

# DÉPARTEMENT DU NORD

## VILLE DE LILLE

- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille (métropolisation du quartier Saint Maurice-Pellevoisin), valant pour enquête sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire et pour enquête au titre du code de l'environnement.
- Enquête parcellaire concernant l'aménagement du site de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix à Lille.

### ENQUÊTES CONJOINTES

DU 27 JANVIER AU 28 FÉVRIER 2014

Dossier n° : E13000311/59

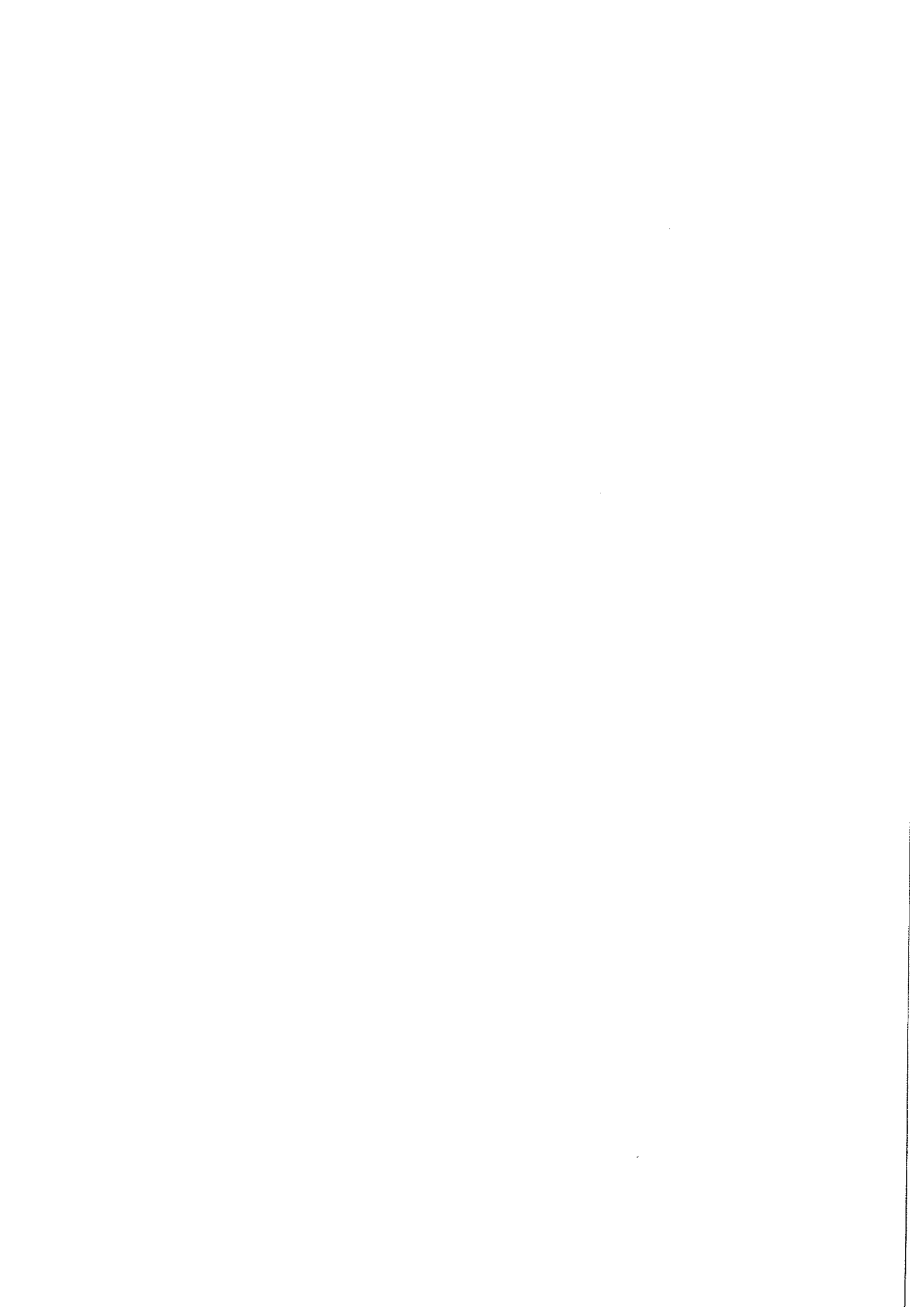
## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

11/04/2014

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur





*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

## Sommaire

1 / OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE .....	3
Objet de l'Enquête Publique.....	3
Cadre juridique .....	5
2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES .....	8
La désignation du Commissaire-Enquêteur .....	8
La concertation préalable à l'enquête publique : .....	9
Les modalités de l'enquête .....	12
L'information du public .....	13
La composition du dossier.....	14
Les permanences effectuées .....	16
La clôture de l'enquête .....	16
3 / MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU .....	16
4 / LA DUP.....	17
Les observations du public .....	17
Mémoire en réponse de SPL EURALILLE .....	74
L'avis de l'autorité environnementale .....	90
5 / L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	96
Les observations du public .....	97
Mémoire en réponse de SPL EURALILLE .....	123

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

## 1 / OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE

### Objet de l'Enquête Publique

Lille Métropole Communauté Urbaine envisage la création d'une zone d'aménagement concerté afin de désenclaver l'emprise foncière de l'îlot Pépinière, de permettre son réaménagement et sa densification.

Le site, d'une emprise de 1,7 hectares, se trouve au nord-est du territoire communal de Lille, dans le quartier Saint-Maurice-Pellevoisin, à proximité du quartier Euralille. Il est délimité au sud, par la rue du Faubourg de Roubaix et la place Désiré Bouchée, et au nord par le cimetière de l'Est.

Cet îlot constitue le dernier site urbanisable dans ce secteur dans un avenir proche et pourrait compléter l'offre de logements, bureaux, commerces, services, activités et équipements à court et moyen terme et équiper le quartier dans le prolongement d'Euralille.

Le projet de restructuration de l'îlot prévoit:

- la démolition du front bâti rue du Faubourg de Roubaix;
- la construction de 250 logements collectifs sous forme de plots de hauteur variable (R+2 à R+6 et R+9 au nord, en lisière du cimetière) ;
- des espaces de bureaux en rez-de chaussée des immeubles d'habitation, des locaux à usage commercial rue du Faubourg de Roubaix et une structure d'accueil de la petite enfance ;
- la création d'un square public en cœur d'îlot ;

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- le réaménagement de la place Désiré Bouchée et la section de la rue du Faubourg de Roubaix, situé le long de l'îlot Pépinière.

La politique de préemption et d'acquisition menée sur cet îlot depuis une trentaine d'année par la ville de Lille et la Communauté urbaine, (d'abord pour des projets qui n'ont pas abouti, puis pour éviter la spéculation aux limites du projet Euralille), ont créé une situation d'attente problématique, qui voit cohabiter de nombreuses maisons murées avec quelques maisons encore habitées.

Une requalification de l'îlot s'impose donc, tant pour recréer une cohérence avec son environnement urbain, que pour inventer un nouveau trait d'union entre la modernité d'Euralille et le quartier traditionnel de Saint-Maurice.

C'est en ce sens qu'ont travaillé la Ville de Lille, LMCU et la SPL Euralille pour développer un projet de renouvellement urbain, respectueux de l'esprit des lieux et résolument contemporain.

Aussi, afin de procéder à l'acquisition des immeubles non maîtrisés à ce jour et nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, la Communauté Urbaine de Lille a décidé de solliciter la Déclaration d'Utilité Publique du projet au terme du présent dossier soumis à l'enquête.

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté de l'îlot Pépinière à Lille est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement (zones d'aménagement concerté sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération),

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, il est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

## **Cadre juridique**

L'enquête préalable à la DUP du site dit de " La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille ( métropolisation du quartier Saint Maurice Pellevoisin), valant pour enquête sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire et pour enquête au titre du code de l'environnement et l'enquête parcellaire ont été soumises à la présente Enquête Publique durant la période du 27 janvier au 28 février 2014 inclus conformément :

### **En ce qui concerne la DUP :**

Au code de l'environnement,

Au code de l'urbanisme,

Au code de la voirie routière,

Au code rural et de la pêche maritime,

Au code du patrimoine,

Au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

À la délibération cadre du conseil de la communauté urbaine de Lille du 26 juin 2009 « faire la ville intense »,

Aux délibérations n° 11/155 du 17 février 2011 du conseil municipal de Lille et n° 11 B 0014 du bureau de la communauté urbaine de Lille du 28 janvier 2011 lançant conjointement des études préalables visant à définir les contours du projet urbain à mettre en œuvre et préciser la procédure de mise en œuvre opérationnelle la plus adaptée,

À la délibération 11 C 0546 du 21 octobre 2011 par laquelle le conseil de Lille Métropole Communauté Urbaine adopte les principes d'aménagement du projet et les modalités préalables de concertation devant présider à l'information et la participation du public,

À la délibération complémentaire 12 C 0259 du 29 juin 2012 par laquelle le conseil de la communauté urbaine de Lille décide de poursuivre la concertation engagée sur le site de l'îlot

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

de la pépinière selon les objectifs définis par la délibération ci-dessus mentionnée, inscrit le processus de définition de l'opération dans une procédure de création de ZAC et adopte les modalités complémentaires de la concertation préalable définies dans celle-ci,

À la délibération 12 C 0604 du 12 octobre 2012 par laquelle le conseil de la communauté urbaine de Lille décide l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation des parcelles sises à Lille, rue du faubourg de Roubaix telles que figurant au plan annexé à ladite délibération, sur la base de l'estimation des services de France Domaine et sollicite du préfet du nord la déclaration d'utilité publique relative au projet de « La Pépinière» au profit de LMCU ou de son concessionnaire désigné valant mise en compatibilité du PLU et la prise de l'arrêté de cessibilité correspondant et donc l'ouverture des enquêtes publiques conjointes prescrites par les articles R 11-3-1, R 11-19 et R 11-21 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L 123-16 et R 123-23 du code de l'urbanisme,

À la délibération 13 C 0032 du 15 février 2013 par laquelle le conseil de la communauté urbaine de Lille décide de tirer le bilan de la concertation préalable à l'exécution du projet d'aménagement du site de la Pépinière et de la mise à disposition de l'étude d'impact ainsi que de l'avis de l'autorité environnementale correspondante et confie la réalisation et l'aménagement de la ZAC de la Pépinière à la SPL Euralille par concession " in house ",

À la délibération 13 C 0084 du 15 février 2013 par laquelle le conseil de la communauté urbaine de Lille confirme la délibération 12 C 0604 du 12 octobre 2012 susmentionnée en ce qui concerne la demande de déclaration d'utilité publique du projet et la mise en compatibilité du PLU sur les parcelles complémentaires y incluses et étend en conséquence le périmètre de la DUP valant mise en compatibilité du PLU auxdites quatre parcelles susmentionnées,

Aux les pièces du dossier constitué et complété en application de l'article R. 123-8 du code de l'environnement,

Au procès-verbal de la réunion du lundi 16 septembre 2013 au cours de laquelle les personnes publiques associées ont examiné le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire de la ville de Lille,

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

À la décision n° E13000311/59 10 décembre 2013 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Lille désigne Madame Jacqueline HUART, directrice d'un Institut Médico-Educatif, retraitée, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Pierre BAJEUX, ingénieur divisionnaire des travaux ruraux à la Direction Départementale de l'agriculture et de la forêt, retraité, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour prendre en charge les enquêtes susmentionnées,

À l'étude d'impact produite au dossier,

À l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement rendu le 29 novembre 2012

À l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2012 donnant délégation de signature à Monsieur Marc-Etienne PINAULDT, Secrétaire Général de la Préfecture du Nord,

À la proposition du Secrétaire Général.

**En ce qui concerne l'enquête parcellaire :**

Au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Au décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les textes subséquents,

Au projet d'aménagement du site de "La Pépinière", sis rue du faubourg de Roubaix dans le quartier Saint Maurice-Pellevoisin sur le territoire de la commune de Lille,

À la délibération n° 12 C 0604 du 12 octobre 2012 par laquelle le conseil de la Communauté Urbaine de Lille décide l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation des parcelles utiles à la réalisation du projet susmentionné et sollicite du Préfet l'ouverture des enquêtes publiques conjointes nécessaires,

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

À la délibération n° 13 C 0032 du 15 février 2013 par laquelle le conseil de la communauté urbaine de Lille décide de confier la réalisation et l'aménagement de la ZAC de la Pépinière à la SPL EURALILLE par concession « in house »,

À la délibération n° 13 C 0084 du 15 février 2013 par laquelle le conseil de la Communauté Urbaine de Lille étend le périmètre de la DUP à venir à quatre nouvelles parcelles,

Au plan parcellaire des immeubles concernés par le projet,

À la décision n° E 13000311/59 du 10 décembre 2013 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Lille désigne Madame Jacqueline HUART, directrice d'un Institut Médico-Éducatif, retraitée, en qualité de commissaire-enquêteur titulaire en charge du dossier précité et Monsieur Pierre BAJEUX, ingénieur divisionnaire des travaux ruraux à la direction départementale de l'agriculture et de la forêt, retraité, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant,

À l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2012 donnant délégation de signature à Monsieur Marc-Etienne PINAULDT, secrétaire général de la préfecture du Nord,

À la proposition du Secrétaire Général.

## **2 / ORGANISATION ET DÉROULEMENT DES ENQUÊTES CONJOINTES**

### **La désignation du Commissaire-Enquêteur**

- Notifiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille le 12/12/2013 (Dossier n° E13000311 / 59)
- Par arrêté préfectoral de la Préfecture du Nord en date du 18/12/2013.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### **La concertation préalable à l'enquête publique :**

La concertation préalable à l'opération d'aménagement Pépinière a été engagée au titre de l'article L 300-2 et se conforme aux dispositions des délibérations communautaires 11 C0546 du 21 octobre 2011 et 12 C059 du 29 juin 2012 (fixant les modalités de concertation préalable pour l'opération publique d'aménagement de l'îlot Pépinière et actant la poursuite de la concertation dans l'objectif de création d'une ZAC). Cette concertation a été alimentée par les différentes études de conception du projet.

Cette concertation était une première phase d'expression sur le projet urbain qui sera développée sur l'îlot pépinière par LMCU et la Ville de Lille. Elle s'inscrit dans un processus global qui amènera une consultation des habitants à différents moments d'avancement du projet.

Pour l'année 2012, elle a été menée en 2 temps.

Le premier temps a été constitué :

- d'une **RÉUNION PUBLIQUE** qui s'est tenue le 24 février 2012 rassemblant plus de 50 personnes,
- de 7 **PANNEAUX D'EXPOSITION** accompagnés d'un registre visant à recueillir les contributions du public, qui ont été présentés du 27 février au 16 mars 2012 en mairie de quartier Saint Maurice Pellevoisin,
- de **RÉGISTRES** visant à recueillir les contributions du public qui étaient également disponibles pendant la durée de l'enquête en Mairie de Lille et à la Communauté Urbaine, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

Ces dispositions ont été annoncées par voie d'affichage et par une publication légale dans le journal la Voix du Nord du 22 février 2012.

Le 2ème temps a été constitué :

d'une **RÉUNION PUBLIQUE** le 24 septembre 2012 rassemblant plus de 50 personnes,

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- de 9 **PANNEAUX D'EXPOSITION** (2 nouveaux panneaux par rapport à l'exposition précédente) et d'une **MAQUETTE**, accompagnés d'un registre visant à recueillir les contributions du public, qui ont été présentés du 27 septembre au 18 octobre 2012 inclus en mairie de quartier Saint-Maurice Pellevoisin.

- de **REGISTRES** visant à recueillir les contributions du public qui étaient également disponibles pendant la de l'enquête en mairie de Lille et à la Communauté urbaine, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

Ces dispositions ont été annoncées par voie d'affichage et par une publication légale dans les journaux la *Voix du Nord* et *Nord Eclair* du 22 septembre 2012.

Le bilan de la concertation a été réalisé sur la base de ces 2 temps de concertation et a été présenté en Conseil de Communauté.

Le registre tenu à destination du public en mairie de quartier Saint-Maurice Pellevoisin a fait l'objet de :

- 5 contributions dont 3 rédigées par les habitants directement concernés par le projet lors du premier temps de concertation

- et de 4 contributions dont 2 rédigées par les habitants directement concernés à l'automne 2012.

Les autres registres mis à disposition en Communauté urbaine et à la mairie de Lille n'ont pas fait l'objet d'expression malgré des consultations.

#### Synthèse des remarques sur le projet :

Il a été demandé :

- une présentation plus détaillée du projet (hauteur, matériaux des immeubles, type de commerces, superficie des espaces verts) et des plans globaux de l'opération.

- justification de l'utilité de démolir les maisons existantes.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- la création de commerces de proximité artisanaux dans l'opération (boucherie, poissonnerie, boulangerie...)
- la création d'un écoquartier (lieu verdoyant au paysage qualitatif et écologique - lieu de sociabilité - gommer la présence de la voiture en dehors de la rue du Faubourg de Roubaix - densité mesurée).

Remarques individuelles des habitants de l'îlot "pépinière" :

Monsieur Delabarthe (89 rue du Faubourg de Roubaix) demande la justification de la non conservation des maisons existantes.

Il demande un retour écrit sur:

- la justification de la non conservation des maisons existantes et le développement d'un projet immobilier en arrière
- la présentation du budget de l'opération
- le détail de la dimension sociale du projet
- des précisions sur les types de logements
- des précisions sur la proportion des espaces construits
- la justification de la présence d'immeubles hauts à proximité du cimetière
- des détails sur le concept « d'espace de transition » entre Euralille et le quartier Saint-Maurice Pellevoisin

La famille Bourkaib (93 et 77 rue du Faubourg de Roubaix) déplore la perte de valeur de son bien liée à la dégradation des propriétés publiques, se refuse à tout règlement à l'amiable sauf à trouver une indemnisation juste et déplore la difficulté des contacts avec les services communautaires pour faire valoir leurs arguments en vue d'une juste indemnisation

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Monsieur Zoré (71, rue du Faubourg de Roubaix) s'oppose au projet qui induit la démolition de son bien - souhaite obtenir des précisions sur le projet et demande une concertation afin de trouver des solutions en dehors de l'expropriation pour préserver le poumon vert - dernier terrain rural de Lille- qu'est la pépinière Vallez.

### **Les modalités de l'enquête**

- Le Commissaire Enquêteur prend contact avec la Préfecture du Nord pour demander le dossier soumis à l'enquête publique et déterminer les dates de l'Enquête Publique ainsi que les jours de permanences ;
- Le Commissaire Enquêteur fixe un rendez-vous avec les responsables du projet de SPL EURALILLE, de LMCU ainsi que de la Mairie de Lille pour la présentation du dossier ;
- Le Commissaire-Enquêteur se rend sur le site, accompagné des responsables du projet de SPL EURALILLE ainsi que de la Mairie de Lille ;
- Le Commissaire Enquêteur procède à la signature des registres et des pièces du dossier à la mairie de quartier de Lille Saint Maurice-Pellevoisin ;
- Le Commissaire Enquêteur rencontre le Responsable des Services de l'Urbanisme de la mairie de quartier de Lille Saint Maurice-Pellevoisin afin de déterminer les conditions d'accueil du public et d'accès au dossier ;
- Le Commissaire Enquêteur vérifie la régularité de l'affichage en mairie Lille, en mairie de quartier de Lille Saint Maurice-Pellevoisin, au siège de la SPL EURALILLE ainsi que sur le site ;
- Le Commissaire Enquêteur contacte la commune de Lille ainsi que la SPL EURALILLE afin d'obtenir, en temps utile, le certificat d'affichage ainsi que les registres d'enquête après signature de Madame la Maire de Lille ;

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur fait part de ses conclusions au Maître d'Ouvrage ainsi qu'au représentant de Madame la Maire de Lille.

## **L'information du public**

- L'avis de mise à l'Enquête Publique a été publié dans la presse, par les soins de Monsieur le Préfet du Nord, dans les conditions fixées par l'article R.123-11 1 du code de l'environnement

### 1<sup>ère</sup> parution :

- ❖ Le 10 janvier 2014 dans « La Voix du Nord »,
- ❖ Dans le numéro du 4 au 10 janvier 2014 de « La Gazette Nord Pas de Calais »

### 2<sup>ème</sup> parution :

- ❖ Le 31 janvier 2014 dans « La Voix du Nord »,
  - ❖ Dans le numéro du 25 au 31 janvier 2014 de « La Gazette Nord Pas de Calais »<sup>1</sup>
- L'avis de mise à l'Enquête Publique a, de même, été publié sur le site internet de la préfecture en application de l'article R.123-11 2 du même code de l'environnement.
  - Le dossier a été mis à la disposition du Public au secrétariat de la Mairie de Quartier de Saint-Maurice-Pellevoisin pendant toute la durée de l'enquête publique et pendant les jours et heures d'ouverture des bureaux.
  - L'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale figurant tous deux au dossier d'enquête ont été également consultables en Préfecture du Nord, dans les locaux de la direction des relations avec les collectivités territoriales, bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière et sur le site internet de la même préfecture, à l'adresse suivante:  
[www.nord.gouv.fr](http://www.nord.gouv.fr)

---

<sup>1</sup> Renseignements fournis par les Services Préfectoraux

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- Des informations complémentaires ont pu être demandées aux personnes suivantes responsables du projet : M Michel BONORD, Directeur Général de la SPL Euralille par courriel à l'adresse : [contact@spl-euralille.fr](mailto:contact@spl-euralille.fr)
- L'avis d'ouverture de l'enquête portant à la connaissance du public les indications mentionnées à l'article R 123-9 du code de l'environnement a été publié quinze jours au moins avant l'ouverture de ladite enquête et durant toute la durée de celle-ci par voie d'affiches :
  - À la diligence de la maire de Lille, notamment à la porte principale de la mairie de quartier de Lille-Saint Maurice PELLEVOISIN, ainsi qu'à celle de la mairie de Lille, place Roger Salengro.
  - À la diligence du directeur général de la SPL EURALILLE, au siège de cet établissement et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet de façon à être visible et lisible de la, ou, s'il y a lieu, des voies publiques en appliquant les dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.
- L'accomplissement des mesures de publicité correspondantes a été constaté par un certificat daté et signé de Madame la Maire de Lille ou son représentant et d'un second daté et signé par le Directeur Général de La SPL EURALILLE,

## **La composition du dossier**

Le dossier d'enquête publique déposé en Mairie de quartier de Saint-Maurice Pellevoisin pour être mis à la disposition du public a été composé des pièces suivantes :

### **Le dossier DUP :**

- le registre d'enquête publique,
- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête DUP du 18 décembre 2013,

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- la notice explicative,
- les délibérations de LMCU n° : 11C0546, 12C0259, 12C0604, 13C0032 et 13C0084,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux, (4 planches)
- les textes régissant l'enquête publique,
- le bilan prévisionnel avec une estimation du montant des dépenses,
- l'étude d'impact,
- l'avis de l'autorité environnementale

**Le dossier de mise en compatibilité du PLU :**

- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement du site,
- la mise en compatibilité du PLU,
- le PLU avant et après modifications

**Le dossier parcellaire :**

- le registre d'enquête publique,
- l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête parcellaire
- le plan parcellaire
- l'état parcellaire

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### **Les permanences effectuées**

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de quartier de Saint-Maurice-Pellevoisin aux jours et heures ci-après :

- Lundi 27 janvier de 13h30 à 17h
- Jeudi 6 février de 13h30 à 17h
- Jeudi 13 février de 13h30 à 17h
- Mercredi 19 février de 13h30 à 17h
- Vendredi 28 février de 13h30 à 17h

### **La clôture de l'enquête**

À l'issue du délai prescrit, les registres d'Enquête Publique ont été clos et signés par Madame la Maire de Lille et transmis dans les délais réglementaires au Commissaire-Enquêteur qui les a datés; signés et clos à son tour.

### **3 / MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

L'objet de la présente mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole concerne l'aménagement du site dit de « la Pépinière» à Lille.

La mise en compatibilité du PLU entraîne le reclassement des terrains du projet classés UBb 1,50.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Sa mise en œuvre est aujourd'hui rendue nécessaire dans le cadre de la réalisation d'un éco-quartier.

La procédure utilisée pour modifier le zonage et le règlement du secteur est la procédure de «modification» car, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme,

le projet:

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- ne comporte pas de *graves* risques de nuisances.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole Communauté Urbaine sur le territoire de Lille entraîne la création d'une zone UL3, qui permet de développer et rendre opérationnel le projet d'aménagement du site La Pépinière.

#### **4 / LA DUP**

##### **Les observations du public**

- 1) **synthèse des observations du public**
- Le registre d'enquête DUP porte les observations de 7 personnes
- 6 lettres dont un courriel ont été annexées au registre
- 3 documents comportant respectivement 14, 17 et 41 pages ont été annexés au registre

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- 2) analyse des observations du public

**- Observation de M BOUKAIB 77 rue du Faubourg de Roubaix à 59000 Lille portée sur le registre à la date du 11/02/2014**

M Bourkaib rappelle que la propriété est un droit inviolable et sacré dont nul ne peut être privé sauf en cas de nécessité publique légalement constatée.

Il ajoute que l'indemnité accordée doit être juste "comme il est prescrit dans l'article 1 de la CEDH et réaffirmé par le Conseil constitutionnel dans sa décision en date du 21/01/2011.

Il estime que les quotas de préemption et de friches obtenus par la Mairie de Lille et la Communauté Urbaine de Lille sont dépassés.

Il dénonce le fait que les habitations mitoyennes ont été préemptées par la Mairie et la Communauté Urbaine et laissées volontairement à l'abandon pendant plus de 20 ans afin de déprécier les biens de propriétaires actuels.

**Courrier de M BOURKAIB adressé le 5 février 2014 à Madame le Maire de Lille, annexé à sa demande au registre d'enquête publique et reproduite in extenso :**

A titre de préliminaires, je tiens à faire observer que toute ma famille et moi - même avons une sensibilité de gauche. Nous pensions que ces valeurs se conformaient au respect strict de la Constitution de 1958 et des principes généraux de droit notamment dans le cadre de l'expropriation, à savoir que nul ne peut être exproprié si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une indemnité juste.

Or nous nous demandons d'une part où se trouve la notion d'utilité publique, dans la mesure où le projet concerne la démolition des immeubles bâtis vétustes en front - à - rue afin de désenclaver l'emprise foncière et de permettre le réaménagement et la densification de l'îlot et comprenant le maintien d'une lisière arborée dense, la création d'un ample bassin planté peu profond et d'un grand jardin privatif, la réalisation d'un quadrillage serré d'allées piétonnes,

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

l'insertion d'une voie de bouclage conçue en zone de rencontre, la création d'un square et d'une placette en retrait de la rue du Faubourg de Roubaix.

Quel est l'apport de ce projet?

Étant donné que la place Blanche située à une trentaine de mètres est suffisamment « en retrait de la rue du Faubourg de Roubaix » pour correspondre aux « critères posée par vos services.

