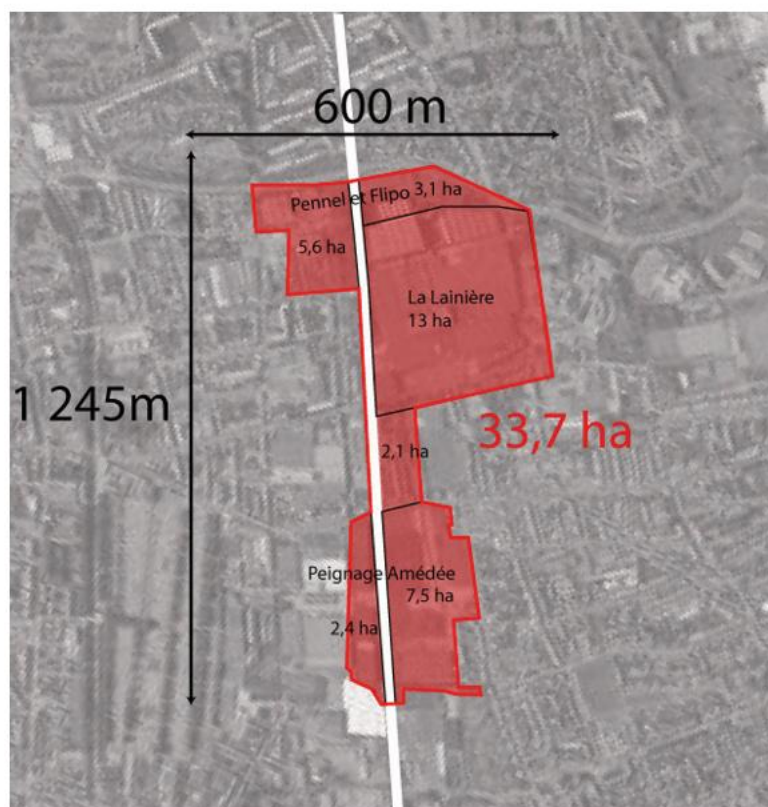
Constitué de 3 anciens sites industriels agglomérés - La Lainière, au Nord-Est, Pennel et Filipo, au nord-ouest, et La Peignade Amédée, au Sud - le site s'inscrit au sein d'un des principaux ensembles industriels emblématique de l'âge d'or du territoire roubaisien.



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.

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.

3. Cadre juridique de l'enquête parcellaire :

Les textes suivants font références :

- le code civil, plus particulièrement son article 545 ;
- le code de l'expropriation, plus particulièrement ses articles : L 131-1, L 311-2, L423 et suivants et R 131-1 à R 131-14 relatifs aux enquêtes parcellaires ;
- le code de la santé publique : article L1321-2 et R1321-8 à R 1321-13-4 ;
- le code de l'urbanisme : articles L 314-2 et suivants ;
- le décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 portant réforme de la publicité foncière ;
- l'arrêté d'ouverture d'enquête publique conjointe.

4. Objet de l'enquête :

L'enquête parcellaire vise à la :

- détermination des parcelles, ou l'emprise foncière du projet ;
- recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droits à indemnités.

5. 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.

L'enjeu de l'enquête parcellaire était de déterminer avec précision les parcelles restant à exproprier ; d'identifier les propriétaires concernés et leur permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés par l'expropriation.

6. Déroulement de l'enquête :

Le 18 septembre 2025, la SEM Ville renouvelée a adressé un courrier aux 11 propriétaires des parcelles concernées par l'enquête parcellaire.

Cette lettre les informe que l'enquête publique portera d'une part sur l'utilité publique du projet et d'autre part sur le recensement des biens situés dans l'emprise du projet et l'identification de leurs propriétaires, en vue d'acquérir par voie amiable ou d'expropriation les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

Le document désigne les destinataires comme propriétaire en indivision d'une parcelle et qu'ils sont directement concernés.

La lettre détermine ensuite les modalités d'expression des propriétaires.

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.

7. Publicité de l'enquête :

7.1. Presse - média :

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.

7.2 Affichage MEL, mairies et sites de la Lainière :

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.

8. Avis des PPA :

Seuls trois PPA ont répondu à la demande d'avis formulé par 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.

Les PPA, qui se sont manifestés pour cette enquête publique, ont toutes donné un avis favorable au projet.

9. Observations du public :

9.1 Lors des permanences et sur le registre numérique :

Deux visiteurs (Wattrelos) lors de mes permanences et un, également de Wattrelos, sur le registre numérique se sont prononcés autour de 4 thématiques spécifiques, mais qui n'avaient aucun rapport avec l'enquête parcellaire.

9.2 En dehors des permanences :

- Registres papier de Wattrelos et de Roubaix :

Aucune observation n'a été portée sur le registre en dehors des permanences.

- Registre numérique :

Le registre numérique a fait l'objet de 26 visites, 131 consultations de documents, et 19 téléchargements, preuves que l'enquête publique conjointe a intéressé un public assez important, malgré la faiblesse du nombre de contributions spécifiques.

- Courriers reçus :

Monsieur Verdonck, propriétaire d'une parcelle concernée par l'enquête parcellaire, s'est manifesté par écrit le 30 octobre 2025. Son courrier a été adressé à la mairie de Roubaix et transmis par la mairie au commissaire enquêteur le 27 novembre 2025, soit près d'un mois après.

