

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

RAPPORT

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

SOMMAIRE

1 GENERALITES -PRESENTATION DE LA PROCEDURE	7
1.1 Historique du projet depuis 2003	7
1.2 Cadre général et objet de l'enquête publique	9
1.3 Cadre juridique de l'enquête	14
1.3.1 La procédure d'enquête publique préalable à la DUP et enquête parcellaire	14
1.3.1.1 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	14
1.3.1.2 Enquête parcellaire	15
1.3.1.3 Evaluation environnementale	15
1.3.1.4 Etude d'impact	15
1.3.2 Composition du dossier d'enquête publique	15
1.3.3 Les documents d'urbanisme	16
1.3.4 La concertation	17
1.3.4.1 La concertation de 2012	17
1.3.4.2 La concertation de 2013	18
1.4 Caractéristiques et impacts du projet sur l'environnement	18
1.4.1 Caractéristiques des différents milieux	18
1.4.1.1 Le milieu physique	18
1.4.1.2 Le paysage	21
1.4.1.3 Le patrimoine historique et culturel	21
1.4.1.4 Le milieu naturel	22
1.4.1.5 Le milieu socio-économique	24
1.4.1.6 L'accessibilité	25
1.4.1.7 Les pollutions et nuisances	26
1.4.1.8 Les risques technologiques	27
1.4.2 Impacts du projet sur l'environnement et mesures pour « éviter, réduire et compenser » (ERC) leurs effets	28
1.4.2.1 Précisions demandées par la MRAe	28
1.4.2.2 Mesures ERC sur les milieux naturels	30
1.5 Nature et caractéristique du projet	31
1.5.1 Situation géographique et administrative du lieu du projet	31
1.5.2 Un projet de quartier d'activités du « XXIème siècle »	33
1.5.3 Le paysage et les espaces publics	33
1.5.4 La stratégie de réhabilitation	34
1.5.5 Les évolutions récentes du projet	35
1.5.6 Coût de l'opération	37
1.6 L'enjeu du projet	38
1.7 Notification aux PPA	38
1.8 Composition du dossier présenté au public	38
1.9 L'enquête parcellaire	39
1.9.1 Objet de l'enquête	39
1.9.2 Composition du dossier	39
1.9.3 Notification aux propriétaires	39
2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	44
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	44
2.2 L'arrêté d'enquête publique	44
2.3 Visite des lieux et réunion avec le chef de projet	44
2.4 Publicité de l'enquête	45
2.4.1 Presse-Média	45

2.4.2 MEL et mairies	45
3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	46
3.1 Durée de l'enquête	46
3.2 Permanences du commissaire enquêteur	46
3.3 Climat de l'enquête publique	47
3.4 Formalités d'ouverture et de fermeture de l'enquête publique	47
4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	47
5 OBSERVATIONS DU PUBLIC	48
5.1 Lors des permanences et sur le registre numérique	48
5.2 En dehors des permanences	51
6 CONCLUSION	54
7 ANNEXES	55
7.1 Arrêté de la préfecture du Nord	55
7.2 Procès-verbal de synthèse	62
7.3 Mémoire en réponse au PV de synthèse	74
7.4 Registres papier et numérique de l'enquête publique	84
7.4.1 Registre papier de Roubaix	84
7.4.2 Courrier reçu en mairie de Roubaix	89
7.4.3 Mémoire de réponses du maître d'ouvrage à la lettre de Mr V.	92
7.4.4 Registre papier de Wattrelos	95
7.4.5 Registre numérique	113
7.4.6 Certificats et photos de l'affichage de l'enquête publique	115

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. GENERALITES-PRESENTATION DE LA PROCEDURE

1.1 Historique du projet depuis 2003 :

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

La volonté d'un développement économique de la métropole lilloise était un enjeu majeur et d'intérêt général.

Il fallait notamment conforter la dynamique métropolitaine dans l'Euro-Région et asseoir le rayonnement de l'agglomération.

Mais aussi permettre de réduire les inégalités en favorisant la création d'emplois diversifiés et améliorer le niveau de vie grâce au recul du chômage.

La métropole européenne de Lille (MEL), au titre de sa compétence « développement économique », a ainsi monté une stratégie destinée à porter la métropole au rang des grandes métropoles européennes sur le plan économique.

Les objectifs affichés étaient de soutenir le développement des filières stratégiques ; de créer un environnement favorable au développement des entreprises, notamment par une offre foncière et immobilière répondant à leurs besoins ; d'assurer un développement équilibré des territoires.

Cette stratégie nécessitait de pouvoir proposer aux entreprises une offre foncière de qualité et adaptée à leur activité.

La MEL a donc lancé dès 2003 un chantier ambitieux et prioritaire : aménager 1000 hectares de foncier économique en 10 ans.

Le site de La Lainière, Pennel et Flipo, et Peignage Amédée, situé sur les communes de Roubaix et Wattrelos, a donc été inscrit dans l'axe 3 du programme des 1000 hectares, consacré aux sites en renouvellement urbain.

Ces friches industrielles, notamment la Lainière, ex-plus grande usine textile d'Europe, et le Peignage Amédée, sont emblématiques de l'histoire industrielle et urbaine de la métropole et des deux villes de Roubaix et Wattrelos.

Depuis leurs fermetures au début des années 2000, la MEL a engagé un processus de recyclage foncier confié à l'établissement public foncier (EPF).

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.

Dans le cadre de sa politique économique, et en vue de conforter l'attractivité de la métropole lilloise et sa dimension internationale, la MEL a initié une démarche novatrice : les « parcs d'activités du XXIème siècle ».

Ces parcs d'activités - nouvelle génération - avaient vocation à être durables écologiquement, attractifs économiquement, innovants dans leur conception et ambitieux dans leurs formes urbaines et architecturales, leur mixité fonctionnelle et programmatique, et leur durabilité.

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).

A travers ce projet d'aménagement, la SEM Ville Renouvelée a souhaité faire revivre un des cœurs économiques de la Métropole pour recréer de l'activité et des emplois dans ces lieux symboles de l'histoire industrielle du territoire.

C'est un projet urbain à forte dominante économique qui est en cours de finalisation, porteur de richesses nouvelles et d'emplois.

Il bénéficie, au premier chef, aux habitants des quartiers, avec le concours des structures de l'emploi locales.

Des ambitions fortes lui ont été assignées :

- engager une dynamique innovante de renouvellement urbain et économique qui projette le site dans un avenir porteur de développement et de qualité de vie ;
- réaliser un parc d'activités du XXIème siècle, déclinant des valeurs ambitieuses :
 1. le futur parc d'activités fera une utilisation économe du foncier ; il sera dense et intense ;
 2. il sera mixte en cœur urbain, alliant habitat et activité économique, et construit comme un projet urbain cohérent avec son environnement ;
 3. il visera 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.
 4. il veillera à limiter et à valoriser les déchets et sera un espace de biodiversité végétale et animale (corridor écologique de la voie ferrée notamment) ;
 5. il sera un espace ouvert et fera l'objet d'une gouvernance dynamique associant tous les acteurs économiques pour aménager un véritable lieu de vie et recréer de véritables morceaux de ville.

Le budget global de l'opération d'aménagement s'élevait à environ 63 millions d'euros H.T au stade du contrat de concession, comprenant notamment les acquisitions foncières, la création et la restructuration d'espaces publics, voiries, réseaux divers et liaisons douces.

Ces aménagements sont à ce jour en majeure partie réalisés.

En décembre 2015 a été lancée la consultation de la mission « d'urbaniste en chef et de maîtrise d'œuvre des infrastructures et du paysage », afin d'identifier l'équipe avec laquelle sera défini le projet d'aménagement.

Il s'agit du groupement Claire SCHORTER (urbaniste) / EMPREINTE (paysagiste) / ARTELIA (bureau d'études VRD) désigné en avril 2016.

Une étude d'impact a été réalisée en avril 2013 et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet de région) en date du 7 juin 2013.

Dans son avis n° 2022. 6428 sur le permis d'aménager pour la réalisation de la voie verte traversant le site, la MRAE a demandé la mise à jour de l'étude d'impact afin de la soumettre pour avis à l'autorité environnementale indépendante, conformément à l'article R.122-5 du code de l'environnement, afin de se conformer aux nouvelles dispositions en vigueur.

En effet, les réglementations introduites depuis 2013, imposent que les études d'impacts soient transmises pour avis à l'autorité environnementale indépendante.

La première étude d'impact (2013) ayant été réalisée avant la nouvelle réglementation, celle-ci avait été soumise à l'autorité environnementale compétente de l'époque, à savoir le préfet de région. L'ensemble du projet doit donc être soumis à l'avis de la MRAE bien que la quasi-totalité des aménagements de La Lainière soit déjà terminée.

En effet, le foncier vendu ou faisant l'objet d'un permis d'aménager représente plus de 70 % du foncier total.

Cette actualisation intervient donc en fin d'opération de concession, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique entamée par la MEL afin de procéder à l'acquisition des terrains non maîtrisés à ce jour nécessaires à la finalisation de l'opération.

L'aménageur a souhaité tenir compte des recommandations émises par la DREAL ainsi que l'autorité environnementale pour l'actualisation de l'étude d'impact.

Aussi, des études complémentaires ont été réalisées pour mettre à jour l'état initial de l'étude d'impact de la Lainière :

- une étude de circulation a été réalisée par EGIS en 2023 sur la base du nouveau schéma directeur ;
- le bureau d'études Alfa Environnement a été chargé en 2023 de réaliser la mise à jour du volet écologique de l'étude d'impact de 2013 ;
- l'étude air et santé a été mise à jour par le bureau Rincent Air en 2023 sur la base du nouveau schéma directeur et de l'étude de circulation réalisée par EGIS ;
- l'étude acoustique a été mise à jour en 2024 par le bureau d'étude Kietudes sur la base du nouveau schéma directeur et de l'étude de circulation réalisée par EGIS ;
- la SEM VR a mandaté la société EACM pour la réalisation de plans de gestion directeur de la pollution résiduelle de manière à assurer la compatibilité sanitaire du projet d'ensemble avec les usages futurs envisagés ;
- une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée par EACM.

Cette étude d'impact est réalisée dans une période où l'aménagement de La Lainière touche à sa fin étant donné que la concession d'aménagement s'étend de 2014 à 2026.

1.2 Cadre général et objet de l'enquête publique :

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).

Une emprise foncière est prévue pour la création d'un centre culturel sur la commune de Roubaix.

Le projet prévoit la création et la restructuration d'espaces publics, de voiries, de liaisons douces et de réseaux divers.



Vue d'ensemble du projet d'aménagement

À ce jour, la plupart des aménagements sont réalisés.

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.

La Lainière accueillera 112 000 m² de surface de plancher suivant la répartition :

- habitat : 29 000 m² SDP ; le programme de logements (environ 400 logements et 1 000 habitants) développera une mixité de produits et de formes urbaines ;
- activités de petites et moyennes productions, activités industrielles, artisanat, tertiaire : 83 000 m² SDP (environ 1 000 salariés).

La Lainière entre dans une phase active de développement immobilier.

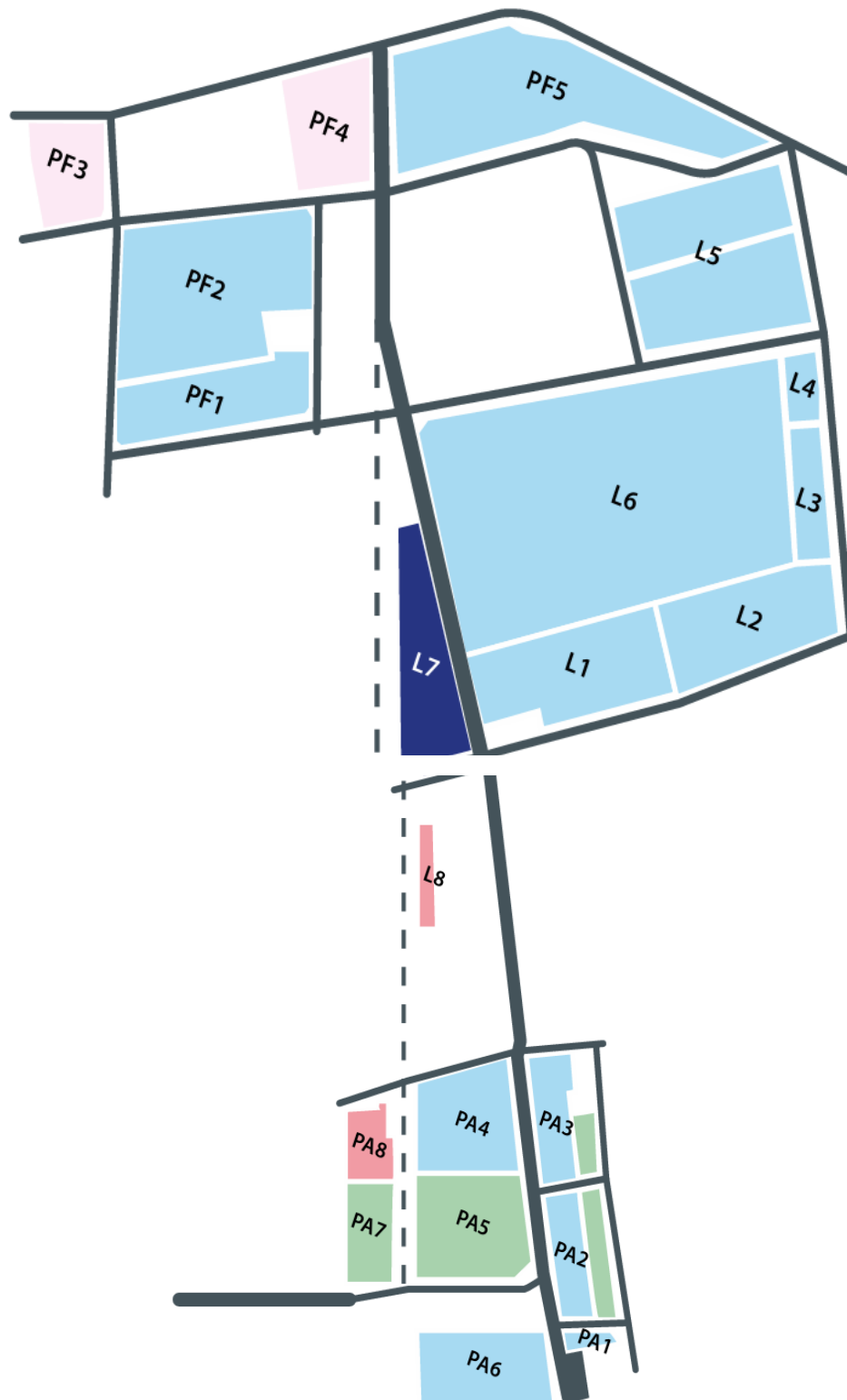
L'offre économique de la Lainière comprend :

- le lot PA7 vendu en 2020 à la société de dallage industriel DELTASOL qui y a construit son siège social et ses locaux techniques, livrés en novembre 2021 ;
- un village d'artisans de 5 979 m² SDP sur le lot PA5 vendu en 2021 à AX TOM DEVELOPPEMENT et livré en avril 2023 ;
- un programme de locaux d'activités de 8 230 m² sur lot L5 comprenant des cellules à la location et à la vente entre 230 et 670 m² ; livraison fin 2024, début 2025 - ALSEI ;
- un programme de logistique urbaine du dernier kilomètre sur les lots L3/L4/L6 vendu à APRC en 2022 ; livraison milieu 2025 ;

- un programme mixte tertiaire et activités de 11 000 m² SDP minimum sur le lot PF5 vendu à Spirit Entreprises en 2023 ;
- un bâtiment conservé à réhabiliter en sortie privée (activité, tertiaire ou logements) sur le lot L7 ; SDP : 5 590 m² ; commercialisation : consultation d'opérateur en 2025 ;
- un projet immobilier de plateforme logistique avec entreprise utilisatrice sur les lots PF1/PF2 pour des PME/PMI et de l'activité de production, industrielle et/ou logistique ;
- projet immobilier de locaux d'activités, de bureaux et de showroom sur le lot PA6 ;
- des terrains à vocation tertiaire en façade du boulevard de la Laine (lots PF3, PF4) ; des services (restauration...) et showroom pourront venir compléter la programmation à dominante tertiaire ; commercialisation à partir de 2024.

Cette dynamique économique est complétée par des opérations de logements qui diversifieront la programmation et assureront la couture avec le tissu urbain existant :

- l'opération du « Clos Twenty », NACARAT / Pierres & Territoire, livrée en 2020 constituée de 20 maisons individuelles le long de la rue du Commandant Bossut à Wattrelos ;
- un programme de logements (22 collectifs, 20 logements intermédiaires et 34 maisons en bande) sur les lots PA1/PA2/PA3 vendu à NACARAT en 2022 ; SDP : 5 458 ; livraison fin 2024 ;
- un programme de logements (53 collectifs et 16 maisons individuelles) sur le lot PA4 vendu en 2022 à Tisserin Promotion ; SDP : 5 389 m² ; livraison septembre 2025 ;
- un programme de logements (43 collectifs et 47 maisons individuelles) et 2 cellules commerciales sur les lots L1/L2 vente en 2024 à COGEDIM ; SDP : 7 326 m² ; livraison fin 2026 ;
- un terrain libre de constructeur L8 pour des typologies diversifiées de logements (collectifs, intermédiaires, maisons en bande et/ou de ville) ; consultation d'opérateurs pour la réalisation de 8 logements neufs minimum au cours du 2nd semestre 2024 /1er semestre 2025 ;
- un bâtiment conservé à réhabiliter en sortie privée (logements collectifs) sur le lot PA8 ; consultation d'opérateurs pour la réalisation de 30 logements collectifs neufs minimum au cours du 2nd semestre 2024 /1er semestre 2025.



- Opérations livrées
- Programmes en cours
- Terrains d'activités libres de constructeurs
- Programmes tertiaire libres de constructeurs
- Bâtiments à réhabiliter en sortie privée
- Programmes d'habitat libres de constructeurs
- Terrains objet de la consultation

Avancée des différents projets

L'enquête, suite à laquelle sera demandée une déclaration d'utilité publique, a permis 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 eu 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.