Étant donné qu'il existe la place Mitterrand située à 300 - 400 mètres de la zone de l'îlot de la pépinière et correspond déjà aux critères d' « une lisière arborée dense »,

Étant donné qu'au niveau d'Euralille , préexiste déjà un bassin peu profond situé à 300 - 400 mètres. Étant donné qu'à l'origine, il était prévu l'implantation de logements sociaux, cela n'est pas retenu dans l'arrêté préfectoral.

Étant donné que l'implantation de placette, de lieu de rencontre risque de favoriser la rencontre de consommateurs de drogue et de dealers.

Étant donné que s'il est fait état de la vétusté des immeubles jouxtant nos habitations et nécessitant leur démolition, il n'en demeure pas moins qu'il est indéniable que vos services ont laissé volontairement dégradé, squatté lesdits immeubles et ce dans le but de faire diminuer la valeur marchande de nos biens.

Étant donné que la somme des « intérêts particuliers » ne correspond nullement à l'utilité publique.

En conséquence, nous ne pouvons que contester la notion d' « expropriation pour utilité publique ».

Où se trouve la notion d'« indemnisation juste et préalable? »

Étant donné que les prix qui nous ont été proposés sont ridiculement au - dessous du prix du marché, compte tenu de l'emplacement de nos habitations et de l'apport résultant des travaux effectués

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Étant donné qu'il nous a été proposé pour l'habitation de Mme BOURKAIB Fatima une somme de 220 000 e pour une surface de 182m<sup>2</sup> habitable.

Étant donné que pour nos deux habitations d'une surface totale de 784 m<sup>2</sup> , il nous a été proposé qu'une seule habitation 213 Rue du Buisson où il y avait un empiètement sur le jardin suite à un autre projet.

En conséquence, nous ne pouvons que contester le caractère juste et préalable de l'indemnisation. Tout ce projet ne peut que nous renvoyer à notre histoire douloureuse, en effet dans les années 1960 - 1965 , Mme BOURKAIB Fatima, alors veuve, illettrée, mère de 4 enfants en bas âge a été expropriée du quartier Saint Sauveur, fort commerçant et à la tête de 3 biens immobiliers, dont un commerce d'alimentation, pour une somme dérisoire.

Nous sommes quelque peu étonnés que compte tenu de votre parcours et de votre attachement aux valeurs sociales, en dépit de 4 courriers, vous ne vous avez pas répondu à nos différentes interrogations.

Souhaitant restés dans le cadre d'une discussion raisonnable et courtoise, tout en signalant que nous ne sommes pas prêts, compte tenu de ce qui nous est proposé, être vendeurs volontaires, nous sommes à votre disposition.

**Observation de Madame Olivia NORIE 4, rue du Chevalier Français Roubaix à 59000**

**Lille.**

Madame Norie rappelle la présence du Jardin du Pré muché situé rue du Faubourg de Roubaix à l'arrière de l'église Saint Maurice et se pose la question de savoir si la mare aménagée au Pré Muché ne pourrait pas accueillir une partie des tritons?

Elle demande s'il est possible de faire déplacer les tritons et/ou leurs œufs par l'intermédiaire d'une association de protection des espèces sauvages.

Enfin, elle demande si un rapprochement concernant ces 2 espaces naturels de quartier est envisageable?

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

**Observation de M Mattieu HUGO 135, rue du Faubourg de Roubaix Roubaix à 59000 Lille.**

Monsieur Hugo constate que le projet valorisera le quartier qui s'avère un quartier stratégique bien desservi par les transports en commun.

Néanmoins, il s'inquiète de la hauteur de certain bâtiments (R+9) qui se trouveront beaucoup plus élevés que les immeubles récemment construits de l'autre côté de la rue du Faubourg de Roubaix et de la rue du Muy.

**- Observation de M Benoît RIVAUX, Résidence Les Terrasses du Muy à Lille,**

Monsieur Rivaux constate que, si le projet n'est pas critiquable en soi, il supprime néanmoins une grande partie des espaces boisés.

Il s'interroge sur le nombre, la densité mais surtout la hauteur des logements (R+9).

Il estime que cette hauteur n'est pas en adéquation avec la réalisation des constructions effectuées dans le quartier depuis les années 2009, 2011 et 2012.

A titre personnel, il craint que l'impact d'une telle hauteur sur le champ visuel depuis sa terrasse sur l'espace boisé soit préjudiciable

**Courrier de M Benoît RIVAUX, Résidence Les Terrasses du Muy à Lille en date du 13 février 2014, annexé au registre pages 9 et 10**

Comme suite aux observations que j'ai transcrites sur le registre d'enquête publique lors de ma visite sur place le 6 février dernier, j'ai l'honneur de vous apporter des précisions supplémentaires sur mes observations après un examen plus approfondi du projet soumis à enquête.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Sans nier l'intérêt d'une offre de logements plus abondante dans la ville de Lille, le projet d'aménagement de l'îlot Pépinière s'inscrit si l'on se rapporte aux termes de la notice explicative ( page 7/22) dans une perspective de développement d'une qualité résidentielle durable et de qualité architecturale. La « Ville intense» est un engagement de Lille pour un développement urbain durable répondant aux besoins et aux attentes des habitants pour un meilleur cadre de vie et aux enjeux d'un environnement local et global de qualité, respectueux de l'esprit des lieux.

L'ensemble de l'îlot est investi à 75% par le végétal ( page 13/22). Certes le projet prévoit des aménagements paysagers mais on peut s'interroger sur une réalisation qui supprimera la quasi-totalité de ces 75% de végétal alors que l'objet de l'opération est de composer un cadre de vie agréable en maintenant la densité végétale du site (page 15/22).

Le maintien d'une lisière arborée dense est prévue pour une transition agréable entre cimetière et logements mais les supports graphiques ne laissent pas augurer de cette densité faute de précisions sur la largeur de cette lisière entre la limite du cimetière et les logements.

Le projet envisage la construction d'univers bâtis contrastés dans leur forme, leur architecture et leur gabarit ( RDC à R+9) tout en proposant des ambiances originales, des vues agréables et de l'ensoleillement pour tous. (page 15/22)

Or il s'avère que le projet d'habitat se décline principalement sous la forme de petits plots collectifs de hauteurs variables ( R + 2 à R+6) avec des plots plus imposants (R+6 à R+9 ) en lisière du cimetière.

On comprend très bien que pour respecter la qualité architecturale et la cohérence avec l'environnement urbain (page 3/22) où la rue du faubourg de Roubaix connaît des constructions récentes d'immeubles collectifs d'habitations à R+4 (page 13/22), le projet ne prévoit pas de constructions en front à rue d'immeubles d'habitations au-delà de cette hauteur mais cette qualité et cette cohérence urbaine vaut également pour les constructions en lisière du cimetière donnant sur l'avenue de Muy où je réside dans un immeuble construit à R+5. On ne comprendrait pas pourquoi ce qui vaut pour le front à rue ne vaudrait pas pour l'arrière alors que la même problématique de cohérence avec l'environnement urbain demeure eu égard

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

aux hauteurs du secteur urbain uniformisées à R+ 5 ou 6, la rue du faubourg de Roubaix et l'avenue de Muy ayant les mêmes hauteurs de constructions d'immeubles d'habitations.

A la page 20/22 de la notice explicative il est indiqué que des ajustements légers des capacités des unités de conception sont envisageables dans le cadre de l'affinement des programmes et sous réserve de ne pas générer des vis-à-vis impossibles ou des ombres portées sur les constructions proches qui seraient incompatibles avec les exigences en terme d'ensoleillement des logements.

Or précisément la construction en lisière du cimetière à R+9 non seulement ne respectera pas la cohérence de l'environnement urbain mais générera des vis-à-vis impossibles ou des ombres portées pour les immeubles proches construits sur l'avenue de Muy faisant perdre à ceux-ci de l'ensoleillement.

La construction des plots en lisière du cimetière à hauteur de R+6 maximum me paraît à la fois entrer dans les ajustements envisageables indiqués dans la notice explicative, préserver la qualité architecturale et la cohérence de l'environnement urbain, objectifs affichés du projet, qu'une hauteur de R+9 dénaturerait à la fois pour le quartier et les riverains.

Cette proposition apparaît comme pouvant concilier les objectifs du projet d'aménagement du site Pépinière tels que définis dans la notice explicative avec les préoccupations de cohérence urbaine du quartier tout en protégeant la qualité de vie des habitants du site. C'est à cette condition que l'utilité publique du projet me paraît devoir pouvoir être appréciée.

**Courriel de Monsieur Antoine DE LABARTHE, 89 rue du Fbg. de Roubaix, adressé à Monsieur le Maire de Saint-Maurice Pellevoisin.**

M de Labarthe a relevé page 22 de l'étude d'impact qu'un programme d'hébergement spécifique de 30 logements est prévu" il a relevé aussi qu'il s'agissait d'un "programme de logements d'insertion".

Monsieur De Labarthe demande des précisions sur la qualité du public concerné par ce programme et, en particulier, s'il s'agit de personnes sans abri vivant dans la rue?

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

**Document de M Antoine DE LABARTHE, 89 rue du Faubourg de Roubaix à Lille : courrier de 14 pages annexé au registre et agrafé en liasse page 15 du registre (document non daté)**

J'ai appris par courrier l'enquête publique menée sur le projet pépinière du 27 janvier 2014 au 28 février 2014.

N'étant pas un spécialiste de la question et n'ayant que peu de temps pour réagir aux documents proposés, je vous prie de m'excuser par avance pour les éventuelles imprécisions ou mauvaise compréhension des informations fournies, ainsi que pour certaines formulations que je n'ai pas eu le temps de corriger. Pour les éléments que j'aurais ajoutés je tiens bien sûr à disposition les documents susceptibles de les justifier.

Le présent document fait état de nombreux faits qui peuvent parfois sembler peu importants mais qui, mis bout à bout, participent aussi à la situation de défiance des habitants du quartier par rapport au projet qu'on leur impose. C'est pour cela que je propose à la fin de ce document une démarche de conciliation qui permettrait aux habitants de participer réellement à la définition des objectifs et aux arbitrages à prendre.

Voici donc les différents commentaires que je souhaite ajouter à votre réflexion en espérant que vous pourrez en tenir compte.

**La hauteur des constructions :**

Le mode de construction du quartier est très majoritairement formé de maisons individuelles en R+2 ou R+3. Il avait d'ailleurs été annoncé au début du projet que les constructions ne dépasseraient pas le R+3 (comme les constructions réalisées de l'autre côté de la rue du faubourg de Roubaix. Le projet actuel se propose d'aller jusqu'à du R+9. Ce type de construction ne correspond pas au mode de construction existant à proximité immédiate de la zone de l'ilot pépinière. Le rapport de présentation projet d'aménagement site pépinière - mise en compatibilité de PLU indique à la page 7 une « transition originale entre la partie du faubourg du quartier st Maurice et le quartier Euralille », Pour ma part je ne vois pas en quoi

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

une zone de transition pourrait faire apparaître des immeubles plus hauts que sur les zones avoisinantes. Un autre bâtiment d'une hauteur d'environ 33 mètres' de hauteur n'existe pas sur le pourtour de la zone.

Le rapport précise: « le programme de construction intègre l'obligation donnée aux constructeurs de garantir pour chaque logement au moins 1 h d'ensoleillement au 21 décembre» (pour les façades exposées Sud-Est à Sud-Ouest). Ce critère me paraît extrêmement faible. Il me semble donc aussi nécessaire de ne pas réaliser d'immeubles trop haut et de les espacer suffisamment pour augmenter l'ensoleillement des logements.

*Je demande à ce que les bâtiments construits soient limités R+3 comme il était initialement prévu dans le projet.*

#### Description des logements construits

Je n'ai pas eu d'accès à une description des logements qui sont proposés. Il ne m'est donc pas possible de m'en faire une idée. Le projet précise: « La taille des logements construits sera également définie en cohérence avec les besoins des demandeurs de logements. Aucune taille de logement ne sera écartée afin d'offrir aux différents types de ménages et de familles, des logements qui leur conviennent».

*Je demande dont l'accès à l'information suivante pour chaque logement:*

*Je demande donc l'accès à l'information suivante pour chaque logement :*

- *Le type de logement (PLUS<sup>2</sup>, PLAI<sup>3</sup>, accession à la propriété, autre ...)*
- *Le nombre de pièces (T1, T2, T3...)*
- *La surface*

*Je demande à avoir accès au plan des immeubles et des logements et le nom des opérateurs potentiels.*

#### L'aspect visuel des bâtiments et individualisation des logements

<sup>2</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>3</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Aucune information n'apparaît dans les documents présentés quant à l'aspect visuel des bâtiments, des matériaux et des couleurs choisies. Il me semble tout de même important que les habitants puissent participer à ce choix. De plus le projet prévoit des logements « le plus individualisé possible »

*Je demande:*

- *à avoir accès à ces informations et aux critères choisis*
- *à ce que les habitants du quartier puissent participer à ces choix*

*: Je précise que dans l'hypothèse où je pourrais garder ma maison je suis prêt à réaliser des travaux de façade en concertation afin de l'adapter à son nouvel environnement.*

#### Maisons avec jardins privatifs

D'autre part les constructions actuelles du quartier comportent souvent des jardins privatifs dont il n'est fait nulle part mention dans le projet. Le dossier de concertation de Septembre 2012 précisait à la page 12 « *Les habitants pourront s'occuper de leur terrasses et/ou jardin privatifs.* ». La maison est le type d'habitat préféré des français, elle permet aussi l'existence de petits jardins privatifs particulièrement appréciés par les familles ayant des enfants en bas âge. Je pense qu'il serait souhaitable qu'une partie des constructions intègrent cette donnée.

*Je demande donc à ce que le projet intègre des maisons avec petit jardin privatif pour au moins 10 des surfaces construites.*

#### La proximité du cimetière

Afin de respecter le deuil des personnes se recueillant sur les tombes du cimetière, il me semble évident que les immeubles situés à proximité ne doivent pas avoir d'ouverture visible du cimetière.

Le dossier de concertation de Septembre 2012 précise qu'une «lisière arborée" fera la "transition entre cimetière et logement».

La présence d'un immeuble de près de 33 mètres (largement supérieur à la hauteur des arbres) formera une gêne évidente pour ces personnes.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le rapport de présentation projet d'aménagement « site pépinière » mise en compatibilité du PLU précise à la page 9 .« en limite de ZAC avec l'emprise du cimetière de l'est: implantation en limite si aucune baie sur une hauteur maximum de 6,5 mètre, à défaut, opérer un retrait minimum de 4 mètres »

*Je demande donc à ce que la hauteur des immeubles situés le long du cimetière soit limitée dans leur hauteur à celle des arbres qui y seront plantés et à ce que le type de végétation qui sera planté soit suffisamment dense pour permette un écran visuel suffisant pour que les ouvertures des immeubles ne soient pas visibles du cimetière.*

#### L'impact sur la pollution de l'air

L'étude d'impact précise: « Les sources d'émissions polluantes sur l'air d'étude proviennent pour l'essentiel du trafic routier. Une estimation des concentrations actuelles en dioxyde d'azote et benzène (ainsi que toluène, xylènes et éthyl-benzène) a été réalisée par la société SCE au cours de deux campagnes de mesures réalisées en hiver et en été 2012. Les résultats obtenus indiquent un risque potentiel de dépassement des seuils réglementaires en moyenne annuelle pour le dioxyde d'azote et le benzène en bordure de la rue du Faubourg de Roubaix»

Le document réalisé par « Atmo Nord Pas de Calais - Bilan 2010 » précise déjà un dépassement des normes de pollution sur les produits suivants:

- Dioxyde d'azote
- Ozone
- PM10

Ce document ne précise pas les niveaux constatés sur les autres produits, seulement que les normes ne sont pas atteintes.

Je constate donc que la rue est donc déjà trop polluée. Ce projet provoquera une aggravation de la pollution de l'air par :

- L'augmentation naturelle du trafic automobile dans la rue

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- L'ajout des véhicules de 1000 à 1250 véhicules aux 7000 à 8000 véhicules passant quotidiennement (ce qui implique, je suppose, les 575 résidents prévus, leurs visiteurs ainsi que le trafic généré par les zones d'activité). L'îlot pépinière n'ayant comme seule entrée et sortie possible que la rue du faubourg de Roubaix, ils passeront nécessairement par cette rue. Ce trafic supplémentaire représentant 15% du trafic existant, la pollution générée devrait logiquement aussi augmenter de 15% (voir plus en tenant compte du ralentissement de la circulation due à l'augmentation de l'encombrement).
- La réduction de plus de la moitié des espaces verts qui absorbent actuellement une partie de la pollution générée: «45% de la surface sont occupés par des constructions», ce qui ne tient pas compte des rues, parkings et trottoirs. Il faudrait aussi tenir compte de la suppression d'une partie des arbres non totalement compensée.

Le rapport précise que cette pollution respirée toute la journée est dangereuse pour la santé. Je laisse le rapport poursuivre: « le problème se pose davantage pour le personnel de restauration qui sera quant à lui exposé sur des durées plus longues. Cette exposition dite « chronique » tend véritablement à accroître pour eux le risque sanitaire (développement de maladies respiratoires type asthme par exemple). A noter de surcroît que ce type d'établissement a souvent pour habitude d'avoir leur devanture ouverte sur leur terrasse.

J'ajoute que ce problème se pose aussi pour les riverains qui vivent sur place à l'année.

Voici les effets connus sur la santé de ces produits déjà présents en excès dans la rue du faubourg de Roubaix:

*« L'ozone est un polluant photochimique qui se forme dans l'air sous l'effet du rayonnement solaire (UV) par des réactions chimiques entre polluants dits primaires (oxydes d'azote, composés organiques volatils et monoxyde de carbone). Les effets sur la santé de l'ozone, et notamment les effets respiratoires, sont documentés par des travaux toxicologiques et épidémiologiques et cela pour des niveaux inférieurs aux normes actuellement en vigueur en France.*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*1) LES ETUDES EXPERIMENTALES: L'ozone (O<sub>3</sub>) est susceptible de pénétrer en profondeur dans les voies respiratoires. C'est un gaz oxydant qui, au niveau cellulaire, provoque une réaction inflammatoire bronchique avec libération de médiateurs pouvant entraîner des lésions du tissu pulmonaire. Cette inflammation des voies respiratoires s'accompagne d'une hyper réactivité bronchique. Il a également été montré que des expositions répétées à de faibles concentrations d'ozone pouvaient conduire à une diminution des signes fonctionnels respiratoires mais que cette tolérance apparente s'accompagnait d'une inflammation chronique locale et d'altérations tissulaires. Lors d'une exposition à l'ozone, les manifestations cliniques les plus fréquemment rencontrées sont une toux sèche, une gêne respiratoire et une douleur à l'inspiration profonde. On note aussi, de façon moins fréquente, la présence d'un essoufflement et d'une irritation de la gorge et du nez.*

## *2) LES ETUDES EPIDEMIOLOGIQUES*

*Effets à court terme A ce jour, ce sont les effets à court terme liés à l'ozone qui ont été les plus étudiés par les travaux épidémiologiques. La plupart d'entre eux ont mis en évidence des associations entre les variations journalières des concentrations ambiantes de l'O<sub>3</sub> et de nombreux indicateurs sanitaires. Tout d'abord, il ressort de la littérature que la prévalence des symptômes respiratoires est d'autant plus importante que les niveaux d'O<sub>3</sub> sont élevés, que la durée d'exposition est longue et que l'hyperventilation des sujets est importante. Lorsque les niveaux d'O<sub>3</sub> augmentent, il a été observé une diminution de la fonction respiratoire chez les adultes et les enfants, qu'ils soient sains ou symptomatiques. Chez des enfants asthmatiques, un certain nombre d'études met en évidence une augmentation de la toux et de la fréquence des crises d'asthme lors d'une augmentation des niveaux d'ozone. Par ailleurs, l'augmentation des niveaux d'ozone est corrélée à une augmentation à court terme de la mortalité et des hospitalisations. Ces liens sont généralement plus marqués pour des causes spécifiques de mortalité telles que la mortalité cardiovasculaire et la mortalité respiratoire.*

*Effets à long terme Les effets qui résultent d'une exposition chronique à l'O<sub>3</sub> ont été moins étudiés, mais les quelques travaux publiés vont dans le sens d'un effet délétère. Une étude conduite dans une cohorte d'adventistes du 7e jour aux Etats-Unis a mis en évidence une association entre la mortalité par cancer pulmonaire et l'exposition à des concentrations*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*élevées d'ozone. Des associations ont été observées entre une exposition chronique à l'ozone et la survenue de cancers pulmonaires ou encore une diminution de la fonction respiratoire chez les enfants et chez les adultes. Enfin, deux études ont montré qu'une exposition chronique à l'ozone était associée à l'apparition d'un asthme chez des sujets non-malades, hommes adultes et enfants. Ces résultats demandent encore à être confirmés mais si cette hypothèse était vérifiée, cela signifierait qu'une exposition chronique à l'O<sub>3</sub> peut être un des facteurs de risque associé à l'augmentation de la prévalence de l'asthme ces dernières années.*

*Le dioxyde d'azote Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) est un oxydant puissant moins soluble dans l'eau que le SO<sub>2</sub>. Il pénètre dans les voies aériennes inférieures notamment les bronchioles.*

*A de fortes concentrations, le NO<sub>2</sub> provoque des lésions inflammatoires de l'épithélium de type oxydatif avec libération de médiateurs chimiques et de radicaux libres. On note une augmentation des lymphocytes et des macrophages dans le liquide broncho-alvéolaire par des expositions à des doses très élevées. Un certain nombre d'études épidémiologiques ont aussi permis d'évaluer les liens entre les niveaux de dioxyde d'azote dans l'air ambiant et la santé. L'augmentation des niveaux de NO<sub>2</sub> est corrélée à une augmentation de la mortalité et des hospitalisations pour pathologies respiratoires et cardio-vasculaires. Les études épidémiologiques ont également montré que les symptômes bronchitiques chez l'enfant asthmatique augmentent avec une exposition de longue durée au NO<sub>2</sub>. On associe également une diminution de la fonction pulmonaire aux concentrations actuellement mesurées (ou observées) dans les villes d'Europe et d'Amérique du Nord. Cependant les études épidémiologiques ne permettent pas de dissocier les effets du NO<sub>2</sub> de ceux des autres polluants émis ou formés avec lui. Des études expérimentales réalisées chez l'homme et chez l'animal indiquent que le NO<sub>2</sub> - à des concentrations dépassant 200 µg/m<sup>3</sup> pendant de courtes périodes - est un gaz toxique qui a des effets importants sur la santé. Les études de toxicologie chez l'animal laissent également à penser qu'une exposition à long terme au NO<sub>2</sub> à des concentrations supérieures CIUX concentrations ambiantes courantes a des effets indésirables.*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*Les particules L'effet des particules dépend de leur taille. Les particules les plus grosses se déposent sur la muqueuse de l'oropharynx et sont dégluties, la voie de pénétration principale est donc digestive. Les particules fines se déposent sur l'arbre trachéo-bronchique et vont atteindre les alvéoles pulmonaires. Le taux de déposition est très important pour les particules ultra fines de moins de 0,5 µm, il est de 20 pour les particules de 0,5 à 2,5 µm. Ces particules sont éliminées par phagocytose ou par le tapis mucociliaire. Au niveau cellulaire, les particules provoquent une inflammation avec libération de médiateurs chimiques et de radicaux libres au niveau des voies respiratoires.*

*Certaines études expérimentales montrent une association entre les particules et des marqueurs sanguins de l'inflammation (taux de fibrinogène et protéine C réactive notamment). Les particules auraient aussi un effet adjuvant selon deux mécanismes, une augmentation de la synthèse des anticorps IgE résultant de l'activation des cellules du système immunitaire d'une part et une modification du pouvoir antigénique de certains pollens d'autre part. Les effets cancérogènes observés dans certaines études sont liés à la présence de molécules cancérogènes adsorbées à la surface des particules émises par les véhicules diesels. Enfin, des associations entre particules et saturation de l'oxygène sanguin, viscosité plasmatique et pression sanguine ont récemment été décrites (Extrapol 17 32) septembre 2007 J. De nombreuses études épidémiologiques ont mis en évidence des associations à court terme entre les niveaux ambiants de particules et différents effets qui sont: une augmentation de la mortalité, des admissions hospitalières, de la prise de médicaments et des consultations médicales, des réactions inflammatoires des poumons, des symptômes respiratoires. Ces effets concernent l'appareil respiratoire mais également l'appareil cardiovasculaire. Les études concernant les effets à long terme sont moins nombreuses mais leurs résultats vont dans le sens d'un effet délétère lié à une exposition chronique aux particules, sur l'appareil cardio-pulmonaire en particulier, qui s'avèrent sans doute plus importants pour la santé publique que les effets à court terme. Une exposition à long terme aux particules diminue significativement l'espérance de vie, augmente les risques de mortalité liés aux maladies cardio-vasculaires et au cancer du poumon. Les autres effets démontrés par les études sont un accroissement des symptômes des voies respiratoires*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*inférieures, des maladies respiratoires obstructives chroniques, une réduction des fonctions pulmonaires chez les enfants et les adultes. »*

*Je demande :*

- *que les niveaux de pollution après projet soient estimés afin de connaître le niveau de pollution de l'air attendu sur les produits déjà en dépassement et sur les autres produits susceptibles de dépasser elles aussi les normes actuelles*
- *qu'il soit défini un niveau de densité acceptable sur ce projet au niveau de l'impact attendu sur la pollution de l'air SUR les <Innées avenir afin de garantir qu'il reste sur TOIUS les produits inférieurs aux seuils évoqués*

### **L'impact sur le stationnement**

Le rapport de présentation projet d'aménagement site pépinière mise en compatibilité de PLU indique la création de 235 places de parking pour les 475 à 575 habitants.

Ce nombre ne tient pas compte de l'activité des places nécessaires pour les zones d'activité (travailleurs et visiteurs) ni des visiteurs des logements existants. Le nombre de places de parking semble donc manifestement insuffisant. Il est aussi illusoire de penser que les places de parking existantes pourront pallier ce manque.

D'autre part, seulement « deux parkings mutualisés » sont prévus sur le site. La distance moyenne à parcourir entre son véhicule et son logement a-t-elle été estimée? Le véhicule étant souvent utilisé pour faire les courses. Quelle distance devra être parcourue avec des courses d'alimentation par exemple pour rejoindre son logement?. Des chariots peuvent-ils être prévus à cet effet si besoin est?

Je fais aussi remarquer que les problèmes de parking dans le quartier sont constatés le plus souvent le samedi (et non pas en semaine). Cette situation est due je pense à la présence des commerces sur la rue qui ont tendance à se développer. Ne disposant pas de zone de parking important à proximité de la rue commerçante, il semble d'autant plus important que cette question des places de parking soit revue dans le cadre de ce projet.

*Je demande donc à ce que:*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- *soit chiffré le nombre de place de parking nécessaire sur ce projet, ainsi que sa disposition si besoin est*
- *ce projet intègre les besoins grandissants de parking sur la rue pour permettre un développement harmonieux de cette partie du quartier*

Je note aussi que l'étude d'impact fait état de possibilités de modifier les règles de stationnement dans le quartier.