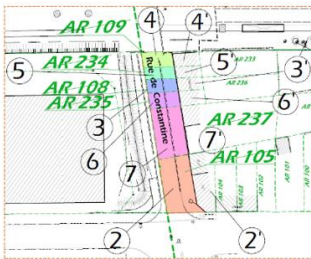
- Courriels :

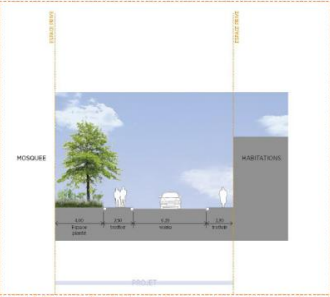
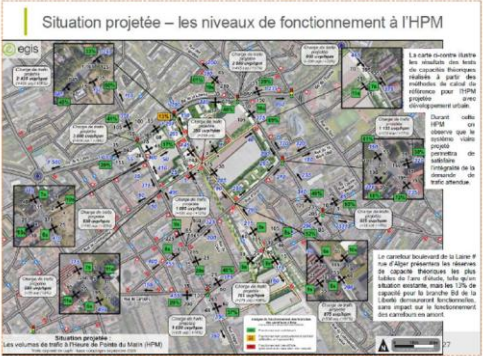
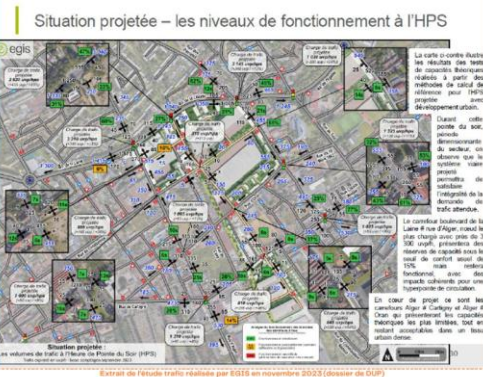
Aucun courriel n'est parvenu sur l'email ouvert spécialement pour cette enquête publique.

10. Avis du public :

Monsieur Verdoncq de Roubaix a été le seul à s'exprimer sur l'enquête parcellaire.

Toutes ses remarques sont détaillées dans le tableau suivant, avec les réponses du maître d'ouvrage et les avis du commissaire enquêteur.

Nom Prénom	Demande	Réponse de la SEM ville renouvelée	Appréciation du commissaire enquêteur
Monsieur Philippe Verdonck 170 rue du Caire 59100 ROUBAIX	« Atteinte à mon droit de propriété: Le terrain où se trouvent mes garages est une parcelle privée. A ce titre, j'ai le droit d'en contrôler l'accès. L'ouverture d'une voie publique sur cette zone reviendrait à m'en priver totalement, en transformant un espace privé en espace public, au détriment de mes droits privés. »	Les parcelles AR 109, AR 234 et AR 235 comprennent chacune des garages et des bouts de la rue de Constantine en pleine propriété ou en indivision: - Parcelle AR 109: Propriété en indivision décomposée comme suit: - Emprise « 4 » d'une surface de 28 m² (teinte en vert clair correspondant à un bout de la rue de Constantine); - Emprise « 4' » d'une surface de 23 m² (emprise bâtie correspondant à un garage); - Parcelle AR 234: Pleine propriété décomposée comme suit: - Emprise « 5 » d'une surface de 22 m² (teint en bleu clair correspondant à un bout de la rue de Constantine); - Emprise « 5' » d'une surface de 19 m² (emprise bâtie correspondant à un garage); - Parcelle AR 235: Pleine propriété décomposée comme suit: - Emprise « 6 » d'une surface de 29 m² (teinte en violet correspondant à un bout de la rue de Constantine); - Emprise « 6' » d'une surface de 216 m² (emprise bâtie correspondant à un garage);  Extrait du plan parcellaire du cabinet de géomètre Jacques Lelièvre en date du 6 mars 2025 (dossier de DUP) Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête parcellaire concernent uniquement les emprise « 4 », « 5 » et « 6 » correspondant à des bouts de la rue de Constantine et non les emprises bâties correspondant aux garages qui resteront des espaces privés pour l'usage unique de M. Philippe Verdonck et de ses coindivisaires. Le caractère public sera donc partiel et non total, et uniquement sur des espaces extérieurs correspondant à des délaisés de voirie. Ces parcelles n'étant pas entièrement contiguës puisque les emprises « 3 » et « 3' » s'intercalent, le droit de contrôler l'accès à ces parcelles est donc partiel dans la mesure où il conviendrait d'avoir l'accord des propriétaires situés en amont de la rue de Constantine qui est en impasse. L'accès à la propriété des garages sera maintenu et conforté puisque la voie créée sera rétrocedée à la MEL qui se chargera, avec la Ville de Roubaix, suivant leurs compétences respectives, de l'entretien de la voie qui ne sera donc plus de la responsabilité du propriétaire.	Je constate que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. J'estime que la réponse de la SEM ville renouvelée est équilibrée. Monsieur Verdonck aura toujours accès à son garage et les zones extérieures le rendront toujours accessibles. Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée.