1.3 Cadre juridique de l'enquête :

1.3.1 La procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire :

Le cadre de cette enquête unique est régi par les réglementations suivantes :

1.3.1.1 Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

L'article 545 du code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précise les procédures dans les articles :

- L 1 relatif à l'expropriation : « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ; elle donne lieu à une juste et préalable indemnité »
- L 110-1 : « L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre ; toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce Code. » ; l'article L 123-2 du code de l'environnement précise que l'enquête est régie par les dispositions du chapitre III, titre II, livre Ier de ce code tant dans sa partie législative que réglementaire.
- L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 qui définissent le déroulement de l'enquête publique (participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement et L 123-19 relatif à la participation du public par voie électronique).

1.3.1.2 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 unique.

1.3.1.3 Evaluation environnementale :

Au regard de l'article L122-1 du code de l'environnement, elle est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

1.3.1.4 Etude d'impact :

Elle a pour but d'apprécier les incidences notables directes et indirectes du projet sur son environnement (et notamment la population et la santé humaine, la biodiversité, les éléments naturels, le climat, les biens matériels et le patrimoine), puis de définir, si nécessaire, les mesures propres à éviter, réduire ou compenser les effets néfastes. Son contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Une première étude d'impact a été déposée par la MEL en avril 2013, avant l'attribution de la concession d'aménagement à l'aménageur SEM ville renouvelée en janvier 2014.

Une seconde étude d'impact a été jointe au dépôt du permis d'aménager en décembre 2017, valant déclaration préalable des travaux de la voie verte en juillet 2022 par l'aménageur SEM ville renouvelée.

L'étude d'impact de janvier 2025 réalisée dans le cadre de cet enquête publique sera étudiée dans le détail dans le chapitre 1.4 de ce rapport.

1.3.2 Composition du dossier d'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique comprend :

- l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique conjointe ;
- l'avis délibéré de la MRAE ;
- le mémoire de réponse à l'avis de la MRAE ;
- la délibération de la MEL pour le lancement de la concertation en 2011 ;
- la délibération de la MEL pour le lancement de la concertation en 2012 ;
- la délibération de la MEL pour le lancement de la concertation en 2013 ;
- le dossier DUP (10 pièces) ;
- le dossier d'enquête parcellaire ;
- le plan parcellaire de la DUP ;
- l'étude d'impact complète (444 pages) ;

- Etude d'impact (10 annexes) ;
- le résumé non technique de l'étude d'impact (60 pages) ;
- les avis des PPA (Département du Nord, chambre d'agriculture, SCoT).

1.3.3 Les documents d'urbanisme :

- Le **SDAGE** a été 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.

Le projet de « La Lainière » est compatible avec l'ensemble des textes exposés supra.

1.3.4 La concertation :

1.3.4.1 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 » défend 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 évoquent 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.

1.3.4.2 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.

Dans son PV de synthèse, le commissaire enquêteur posera quelques questions au maître d'ouvrage sur les propositions formulées lors de ces deux concertations.

1.4 Caractéristiques et impacts du projet sur l'environnement

Ce chapitre prend en compte les remarques formulées par la MRAe lors de son dernier rapport (Avis délibéré n° MRAe 2025 – 8797) et les réponses du maître d'ouvrage (août 2025).

1.4.1 Caractéristiques des différents milieux

1.4.1.1 Le milieu physique :

Le site de La Lainière est rattaché à la région géographique du Ferrain, plateau doucement vallonné et caractérisée par quelques petites buttes dont les altitudes avoisinent les 60 m. Au niveau de la zone d'étude, le plateau est peu marqué, séparant la vallée de la Marque de celle de l'Espierre.

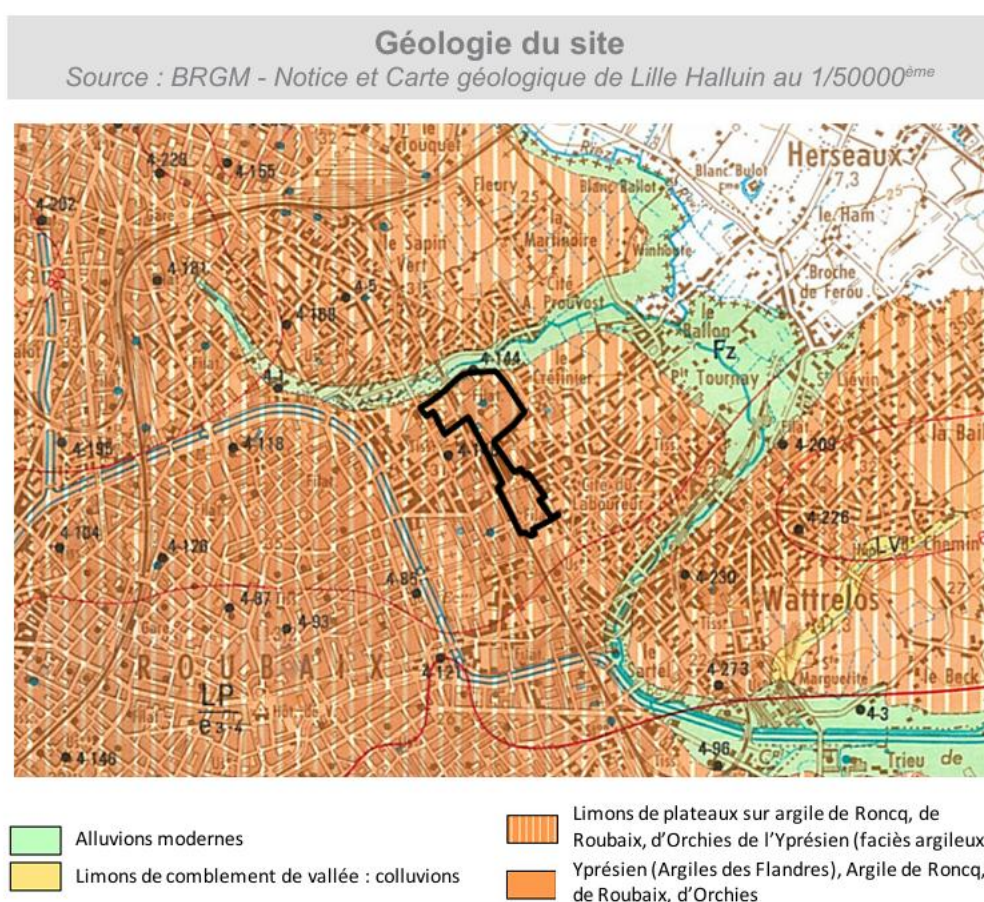
Les altitudes sont globalement comprises entre 25 et 30 m.

Dans l'ensemble, les terrains sont au niveau des voies actuelles.

Le **sous-sol** est constitué :

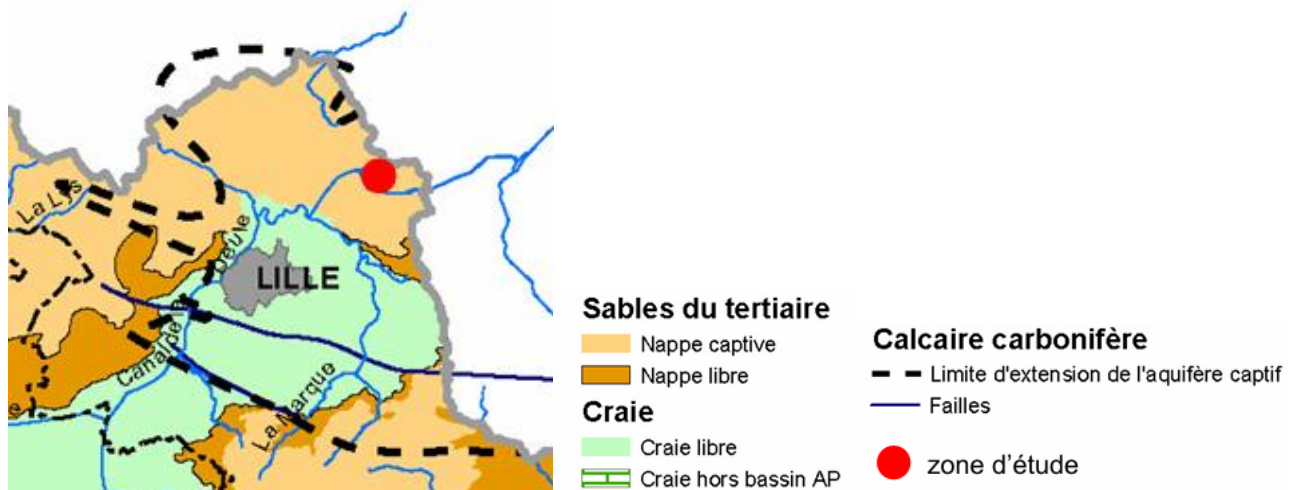
- de limons des plateaux qui recouvrent la quasi-totalité de la zone ;
- d'alluvions, qui s'observent au niveau du cours d'eau initial de l'Espierre ;
- d'argiles sableuses sur Roubaix.

Le tout repose sur un substratum crayeux (craie blanche du Sénonien).



3 nappes constituent les **eaux souterraines** passant sous le périmètre du site de la Lainière :

- la nappe de calcaire carbonifère, profonde, peu vulnérable aux pollutions, mais en mauvais état quantitatif car très exploitée, y compris pour l'alimentation en eau potable de la métropole ;
- la nappe de la craie, elle aussi fortement exploitée pour l'alimentation en eau potable ; elle est très vulnérable sur une grande partie de la région, mais pas sur le site d'étude où elle est recouverte par une formation d'argile.
- la nappe des sables d'Ostricourt, peu utilisée du fait de ses faibles capacités et de sa mauvaise qualité (pollution et présence de gypse).



Hydrogéologie du bassin Artois - Picardie

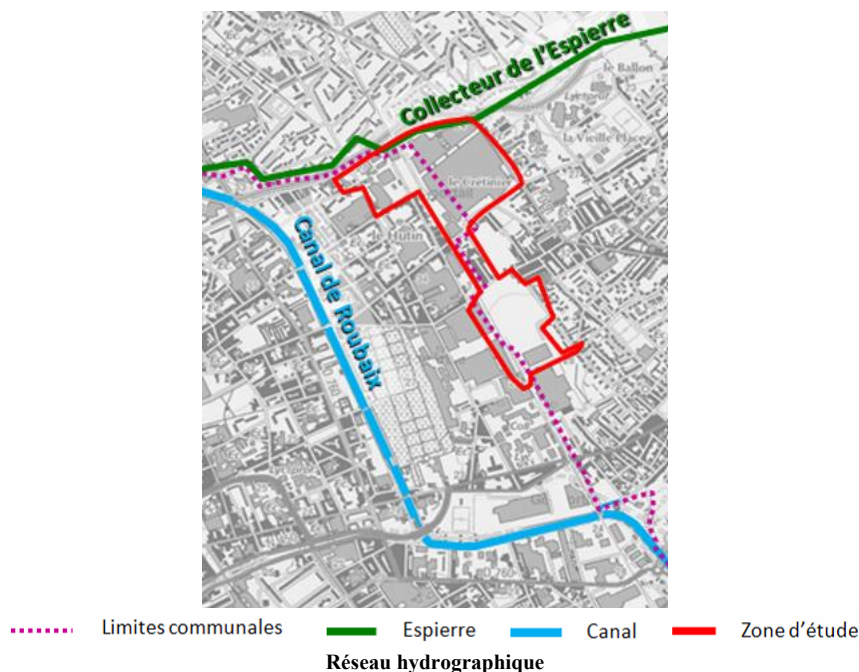
Le projet s'inscrit dans le bassin hydrographique de la Marque et de la Deûle.

La zone d'étude est fortement urbanisée, **les eaux superficielles** se concentrent dans l'Espierre et le canal de Roubaix.

Dans le secteur d'étude, l'Espierre a été transformé en égout.

Il collecte les eaux usées et aboutit à la station de Grimonpont.

Le canal de Roubaix est quant à lui en mauvais état physico-chimique et écologique.



Réseau hydrographique

L'autorité environnementale recommande :

- de préciser comment sont gérées **les eaux pluviales** pour des pluies de retour supérieure à 30 ans et les conséquences sur le milieu naturel ;
- de s'engager sur des dispositions afin de rendre opposables aux aménageurs la collecte et la réutilisation des eaux pluviales ;
- avec l'appui d'un hydrogéologue, de poursuivre la réflexion devant conduire à une gestion 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.

Le SEM ville renouvelée a répondu qu'un dossier loi sur l'eau (DLE) déclaratif concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées a fait l'objet d'un arrêté en date du 21 janvier 2019. Celui-ci portait sur une gestion des eaux pluviales pour une occurrence trentennale, sans infiltration au regard de la pollution présente.

Ainsi, en accord avec les prescriptions des services de la MEL, la gestion des eaux pluviales est faite par tamponnement et rejet sur le réseau public.

Les eaux sont ainsi collectées par le réseau d'assainissement séparatif mis en œuvre avec le projet de La Lainière.

Ce type de réseau, distinct du système unitaire traditionnel, permet de dissocier les eaux usées domestiques des eaux pluviales.

Ainsi, les eaux de pluie sont évacuées vers des exutoires spécifiques (infiltration, rejet maîtrisé vers le milieu naturel, ou traitement dédié si nécessaire), sans transiter par la station d'épuration.

Les exigences relatives à la collecte, la réutilisation et l'infiltration des eaux pluviales sont encadrées par des documents réglementaires opposables, dont le CPAUP et les fiches de lot, garantissant leur mise en œuvre par les aménageurs et les acquéreurs. L'ensemble de ces dispositions contribue à la gestion durable de la ressource en eau à l'échelle du projet, conformément aux objectifs de sobriété et de résilience portés par la planification.

1.4.1.2 Le paysage :

La zone d'étude présente un paysage marqué de l'âge d'or industriel des villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos, composé de bâtiments d'activités industrielles et d'îlots d'habitats majoritairement ouvriers.

Le site est constitué de 3 anciens sites industriels : La Lainière, au Nord-Est, Pennel et Flipo, au nord-ouest, et La Peignade Amédée, au Sud.

Il s'étend au sein d'un tissu urbain constitué d'ensembles d'habitations variés aux densités contrastées.

La zone centrale est habitée et permet de faire le lien entre les deux sites emblématiques du périmètre.

Devenues des friches industrielles depuis le début des années 2000, les usines emblématiques ont été en partie détruites à partir de 2009.

Dans ce paysage où s'imbrique habitat et activités, les espaces verts de proximité sont rares.

A l'ouest, Roubaix bénéficie du parc du Nouveau Monde et du parc de l'Union et le canal constitue une infrastructure verte.

A l'est, Wattrelos bénéficie d'un réseau d'espaces verts de proximité moins développé.

Seul, le parc du Lion situé à l'extrémité-est de la commune joue le rôle de poumon vert.

Les grandes emprises industrielles constituaient des coupures urbaines fortes entre les quartiers de Roubaix et de Wattrelos.

Les aménagements et constructions en cours permettent de tendre vers une nouvelle couture urbaine.

1.4.1.3 Le patrimoine historique et culturel :

La métropole lilloise possède un riche patrimoine architectural et urbain qui témoigne de l'histoire de la région au contact des cultures française et flamande, et de son passé industriel.

La zone de « La Lainière » prend place pour partie dans la ZPPAUP de Roubaix. Celle-ci impose un ensemble de prescriptions pour les interventions projetées, dans le but est maintenir l'identité architecturale et urbaine locale.

En dehors de la ZPPAUP, un périmètre de protection de 500 mètres autour d'un monument historique impacte la zone d'étude, celui de l'église Sainte-Thérèse.

Dans ces périmètres de protections, les projets sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

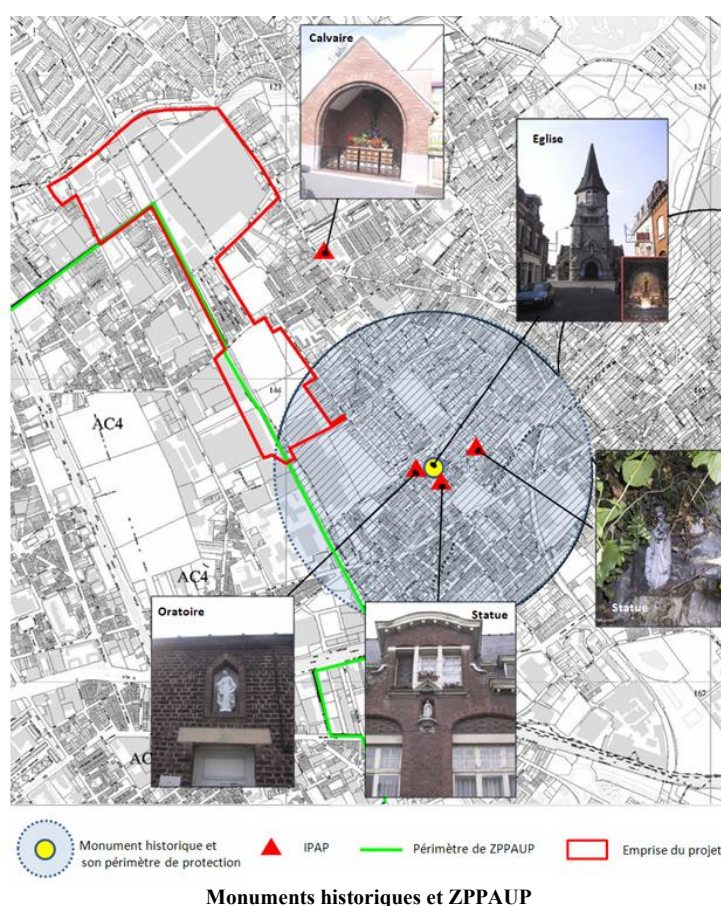
En dehors de ces bâtiments classés et inscrits, de nombreux bâtiments remarquables participent à l'identité architecturale du site.

4 bâtiments ont été préservés des démolitions sur le site :

- le bâtiment central de La Lainière occupé par la société Iron Mountain ;
- le bâtiment dit des « Grands bureaux » de la Lainière (1910), premier édifice de La Lainière dont le rez-de-chaussée est actuellement occupé par les sociétés Perfetto et « Mes tenues Perso » ;
- les « Magasins B » du Peignage Amédée, situés hors du périmètre de l'opération, sont réhabilités en lofts par un opérateur privé ;
- les anciens bureaux du Peignage Amédée qui sont à réhabiliter en sortie privée ;

Enfin, plusieurs découvertes attestent que le territoire de Tourcoing et Roubaix était occupé dès les périodes gauloises et gallo-romaines.