*Je demande donc, si c'est le cas, à ce que ces éventuels changements soient proposés aux habitants avant la construction des immeubles plutôt qu'il leur soit imposé après la constatation des problèmes de parking qu'elle aura engendré.*

#### La nécessité de loger les personnes le plus en difficulté

Je constate que ce projet ne tient pas compte des personnes à la rue vivant à Lille, dans le quartier et sur la zone même visé par le projet.

Cette politique de la mairie dans le quartier n'est pas nouvelle. Depuis des années elle cherche à empêcher les personnes à la rue de se mettre à l'abri dans ses immeubles.

#### La petite histoire des squats de la rue

L'exemple du 105 rue du faubourg de Roubaix est typique, la maison a été squatté par des jeunes en difficulté. La mairie a tout de suite essayé de les expulser au motif de l'«insalubrité» de la maison et de l'affectation de la maison pour une location sociale. M'étant renseigné; j'ai constaté:

- Que l'immeuble était loin d'être insalubre car il avait été refait à neuf juste avant l'acquisition par la mairie.
- Que la maison avait été achetée 8 ans au-paravant et n'avait pas été occupée depuis
- Que le maire de quartier qui affirmait que l'immeuble était affecté à la location sociale avait lui-même dit qu'il était destiné à la démolition

Je tiens à votre disposition les articles de journaux faisant état de ces déclarations.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Dès lors, pourquoi refuser à des sans-abris de se mettre à l'abri dans cette maison?

Un autre squat s'est ouvert dans un autre immeuble, avec de nouveau une opposition farouche de la mairie.

Les personnes sans-abris ont demandé l'accès à l'eau (et à la payer) qui n'a jamais été acceptée alors que les personnes étaient prêtes à payer les factures correspondantes. J'attire l'attention sur le fait que le deuxième immeuble abrite des enfants en bas âge et qu'une naissance a eu lieu dans un immeuble sans eau! (en comparaison le projet pépinière dégage un budget de 10000 euros pour déplacer la mare pour les tritons alpestre).

Une autre famille à la rue avec 5 enfants a essayé de se mettre à l'abri dans une 3<sup>ème</sup> maison, la mairie a fait dépêcher la police immédiatement pour les expulser. Le motif invoqué était le mauvais état du 3ème étage. Pourquoi ne pas simplement le condamner et laisser la famille utiliser le rez-de-chaussée et le premier étage ?

A priori aucune de ces personnes ne seraient susceptible de bénéficier de ce projet. Bien au contraire les personnes déjà présentes seraient purement et simplement expulsées sans qu'à ma connaissance aucun accompagnement ne soit prévu.

Pourquoi ne pas profiter de ce projet pour permettre aux personnes à la rue d'en bénéficier?

Je pense que sur ce point nous devrions partager le même souci de permettre la mise à l'abri des personnes vivant actuellement à la rue, dans les bidonvilles qui se sont développés ces dernières années sur l'agglomération ou en squat.

Le quartier n'est pas exempt de cette situation puisque des bidonvilles sont installés sur sa périphérie et que des squats s'y sont installés. Le Dossier de concertation de Septembre 2012 précise à la page 10 : « L'idée est de permettre à tous d'habiter le site. »

### **Les logements sociaux dans le PLUS et dans le projet**

A ce titre ce projet propose la répartition suivante (en surface) : 13.7% activité, 10.8% résidence et 75,5% logement. Sur les 75,5% de logement, 30 serait en locatif aidé ( 40 en locatif social et 20 en accès à la propriété prévu initialement) dont 75% en PLUS et 25% en

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

PLAI soit au total 5,7% des surfaces affectées en PLAI (soit 7.5% si on ne tient compte que des logements).

Le PLUS est accessible pour un couple sans enfant qui gagne 2 227 € par mois, qui a donc largement les moyens de se loger dans le parc privé. Il reste donc les logements en PLAI accessibles pour un couple sans enfant qui gagne un revenu de 1336 €. Hors cette dernière part de logement social ne représente in fine que 5,7% de la surface construite. J'insiste sur ce point car le 2ème Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole 2012/2018 précise que 32% des ménages de la métropole sont ayant droit aux logements PLAI (39% sur Lille), hors ce projet ne propose que 5,7% de la surface construite dans le cadre du PLAI !

### **La recherche d'un choix cohérent**

C'est pour moi un scandale de refuser un abri à une personne à la rue quand la mairie possède depuis de nombreuses années des immeubles non utilisés, dans un état permettant à l'évidence le logement ou l'hébergement et voué à terme à la destruction. Ces personnes ne sont citées dans le rapport que comme une gêne. Malgré des inquiétudes formulées par des habitants lors de leur installation dans ce quartier plutôt privilégié, la mairie a pu constater que leur insertion dans la vie du quartier c'est bien faite. Un réseau d'amitié et de solidarité c'est tissé progressivement comme en a témoigné la pétition de soutien qu'il y a eu autour de leur installation. Il serait utile de prolonger cette expérience de mixité sociale qui a déjà permis de faciliter l'accès au logement pour certaines personnes aux revenus très modestes et pour d'autre de se stabiliser dans une démarche progressive d'insertion.

Le quartier à proximité du centre, des transports et des activités économiques est un milieu propice à l'inclusion sociale et serait pour ces personnes l'occasion d'un nouveau départ. Il est aussi évident qu'il convient de conserver un équilibre dans ce type d'opération immobilière afin de ne pas risquer de provoquer une nouvelle situation de ghetto.

Le PLH 2012-2018 va d'ailleurs dans ce sens: « Pour répondre à la demande en logement des ménages qui ne cesse de croître, de se diversifier et de se précariser ,le PLH 2012-2018 poursuit un objectif de construction de 6000 logements par an ». « La diversité des logements

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

représente un enjeu tout aussi fort que l'objectif quantitatif, pour que la construction neuve réponde mieux à la demande réelle des ménages de la métropole».

Étant donné la situation d'urgence pour ces personnes,

*je demande à ce que:*

- *cette part de logement PLAI soit portée au minimum à 10% des surfaces construites (En excluant de la base I.es surfaces. construites pour les personnes handicapées)*
- *10% des surfaces construites soient réservées aux personnes à la rue dans le cadre d'un partenariat avec une association compétente (et que ces logements viennent s'ajouter aux logements actuellement disponibles pour les sans-abris sur Lilleet non pas qu'ils viennent en substitution d'autres places qui seraient supprimées)*
- *la question du maintien ou du transfert dans un abri des personnes en situation de squat soit pris en compte de façon humaine die manière éviter une expulsion sans une proposition préalable d'une mise à l'abri équivalente.*

*A ce titre, l'étude d'impact de l'ilot pépinière précise à la page 22 : «Un Programme d'hébergement spécifique de 30 logements est prévu. Il devrait être réservé à un programme de logements d'insertion.».*

*Je demande :*

*où se situe ce projet?*

*à quel public est-il adressé? les sans-abris sont-ils concernés ? dans quel cadre est-il réalisé?*

*par quel organisme sera-t-il géré?*

### **Nécessité de faire déplacer les propriétaires habitants**

Le document ne répond pas à la question de la faisabilité de la conservation des maisons existantes pour les propriétaires occupants. La présentation dit: " la globalité du site est nécessaire pour déployer en profondeur le programme...». Ce qui revient à dire il le faut parce qu'il le faut. Je ne peux que constater l'absence d'argument technique

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### **Un terrain déjà largement accessible qui ne nécessite pas d'expropriation**

La zone visée par le projet est globalement en forme de carré, rogné sur le coté gauche par le cimetière de l'est d'un coté d'environ 140 M. Les propriétés restantes se situent ainsi:

- La plus grand est situé le long du coté gauche (rogné par le cimetière) sur la longueur du terrain.
- Les 4 autres (dont deux sont mitoyennes) sont situés le long de la chaussée sur la largeur de leur maison et une faible profondeur.

Ces cinq propriétés représentent 17% du terrain total, 83% étant déjà propriété de la mairie ou en cours d'acquisition (selon les documents fournis).

A cette seule description, il est très surprenant que la mairie n'étudie pas l'impact sur le projet du maintien des propriétés existantes. Le projet bénéficie déjà de très nombreuses possibilités de voie d'accès, et devrait pouvoir s'étendre sur 83% du terrain ce qui permettrait de réaliser à peu près cette proportion du projet sans devoir recourir aux expropriations. De plus les propriétés actuelles se situent pour le lot principal sur le côté gauche du terrain et pour les autres sur des petites empreintes le long de la rue du faubourg de Roubaix. Ces propriétés ne gênent donc pas l'accès et l'utilisation du terrain en profondeur.

### **Un coût d'achat des terrains restant à acquérir qui pose question**

Cette question se trouve renforcée par l'aspect financier :

Le dossier ne présente qu'une page sur l'aspect financier qui justifie d'un cout d'achat des terrains déjà réalisé ou en cours de 3 350 257 € pour les 13 929 m<sup>2</sup> et d'un cout estimé restant de 2 585 000 € pour

2 827 m<sup>2</sup>. Le cout au m<sup>2</sup> des terrains déjà achetés reviennent donc à 241 € du m<sup>2</sup> alors que le cout au m<sup>2</sup> des terrains restant serait de 914 € du m<sup>2</sup>. Soit si on tient compte d'une surface construite de 45% du total 534 € du m<sup>2</sup> construit pour les acquisitions réalisées et 2032 € du m<sup>2</sup> construit pour le reste à acquérir. Le différentiel de cout serait de 674 € le m<sup>2</sup> de terrain ou 1497 € le m<sup>2</sup> de terrain construit, soit un cout presque 3 fois supérieur pour les terrains à acquérir par rapport aux terrains déjà acquis (+ 180 ). Le cout final n'étant d'ailleurs pas

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

garanti car il dépend encore des discussions avec les propriétaires ou du prix du marché retenu par le juge selon la finalisation de l'acquisition. Le cout peut donc potentiellement être supérieur.

Le tableau ci-dessous présente ces éléments:

	Projet actuel	Déjà acheté	Propriétaire restants	Surcout au m <sup>2</sup>	surcout en %
Cout d'achat	5935257	3350257	2585000		
Surface terrain	16756	13 929	2827		
Cout de rachat au m2	354	241	914	674	180
m <sup>2</sup> construit (45% de la surface)	7540	6268	1272		
Cout au m <sup>2</sup> construit	787	534	2032	1497	180

A la vue de ces éléments il n'est pas possible de conclure à une nécessité de procéder à l'expropriation des 17 des terrains restants pour un cout au m2 près du triple des acquisitions déjà réalisées.

*Afin de respecter le droit à la propriété des habitants( défendue par la déclaration des droits de l'homme et du citoyen), je demande donc qu'un scenario soit étudié (et communiqué) sur la réalisation d'un projet immobilier uniquement sur les terrains déjà maitrisés, et qu'une analyse comparative soit réalisée afin de contrôler l'apport réel de l'expropriation des 17% des terrains restants sur l'intérêt public du projet.*

Je rappelle l'engagement fait par la mairie dans Lille magazine, supplément «Saint Maurice Pellevoisin») mars 2009 :

*"Dominique Plancke a précisé qu'aucune expropriation n'était envisagée à l'encontre des propriétaires qui souhaitent garder leur maison rue du Faubourg de Roubaix»*

Un déni de concertation avec les habitants

Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le projet proposé est présenté comme s'il était la finalisation d'une concertation avec les habitants. Ce point me semble difficile à défendre dans la mesure où les documents présentés ne font jamais référence à des demandes des habitants.

Pouvez-vous justifier de demande réalisée par des habitants qui auraient modifié le projet ? (par exemple en indiquant le projet précédent, la demande d'habitants et les modifications apportées suite à la demande) ?

Les réunions auxquelles j'ai assisté étaient de simple présentations du projet, à la fin desquelles quelques questions pouvaient être posées et une réunion avec les propriétaires dans laquelle nous n'avions pas la possibilité de discuter du projet lui-même mais simplement d'accepter ou non de vendre « spontanément » nos habitations.

Nous avons aussi souffert d'une rétention d'information:

En février 2012 refus de la mairie que je puisse prendre une photo des documents du projet d'aménagement

- la possibilité de prendre copie du document ne m'a été accordée que le 19 mars 2012 (cf courrier du 19 Mars 2012), après la fin de la consultation. Ce phénomène c'est reproduit à la deuxième consultation ou par deux fois j'ai été interdit de prendre une photo des documents. Je n'ai été autorisé que le 13/02/2014 soit à la moitié de la durée de la consultation. La commissaire enquêtrice pourra vous confirmer ces faits puisqu'elle a du intervenir au bout de deux semaines pour obtenir cette autorisation.

Sur l'accès aux documents, la lecture des 295 pages des documents présentés avec une lecture d'environ 30 pages à l'heure, ce qui est déjà bien, revient à lire pendant 10 heures en position debout!

D'autre part, quand la mairie communique aux habitants le « dossier de concertation » en Septembre 2012, un autre document qui apparaît aujourd'hui, « l'étude d'impact » est aussi datée de Septembre 2012. Je ne peux que constater que leur contenu est sensiblement différent. Le premier donne très peu d'informations chiffrées, alors que dans le même temps la mairie disposait d'information plus complètes qu'elle n'a pas souhaité communiquer. Cette

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

rétenction d'information est plausiblement volontaire afin de créer la ZAC sans en informer clairement les habitants. Il me semble étonnant que la mairie ne communique pas ces informations quand j'ai posé des questions précises à la mairie auxquelles elle n'a pas répondu précisément alors que les informations étaient connues et déjà contenues dans « l'étude d'impact », Cela fait donc un an et demi que nous aurions dû être informés de l'existence de ce document.

Les questions posées sur le projet sont restées quasiment sans réponse pendant plusieurs années. A ces questions je n'ai eu que des réponses laconiques (existence d'une subvention accordé par la mairie à la société Euralille), existence de logements sociaux (sans réelle précision). Existence d'un projet pour les personnes handicapées (sans précisions). Je ne peux que constater que jamais la mairie n'a souhaité nous informer correctement du projet et encore moins nous associer à quelque décision que ce soit. Elle s'est limitée à ces communications purement formelles dont les conclusions étaient systématiquement que nous devions faire une demande de rachat de nos maisons par la mairie. Cette absence d'information a bien sûr tenu les rapports aux habitants en raison de l'absence d'accès au fond du dossier. Lors de nos réunions, les réponses à mes questions se résumaient en général à dire qu'ils ne pouvaient pas me communiquer ces informations maintenant mais qu'ils me les communiqueraient plus tard

### Des procédés opaques

Ce point me semble mériter d'être souligné. Les méthodes utilisées par les pouvoirs publics ont montré une grande opacité. Ce point sera certainement complété par d'autres témoignages.

Je vous présente les miens.

### Quelques évènements vécus

Préalablement à cet achat, fin 2006, j'étais venu m'informer d'éventuels projets immobiliers à la mairie de Lille, et il m'avait été indiqué, qu'il n'y avait pas de projet sur les terrains environnant la maison. J'ai donc acheté cette maison début 2007.

J'ai d'autre part fait à mes frais une expertise sur la maison voisine du 87 rue du faubourg de Roubaix qui appartient à la mairie ou à la communauté urbaine. J'ai communiqué le rapport

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

d'expertise du 12/04/2007 qui recommande une intervention sur la maison du 87 rue du faubourg de Roubaix y compris sur le mur mitoyen et la réalisation d'un état parasitaire. Vous pourrez venir sur place vous rendre compte de l'état de dégradation de cette maison comme des biens dont la mairie est propriétaires dans la rue en raison de la quasi absence d'entretien.

En 2009 la mairie prend contact avec nous, nous informant d'un projet et de leur souhait d'acheter notre maison.

Je constate que les propositions faites aux autres propriétaires sont systématiquement très en dessous du marché. Je leur fait part de cette remarque, il m'a été répondu que l'estimation réalisé par les domaines n'était pas négociable et qu'elle s'imposerait à nous dans le cadre d'une expropriation. Après vérification auprès d'un avocat, j'ai constaté que l'a loi ne parle pas de l'estimation des domaines mais du prix du marché. Voyant qu'il n'y avait pas de discussion possible au niveau du prix, j'ai proposé un échange.

Nous avons depuis vécu un véritable harcèlement de la part de la mairie comme peuvent aussi en témoigner d'autres habitants comme M et Mme Brandelet (M Brandelet est une personne âgée ayant dû être hospitalisé à plusieurs reprise suite aux pressions exercées par la mairie. Cette personne a été obligée de céder à ces pressions pour pouvoir financer sa maison de retraite. )

Uniquement au niveau des courriers envoyés voici les courriers d'injonction de vendre ma maison. (Je parle d'injonction car il est souvent précisé que nous "devons" qu'il serait obligatoire de vendre notre maison à la mairie ce qui est faux juridiquement puisque que l'expropriation n'a pas été prononcée) : 24/04/2009 ; 15/06/2009 ; 03/03/2011 ; 11/05/2011 ; 03/04/2012 ; 11/06/2012 ; 09/12/2012 ; 01/08/2013. Ce qui ne tient pas compte des emails et des appels téléphoniques ... et ce alors que le projet n'est pas déclaré d'utilité publique.

Les courriers et appels téléphoniques indiquent « l'urgence » de la demande et le risque de destruction des bâtiments : dans des délais de 3 à 6 mois selon des documents, ce qui est juridiquement impossible.

Nous a été indiqué que la vente de notre maison est « obligatoire », ce qui n'est pas possible sans DUP.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Nous a aussi été indiqué que le prix nous est imposé par les domaines, ce qui est faux puisque la loi parle du prix du marché. Cette estimation des domaines est, selon les sources non négociables. Par la suite ces prix sont devenus négociables à hauteur de 10%.

Le compte rendu du « comité de pilotage ilot pépinière » du « 6 décembre 2013 » (non présenté dans les documents) présente quant lui des marges de négociations pouvant être supérieures de 50% des prix proposés au propriétaire.

*Ce document indique aussi des commentaires personnels sur les propriétaires que je trouve inacceptable dans un service public.*

Des moyens détournés sont utilisés pour faire céder les propriétaires:

L'appel à un cabinet privé (ACE) en 2011 pour pousser aux « négociations» (intervention de M Lipka) :

Ce cabinet a voulu me proposer un échange de maison en mauvais état située rue St Gabriel dans les conditions suivantes:

- J'ai eu un délai d'un WE maxi pour visiter le bien proposé et faire réaliser un devis (que j'ai transmis) pour les travaux à réaliser
- Il a refusé de communiquer leur estimation de la maison proposée dans avoir préalablement expertisé la mienne. L'estimation de cette maison a été réalisée et communiquée à d'autres puis vendue sans même que j'en sois informé. J'ai appris par la suite la vente de la maison pour 420 000 euros avec entre 250 000 et 300 000 euros de travaux à réaliser.

La mairie a communiqué au cabinet le refus de ma demande de permis de construire (le cabinet m'ayant informé par écrit (17/08/2011) du refus du permis de construire pour me pousser à vendre avant même que je reçoive la réponse de la mairie). Je précise que cette demande était réalisée afin d'adapter mon logement à mon handicap. J'ai donc dû vivre depuis dans un logement inadapté à mon handicap provoquant des chutes régulières. Est-il normal que le service gérant les permis de construire et un cabinet privé missionné pour forcer les habitants à vendre à bas prix

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

travaillent de concert pour optimiser les grains réalisées par la mairie sur l'opération au mépris des droits légitimes d'un habitant d'adapter sa maison à son handicap?

En indiquant que je n'accepterais d'échange que pour une maison d'une taille similaire et dans le même quartier, il m'a été répondu que ce n'était pas possible, preuve s'il en est que la mairie ne souhaite pas nous indemniser à un niveau équivalent.

La mairie m'a aussi communiqué deux estimations de « façade » de ma maison: une à 200000 euros et une à 230000 euros (lettre du 11;06/2012). Pour une maison de 170m2 avec garage et jardin!

Une deuxième maison a été par la suite proposée rue du buisson. (Lettre du 03/04/2012) mais elle était à l'évidence incompatible avec mon handicap, ne serait-ce qu'au niveau de sa localisation.

Je note de plus que le bilan prévisionnel fournit dans les documents indique dans la mention « acquisitions foncières (restant à acquérir dans le cadre de la DUP) 2585000 € » soit un montant très supérieur aux montants effectivement proposés aux propriétaires habitants. Ce montant montre que la mairie elle-même considère que les prix proposés est très inférieur aux prix du marché.

### Dégradation volontaire des bâtiments achetés par la mairie

L'état des maisons:

Toutes les maisons en mauvais état appartiennent à la mairie alors qu'aucune des maisons appartenant aux habitants n'est mal entretenue

La mairie ne respecte pas la réglementation en ne mettant pas hors d'eau les immeubles lui appartenant, y compris lorsque les habitants le leur signalent: lors de l'achat de ma maison il y a 8 ans j'ai fait réaliser une expertise à mes frais sur la maison du 87 rue du faubourg de Roubaix, l'expert conclue à une nécessité de mettre cette maison hors d'eau ce qui n'a pas été fait depuis.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

La mairie reconnaît elle-même l'état de délabrement de certaines d'entre elles en demandant un arrêté préfectoral en urgence pour en détruire deux.

Cette situation a provoqué une réelle gêne aux habitants : caves inondées, rats, humidité, surveillance des locaux non entretenus... sans compter l'aspect visuel de l'environnement dégradé qui gêne les propriétaires qui auraient besoin de vendre et ceux qui auraient besoin de louer leur maison.

Plusieurs habitants ont témoigné de dégradations volontaires de l'intérieur de certaines maisons en retirant en particulier les canalisations et les radiateurs. La mairie justifie ces actes en évoquant le risque de dégradation par des personnes qui pourraient squatter la maison. Hors les deux maisons actuellement squattées sont justement préservées des dégradations par les habitants qui les occupent et les entretiennent donc à minima.

L'utilisation du pourrissement de la rue par la mairie pour faire pression sur les habitants. Cet argument a été utilisé pour pousser les habitants à partir :

En laissant ces nuisances pendant parfois plus de 20 ans En en tirant argument pour dévaloriser les habitations

En l'utilisant dans les documents présentés pour légitimer l'expropriation des habitants qui eux entretiennent leur habitation.

Les documents indiquent même que ces opérations auraient été menées pour « éviter la spéculation » sur le quartier alors que tous les propriétaires sont des propriétaires occupants donc non suspects de spéculation. Seule la mairie achète les terrains dans le but de les revendre. Elle refuse de donner toute information financière sur le projet qui permettrait de connaître le bilan financier de l'opération.

Le rapport fait aussi état de modification de façades. Il oublie de préciser que ces modifications ont souvent été imposées par la mairie elle-même qui demandait des parements briques.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*Pour ma part je propose de réaliser les travaux nécessaires pour revenir aux façades d'origine en adaptant les couleurs choisies au style architecturale qui sera défini dans le projet*

Ces maisons comme les maisons de la même époque laissées sur le projet immobilier qui a été réalisé sur le trottoir d'en face, témoignent d'une histoire du quartier dont il serait souhaitable aussi de garder mémoire.

Tous ces éléments me semblent témoigner d'une opacité qui a eu pour effet de créer des tensions qui auraient largement pu être évités en intégrant des habitants dans le processus de décision plutôt que de dénigrer leurs biens voir leur propre personne (pour moi dans un article de journal). Je pense que cela reste possible dans un contexte de conciliation en intégrant la possibilité de faire évoluer le projet en fonction des souhaits des habitants.

#### **Une opération financière au détriment des habitants**

L'opération menée depuis 20 ans me semble indiquer une orientation principalement financière:

Le délai d'utilisation de 5 ans des immeubles après leur préemption par la mairie n'est visiblement pas respecté.

Certains ont été achetés il ya plus de 20 ans.

Les règles d'urbanismes ont été préalablement modifiées en dehors de toute concertation afin d'optimiser le gain financier de l'opération par la création d'une zone ZAC intégrant entre autre une augmentation du COS à 1.6 et en augmentant la hauteur absolue de la zone.

La politique de rachat des biens des habitants montre une absence d'uniformité des prix proposés aux habitants du quartier dans les différents projets. Cela témoigne du caractère spéculatif de l'action de la mairie cherchant à tirer les prix au plus bas au détriment des habitants. Je constate que la mairie refuse toute transparence sur ce sujet en ne nous communiquant pas le détail des prix d'acquisitions déjà réalisés. Je note en particulier que lorsque j'ai demandé à la mairie l'équivalent de ma maison sur le quartier il m'a été répondu

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

que c'était impossible. D'autres habitants ont eu la même réponse. L'engagement de la mairie d'acheter les logements au prix du marché at-il été tenu?

On peut aussi s'interroger sur l'apport de ce projet sur le logement des lillois quand on constate que de très nombreux logements situés près de la gare sont en fait occupés par des personnes travaillant à Paris et utilisant le quartier comme cité dortoir à moindre cout pour eux. L'intérêt économique de la ville de Lille dans cette perspective n'étant pas à démontrer.

A ce titre il serait souhaitable communiquer sur le prix final des logements de l'opération afin de pouvoir vérifier s'ils conviennent vraiment au budget des Lillois en difficulté pour se loger.

*Je demande donc à avoir accès:*

- *Aux comptes rendu du « comité de pilotage ilot pépinière» (entre autre à celui du «6 décembre 2013»)*
- *Aux justificatifs du budget présenté correspondant uniquement aux couts de revient du terrain*
- *Au prix de vente des terrains, à son mode d'estimation et aux justificatifs associés*
- *Au prix de revient des constructions qui y seront faites, leur mode d'estimation et aux justificatifs associés*
- *Aux prix de vente des constructions, leur mode d'estimation et aux justificatifs associés*
- *Aux noms des opérateurs prévus dans ce projet pour chacune des étapes jusqu'à la vente*

*Je ne demande bien sûr pas un document spécifique mais un droit d'accès à ces informations et un droit de prendre copie à mes frais*

### **Le nom même du projet devrait être modifié**

Le nom du projet « ilot pépinière » devrait être modifié : Le mot « ilot » n'est pas adapté puisque le projet consiste justement en un "désenclavement».

L'utilisation du mot « pépinière» est abusif puisque le projet consiste en une destruction totale des activités du fleuriste exploitant la pépinière.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### **Proposition de démarche pour la suite du projet**

L'étude d'impact présente dans la page 119 un scénario projet et un scénario 0 qui propose de ne rien faire. Aucun autre scénario n'est proposé.