	« Entraves actuelles à l'accès de mes garages: Il arrive régulièrement que des véhicules liés à la fréquentation de la mosquée voisine se stationnent illégalement sur mon terrain, bloquant l'accès à mes garages. Même sans barrière, j'ai le droit de faire respecter la propriété privée et de fermer l'accès si nécessaire. Le projet de route aggraverait considérablement cette situation, en rendant ce stationnement abusif permanent et légalisé. »	La portion de rue de Constantine concernée par la DUP doit faire l'objet de travaux de requalification par la Métropole Européenne de Lille. Située dans la continuité de la rue de Constantine existante, il s'agit d'une voie en double sens routier complétée de trottoirs de part et d'autre permettant d'assurer la continuité avec la rue de Constantine Prolongée (nouveau nom: rue de l'Horloge) d'ores et déjà réalisée. Aucune place de stationnement n'est programmée.  Profil de la rue de Constantine (Extrait de la notice des ouvrages les plus importants du dossier de DUP) Traite en zone 30, elle permettra d'assurer un maillage routier et modes doux direct au sein du quartier sans avoir à contourner depuis la rue Martha Desrumaux située au Nord et depuis la rue d'Oran située plus au Sud.  Extrait du plan de signalisation de la Lanière Rue de Constantine existante Rue de Constantine prolongée concernée par la DUP Desserte programmée Le passage de la portion de la rue de Constantine en domaine public présente l'avantage de réglementer l'usage de la voie au travers du pouvoir de police puis de l'arrêt de circulation publique pris par la Ville de Roubaix. Ceux-ci permettront de contrôler le stationnement, de faire respecter la circulation sur la chaussée et de donner un accès réglementé aux garages privés contrairement à la situation actuelle qui est du seul ressort des propriétaires privés, sous réserve qu'ils soient toutes et tous d'accords entre eux. Enfin, l'ouverture de la rue de Constantine sur la rue de l'Horloge permettrait aux fidèles de la Grande Mosquée Eyüp Sultan de stationner sur les places de stationnement publique qui y ont été aménagées alors que le caractère privé de la voie ne le permet pas à l'heure actuelle étant donné que celle-ci est en impasse tant pour les véhicules que pour les piétons. Cela devrait permettre de réduire le stationnement devant les garages privatifs.	<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. Les voitures ne pourront pas se garer devant les garages, comprenant celui de Monsieur Verdonck. Une vigilance de la police municipale pourra être demandée pendant les offices. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée.
	« Proximité d'un lieu de culte et nuisances aggravées: La présence de la mosquée entraîne déjà une fort concentration de circulation et de stationnement aux heures de prière et d'évènement. La création d'une route supplémentaire à cet endroit accentuerait les problèmes de sécurité, de circulation et de nuisances pour les riverains et les fidèles. »	L'ouverture de la voie au public permettra de juguler le stationnement illégal et de fluidifier la circulation lors des événements liés à la Grande Mosquée Eyüp Sultan. L'étude de trafic réalisée par EGIS dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact démontre un passage de 355 UVP (Unité de Véhicules Particuliers) à l'HPM (Heure de « Pointe » du Matin) et de 310 UVP à l'HPS (Heure de « Pointe » du Soir) au carrefour constitué par la rue de Constantine et la rue du Peignage Amédée Prouvost. L'ensemble des calculs permet de conclure que durant ces plages horaires du matin et du soir, le système viarie projeté permettra de satisfaire l'intégralité de la demande de trafic attendue sans fonctionnement ponctuellement contraint à l'exception de la rue Martha Desrumaux (puce en orange) en HPS. Ne pas ouvrir au public cette portion de la rue de Constantine entraînerait une augmentation du trafic sur les rues avoisinantes, dont la rue Martha Desrumaux qui en deviendrait une voie de contournement alors que celle-ci est déjà considérée comme ponctuellement contrainte en HPS. Surtout, les rues orientées Est-Ouest comme la rue de Cartigny/rue Charles Casterman, la rue d'Oran, la rue de Constantine et la rue Martha Desrumaux sont des rues dites « résidentielles », c'est-à-dire où les usages sont davantage liés à l'habitat, tandis que les rues orientées Nord-Sud comme la rue du Peignage Amédée Prouvost sont des rues dites « industrielles », dont les usages sont liés principalement aux activités économiques. De fait, un contournement de cette portion de la rue de Constantine par des autres rues n'aurait ni dans le sens d'une séparation des flux riverains/activités économiques, ni dans le sens d'une mobilité apaisée pour les véhicules légers et les modes doux.  Situation projetée – les niveaux de fonctionnement à l'HPM La carte ci-contre illustre les niveaux de trafic attendus à l'HPM (Heure de Pointe du Matin) pour la situation projetée. Elle met en évidence les zones de forte concentration de trafic, notamment au carrefour de la rue de Constantine et de la rue du Peignage Amédée Prouvost. Les données sont issues de l'étude de trafic réalisée par EGIS en novembre 2023 (dossier de DUP).  Situation projetée – les niveaux de fonctionnement à l'HPS La carte ci-contre illustre les niveaux de trafic attendus à l'HPS (Heure de Pointe du Soir) pour la situation projetée. Elle met en évidence les zones de forte concentration de trafic, notamment au carrefour de la rue de Constantine et de la rue du Peignage Amédée Prouvost. Les données sont issues de l'étude de trafic réalisée par EGIS en novembre 2023 (dossier de DUP). Par ailleurs, ni l'étude d'impact acoustique réalisée par le bureau d'étude Kietudes en novembre 2024, ni l'étude air et santé réalisée par le bureau d'étude Rincout air en décembre 2023 ne relèvent d'impacts sanitaires. L'ensemble des projections reste dans les normes, d'autant plus pour un usage de garages et non d'habitations.	<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. Les études de trafic et celles des impacts acoustiques n'ont pas montré de nuisance particulière. <u>Je valide</u> donc la réponse de la SEM ville renouvelée.

	«Utilité publique non démontrée: Les inconvénients et atteintes au droit de propriété sont manifestement disproportionnés au regard de l'intérêt général supposé de cette opération. Des alternatives d'aménagement, respectueuses des droits des riverains, existent et doivent être étudiées.»	Compte tenu des éléments précisés ci-dessus, l'ouverture au public de cette portion de la rue de Constantine présente un intérêt général tant pour les usagers quotidiens que pour les propriétaires directement concernés: - Desserte globale: Augmentation du système viarie global permettant de fluidifier le trafic routier et des modes doux, tant sur l'ensemble du quartier de la Lainière que pour les quartiers avoisinants qui lui sont connectés (le labourer à Wattrelos, basse mesure à Roubaix, ...); - Circulation interne: Circulation possible sur cette portion de rue empêchant tout stationnement illicite sur une voie publique circulée quotidiennement; - Stationnement: Pouvoir de police qui s'applique sur cette portion de voie et accès direct aux places de stationnement présentes sur la rue de l'Horloge; - Accès: Accès direct aux garages sans risque que les propriétaires des parcelles privées situées en amont de l'impasse ne puissent interdire l'accès aux parcelles situées en aval; - Impact sanitaire: Faible au regard des études d'impact faites. Des alternatives d'aménagement peuvent être étudiées avec la MEL et la Ville de Roubaix pour revoir certains aménagements ponctuels liés à cette voie (moblier pour réduire le stationnement illicite, ...) sans pour autant remettre en cause l'existence même de cette voie publique.	Je constate que le maître d'ouvrage a répondu à la question posée. J'estime que la réponse de la SEM ville renouvelée va dans le sens de la DUP engagée. Les mesures détaillées justifient l'intérêt général. Je valide donc la réponse de la SEM ville renouvelée.
--	---	--	---

11. Composition du dossier d'enquête parcellaire :

Le dossier d'enquête publique comprenait :

- l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique conjointe (DUP + enquête parcellaire), consultable en annexe du rapport joint ;
- le plan parcellaire de la DUP ;
- l'état parcellaire (propriétaires et ayant droit concernés par le projet) ;
- les registres d'enquête publique présents dans les mairies de Wattrelos et de Roubaix (mairie annexe des quartiers Nord de Roubaix).