L'ensemble de la zone d'étude est donc susceptible de renfermer des vestiges archéologiques, cependant rien n'a été découvert à ce stade de l'opération d'aménagement.



1.4.1.4 Le milieu naturel :

L'enjeu majeur du site repose sur la **présence du Faucon pèlerin et sa nidification exceptionnelle** sur le bâtiment central privé (des nichoirs y ont été mis en place à son intention). Cette espèce est réglementairement protégée (arrêté d'octobre 2009 protégeant une part importante des espèces d'oiseaux).

Ce même arrêté concerne, depuis 2012, **25 autres espèces sur le site**, dont certaines très communes en région.

Les fourrés et friches (mais aussi les haies ornementales et espaces verts urbains) sont occupés par ces espèces d'oiseaux.

Ces espèces sont également à prendre en considération dans le projet, notamment en termes d'aménagement des espaces verts.

Deux espèces de papillons de jour également déterminantes ZNIEFF, exploitant les abords de voie ferrée au Nord du site ont été observées. La présence de ces espèces qui sans être exceptionnelles présentent un intérêt relatif, témoigne du rôle d'axe de dispersion privilégié pour la faune de cette ancienne voie ferrée.

Les autres espaces du site n'ont pas mis en évidence d'intérêt particulier.

La prairie notamment ne présente pas de richesses particulières pour les insectes.

Concernant les amphibiens, l'absence de zones humides permettant la reproduction sur le site et même à proximité ne permet pas une présence de ce groupe faunistique, et cantonne le site à un secteur de transit potentiel probablement très ponctuel par son enclavement important et les voies de circulation qui le délimitent.

Cependant la création de bassins a permis le développement des odonates.

Le maillage urbain est peu favorable au transit d'espèces de mammifères.

Les chiroptères, et essentiellement les espèces anthropophiles (présentant une affinité pour les milieux artificialisés par l'Homme, notamment au niveau des éclairages nocturnes) sont le groupe mammalogique le plus "intéressant" en milieu urbain. Il faut toutefois rappeler que seul un petit nombre d'espèces de chauves-souris est réellement apte à coloniser les milieux urbains. Les milieux "naturels" sont par ailleurs d'une faible qualité et les bâtiments trop ouverts pour pouvoir accueillir des colonies de ce groupe d'espèces.

Comme pour les autres groupes faunistiques, c'est essentiellement l'ancienne voie ferrée qui peut attirer le plus les mammifères (chiroptères, rongeurs, voire mustélidés, renard...).

Concernant **la flore**, une espèce d'intérêt patrimonial et protégée a été observée jusqu'en 2015. Il s'agit de **l'Ophrys abeille** – *Ophrys apifera* (protégée régionalement) dont une dizaine de pieds avaient été identifiés sur un talus prairial régulièrement fauché, près du site des " Restos du Cœur ".

Elle n'est plus présente à proximité. Bien que la SEM Ville Renouvelée ait entrepris toutes les démarches pour respecter les mesures de l'arrêté préfectoral du 13 août 2018 dans lequel la DDTM a autorisé la SEM Ville Renouvelée à déroger à la protection de l'espèce d'Orchidées *Ophrys Abeille*, la station d'accueil, sur laquelle ont été transplantées les Orchidées *Ophrys Abeille*, a été démolie par l'entreprise Eurovia et son sous-traitant Urban VRD au cours du chantier d'aménagement des espaces publics.

Ceux-ci ont été déclarés responsable de la situation.

La SEM Ville renouvelée a proposé des mesures alternatives pour la réimplantation de l'*Ophrys Abeille*. 6 espèces considérées comme patrimoniales sont également connues sur le site mais la moitié sont issues de plantations ou semis.

Deux sont spontanées (Tabouret des champs et Gaillet de Paris).

Une, le Potamot nageant a pu être introduit lors des plantations d'hélophytes.

Aucune autre espèce ne présente d'intérêt patrimonial, les espaces de friches et de prairies n'ont pas montré de grande diversité floristique.

Les autres groupes faunistiques n'imposent pas de contraintes "réglementaires" dans l'aménagement du site d'étude.

Signalons toutefois la présence de 2012 à 2015 d'une espèce patrimoniale d'odonate, déterminante de ZNIEFF en région Nord – Pas de Calais), ***Sympecma fusca* (le Leste brun)**. En 2023, 9 espèces d'odonates ont pu être recensées sur le site. Parmi ces espèces, aucune ne présente d'intérêt patrimonial.

Concernant les **habitats « naturels »** l'essentiel de la zone d'étude est occupé par des espaces bâtis et des espaces "naturels" très marqués par l'anthropisation (friches et fourrés sur voie ferrée, friches industrielles, zones engazonnées...).

Ces espaces, dans le contexte urbain, représentent un relatif enjeu écologique, non pas pour leur qualité intrinsèque, il s'agit d'habitats très répandus et dans un état de conservation non optimal, mais par leur place dans le secteur d'étude.

Il s'agit en effet des espaces les plus végétalisés sur la zone d'étude.

D'avantage que les habitats en tant que tels, la fonctionnalité écologique du site sera conservée par la conversion de l'ancienne voie ferrée en une liaison douce et des aménagements écopaysagers favorables à la dispersion de la faune et la flore.

Plusieurs espèces végétales invasives ont été recensées, notamment la Renouée du Japon, elles ont été confinées sous géomembrane avant les travaux d'espace public.

D'un point de vue fonctionnel, le secteur d'étude ne s'inscrit pas comme un cœur de biodiversité, ni n'est repéré comme un maillon d'importance régionale.

La **voie ferrée transformée en voie verte** et ses abords boisés constituent toutefois un maillon de la trame locale et la présence de quelques espèces d'insectes peu courants en milieu urbain en est un indicateur.

Ce maillon peut notamment permettre de favoriser les échanges avec le canal de Roubaix, le parc de l'Union, le corridor de la voie ferrée... identifiés par la collectivité comme des éléments de la trame verte communautaire.

1.4.1.5 Le milieu socio-économique :

Les villes de Roubaix et Wattrelos, ont été très fortement marquées par l'industrialisation textile.

Cela se traduit sur le plan urbain par une **imbrication marquée de l'habitat et des activités** et sur le plan économique par de nombreuses suppressions d'emplois.

Concernant la **population**, les deux communes sur lesquelles se situe la zone d'étude, à savoir Roubaix et Wattrelos, comptaient à elles deux au recensement de 2021, une population de 139 728 habitants, soit 11.7 % de la population de la MEL.

Les communes du territoire Roubaisien ont gagné 0.5% de leur population entre 2009 et 2021. En 2019, les habitants de la commune de Roubaix, du territoire roubaisien et de la Métropole Européenne de Lille ont sensiblement le même profil d'âge.

Il s'agit principalement de personnes ayant entre 45 et 65 ans (21% pour Roubaix, 23% pour le Territoire roubaisien et pour la MEL).

S'ensuivent ensuite, avec une certaine équivalence, les personnes âgées de 0 à 14 ans, de 30 à 44 ans et de 20 à 29 ans (autour des 13% à 22%).

Cependant, entre 2014 et 2020, un vieillissement de la population peut être observé.

Dans le **domaine économique**, le taux d'emploi de la commune du territoire Roubaisien a augmenté de 1% de 2014 à 2020 pour atteindre les 55% en 2020.

Ce taux est légèrement plus élevé que celui de Roubaix (43%) et plus faible que celui de la MEL (60%).

Le territoire de roubaisien suit donc la tendance du reste de ces territoires.

Sur le territoire roubaisien, différentes catégories socio-professionnelles sont représentées et cela de manière plus ou moins équivalente.

En 2020, le revenu médian disponible par unité de consommation était compris entre 11 430 et 21 449 sur le site d'étude.

Ces revenus médians disponible par unité de consommation sont donc globalement similaires à ceux du reste de la commune, qui sont généralement compris autour de 14 520, ce qui est cohérent avec la répartition des différentes catégories socio-professionnelles.

Le logement sur le territoire roubaisien comptait en 2022 un total de 104 566 logements avec 44% de collectif et 56% d'individuel et 89.5% de résidences principales.

Leur nombre est en augmentation de 0.8% depuis 2015.

Au sein du parc privé, le parc en propriété occupante représente 52.6% des résidences principales sur Roubaix et 83.8 % sur Wattrelos contre 63.3 % dans la MEL et 68.8% sur le territoire Roubaisien.

La part des logements potentiellement indignes (médiocre et passable) est beaucoup plus élevée que dans la MEL (59 % sur Roubaix et 43 % sur Wattrelos contre 32 %).

Le commerce est une des activités importantes de la ville de Roubaix (17% de l'emploi roubaisien).

Les commerces se concentrent principalement dans le centre-ville et à l'est de la commune.

On notera la présence de nombreux magasins d'usines dont les deux principaux sont localisés sur le long des Grands Boulevards.

Sur Wattrelos, le commerce est une activité très importante qui représente 29 % de l'emploi de la commune. 9 pôles commerciaux principaux peuvent être dénombrés dont le pôle commercial du quartier Crétinier aux abords du site.

Le secteur de projet s'inscrit dans un environnement économique dense constitué de plusieurs parcs d'activités économiques anciens et récents.

Composé, à l'origine, de friches industrielles, le secteur de projet s'inscrit dans la politique de requalification de la MEL, dite la politique de Ville Renouvelée, et est intégré dans le programme des « 1 000 hectares économiques ».

Il s'agit d'une volonté de constituer une nouvelle offre foncière économique via la reconquête de certaines friches.

C'est aujourd'hui un des sites les plus importants et les plus emblématiques de cette politique économique mais également de recyclage foncier

En ce qui concerne **les équipements**, les villes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos comptent de nombreux équipements communaux ou intercommunaux : écoles, collèges, accueil de la petite enfance, équipements sportifs et culturels, équipements administratifs, à la hauteur de leur nombre d'habitants.

Si les équipements administratifs sont regroupés dans les centres villes, les écoles et équipements sportifs sont mieux répartis sur les territoires.

1.4.1.6 L'accessibilité :

Pour les **infrastructures routières**, l'agglomération lilloise, dans laquelle s'inscrivent entre autres les villes de Roubaix et Wattrelos, a la caractéristique de disposer d'un maillage routier dense, s'appuyant sur 4 grandes autoroutes (A1, A22, A25, A27) et sur un système de rocades parmi lesquelles : la M656, ou Voie Rapide Urbaine (VRU), reliant directement (par le nord) Lille à Roubaix et Wattrelos (via le boulevard de la Laine) mais aussi au réseau autoroutier (A1, A22, A25).

La zone d'étude a la particularité d'être directement desservie par le boulevard de la Laine qui prolonge la VRU.

Ainsi, elle dispose depuis cette rocade à 2 x 2 voies, en connexion directe avec le réseau autoroutier, d'une très bonne accessibilité pour les voitures particulières et les poids lourds. Aux abords du site, les données du boulevard de la laine recensent un trafic journalier de l'ordre de 25 1505 véhicules/jour dont près de 3.4 % de poids lourds.

Les trafics observés sur les autres axes de desserte de la zone d'étude sont supérieurs à 4000 véhicules par jour (deux sens confondus).

Pour les **transports en commun**, le site est bien desservi.

La ville de Roubaix dispose d'un réseau de bus urbains ; une ligne de bus à haut niveau de service (liane 3), ainsi que les lignes de métro et de tramway.

La commune de Wattrelos, quant à elle, est uniquement desservie par le bus urbain.

La gare SNCF de Roubaix, desservie par le réseau de bus urbains, offre un peu plus d'une quinzaine de liaisons par sens et par jour avec Lille.

Le SDIT adopté en 2020 par la MEL viendra renforcer l'attractivité et la desserte des villes de Roubaix et de Wattlelos par la mise en place de nouvelles lignes de transports en commun (tramway, bus) à moyen et long terme.

L'une des particularités de la zone d'étude tient à la présence du canal de Roubaix, propice aux **déplacements doux**.

Des aménagements ont été réalisés pour faciliter les liaisons le long du canal, permettant de longer les quais.

L'autre particularité réside en la présence de la voie ferrée désaffectée transformée en voie verte.

En dehors des aménagements le long du canal, les itinéraires de circulation douce dans ce territoire très urbanisé sont rares.

Les itinéraires destinés aux cyclistes sur la zone d'étude sont des bandes cyclables, larges d'environ 1,20 m et mises en place sur le long du boulevard de la Laine, du boulevard de Metz et du boulevard Gambetta.

1.4.1.7 Les pollutions et nuisances :

La zone d'étude est touchée par :

- le **mauvais état chimique de la nappe de la craie**, qui est pourtant la principale source d'alimentation en eau potable de l'agglomération ;
- le **mauvais état physico-chimique du canal de Roubaix et de l'Espierre**, seuls cours d'eau du bassin Scarpe-Escaut à présenter une baisse de la qualité par rapport à 2007 ;
- une qualité de l'air en rapport avec l'intensité de la circulation, dont les concentrations en polluants, en dehors des particules fines, sont en deçà des valeurs réglementaires pour l'année 2011 ;
- une **pollution des sols généralisée** à l'ensemble du site ;
- un secteur soumis aux **nuisances sonores routières** ;
- une canalisation de transport de gaz haute pression au sud du site.

Par ailleurs, les eaux usées du secteur sont traitées par la station d'épuration de Wattlelos Grimonpont, mise en service en 2003.

Les déchets sur le territoire métropolitain sont soit ramassés à domicile (tri sélectif et déchets ménagers), soit à déposer en déchetterie.

L'autorité environnementale recommande :

- de préciser les dispositions prévues pour s'assurer de la pérennité des mesures de **gestion des sols pollués** sur le long terme ;
- de compléter l'étude d'impact par un programme de surveillance environnementale permettant de vérifier que les usagers ne seront pas exposés à des concentrations de polluants susceptibles de présenter un risque pour leur santé, que ce soit dans l'air ambiant, dans les jardins (cultures) et les espaces récréatifs, ou dans les réseaux d'eau potable.
- 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.

La SEM Ville Renouvelée a répondu qu'il avait réalisé, sur l'ensemble des sites concernés, les études réglementaires suivantes :

- une **EQRS** a été systématiquement conduite ; elle permet de s'assurer que les expositions des futurs usagers (résidents, enfants, jardiniers, promeneurs, etc.) resteront

inférieures aux valeurs de référence sanitaires, en fonction des usages projetés ; cette compatibilité est **explicitement mentionnée dans les actes de vente**, ce qui constitue un engagement formel de notre part ;

- lorsqu'une EQRS a identifié des risques résiduels nécessitant des mesures de gestion, un **plan de gestion** a été établi ; celui-ci prévoit la mise en œuvre de prescriptions techniques adaptées, telles que la réalisation de vides sanitaires, la mise en place de terres de substitution, ou encore des restrictions d'usage spécifiques ; ces plans de gestion sont mentionnés dans les promesses de vente, ce qui leur confère un caractère prescriptif et opposable aux futurs preneurs.

En complément, des travaux de traitement des zones sources ont été menés sur plusieurs emprises :

- sur les sites Pennel et Flipo, des opérations de traitement de la source de pollution ont été réalisées par la société REMSOL ;
- sur le site Peignage Amédée Prouvost, la zone source a été purgée et une barrière réactive a été installée afin de traiter la nappe phréatique contaminée aux composés organohalogénés volatils (COHV) ; cet ouvrage passif constitue une mesure de gestion pérenne.

La **qualité de l'air** est moyenne en bordure du boulevard de la Laine et médiocre au niveau du boulevard de la liberté.

Aucun autre dépassement n'est envisagé sur l'ensemble des points de fond, plus caractéristiques de l'exposition chronique de la population.

Des **nuisances sonores** (zones à plus de 65 dB(A) de jour et plus de 60 dB(A) la nuit) sont identifiées et se concentrent en bordure des principaux axes : boulevard de la Liberté, rue du Hutin, rue de Constantine, rue d'Oran, rue d'Alger, rue de Cartigny, rue des Patriotes.

Dès que l'on se retrouve un peu plus à l'écart de ces axes, les niveaux sonores sont bien en deçà de ces limites et on se retrouve en zone d'ambiance modérée.

1.4.1.8 Les risques technologiques :

L'autorité environnementale recommande :

- de présenter les aménagements prévus au droit des servitudes associées à la canalisation de gaz ;
- de reprendre dans le détail les servitudes et contraintes associées à la canalisation de gaz (en annexant les documents associés) et de justifier que le projet prend en compte l'ensemble de ces contraintes.

La servitude I3 relative au transport de gaz naturel est positionnée à l'extrémité sud-est du périmètre de la concession d'aménagement sur une emprise foncière (BE 191, rue du Chemin de Fer à Roubaix).

Plusieurs contraintes et points réglementaires liés à cette infrastructure sont à respecter :

- la canalisation est protégée par une bande de servitude (de 8 mètres de large : 2 m à droite et 6 m à gauche) dans le sens Willems vers Wattrelos ;
- dans cette bande de servitude, toute construction est interdite (sauf les murets de moins de 0,40 m), ainsi que la plantation d'arbres de plus de 2,70 m et/ou dont les racines descendent à plus de 0,60 m ; de plus, dans la bande de servitude, le profil du terrain doit être respecté et il doit toujours rester une hauteur minimum de 1.00 m au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation ;
- il n'y a pas de fondation à moins de 10 mètres de la canalisation (bord de fouille).

Sur l'ensemble de l'emprise de la servitude, l'aménageur n'a prévu aucun aménagement.

1.4.2 Impacts du projet sur l'environnement et mesures pour « éviter, réduire et compenser » (ERC) leurs effets :

Suite aux recommandations de la MRAe (Avis délibéré n° MRAe 2025 – 8797), le maître d'ouvrage a produit des mesures « ERC » détaillées infra.

Un mémoire de réponse à l'avis n° 2025-8797 de la MRAe Hauts-de-France a été diffusé en date du 24 juin 2025.