*Je demande donc l'étude d'un scénario plus humain intégrant les dimensions suivantes :*

*Une intégration significative des personnes en difficulté pour se loger soit des logements en PLAI représentant au moins 10 des surfaces construites*

*Une intégration de la dimension écologique au travers d'une limitation de la construction de nouveaux logements à un nombre permettant à tous les mesures de pollution de l'air de rester en dessous des normes. (ou toute autre solution permettant de respecter ces normes).*

- *Une limitation des hauteurs à R+3 pour permettre:*
- *Un ensoleillement minimum*
- *Le respect du type du style du quartier*
- *Le respect du deuil des visiteurs du cimetière*
- *Le respect du droit de propriété des habitants en maintenant leurs habitations qui ne couvrent de 17 du terrain (en envisageant une adaptation pour l'unité architecturale)*

*Je demande aussi une démarche de conciliation intégrant un réel accès aux documents du projet par les habitants et une réelle possibilité de faire évoluer le projet en fonction des souhaits de tous les habitants du quartier.*

### **Observation de M Jean-Pierre BRASSEUR domicilié Résidence du Muy à LILLE.**

M Brasseur déplore la hauteur des immeubles prévus : (R+9 ) qui se trouveront beaucoup plus élevés que les immeubles récemment construits de l'autre côté de la rue du Faubourg de Roubaix et de la rue du Muy.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Ces bâtiments auront une incidence sur la vue des immeubles voisins et les 240 logements apporteront des nuisances et des encombrements au niveau de la circulation rue du Faubourg de Roubaix

**Lettre annexée au registre, de l'Association des propriétaires de la Résidence du Muy remise par Monsieur BRASSEUR, Président et comportant une vingtaine de signatures**

Nous avons pris connaissance en détail des projets d'aménagement de la zone de « L'ilot de la pépinière»

Nous avons retrouvé des modifications sensibles par rapport au premier Projet présenté en mairie de quartier voici un an.

1/ Le trafic auto routier de la rue du Faubourg de Roubaix est à saturation le matin entre 8 et 9H15 ainsi que le soir, et l'accession à la voie rapide extérieure de Lille se fait par un passage à trois feux rouge où ne passent qu'une dizaine de véhicules à chaque feu tricolore.

La queue d'un feu rouge atteint déjà le feu rouge suivant.

L'implantation de 250 logements n'ayant que ce passage pour regagner les lieux de travail à l'extérieur de Lille impliquera un flot supplémentaire de plus de 200 Véhicules qui ne peut être supporté par la rue du Faubourg de Roubaix sans une paralysie complète du trafic pendant une heure.

La remarque est également valable pour l'accès vers la Gare Lille Europe et la Gare Lille

Flandres.

Nous pensons donc que le nombre de logements construits dans l'optique d'un cadre de vie agréable .est surdimensionné par rapport à la possibilité d'absorption du trafic .

2/ L'implantation de tours plus hautes que large va transformer le quartier de la GARE LILLE EUROPE extra périphérique.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

En effet toutes les dernières résidences depuis 10 ans ont été construites dans un style harmonieux d'immeuble R+4 ou R+5, donnant une agréable mixité de la population sur ce secteur qui est destiné à terme à être complètement intégré dans la proximité immédiate du complexe immobilier de la GARE LILLE EUROPE.

Les projets initiaux présentés il y a un an, limitant la hauteur à R+5, ont été transformés pour arriver à R +9 afin d'augmenter le nombre de logements.

Ceci va amener une sur densité de l'habitat non acceptable par rapport à la superficie du terrain dans le cœur même de la ville de LILLE.

Ce choix nous semble donc contraire à tous les investissements qui sont faits depuis quelques années pour améliorer l'agrément du centre ville.

Nous demandons, car il faut raison garder, que la hauteur des constructions soit donc limitée à R + 5 en réduisant sensiblement le nombre de logements.

3/ Nous nous étonnons de plus que le ratio des logements sociaux ou aidés sur le projet, dépassant les 40%, soit largement supérieur au taux prévu par la loi SRU, et visant à établir dans tous les nouveaux projets un rapport équilibré autour de 25 ou 30% maximum.

Ce déséquilibre amène inévitablement une décote de la valeur de chaque appartement construit qui entraîne pour le promoteur une augmentation obligée du nombre de logements à construire pour conserver son équilibre financier sur le projet.

L'augmentation au delà des 30% est donc inévitablement à l'origine d'une augmentation forte du nombre de logements total.

4/ La suppression de notre poumon vert au cœur de LILLE aura bien sur des conséquences néfastes à l'écologie. On ne peut le nier. Écoulement des eaux pluviales et usées, saturation des égouts, destruction de la faune et des oiseaux etc .....

Les substituts proposés ne sont que des emballages pour faire valider un projet de 10 tours en béton.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Nous demandons donc que soit respecté un équilibre espace vert / béton qui est complètement disproportionné dans le projet.

Ces quatre points nous amènent donc à vous exprimer notre opposition forte sur

1/ Toute construction dépassant les R + 5

2/ Un nombre beaucoup trop important de logements.

3/ Une surdensité de logements dit à caractère « social ou aidé ». Nous souhaitons que le quota des 30 ne soit pas dépassé.

4/ Déséquilibre complet des surfaces bétonnées par rapport aux espaces verts.

**- Observation de M Jean-Paul SEGARD, 86 avenue du Muy à LILLE**

M Segard rappelle qu'au cours d'une précédente enquête publique ayant eu lieu en mars 2012, il avait déjà signalé son inquiétude concernant les immeubles bâtis de 9 étages.

Il rappelle que l'environnement actuel du quartier ne comporte pas d'immeubles dépassant 6 étages.

Il pose alors la question de savoir pourquoi des immeubles à 9 étages?

Il ne souhaite pas que l'îlot Pépinière ressemble à l'îlot Saint Maurice, froid et impersonnel.

Il regretterait que le béton l'emporte sur la vie de la vie animale et végétale existant actuellement.

Il ajoute que la densité de 240 logements dans un espace aussi restreint lui paraît excessif et aura des conséquences sur une circulation déjà bien difficile actuellement.

**Observation datée du 20/02/2014 de Monsieur et Madame POTELLE domiciliés 20 rue Allard Dugauquier à Lille**

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Monsieur et Madame Potelle redoutent que le nombre de logements prévus "n'entraîne des embouteillages rue du Faubourg de Roubaix aux heures de pointe".

D'autre part, ils craignent "que la hauteur des bâtiments R+9 n'apportent une gêne visuelle en tenant compte des autres bâtiments d'Euralille qui sont un barrage au fond de la rue du Faubourg de Roubaix".

**Document de 17 pages remis par l'association APU (Association Populaire d'Urbanisme de Fives) pour être annexé au registre. (Document agrafé en liasse)**

Ce document est le fruit d'une réflexion collective entre les habitants de l'îlot pépinière et le collectif "Atelier Populaire d'Urbanisme de Fives-Hellemmes-Saint-Maurice".

Il vise - dans une démarche constructive - à faire part d'un ensemble de remarques qui nous semblent avoir été, négligées dans les documents d'information mis à disposition dans le cadre de l'enquête d'utilité publique.

L'îlot pépinière se situe dans le quartier de Saint-Maurice Pellevoisin au début de la rue du Faubourg de Roubaix. Il couvre une surface de 1,67 hectare et comprend 49 parcelles. La grande majorité de l'îlot est couvert par une pépinière et une rangée de maisons d'habitation. Une rangée de garages individuels en centre d'îlot couvre également une partie du terrain.

Aujourd'hui, un projet d'envergure porté par la ville de Lille, LMCU et la SPL Euralille prévoit de raser nos maisons en vue de la construction de 257 logements dans des immeubles atteignant neuf étages.

Certains d'entre nous habitent le quartier depuis plus de quarante ans, y sont nés, y ont leur histoire; leur vie, leurs projets. À aucun moment nous n'avons été intégrés à la construction de ce projet.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Pire, nous avons été exclus de son élaboration et sommes aujourd'hui chassés de nos maisons, spoliés à bas coût.

Après avoir essayé à maintes reprises de trouver des réponses aux blocages, nous nous résignons à faire part de nos réclamations via ce document. En un mot, nous mettons en question la pertinence de «l'utilité publique» de ce projet. Celle-ci nous apparaît contestable à plusieurs titres:

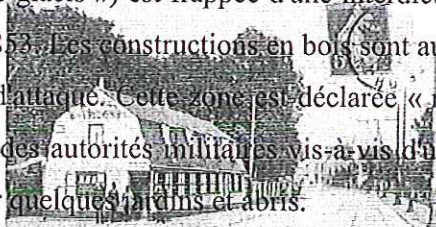
- *patrimonial* d'abord, en raison des caractéristiques architecturales des maisons concernées et du caractère historique et agraire du terrain.
- *démocratique* ensuite, quant à l'absence de participation et de concertation avec les habitants dans la définition du projet et aux harcèlements dont ils font l'objet pour vendre leur bien.
- *social* enfin, en référence au programme de construction et à la répartition des logements sociaux en son sein.

## **I- Un intérêt patrimonial et historique**

### ***A. Des maisons d'une grande valeur historique***

Les maisons concernées par le programme de démolition de l'îlot pépinière sont parmi les dernières traces des constructions à ossature bois qui sont apparues aux abords des fortifications de Lille dès la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Pour dégager la vue aux défenseurs autour des enceintes militaires lilloises, la zone en amont du mur de fortification (« le glacis ») est frappée d'une interdiction de construction « en dur» par un décret impérial de 1853. Les constructions en bois sont autorisées car elles peuvent être rapidement brûlées en cas d'attaque. Cette zone est déclarée « non-aedificandi » (ZNA), non constructible. La tolérance des autorités militaires vis-à-vis d'un système de défense devenu obsolète permet d'y installer quelques jardins et abris.



Rapidement, l'îlot pépinière et ses alentours deviennent le quartier des « guinguettes », cabarets et bals. Les lillois viennent y passer le dimanche et rejoindre les estaminets et les

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

guinguettes de Fives. Parmi eux, le fameux café Labis situé au carrefour du même nom attire depuis la fin du 16e siècle les habitants de toute la ville.

Figure 1: café Labis rue du Faubourg de Roubaix , début du XX<sup>ème</sup> siècle

Dès 1914, quelques retraités ou petits rentiers se mettent à habiter le secteur de façon permanente. Les baraquements qui servaient à venir passer le dimanche sont occupés toute l'année avec l'accord officieux des autorités militaires.

La loi Cornudet du 19 octobre 1919 prononce le déclassement de la place militaire de Lille. Une part importante d'ouvriers fivois au chômage sont employés au démantèlement des fortifications. Les deuxième et troisième parties de la zone non-aedificandi deviennent alors constructibles. En revanche, «*dans l'intérêt de l'hygiène et de la salubrité publique* », la première partie de la zone reste, elle, non constructible et la municipalité se réserve trente années pour acquérir l'ensemble des terrains. C'est ce long délai qui entraîne une certaine tolérance vis-à-vis des installations sur la zone. Des rangées de maisons sont alors construites en bois, en simili-bois (un simple coffrage bois venant cacher les murs de brique) ou ossature bois. Cette situation d'attente persiste pendant plusieurs décennies avant que le terrain soit finalement déclassé par Pierre Mauroy à la fin des années 1980 pour permettre la construction du quartier d'affaire Euralille.

À l'époque, des oppositions se font entendre pour protéger l'espace vert du jardin des Dondaines à proximité de l'îlot pépinière. Notamment de la part du parti Les Verts, emmenés à l'époque par Dominique Plancke.

Au titre de l'article L621-1 du code du patrimoine, sont classés monuments historiques « *les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public* ». À côté des maisons de maître de la rue du Faubourg de Roubaix et des immeubles de rapport de la place Désiré Bouchée, les maisons à ossature bois de l'îlot pépinière sont des

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

constructions importantes pour la préservation du patrimoine historique, urbain et paysager. Leur conservation permettrait la pérennité des îlots de l'ancien faubourg de Saint-Maurice et la continuité des fronts de rue de ces anciens quartiers. Ces constructions témoignent d'un habitat propre à cette zone interstitielle, d'un habitat populaire, témoin des transformations historiques de la ville de Lille.

### *B. Des espaces agricoles sauvés de l'industrialisation et de l'urbanisation*

Les espaces verts de l'îlot pépinière sont également un témoignage de la période « pré-industrielle » où les faubourgs en construction étaient bordés de terrains vierges ou agricoles. Le terrain de l'îlot était en effet l'un des plus anciens baux ruraux de la ville de Lille et le plus central.

L'activité horticole du site existe en effet depuis 1840. Il est à noter que les espaces verts de l'îlot ont gardé depuis cette époque leur caractère agraire. Une première horticulture générale est créée par George Van Den Heede cette même année. La pépinière restera la propriété familiale pendant trois générations avant d'être rachetée dans les années 1950 par la famille Vallez.

La destruction des maisons à ossature bois et des terrains de la pépinière raye de la carte les traces de l'histoire de cette « zone non aedificandi » lilloise ainsi que 170 années d'activité horticole. Il s'agit d'en être conscient.

Le projet prévoit également la destruction d'une fontaine située sur le terrain de la pépinière. Cette fontaine servait à l'irrigation des terrains. Elle a été construite dans les années 1930 par l'entreprise parisienne Orsini.



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*



Figure 2: photographie de la fontaine

A l'intérieur du magasin du fleuriste, nous pouvons également mettre en avant la sculpture en roche (« rocaille ») réalisé par le rocailleur Tatou également auteur de la rocaille du jardin Vauban

### *C. Biodiversité: une étude d'impact sans réponse*

Cette fontaine abrite une population de triton alpestre, une espèce protégée au niveau national et européen.

Au titre de l'article L411-2 du code l'environnement inscrit dans l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection: « Sont interdits, sur tout le territoire métropolitain et en tout temps, la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel. » (Avis de l'Autorité environnementale, suite à la consultation de Lille Métropole Communauté Urbaine, sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'îlot Pépinière à Lille, 29 novembre 2012).

Cette «perturbation intentionnelle» a effectivement eu lieu. Celle-ci peut être justifiée via une procédure de dérogation par arrêté préfectoral mais elle n'est en aucun cas fournie dans l'étude d'impact.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

De plus, dans la mesure où la transplantation volontaire de cette espèce est interdite, le programme doit prévoir une « colonisation naturelle des tritons vers la marre par un fossé humide » ainsi que « des dispositifs pour guider les tritons et limiter leur dispersion vers la zone de chantier ».

Une nouvelle fois, ces différents procédés n'apparaissent pas dans l'étude d'impact.

## **II- Un déni de démocratie**

### ***A. La participation des habitants***

Trois réunions publiques ont été organisées à l'initiative de la Ville de Lille, ces réunions s'inscrivaient dans un programme de concertation avec les habitants sur le projet.

- En mars 2009 : réunion d'information
- 24 février 2012 : réunion publique *« présentation des principes du projet urbain développé sur l'îlot »*.
- 24 septembre 2012 : réunion publique *« présentation du programme et du plan de masse du projet urbain de l'opération d'aménagement »* (Extrait du registre aux délibérations Du Conseil de la Communauté, Réunion du CONSEIL du 15/02/2013)

Chaque réunion publique organisée par la mairie a regroupé plus de 50 personnes, cela montre l'attention que portent les habitants à leur quartier. Lors de ces rencontres, le projet a été présenté très globalement. Peu de précision ou de détails ont été fournis malgré les demandes des habitants. Aucune donnée chiffrée n'a été mise à disposition. De plus, de nombreuses demandes de documents auprès de la mairie de Lille sont restées vaines.

Ces différentes réunions publiques - à vocation de concertation - se sont avérées être de simples réunions de présentation où les habitants ou associations n'avaient pas leur mot à dire. Les remarques faites par les habitants lors de la concertation n'ont pas été prises en compte. De plus, des promesses faites par les élus présents à ces réunions n'ont pas été tenues.

Nous en relèverons au moins trois:

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- Concernant le projet de construction, les élus s'étaient engagés à ne pas dépasser le niveau R+3. Les constructions prévues actuellement sont d'une hauteur R+9 (voir partie 3).
- Les élus s'étaient engagés à acheter les maisons au prix du marché. Il n'en est rien.
- Les élus s'étaient engagés à ne pas exproprier sur le secteur comme en témoigne ce rapide compte-rendu d'une réunion d'information en 2009 paru dans le supplément « Saint- Maurice Pellevoisin » de *Lille Magazine*: «*Dominique Plancke a précisé qu'aucune expropriation n'était envisagée à l'encontre des propriétaires qui souhaitent garder leur maison rue du Fg de Roubaix* » (*Magazine*, supplément « Saint-Maurice Pellevoisin », Mars 2009). C'est aujourd'hui le cas.

Le 6 février 2014, Martine Aubry qualifie le dossier de Filot pépinière comme étant «*ficelé*» alors même que l'enquête d'utilité publique n'est pas terminée.

Le manque de participation est évident, bien que, la participation des habitants dans le projet soit avancée comme une volonté de la mairie, comme le montre l'extrait ci-dessous.

« [ ... ] *La Ville de Lille et le Conseil de Communauté ont approuvé les objectifs d'aménagement poursuivis et les modalités de concertation préalable) la création de la ZA C associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.* » (Extraits du registre des délibérations du conseil municipal, séance du février 2013, n° 13/90

Pour qualifier les modalités de la participation des habitants dans le cadre de l'aménagement de l'ilot pépinière nous nous servons de l'échelle de participation élaborée Sherry R. Arnstein et reprise par la suite par de nombreux évaluateurs de la politique de la ville. Cette échelle «*distingue trois niveaux correspondant à différents registres de pratiques, obtenant au total huit degrés possibles sur son échelle.* » (*Renaud Epstein, Jacques Donzelot, «Démocratie et participation: l'exemple de la rénovation urbaine* », *Esprit*, n0326, Juillet 2006.)

8	Contrôle citoyen	Pouvoir effectif des citoyens
7	Délégation de pouvoir	
6	Partenariat	

*Jacqueline Huart*  
commissaire enquêteur

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

5	Réassurance ( <i>Placation</i> )	Coopération symbolique
4	Consultation	
3	Information	
2	Thérapie	Non participation
1	manipulation	

Figure 3: échelle de participation de Sherry R.

*Source:* Renaud Epstein, Jacques Donzelot, «*Démocratie et participation:*

*L'exemple de la rénovation urbaine* », *Esprit*, n°326, Juillet 2006

Nous constatons avec regret que nous ne pouvons clairement pas parler de «*pouvoir effectif des citoyens* ». Bien au contraire. Les techniques mises en place relèvent du dernier niveau, à savoir la «*non-participation* ».

Celle-ci étant définie comme suit: «*A ce stade le seul objectif est d'éduquer les participants, de traiter leurs pathologies à l'origine des difficultés du territoire visé. Le plan qui leur est proposé est considéré comme le meilleur. Ce qui est qualifié de participation vise dès lors exclusivement à obtenir le soutien du public, au travers de techniques relevant de la sphère de la publicité et des relations publiques.* »<sup>6</sup>

Le constat pourrait même être encore plus grave s'il fallait prendre en compte que des informations erronées ont été données lors des réunions d'information.

### ***B. La dégradation du bâti***

Actuellement, la mairie est propriétaire de la majorité des maisons et des terrains de la rue Faubourg de Roubaix concernés par le projet. L'objectif de ces acquisitions étant d'éviter les spéculations foncières sur ces parcelles qui sont vouées à un aménagement futur.

Aucun des travaux permettant de garder les maisons en état n'ont été réalisés durant ces dernières années. Les maisons rachetées sont laissées à l'abandon et se dégradent au fil du temps.

*Jacqueline Huart*  
*commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

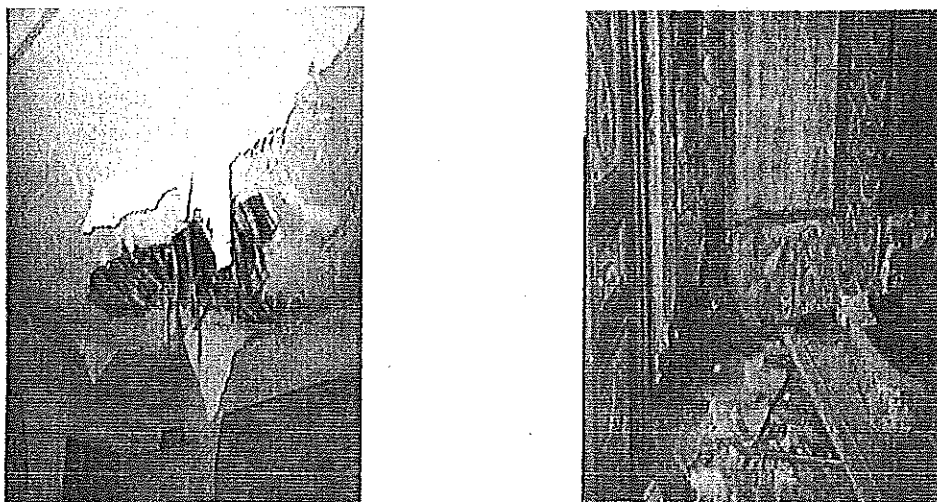


Figure 4: Aperçus de l'intérieur des propriétés de la mairie de Lille

Suite à ce manque d'entretien, très net, les habitants du quartier ont vu leur environnement se dégrader petit à petit. L'extrait, ci-dessous, d'une réunion de Conseil de février 2012, atteste que cette situation est déplorée depuis déjà plusieurs années sans réaction de la part de la Ville de Lille: *« Les familles propriétaires du 93 et 77 rue du Faubourg de Roubaix, déplorent la perte de valeur de leur bien liée à la dégradation des propriétés publiques et se refusent à tout règlement à l'amiable sauf à trouver une indemnisation juste. (Extrait du registre aux délibérations Du Conseil de la Communauté, Réunion du CONSEIL du 15/02/2013)*

Sur un point de vue extérieur, les maisons murées ont les façades fortement abimées. Cela donne une image très négligée du quartier. Mais cela ne touche pas seulement les façades visibles de la rue, l'intérieur des maisons est bien mauvais.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*



Figure 5: Aperçus de l'extérieur des propriétés de la mairie de Lille

Les maisons sont en ruine, les toitures sont cassées, les murs s'effritent. Cette négligence impacte sur l'état des maisons mitoyennes. En effet, des habitants se plaignent de l'humidité, de la présence de rats. Sachant que la mairie et maintenant la SPL Euralille est propriétaire de 83 du périmètre du projet.

Le manque d'entretien des propriétés de la mairie porte clairement préjudice aux personnes restantes.

### C. Les conditions de rachat

#### *1. Un harcèlement moral*

Depuis déjà une vingtaine d'années, la mairie de Lille rachète les maisons du faubourg de Roubaix. Pendant plusieurs années, le motif des préemptions est l'agrandissement du cimetière. Aujourd'hui le motif de la DUP est la construction de logement.

Actuellement, cinq propriétaires occupent toujours leurs maisons. Cela fait des années qu'ils luttent afin de rester dans le quartier et se maintenir dans leur logement qui, pour la plupart, représente toute une partie de leur vie.

Nous ne ferons pas état ici de l'ensemble des dysfonctionnements qui ont eu lieu depuis plusieurs années concernant le rachat des maisons. Nous nous contenterons de mettre en avant quelques faits:

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

A côté des organismes publics habilités à procéder aux négociations, les habitants ont été sollicités par des cabinets privés aux méthodes peu scrupuleuses.

*Exemple:* Monsieur Lipka du cabinet AEC a, à plusieurs reprises, donné des appréciations négligentes sur les habitations et leur valeur.

Les méthodes de rachat employées par les décideurs relèvent plus de l'intimidation que de la négociation. Devant le refus des habitants de quitter leur habitation, les décideurs se sont montrés de plus en plus agressifs et insistants. Les propriétaires parlent «*d' harcèlement moral* », de «*spoliation*» de la part de la Mairie, de la LMCU, de la SPL Euralille et du cabinet AEC.

*Exemples:* Des courriers sont envoyés régulièrement en menaçant d'une expulsion proche. Les propriétaires sont appelés, à maintes reprises, dans la semaine et même plusieurs fois dans la journée. Les habitants reçoivent la visite de représentants de la mairie et de «France Domaines» sans être prévenus à l'avance des rendez-vous. Un des propriétaires restants a dû être hospitalisé suite au stress occasionné par la pression mise par les décideurs pour le convaincre à vendre sa maison. Une maison qu'il occupait avec sa femme depuis 1960.

Les propriétaires se sentent abusés et négligés. Les autorités profitent de leur position de force en tant que représentants de l'état et de la position de faiblesse de certains propriétaires due à leur âge ou à leurs difficultés financières.

## *2. Un point sur les offres de rachat*

Voici brièvement quelques informations sur chaque propriétaire encore présent sur l'îlot pépinière, sur la surface de leur bien et sur les offres de rachat.

**M. Zoré:** habitant au n<sup>o</sup>71. Maison de famille acquise en 1967. A toujours vécu dans cette maison et ce quartier. Propriétaire d'un garage automobile «Atelier du 71 » qui souhaite rester dans une configuration de garage traditionnel pour satisfaire au mieux sa clientèle.

Surface terrain total: non renseigné

Surface habitable: non renseigné

Proposition de rachat: non renseigné

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

**M. Bourkaïb** : habitant au n°77 Achat de la maison en 1996.

Surface terrain total: 602m<sup>2</sup>

Surface habitable: 167.4 m<sup>2</sup>

Proposition de rachat: Aucune

**Mme Bourkaïb** : n°93. Mère de M Amar Bourkaïb

Surface terrain total: 183.31m<sup>2</sup>

Surface habitable: 182m<sup>2</sup>

Proposition de rachat: 220000 E

**M. Brahim** : habitant du n°73. Vit dans sa maison depuis 25ans

Surface terrain total: 511m<sup>2</sup>

Surface habitable: 175 m-

Proposition de rachat: 200 000€

**M. de Labarthe**: habitant du n°89. Propriétaire de sa maison depuis 8 ans.

Surface terrain total: 170m<sup>2</sup>

Surface habitable: 170m<sup>2</sup>

Proposition de rachat: 220 000€ (estimation façade)

### ***3. Estimation de rachat en se basant sur les prix du marché actuel***

Pour se rendre compte de la faiblesse des propositions de rachat, nous pouvons comparer les offres aux prix du marché.

Les prix du tableau 1 se réfèrent à un logement ancien dans le quartier Saint-Maurice-Pellevoisin pour les moins précis et à la rue du faubourg de Roubaix pour les plus précis.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Tableau 1: prix du marché de l'ancien

à Saint-Maurice-Pellevoisin en février 2014

Site de référence	Prix €/m <sup>2</sup>
Immoprix" (Notaire de France)	2630
Drinki"	2750
Barnes""	2721
Efficity!"	2560

Le tableau 2 présente les surfaces habitables des habitations de l'ilot, les propositions de rachat

faites aux propriétaires et donne en conséquence le prix au mètre carré.

Tableau 2: Prix au mètre carré suite aux propositions de rachat

	Surface habitable (m <sup>2</sup> )	Proposition de rachat	Prix (€/m <sup>2</sup> )
N°73	175	200000	1142
N°77	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné
N°89	170	220000	1294
N°93	182	220000	1208

Nous sommes conscients qu'une expertise d'une maison ne dépend pas simplement du m- mais les écarts sont considérablement marqués avec les prix du marché.

De plus, la partie de terrain nu (non construite) n'est pas prise en compte dans ce calcul. Pour obtenir le prix au mètre carré, nous avons divisé l'offre de rachat faite par la mairie par la surface habitable.

Les prix sont donc très nettement inférieurs aux prix du marché alors même que nous ne tenons pas compte des terrains nus qui atteignent des surfaces conséquentes suivant les locataires.