11.1 Le plan parcellaire :



11.2 Liste des propriétaires et notifications individuelles :

Les copies des envois recommandés des notifications individuelles envoyés aux propriétaires, avec demandes d'accusé de réception, les informant d'une enquête parcellaire, m'ont été transmises à ma demande.

Tableau récapitulatif des accusés de réception :

Commune	Parcelle	Superficie cadastrale	N° du plan	Propriétaire	AR	Suivi
Roubaix	AR 105 et 237			DJOUIA Smail	1A 211 110 0759 7	Distribué contre signature le 26/09/2025
Roubaix	AR 105 et 237			DJOUIA Djamilia	1A 211 110 0758 0	Distribué contre signature le 26/09/2025
Roubaix	AR 108			CHAVES David	1A 211 110 0746 7	Distribué contre signature le 22/09/2025
Roubaix	AR 109			VERDONCK Philippe	1A 211 110 0748 1	Distribué contre signature le 22/09/2025
Roubaix	AR 109			VERDONCK Frédéric	1A 211 110 0749 8	Distribué contre signature le 22/09/2025
Roubaix	AR 109			DUMORTIER Jeanne	1A 211 110 0747 4	Déposé en point de retrait le 22/09/2025 - non retiré
Roubaix	AR 234			VERDONCK Philippe	1A 211 110 0750 4	Distribué contre signature le 22/09/2025
Roubaix	AR 235			VERDONCK Philippe	1A 211 110 0751 1	Distribué contre signature le 22/09/2025
Roubaix	AR 155			EDF	1A 211 110 0752 8	Distribué contre signature le 23/09/2025
Roubaix	AP 45			SCI NORDINJE	1A 211 110 0754 2	Distribué contre signature le 22/09/2025
Roubaix	AP 45			DAHMANI Nordine	1A 211 110 0753 5	Distribué contre signature le 22/09/2025

Les notifications ont été expédiées par lettres recommandées avec accusés de réception, avant l'ouverture de l'enquête le 18 septembre 2025, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, la SEM Ville renouvelée. Le but était de signifier à chaque propriétaire qu'une enquête parcellaire les concernant était diligentée.

Tous les courriers envoyés ont été réceptionnés par leurs destinataires, à l'exception de celui transmis à Madame Jeanine DUMORTIER domiciliée à Tourcoing. Ce courrier non retiré a fait l'objet d'un affichage en mairie de Roubaix, qui a été constaté par mes soins à mon passage en mairie le mercredi 15 octobre 2025 à 8H30.

11.3 Parcelles du site de la Lainière, non étudiées dans cette enquête parcellaire :

La SEM ville renouvelée a décidé de ne pas intégrer dans cette enquête parcellaire les terrains suivants :

Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste	
Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface
BE	100	Sol	178 rue d'Alger	6 630	9	Total	6 630		0
BE	101	Sol		1 537	10		1 537		0

En effet, Il s'agit d'une indivision située sur les parcelles BE 100 et BE 101 ; dans laquelle la SEM ville renouvelée est partie prenante et pour laquelle des échanges amiables sont en passe d'aboutir.

Les propriétaires en indivision concernées par ces deux parcelles sont ceux-ci :

- la société civile immobilière "Cartigny-Legrand", domiciliée au 154 rue de Cartigny 59 100 ROUBAIX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro SIREN 432 092 757 ;
- la société par actions simplifiée "WIN CONSULT INVEST", domiciliée au 22 rue du Nord 59 100 ROUBAIX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro SIREN 853 430 379 ;

- la société par actions simplifiée "CB PROM", domiciliée au 80 avenue Jean Lebas 59 100 ROUBAIX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro SIREN 898 936 901 ;
- la société civile immobilière "S.C.I. ROGARIC", domiciliée au 178 rue d'Alger 59 100 ROUBAIX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro SIREN 507 809 218 ;
- la société civile immobilière "SCI LUGE", domiciliée au 178 rue d'Alger 59 100 ROUBAIX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro SIREN 539 973 511 ;
- le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à 59 100 Roubaix au 178 rue d'Alger Syndicat de copropriété représentant les copropriétaires de l'ensemble immobilier du 178 rue d'Alger 59 100 ROUBAIX ;
- la société à responsabilité limitée "A D E P A C", domiciliée au 4 rue Crozatier 75 012 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro SIREN 440 252 575 ;
- Monsieur Ahmed KERROUCHE, chef d'une entreprise domiciliée à MOUSCRON (BELGIQUE), 22 grand Rue, né à ROUBAIX (59100) le 17/12/1972, célibataire. Ayant conclu avec Mademoiselle Elodie Janine Odette VILIN un pacte civil de solidarité, sous le régime de la séparation de biens, suivant acte reçu par Maître Jean STAELEN, notaire à ROUBAIX (59100) en date du 21 décembre 2012 ; le dit pacte n'a pas été modifié depuis ; de nationalité française.

11.4 Le détail des parcelles et l'estimation financière :

➤ Rue de Constantine :



Les parcelles situées rue de Constantine sont prises seulement pour partie dans les futurs espaces publics de l'opération. Ainsi, la partie à acquérir n'est constituée que de la partie de trottoir donnant accès à la batterie de garages. Les garages ne sont pas impactés. La superficie totale de l'emprise à acquérir pour ces parcelles est de 290 m² environ.



➤ 460, rue d'Alger :



SITUATION CADASTRALE				SUPERFICIE ARPENTEE
Parcelle			Contenance	
Ancienne	Nouvelle			
LOT 1	AP 45(p)			3 361 m²



La parcelle AP 45 (p) n'est concernée que pour une superficie de 3 403m² environ. Il s'agit en partie d'un bâtiment et en partie de l'espace en friche autour dudit bâtiment.

D'après la description faite par l'évaluateur en 2021, le bâtiment est un entrepôt ossature béton avec façade en parpaings et plaques béton. A l'intérieur, la mezzanine était déjà inaccessible, l'escalier détruit, le pont roulant non fonctionnel, de nombreuses vitres étaient cassées.

➤ Rue d'Oran (parcelle AR 155) :

Rue d'Oran (parcelle AR 155) :

La parcelle AR 155 est une parcelle privée non accessible, achetée à l'époque par EDF pour de la réserve foncière afin d'y installer un poste transformateur .