1.4.2.1 Précisions demandées par la MRAe :

L'autorité environnementale recommande de **compléter l'étude d'impact par un volet spécifique à la voie verte** permettant :

- d'identifier les enjeux en présence ;
- de qualifier les impacts bruts et les impacts résiduels après mise en œuvre de la séquence d'évitement, de réduction et de compensation ;
- de proposer un programme de suivi pendant la phase travaux puis exploitation pour contrôler l'efficacité des mesures retenues ;
- de proposer un plan d'action à mettre en œuvre si le programme de suivi ne permet pas d'atteindre les objectifs définis.

La SEM Ville Renouvelée répond que l'ancienne voie ferrée de la Lainière traverse le site du Nord au Sud et constitue un axe fondamental pour assurer la desserte en mode doux et la préservation de la biodiversité de la Lainière.

Il s'agit du principal espace préservé dans un projet qui s'attache à développer un parc d'activités.

Les enjeux environnementaux identifiés à l'échelle de ce secteur sont les suivants :

- la **continuité écologique** entre le nord et le sud du site, dans un environnement urbain fragmenté ; en effet en tant que corridor écologique, elle favorise les échanges biologiques ; sa conception prend en compte le maintien d'un espace refuge pour la biodiversité, l'ajout de plantations complémentaires et l'application d'une gestion différenciée ; ces mesures permettent de préserver son rôle écologique, malgré la présence ponctuelle de placettes qui interrompent localement la continuité végétale ; il est à noter que cette voie est déjà traversée par des infrastructures routières, ce qui lui confère un fonctionnement en « pas japonais » plutôt qu'une continuité linéaire stricte ;
- la **présence avérée d'espèces protégées**, notamment le hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), a été détecté dans le cadre des mises à jour de l'inventaire faune-flore en 2023 ; ainsi, pour le hérisson d'Europe, la voie verte constitue une partie de son habitat, jouant un rôle dans ses déplacements et ses besoins écologiques ;
- la **qualité des habitats** spontanés en friche, présentant un intérêt pour les insectes pollinisateurs, les oiseaux des milieux ouverts et les petits mammifères ; ainsi, pour de nombreuses espèces d'oiseaux typiques des milieux de type parc et jardin (comme le verdier d'Europe, le chardonneret élégant, le troglodyte mignon, le rouge-gorge familier ou encore les mésanges), la voie verte représente un habitat partiel, utilisé pour la nidification ou l'alimentation.
- le **maintien de la trame noire**, rendu possible par l'absence d'éclairage public le long de la voie ;
- la **capacité du sol à infiltrer** naturellement les eaux pluviales, contribuant à la résilience écologique du site.

Historiquement, cet axe a été occupé de manière transitoire et partiellement par les riverains pour un usage de jardins d'agrément et a fait l'objet de nombreux détournements d'usage (décharge notamment) qui ont été jugulés au démarrage de l'opération par la mise en place de clôtures provisoires limitant ainsi l'accès.

La conception du projet de la voie verte a été menée de manière à permettre aux riverains d'acquérir un foncier pour continuer à jouir d'un jardin d'agrément tout en développant un projet qui mêle circulation douce et préservation de la biodiversité.

Cet axe a été identifié comme central au travers de l'arrêté portant dérogation au titre de l'article L-411-2 CE en date du 13 août 2018, qui fixe un certain nombre de mesures à prendre au regard des enjeux identifiés ainsi que dans le dossier de demande de dérogation au titre de l'article L-411-2 CE en date de juin 2025 qui a été déposé à la suite de la découverte de nouvelles espèces protégées dont le hérisson d'Europe qui semble y trouver sa place (le dossier est en cours d'instruction par le CSRPN).

L'aménagement initial comprend les principes suivants :

- défrichage sommaire ;
- conservation de la végétation et des rails ;
- réalisation d'une promenade de 3,50 m.

Le projet n'a cessé d'évoluer au fur et à mesure des discussions avec les riverains, les bureaux d'étude, les techniciens et élus des villes afin d'aboutir à un projet ayant fait consensus, à savoir :

- une continuité de la promenade de 3 m de large ;
- la réalisation d'un chemin en sable stabilisé avec incorporation de morceaux de briques concassées récupérées ;
- la conservation des rails dans l'espace public ;
- la conservation de la végétation en l'éclaircissant ponctuellement pour favoriser le développement des arbres et arbustes ;
- le maintien d'un espace de corridor écologique avec mise en place des grumes des peupliers abattus en raison de leur état sanitaire dégradé ;
- l'absence d'éclairage public pour valoriser la trame noire ;
- l'infiltration des eaux de pluie (porté à connaissance en cours d'instruction) pour mettre en valeur cette ressource et faire en sorte qu'elle revienne à son milieu naturel, sans passer par la station d'épuration de Grimonpont Wattrelos ;
- la réalisation d'abris à insectes avec les débris des végétaux ;
- la mise en place d'une signalétique réglementaire et informative ;
- la constitution d'une bande arbustive dense et sécuritaire (1 à 2 m de large), permettant de mettre à distance les promeneurs des riverains ;
- la cession aux riverains du solde des terrains : ce qui représente entre 2,5 et 4 m de profondeur de jardin supplémentaire ;
- l'installation de murs en béton de 2 m 50 en fond de parcelles des riverains (des propositions avaient été faites pour des clôtures ajourées en bois mais en raison du passif (détournements d'usage),
- les élus des villes ont accepté la mise en œuvre de clôtures en béton demandée par les riverains) ;
- l'installation de potelets aux entrées de la voie pour limiter l'accès aux véhicules motorisés ;
- la réalisation de fresques murales sur la face donnant sur la voie verte des clôtures en béton ;
- la mise en œuvre de murs en gabion constitués de matériaux de récupération (bois, briques, concassés, tuiles, ...)

D'autres hypothèses ont été évoquées, comme la mise en place de passage à faune sous les clôtures en béton, mais elles ont été refusées par les élus des villes.

Par ailleurs, cette voie verte est entrecoupée par des rues publiques telles que la rue d'Oran et la rue de Cartigny à Roubaix, rues en dehors du périmètre de la concession d'aménagement, ainsi que par des placettes publiques qui font office de « rotules » avec le tissu urbain habité existant et qui proposent des espaces dégagés pour la détente des usagers (aires de jeux, mobilier urbain, ...).

Un suivi écologique des mesures prises sera fait conformément à la mesure d'accompagnement 8 de l'arrêté portant dérogation à la préservation de certaines espèces.

En outre, un plan d'actions et des mesures additionnelles seront proposés à la DDTM et au CSRPN dans le cas où le suivi écologique révèle des situations où l'objectif n'aurait pas été atteint.

En ce qui concerne la consommation en eau potable, des prescriptions seront indiquées dans le CRAUP pour la réduction de l'utilisation de l'eau potable.

Ces règles concerneront notamment la plantation d'espèces endémiques ayant un faible besoin en arrosage ; le respect de la réglementation relative à la prévention des pollutions ; le suivi des consommations de chantier et l'obligation à la sensibilisation du personnel.

1.4.2.2 Mesures (ERC) sur les milieux naturels :

L'autorité environnementale recommande :

- de détailler l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues dans le cadre de l'étude d'impact, en identifiant celles relevant de dérogations à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ;
- de faire un bilan du suivi de ces mesures ;
- de proposer des mesures additionnelles pour les situations où l'objectif n'aurait pas été atteint (Ophrys abeille par exemple) et de proposer une évolution du programme de suivi des mesures le cas échéant.

Le maître d'ouvrage apporte les réponses suivantes :

➤ Mesures de réduction :

- pour conforter le corridor écologique que constitue l'ancienne voie ferrée, une sélection et une conservation d'arbres et d'essences existantes seront priorisées car propices à la biodiversité ;
- un balisage de la station d'Ophrys abeille est établi lors de la période de floraison et avant commencement des travaux ;
- les abattages d'arbres et de haies, ainsi que les débroussaillages sont réalisés entre septembre et février pour éviter d'impacter la période de reproduction des oiseaux ;
- aménagement de clôtures laissant passer la petite faune ;
- déplacement d'espèces animales protégées (ex : hérisson d'Europe) vers des espaces préservés.

➤ Mesures de compensation :

- aménagement d'espaces verts intégrant la création d'habitats propices à la biodiversité : réseau de bandes boisées multi strates formant un corridor écologique le long de la voie ferrée et réparties sur le site ; réseau de bandes enherbées réparties sur

- le site intégrant une station destinée au développement de l'Orphrys abeille ; construction de bassins et noues associés aux bandes boisées et enherbées ;
- aménagement écologique des noues et bassins : ils devront favoriser la biodiversité avec des pentes douces (environ 33 %), avec des replats, avec des profondeurs et des géométries variées ; les eaux de ruissellement seront prétraitées ;
 - confection et intégration de refuges et 40 nichoirs adaptés aux différentes espèces dans les espaces verts ; les nichoirs seront installés à différentes hauteurs et régulièrement entretenus ;
 - les plantations et semis seront composés d'espèces locales, indigènes et adaptés aux conditions climatiques locales ; ils seront choisis parmi les espèces ligneuses, amphibies, hygrophiles et herbacées sélectionnées dans le dossier de demande de dérogation ;
 - une gestion différenciée des espaces verts est mise en place selon un plan de gestion spécifique : adaptation des fréquences de tonte selon les espaces concernés : publics ou prairiaux destinés à la biodiversité ; taille douce des arbres et arbustes permettant leur vieillissement et leur structuration naturelle ; interdiction des produits phytosanitaires ; communication pour développer la gestion différenciée sur les espaces privés ;
 - limitation des risques de pollution en phase travaux : récupération des déchets et traitement par des filières adaptées ; éviter les pollutions accidentelles (stockage des produits polluants dans des bacs de rétention, entretien et ravitaillement des engins sur aires étanches) ; récupération des résidus de végétaux exotiques envahissants et des terres contaminées par ces espèces pour traitement évitant toute dissémination ;
 - maîtrise et limitation des risques de dispersion et d'introduction de végétaux exotiques envahissants durant les travaux, avec notamment le nettoyage des engins à l'entrée du chantier ;
 - limitation des nuisances lumineuses durant les travaux et en phase d'exploitation, pour limiter la perturbation nocturne de la faune : notamment avec l'orientation de l'éclairage vers le sol ;
 - suivi écologique du chantier par un écologue qui prend des mesures en faveur des espèces et des habitats ;
 - suivi écologique des mesures prises mises en place vis-à-vis de l'état de conservation des espèces protégées, réalisé tous les 5 ans selon un protocole établi ;
 - transplantation de l'Orphrys abeille sur un espace prairial dédié, afin de créer une nouvelle station.

1.5 Nature et caractéristique du projet :

1.5.1 Situation géographique et administrative du lieu du projet

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

L'aire d'étude

Vue aérienne du site de La Lainière (2017), 3 ans après le démarrage de la concession d'aménagement



Le site d'étude

Source : Programme Fonctionnel Détaillé, janvier 2012



1.5.2 Un projet de quartier d'activités du « XXIème siècle »

Les objectifs du projet portés par la MEL en partenariat avec les villes de Roubaix et Wattrelos, consistent à :

- redonner une nouvelle identité à ce secteur dégradé en requalifiant les friches de la Lainière, Pennel et Flipo, et du Peignage Amédée ;
- étoffer l'offre foncière économique du territoire roubaisien, très insuffisante par rapport aux besoins identifiés et à la fragilité du bassin d'emplois ;
- constituer une offre foncière urbaine complémentaire à celle de l'Union, en accueillant des activités de petites et moyennes productions ;
- produire de la qualité urbaine et environnementale, en prenant le développement durable comme fil conducteur du projet ; plus précisément, le site « Lainière - Peignage Amédée - Pennel et Flipo » constitue aujourd'hui un site pilote pour accueillir un « parc d'activités du 21ème siècle » :
 - porteur d'emplois en lien avec le bassin d'emploi local ;
 - intégré à son environnement urbain ;
 - porteur de mixité fonctionnelle ;
 - exemplaire sur le plan environnemental.

1.5.3 Le paysage et les espaces publics

Au regard des charges qui pèsent sur les municipalités, aucun espace public majeur ne sera mis en place sur le site.

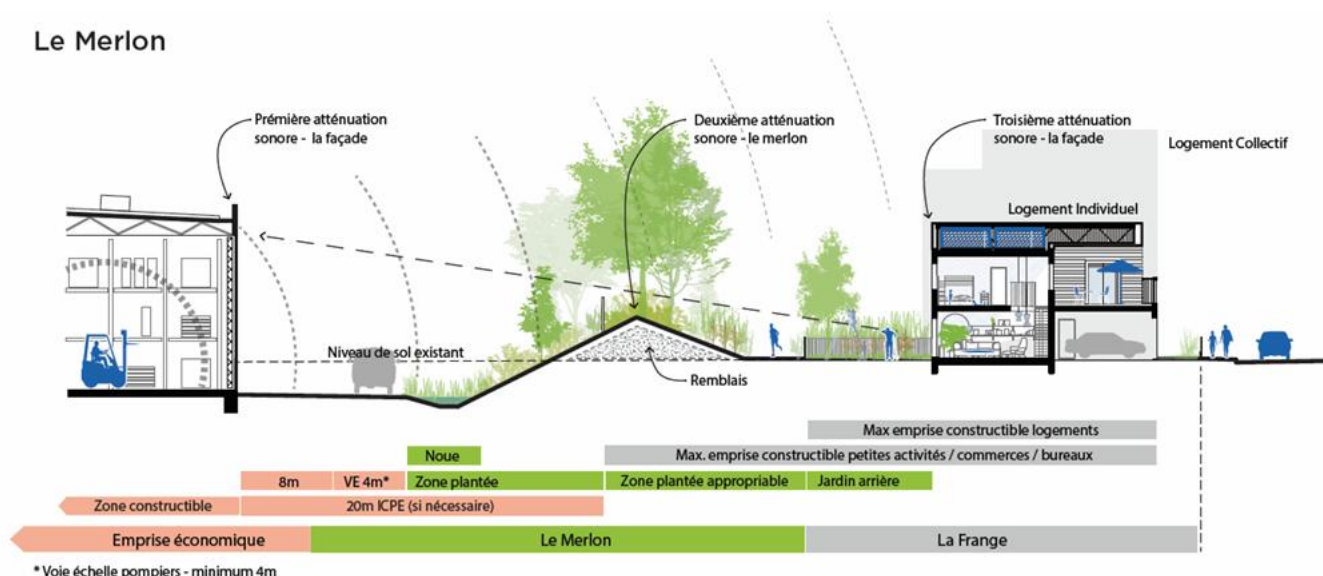
La réflexion sur les espaces publics est ciblée sur la qualité de la trame viaire proposée, qui sera arborée, et notamment des liens Est-Ouest, ainsi que sur la qualité des interfaces avec le bâti neuf ou réhabilité.

La mutation de l'ancienne voie ferrée Halluin / Somain en une voie verte constituera l'armature et le point de départ de la trame verte du quartier.

Cet axe structurant, nord-sud, sera connecté aux aménagements existants ou futurs.

Afin de créer une coupure visuelle, de limiter l'impact du bruit..., des « espaces tampons » (merlons plantés...) sont réalisés entre les bâtiments d'activités économiques et les logements.

Le Merlon



1.5.4 La stratégie de réhabilitation

Le site Lainière-Pennel et Flipo-Peignage Amédée exprime sa singularité par la présence de bâtiments industriels emblématiques.

Ces bâtiments à l'architecture remarquable, typique du patrimoine industriel de la fin du XIXème siècle – début XXème siècle, constituent des repères paysagers et historiques qui forgent l'identité du site.

La stratégie de réhabilitation prévoit que :

- les bâtiments existants, en activité et présents dans le périmètre de concession, seront maintenus ;
- le bâtiment des grands bureaux de la Lainière fera l'objet, sur ses deux étages, d'une réhabilitation en sortie privée ;
- le bâtiment magasin B du Peignage Amédée est voué à une transformation en loft par un privé ;

- la démolition de la partie la plus dégradée du bâtiment magasin A a été réalisée pour permettre une réhabilitation des anciens bureaux du Peignage Amédée en sortie privée.

Par ailleurs, l'ancienne voie ferrée a été maintenue et sera requalifiée en une voie dédiée au modes doux avec préservation des rails et de la végétation présente in-situ.

Cet axe renforcera la trame verte du quartier et assurera les liaisons Nord/Sud entre l'ancienne friche de la Lainière et celle du Peignage Amédée.

La voie verte aura également un intérêt car elle permet la création d'une zone refuge pour la biodiversité

1.5.5 Les évolutions récentes du projet

L'enjeu du projet repose dans la cohabitation entre l'activité, le logement et les aménités urbaines.

Aussi, afin de créer une coupure visuelle et de limiter l'impact du bruit (conformément aux recommandations de l'étude bruit), des « espaces tampons » (merlons plantés...) sont prévus entre les bâtiments d'activités économiques et les logements.

Les logements s'implanteront dans des rues les plus urbaines (rue de Constantine, rue de Cartigny) alors les activités économiques auront un adressage économique notamment avec la desserte d'une nouvelle voie des activités qui traverse en liaison Nord-Sud le site.

Le site accueillera des PME-PMI, des activités de petites et moyennes productions, des activités industrielles, artisanales, du commerce de gros, du tertiaire, mais aussi des logements, avec l'ambition de développer l'économie et l'emploi local.

Pour ce qui est des produits immobiliers résidentiels, le but est la réalisation d'une gamme de logements complète, pour créer un parcours résidentiel répondant à la mixité sociale et générationnelle.

La localisation et la programmation de logements doivent permettre de générer des interfaces positives avec le tissu existant.

L'étude de capacité tenant compte des contraintes de programme et réglementaires conduit à la réalisation d'un programme global d'environ 130 000 m² de surface de plancher (70 % activités et 30 % habitat).

Les principaux fondamentaux du projet reposent sur la densité, la mixité, les mobilités, la performance écologique, l'efficacité énergétique et la gouvernance.

La Lainière Perspective point de vue Nord

Source : Francois Marcuz (octobre 2021)



La Lainière Perspective point de vue Sud

Source : Francois Marcuz (octobre 2021)



1.5.6 Coût de l'opération

Le montant total des dépenses à effectuer pour réaliser le projet d'aménagement défini dans le présent dossier est estimé à 37 942 022 € HT (valeur décembre 2023).