*Jacqueline Huart*  
commissaire enquêteur

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Pour un résultat plus précis, il faudrait distinguer le prix du m<sup>2</sup> habitable et celui du m<sup>2</sup> de terrain nu, ce qui n'était pas possible ici car les propositions faites n'ont pas été détaillées. Si cela était le cas, le prix du m<sup>2</sup> habitable serait encore moins élevé.

Nous pouvons donc affirmer que les propositions de rachat sont bien inférieures à la valeur réelle des biens et des terrains.

Enfin, les habitants dénoncent un écart considérable entre les offres des premières maisons rachetées et la leur. Selon la mairie, cela est dû à l'environnement dégradé de l'îlot. En effet, la majeure partie des maisons sont en ruines. Il est important de préciser que ces maisons, en ruine, sont les propriétés de la mairie. Aucun des travaux de maintien n'a été effectué malgré la demande des propriétaires proches.



Figure 6: Maison murée mitoyenne avec une maison encore habitée

Dans le cadre des négociations, une proposition de retrouver l'équivalent de leur bien a été faite mais sans résultats concluants. En effet, encore une fois, les offres données étaient largement en dessous de la valeur du bien existant.

Pour exemple, un des propriétaires s'est vu proposer une maison sur une parcelle de 320m<sup>2</sup> contre son bien actuel de 602m<sup>2</sup> mais également celui de sa mère. Il est important de préciser que

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

le deuxième bien est en indivision et que les enfants de cette dernière n'en n'ont pas été informés.

Suite au refus logique de cette proposition, l'un des habitants a redemandé un bien équivalent, la réponse était qu'il n'existe pas de propriété égale dans le quartier.

## LE PROJET

### A. L'aspect social du projet

Dans son Programme local de l'habitat (PLH) de 2005, Lille métropole communauté urbaine (LMCU) se fixe des objectifs auxquels doivent répondre les programmes de construction d'habitat: « *Dans le contexte de grave crise du logement qui affecte la Communauté comme l'ensemble des agglomérations françaises, le PLH doit servir de base au développement d'une politique partenariale qui favorise la relance de la construction neuve, l'attractivité de la métropole, la fluidité des parcours résidentiels, le respect du droit au logement et la répartition équilibrée d'une offre nouvelle adaptée quantitativement et qualitativement aux besoins de l'ensemble des habitants de la métropole.* »(Référence).

Le projet de l'ilot pépinière ne répond pas à ces objectifs pour au moins deux raisons:

- L'insuffisance de construction de logements réellement sociaux.
- L'absence de solution de logement pour des personnes en situation de grande précarité.

#### *1. L'insuffisance du nombre de logements sociaux*

A ce titre le projet propose la répartition fonctionnelle suivante:

- 30 logements de type hébergement soit 10,8% de la surface totale

- 220 logements soit 75,5% de la surface totale

-les activités représentant 13.7% de la surface totale

Les 220 logements se répartissent comme suit ;

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- 30% soit 66 logements seraient en *locatif aidé* (mélange de logements PLUS ce que l'on peut qualifier de logement social et PLAI
- ce que l'on peut qualifier de logement très social.
- 30% soit 66 logement seraient en accession sociale (mélange de logement PLS et d'accession à prix maîtrisé)
- 40% soit 88 logements seraient en accession libre (mélange de locatif privé et d'accession libre)

Le Plan local de l'habitat n°2 élaboré par Lille Métropole Communauté Urbaine, validé en 2012, précise que 32 des ménages de la métropole sont éligibles au logement PLAI tandis que sur le territoire Lillois ce chiffre monte à 39%.

L'agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole précise également que 60 de la population de la Métropole Lilloise ont des ressources situées en dessous des plafonds d'accès au logement social (PLUS).

Dans le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique, la répartition des logements sociaux sera la suivante:

75 soit 49 logements seront en PLUS (22,27% du nombre de logement construits)

25 soit 17 logements seraient en PLAI (7,73% du nombre de logement construits)

Il faudrait donc, pour construire un projet en cohérence avec les constats partagés par les différents acteurs, au moins quadrupler le nombre de construction de logements en PLAI et augmenter de 5 à 10 le nombre de PLUS.

Si l'on définit un projet d'utilité publique comme étant un projet qui répond aux attentes et besoins des habitants, nous pouvons affirmer que ce programme de construction est loin d'atteindre cet objectif.

Au contraire, la construction de nombreux logement en accession sociale et en accession libre (70% du projet) aura pour effet d'amener de nouvelles populations sur le territoire mais certainement pas de répondre aux besoins des habitants.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Peut-on dès lors parler d'un projet d'utilité publique? Il semble que d'autres enjeux d'ordres économiques soient privilégiés.

Le Dossier de concertation de Septembre 2012 précise: « *L'idée est de permettre à tous d'habiter le site* ». (Dossier de concertation, septembre 2012,p.10) **Ce ne sera pas le cas!**

## ***2. L'absence de proposition pour les personnes en situation de grande précarité***

Nous tenons aussi à rappeler que deux immeubles sur la zone de l'ilot pépinière servent actuellement de «squat» à des personnes en grande précarité: quelques jeunes d'un côté, une famille rom de l'autre. Dans les documents mis à notre disposition, ces personnes ne sont appréhendées que comme une *gêne*.

Malgré des inquiétudes formulées par des habitants lors de leur installation, ces personnes se sont bien insérées dans la vie de quartier. Un réseau d'amitié et de solidarité c'est tissé progressivement. Il serait utile de prolonger cette expérience de «mixité sociale» qui a déjà permis de faciliter l'accès au logement pour certaines personnes aux revenus très modestes et pour d'autres de se stabiliser dans une démarche progressive d'insertion.

Il convient de conserver un équilibre dans ce type d'opération immobilière afin de ne pas risquer de provoquer une nouvelle situation de «ghetto ». «L'étude d'impact» de l'ilot pépinière précise: «*Un Programme d'hébergement spécifique de 30 logements est prévu. Il devrait être réservé à un programme de logements d'insertion.* » (Restructuration de l'ilot pépinière, Etude d'impact, Version septembre 2012, p.22).

Où se situe ce projet? À quel public est-il adressé? Les sans-abris sont-ils concernés? Dans quel cadre est-il réalisé? Par quel organisme sera-t-il géré? Une fois encore, les informations nous manquent.

## ***B. Projet peu intégré à l'urbanisme du quartier***

### ***1. Le type d'urbanisme du quartier***

La hauteur des constructions. Le mode de construction du quartier est très majoritairement formé de maisons individuelles en R+2 ou R+3. Il avait d'ailleurs été annoncé au début du

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

projet que les constructions ne dépasseraient pas le R+3 (comme les constructions réalisées de l'autre côté de la rue du faubourg de Roubaix. Le projet actuel se propose d'aller jusqu'à du R+9.

Ce type de construction ne correspond pas au mode de construction existant à proximité immédiate de la zone de l'îlot pépinière.

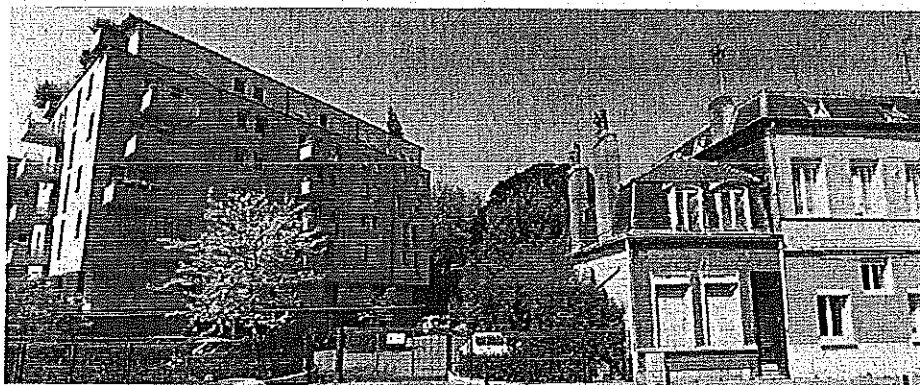


Figure 7: Nouvelle construction au bord du projet îlot

Le rapport de présentation projet d'aménagement site pépinière - mise en compatibilité de PLU indique une « *transition originale entre la partie du faubourg du quartier st Maurice et le quartier Euralille* » (*Restructuration de l'îlot pépinière, Étude d'impact, Version septembre 2012, p.7*) Pour notre part nous ne voyons pas en quoi une zone de transition pourrait faire apparaître des immeubles plus hauts que sur les zones avoisinantes.



Figure 8: Construction entre l'îlot et Euralille

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Les types de logements: une nouvelle interrogation. Nous n'avons pas accès à la description des logements qui sont proposés. Il ne nous est donc pas possible de s'en faire une idée. Le projet précise: *«La taille des logements construits sera également définie en cohérence avec les besoins des demandeurs de logements. Aucune taille de logement ne sera écartée afin d'offrir aux différents types de ménages et de familles, des logements qui leur conviennent. ».*

Il y a donc un défaut d'accès à l'information en ce qui concerne la répartition entre les différents types de logements (PLUS, PLAI, accession à la propriété, autre ... ), le nombre de pièces de ceux-ci (T1, T2, T3 ... ), la surface des logements, les plans des immeubles et logements ainsi que sur l'identité des possibles opérateurs.

L'aspect visuel des bâtiments. Aucune information n'apparaît dans les documents présentés quant à l'aspect visuel des bâtiments, des matériaux et des couleurs choisies. Ce point nous semble tout de même important pour que les habitants puissent participer à ce choix.

Maisons avec jardin privatif. D'autre part les constructions actuelles du quartier comportent souvent des jardins privés dont il n'est fait nulle part mention dans le projet. Le dossier de concertation de Septembre 2012 précisait à la page 12 *« Les habitants pourront s'occuper de leur terrasses et/ou jardin privés. ».*

La maison est le type d'habitat préféré des français, elle permet aussi l'existence de petits jardins privés particulièrement appréciés par les familles ayant des enfants en bas âge. Nous pensons qu'il serait souhaitable qu'une partie des constructions intègrent cette donnée. De plus la nature de l'emplacement et son histoire en font un endroit tout indiqué pour le maintien de nature et d'espace verts.

## 2. La proximité du cimetière

Afin de respecter le deuil des personnes se recueillant sur les tombes du cimetière, il nous semble évident que les immeubles situés à proximité ne doivent pas avoir d'ouverture visible sur le cimetière. Le dossier de concertation de Septembre 2012 précise qu'une *« lisière arborée »* fera la *« transition entre cimetière et logement. »* La présence d'un immeuble de près de 33 mètres (largement supérieur à la hauteur des arbres) formera une gêne évidente.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*



Le rapport de présentation du projet d'aménagement du site mise en compatibilité du PLU précise: *« en limite de ZAC avec l'emprise du cimetière de l'est: implantation en limite si aucune baie sur une hauteur maximum de 6,5 mètres, à défaut, opérer un retrait minimum de 4 mètres. (Rapport de présentation du projet d'aménagement du site mise en compatibilité du PLU, p 9) Il est donc important que la hauteur des immeubles situés le long du cimetière soit limitée dans leur hauteur à celle des arbres qui y seront plantés et que le type de végétation qui sera planté soit suffisamment dense pour permette un écran visuel suffisant pour que les habitants des immeubles ne soient pas vus du cimetière.*

### **C. La pollution**

#### **L'impact sur la pollution de l'air.**

*L'étude d'impact précise: «Les sources d'émissions polluantes sur l'aire d'étude proviennent pour l'essentiel du trafic routier. Une estimation des concentrations actuelles en dioxyde d'azote et benzène (ainsi que toluène, xylènes et éthyl-benzène) a été réalisée par la société SCE au cours de deux campagnes de mesures réalisées en hiver et en été 2012. Les résultats obtenus indiquent un risque potentiel de dépassement des seuils réglementaires en moyenne annuelle pour le dioxyde d'azote et le benzène en bordure de la rue du Faubourg de Roubaix.»*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le document réalisé par «Atmo Nord Pas de Calais - Bilan 2010 » précise déjà un dépassement des normes de pollution sur les produits suivants: dioxyde d'azote, ozone, PM10. Nous constatons donc que la rue est donc déjà polluée. Ce projet provoquera une aggravation de la pollution de l'air à plusieurs niveaux:

#### **L'augmentation naturelle du trafic automobile dans la rue.**

L'ajout des véhicules de 1000 à 1250 véhicules aux 7000 à 8000 véhicules passants quotidiennement (ce qui implique, je suppose, les 575 résidents prévus, leurs visiteurs ainsi que le trafic généré par les zones d'activité). L'îlot pépinière n'ayant comme seule entrée et sortie possible que la rue du faubourg de Roubaix, ils passeront nécessairement par cette rue. Ce trafic supplémentaire représentant 10 du trafic existant, la pollution générée devrait logiquement être aussi augmentée de 10.%

La réduction de plus de la moitié des espaces verts qui absorbent actuellement une partie de la pollution générée: «45% de la surface sont occupés par des constructions », ce qui ne tient pas compte des rues, parkings et trottoirs.

#### **L'impact sur le stationnement.**

Le rapport de présentation projet d'aménagement indique la création de 235 places de parking pour les 475 à 575 habitants. Il précise à la page 8 que le nombre de place de parking par logement doit être de 0,6 pour les logements sociaux et de 1 pour les autres. Selon ces informations, sur la seule partie logements, il faudrait au minimum 259 places. Ce nombre ne tient pas compte de l'activité des places nécessaires pour les zones d'activité (travailleurs et visiteurs) ni des visiteurs des logements existants.

#### **D. Nécessité de faire déplacer les propriétaires habitants?**

Le document ne répond pas à la question de la faisabilité de la conservation des maisons existantes pour les propriétaires occupants. La présentation dit: «*la globalité du site est nécessaire pour déployer en profondeur le programme.* ». La solution ne semble même pas avoir été envisagée.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

La zone visée par le projet est globalement en forme de carré, rogné sur le côté gauche par le cimetière de l'est d'un côté d'environ 140 mètres. Les propriétés restantes se situent ainsi:

La plus grande est située le long du côté gauche (rogné par le cimetière) sur la longueur du terrain.

Les 4 autres (dont deux sont mitoyennes) sont situées le long de la chaussée sur la largeur de leur maison et une faible profondeur.

Ces cinq propriétés représentent 17% du terrain total, 83% étant déjà propriété de la mairie ou en cours d'acquisition (selon les documents fournis). Il est très surprenant que la mairie n'étudie pas l'impact sur le projet du maintien des propriétés existantes.

Le projet bénéficie déjà de très nombreuses possibilités de voies d'accès, et devrait pouvoir s'étendre sur 83% du terrain, ce qui permettrait de réaliser à peu près cette proportion du projet sans devoir recourir aux expropriations. De plus les propriétés actuelles se situent pour le lot principal sur le côté gauche du terrain et pour les autres sur des petites empreintes le long de la rue du faubourg de Roubaix. Ces propriétés ne gênent donc pas l'accès et l'utilisation du terrain en profondeur.

### **Conclusion**

Ce document est pour nous une première intervention. Nous le répétons: nous nous mobilisons dans une démarche constructive. Nous cherchons à être force de proposition afin de dépasser cette situation de blocage.

Cependant, nous tenons à faire remarquer que si blocage il y a, ce n'est en rien en raison des habitants. Dès l'annonce du projet, nous étions prêts à collaborer avec les institutions compétentes. La situation aujourd'hui est la conséquence de pratiques aberrantes de la part des services concernés en matière de participation des habitants, de négociations de rachat et, plus pragmatiquement, de relations humaines.

Pour nous, l'utilité publique du projet est clairement remise en cause:

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- à un niveau *patrimonial*, car nous demandons la protection de la valeur historique de nos maisons et environnementale de la pépinière.
- à un niveau *démocratique*, car nous dénonçons les modalités de participation des habitants et les méthodes peu scrupuleuses de rachat et négociation de nos biens.
- à un niveau *social*, car nous sommes attachés au maintien d'une population modeste dans le centre de la ville de Lille.

Par ailleurs, nous demandons à ce qu'un projet permettant le maintien des maisons occupées en place soit envisagé. Nous précisons à nouveau que nous sommes prêts à nous mobiliser pour aboutir à une solution conjointe.

Enfin, nous désirons prendre connaissance du compte-rendu du comité de pilotage de l'ilot pépinière du 6 décembre 2013, dans lequel on peut trouver le montant des enveloppes concernant le rachat de nos maisons.

**Document remis par les familles : Fatime BOURKAIB, Amer BOURKAIB, Oniza DELECOURT, Malika VIAUD et Fatima GEVAERT pour être transmis à Monsieur le Préfet sous couvert du commissaire enquêteur..**

Ce document n'est ni daté ni numéroté. (il comporte 41 pages) et se compose d'un recueil de photos et de lettres adressées depuis 2001 aux différentes instances administratives :

- 7 photos,
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à M le Préfet en date du :28/02/2014
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB et Madame Fatima BOURKAIB à Madame la Maire de Lille en date du 05/02/2014
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB au commissaire enquêteur en date du 23/12/2014
- lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à M le Préfet en date du 23/12/2014

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- -lettre (non daté) de Monsieur Amar BOURKAIB à Cabinet Notarial FONTEYNE BOSQUILLON de JENUS, BOUDRY, LESSELIN
- Article de presse publié le 31/01/2014 par Sébastien Berges
- Lettre en provenance du Cabinet Notarial FONTEYNE BOSQUILLON de JENUS, BOUDRY, LESSELIN datée du 07/01/2013, adressée à Monsieur Amar BOURKAIB
- Lettre de LMCU adressée à Madame BOURKAIB ADFER en date du 13/05/2013
- Lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Monsieur MIELLE Jean-François Consultant Foncier datée du 16/08/2013
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Monsieur MIELLE Jean-François Consultant Foncier datée du 27/05/2013
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Madame la Maire de Lille en date du 31/01/2012
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Madame Corinne MASQUELEZ en date du 31/01/2012
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Madame Corinne MASQUELEZ en date du 24/02/2012
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à LMCU datée du 30/06/2012
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB et Madame Fatima BOURKAIB à Madame la Maire de Lille en date du 09/10/2012
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Monsieur Fabien LIPKA ACF datée du 02/03/2011
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB et de Madame Fatima BOURKAIB adressée à Madame Aurey LINKEN HELD datée du 16/06/2011

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- Lettre de Madame Fatima BOURKAIB à Madame Dorothee LINE datée du 27/06/2011
- lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Monsieur Fabien LIPKA ACF datée du 25/08/2010
- -lettre de Monsieur Amar BOURKAIB à Madame BONONI en date du 19/10/2010

## **Mémoire en réponse de SPL EURALILLE**

### **1. rappel des arguments d'utilité publique**

#### **Le logement**

La forte densité déclinée dans le projet Pépinière est un objectif politique pour répondre à un constat de manque de logements constatés sur la métropole qui a donné lieu à une politique ambitieuse de construction de logements, « la ville intense ».

Le projet à ce stade prévoit de développer 275 logements, dont 25 réservés à un hébergement adapté (programme Papillons Blancs). Une réponse à l'objectif quantifié de 150 logements à l'hectare. Il sera possible d'accueillir entre 500 et 600 nouveaux habitants.

Le programme de logements s'inscrit dans une optique de mixité sociale dans le but :

- de faciliter l'accès au logement pour les ménages aux revenus modestes ;
- d'assurer une mixité territoriale (en d'autres termes, éviter le phénomène de ghettoïsation qui a entaché l'image du logement social au XXème siècle).

La taille des logements construits (studios, T1, T2, ...) sera également définie en cohérence avec les besoins des demandeurs de logements. Aucune taille de logement ne sera écartée afin d'offrir des logements qui conviennent aux différents types de ménages et de familles.

Au-delà de cette réponse aux besoins du présent, on note que cette stratégie programmatique permettra sur le long terme de favoriser les parcours résidentiels des ménages à l'intérieur

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

même de l'îlot (un jeune couple pourra par exemple évoluer d'un T1 en location sociale vers un T2 en accession libre sans changer ses habitudes et son lieu de vie).

La mixité de logements aura aussi pour effet positif de favoriser le déploiement d'une mixité intergénérationnelle (toutes les tranches d'âge pourront y résider).

**rendre accessible au public un site a haute qualité de vie**

*une situation géographique optimale*

Outre la maîtrise de l'étalement urbain, la concrétisation de la Ville Intense doit permettre de valoriser et d'optimiser les équipements, les services et les transports tout en intégrant la dimension humaine et solidaire de la vie en ville.

Déclinant cette politique volontariste de ville intense, l'ambition stratégique pour l'intervention sur le territoire lillois, et donc sur l'opération Pépinière, s'organise autour de quelques grandes priorités allant dans le sens d'une ville qualitative, dense, humaine et solidaire :

- Le renforcement et l'extension du centre-ville
- La résorption des coupures urbaines
- La valorisation des atouts historiques et géographiques du territoire
- L'amélioration de la continuité des espaces à l'échelle du piéton et des cyclistes.
- Le maintien et le développement d'une offre de logements à destination des ménages aux revenus limités
- Le maintien et le développement d'une offre adaptée aux ménages familiaux

Le projet répond pleinement à ces priorités puisqu'il s'inscrit géographiquement :

- dans une enclave urbaine sous-valorisée eu égard à sa situation géographique et au potentiel urbain qu'elle présente ;
- dans un territoire urbain dense et dynamique, qui dispose de nombreux atouts notamment en termes d'équipements, de dessertes en transport en commun, de commerces et de services (sur la rue du faubourg de roubaix) ;

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- à proximité d'Euralille, grand bassin d'emplois, qui justifie pleinement la création de nouveaux logements à proximité.

### ***de La qualité de ville***

Ce site aujourd'hui fermé sera rendu accessible au public pour y développer à la fois des logements, des activités mais aussi des espaces publics de qualité. Le projet permettra d'offrir aux futurs habitants de pépinière mais aussi à l'ensemble des habitants de Saint Maurice un petit square public de qualité proposant un espace de découverte de la nature.

L'idée du projet Pépinière, en réponse à l'ensemble des orientations décrites ci-dessus, est de créer un quartier mixte, vivant et propice au vivre ensemble. Il se fixe les objectifs suivants :

- Affirmer la vocation métropolitaine du site tout en assurant la transition et le lien entre deux quartiers de la ville, aux fonctionnements, habitudes et caractéristiques urbaines différentes.
- Créer un nouvel îlot d'habitat de qualité pour répondre aux besoins en termes de logements et de mixité sociale.
- Composer un cadre de vie agréable en maintenant la densité végétale du site.
- Désenclaver le cœur de l'îlot en créant une ouverture sur la ville.
- Rechercher une diversité des fonctions en créant des activités et des services de proximité.
- Maîtriser la place de la voiture et faciliter l'usage d'autres modes de déplacement.

## **2. le projet et ses principes**

### **programme global de la ZAC**

Le potentiel de construction adapté au site et au projet urbain déployé s'établit précisément à 275 logements dont 25 à destination de personnes en difficultés (programme Papillons Blancs), ce qui représente un potentiel d'accueil d'environ 500 à 600 nouveaux habitants (taille moyenne des ménages sur Lille : 1,9 à 2,3 personnes/ménage).

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Pour répondre notamment au besoin en logement social sur le secteur Saint Maurice Pellevoisin, les 250 logements restants se décomposent de la manière suivante :

- 40% locatif social (25% PLAI / 75% PLUS)
- 20% accession sociale
- 40% accession libre
- □25 logements dans une résidence Papillons Blancs.

Afin de mixer les fonctionnalités urbaines, le programme de logements intègre également la construction de quelques petites surfaces de bureaux, des commerces de proximité (cafés-restaurants, ...), d'un square public, d'une structure d'accueil petite enfance... Ainsi, 3.100 m<sup>2</sup> de commerces / services seront répartis dans l'opération sur la rue du Faubourg de Roubaix ainsi qu'en cœur d'îlot afin de favoriser une animation de quartier.

Les espaces verts publics et privés occuperont une place importante à l'intérieur de l'îlot. Notamment, une lisière arborée, issue de la conservation d'une ancienne frange boisée de la pépinière, sera mise en valeur sur la périphérie nord et ouest de l'îlot. Elle permettra d'assurer la tranquillité du cimetière et constituera un écran végétal, densément planté et qualitatif.

#### Programme d'hébergement spécifique Papillons Blancs

Le projet Pépinière accueillera un programme destiné à l'association les Papillons Blancs. Cette association a pour vocation de prendre en charge des personnes en situation de handicap mental. L'association recherche, promeut et met en œuvre des solutions innovantes d'accompagnement et de développement adaptées à tous les âges, dans les champs de :

- l'enfance et l'adolescence
- le travail, l'insertion et la formation
- l'hébergement et la vie sociale
- la vie associative

L'opération intègre un programme des Papillons Blancs de Lille dans deux configurations :

- Une partie comprenant :
- un foyer d'hébergement de 25 logements

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- une salle polyvalente située à rez-de-jardin et attachée à la résidence
- des bureaux en rez-de-chaussée destinés à la direction Habitat de l'association et attachés à la résidence.
- 5 appartements « diffus » gérés par un bailleur. L'attribution des logements sera réalisée par les Papillons Blancs.

En conclusion, le projet urbain qui a été imaginé vise à recréer la densité d'un cœur urbain avec une ambiance de faubourg, en conjuguant la densité bâtie, la densité des liens sociaux et la densité végétale.

Il s'ouvre sur la ville tout en proposant une intériorité accueillante, calme et propice au développement d'une vie en cœur d'îlot.

#### **conservation du bâti**

La question de la conservation de maisons a été abordée tout le long du processus de construction du projet.

Le périmètre initial de réflexion sur le projet intégrait les maisons composant le linéaire depuis le N° 51 au n° 117 de la rue du faubourg de Roubaix.

Une étude faisant état de la structure des constructions existantes et de leur qualité architecturale a été réalisée pour déterminer les maisons qui pourraient être conservées. Dans l'idée de travailler une transition douce avec l'esprit faubourg du quartier, il a été décidé que seules les rangées du 51 au 61 (5 maisons à l'est de la rue) et du 115 au 117 (2 maisons à l'ouest) seraient conservées. La réhabilitation des N°51 et 53 est engagé aujourd'hui par l'association des Petits Frères des Pauvres avec la Ville de Lille.

Un travail de négociations foncières et d'acquisitions à l'amiable a été engagé de manière soutenue avec les propriétaires privés restant, d'abord par le cabinet ACF, puis par les services de LMCU. Il est aujourd'hui mené par la SCET, pour le compte de la SPL Euralille.

La conservation de certaines maisons rendrait techniquement impossible la réalisation du projet en l'état, en raison notamment :

- de la volonté d'ouvrir le site

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- des techniques extrêmement coûteuses qui seraient rendues nécessaires pour maintenir ces maisons (techniques de construction initiales en permettant la démolition rapide en cas de conflit)
- de la localisation des parkings en infrastructure en front de rue
- de la perte de constructibilité associée
- de la volonté de mettre en place un linéaire animé (commerces / services) le long de la rue du faubourg de Roubaix

A cela, nous ajoutons que le projet aura un impact positif sur le paysage et le cadre de vie urbain car il permettra de renouveler de manière qualitative une enclave urbaine aujourd'hui sous valorisée, dont l'image est entachée par la présence d'immeubles très dégradés.