Le 14 mars 2025, la direction régionale des finances publiques a diffusé une estimation financière de l'acquisition des parcelles en fin d'opération d'aménagement, concernées par notre enquête parcellaire :

Les emprises regroupées par types de biens, en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme-suit :

- pour les parcelles enclavées de type AR 155 est retenu le prix de jardin à 60 €/m² ;

- pour la parcelle AP 45 (emprise de 3403 m²), l'estimation de la récupération foncière, hors coût de démolition est de 90 €/m².

Le tableau ci-dessous récapitule l'estimation financière pour chaque parcelle :

Parcelle	Contenance cadastrale (m ²)	Superficie impactée (m ²)	nature	Adresse	Propriétaire	valeur	remploi
AR 105	183	~95	prises p. partie (env 290 m ²) en trottoirs	178 rue du Caire, 59100 ROUBAIX	DJOUINA Smail et ZEMOUR Djamilia, épouse DJOUINA	17 400	4 350*
AR 108	43	~23		192 rue de Constantine, 59100 ROUBAIX	CHAVES David		
AR 109	52	~25		196 rue de Constantine, 59100 ROUBAIX	DUMORTIER Jeanne, épouse VERDONCK et VERDONCK Frédéric et VERDONCK Philippe		
AR 234	42	~20		194 rue de Constantine, 59100 ROUBAIX	VERDONCK Philippe		
AR 235	55	~27		190 rue de Constantine, 59100 ROUBAIX	BAVEYE Sylvie et DEBUSSCHERE Walter et VERDONCK Philippe (présumés)		
AR 237	352	~90		186 rue de Constantine, 59100 ROUBAIX	DJOUINA Smail et ZEMOUR Djamilia, épouse DJOUINA		
BE 100	6630	6630	voirie/parking	178 rue d'Alger, 59100 ROUBAIX	Co-indivisaires	39 780	4 098
BE 101	1537	1537		178 rue d'Alger, 59100 ROUBAIX	Co-indivisaires	9 222	10 422
AP 45	6891	3361	pour partie(env 3 403 m ²) bâtiment et friche	460 rue d'Alger, 59100 ROUBAIX	SCI NORDINJE	30 627	3 182
AR 155	20	20	parcelle non accessible	Rue d'Oran, 5100 ROUBAIX	ELECTRICITE DE FRANCE (présumé)	120	60
					total	814 890	87 639

*indemnité de emploi calculée à 25 % pour chaque propriétaire

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : **815 000 €**

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales : **210 250 €**

– indemnités de emploi dues en cas de DUP, arbitrées à : **88 000 €**

→ dégressives de 25 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– indemnités d'éviction, non arbitrées forfaitairement, en l'état des informations communiquées au service :

– aléas divers, arbitrés à 15 % des indemnités principales soit : **122 250 €**

SOIT :

Indemnités principales estimées à **815 000 €**

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à **210 250 €**

12. Conclusions :

J'ai pu constater que :

- l'enquête parcellaire s'était déroulée dans les formes, conditions, délais prévus par l'arrêté du préfet du Nord et conformément à la réglementation en vigueur ;
- la publicité dans la presse régionale et la documentation présentée avaient 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 à la MEL, dans les mairies de Roubaix et de Wattrelos et sur les sites avait été correctement réalisé ;
- le public avait pu accéder au dossier d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies, ainsi que sur les sites internet dédiés.
- chaque citoyen avait 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.
- j'avais tenu l'intégralité des permanences ;
- le maître d'ouvrage avait respecté les règles du code de l'expropriation, du code de l'environnement, du code civil ;
- les précisions apportées et énumérées par le porteur de projet, via le mémoire en réponse, suite à l'envoi de la lettre de l'un des propriétaires, se sont révélées de nature à lever les interrogations ;
- le projet avait engendré très peu de contestation pour la grande majorité des propriétaires concernés par cette enquête parcellaire ;
- aucun incident n'avait perturbé le déroulement de l'enquête parcellaire.

Au bilan, cette enquête parcellaire a engendré 1 courrier dont les remarques ont été intégralement prises en compte par le maître d'ouvrage.

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.

13. Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire :

J'en conclus que :

- les propriétaires des parcelles concernées ont bien été avisés par lettre recommandée avec avis de réception en date du 18 septembre 2025 ;
- Madame Jeanine Dumortier domiciliée à Tourcoing n'a pas retiré son courrier recommandé avec AR et que son cas a fait l'objet d'un affichage en mairie de Roubaix, qui a été constaté par mes soins le mercredi 15 octobre 2025 à 8H30 ;
- les propriétaires ont été invités à s'exprimer et avaient la possibilité de venir le faire pendant et en dehors des permanences, ou par courrier et courriel ;
- Monsieur Philippe Verdoncq a été le seul propriétaire à s'exprimer par courrier et que ses remarques ont fait l'objet de réponses adaptées par le maître d'ouvrage et validées par le commissaire enquêteur ;
- l'enquête parcellaire a été organisée dans le respect du code de l'expropriation avec un dossier comportant bien un plan parcellaire, un état parcellaire, une emprise indiquée conforme à l'objet des travaux et une affectation conforme à l'objet des travaux ;
- le projet et les mesures présentées répondaient aux objectifs du projet ;
- le projet nécessitait donc l'acquisition des parcelles restantes.

J'émet donc un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE à la cessibilité des parcelles ou droits réels immobiliers, utiles à la réalisation du projet d'aménagement « La Lainière ». Celle-ci pourra conduire, le cas échéant, au prononcé, par le juge en charge de l'expropriation dans le département du Nord, d'une ordonnance d'expropriation.

Fait à Lille, le 14 décembre 2025
Philippe Van Damme
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' and 'V' followed by a horizontal line.

14. ANNEXES :

14.1 Lettre de Monsieur Philippe Verdoncq reçue le 30 octobre 2025 :

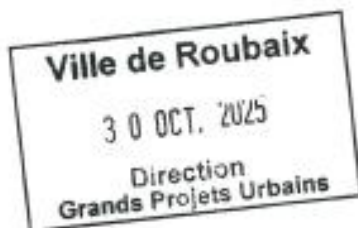
VILLE DE ROUBAIX
30.10.25 11:24 270

VERDONCK

Philippe

170 Rue Du Caire

59100 ROUBAIX



RECOMMANDÉ	
Provenance :	
Date :	 / /
N° :	

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur-Philippe
VAN DAMME, suppléant Philippe VERPLANCKE
Enquête publique relative à intitulé du projet aménagement de
la lainière
Mairie de Roubaix 14 Place fosse aux chênes.