Il est réparti comme suit :

APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	MONTANT (€ HT)
TRAVAUX DE DEMOLITION ET AMENAGEMENTS	
CONCESSIONNAIRES	750 251 €
VOIE VERTE	1 328 426 €
TRAVAUX EXTERIEURS Maison du Projet	146 249 €
VOIRIE ASSAINISSEMENT	8 116 166 €
RESEAUX DIVERS – ECLAIRAGE	2 087 260 €
PLANTATIONS – MOBILIER – JEUX	1 628 781 €
ALEAS DIVERS	579 668 €
DEPOLLUTION	1 457 689 €
DEMOLITIONS FINES	518 905 €
MESURES CONSERVATOIRES	511 738 €
DEMOLITION DAHMANI – LA CASSE	512 500 €
DEMOLITION PEIGNAGE	942 458 €
GESTION DES REMBLAIS LOTS PRIVES	5 892 858 €
TOTAL (€ HT) DES TRAVAUX	24 472 949 €
ACQUISITIONS FONCIERES	
ACQUISITIONS FONCIERES RESTANTES (AUX TERMES DE L'AVIS DE FRANCE DOMAINE EN DATE DU 14.03.2025)	815 000 €
INDEMNITES DE REMPLOI EN CAS DE PRISE DE DUP (AUX TERMES DE L'AVIS DE FRANCE DOMAINE EN DATE DU 14.03.2025)	88 000 €
PROPRIETES FONCIERES CEDEES PAR LILLE METROPOLE A L'AMENAGEUR	12 102 656 €
ACQUISITIONS EFFECTUEES PAR L'AMENAGEUR, HORS METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	463 417 €
TOTAL (€ HT) DES ACQUISITIONS FONCIERES	13 469 073 €
TOTAL DES DEPENSES A EFFECTUER POUR REALISER LE PROJET D'AMENAGEMENT DEFINI DANS LE PRESENT DOSSIER (€ HT)	37 942 022 €

1.6 L'enjeu du projet :

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.

1.7 Notification aux PPA :

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.

La MRAE a bien sûr été également sollicitée et ses remarques sont présentées au chapitre 1.4 avec les réponses du maître d'ouvrage.

1.8 Composition du dossier présenté au public :

Le dossier mis à disposition du public a comporté les pièces exigées par les articles R112-4 et R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R123-8 du code de l'environnement et notamment :

- le dossier d'enquête préalable à la DUP ;
- les études d'impact de 2013 et 2017 ;
- l'étude d'impact actualisée (janvier 2025) et son résumé non technique ;
- l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse ;
- le plan parcellaire ;
- le dossier d'enquête parcellaire.

L'ensemble du dossier présenté au public fait 2 636 pages.

1.9 L'enquête parcellaire :

1.9.1 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.

1.9.2 Composition du dossier :

Le dossier d'enquête parcellaire comprend :

- le plan parcellaire identifiant toutes les parcelles concernées par la DUP ;
- l'état parcellaire avec la liste de tous les propriétaires de ces parcelles.

1.9.3 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			DJOUIINA Smail	1A 211 110 0759 7	Distribué contre signature le 26/09/2025
Roubaix	AR 105 et 237			DJOUIINA 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.

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 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.

1.9.4 L'estimation financière :

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 :

➤ **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 .



ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE :

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 DJOUIA	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 (présûmés)		
AR 237	352	~90		186 rue de Constantine, 59100 ROUBAIX	DJOUINA Smail et ZEMOUR Djamilia, épouse DJOUIA		
BE 100	6630	6630	voirie/parking	178 rue d'Alger, 59100 ROUBAIX	Co-indivisaires	397800	40980
BE 101	1537	1537		178 rue d'Alger, 59100 ROUBAIX	Co-indivisaires	92220	10422
AP 45	6891	3361	pour partie(env 3 403 m ²) bâtiment et friche	460 rue d'Alger, 59100 ROUBAIX	SCI NORDINJE	306270	31827
AR 155	20	20	parcelle non accessible	Rue d'Oran, 5100 ROUBAIX	ELECTRICITE DE FRANCE (présûmé)	1200	60
total						814890	87639

*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 €

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE :

2.1 La désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E25000120 / 59 du 25 août 2025, Monsieur le président du tribunal administratif de Lille m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour mener l'enquête publique demandée par Monsieur le préfet du Nord, dans le but de réaliser une 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.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête :

Par arrêté de Monsieur le préfet du Nord, en date du 17 septembre 2025, celui-ci a prescrit, du mercredi 15 octobre au vendredi 14 novembre 2025 inclus, l'enquête publique exposée supra.

2.3 Visite des lieux et réunions avec le chef de projet :

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 pôle 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 pôle 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.

2.4 Publicité de l'enquête :

2.4.1 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.

2.4.2 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.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

3.1 Durée de l'enquête publique :

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

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.

3.2 Permanences du commissaire enquêteur :

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).

3.3 Climat de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles.

Les salles mises à disposition étaient accessibles et permettaient la confidentialité.

Lors de chaque permanence, j'ai été accueilli par les services de chaque commune, qui m'ont informé de tout élément nouveau sur le dossier d'enquête publique.

Le Pôle aménagement et le Pôle Juridique & Foncier de la SEM ville renouvelée ont toujours été à mon écoute.

Aucun incident n'est à signaler.

3.4 Formalités d'ouverture et de clôture de l'enquête publique :

Deux registres papier ont été mis en place en mairie de Wattrelos et en mairie des quartiers Nord de Roubaix le mercredi 15 octobre 2025 à partir de 9H00 ; je les ai ouverts en cotant et paraphant les feuillets des documents complets (signatures dès 8H30 en mairie des quartiers Nord de Roubaix, et 9H00 en mairie de Wattrelos, à l'ouverture de ma première permanence).

Le registre dématérialisé a été ouvert le mercredi 15 octobre à partir de 9H00.

Je les ai clôturés le vendredi 14 novembre 2025, à 17H00, à l'issue de la dernière permanence.

J'en ai pris possession pour réaliser les conclusions de mon enquête publique.

4. 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.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC :

5.1 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 détaillées dans le tableau ci-dessous :

THEMES	Nom Prénom	Demande	Avis du commissaire enquêteur
THEME N° 1 : INSECURITE	Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon, 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).	Monsieur FOUZACHE et Madame DHELLIN (présidente du syndic de copropriétés) habitent une résidence achevée, 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.	Bien que l'insécurité ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique et que la SEM ville renouvelée soit déjà intervenue pour mettre en place des plots devant les restos du cœur, je demanderai à la SEM ville renouvelée des éléments de réponse pour rassurer ces habitants de Wattrelos.
	Monsieur Luis MOREIRA 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.	Bien que l'insécurité ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, je demanderai à la SEM ville renouvelée des éléments de réponse pour rassurer ces habitants de Wattrelos.
THEME N° 2 : SECURITE ROUTIERE	Monsieur Luis MOREIRA de Wattrelos	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 que la sécurité routière ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, je demanderai à la SEM ville renouvelée des éléments de réponse pour rassurer ces habitants de Wattrelos.

		bien le signaler par un panneau visible.	
	Monsieur Luis MOREIRA de Watrelos	Pour les conducteurs qui remonte la rue des Patriotes, indiquer par un panneau qu'ils ont la priorité sur la rue de l'horloge.	Bien que la sécurité routière ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, je demanderai à la SEM ville renouvelée des éléments de réponse pour rassurer ces habitants de Watrelos.
	Monsieur Luis MOREIRA de Watrelos	Le passage des camions risque un affaissement de la chaussée au niveau des plaques d'égouts, rue des Patriotes.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.
THEME N° 3 : NUISANCES	Monsieur Luis MOREIRA de Watrelos	Le fréquent passage des camions va provoquer des nuisances sonores pour les riverains qui habitent en face, dans les maisons Delcroix.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.
THEME N° 4 : AMENAGEMENTS EXTERIEURS - VOIE VERTE	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 Watrelos (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 Watrelos).	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.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.
	Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndicat de copropriété)	Les espaces poubelles sont inadaptés. La société de ramassage ne peut pas y accéder.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.

	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).		
	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 écoulements d'eaux usées ne sont pas bitumés, ce qui crée des trous dangereux sur les trottoirs.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.
	Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon (président du syndic de copropriété)	Les terrains de deux logements ont été mal bornés et occasionnent des litiges avec VILOGIA, propriétaire des terrains attenants.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.

	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).		
	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.	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.

5.2 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.

Les remarques de Monsieur Verdonck ont été celles-ci :

Nom Prénom	Demande	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. »	Un avis sera demandé à 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. »	Un avis sera demandé à 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. »	Un avis sera demandé à 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. »	Un avis sera demandé à la SEM ville renouvelée.

- Courriels :

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

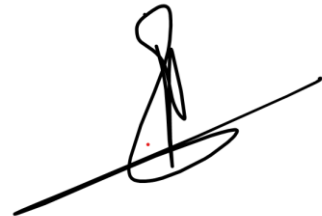
6 CONCLUSION :

L'enquête publique a été conforme à la réglementation et s'est déroulée en toute sérénité, grâce à une équipe de la SEM ville renouvelée et des services des deux communes de Roubaix et Wattrelos, qui ont toujours été à l'écoute du commissaire-enquêteur.

Le porteur de projet a pris en compte les remarques des PPA et de la MRAE ; il a répondu aux questions du commissaire enquêteur et aux observations de la population.

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 long horizontal stroke.

7. ANNEXES :

7.1. Arrêté de la préfecture du Nord



Préfecture du Nord

Secrétariat général

Direction des relations avec les collectivités territoriales

Bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière

Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe

- **préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement « la Lainière » sur le territoire des communes de Roubaix et de Wattrelos**
- **et parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaire à la réalisation du projet**

Le préfet de la région Hauts-de-France
préfet du Nord
Chevalier de la légion d'honneur
Officier de l'ordre national du mérite

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 17 janvier 2024 portant nomination de monsieur Bertrand GAUME, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;

Vu le décret du 13 novembre 2024 portant nomination de monsieur Pierre MOLAGER, secrétaire général de la préfecture du Nord, sous-préfet de Lille ;

Vu l'arrêté préfectoral du 13 février 2025 portant délégation de signature à monsieur Pierre MOLAGER, secrétaire général de la préfecture du Nord ;

Vu la concertation préalable dont le bilan a été tiré par délibération du conseil de communauté de Lille métropole communauté urbaine du 21 juin 2013 ;

Vu la décision par délégation du conseil n°25-DD-0366 du 10 avril 2025 de la métropole européenne de Lille (MEL) par laquelle le président sollicite de monsieur le préfet du Nord, l'ouverture des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, relatives au projet d'aménagement « la Lainière », au profit de la société d'économie mixte (SEM) Ville renouvelée ;

Vu l'étude d'impact actualisée en janvier 2025 produite au dossier ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 24 juin 2025 ;

Vu le mémoire en réponse produit en août 2025 répondant aux observations formulées dans l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu les dossiers établis relatif à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, constitués en application des articles R.123-8 du code de l'environnement et R.112-4 et R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour le département du Nord au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision n° E25000120/59 du 25 août 2025 par laquelle le président du tribunal administratif de Lille a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les avis rendus par les services consultés dans le cadre de la consultation inter-administration ;

Considérant que le commissaire enquêteur a été consulté sur les modalités de déroulement de l'enquête ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} – Description de l'opération

Le projet d'aménagement « la Lainière » est situé sur le territoire des communes de Roubaix et de Wattrelos.

Le projet s'implante sur les anciennes friches industrielles de la Lainière, du Peignage Amédée et de « Pennel et Flipo ». Il prévoit la création d'un quartier mixte, à la fois attractif et durable, destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales et tertiaires, ainsi que des logements, dans un cadre doté d'espaces publics de qualité.

Article 2 – Autorité responsable du projet

Toutes informations techniques relatives au projet pourront être demandées à :

Société d'économie mixte (SEM) Ville renouvelée
Madame Iris FIATTE – Responsable pôle foncier et juridique
06 40 05 13 66 – ifiatte@ville-renouvelee.fr
ou Monsieur Simon VAN LOYE – Responsable d'opérations
06 70 82 68 17 – svanloye@ville-renouvelee.fr

Article 3 – Dates et objet de l'enquête

L'enquête se déroulera pendant **31 jours consécutifs, du mercredi 15 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 14 novembre 2025 à 17h00 inclus.**

Elle portera sur :

- l'utilité publique du projet,
- le recensement des biens situés dans l'emprise du projet et l'identification de leurs propriétaires.

Le siège de l'enquête se trouvera en **mairie des quartiers Nord de Roubaix, sise 14 place de la Fosse-aux-Chênes.**

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra, après information au préfet du Nord, prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours. Cette décision sera portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Article 4 – Désignation et permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Lille pour conduire l'enquête est monsieur Philippe VAN DAMME, délégué militaire départemental adjoint en retraite.

Le commissaire enquêteur suppléant désigné est monsieur Philippe VERPLANCKE.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations écrites ou orales lors des permanences, aux lieux, dates et horaires suivants :

Mairie de Wattrelos place Jean Delvainquière Le mercredi 15 octobre 2025 de 9h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête) Le mardi 4 novembre 2025 de 14h00 à 17h00	Mairie des quartiers Nord de Roubaix 14 place Fosse aux Chênes Le mardi 4 novembre 2025 de 9h00 à 12h00 Le vendredi 14 novembre 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête)
---	--

Article 5 – Formalités de publicité

L'avis d'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée par voie d'affichage et, éventuellement, par tout autre procédé à la diligence :

- de messieurs les maires de Roubaix et de Wattrelos, sur les panneaux officiels de la mairie,
- de monsieur le président de la métropole européenne de Lille, au siège de la MEL.

L'accomplissement de ces mesures de publicité sera constaté par un certificat daté et signé des maires de Roubaix et de Wattrelos et du président de la métropole européenne de Lille ou de leurs représentants respectifs.

Il sera en outre procédé, par la SEM Ville renouvelée, dans les mêmes conditions de délai et de durée, à l'affichage de l'avis d'enquête sur le lieu prévu pour la réalisation du projet. Ces affiches devront être visibles et lisibles des voies publiques et conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique.

Cet avis sera également publié, par mes soins et aux frais de la SEM Ville renouvelée, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Il sera de même publié sur le site internet des services de l'État dans le Nord, à l'adresse suivante : <https://urls.fr/q47zBu>.

La publication de cet avis est faite notamment en vue de l'application des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ci-après reproduits :

article L.311-1 - « *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.* »

article L.311-2 - « *Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.* »

article L.311-3 - « *Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L.311-1 et L.311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité.* »

Ces formalités doivent être effectuées dans un délai d'un mois à compter de la notification prévue à l'article 6 du présent arrêté.

Article 6 – Notifications individuelles préalables

Avant l'ouverture de l'enquête parcellaire, la notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie sera faite par la SEM Ville renouvelée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire de Roubaix ou au maire de Wattrelos, en fonction du domicile concerné, qui en fera afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels la notification aura été faite seront tenus de fournir les indications relatives à leur identité, ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires réels.

Article 7 – Composition et consultation du dossier soumis à enquête publique

Le dossier d'enquête comportera les pièces exigées par les articles R.112-4 et R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-8 du code de l'environnement et notamment :

- l'étude d'impact actualisée et son résumé non technique,
- l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse.

Un exemplaire du dossier sur support papier sera disponible, pendant toute la durée de l'enquête, afin que toute personne puisse en prendre connaissance, aux lieux et aux jours et horaires habituels d'ouverture suivants :

- 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 8h00 à 12h00.

Une version numérique du dossier sera également accessible, pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'État dans le Nord à l'adresse <https://urls.fr/q47zBu>.

Un poste informatique sera en outre mis à la disposition du public en mairie des quartiers Nord de Roubaix et en mairie de Wattrelos et sera accessible aux jours et heures d'ouverture habituels.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, dès la publication du présent arrêté et pendant toute la durée de l'enquête publique, obtenir communication du dossier d'enquête auprès du préfet du Nord, direction des relations avec les collectivités territoriales, bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière - 12 rue Jean Sans Peur – CS 20 003 – 59 039 Lille Cedex.

Article 8 – Participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- **soit en les consignait sur le registre d'enquête** unique à feuillets non mobiles, côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition aux jours et heures habituels d'ouverture :
 - 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 8h00 à 12h00
- **soit en les consignait sur le registre dématérialisé** accessible via le lien <https://www.registre-numerique.fr/ep-roubaix-watrellos-lainiere> ;
- **soit en les communiquant, de façon écrite ou orale**, directement au commissaire enquêteur pendant les jours et heures de permanence prévues à l'article 4. Les observations et propositions écrites seront consultables au siège de l'enquête.
- **soit par courriel, à l'attention du commissaire enquêteur**, à l'adresse suivante : ep-roubaix-watrellos-lainiere@mail.registre-numerique.fr. Les observations et propositions transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé ;
- **soit en les adressant par courrier postal** à l'adresse suivante : « Mairie des quartiers Nord de Roubaix – A l'attention de monsieur le commissaire enquêteur – Projet d'aménagement « la Lainière » – 14 place Fosse aux Chênes – 59 100 ROUBAIX ». Toutes ces observations et propositions seront consultables au siège de l'enquête.

Toutes contributions réceptionnées avant le **mercredi 15 octobre 2025 à 9h00** et après le **vendredi 14 novembre 2025 à 17h00** ne pourront être prises en considération par le commissaire enquêteur.

Les observations et propositions du public seront communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 9 – Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête, avec les documents éventuellement annexés, seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dans les huit jours qui suivent la clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera le porteur de projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le porteur de projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport unique qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies et qui comportera le rappel de l'objet du projet, la liste des pièces composant le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et le cas échéant, les observations du porteur de projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans des documents séparés, au titre de chacune des enquêtes initialement requises, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Concernant l'enquête parcellaire, il donnera son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Article 10 – Transmission du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au préfet du Nord (direction des relations avec les collectivités territoriales – bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière) l'ensemble du dossier déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et de ses pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Lille.

Article 11 – Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dès réception, les copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront adressées par le préfet du Nord, à la métropole européenne de Lille, à la SEM Ville renouvelée et aux mairies de Roubaix et de Wattlelos.