Cette valorisation profitera autant aux futurs habitants de l'Îlot Pépinière, qu'à l'ensemble des habitants du quartier Saint-Maurice Pellevoisin.

#### **Hauteurs – densité bâtie**

Un des objectifs affichés du projet est d'atteindre la densité d'un cœur métropolitain avec 140 à 150 logements à l'hectare.

Pour répondre aux objectifs de densité, le projet développe des logements principalement sous la forme de petits plots de collectifs de hauteurs variables (R+2 à R+6). Quelques plots plus imposants (R+6 à R+9) sont prévus en lisière du cimetière. Ces plots s'inscriront entre les allées à l'alignement ou en retrait pour fabriquer de grandes variétés d'ambiances. Ces règles ont été dictées au regard des densités observées dans l'environnement du secteur de projet et au regard des capacités d'ensoleillement maximum des logements.

L'intégration du projet dans le quartier sera réglée de manière concrète au cours d'ateliers de conception lors desquels les différents architectes appelés à réaliser le projet travailleront ensemble à une communication harmonieuse des architectures entre elles dans le projet, et dans leur environnement.

Ces ateliers doivent se dérouler dans l'année 2015 avec la participation de la Ville de Lille, LMCU, les promoteurs, les architectes, la SPL Euralille, le conseil de quartier et des experts en fonction des sujets traités (architecte des bâtiments de France, expert écologue Ville de

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Lille, pompiers, concessionnaires, etc). Ces ateliers pourront faire l'objet d'un retour auprès des habitants pendant la conception architecturale du projet.

*hypothèses données :*

Dans la maquette test développée par les urbanistes du projet, le bâtiment le plus à l'est qui marque la limite avec la résidence du Muy se cale sur un niveau R+3, de manière à conserver les vues agréables de la résidence vers Euralille, excepté en front de rue où il monte jusqu'au R+5 (programme des Papillons Blancs).

La frange nord, quant à elle, développera les bâtiments les plus hauts du projet (jusqu'au R+8 et R+9) notamment au regard des vues splendides possibles à cet endroit. Dans les attentes, en terme d'architecture, il est prévu que les silhouettes de ces bâtiments soient travaillées, fragmentées, déformées, de manière à être élancées et à ne pas créer de front opaque tant depuis la rue du Faubourg de Roubaix que pour la résidence du Muy.

Les règles données dans le PLU en cours de modification, si l'on se fixe aux hauteurs maximums qu'il est possible d'atteindre, permettent de développer environ 60 000 m<sup>2</sup> SDP. Or le projet prévoit de n'en développer qu'environ 22 000. Il s'agit donc bien, pour les promoteurs et les architectes, de fournir la meilleure réponse en terme de projet et de silhouettes des constructions au regard de la densité attendue.

Cela prouve la volonté de créer un quartier non pas à capacité maximale développable mais un projet qui permet de développer différentes échelles propices à la création d'une variété architecturale harmonieuse et à la réalisation d'un projet dense et agréable.

La possibilité de monter en hauteur en fond de parcelle donne une marge de manœuvre de travail intéressante pour travailler à un épannelage global du projet le plus qualitatif tant en terme architectural qu'en terme de capacité à capter de la lumière.

### **Densité végétale**

La place de la nature dans le projet Pépinière est un sujet central depuis le début des réflexions : la conservation de la lisière boisée, la mise en place d'un jardin fragmenté, sont des éléments actés depuis les premières réflexions sur le site.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le projet des aménagements des espaces publics a été approfondi en 2013 et prévoit notamment de créer un square ouvert au public développant des espaces de découverte de la nature. Les dispositions et travaux pour conserver et valoriser la mare aux tritons réalisée en amont du projet témoignent d'une volonté d'exemplarité en terme de respect de la nature et de l'environnement initial du site. D'autres éléments seront certainement également conservés et réutilisés dans le projet final si leur déplacement est possible (fontaine et sculpture de roche).

Il est important de noter qu'un des enjeux du projet est bien de redévelopper l'univers végétal du site en l'introduisant dans le projet bâti. Les solutions disponibles (façades végétalisées, terrasses – potager, jardins privés etc) seront étudiées par les architectes au regard des orientations propices à leur implantation, et dans le rapport aux immeubles avoisinants que cela peut créer.

Afin de profiter pleinement de la nature, de nombreux usages seront prévus sur les espaces extérieurs publics et privés.

#### *Triton alpestre*

Pour répondre à la nécessité de conserver et protéger les espèces protégées du triton alpestre et de la cétoine dorée, le projet d'aménagement de la ZAC Pépinière prévoit l'aménagement d'une mare artificielle et d'une zone d'estivation/d'hibernation pour permettre le maintien de ces populations.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, ces aménagements ont été réalisés de manière anticipée durant l'hiver 2012/2013 pour faciliter une colonisation naturelle

La migration de cette espèce protégée doit se faire de façon « naturelle », sans intervention humaine. Aucune manipulation humaine n'est prévue pour les délocaliser.

Les espaces de la pépinière et du jardin du pré étaient relativement éloignés et séparés par des voies et emprise publiques fortement circulées, il est difficile de les mettre en lien via des corridors écologiques. L'espace dédié aux tritons réalisé dans le cadre du projet sera protégé et accessible uniquement en présence du service Parcs et Jardins qui en assurera un suivi régulier.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### **Circulation et stationnement**

Les flux générés ont été calculés selon les modèles du plan de déplacement urbain métropolitain qui surestiment le nombre de véhicules dûs au projet au regard de la proximité du site avec le hub des transports en commun d'Euralille. Les 700 à 900 véhicules calculés sont de toute façon absorbables par la capacité résiduelle de la rue du Faubourg de Roubaix. Cela a été vérifié par les services communautaires en charge de la gestion des circulations.

Vu le foisonnement et la proximité des transports alternatifs, le projet prévoit de limiter la place de la voiture stationnée au profit du piéton et des modes alternatifs de déplacement (vélo, auto partage, etc). Aussi, seule une offre en stationnement privé et en infrastructure sera proposée. Elle n'ira pas au-delà des règles du PLU.

### **Qualité de l'air**

Les conclusions de l'étude d'impact au sujet de la qualité de l'air ont donné lieu à des études complémentaires de manière à pouvoir introduire des prescriptions sur les bâtiments à créer notamment en front de rue, par exemple :

- l'interdiction d'implanter des prises d'air (VMC des bâtiments) du côté de la rue du Faubourg de Roubaix ;
- la mise en place de systèmes de ventilation double flux équipés de filtres de traitement d'air performants (de type particulaire ou de type moléculaire)
- le positionnement préférentiel des portes d'entrée en dehors des zones de fortes concentrations de pollution et, dans le cas contraire, le recours à des dispositifs d'ouverture adaptés, type double porte à ouverture différée.
- La limitation, voire l'interdiction selon les niveaux, d'implanter des balcons, des loggias ou des terrasses sur les façades donnant sur la rue du Faubourg de Roubaix.

Ces prescriptions architecturales seront données à titre de règles à suivre aux architectes du projet.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### **Poursuite de la concertation**

Le projet Pépinière a fait l'objet de réunions de présentation au public qui ont permis à certains points de prendre une place importante dans le projet : conservation de l'esprit végétal, lieu de sociabilité dans le projet, commerces de proximité, logement pour tous...

La concertation préalable à la création de la ZAC a fait l'objet d'un bilan détaillé qui a été mis à disposition du public début 2012.

Les autres demandes relatives aux hauteurs, matériaux des immeubles, type de commerces, etc, au stade où la concertation a été réalisée, ne pouvaient pas trouver de réponse définitive dans les réunions qui ont eu lieu. Il sera possible d'y répondre courant 2015, avec les ateliers de conception prévus.

En février 2012, la possibilité de traiter les dernières acquisitions par le biais d'un dispositif de DUP a été annoncée.

### **3. rappel de l'historique des démarches menées**

**1976-06-23:** Déclaration d'utilité publique pour acquisition de la parcelle n° 114 / 115

Par arrêté préfectoral du 23 juin 1976, a été déclaré d'utilité publique, le projet d'acquisition par la Ville de Lille d'une propriété située 109/111, rue du Faubourg de Roubaix, cadastrée sous les n° 114 et 115 de la section AK, d'une superficie de 8 342 m<sup>2</sup>, appartenant à Madame VANDENHEEDE-STREMEZ, en vue de la constitution d'une réserve foncière pour la réalisation d'équipements publics communaux.

La Ville de Lille est devenue propriétaire de la parcelle sise 111, rue du Faubourg de Roubaix, reprise au cadastre sous le n°115 de la section AK, d'une superficie de 8 258 m<sup>2</sup> par acte du 23 février 1977. La Ville a obtenu la jouissance de la propriété immobilière le 11 juillet 1977, après règlement du prix de vente.

Des premières faisabilités réalisées en 1994 et 1999 montrent l'intérêt porté sur le secteur de la pépinière pour développer un projet urbain.

**2003-03-24 :** Délibération VDL

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

#### Périmètre d'intervention foncière

- Lancement d'une étude pour préciser les orientations d'urbanisme et les opérations à réaliser
- Mettre en place une veille foncière sur les immeubles les plus dégradés du linéaire de la rue du Faubourg de Roubaix, jusqu'à l'avenue de Muy (intervention par demande de préemption par LMCU)

#### 2008-10-06 : Délibération VDL

Mise en place d'un secteur d'étude préalable en vue de la réalisation d'un programme d'intérêt général et d'un périmètre d'intervention foncière.

- Approuver les orientations stratégiques de l'opération d'aménagement présentée
- Délimiter sur l'îlot dit « de la pépinière » un secteur d'étude préalable en vue de mettre en œuvre un programme présentant un caractère d'intérêt général
- Approuver le périmètre déterminé tel qu'il est annexé dans lequel la Commune décide d'intervenir pour aménager et améliorer la qualité urbaine du quartier de l'entrée de la rue du Faubourg de Roubaix, sachant que toute décision de préemption pourra dès lors se référer aux dispositions de la présente délibération et ce en application de l'article L.210-1 du CU.
- Engager une veille foncière active ainsi qu'une intervention foncière renforcée sur ledit périmètre.
- Solliciter LMCU pour la mise en œuvre de cette politique foncière dans la limite de ses compétences
- Solliciter auprès de LMCU la mise en place d'un « périmètre d'intervention foncière renforcé » en vue de la conduite d'une veille foncière renforcée.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

## **2009-2010 : faisabilité diagnostic**

### *Etudes urbaines*

Des études de faisabilité sont engagées par voie de mandat à la SAEM Euralille pour la Ville de Lille afin d'établir un diagnostic foncier et immobilier et de définir les grandes orientations du projet de restructuration de ce site pour en définir les conditions de réalisation.

En mai 2010 un schéma directeur d'aménagement est venu conclure cette première phase d'étude :

- Emprise terrain: 17 200 m<sup>2</sup>
- Shon logements: 25 000 m<sup>2</sup> maxi soit 280 logts
- Shon activités: 2500 m<sup>2</sup> (9% shon total)
- Shon: 27 500 m<sup>2</sup> (+ ou - 5 %)
- Hauteurs: R+1 à R+9
- Emprise bâtie: 33 à 38 % de la surface de l'îlot
- Densité: 160 logts/ha
- Cos:1,6 (COS de 1,50 autorisé au PLU)

### *Information / Concertation*

Réunion publique en février 2009

Présentation d'une synthèse des réflexions en Conseil de quartier en mars 2009

Organisation de visites du quartier pour l'actualisation du schéma de quartier Saint Maurice Pellevoisin

### *Négociations foncières*

Mission engagée en 2009 pour débiter les études foncières et immobilières qui visent à apporter l'ensemble des éléments de réflexion nécessaires à la définition d'une stratégie foncière sur ce secteur.

Les premiers entretiens avec les habitants en vue d'acquérir à l'amiable les parcelles du 51 au 117 ont été menés par la SAEM Euralille à partir d'avril 2009.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

L'ensemble des propriétaires et locataires de l'îlot sont rencontrés afin de prendre connaissance de leur situation, leurs perspectives et leurs souhaits.

Suite aux arbitrages opérés en février 2010 sur les scénarii urbains présentés (décision de conserver du 51 au 61, et le 115 et 117), le cabinet ACF (M. Lipka) est désigné pour acquérir à l'amiable les propriétés privées restantes.

Au vu des difficultés rencontrées, en juin 2010 est évoquée la procédure de déclaration d'utilité publique du projet pour procéder aux acquisitions dans des délais contrôlés

**2011-02-11 : Délibération VDL**

Poursuite des études « Îlot Pépinière », Mise en place d'un groupement de commande Ville de Lille/LMCU

**2011-02-17 : Délibération LM**

Lille Métropole Communauté Urbaine et la ville de Lille décident de lancer des études pré-opérationnelles pour définir les contours du projet urbain à mettre en œuvre et la procédure opérationnelle la plus adaptée.

**2011-2012 : Etudes pré opérationnelles**

Les études pré opérationnelles ont pour objectif de permettre un arbitrage sur l'outil opérationnel et les procédures réglementaires pour réaliser le projet.

***Information / Concertation***

**2011-10-21 : Délibération LM**

Principe d'aménagement et modalités de concertation préalable

La concertation se déroulera selon les modalités ci-dessous, définies en accord avec la ville de Lille :

- mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairie et à la Communauté Urbaine, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;

*Jacqueline Huart*  
*commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- affichage de panneaux d'information d'au moins 15 jours en Mairie de quartier de Saint Maurice, avec mise à disposition du public d'un registre destinés à recueillir les observations éventuelles ;
- tenue d'une réunion publique à Lille permettant le débat entre Lille Métropole, la Ville de Lille, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées ;

Réunion publique de concertation : 24 février 2012 (cf bilan de la concertation en annexe)

**2012-06-25** : Délibération VDL

Opération publique d'aménagement pépinière Modalités de concertation préalable dans la perspective d'une ZAC

Réunion publique de concertation : 24 septembre 2012 (cf bilan de la concertation en annexe)

Annonce publique de procédure de DUP engagée par précaution.

**2012-10-12** : Délibération LM

LILLE – Quartier Saint Maurice – Pellevoisin – Ilot pépinière – Modalités de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis environnemental

Lille métropole présente les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnemental au regard de cette même étude, procédure règlementaire préalable à la création de la ZAC.

### *Négociations foncières*

Mai 2011 : Reprise des négociations par Lille Métropole (voir plan état des négociations + transfert de dossier)

**2011-06-27** : Délibération VDL

Quartier Saint Maurice Pellevoisin – Approbation d'un périmètre de sursis à statuer sur le périmètre dit de l'ilot « Pépinière »

**2011-07-01** : Délibération LM

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

LILLE – Ilot pépinière – prise en considération d'une opération d'aménagement – instauration d'un périmètre de sursis à statuer (article L 111-10 du code de l'urbanisme)

Mise en place de mesures conservatoires en terme de droit des sols pour afin d'éviter que des travaux rendant plus onéreux le projet ne soient entrepris par les propriétaires actuels.

**2012-10-12** : Délibération LM

LILLE - Rue du Faubourg de Roubaix - Site de la Pépinière - Acquisition d'immeubles.  
Demande de déclaration d'utilité publique

Lille métropole formalise le lancement de la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement et la mise en compatibilité du PLU.

**2013-02-15** : Délibérations LM

LILLE - Rue du Faubourg de Roubaix - Site de la Pépinière - Immeubles complémentaires –  
DUP

**2013-02-01** : Délibérations VDL

Avis favorable sur dossier de création de la ZAC par LMCU et Convention de participation entre le Ville et Lille Métropole

**2013-02-15** : Délibérations LM

Ilot Pépinière - Bilan de concertation et de mise à disposition de l'Etude d'impact - Création de la ZAC /

LILLE - Ilot Pépinière - Attribution de la concession d'aménagement à la SPL Euralille

LILLE - Concession d'aménagement ZAC Pépinière - Convention de participation entre la ville de Lille, le SPL Euralille et Lille Métropole

LILLE - Rue du Faubourg de Roubaix - Site de la Pépinière - Immeubles complémentaires –  
DUP

Principales conclusions fin 2012 :
------------------------------------

- ZAC
-------

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- Bilan
- Programme « définitif »
- Lancement de la DUP « par précaution »

Engagement des études opérationnelles de la ZAC sur la base de ces éléments.

### **Depuis 2013 : études opérationnelles**

#### *Etudes*

L'objet de cette phase de l'étude est d'affiner le programme dans ses détails et de programmer sa réalisation en terme de phasage, de calendrier, de financement etc avec les acteurs opérationnels (architectes / promoteurs).

Dossier de création de ZAC en février 2013

Dossier de réalisation de ZAC en février 2014

Avancement actuel

Le dessin des espaces publics est en cours de validation avec les services des collectivités.

La consultation de promoteurs et la consultation dans un 2<sup>ème</sup> temps des architectes qui vont dessiner les bâtiments de la future opération sont sur le point d'être lancées.

#### *Concertation*

Des prochaines échéances de présentations publiques du projet sont prévues autour de l'été 2014.

#### *Négociations foncières*

La poursuite des négociations foncières a été confiée à la SCET (M. Jean François Mielle).

La procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU est engagée (dépôt du dossier en préfecture en février 2013)

**2013-04-12 : Délibération LM**

LILLE ZAC pépinière – Rue du Faubourg de Roubaix – Cession d'immeubles au profit de la SPL Euralille

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

**2013-06-21 : Délibération LM**

LILLE - Site de la Pépinière - Rue du Faubourg de Roubaix - Délégation du Droit de Prémption Urbain au profit de la SPL Euralille.

### **L'avis de l'autorité environnementale**

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté de l'îlot Pépinière à Lille est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R. 122 .• 2 du code de l'environnement (zones d'aménagement concerté surie territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération),

En application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, il est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale.

L'avis porte sur la version de septembre 2012 de l'étude d'impact ayant fait l'objet d'un accusé de réception en date du 2 octobre 2012.

#### 1. Présentation du projet

Lille Métropole Communauté Urbaine envisage la création d'une zone d'aménagement concerté afin de désenclaver l'emprise roncière de l'îlot Pépinière, permettre son réaménagement et sa densification.

Le site, d'une emprise de 1,7 hectares, se trouve au nord-est du territoire communal de Lille, dans le quartier Saint-Maurice - Pellevoisin, à proximité du quartier Euralille. Il est délimité au sud par la rue du Faubourg de Roubaix et la place Désiré Bouchée, et au nord par le cimetière de l'Est.

Le projet de restructuration de l'îlot prévoit :

- la démolition du front bâti rue du Faubourg de Roubaix;

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- la construction de 250 logements collectifs sous forme de plots de hauteur variable (R +2 à . R+6 et R+9 au nord; en lisière du cimetière) ;
- des espaces de bureaux en rez-de chaussée des immeubles d'habitation, des locaux a usage commercial rue du Faubourg de Roubaix et une structure d'accueil de la petite enfance; ...
- la création d'un square public en cœur d'îlot ;
- le réaménagement de la place Désiré Bouchée et la section de la rue du Faubourg de Roubaix, situé le long de l'îlot Pépinière.

## 2. Qualité de l'étude d'impact

Le dossier d'étude d'impact est globalement conforme aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Il contient un résumé non technique qui permet d'identifier les principaux enjeux liés à l'aménagement de l'îlot (déplacements, eau, pollution des sols) et facilite la prise de connaissance, par le public, des informations présentes dans l'étude.

### 2.1.Déplacements

L'organisation des déplacements autour de l'îlot Pépinière s'articule autour de la rue du Faubourg de Roubaix, qui constitue la seule voie de desserte directe de l'îlot. Il s'agit d'une voie structurante qui reçoit une charge de trafic assez élevée, de l'ordre 7000 à 8000 véhicules par jour, et constitue l'une des principales voies de desserte du quartier Saint-Maurice - Pellevoisin.

La desserte du site par les transports en commun est conséquente en raison de sa proximité avec le quartier Euralille qui constitue le plus grand carrefour de transport en commun de la région (2 gares, métros, tramway, bus). La rue du Faubourg de Roubaix ne dispose pas à ce jour d'équipement dédié à la circulation des deux-roues; une bande cyclable sera créée dans le cadre du réaménagement de la section de la rue située le long de l'îlot.

L'installation de nouvelles activités et de nouveaux résidents entraînera une augmentation des déplacements, estimés, dans le cadre de l'étude d'impact, de l'ordre de 1750 par jour, dont

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

1400 déplacements en voiture et 350 déplacements en transport en commun. La charge de trafic de véhicules légers (VL) générée par l'activité de l'îlot est évaluée entre 800 et 1000 VL par jour.

La charge de trafic supplémentaire se diffusera au sein du réseau de voirie communautaire et rue du Faubourg de Roubaix. C'est dans cette rue que la modification de trafic sera la plus sensible avec une augmentation d'environ de 10%.

Pour compléter l'analyse, il aurait été utile de préciser les éléments qui permettent d'affirmer dans le dossier que la capacité résiduelle de la rue du Faubourg de Roubaix est suffisante pour absorber le trafic supplémentaire.

## 2.2. Eau

L'état initial souligne la forte vulnérabilité aux pollutions des eaux souterraines dans le secteur de l'îlot Pépinière, en raison de la présence de la nappe de la Craie, située à quelques mètres sous l'îlot, et de la nappe du carbonifère.

Il est indiqué qu'un suivi piézométrique a été réalisé sur un an pour déterminer le niveau des plus hautes eaux. Dans le cadre de la réalisation de l'état initial, un contrôle de la qualité des eaux souterraines aurait pu être réalisé afin de vérifier que les eaux souterraines ne sont pas susceptibles de générer un risque sanitaire en cas de présence de polluants volatils.

L'assainissement prévu, présenté page 88, est de type séparatif, avec rejet direct des eaux usées domestiques au réseau existant rue du Faubourg de Roubaix, et rétention des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement issues du domaine privé seront gérées par des toitures végétalisées, toits stockants, tranchée drainante, jardin en creux et bassin paysager.

Des ouvrages de rétention étanchés seront installés afin de protéger les eaux souterraines des pollutions et maintenir un niveau d'eau minimum à l'intérieur de ces ouvrages qui auront aussi une vocation paysagère.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le projet d'aménagement de l'îlot Pépinière apparaît compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie. Les modalités de gestion des eaux envisagées dans le cadre du projet répondent en effet à l'enjeu de la gestion qualitative des milieux aquatiques des eaux et à l'objectif de "maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets)».

### 2.3. Risques - Pollution des sols

Le site de la Pépinière n'est concerné par aucun risque technologique particulier. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'est par ailleurs en activité sur le site.

\ Le dossier mentionne plusieurs activités ou anciennes activités potentiellement polluantes dans le périmètre d'étude, recensées dans la base de données BASIAS. Des cartes auraient été utiles pour localiser ces sites.

Une pollution n'étant pas exclue au droit de ces secteurs, l'étude d'impact aurait pu examiner les dispositions retenues pour vérifier que l'état des sols est effectivement compatible avec les futurs aménagements prévus. .

Le dossier indique en effet que le programme pourrait comporter une structure d'accueil de la petite enfance. Le pétitionnaire devra donc examiner dans quelle mesure son projet est concerné par la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles: Il conviendra notamment de justifier que le secteur d'implantation n'est pas susceptible d'être pollué (état des sols et qualité des eaux souterraines, en particulier vis-à-vis des polluants volatils). ....

### 2.4. Biodiversité

L'analyse du volet « faune-flore» est proportionnée aux enjeux modérés du fait de la situation très urbaine du site.

L'enjeu principal est la présence de Tritons alpestres dans une fontaine vouée à la destruction. Il s'agit d'une espèce protégée au titre de l'article L411-2 du code de l'environnement, inscrite dans l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 fixant la liste d'amphibiens protégés. Il est à

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

noter pour cette espèce que seuls les individus sont protégés (adultes, larves, œufs), et non leur habitat. La destruction de la fontaine est donc possible pour autant que les travaux soient réalisés en dehors de la période de reproduction et de phase aquatique des adultes, larves et juvéniles, de la mi-février au mois d'octobre inclus.

A titre compensatoire, il est prévu de créer une mare à une trentaine de mètres au nord-ouest de la fontaine actuelle. Elle sera effectuée deux ans avant la destruction de la fontaine et inclura une zone favorable à l'estivation et l'hibernation de cette espèce (boisement, tas de bois mort). Cette zone intégrera les espaces publics gérés par la ville de Lille et un suivi sera opéré par un naturaliste.

Cette mesure, présentée page 93, apparaît pertinente et proportionnée à l'enjeu, avec une garantie de maintien dans le temps. Néanmoins, dans la mesure où les transplantations volontaires sont interdites pour cette espèce, hors dérogation au titre de l'article L 411-2, il conviendra de faciliter une colonisation naturelle des Tritons vers la mare par un fossé humide, des dispositifs pour guider les tritons et limiter leur dispersion vers la zone de chantier (petite clôture provisoire étanche ... )

La présence supposée d'un couple d'Éperviers d'Europe constitue un enjeu de moindre importance. Il conviendra cependant d'éviter les défrichements en période de nidification; de mars à août.

En ce qui concerne la flore, la sauvegarde d'une lisière boisée de 3 500m<sup>2</sup> le long du cimetière ainsi que les mesures de végétalisation et de lutte contre les espèces invasives, notamment la Renouée du Japon présente sur le site, sont pertinentes et favorables à l'expression de la biodiversité sur le site.

Enfin, le dossier contient une évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 qui conclut, à juste titre, à l'absence d'incidence en raison de la distance de 17 kilomètres qui sépare l'îlot :Pépinère du site Natura 2000 le plus proche (*Les Cinq Tailles*).

### 3. Prise en compte effective de l'environnement

#### 3.1. Aménagement du territoire

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le projet de restructuration de l'îlot Pépinière, qui prévoit la construction de 250 logements sur une emprise de 1,7 hectares, est compatible avec le Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme de la Ville de Lille, qui prescrit la poursuite de l'aménagement du quartier Euralille et également avec l'enjeu de renouvellement et de recyclage des territoires en friche ou sous-occupés de la ville, identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale de Lille Métropole en cours d'élaboration. Il est pleinement cohérent avec les orientations des politiques publiques correspondantes.

### 3.2. Transports, déplacements

L'excellente desserte de l'îlot Pépinière par les transports en commun ainsi que les aménagements prévus dans le cadre du projet sont de nature à favoriser et à développer l'usage des moyens de transport et de déplacement alternatifs à la voiture

Le projet répond ainsi globalement aux orientations du Plan de Déplacements Urbains de Lille Métropole (ville intense et mobilité, réseaux de transports collectifs, partage de la rue et modes alternatifs ...), en cohérence avec les politiques publiques visant à renforcer la densité urbaine et par un meilleur niveau de desserte par les transports en commun.

### 3.3. Émissions de gaz à effet de serre

Il est précisé dans le dossier que le projet s'inscrit dans l'objectif, fixé par le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole, consistant à favoriser la construction d'un habitat plus durable et visant à réduire la demande énergétique responsable des émissions de gaz à effet de serre.