Lettre avec accusé de réception

ROUBAIX, le 25/09/2025

**Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au
projet d'aménagement de la lainière**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

AR 234
AR 235

Je soussigné VERDONCK Philippe, propriétaire de la parcelle AR109 située Rue de
Constantine à Roubaix, souhaite apporter mes observations dans le cadre de l'enquête
publique ouverte par arrêté préfectoral en date du 17/09/2025

Je tiens à exprimer mon **opposition au projet tel qu'il est envisagé**, pour les motifs
suivants :

Je tiens à exprimer mon opposition à l'ouverture de cette route, pour les motifs suivants :

- 1) **Atteinte à mon droit de propriété : le terrain où se trouvent mes garages est une parcelle privée. À ce titre, j'ai le droit d'en contrôler l'accès. L'ouverture d'une voie publique sur cette zone reviendrait à m'en priver totalement, en transformant un espace privé en espace public, au détriment de mes droits de propriétaire.**
- 2) **Entraves actuelles à l'accès à mes garages : il arrive régulièrement que des véhicules liés à la fréquentation de la mosquée voisine se stationnent illégalement sur mon terrain, bloquant l'accès à mes garages. Même sans barrière, j'ai le droit de faire respecter la propriété privée et de fermer l'accès si nécessaire. Le projet de route aggraverait considérablement cette situation, en rendant ce stationnement abusif permanent et légalisé.**

- 3) Proximité d'un lieu de culte et nuisances aggravées : la présence de la mosquée entraîne déjà une forte concentration de circulation et de stationnement aux heures de prière et d'évènement. La création d'une route supplémentaire à cet endroit accentuerait les problèmes de sécurité, de circulation et de nuisances pour les riverains et les fidèles eux-mêmes.
- 4) Utilité publique non démontrée : les inconvénients et atteintes au droit de propriété sont manifestement disproportionnés au regard de l'intérêt général supposé de cette opération. Des alternatives d'aménagement, respectueuses des droits des riverains, existent et doivent être étudiées.

Pièces jointes : Photos.

En conséquence, je demande que ces observations soient **consignées dans le registre d'enquête** et qu'elles soient prises en considération avant toute décision de déclaration d'utilité publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

VERDONCK Philippe





14.2 Mémoire de réponses du maître d'ouvrage à la lettre de Monsieur Verdoncq :

la lainière
territoire vertueux

sēm ville
renouvelée

OP 1379 – LA LAINIERE

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaires à la réalisation du projet

Demande du commissaire enquêteur, M Philippe Van Damme, en date du 1^{er} décembre 2025 // Réponses et observations de Ville Renouvelée au courrier de M. Philippe Verdonck

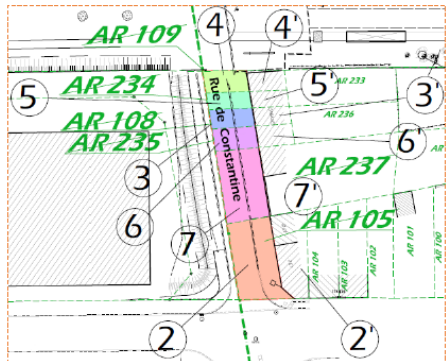
Le 4 décembre 2025

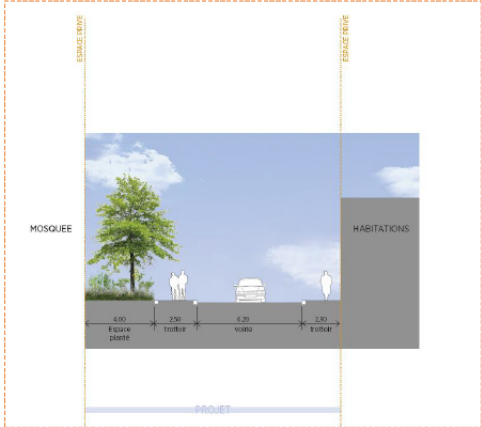
DEMANDE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVE AUX OBSERVATIONS DE MONSIEUR PHILIPPE VERDONCK

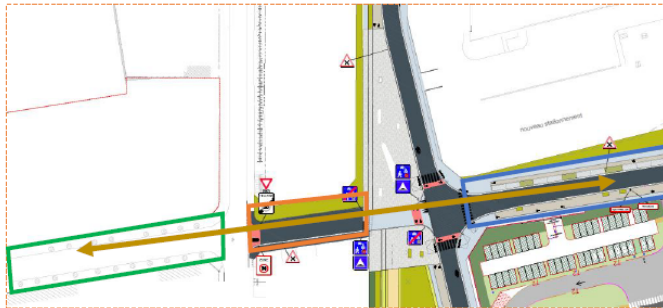
Par courriers recommandés avec accusés réception, Ville Renouvelée a adressé le 18 septembre 2025 trois courriers distincts à M. Philippe Verdonck en tant que propriétaire des parcelles cadastrales AR 109, AR 234 et AR 235 sur Roubaix dans la mesure où celui-ci est directement concerné par l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et par l'enquête parcellaire relative à l'acquisition de parcelles.

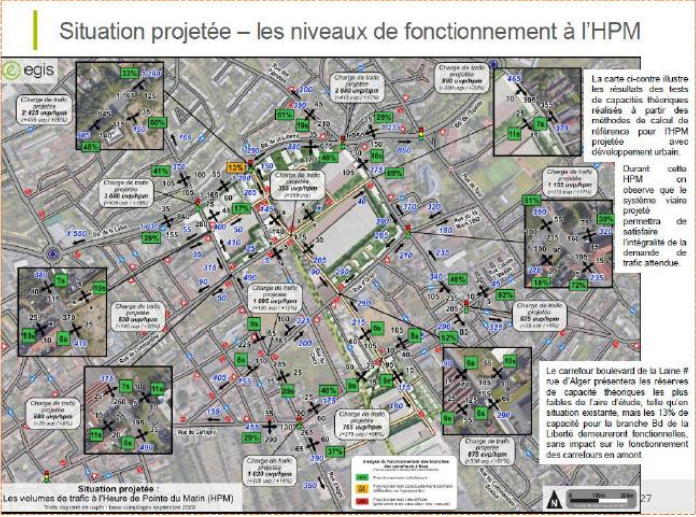
Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 25 septembre 2025, reçu le 30 octobre 2025 par la Mairie des quartiers Nord de Roubaix, Ville Renouvelée et M. Van Damme, commissaire enquêteur ont pris connaissance des observations de M. Philippe Verdonck concernant son opposition à l'ouverture au public de la rue de Constantine à Roubaix.