Ces documents seront tenus à la disposition du public dans les locaux des mairies de Roubaix et de Wattlelos, de la métropole européenne de Lille, de la SEM Ville renouvelée, et de la préfecture du Nord pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État dans le Nord à l'adresse <https://urls.fr/q47zBu> pendant un an.

Article 12 – Décisions susceptibles d'être adoptées au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête, le préfet du Nord pourra prononcer la déclaration d'utilité publique et le caractère cessible des parcelles ou droits réels immobiliers utiles à la réalisation de l'opération décrite à l'article 1 du présent arrêté, qui pourra conduire, le cas échéant, au prononcé, par la juge en charge de l'expropriation dans le département du Nord, d'une ordonnance d'expropriation.

Article 13 – Notification de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Le présent arrêté sera notifié aux maires de Roubaix et de Wattlelos, au directeur général de la SEM Ville renouvelée et au président de la métropole européenne de Lille.

Copie sera adressée au commissaire enquêteur.

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord.

Article 14 – Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Nord, les maires de Roubaix et de Wattrelos, le président de la métropole européenne de Lille, le directeur général de la SEM Ville renouvelée et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera adressée au président du tribunal administratif de Lille.

Fait à Lille, le 17 SEP. 2025

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général



Pierre MOLAGER

7.2. Procès-verbal de synthèse

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 SYNTHESE

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

L'objet visé par le procès-verbal de synthèse est de permettre à la SEM ville renouvelée, maître d'ouvrage, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête et par les PPA.

L'article R123-18 du code de l'environnement précise qu'à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après sa clôture, le commissaire-enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés.

Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours, dès réception du PV de synthèse, pour produire ses observations éventuelles.

2. Objet et enjeux de l'enquête :

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).

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 MEL a décidé de solliciter la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet.

L'enjeu pour la SEM ville renouvelée est 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 doit 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 devront dans tous les cas respecter 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. Organisation de l'enquête publique :

3.1- Désignation du commissaire-enquêteur

Ma désignation en qualité de commissaire-enquêteur a été confirmée par la décision n° E25000120 / 59 du 25 août 2025 de Monsieur le président du tribunal administratif de Lille.

3.2 - L'arrêté de la préfecture du Nord fixant l'ouverture de l'enquête publique

En date du 17 septembre 2025, cet arrêté définit :

- les dates de début et de fin de l'enquête publique : du mercredi 15 octobre au vendredi 14 novembre 2025 inclus ;
- le lieu de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire-enquêteur :

A la mairie de Wattrelos :

- le mercredi 15 octobre 2025 (ouverture de l'enquête) : 9h00 -12h00 ;
- le mardi 4 novembre 2025 : 14h00-17h00.

A la mairie des quartiers Nord de Roubaix :

- le mardi 4 novembre 2025 : 9h00-12h00 ;
- le vendredi 14 novembre 2025 (date de clôture de l'enquête) de 14h00 à 17h00.

- La mise en place en ligne d'un registre numérique accessible sur un poste installé dans les deux mairies ou directement sur internet ;
- Les modalités de clôture et de publicité de l'enquête publique.

4. Information du public :

4.1 - Publicité légale par voie de presse :

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 ;

4.2 - Publicité complémentaire :

L'affichage a été mis en place fin septembre 2025 :

- en mairie des quartiers Nord de Roubaix – 14, place Fosse aux Chênes – 59100 Roubaix ;
- en mairie de Wattrelos – Place Jean Delvainquièrre – 59150 Wattrelos
- sur site, au plus proche des bâtiments concernés par l'expropriation.

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

5. 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.

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.

6. Observations du public :

6.1 Lors des permanences :

J'ai reçu 1 visite (2 personnes) à l'occasion des 4 permanences organisées pour cette enquête publique.

Monsieur FOUZACHE et Madame DHELLIN (présidente du syndic de copropriétés) habitent une résidence achevée, 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. Ils sont venus me parler de problèmes d'insécurité et de problèmes liés aux aménagements extérieurs. Le détail de leurs remarques est exposé infra.

6.2 En dehors des permanences :

- Registres papiers (Wattrelos + Roubaix) :

Aucune observation n'a été portée sur les registres de Wattrelos et Roubaix en dehors de mes 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 conséquent malgré la faiblesse du nombre de contributions spécifiques.

1 seule contribution a été enregistrée ; elle est exposée infra.

- Courriers reçus :

Un courrier a été reçu le 30 octobre 2025 en mairie de Roubaix. Monsieur Verdoncq, concerné par l'enquête parcellaire, a écrit une lettre au commissaire enquêteur, pour lui signifier son désaccord avec l'expropriation dont il fait l'objet.

- Courriels :

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

6.3 Observations reçues :

Trois habitants de Wattrelos se sont prononcés autour de 4 thématiques spécifiques détaillées dans le tableau infra.

7. Les réponses de la SEM ville renouvelée aux recommandations de la MRAE :

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.

Les réponses suivantes ont été apportées par la SEM ville renouvelée :

Objets	Recommandations MRAE	Réponse SEM ville renouvelée	Appréciation du commissaire enquêteur
Résumé non technique	A rédiger	Le résumé non technique de l'étude d'impact a été rédigé et il reprend les éléments du projet et ses impacts de manière synthétique.	Rédaction du résumé non technique constatée par le commissaire enquêteur
Etat initial de l'environnement	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.	Les principaux fichiers numériques mis à jour dans des documents séparés et avec des sommaires interactifs sont joints au mémoire de réponse.	La SEM ville renouvelée a répondu aux recommandations de la MRAe et a joint un tableau sur l'évolution des mesures prises entre les études d'impact de 2013, 2017 et 2025. Le chapitre 1.4 du rapport du commissaire enquêteur précise l'ensemble des réponses de la SEM ville renouvelée.
Mesures d'ERC	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.	Les mesures d'ERC sont détaillées dans le chapitre 1.4.2.2 du rapport du commissaire enquêteur	La SEM ville renouvelée a détaillé les mesures d'ERC qui répondent aux souhaits de la MRAe.
Voie verte	Compléter l'étude d'impact par un volet spécifique à la voie verte.	Cette voie verte sera une continuité écologique avec présence avérée d'espèces protégées. Les habitats pour les oiseaux, insectes et petits	Un suivi écologique des mesures prises sera réalisé. Un plan d'actions et des mesures additionnelles seront proposés.

		mammifères seront préservés. Le sol aura la capacité d'absorber les eaux pluviales.	Le mémoire de réponses est précis et clair.
Eaux usées et pluviales	Leur gestion sur le site de La Lainière doit être précisée.	Un dossier loi sur l'eau a fait l'objet d'un arrêté le 21 janvier 2019. Pour les pluies centennales, des bassins ont été aménagés. Le PLU 3 de la MEL apporte des préconisations sur le rejet des eaux pluviales.	Les réponses de la SEM ville renouvelée sont satisfaisantes.
Sites et sols pollués	Préciser les dispositions prévues pour s'assurer de la pérennité des mesures de gestion des sols pollués sur le long terme.	Une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) a été systématiquement conduite. Dans le cadre du DLE, la SEM ville renouvelée a fait installer des piézomètres pour la surveillance de la qualité des eaux souterraines, conformément aux exigences en vigueur.	Les réponses de la SEM ville renouvelée sont satisfaisantes.
Risques technologiques	Reprendre dans le détail les servitudes et contraintes associées à la canalisation de gaz.	La servitude I3 relative au transport de gaz naturel est positionnée à l'extrémité Sud-Est du périmètre de la concession d'aménagement sur une emprise foncière (BE 191, rue du Chemin de Fer à Roubaix). La canalisation est protégée par une bande de servitude. Dans celle-ci, toute construction est interdite. Il n'y a pas de fondation à moins de 10 mètres de la canalisation.	Les réponses de la SEM ville renouvelée sont satisfaisantes.

8. Les questions du commissaire enquêteur relatives aux observations des PPA :

➤ SDIS :

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 ?

9. Les questions du commissaire enquêteur relatives aux observations du public :

Le 4 novembre 2025, lors de ma permanence en mairie de Wattrelos, la visite de 2 personnes a engendré des observations sur le projet. Elles sont présentes dans le registre papier de Wattrelos. Le 13 novembre 2025, une contribution a été enregistrée sur le registre numérique.

Les habitants se sont prononcés autour de 4 thématiques spécifiques détaillées dans le tableau ci-dessous :

THEMES	Nom Prénom	Demande	Question du commissaire enquêteur
THEME N° 1 : INSECURITE	Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon, 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).	Monsieur FOUZACHE et Madame DHELLIN (présidente du syndic de copropriétés) habitent une résidence achevée, 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.	Bien que l'insécurité ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique et que la SEM ville renouvelée soit déjà intervenue pour mettre en place des plots devant les restos du cœur, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer ces habitants de Wattrelos ?
	Monsieur Luis MOREIRA 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	Bien que l'insécurité ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, comment la SEM ville renouvelée

		cross. Il est urgent de prendre des mesures de sécurité, l'installation d'une caméra serait très utile.	peut rassurer cet habitant de Wattrelos ?
THEME N° 2 : SECURITE ROUTIERE	Monsieur Luis MOREIRA de Wattrelos	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.	Bien que la sécurité routière ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer cet habitant de Wattrelos ?
	Monsieur Luis MOREIRA de Wattrelos	Pour les conducteurs qui remonte la rue des Patriotes, indiquer par un panneau qu'ils ont la priorité sur la rue de l'horloge.	Bien que la sécurité routière ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer cet habitant de Wattrelos ?
	Monsieur Luis MOREIRA de Wattrelos	Le passage des camions risque un affaissement de la chaussée au niveau des plaques d'égouts, rue des Patriotes.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?
THEME N° 3 : NUISANCES	Monsieur Luis MOREIRA de Wattrelos	Le fréquent passage des camions va provoquer des nuisances sonores pour les riverains qui habitent en face, dans les maisons Delcroix.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?
THEME N° 4 : AMENAGEMENTS EXTERIEURS - VOIE VERTE	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	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.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?

	document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).		
	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.	Quelle réponse peut donner 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 JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été	Les écoulements d'eaux usées ne sont pas bitumés, ce qui crée des trous dangereux sur les trottoirs.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?

	signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattrelos).		
	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 terrains de deux logements ont été mal bornés et occasionnent des litiges avec VILOGIA, propriétaire des terrains attenants.	Quelle réponse peut donner 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 JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Laine à Wattrelos (ceux-ci ont été	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.	Que peut dire la SEM ville renouvelée pour rassurer ces propriétaires ?

	signataires du document qui m'a été remis le 4 novembre 2025 et qui est présent dans le registre papier de Wattlelos).		
--	--	--	--

10. Question complémentaire du commissaire-enquêteur :

➤ Questions relatives au bilan de la concertation de 2013 :

- 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 ?

- 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 ?

➤ Question relative aux parcelles non intégrées à l'enquête parcellaire :

**Pourquoi les parcelles BE 100 et BE 101 ne font pas partie de cette enquête parcellaire ?
Qu'en pensez-vous pouvoir indemniser ces propriétaires ?**

➤ Question relative à l'efficacité énergétique du projet :

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 ?

➤ Questions sur l'étude d'impact 2025 :

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 MRAe recommande l'appui d'un hydrogéologue, afin de poursuivre la réflexion devant conduire à une gestion 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 ?

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 ?

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 ?

➤ Question sur l'offre économique de la Lainière :

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 destinés 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 ?

➤ Question sur l'actualisation de 2024 du SRADDET Hauts de France :

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.

La SEM ville renouvelée a-t-elle pris en compte ces modifications ?

11. Réponses et observations du porteur de projet :

Il est demandé au maître d'ouvrage de transmettre au commissaire enquêteur ses arguments en répondant point par point à chacun de ces thèmes et ce, dans un délai de 15 jours ; soit au plus tard le 7 décembre 2025.

Au-delà de cette date, rien ne pourra plus être pris en compte pour la rédaction des conclusions. Le maître d'ouvrage peut, à son initiative et s'il l'estime nécessaire, produire dans son mémoire, des observations complémentaires, sans rapport avec les points évoqués dans ce procès-verbal, mais pouvant éclairer le commissaire enquêteur dans la formulation de son avis.

Remis à la SEM ville renouvelée

le 22 novembre 2025

Le commissaire enquêteur

Philippe Van Damme

Reçu le 22 novembre 2025

Le maître d'ouvrage

Nom et qualité



ville
renouvelée

Giuseppe LO MONACO
Directeur Général

75 rue de Tournai
C2 40119 - 59332 Tournai Cedex
03 20 11 86 11 - contact@semvr.fr

7.3. Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse



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

Procès verbal du commissaire enquêteur, M Philippe Van Damme, en date du 22 novembre 2025 // Réponses et observations de Ville Renouvelée

Le 24 novembre 2025

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PPA

Sur le SDIS: « 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 ? »

L'objectif du projet urbain de la Lainière consiste à réhabiliter d'anciennes friches textiles en un quartier mixte garantissant une qualité et un cadre de vie pour tous ses usagers. Il s'agit d'un projet à forte dominante économique qui sera porteur d'emplois et qui bénéficie aux habitants des quartiers.

Au global, sur les 112 000 m² de surface de plancher (SDP) sur un foncier mutable de 26 ha, il s'agit de porter 70% de foncier à vocation économique (activités de petites et moyennes productions, activités de services aux entreprises nécessitant un atelier/du stockage ou encore des activités liées aux bâtiments et aux travaux publics) et 30 % de foncier à vocation d'habitat.

Afin que la mixité d'usages soit un succès fonctionnel, la Lainière nécessite une libre circulation des poids-lourds et véhicules de secours avec une incidence minimale pour l'espace domestique adjacent.

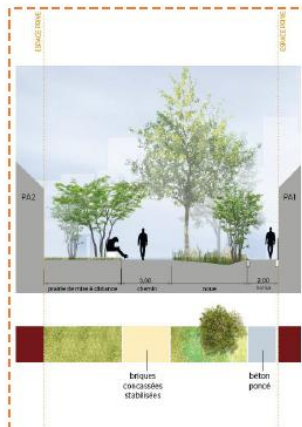
Ainsi, l'ensemble des voies situées dans le périmètre de la concession d'aménagement a été dimensionné afin de permettre aux poids-lourds et véhicules de secours de circuler librement tout en se croisant en double sens.

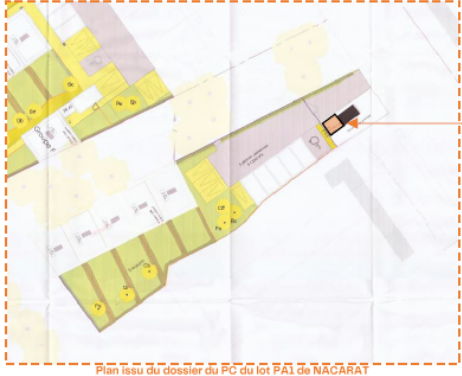
Par conséquent, cette directive a bien été prise en compte dès le démarrage des études de conception. Les différentes parcelles privées situées au sein du projet sont accessibles aux véhicules de secours via les voies de circulation intérieures créées.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / OBSERVATIONS DU PUBLIC

La visite de 2 personnes le 4 novembre 2025 lors de la permanence en mairie de Wattrelos, a engendré des observations sur le projet.

Thèmes	Nom Prénom	Demande	Question du commissaire enquêteur	Réponses et observations de Ville Renouvelée
Thème n°1 : Insécurité	Monsieur FOUZACHE Saïd et Madame DHELLIN Manon, représentaient par ailleurs Monsieur DHAINAUT Jean-Philippe ; Madame BENHADDA Nadia ; Madame JADID Guislaine et Madame LEVEUGLE Violaine, habitant tous le square de la Lainie 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).	Monsieur FOUZACHE et Madame DHELLIN (présidente du syndic de copropriétés) habitent une résidence achevée, livrée en juin 2025, qui se situe square de La Lainie à Wattrelos, entre la rue du commandant BOSSUT et la rue du Peignage Armédée 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.	Bien que l'insécurité ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique et que la SEM ville renouvelée soit déjà intervenue pour mettre en place des plots devant les restos du cœur, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer ces habitants de Wattrelos ?	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 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 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.
Thème n°4 : Aménagements extérieurs – Voie verte		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.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?	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 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.  Coupe de la voie verte issue de l'annexe G de la partie 1 du dossier de DUP
		Les espaces poubelles sont inadaptés. La société de ramassage ne peut pas y accéder.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?	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 fut le cas dans le PC déposé par NACARAT pour ce lot PA1.

				 Plan issu du dossier du PC du lot PA1 de NACARAT Aire de présentation des poubelles 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 00043, 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.
		Les écoulements d'eaux usées ne sont pas bitumés, ce qui crée des trous dangereux sur les trottoirs.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?	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 » 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.
		Les terrains de deux logements ont été mal bornés et occasionnent des litiges avec	Que peut dire la SEM ville renouvelée pour rassurer	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.

		VILOGIA, propriétaire des terrains attenants.	ces propriétaires ?	Ville Renouvelée a été informée de ces erreurs par le promoteur NACARAT qui a responsabilisé VILOGIA, 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 qui affecte en 1^{er} lieu les nouveaux acquéreurs.
		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.	Que peut dire la SEM ville Renouvelée pour rassurer ces propriétaires ?	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.

Une contribution a été enregistrée sur le registre numérique le 13 novembre 2025.

Thèmes	Nom Prénom	Demande	Question du commissaire enquêteur	Réponses et observations de Ville Renouvelée
Thème n°1 : Insécurité	Monsieur Luis MOREIRA 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.	Bien que l'insécurité ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer cet habitant de Wattrelos ?	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 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 ».
Thème n°2 : Sécurité routière		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.	Bien que la sécurité routière ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer cet habitant de Wattrelos ?	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.
		Pour les conducteurs qui remonte la rue des	Bien que la sécurité	

		Patriotes, indiquer par un panneau qu'ils ont la priorité sur la rue de l'Horloge.	routiére ne fasse pas partie des thématiques étudiées dans notre enquête publique, comment la SEM ville renouvelée peut rassurer cet habitant de Wattrelos ?	 Extrait du plan de signalisation en cours d'échange avec la MEL (échange de forme plus que de fond) Gestion du carrefour rue de l'Horloge / rue de la Reine sous la forme de « priorité à droite » Gestion du carrefour rue de l'Horloge / rue des Patriotes sous la forme d'un « cédez le passage » 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.
		Le passage des camions risque un affaissement de la chaussée au niveau des plaques d'égouts, rue des Patriotes.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?	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.
Thème n°3 : Nuisances		Le fréquent passage des camions va provoquer des nuisances sonores pour les riverains qui habitent en face, dans les maisons Delcroix.	Quelle réponse peut donner la SEM ville renouvelée ?	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 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).

QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur le bilan de la concertation de 2013 :

- « 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 ? »
- « 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 ? »

1. La maison du projet de la Lainière a été conçue par le groupement Carlos ARROYO / EKOA 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 ».



La maison du projet donnant sur la rue d'Oran à Wattrelos, sur l'ancien site de la Lainière

Après sa livraison, la maison du projet a été animée jusqu'en décembre 2021 par Ville Renouvelée et a été :

- Le lieu de ressources du projet d'aménagement ;
- Le lieu d'animation du territoire ;
- Le lieu de développement économique du territoire sous toutes ses composantes.

De plus, 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.

2. La Lainière a été désigné par la MEL au démarrage de la concession d'aménagement comme territoire expérimental en matière d'économie circulaire. La mémoire du lieu et de son histoire a dicté une partie des aménagements urbains, à savoir :

- La réalisation de la maison du projet, 1^{er} bâtiment Français référencé « cradle to cradle » ;
- La valorisation des matériaux issus des démolitions et des remblais avec près de 250 000 m³ valorisés ;



Photos des travaux de valorisation des remblais et matériaux

- La valorisation des matériaux et végétaux présents sur site ou en dehors du périmètre de l'opération:
 - o Transplantation de 80 arbres avant le démarrage des travaux d'espaces publics ;
 - o Réemploi des poutres en bois de la jetée de Calais afin d'en faire des bancs ;
 - o Constitution du paillage des fosses d'arbres à base de matériaux de récupération (béton, briques, enrobés, ...) ;
 - o Conservation des rails de l'ancienne voie de chemin de fer pour l'aménagement de la voie verte ;
 - o Réalisation d'œuvres artistiques à base de matériaux récupérés ;
 - o Réalisation d'un mur en gabion à base de matériaux de récupérations ;
 - o Maintien de certains équipements de l'ancienne voie ferrée ;
 - o ...



Poutres en bois de la jetée de Calais transformées en bancs



Fosse d'arbres réalisées en matériaux de récupération



Œuvre artistique réalisée à base de matériaux de récupération



Réalisation d'un mur en gabions à base de matériaux récupérés

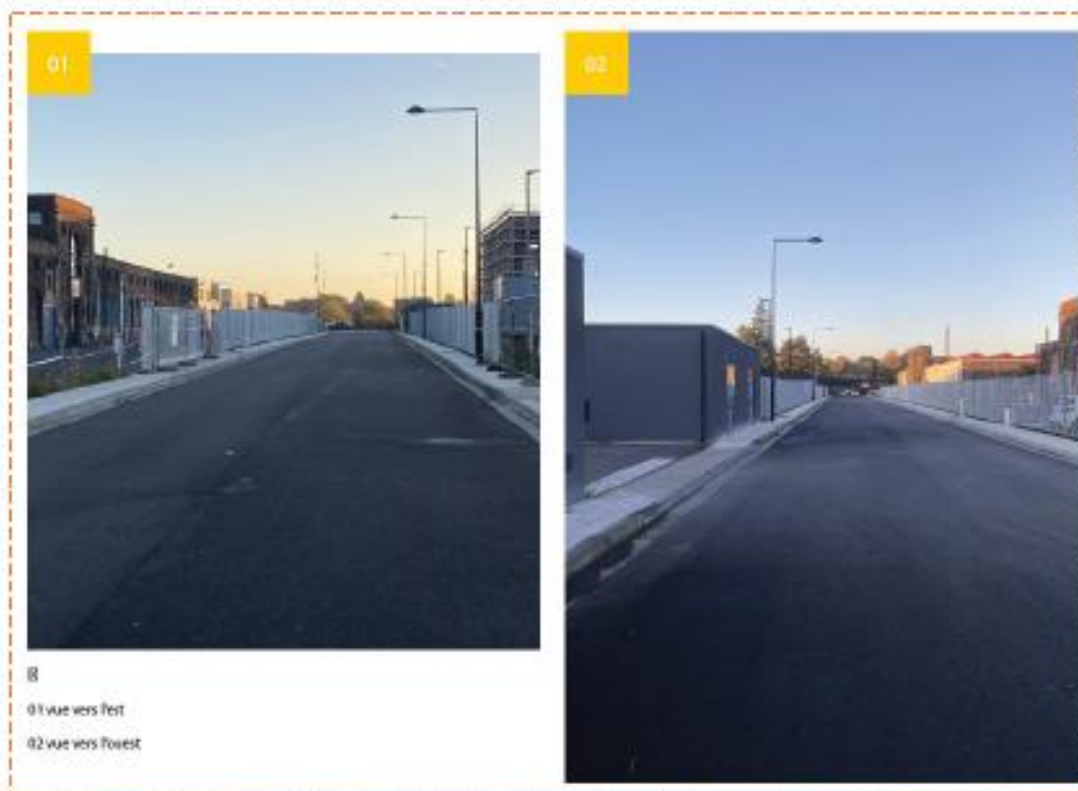
Sur les parcelles non intégrées à l'enquête parcellaire : « Pourquoi les parcelles BE 100 et BE 101 ne font pas partie de cette enquête parcellaire ?
Quand pensez-vous pouvoir indemniser ces propriétaires ? »

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 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.



01

01 vue vers Port

02 vue vers Forêt

Vues sur les aménagements réalisés de la rue du Peignage Amédée Prouvost

Sur l'efficacité énergétique du projet : « Le projet du site de La Lainière promettait 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 de 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 : BREEAM very good).

Sur l'étude d'impact 2025 :

- « 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 MRAe recommande l'appui d'un hydrogéologue, afin de poursuivre la réflexion devant conduire à une gestion 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 ? »
- « 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 ? »
- « 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 ? »

1. La DREAL a adressé à Ville Renouvelée par courrier en date du 3^e 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.
Le courrier cité est joint en annexe n°1 de la présente réponse

2. 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, hydrogéologue et bureau d'étude (FONDASOL, HYDROGÉOTECHNIQUES, 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 séparée, via des ouvrages de rétention à ciel ouvert et des canalisations 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 pont 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. L'autorisation en date du 6 août 2025 est jointe en annexe n°3 de la présente réponse

3. 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 (cf. annexe n°4). 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.

4. 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 Environnementale, 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. A 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 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'ilot 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.

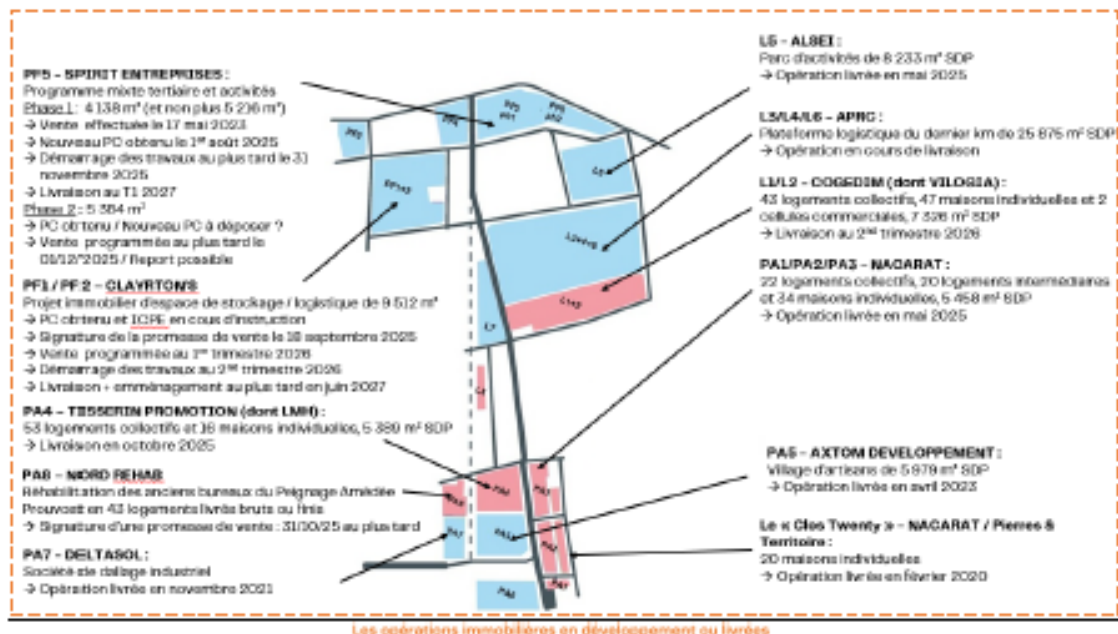
Ainsi, en l'absence d'obligations réglementaires, la mise en place de cette cartographie ne permettait pas un suivi lisible des situations particulières, propres à chaque installation mais les dispositifs réglementaires assurent un encadrement suffisant et opposable pour garantir la protection des futurs usagers.

Sur l'offre économique de la Lainière : « 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 destinés 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 Claytorns).

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 :



Sur l'actualisation de 2024 du SRADET Hauts-de-France : « Dans le dossier d'enquête publique, il est fait référence au SRADET 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.
La SEM ville renouvelée a-t-elle pris en compte ces modifications ? »

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET) a été créé en 2015 par la loi portant une nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe).

Il englobe cinq schémas régionaux préexistants :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI) ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRITD) ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets (PRPGD).

Il s'agit d'un document stratégique unique et transversal qui définit les grands objectifs et les grandes orientations de la Région sur l'ensemble des thématiques de ces plans.

Le SRADET 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 (NB: objectif souligné = interaction avec la Lainière).

1. Attractivité économique

- a. Soutenir les excellences régionales:
 - o Objectif 1: Favoriser la diversification économique des territoires en articulation avec les écosystèmes territoriaux (EET);
 - o Objectif 2: Déployer l'économie circulaire (EET, CAE, PRPGD);
 - o Objectif 3: Conforter les pôles d'enseignement supérieur, de recherche et d'innovation et développer leur accessibilité (EET);
 - o Objectif 4: Soutenir le développement et la transformation des filières professionnelles de l'habitat (LGT);
- b. Affirmer un positionnement de hub logistique:
 - o Objectif 5: Augmenter la part modale du fluvial et du ferroviaire dans le transport de marchandises (CAE- TIM);
 - o Objectif 6: Augmenter la part modale du fluvial et du ferroviaire dans le transport de 5 marchandises (CAE- TIM);
 - o Objectif 7: Favoriser des formes de logistique urbaine et de desserte du dernier km plus efficaces (CAE).

2. Atouts inter-territoires

- a. Faire du Canal Seine-Nord Europe un vecteur de développement économique, industriel et un support d'aménités:
 - o Objectif 8: Faire du CSNE un maillon structurant du Hub logistique Hauts-de-France en veillant notamment à la complémentarité et la mise en réseau des sites et infrastructures (TIM);
 - o Objectif 9: Optimiser l'usage de la voie d'eau par une mobilisation des terrains nécessaires au développement économique, touristique et récréatif du Canal (TIM-CAE);
 - o Objectif 10: Tirer parti de la voie d'eau comme ossature des mobilités alternatives et des loisirs, notamment en facilitant l'accès aux berges et aux quais;
 - o Objectif 11: Garantir un cadre de vie de qualité et un maintien de la biodiversité aux abords du Canal (BIO);
- b. Assurer un développement équilibré et durable du littoral:
 - o Objectif 12: Assurer des conditions d'un accueil respectueux des équilibres sociaux, économiques et environnementaux sur le littoral (GEE-EET);
 - o Objectif 13: Valoriser les portes d'entrées en réduisant l'impact environnemental des flux (TIVM-BIO-EET);
 - o Objectif 14: Encourager la gestion intégrée du trait de côte (GEE-BIO).

3. Modèle d'aménagement

- a. Garantir un système de transport fiable et attractif:
 - o Objectif 15: Proposer des conditions de déplacements soutenables (en transports en commun et sur le réseau routier) (TIV-CAE);
 - o Objectif 16: Améliorer l'accessibilité à la métropole lilloise (TIV);
 - o Objectif 17: Faciliter les échanges avec l'Ile-de-France, en particulier grâce à la liaison Roissy-Picardie (TIV);
 - o Objectif 18: Encourager des solutions de mobilité pour tous les publics et les territoires les plus vulnérables (TIV-EET-DTRx);
 - o Objectif 19: Développer les pôles d'échanges multimodaux (TIVM);
 - o Objectif 20: Tendre vers un système intégré de transport à l'échelle Des Hauts de France (TIV);
 - o Objectif 21: Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires à la voiture individuelle (CAE).
- b. Favoriser un aménagement équilibré des territoires
 - o Objectif 22: Rééquilibrer l'offre commerciale en faveur des centres villes et des centres bourgs (GEE);
 - o Objectif 23: Produire du logement à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale (LGT);
 - o Objectif 24: Réduire la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières et s'inscrire dans une trajectoire pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050;
 - o (Objectif 25: Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine (GEE-CAE): supprimé);
 - o Objectif 26: Développer des modes d'aménagement innovants et prenant en compte les enjeux de biodiversité et de transition énergétique (GEE-BIO);
 - o Objectif 27: Améliorer l'accessibilité des services au public – une articulation du SRADDET et des SDAASP (EET-DTRx);
 - o Objectif 28: Soutenir l'accès au logement (LGT);
 - o Objectif 29: Développer les stratégies numériques dans les territoires (EET);
 - o Objectif 30: Développer de nouvelles formes de travail grâce à un écosystème numérique, en particulier dans les territoires peu denses et isolés (EET-DTRx).

4. Gestion de ressources

- a. Encourager la sobriété et organiser les transitions:
 - o Objectif 31: Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (CAE);
 - o Objectif 32: Améliorer la qualité de l'air en lien avec les enjeux de santé publique et de qualité de vie (CAE);
 - o Objectif 33: Développer l'autonomie énergétique des territoires et des entreprises (CAE);
 - o Objectif 34: Expérimenter et développer des modes de production bas carbone (CAE);
 - o Objectif 35: Réhabiliter thermiquement le bâti tertiaire et résidentiel (CAE-LGT);
 - o Objectif 36: Encourager l'usage de véhicules moins émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants, dont électriques et/ou gaz (CAE);
 - o Objectif 37: Maintenir et restaurer les services systémiques fournis par les sols notamment en termes de piége à carbone (CAE);

- o Objectif 38 : Adapter les territoires au changement climatique (CAE);
- o Objectif 39 : Réduire nos déchets à la source, transformer nos modes de consommation, inciter au tri et au recyclage (PRPGD);
- o Objectif 40 : Collecter, valoriser, éliminer les déchets (PRPGD).
- b. Valoriser les cadres de vie et la nature régionale
 - o Objectif 41 : Garantir des paysages et un cadre de vie de qualité et œuvrer à la reconquête des chemins ruraux (BIO);
 - o Objectif 42 : Valoriser les ressources remarquables du territoire et l'accueil de nouvelles activités dans les espaces ruraux peu denses et isolés (EET-BIO);
 - o Objectif 43 : Maintenir et développer les services rendus par la biodiversité (BIO);
 - o Objectif 44 : Objectifs par sous-trame et objectifs afférents (BIO).

Le SRADDET comporte également des dispositions à caractère réglementaire, qui contribuent à atteindre les objectifs fixés et sont regroupés en 3 sous-chapitres :

- Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée;
- Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional;
- Un quotidien réinventé, s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur la qualité de vie accrue.

Ces règles sont applicables aux documents d'urbanisme, documents de planification des mobilités, plans climat-air-énergie territoriaux et les chartes des parcs naturels régionaux. Elles ne s'appliquent pas directement aux opérations d'urbanisme, aussi nous ne les détaillons pas ci-dessous

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.

7.4. Registres papier et numérique de l'enquête publique

7.4.1 Registre papier de Roubaix

(les pages vierges n'ont pas été présentées dans ce dossier)



Préfecture du Nord

Commune de Roubaix

**Enquête publique conjointe effectuée dans les formes déterminées
par le code de l'environnement et le code de l'expropriation pour cause d'utilité
publique**

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité
publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du site
« La Lainière » situé sur le territoire des communes de Roubaix et de
Wattrelos**

OUVERTURE DU REGISTRE

En application de l'arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2025 de monsieur le préfet du Nord,

je soussigné(e) VAN DAMME Philippe (nom, prénom),

en qualité de Commissaire enquêteur

ai ouvert ce jour, le présent registre, côté et paraphé, contenant un total de 31 pages, destiné à recevoir pendant 31 jours consécutifs, du 15/10/2025 au 14/11/2025 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture les observations et propositions du public.

Fait à Roubaix, le 15/10/2025

Signature et cachet

P. VAN DAMME

CLÔTURE DU REGISTRE

Le délai d'enquête étant expiré,

je soussigné(e) VAN DANTS Philippe (nom, prénom),

en qualité de Commissaire enquêteur

déclare clos le 14/11/2025 (date) à 17 (heure) le présent registre qui a été mis à la disposition du public du 15/10/2025 au 14/11/2025 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les observations ont été consignées au registre par 0 personnes (pages n° ____ à ____).

En outre, les _____ lettres et/ou courriels reçus, listés ci-dessous, sont annexés au présent registre :

1. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
2. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
3. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
4. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
5. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
6. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
7. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
8. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
9. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
10. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
11. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
12. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
13. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____

(1) : rayer les mentions inutiles

PJ

14. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
15. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
16. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
17. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
18. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
19. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
20. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
21. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
22. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
23. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
24. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
25. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
26. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
27. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
28. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
29. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
30. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____

(1) : rayer les mentions inutiles

Signature et cachet

le 14/11/2025
Philippe Van Damme
Commissaire enquêteur

PJ

7.4.2 Courrier reçu en mairie de Roubaix :



À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur-Philippe
VAN DAMME, suppléant Philippe VERPLANCKE
Enquête publique relative à l'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.