### Conclusion

L'analyse .. de l'ensemble des thématiques est Proportionnée aux enjeux environnementaux. Les . aménagements et les mesures envisagés en matière de densification, de déplacement, de gestion des eaux et de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont globalement pertinents et cohérents au regard des politiques publiques en matière d'environnement et d'aménagement du territoire.

En ce qui concerne la biodiversité, ce projet urbain présente une mesure d'évitement d'impact permettant la sauvegarde d'une lisière boisée de 3 500 m<sup>2</sup> le long du cimetière de l'Est et, à

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

titre compensatoire, la création d'une mare vue de la transplantation des Tritons alpestres (espèce protégée) présents sur le site. Ces mesures sont tout à fait pertinentes dans un secteur potentiellement pollué, l'Autorité environnementale recommande toutefois de compléter le diagnostic initial par une étude de compatibilité du projet - en particulier a création d'une structure d'accueil de la petite enfance - avec l'état des sols.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

titre compensatoire, la création d'une marée en vue de la transplantation des Tritons alpestres (espèce protégée) présents sur le site. Ces mesures sont tout à fait pertinentes dans un secteur potentiellement pollué, l'Autorité environnementale recommande toutefois de compléter le diagnostic initial par une étude de compatibilité du projet - en particulier a création d'une structure d'accueil de la petite enfance - avec l'état des sols.

## 5 / L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

Le commissaire enquêteur s'est assuré et a pu vérifier que préalablement à l'ouverture de l'enquête, et en respectant un délai leur permettant de préparer leur argumentaire, notification individuelle du dépôt du dossier en mairie du quartier de Lille Saint Maurice Pellevoisin, siège de l'enquête, a bien été faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux propriétaires et usufruitiers intéressés lorsque leur domicile était connu ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics en cas de domicile inconnu.

Copie de la notification a bien été affichée dans les locaux de la mairie du quartier de Lille Saint Maurice Pellevoisin avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée et, le cas échéant, adressée aux locataires et preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification a été faite ont été tenus de fournir tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

### Les observations du public

- 1) synthèse des observations du public
- Le registre parcellaire comporte les observations de 3 personnes
- Une lettre datée du 23 décembre a été annexée au registre

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

- Un document non daté de 14 pages a été annexé au registre

- 2) analyse des observations du public

**- Courrier de M BOURKAIB Amar, 77 rue du Faubourg de Roubaix à 59000 Lille** en date du 23/12/2013 adressé au commissaire enquêteur , transmis le 24/12/2013 par EURALILLE.

Ce courrier, a été annexé au registre parcellaire par le commissaire enquêteur le 27/01/2014, (jour de l'ouverture de l'enquête publique) lors de sa permanence.

Le courrier de M BOURKAIB précise qu'il rencontrera le commissaire enquêteur "le 28 janvier entre 13h30 et 17h".

Le commissaire enquêteur constate qu'une erreur de date s'est glissée dans le courrier de M BOURKAIB concernant la où il se propose de rencontrer le commissaire enquêteur.

En effet, la permanence du commissaire enquêteur a été fixée par arrêté préfectoral au 27 janvier et non au 28 janvier.

Les dates des permanences ont été affichées de façon réglementaire et publiées dans la presse dans 2 journaux différents et à 2 reprises.

Le courrier de Monsieur BOURKAIB concerne les immeubles sis au 77 rue du Faubourg de Béthune ainsi que les autres propriétés de la famille situées sur l'emprise du projet (n° 93).

M BOURKAIB et les membres de sa famille refusent de vendre leurs biens car ils estiment l'indemnisation proposées insuffisante et dérisoire.

Il rappelle que sa famille a déjà subi des préjudices lors d'une précédente expropriation dans les années 1965.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Il prétend que la Mairie de Lille et LMCU ont laissé dépérir sciemment les immeubles aux alentours de leurs propriétés en vue d'une expropriation à bas prix.

M BOURKAIB émet par ailleurs des réserves quant à la conformité de l'Utilité Publique du projet:

- il remet en question la validité de la délégation de signature de M Pinault (signataire de l'arrêté préfectoral),
- il conteste l'article 1 de cet arrêté, rédigé de son point de vue, en termes trop généraux. Il considère que le projet de restructuration de l'îlot Pépinière est trop vaqqqqqqqqqqqqqqqqgue et ne correspond pas aux critères de l'Utilité Publique.

Pour M BOURKAIB, le projet ne fait état que du maintien d'une lisière arborée dense, de la création d'ample bassin planté peu profond, de la réalisation d'un quadrillage serré d'allées piétonnes, de l'insertion d'une voie de bouclage conçue en voie de rencontre, et de la création d'un square et d'une placette en retrait de la rue du Faubourg de Roubaix.

Rien ne démontre, pour lui, le caractère d'Utilité Publique d'autant qu'il existe déjà la Place Blanche située à une trentaine de mètres de la ZAC de la Pépinière ainsi qu'un autre espace vert au niveau de la Place Mitterrand.

**- Observation de M BOURKAIB 77 rue du Faubourg de Roubaix à 59000 Lille** portée sur le registre à la date du 11/02/2014

M Bourkaib rappelle que la propriété est un droit inviolable et sacré dont nul ne peut être privé sauf en cas de nécessité publique légalement constatée.

Il ajoute que l'indemnité accordée doit être juste "comme il est prescrit dans l'article 1 de la CEDH et réaffirmé par le Conseil constitutionnel dans sa décision en date du 21/01/2011.

Il estime que les quotas de préemption et de friches obtenus par la Mairie de Lille et la Communauté Urbaine de Lille sont dépassés.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Il dénonce le fait que les habitations mitoyennes ont été préemptées par la Mairie et la Communauté Urbaine et laissées volontairement à l'abandon pendant plus de 20 ans afin de déprécier les biens de propriétaires actuels.

**Document de M Antoine DE LABARTHE, 89 rue du Faubourg de Roubaix à Lille : courrier de 14 pages annexé au registre et agrafé en liasse page 15 du registre DUP (document non daté).** Ce document, concernant à la fois la DUP et l'enquête parcellaire a été annexé sur les 2 registres à la demande de M DE LABARTHE.

J'ai appris par courrier l'enquête publique menée sur le projet pépinière du 27 janvier 2014 au 28 février 2014.

N'étant pas un spécialiste de la question et n'ayant que peu de temps pour réagir aux documents proposés, je vous prie de m'excuser par avance pour les éventuelles imprécisions ou mauvaise compréhension des informations fournies, ainsi que pour certaines formulations que je n'ai pas eu le temps de corriger. Pour les éléments que j'aurais ajoutés je tiens bien sûr à disposition les documents susceptibles de les justifier.

Le présent document fait état de nombreux faits qui peuvent parfois sembler peu importants mais qui, mis bout à bout, participent aussi à la situation de défiance des habitants du quartier par rapport au projet qu'on leur impose. C'est pour cela que je propose à la fin de ce document une démarche de conciliation qui permettrait aux habitants de participer réellement à la définition des objectifs et aux arbitrages à prendre.

Voici donc les différents commentaires que je souhaite ajouter à votre réflexion en espérant que vous pourrez en tenir compte.

#### **La hauteur des constructions :**

Le mode de construction du quartier est très majoritairement formé de maisons individuelles en R+2 ou R+3. il avait d'ailleurs été annoncé au début du projet que les constructions ne dépasseraient pas le R+3 (comme les constructions réalisées de l'autre côté de la rue du faubourg de Roubaix. Le projet actuel se propose d'aller jusqu'à du R+9. Ce type de

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

construction ne correspond pas au mode de construction existant à proximité immédiate de la zone de l'îlot pépinière. Le rapport de présentation projet d'aménagement site pépinière - mise en compatibilité de PLU indique à la page 7 une « transition originale entre la partie du faubourg du quartier st Maurice et le quartier Euralille », Pour ma part je ne vois pas en quoi une zone de transition pourrait faire apparaître des immeubles plus hauts que sur les zones avoisinantes. Un autre bâtiment d'une hauteur d'environ 33 mètres' de hauteur n'existe pas sur le pourtour de la zone.

Le rapport précise: « le programme de construction intègre l'obligation donnée aux constructeurs de garantir pour chaque logement au moins 1h d'ensoleillement au 21 décembre» (pour les façades exposées Sud-Est à Sud-Ouest). Ce critère me paraît extrêmement faible. Il me semble donc aussi nécessaire de ne pas réaliser d'immeubles trop haut et de les espacer suffisamment pour augmenter l'ensoleillement des logements.

*Je demande à ce que les bâtiments construits soient limités R+3 comme il était initialement prévu dans le projet.*

#### **Description des logements construits**

Je n'ai pas eu d'accès à une description des logements qui sont proposés. Il ne m'est donc pas possible de m'en faire une idée. Le projet précise: « La taille des logements construits sera également définie en cohérence avec les besoins des demandeurs de logements. Aucune taille de logement ne sera écartée afin d'offrir aux différents types de ménages et de familles, des logements qui leur conviennent».

*Je demande dont l'accès à l'information suivante pour chaque logement:*

*Je demande donc l'accès à l'information suivante pour chaque logement :*

- *Le type de logement (PLUS, PLAI, accession à la propriété, autre ...)*
- *Le nombre de pièces (T1, T2, T3...)*
- *La surface*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*Je demande à avoir accès au plan des immeubles et des logements et le nom des opérateurs potentiels.*

### L'aspect visuel des bâtiments et individualisation des logements

Aucune information n'apparaît dans les documents présentés quant à l'aspect visuel des bâtiments, des matériaux et des couleurs choisies. Il me semble tout de même important que les habitants puissent participer à ce choix. De plus le projet prévoit des logements « le plus individualisé possible »

*Je demande:*

- *à avoir accès à ces informations et aux critères choisis*
- *à ce que les habitants du quartier puissent participer à ces choix*

*: Je précise que dans l'hypothèse où je pourrais garder ma maison je suis prêt à réaliser des travaux de façade en concertation afin de l'adapter à son nouvel environnement.*

### Maisons avec jardins privatifs

D'autre part les constructions actuelles du quartier comportent souvent des jardins privatifs dont il n'est fait nulle part mention dans le projet. Le dossier de concertation de Septembre 2012 précisait à la page 12 « *Les habitants pourront s'occuper de leur terrasses et/ou jardin privatifs.* ». La maison est le type d'habitat préféré des français, elle permet aussi l'existence de petits jardins privatifs particulièrement appréciés par les familles ayant des enfants en bas âge. Je pense qu'il serait souhaitable qu'une partie des constructions intègrent cette donnée.

Je demande donc à ce que le projet intègre des maisons avec petit jardin privatif pour au moins 10 des surfaces construites.

### La proximité du cimetière

Afin de respecter le deuil des personnes se recueillant sur les tombes du cimetière, il me semble évident que les immeubles situés à proximité ne doivent pas avoir d'ouverture visible du cimetière.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Je constate donc que la rue est donc déjà trop polluée. Ce projet provoquera une aggravation de la pollution de l'air par :

- L'augmentation naturelle du trafic automobile dans la rue
- L'ajout des véhicules de 1000 à 1250 véhicules aux 7000 à 8000 véhicules passant quotidiennement (ce qui implique, je suppose, les 575 résidents prévus, leurs visiteurs ainsi que le trafic généré par les zones d'activité). l'îlot pépinière n'ayant comme seule entrée et sortie possible que la rue du faubourg de Roubaix, ils passeront nécessairement par cette rue. Ce trafic supplémentaire représentant 15% du trafic existant, la pollution générée devrait logiquement aussi augmenté de 15% (voir plus en tenant compte du ralentissement de la circulation due à l'augmentation de l'encombrement).
- La réduction de plus de la moitié des espaces verts qui absorbent actuellement une partie de la pollution générée: «45% de la surface sont occupés par des constructions», ce qui ne tient pas compte des rues, parkings et trottoirs. Il faudrait aussi tenir compte de la suppression d'une partie des arbres non totalement compensée.

Le rapport précise que cette pollution respirée toute la journée est dangereuse pour la santé. Je laisse le rapport poursuivre: « le problème se pose davantage pour le personnel de restauration qui sera quant à lui exposé sur des durées plus longues. Cette exposition dite « chronique » tend véritablement à accroître pour eux le risque sanitaire (développement de maladies respiratoires type asthme par exemple). A noter de surcroît que ce type d'établissement a souvent pour habitude d'avoir leur devanture ouverte sur leur terrasse.

J'ajoute que ce problème se pose aussi pour les riverains qui vivent sur place à l'année.

Voici les effets connus sur la santé de ces produits déjà présents en excès dans la rue du faubourg de Roubaix:

*« L'ozone est un polluant photochimique qui se forme dans l'air sous l'effet du rayonnement solaire (UV) par des réactions chimiques entre polluants dits primaires (oxydes d'azote, composés organiques volatils et monoxyde de carbone). Les effets sur la santé de l'ozone, et*

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Le dossier de concertation de Septembre 2012 précise qu'une «lisière arborée" fera la "transition entre cimetière et logement».

La présence d'un immeuble de près de 33 mètres (largement supérieur à la hauteur des arbres) formera une gêne évidente pour ces personnes.

Le rapport de présentation projet d'aménagement « site pépinière » mise en compatibilité du PLU précise à la page 9 .« en limite de ZAC avec l'emprise du cimetière de l'est: implantation en limite si aucune baie sur une hauteur maximum de 6,5 mètre, à défaut, opérer un retrait minimum de 4 mètres »

*Je demande donc à ce que la hauteur des immeubles situés le long du cimetière soit limitée dans leur hauteur à celle des arbres qui y seront plantés et à ce que le type de végétation qui sera planté soit suffisamment dense pour permette un écran visuel suffisant pour que les ouvertures des immeubles ne soient pas visibles du cimetière.*

#### L'impact sur la pollution de l'air

L'étude d'impact précise: « Les sources d'émissions polluantes sur l'air d'étude proviennent pour l'essentiel du trafic routier. Une estimation des concentrations actuelles en dioxyde d'azote et benzène (ainsi que toluène, xylènes et éthyl-benzène) a été réalisée par la société SCE au cours de deux campagnes de mesures réalisées en hiver et en été 2012. Les résultats obtenus indiquent un risque potentiel de dépassement des seuils réglementaires en moyenne annuelle pour le dioxyde d'azote et le benzène en bordure de la rue du Faubourg de Roubaix»

Le document réalisé par « Atmo Nord Pas de Calais - Bilan 2010 » précise déjà un dépassement des normes de pollution sur les produits suivants:

- Dioxyde d'azote
- Ozone
- PM10

Ce document ne précise pas les niveaux constatés sur les autres produits, seulement que les normes ne sont pas atteintes.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*notamment les effets respiratoires, sont documentés par des travaux toxicologiques et épidémiologiques et cela pour des niveaux inférieurs aux normes actuellement en vigueur en France.*

*1) LES ETUDES EXPERIMENTALES: L'ozone (O<sub>3</sub>) est susceptible de pénétrer en profondeur dans les voies respiratoires. C'est un gaz oxydant qui, au niveau cellulaire, provoque une réaction inflammatoire bronchique avec libération de médiateurs pouvant entraîner des lésions du tissu pulmonaire. Cette inflammation des voies respiratoires s'accompagne d'une hyper réactivité bronchique. Il a également été montré que des expositions répétées à de faibles concentrations d'ozone pouvaient conduire à une diminution des signes fonctionnels respiratoires mais que cette tolérance apparente s'accompagnait d'une inflammation chronique locale et d'altérations tissulaires. Lors d'une exposition à l'ozone, les manifestations cliniques les plus fréquemment rencontrées sont une toux sèche, une gêne respiratoire et une douleur à l'inspiration profonde. On note aussi, de façon moins fréquente, la présence d'un essoufflement et d'une irritation de la gorge et du nez.*

## *2) LES ETUDES EPIDEMIOLOGIQUES*

*Effets à court terme A ce jour, ce sont les effets à court terme liés à l'ozone qui ont été les plus étudiés par les travaux épidémiologiques. La plupart d'entre eux ont mis en évidence des associations entre les variations journalières des concentrations ambiantes de l'O<sub>3</sub> et de nombreux indicateurs sanitaires. Tout d'abord, il ressort de la littérature que la prévalence des symptômes respiratoires est d'autant plus importante que les niveaux d'O<sub>3</sub> sont élevés, que la durée d'exposition est longue et que l'hyperventilation des sujets est importante. Lorsque les niveaux d'O<sub>3</sub> augmentent, il a été observé une diminution de la fonction respiratoire chez les adultes et les enfants, qu'ils soient sains ou symptomatiques. Chez des enfants asthmatiques, un certain nombre d'études met en évidence une augmentation de la toux et de la fréquence des crises d'asthme lors d'une augmentation des niveaux d'ozone. Par ailleurs, l'augmentation des niveaux d'ozone est corrélée à une augmentation à court terme de la mortalité et des hospitalisations. Ces liens sont généralement plus marqués pour des causes spécifiques de mortalité telles que la mortalité cardiovasculaire et la mortalité respiratoire.*

Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille

*Effets à long terme* Les effets qui résultent d'une exposition chronique à l'O<sub>3</sub> ont été moins étudiés, mais les quelques travaux publiés vont dans le sens d'un effet délétère. Une étude conduite dans une cohorte d'adventistes du 7e jour aux Etats-Unis a mis en évidence une association entre la mortalité par cancer pulmonaire et l'exposition à des concentrations élevées d'ozone. Des associations ont été observées entre une exposition chronique à l'ozone et la survenue de cancers pulmonaires ou encore une diminution de la fonction respiratoire chez les enfants et chez les adultes. Enfin, deux études ont montré qu'une exposition chronique à l'ozone était associée à l'apparition d'un asthme chez des sujets non-malades, hommes adultes et enfants. Ces résultats demandent encore à être confirmés mais si cette hypothèse était vérifiée, cela signifierait qu'une exposition chronique à l'O<sub>3</sub> peut être un des facteurs de risque associé à l'augmentation de la prévalence de l'asthme ces dernières années.

*Le dioxyde d'azote* Le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) est un oxydant puissant moins soluble dans l'eau que le SO<sub>2</sub>. Il pénètre dans les voies aériennes inférieures notamment les bronchioles.

A de fortes concentrations, le NO<sub>2</sub> provoque des lésions inflammatoires de l'épithélium de type oxydatif avec libération de médiateurs chimiques et de radicaux libres. On note une augmentation des lymphocytes et des macrophages dans le liquide broncho-alvéolaire par des expositions à des doses très élevées. Un certain nombre d'études épidémiologiques ont aussi permis d'évaluer les liens entre les niveaux de dioxyde d'azote dans l'air ambiant et la santé. L'augmentation des niveaux de NO<sub>2</sub> est corrélée à une augmentation de la mortalité et des hospitalisations pour pathologies respiratoires et cardio-vasculaires. Les études épidémiologiques ont également montré que les symptômes bronchitiques chez l'enfant asthmatique augmentent avec une exposition de longue durée au NO<sub>2</sub>. On associe également une diminution de la fonction pulmonaire aux concentrations actuellement mesurées (ou observées) dans les villes d'Europe et d'Amérique du Nord. Cependant les études épidémiologiques ne permettent pas de dissocier les effets du NO<sub>2</sub> de ceux des autres polluants émis ou formés avec lui. Des études expérimentales réalisées chez l'homme et chez l'animal indiquent que le NO<sub>2</sub> - à des concentrations dépassant 200 µg/m<sup>3</sup> pendant de courtes périodes - est un gaz toxique qui a des effets importants sur la santé. Les études de toxicologie chez l'animal laissent également à penser qu'une exposition à long terme au NO<sub>2</sub> a des

Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*concentrations supérieures CIUX concentrations ambiantes courantes a des effets indésirables.*

*Les particules L'effet des particules dépend de leur taille. Les particules les plus grosses se déposent sur la muqueuse de l'oropharynx et sont dégluties, la voie de pénétration principale est donc digestive. Les particules fines se déposent sur l'arbre trachéo-bronchique et vont atteindre les alvéoles pulmonaires. Le taux de déposition est très important pour les particules ultra fines de moins de 0,5 pm, il est de 20 pour les particules de 0,5 à 2,5 pm. Ces particules sont éliminées par phagocytose ou par le tapis mucociliaire. Au niveau cellulaire, les particules provoquent une inflammation avec libération de médiateurs chimiques et de radicaux libres au niveau des voies respiratoires.*

*Certaines études expérimentales montrent une association entre les particules et des marqueurs sanguins de l'inflammation (taux de fibrinogène et protéine C réactive notamment). Les particules auraient aussi un effet allergisant selon deux mécanismes, une augmentation de la synthèse des anticorps IgE résultant de l'activation des cellules du système immunitaire d'une part et une modification du pouvoir antigénique de certains pollens d'autre part. Les effets cancérigènes observés dans certaines études sont liés à la présence de molécules cancérigènes adsorbées à la surface des particules émises par les véhicules diesels. Enfin, des associations entre particules et saturation de l'oxygène sanguin, viscosité plasmatique et pression sanguine ont récemment été décrites (Extrapol 17 °32jSeptembre 2007 J. De nombreuses études épidémiologiques ont mis en évidence des associations à court terme entre les niveaux ambiants de particules et différents effets qui sont: une augmentation de la mortalité, des admissions hospitalières, de la prise de médicaments et des consultations médicales, des réactions inflammatoires des poumons, des symptômes respiratoires. Ces effets concernent l'appareil respiratoire mais également l'appareil cardiovasculaire. Les études concernant les effets à long terme sont moins nombreuses mais leurs résultats vont dans le sens d'un effet délétère lié à une exposition chronique aux particules, sur l'appareil cardio-pulmonaire en particulier, qui s'avèrent sans doute plus importants pour la santé publique que les effets à court terme. Une exposition à long terme aux particules diminue significativement l'espérance de vie, augmente les risques de mortalité liés aux maladies cardio-vasculaires et au cancer du poumon. Les autres effets*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*démontrés par les études sont un accroissement des symptômes des voies respiratoires inférieures, des maladies respiratoires obstructives chroniques, une réduction des fonctions pulmonaires chez les enfants et les adultes. »*

*Je demande :*

- que les niveaux de pollution après projet soient estimés afin de connaître le niveau de pollution de l'air attendu sur les produits déjà en dépassement et sur les autres produits susceptibles de dépasser elles aussi les normes actuelles*
- qu'il soit défini un niveau de densité acceptable sur ce projet au niveau de l'impact attendu sur la pollution de l'air SUR les <Innées avenir afin de garantir qu'il reste sur TOUS les produits inférieurs aux seuils évoqués*

#### **L'impact sur le stationnement**

Le rapport de présentation projet d'aménagement site pépinière mise en compatibilité de PLU indique la création de 235 places de parking pour les 475 à 575 habitants.

Ce nombre ne tient pas compte de l'activité des places nécessaires pour les zones d'activité (travailleurs et visiteurs) ni des visiteurs des logements existants. Le nombre de places de parking semble donc manifestement insuffisant. Il est aussi illusoire de penser que les places de parking existantes pourront pallier ce manque.

D'autre part, seulement « deux parkings mutualisés » sont prévus sur le site. La distance moyenne à parcourir entre son véhicule et son logement a-t-elle été estimée? Le véhicule étant souvent utilisé pour faire les courses. Quelle distance devra être parcourue avec des courses d'alimentation par exemple pour rejoindre son logement?. Des chariots peuvent-ils être prévus à cet effet si besoin est?

Je fais aussi remarquer que les problèmes de parking dans le quartier sont constatés le plus souvent le samedi (et non pas en semaine). Cette situation est due je pense à la présence des commerces sur la rue qui ont tendance à se développer. Ne disposant pas de zone de parking important à proximité de la rue commerçante, il semble d'autant plus important que cette question des places de parking soit revue dans le cadre de ce projet.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*Je demande donc à ce que:*

- *soit chiffré le nombre de place de parking nécessaire sur ce projet, ainsi que sa disposition si besoin est*
- *ce projet intègre les besoins grandissants de parking sur la rue pour permettre un développement harmonieux de cette partie du quartier*

Je note aussi que l'étude d'impact fait état de possibilités de modifier les règles de stationnement dans le quartier.

*Je demande donc, si c'est le cas, à ce que ces éventuels changements soient proposés aux habitants avant la construction des immeubles plutôt qu'il leur soit imposé après la constatation des problèmes de parking qu'elle aura engendré.*

#### **La nécessité de loger les personnes le plus en difficulté**

Je constate que le projet ne tient pas compte des personnes à la rue vivant à Lille, dans le quartier et sur la zone même visé par le projet.

Cette politique de la mairie dans le quartier n'est pas nouvelle. Depuis des années elle cherche à empêcher les personnes à la rue de se mettre à l'abri dans ses immeubles.

#### **La petite histoire des squats de la rue**

L'exemple du 105 rue du faubourg de Roubaix est typique, la maison a été squattée par des jeunes en difficulté. La mairie a tout de suite essayé de les expulser au motif de l'«insalubrité» de la maison et de l'affectation de la maison pour une location sociale. M'étant renseigné; j'ai constaté:

- Que l'immeuble était loin d'être insalubre car il avait été refait à neuf juste avant l'acquisition par la mairie.
- Que la maison avait été achetée 8 ans au-paravant et n'avait pas été occupée depuis
- Que le maire de quartier qui affirmait que l'immeuble était affecté à la location sociale avait lui-même dit qu'il était destiné à la démolition

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Je tiens à votre disposition les articles de journaux faisant état de ces déclarations.

Dès lors, pourquoi refuser à des sans-abris de se mettre à l'abri dans cette maison?

Un autre squat s'est ouvert dans un autre immeuble, avec de nouveau une opposition farouche de la mairie.

Les personnes sans-abris ont demandé l'accès à l'eau (et à la payer) qui n'a jamais été acceptée alors que les personnes étaient prêtes à payer les factures correspondantes. j'attire l'attention sur le fait que le deuxième immeuble abrite des enfants en bas âge et qu'une naissance a eu lieu dans un immeuble sans eau! (en comparaison le projet pépinière dégage un budget de 10000 euros pour déplacer la mare pour les tritons alpestre).

Une autre famille à la rue avec 5 enfants a essayé de se mettre à l'abri dans une 3<sup>ème</sup> maison, la mairie a fait dépêcher la police immédiatement pour les expulser. Le motif invoqué était le mauvais état du 3ème étage. Pourquoi ne pas simplement le condamner et laisser la famille utiliser le rez-de-chaussée et le premier étage ?

A priori aucune de ces personnes ne seraient susceptible de bénéficier de ce projet. Bien au contraire les personnes déjà présentes seraient purement et simplement expulsées sans qu'à ma connaissance aucun accompagnement ne soit prévu.

Pourquoi ne pas profiter de ce projet pour permettre aux personnes à la rue d'en bénéficier?

je pense que sur ce point nous devrions partager le même souci de permettre la mise à l'abri des personnes vivant actuellement à la rue, dans les bidonvilles qui se sont développés ces dernières années sur l'agglomération ou en squat.