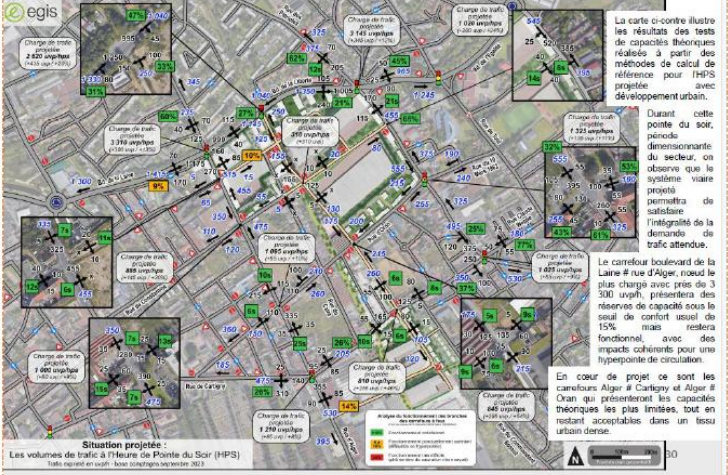
Le présent tableau a pour objet d'apporter des réponses et des observations à chacun des points soulevés par M. Philippe Verdonck pour que M. Van Damme puisse finaliser son rapport et donner son avis.

Nom Prénom	Observations formulées	Réponses et observations de Ville Renouvelée
Monsieur Philippe Verdonck, domicilié au 170 rue du Caire à Roubaix	« Atteinte à mon droit de propriété : Le terrain où se trouvent mes garages est une parcelle privée. A ce titre, j'ai le droit d'en contrôler l'accès. L'ouverture d'une voie publique sur cette zone reviendrait à m'en priver totalement, en transformant un espace privé en espace public, au détriment de mes droits privés. »	Les parcelles AR 109, AR 234 et AR 235 comprennent chacune des garages et des bouts de la rue de Constantine en pleine propriété ou en indivision : - Parcelle AR 109 : Propriété en indivision décomposée comme suit : - Emprise « 4 » d'une surface de 28 m² (teinte en vert clair correspondant à un bout de la rue de Constantine) ; - Emprise « 4' » d'une surface de 23 m² (emprise bâtie correspondant à un garage) ; - Parcelle AR 234 : Pleine propriété décomposée comme suit : - Emprise « 5 » d'une surface de 22 m² (teint en bleu clair correspondant à un bout de la rue de Constantine) ; - Emprise « 5' » d'une surface de 19 m² (emprise bâtie correspondant à un garage) ; - Parcelle AR 235 : Pleine propriété décomposée comme suit : - Emprise « 6 » d'une surface de 29 m² (teinte en violet correspondant à un bout de la rue de Constantine) ; - Emprise « 6' » d'une surface de 216 m² (emprise bâtie correspondant à un garage) ;  Extrait du plan parcellaire du cabinet de géomètre Jacques Lefebvre en date du 6 mars 2025 (dossier de DUP) Le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête parcellaire concernent uniquement les emprise « 4 », « 5 » et « 6 » correspondant à des bouts de la rue de Constantine et non les emprises bâties correspondant aux garages qui resteront des espaces privés pour l'usage unique de M. Philippe Verdonck et de ses coindivisaires. Le caractère public sera donc partiel et non total, et uniquement sur des espaces extérieurs correspondant à des délaisés de voirie. Ces parcelles n'étant pas entièrement contiguës puisque les emprises « 3 » et « 3' » s'intercalent, le droit de contrôler l'accès à ces parcelles est donc partiel dans la mesure où il conviendrait d'avoir l'accord des propriétaires situés en amont de la rue de Constantine qui est en impasse. L'accès à la propriété des garages sera maintenu et conforté puisque la voie créée sera rétrocédée à la MEL qui se chargera, avec la Ville de Roubaix, suivant leurs compétences respectives, de l'entretien de la voie qui ne sera donc plus de la responsabilité du propriétaire.

		La portion de rue de Constantine concernée par la DUP doit faire l'objet de travaux de requalification par la Métropole Européenne de Lille. Située dans la continuité de la rue de Constantine existante, il s'agira d'une voie en double sens routier complétée de trottoirs de part et d'autre permettant d'assurer la continuité avec la rue de Constantine Prolongée (nouveau nom : rue de l'horloge) d'ores et déjà réalisée. Aucune place de stationnement n'est programmée.  Profil de la rue de Constantine (Extrait de la notice des ouvrages les plus importants du dossier de DUP)
--	--	--