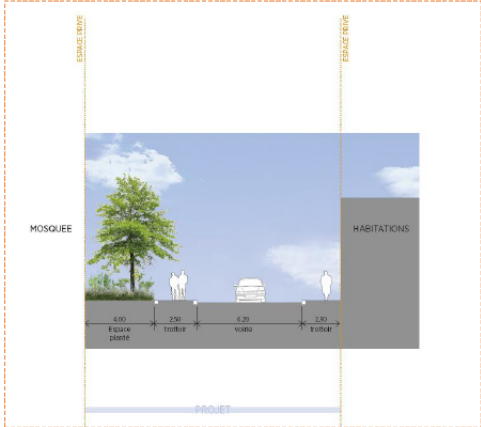
En conséquence, je demande que ces observations soient **consignées dans le registre d'enquête** et qu'elles soient prises en considération avant toute décision de déclaration d'utilité publique.

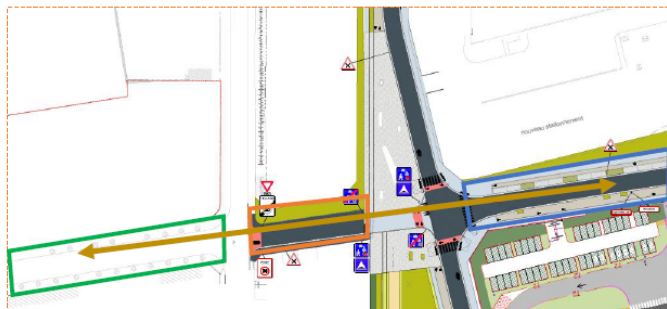
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

VERDONCK Philippe





		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.
	« 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. »	 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'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 privés.
« 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'ensembles 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 réalisés à partir des méthodes de calcul de référence pour l'HPM projetée avec développement urbain. Durant cette HPM, on observe que le système viabilisé 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'étude, mais la situation existante, mais les 13% de capacité pour la branche Bd de la Liberté demeureront fonctionnelles, sans impact sur le fonctionnement des carrefours en amont. Situation projetée : Les volumes de trafic à l'Heure de Pointe du Matin (HPM) Trafic existant en 2023 - Nouveaux volumes projetés 2025 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 réalisés à partir des méthodes de calcul de référence pour l'HPS projetée avec développement urbain. Durant cette HPS, on observe que le système viabilisé permettra de satisfaire l'intégralité de la demande de trafic attendue. Le carrefour boulevard de la Laine # rue d'Alger, nous le plus chargé avec près de 3 300 uph, présentera des réserves de capacité sous le seuil de confort usuel de 15%, mais restera fonctionnel, avec des impacts cohérents pour une hyperpointe de circulation. En cœur de projet ce sont les carrefours Alger # Carthey et Alger # Oran qui présenteront les capacités théoriques les plus limitées, tout en restant acceptables dans un tissu urbain dense. Situation projetée : Les volumes de trafic à l'Heure de Pointe du Soir (HPS) Trafic existant en 2023 - Nouveaux volumes projetés 2025 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 Kéitudes en novembre 2024, ni l'étude air et santé réalisée par le bureau d'étude Rincint 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 viabilisé 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 masure 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.
---	--

7.4.4 Registre papier de Wattrelos

(les pages vierges n'ont pas été présentées dans ce dossier)

Page n°1 / 31 - Paraphe



Préfecture du Nord

Commune de Wattrelos

**Enquête publique conjointe effectuée dans les formes déterminées
par le code de l'environnement et le code de l'expropriation pour cause d'utilité
publique**

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité
publique et parcellaire relative au projet d'aménagement du site
« La Lainière » situé sur le territoire des communes de Roubaix et de
Wattrelos**

Pv

OUVERTURE DU REGISTRE

En application de l'arrêté préfectoral en date du 18/03/2025 de monsieur le préfet du Nord,

je soussigné(e) VAN DAMME Philippe (nom, prénom),

en qualité de Commune enquêteur

ai ouvert ce jour, le présent registre, côté et paraphé, contenant un total de 31 pages, destiné à recevoir pendant 31 jours consécutifs, du 15/03/2025 au 14/04/2025 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture les observations et propositions du public.

Fait à Wattrelos, le 15/03/2025

Signature et cachet

P. VAN DAMME

Pv

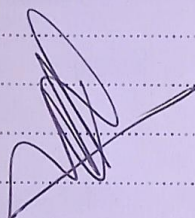
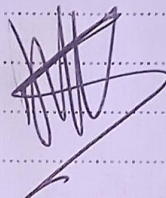
OBSERVATIONS DU PUBLIC

Consignez vos observations sur le présent registre (les observations orales ne seront pas prises en compte)
 Merci de bien vouloir porter la date et l'heure de l'observation ainsi que vos nom, prénom et coordonnées.

M^r FOUGACHE Saïd - 06 38 96 81 77 - 7 square
 de la Laine - 59150 WATTRELOS

M^{me} DHELLIN Manon - 06 47 96 77 56 - 7 square
 de la Laine - 59150 WATTRELOS
 manon.dhellin@outlook.com

Rencontre avec le Conseiller enquêteur et
 remise d'un dossier papier avec photographies
 et plan le mardi 6 novembre 2023 à
 14h30

PV

Le 4 novembre 2021, à Wattrelos,

p 4

Objet: Opposition à la validation du projet
fil green à Wattrelos - enquête publique
La Lainière à Wattrelos.

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous, SASRIGREI, membres de l'Association Syndicale
Libre (ASL) fil green îlot 3, habitants au Square
de la Laine, souhaitons exprimer notre opposition
à la validation du projet fil green / La Lainière
dans le cadre de la présente enquête publique.

Notre opposition repose sur le constat que plusieurs
aménagement extérieurs et espaces communs ne sont
pas achevés ou ne répondent pas aux engagements
initiaux du promoteur NACARAT:

- la voirie verte, censée assurer une circulation douce
et sécurisée n'est pas commencée selon les
dispositions prévues dans le projet initial.
- la mise en place de blocs de béton devant
l'entrepôt des restaurants du Caer semble être
une situation provisoire, sans visu sur l'installation
définitive.

P V

Ces manquements portent atteinte à la qualité ^{PS} du cadre de vie des habitants et ne permettent pas de considérer que le projet est réellement achevé ni que les engagements du promoteur envers la collectivité et les riverains sont respectés.

En conséquence, nous demandons :

- le report de la validation du projet tant que l'ensemble des aménagements extérieurs et espaces communs ne sont pas terminés et conformes aux engagements contractuels.
- la prise en compte des remarques de l'APL dans le rapport final du Commissaire enquêteur

Pour l'APL Fil green îlot 3,
la Présidente,

DHOUN Marion

DRAVAZ Jean-Philippe

BENHADDA NADIA

JADID Ghislaine

LEVEOSLE Violaine

~~7~~ 7 square de la laine, Wattrelos

~~9~~ 9 square de la laine Wattrelos

~~5~~ 5 square de la laine Wattrelos

~~3~~ 3 square de la laine Wattrelos

~~1~~ 1 square de la laine Wattrelos

PV

P6

Emplacement initial du poutrel
près du perron de contrôle.

Rue du Commandant Bossut

Voie verte

N°127	
N°128	
N°131	
N°133	
N°135	
N°137	

Berceaux et bouches d'égout couvertes

Erreur de dimensionnement
du poutrel

Blois de béton

Rue du Peignage Amédée Pruvost

Maison du Coeur

PV

Note explicative du trottoir M30 A M34



Les regards et bouches d'égout situés sur nos trottoirs sont ouverts depuis le mois de juin, faute de raccordement complet aux eaux usées.

Malgré plusieurs relances, le promoteur NACARAT n'est jamais intervenu pour résoudre cette situation.

Les passerelles de chantier installées devant les maisons restent en place et sont très dangereuses, notamment par temps de pluie, car elles deviennent glissantes et instables.

Note explicative Square de la Laine M30 A M34 et habitants rue commandant bossu



Récemment, des blocs de béton ont été installés dans le square afin de limiter les tapages nocturnes, les déchets, la présence de dealers de drogues...



- S'agit-il d'une mesure temporaire ou durable ?
- Quelle est la finalité de cette installation ?
- Et, le cas échéant, par quel aménagement définitif ces blocs seront remplacés ?

P3

Square de la Laine
Resto du Cœur
(Tapages Nocturnes,déchets,drogues...)



Pv

P10

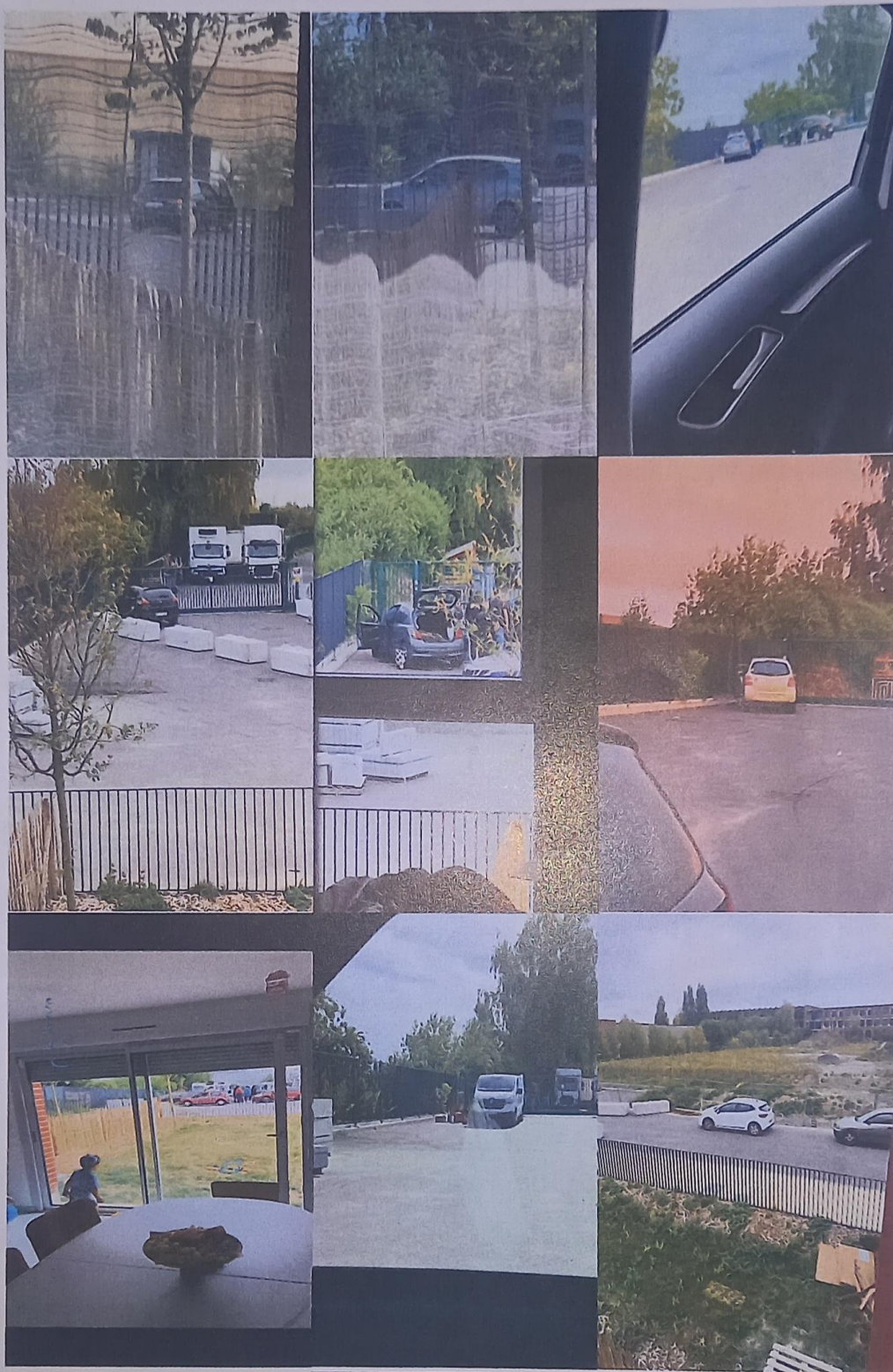


PV

P11



PV



P13



PV

Note explicative emplacement initial des poubelles M30 A 34 Rue du commandant Bossut



l'emplacement des poubelles, prévu avant le pontail selon le permis de construire, ne permet pas leur ramassage par l'écouleur. Les bacs restent donc sur le trottoir, ce qui pose un problème d'hygiène et de circulation.

Une solution de réorganisation du point de collecte serait nécessaire.



Note explicative voie verte



Les travaux de la voie verte prévu dans le cadre de l'aménagement ne sont toujours pas commencés.

Initialement, la réalisation devait être achevée pour la livraison des maisons en juin. Ce délai a ensuite été reporté à septembre, puis à octobre.

A ce jour, le 4 novembre, aucun chantier n'a débuté. La SEM indique rencontrer des difficultés à mobiliser les équipes de l'entreprise EUROPA, chargée des travaux. Cette situation retarde la finalisation du programme et pose un problème de circulation et de sécurité pour les habitants déjà installés.

PV

Note explicative Géomètre M31 A M32



Erreur de délimitation de parcelles : les maisons M31 et M32 ont moins de jardin que prévu, suite à une erreur du géomètre avec la parcelle Villogia.

CLÔTURE DU REGISTRE

Le délai d'enquête étant expiré,

je soussigné(e) VAN DAMME Philippe (nom, prénom),

en qualité de Commissionnaire enquêteur

déclare clos le 14/11/2025 (date) à 17 (heure) le présent registre qui a été mis à la disposition du public du 15/10/2025 au 14/11/2025 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les observations ont été consignées au registre par 2 personnes (pages n° 3 à 16).

En outre, les _____ lettres et/ou courriels reçus, listés ci-dessous, sont annexés au présent registre :

1. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
2. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
3. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
4. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
5. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
6. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
7. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
8. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
9. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
10. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
11. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
12. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
13. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____

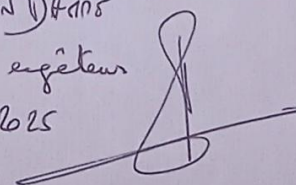
(1) : rayer les mentions inutiles

Pv

14. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
15. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
16. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
17. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
18. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
19. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
20. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
21. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
22. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
23. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
24. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
25. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
26. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
27. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
28. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
29. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____
30. Lettre ou courriel (1) du _____ (date)
de _____

Signature et cachet

Philippe VAN DAMME
Commissaire enquêteur
le 14/11/2025



PV

(1) : rayer les mentions inutiles

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

Contributions du 15/10/2025 au 14/11/2025

Rapport généré le 16/11/2025 à 10:14:56

Nombre d'avis déposés : 1

E1 -

Date de dépôt : Le 13/11/2025 à 15:06:55

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Enquête publique conjointe aménagement "La lainiere"

Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur, Suite à l'enquête publique je donne mon avis sur l'aménagement du site de la laitière.1) La rue de L'horloge qui donne accès au site et débouche rue des Patriotes : il faut marquer au sol, par de la peinture, un STOP et bien le signaler par un panneau bien visible. Signaler par un panneau, pour les conducteurs qui remonte la rue des Patriotes, qu'ils ont la priorité sur la rue de L'horloge. En effet, ce manque de visibilité provoque souvent des problèmes, malgré un panneau posé indiquant un STOP.2) Le passage des camions : le fréquent passage des camions va provoquer des nuisances sonores pour les riverains qui habitent en face, Maisons Delcroix.3) Le passage des camions risque un affaissement de la chaussée au niveau des plaques d'égouts.4) 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. J'ose espérer que ma participation soit utile, Luis MOREIRA je demeure au 11 Maisons Delcroix, 164 rue des Patriotes 59150 Wattrelos (en face de la rue de L'horloge, site ex lainière)

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Export généré le 16/11/2025 des observations publiées et non publiées en provenance du registre électronique, par email entre le 15/10/2025 et le 14/11/2025

7.5 Certificats et photos de l’affichage de l’enquête publique :

Rue des Patriotes - WATTRELOS :



174-192 Rue du Commandant Bossut - WATTRELOS



106-122 Rue de Charles Castermant - WATTRELOS



131-133, rue d'Alger – ROUBAIX



178, rue d'Alger – ROUBAIX



154, rue de Cartigny – ROUBAIX



149, rue d'Oran – ROUBAIX



178, rue du Caire - ROUBAIX



Certificat d'affichage de la mairie de Wattrelos



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e), Monsieur Dominique BAERT

Maire de la commune de WATTRELOS

certifie avoir assuré, l’affichage en mairie des éléments repris dans le tableau ci-dessous.

Identification du document	INTITULE
Avis d’enquête publique	Enquête publique conjointe : - préalable à la déclaration d’utilité publique du projet d’aménagement « Lainière » sur le territoire des communes de Roubaix et de Wattrelos - et parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaire à la réalisation du projet

Les mesures d’affichage ont été assurées en mairie à compter du 23 septembre 2025 et jusqu’au 14 novembre 2025 inclus.



Fait à WATTRELOS

Signature / Le Maire

Dominique BAERT

Certificat d'affichage de la ville de Roubaix

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, DELBAR Guillaume, en ma qualité
de Maire, représentant la Mairie de Roubaix, dont
le siège social est situé

17 grand PLACE 59100 ROUBAIX

Certifie avoir affiché à compter du 26 Septembre 2025
et jusqu'à la clôture de l'enquête qui s'est déroulée du 15 octobre 2025 au 14 novembre
2025, l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique

- préalable à la déclaration d'utilité publique 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 d'autre part

en date du 17 septembre 2025.

Dans le cadre de l'enquête parcellaire précitée, je certifie également avoir procédé à
l'affichage du courrier de notification fait à Mme DUMORTIER, propriétaire concernée,
conformément aux dispositions de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause
d'utilité publique.

Pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Roubaix, le 15 novembre 2025

Pour le Maire empêché,
L'Adjointe Déléguée,


Margaret CONNELL



Direction Gouvernance institutionnelle

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Président de la métropole européenne de Lille, soussigné, certifie que :

L'avis d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement "La Lainière" sur le territoire des communes de Roubaix et Watrelos et parcellaire préalable à la cessibilité des propriétés nécessaire à la réalisation du projet

A été porté à la connaissance du public du **25 septembre au 17 novembre 2025** par voie d'affichage effectué sur le parvis de la Métropole conformément aux dispositions en vigueur.

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur
Le 18/11/2025
Arnaud FICOT