	Traitee en zone 30, elle permettra d'assurer un maillage routier et modes doux direct au sein du quartier sans avoir à contourner depuis la rue Martha Desrumaux située au Nord et depuis la rue d'Oran située plus au Sud.  Extrait du plan de signalisation de la Lainière Rue de Constantine existante Rue de Constantine concernée par la DUP Rue de Constantine prolongée (ou rue de l'horloge) aménagée Desserte programmée Le passage de la portion de la rue de Constantine en domaine public présente l'avantage de réglementer l'usage de la voie au travers du pouvoir de police puis de l'arrêté de circulation publique pris par la Ville de Roubaix. Ceux-ci permettront de contrôler le stationnement, de faire respecter la circulation sur la chaussée et de donner un accès réglementé aux garages privés contrairement à la situation actuelle qui est du seul ressort des propriétaires privés, sous réserve qu'ils soient toutes et tous d'accords entre eux. Enfin, l'ouverture de la rue de Constantine sur la rue de l'horloge permettrait aux fidèles de la Grande Mosquée Eyüp Sultan de stationner sur les places de stationnement publique qui y ont été aménagées alors que le caractère privé de la voie ne le permet pas à l'heure actuelle étant donné que celle-ci est en impasse tant pour les véhicules que pour les piétons. Cela devrait permettre de réduire le stationnement devant les garages privatifs.
« Proximité d'un lieu de culte et nuisances aggravées : La présence de la mosquée entraîne déjà une forte concentration de circulation et de stationnement aux heures de prière et d'évènement. La création d'une route	L'ouverture de la voie au public permettra de juguler le stationnement illégal et de fluidifier la circulation lors des évènements liés à la Grande Mosquée Eyüp Sultan. L'étude de trafic réalisée par EGIS dans le cadre de la mise à jour de l'étude d'impact démontre un passage de 355 UVP (Unité de Véhicules Particuliers) à l'HPM (Heure de « Pointe » du Matin) et de 310 UVP à l'HPS (Heure de « Pointe » du Soir) au carrefour constitué par la rue de Constantine et la rue du Peignage Amédée Prouvost. L'ensemble des calculs permet de conclure que durant ces plages horaires du matin et du soir, le système viaire projeté permettra de satisfaire l'intégralité de la demande de trafic attendue sans fonctionnement ponctuellement contraint à l'exception de la rue Martha Desrumaux (puce en orange) en HPS. Ne pas ouvrir au public cette portion de la rue de Constantine entraînerait une augmentation du trafic sur les rues avoisinantes, dont la rue Martha Desrumaux qui en deviendrait une voie de contournement alors que celle-ci est déjà considérée comme ponctuellement contrainte en HPS. Surtout, les rues orientées Est-Ouest comme la rue de Cartigny/rue Charles Casterman, la rue d'Oran, la rue de Constantine et la rue Martha Desrumaux sont des rues dites « résidentielles », c'est-à-dire où les usages sont davantage liés à l'habitat, tandis que les rues orientées Nord-Sud comme la rue du Peignage

	supplémentaire à cet endroit accentuerait les problèmes de sécurité, de circulation et de nuisances pour les riverains et les fidèles.»	Amédée Prouvost sont des rues dites « industrielles », dont les usages sont liés principalement aux activités économiques. De fait, un contournement de cette portion de la rue de Constantine par des autres rues n'irait ni dans le sens d'une séparation des flux riverains/activités économiques, ni dans le sens d'une mobilité apaisée pour les véhicules légers et les modes doux.  La carte ci-contre illustre les résultats des tests de capacités théoriques réalisées à partir des méthodes de calcul de référence pour l'HPM projetée avec développement urbain. Durant cette HPM, on observe que le système viatique projeté permettra de satisfaire l'intégralité de la demande de trafic attendue. Le carrefour boulevard de la Laine # rue d'Alger présentera les réserves de capacité théoriques les plus faibles de l'axe d'axe, mais la situation existante, mais les 13% de capacité pour la branche Bd de la Laine, démontrant fonctionnelle, sans impact sur le fonctionnement des carrefours en amont. Situation projetée : Les volumes de trafic à l'Heure de Pointe du Matin (HPM) Trafic équipé en 2023 - Source : Schémas de transport 2023 Extrait de l'étude trafic réalisée par EGIS en novembre 2023 (dossier de DUP)
--	---	--

		 La carte ci-contre illustre les résultats des tests de capacités théoriques réalisées à partir des méthodes de calcul de référence pour l'HPS projetée avec développement urbain. Durant cette HPS, on observe que le système viatique projeté permettra de satisfaire l'intégralité de la demande de trafic attendue. Le carrefour boulevard de la Laine # rue d'Alger, nœud le plus chargé avec près de 3 300 usagers, présentera des réserves de capacité sous le seuil de confort usuel de 15%, mais restera fonctionnel, avec des impacts cohérents pour une hypertonie de circulation. En cours de projet ce sont les carrefours Alger # Carthage et Alger # Oran qui présenteront les capacités théoriques les plus faibles, tout en restant acceptables dans un tissu urbain dense. Situation projetée : Les volumes de trafic à l'Heure de Pointe du Soir (HPS) Trafic équipé en 2023 - Source : Schémas de transport 2023 Extrait de l'étude trafic réalisée par EGIS en novembre 2023 (dossier de DUP)
		Par ailleurs, ni l'étude d'impact acoustique réalisée par le bureau d'étude Kiétudes en novembre 2024, ni l'étude air et santé réalisée par le bureau d'étude Rincant air en décembre 2023 ne relèvent d'impacts sanitaires. L'ensemble des projections reste dans les normes, d'autant plus pour un usage de garages et non d'habitations.

	« Utilité publique non démontrée : Les inconvénients et atteintes au droit de propriété sont manifestement disproportionnés au regard de l'intérêt général supposé de cette opération. Des alternatives d'aménagement, respectueuses des droits des riverains, existent et doivent être étudiées. »	Compte tenu des éléments précisés ci-dessus, l'ouverture au public de cette portion de la rue de Constantine présente un intérêt général tant pour les usagers quotidiens que pour les propriétaires directement concernés : - Desserte globale : Augmentation du système viatique global permettant de fluidifier le trafic routier et des modes doux, tant sur l'ensemble du quartier de la Lainière que pour les quartiers avoisinants qui lui sont connectés (le laboureur à Wattrelos, basse mesure à Roubaix, ...); - Circulation interne : Circulation possible sur cette portion de rue empêchant tout stationnement illicite sur une voie publique circulée quotidiennement; - Stationnement : Pouvoir de police qui s'applique sur cette portion de voie et accès direct aux places de stationnement présentes sur la rue de l'Horloge; - Accès : Accès direct aux garages sans risque que les propriétaires des parcelles privés situées en amont de l'impasse ne puissent interdire l'accès aux parcelles situées en aval; - Impact sanitaire : Faible au regard des études d'impact faites. Des alternatives d'aménagement peuvent être étudiées avec la MEL et la Ville de Roubaix pour revoir certains aménagements ponctuels liés à cette voie (mobiliers pour réduire le stationnement illicite, ...) sans pour autant remettre en cause l'existence même de cette voie publique.
--	--	--