Le quartier n'est pas exempt de cette situation puisque des bidonvilles sont installés sur sa périphérie et que des squats s'y sont installés. Le Dossier de concertation de Septembre 2012 précise à la page 10 : « L'idée est de permettre à tous d'habiter le site. »

### **Les logements sociaux dans le PLUS et dans le projet**

A ce titre ce projet propose la répartition suivante (en surface) : 13.7% activité, 10.8% résidence et 75,5% logement. Sur les 75,5% de logement, 30 serait en locatif aidé (vs 40 en

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

locatif social et 20 en accès à la propriété prévu initialement) dont 75 en PLUS et 25% en PLAI soit au total 5,7% des surfaces affectées en PLAI (soit 7.5% si on ne tient compte que des logements).

Le PLUS est accessible pour un couple sans enfant qui gagne 2 227 € par mois, qui a donc largement les moyens de se loger dans le parc privé. Il reste donc les logements en PLAI accessibles pour un couple sans enfant qui gagne un revenu de 1336 €. Hors cette dernière part de logement social ne représente in fine que 5,7% de la surface construite. J'insiste sur ce point car le 2ème Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole 2012/2018 précise que 32% des ménages de la métropole sont ayant droit aux logements PLAI (39% sur Lille), hors ce projet ne propose que 5,7% de la surface construite dans le cadre du PLAI !

### **La recherche d'un choix cohérent**

C'est pour moi un scandale de refuser un abri à une personne à la rue quand la mairie possède depuis de nombreuses années des immeubles non utilisés, dans un état permettant à l'évidence le logement ou l'hébergement et voué à terme à la destruction. Ces personnes ne sont citées dans le rapport que comme une gêne. Malgré des inquiétudes formulées par des habitants lors de leur installation dans ce quartier plutôt privilégié, la mairie a pu constater que leur insertion dans la vie du quartier c'est bien faite. Un réseau d'amitié et de solidarité c'est tissé progressivement comme en a témoigné la pétition de soutien qu'il y a eu autour de leur installation. Il serait utile de prolonger cette expérience de mixité sociale qui a déjà permis de faciliter l'accès au logement pour certaines personnes aux revenus très modestes et pour d'autre de se stabiliser dans une démarche progressive d'insertion.

Le quartier à proximité du centre, des transports et des activités économiques est un milieu propice à l'inclusion sociale et serait pour ces personnes l'occasion d'un nouveau départ. Il est aussi évident qu'il convient de conserver un équilibre dans ce type d'opération immobilière afin de ne pas risquer de provoquer une nouvelle situation de ghetto.

Le PLH 2012-2018 va d'ailleurs dans ce sens: « Pour répondre à la demande en logement des ménages qui ne cesse de croître, de se diversifier et de se précariser ,le PLH 2012-2018 poursuit un objectif de construction de 6000 logements par an ». « La diversité des logements

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

représente un enjeu tout aussi fort que l'objectif quantitatif, pour que la construction neuve réponde mieux à la demande réelle des ménages de la métropole.

Étant donné la situation d'urgence pour ces personnes,

*je demande à ce que:*

- *cette part de logement PLAI soit portée au minimum à 10% des surfaces construites (En excluant de la base I. es surfaces. construites pour les personnes handicapées)*
- *10% des surfaces construites soient réservées aux personnes à la rue dans le cadre d'un partenariat avec une association compétente (et que ces logements viennent s'ajouter aux logements actuellement disponibles pour les sans-abris sur Lille et non pas qu'ils viennent en substitution d'autres places qui seraient supprimées)*
- *la question du maintien ou du transfert dans un abri des personnes en situation de squat soit pris en compte de façon humaine de manière éviter une expulsion sans une proposition préalable d'une mise à l'abri équivalente.*

*A ce titre, l'étude d'impact de l'ilot pépinière précise à la page 22 : «Un Programme d'hébergement spécifique de 30 logements est prévu. Il devrait être réservé à un programme de logements d'insertion.».*

*Je demande :*

*où se situe ce projet?*

*à quel public est-il adressé? les sans-abris sont-ils concernés ? dans quel cadre est-il réalisé?*

*par quel organisme sera-t-il géré?*

#### Nécessité de faire déplacer les propriétaires habitants

Le document ne répond pas à la question de la faisabilité de la conservation des maisons existantes pour les propriétaires occupants. La présentation dit: " la globalité du site est

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

nécessaire pour déployer en profondeur le programme...». Ce qui revient à dire il le faut parce qu'il le faut. Je ne peux que constater l'absence d'argument technique

### **Un terrain déjà largement accessible qui ne nécessite pas d'expropriation**

La zone visée par le projet est globalement en forme de carré, rogné sur le côté gauche par le cimetière de l'est d'un côté d'environ 140 M. Les propriétés restantes se situent ainsi:

- La plus grande est située le long du côté gauche (rogné par le cimetière) sur la longueur du terrain.
- Les 4 autres (dont deux sont mitoyennes) sont situés le long de la chaussée sur la largeur de leur maison et une faible profondeur.

Ces cinq propriétés représentent 17% du terrain total, 83% étant déjà propriété de la mairie ou en cours d'acquisition (selon les documents fournis).

A cette seule description, il est très surprenant que la mairie n'étudie pas l'impact sur le projet du maintien des propriétés existantes. Le projet bénéficie déjà de très nombreuses possibilités de voie d'accès, et devrait pouvoir s'étendre sur 83% du terrain ce qui permettrait de réaliser à peu près cette proportion du projet sans devoir recourir aux expropriations. De plus les propriétés actuelles se situent pour le lot principal sur le côté gauche du terrain et pour les autres sur des petites empreintes le long de la rue du faubourg de Roubaix. Ces propriétés ne gênent donc pas l'accès et l'utilisation du terrain en profondeur.

### **Un coût d'achat des terrains restant à acquérir qui pose question**

Cette question se trouve renforcée par l'aspect financier :

Le dossier ne présente qu'une page sur l'aspect financier qui justifie d'un coût d'achat des terrains déjà réalisés ou en cours de 3 350 257 € pour les 13 929 m<sup>2</sup> et d'un coût estimé restant de 2 585 000 € pour

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

2 827 m<sup>2</sup>. Le cout au m<sup>2</sup> des terrains déjà achetés reviennent donc à 241 € du m<sup>2</sup> alors que le cout au m<sup>2</sup> des terrains restant serait de 914 € du m<sup>2</sup>. Soit si on tient compte d'une surface construite de 45 du total 534 € du m<sup>2</sup> construit pour les acquisitions réalisées et 2032 € du m<sup>2</sup> construit pour le reste à acquérir. Le différentiel de cout serait de 674 € le m<sup>2</sup> de terrain ou 1497 € le m<sup>2</sup> de terrain construit, soit un cout presque 3 fois supérieur pour les terrains à acquérir par rapport aux terrains déjà acquis (+ 180 ). Le cout final n'étant d'ailleurs pas garanti car il dépend encore des discussions avec les propriétaires ou du prix du marché retenu par le juge selon la finalisation de l'acquisition. Le cout peut donc potentiellement être supérieur.

Le tableau ci-dessous présente ces éléments:

	Projet actuel	Déjà acheté	Propriétaire restants	Surcout au m <sup>2</sup>	surcout en %
Cout d'achat	5935257	3350257	2585000		
Surface terrain	16756	13 929	2827		
Cout de rachat au m <sup>2</sup>	354	241	914	674	180
m <sup>2</sup> construit (45% de la surface)	7540	6268	1272		
Cout au m <sup>2</sup> construit	787	534	2032	1497	180

A la vue de ces éléments il n'est pas possible de conclure à une nécessité de procéder à l'expropriation des 17 des terrains restants pour un cout au m<sup>2</sup> près du triple des acquisitions déjà réalisées.

*Afin de respecter le droit à la propriété des habitants( défendue par la déclaration des droits de l'homme et du citoyen), je demande donc qu'un scenario soit étudié (et communiqué) sur la réalisation d'un projet immobilier uniquement sur les terrains déjà maîtrisés, et qu'une analyse comparative soit réalisée afin de contrôler j'apport rréel de j'expropriation des 17 des terrains restants SUI" l'intérêt publique du projet.*

Je rappelle l'engagement fait par la mairie dans Lille magazine, supplément « saint Maurice Pellevoisin) } mars 2009 :

Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur

Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille

*"Dominique Plancke a précisé qu'aucune expropriation n'était envisagée à rencontre des propriétaires qui souhaitent garder leur maison rue du Faubourg de Roubaix»*

### Un déni de concertation avec les habitants

Le projet proposé est présenté comme s'il était la finalisation d'une concertation avec les habitants. Ce point me semble difficile à défendre dans la mesure où les documents présentés ne font jamais référence à des demandes des habitants.

Pouvez-vous justifier de demande réalisée par des habitants qui auraient modifié le projet ? (par exemple en indiquant le projet précédent, la demande d'habitants et les modifications apportés suite à la demande) ?

Les réunions auxquelles j'ai assisté étaient de simple présentations du projet, à la fin desquelles quelques questions pouvaient être posées et une réunion avec les propriétaires dans laquelle nous n'avions pas la possibilité de discuter du projet lui-même mais simplement d'accepter ou non de vendre « spontanément » nos habitations.

Nous avons aussi souffert d'une rétention d'information:

En février 2012 refus de la mairie que je puisse prendre une photo des documents du projet d'aménagement

- la possibilité de prendre copie du document ne m'a été accordée que le 19 mars 2012 (cf courrier du 19 Mars 2012), après la fin de la consultation. Ce phénomène c'est reproduit à la deuxième consultation ou par deux fois j'ai été interdit de prendre une photo des documents. Je n'ai été autorisé que le 13/02/2014 soit à la moitié de la durée de la consultation. La commissaire enquêtrice pourra vous confirmer ces faits puisqu'elle a du intervenir au bout de deux semaines pour obtenir cette autorisation.

Sur l'accès aux documents, la lecture des 295 pages des documents présentés avec une lecture d'environ 30 pages à l'heure, ce qui est déjà bien, revient à lire pendant 10 heures en position debout!

Jacqueline Huari  
commissaire enquêteur

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

D'autre part, quand la mairie communique aux habitants le « dossier de concertation » en Septembre 2012, un autre document qui apparaît aujourd'hui, « l'étude d'impact » est aussi datée de Septembre 2012. Je ne peux que constater que leur contenu est sensiblement différent. Le premier donne très peu d'informations chiffrées, alors que dans le même temps la mairie disposait d'information plus complètes qu'elle n'a pas souhaité communiquer. Cette rétention d'information est plausiblement volontaire afin de créer la ZAC sans en informer clairement les habitants. Il me semble étonnant que la mairie ne communique pas ces informations quand j'ai posé des questions précises à la mairie auxquelles elle n'a pas répondu précisément alors que les informations étaient connues et déjà contenues dans « l'étude d'impact », Cela fait donc un an et demi que nous aurions dû être informés de l'existence de ce document.

Les questions posées sur le projet sont restées quasiment sans réponse pendant plusieurs années. A ces questions je n'ai eu que des réponses laconiques (existence d'une subvention accordé par la mairie à la société Euralille), existence de logements sociaux (sans réelle précision). Existence d'un projet pour les personnes handicapées (sans précisions). Je ne peux que constater que jamais la mairie n'a souhaité nous informer correctement du projet et encore moins nous associer à quelque décision que ce soit. Elle s'est limitée à ces communications purement formelles dont les conclusions étaient systématiquement que nous devions faire une demande de rachat de nos maisons par la mairie. Cette absence d'information a bien sûr tenu les rapports aux habitants en raison de l'absence d'accès au fond du dossier. Lors de nos réunions, les réponses à mes questions se résumaient en général à dire qu'ils ne pouvaient pas me communiquer ces informations maintenant mais qu'ils me les communiqueraient plus tard

### Des procédés opaques

Ce point me semble mériter d'être souligné. Les méthodes utilisées par les pouvoirs publics ont montrés une grande opacité. Ce point sera certainement complété par d'autres témoignages.

Je vous présente les miens.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

### Quelques événements vécus

Préalablement à cet achat, fin 2006, j'étais venu m'informer d'éventuels projets immobiliers à la mairie de Lille, et il m'avait été indiqué, qu'il n'y avait pas de projet sur les terrains environnant la maison. J'ai donc acheté cette maison début 2007.

J'ai d'autre part fait à mes frais une expertise sur la maison voisine du 87 rue du faubourg de Roubaix qui appartient à la mairie ou à la communauté urbaine. J'ai communiqué le rapport d'expertise du 12/04/2007 qui recommande une intervention sur la maison du 87 rue du faubourg de Roubaix y compris sur le mur mitoyen et la réalisation d'un état parasitaire. Vous pourrez venir sur place vous rendre compte de l'état de dégradation de cette maison comme des biens dont la mairie est propriétaires dans la rue en raison de la quasi absence d'entretien.

En 2009 la mairie prend contact avec nous, nous informant d'un projet et de leur souhait d'acheter notre maison.

Je constate que les propositions faites aux autres propriétaires sont systématiquement très en dessous du marché. Je leur fait part de cette remarque, il m'a été répondu que l'estimation réalisé par les domaines n'était pas négociable et qu'elle s'imposerait à nous dans le cadre d'une expropriation. Après vérification auprès d'un avocat, j'ai constaté que l'a loi ne parle pas de l'estimation des domaines mais du prix du marché. Voyant qu'il n'y avait pas de discussion possible au niveau du prix, j'ai proposé un échange.

Nous avons depuis vécu un véritable harcèlement de la part de la mairie comme peuvent aussi en témoigner d'autres habitants comme M et Mme Brandelet (M Brandelet est une personne âgée ayant dû être hospitalisé à plusieurs reprise suite aux pressions exercées par la mairie. Cette personne a été obligée de céder à ces pressions pour pouvoir financer sa maison de retraite. )

Uniquement au niveau des courriers envoyés voici les courriers d'injonction de vendre ma maison. (Je parle d'injonction car il est souvent précisé que nous "devons" qu'il serait obligatoire de vendre notre maison à la mairie ce qui est faux juridiquement puisque que l'expropriation n'a pas été prononcée) : 24/04/2009 ; 15/06/2009 ; 03/03/2011 ; 11/05/2011 ;

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

03/04/2012 ; 11/06/2012 ; 09/12/2012 ; 01/08/2013. Ce qui ne tient pas compte des emails et des appels téléphoniques ... et ce alors que le projet n'est pas déclaré d'utilité publique.

Les courriers et appels téléphoniques indiquent « l'urgence » de la demande et le risque de destruction des bâtiments : dans des délais de 3 à 6 mois selon des documents, ce qui est juridiquement impossible.

Nous a été indiqué que la vente de notre maison est « obligatoire », ce qui n'est pas possible sans DUP.

Nous a aussi été indiqué que le prix nous est imposé par les domaines, ce qui est faux puisque la loi parle du prix du marché. Cette estimation des domaines est, selon les sources non négociables. Par la suite ces prix sont devenus négociables à hauteur de 10%.

Le compte rendu du « comité de pilotage ilot pépinière » du « 6 décembre 2013 » (non présenté dans les documents) présente quant à lui des marges de négociations pouvant être supérieures de 50% des prix proposés au propriétaire.

*Ce document indique aussi des commentaires personnels sur les propriétaires que je trouve inacceptable dans un service public.*

Des moyens détournés sont utilisés pour faire céder les propriétaires:

L'appel à un cabinet privé (ACE) en 2011 pour pousser aux « négociations » (intervention de M Lipka) :

Ce cabinet a voulu me proposer un échange de maison en mauvais état située rue St Gabriel dans les conditions suivantes:

- J'ai eu un délai d'un WE maxi pour visiter le bien proposé et faire réaliser un devis (que j'ai transmis) pour les travaux à réaliser
- Il a refusé de communiquer leur estimation de la maison proposée dans avoir préalablement expertisé la mienne. L'estimation de cette maison a été réalisée et communiquée à d'autres puis vendue sans même que j'en sois informé. J'ai appris par

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

la suite la vente de la maison pour 420 000 euros avec entre 250 000 et 300 000 euros de travaux à réaliser.

La mairie a communiqué au cabinet le refus de ma demande de permis de construire (le cabinet m'ayant informé par écrit (17/08/2011) du refus du permis de construire pour me pousser à vendre avant même que je reçoive la réponse de la mairie). Je précise que cette demande était réalisée afin d'adapter mon logement à mon handicap. J'ai donc dû vivre depuis dans un logement inadapté à mon handicap provoquant des chutes régulières. Est-il normal que le service gérant les permis de construire et un cabinet privé missionné pour forcer les habitants à vendre à bas prix travaillent de concert pour optimiser les gains réalisées par la mairie sur l'opération au mépris des droits légitimes d'un habitant d'adapter sa maison à son handicap?

En indiquant que je n'accepterais d'échange que pour une maison d'une taille similaire et dans le même quartier, il m'a été répondu que ce n'était pas possible, preuve s'il en est que la mairie ne souhaite pas nous indemniser à un niveau équivalent.

La mairie m'a aussi communiqué deux estimations de « façade » de ma maison: une à 200000 euros et une à 230000 euros (lettre du 11/06/2012). Pour une maison de 170m<sup>2</sup> avec garage et jardin!

Une deuxième maison a été par la suite proposée rue du buisson. (Lettre du 03/04/2012) mais elle était à l'évidence incompatible avec mon handicap, ne serait-ce qu'au niveau de sa localisation.

Je note de plus que le bilan prévisionnel fournit dans les documents indique dans la mention « acquisitions foncières (restant à acquérir dans le cadre de la DUP) 2585000 € » soit un montant très supérieur aux montants effectivement proposés aux propriétaires habitants. Ce montant montre que la mairie elle-même considère que les prix proposés est très inférieur aux prix du marché.

### Dégradation volontaire des bâtiments achetés par la mairie

L'état des maisons:

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

Toutes les maisons en mauvais état appartiennent à la mairie alors qu'aucune des maisons appartenant aux habitants n'est mal entretenue

La mairie ne respecte pas la réglementation en ne mettant pas hors d'eau les immeubles lui appartenant, y compris lorsque les habitants le leur signalent: lors de l'achat de ma maison il y a 8 ans j'ai fait réaliser une expertise à mes frais sur la maison du 87 rue du faubourg de Roubaix, l'expert conclue à une nécessité de mettre cette maison hors d'eau ce qui n'a pas été fait depuis.

La mairie reconnaît elle-même l'état de délabrement de certaines d'entre elles en demandant un arrêté préfectoral en urgence pour en détruire deux.

Cette situation a provoqué une réelle gêne aux habitants : caves inondées, rats, humidité, surveillance des locaux non entretenus... sans compter l'aspect visuel de l'environnement dégradé qui gênent les propriétaires qui auraient besoin de vendre et ceux qui auraient besoin de louer leur maison.

Plusieurs habitants ont témoigné de dégradations volontaires de l'intérieur de certaines maisons en retirant en particulier les canalisations et les radiateurs. La mairie justifie ces actes en évoquant le risque de dégradation par des personnes qui pourraient squatter la maison. Hors les deux maisons actuellement squattées sont justement préservées des dégradations par les habitants qui les occupent et les entretiennent donc à minima.

L'utilisation du pourrissement de la rue par la mairie pour faire pression sur les habitants. Cet argument a été utilisé pour pousser les habitants à partir:

En laissant ces nuisances pendant parfois plus de 20 ans En en tirant argument pour dévaloriser les habitations

En utilisant dans les documents présentés pour légitimer l'expropriation des habitants qui eux entretiennent leur habitation.

Les documents indiquent même que ces opérations auraient été menées pour « éviter la spéculation » sur le quartier alors que tous les propriétaires sont des propriétaires occupants donc non suspects de spéculation. Seule la mairie achète les terrains dans le but de les

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

revendre. Elle refuse de donner toute information financière sur le projet qui permettrait de connaître le bilan financier de l'opération.

Le rapport fait aussi état de modification de façades. Il oublie de préciser que ces modifications ont souvent été imposées par la mairie elle-même qui demandait des parements briques.

*Pour ma part je propose de réaliser les travaux nécessaires pour revenir aux façades d'origine en adaptant les couleurs :*

*choisies au style architecturale qui sera définit dans le projet*

Ces maisons comme les maisons de la même époque laissées sur le projet immobilier qui a été réalisé sur le trottoir d'en face, témoignent d'une histoire du quartier dont il serait souhaitable aussi de garder mémoire.

Tous ces éléments me semblent témoigner d'une opacité qui a eu pour effet de créer des tensions qui auraient largement pu être évités en intégrant des habitants dans le processus de décision plutôt que de dénigrer leurs biens voir leur propre personne (pour moi dans un article de journal). Je pense que cela reste possible dans un contexte de conciliation en intégrant la possibilité de faire évoluer le projet en fonction des souhaits des habitants.

### Une opération financière au détriment des habitants

L'opération menée depuis 20 ans me semble indiquer une orientation principalement financière:

Le délai d'utilisation de 5 ans des immeubles après leur préemption par la mairie n'est visiblement pas respecté.

Certains ont été achetés il ya plus de 20 ans.

Les règles d'urbanismes ont été préalablement modifiées en dehors de toute concertation afin d'optimiser le gain financier de l'opération par la création d'une zone ZAC intégrant entre autre une augmentation du COS à 1.6 et en augmentant la hauteur absolue de la zone.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

La politique de rachat des biens des habitants montre une absence d'uniformité des prix proposés aux habitants du quartier dans les différents projets. Cela témoigne du caractère spéculatif de l'action de la mairie cherchant à tirer les prix au plus bas au détriment des habitants. Je constate que la mairie refuse toute transparence sur ce sujet en ne nous communiquant pas le détail des prix d'acquisitions déjà réalisés. Je note en particulier que lorsque j'ai demandé à la mairie l'équivalent de ma maison sur le quartier il m'a été répondu que c'était impossible. D'autres habitants ont eu la même réponse. L'engagement de la mairie d'acheter les logements au prix du marché at-il été tenu?

On peut aussi s'interroger sur l'apport de ce projet sur le logement des lillois quand on constate que de très nombreux logements situés près de la gare sont en fait occupés par des personnes travaillant à Paris et utilisant le quartier comme cité dortoir à moindre cout pour eux. L'intérêt économique de la ville de Lille dans cette perspective n'étant pas à démontrer.

A ce titre il serait souhaitable communique sur le prix final des logements de l'opération afin de pouvoir vérifier s'ils conviennent vraiment au budget des Lillois en difficulté pour se loger.

*Je demande donc à avoir accès:*

- *Aux comptes rendu du « comité de pilotage ilot pépinière» (entre autre à celui du «6 décembre 2013»)*
- *Aux justificatifs du budget présenté correspondant uniquement aux couts de revient du terrain*
- *Au prix de vente des terrains, à son mode d'estimation et aux justificatifs associés*
- *Au prix de revient des constructions qui y seront faites, leur mode d'estimation et aux justificatifs associés Aux prix de vente des constructions, leur mode d'estimation et aux justificatifs associés*
- *Aux noms des opérateurs prévus dans ce projet pour chacune des étapes jusqu'à la vente*

Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*Je ne demande bien sûr pas un document spécifique mais un droit d'accès à ces informations et un droit de prendre copie à mes frais*

**Le nom même du projet devrait être modifié**

Le nom du projet « ilot pépinière » devrait être modifié : Le mot « ilot » n'est pas adapté puisque le projet consiste justement en un "désenclavement».

L'utilisation du mot « pépinière» est abusif puisque le projet consiste en une destruction totale des activités du fleuriste exploitant la pépinière.

**Proposition de démarche pour la suite du projet**

L'étude d'impact présente dans la page 119 un scénario projet et un scénario 0 qui propose de ne rien faire. Aucun autre scénario n'est proposé.

*Je demande donc l'étude d'un scénario plus humain intégrant les dimensions suivantes :*

*Une intégration significative des personnes en difficulté pour se loger soit des logements en PLAI représentant au moins 10 des surfaces construites*

*Une intégration de la dimension écologique au travers d'une limitation de la construction de nouveaux logements à un nombre permettant à tous les mesures de pollution de l'air de rester en dessous des normes. (ou toute autre solution permettant de respecter ces normes).*

- *Une limitation des hauteurs à R+3 pour permettre:*
- *Un ensoleillement minimum*
- *Le respect du type du style du quartier*
- *Le respect du deuil des visiteurs du cimetière*
- *Le respect du droit de propriété des habitants en maintenant leurs habitations qui ne couvrent de 17 du terrain (en envisageant une adaptation pour l'unité architecturale)*

*11/04/2014*

Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur

*J. Huart*

*Enquêtes conjointes concernant le projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille*

*Je demande aussi une démarche de conciliation intégrant un réel accès aux documents du projet par les habitants et une réelle possibilité de faire évoluer le projet en fonction des souhaits de tous les habitants du quartier.*

## Mémoire en réponse de SPL EURALILLE

Le mémoire en réponse de la SPL Euralille figure in extenso (pages 74 à 90) du présent rapport.

Un extrait de ce mémoire est ici reproduit en réponse aux remarques concernant la conservation du bâti.

### **conservation du bâti**

La question de la conservation de maisons a été abordée tout le long du processus de construction du projet.

Le périmètre initial de réflexion sur le projet intégrait les maisons composant le linéaire depuis le N° 51 au n° 117 de la rue du faubourg de Roubaix.

Une étude faisant état de la structure des constructions existantes et de leur qualité architecturale a été réalisée pour déterminer les maisons qui pourraient être conservées. Dans l'idée de travailler une transition douce avec l'esprit faubourg du quartier, il a été décidé que seules les rangées du 51 au 61 (5 maisons à l'est de la rue) et du 115 au 117 (2 maisons à l'ouest) seraient conservées. La réhabilitation des N°51 et 53 est engagé aujourd'hui par l'association des Petits Frères des Pauvres avec la Ville de Lille.

Un travail de négociations foncières et d'acquisitions à l'amiable a été engagé de manière soutenue avec les propriétaires privés restant, d'abord par le cabinet ACF, puis par les services de LMCU. Il est aujourd'hui mené par la SCET, pour le compte de la SPL Euralille.

*Jacqueline Huart  
commissaire enquêteur*



DÉPARTEMENT DU NORD

VILLE DE LILLE

- Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière", rue du faubourg de Roubaix, à Lille (métropolisation du quartier Saint Maurice-Pellevoisin), valant pour enquête sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire et pour enquête au titre du code de l'environnement.

ENQUÊTES CONJOINTES

DU 27 JANVIER AU 28 FÉVRIER 2014

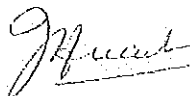
Dossier n° : E13000311/59

**DUP**  
**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

11/04/2014

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur





*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

## **- Conclusions du Commissaire Enquêteur**

L'enquête publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit "la pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille a soulevé beaucoup d'émotion dans la population riveraine.

Certains habitants sont venus me rencontrer à chacune de mes permanences, à la fois pour consulter le dossier mais surtout pour me faire part de leurs inquiétudes.

Quelques-unes de ces personnes se sont présentées individuellement mais la plupart sont venues en délégations, représentant soit une association soit un groupe de riverains concernés.

Si des propos virulents, voire des menaces (recours devant les tribunaux, articles de presse, manifestations sur la voie publique etc...) ont quelquefois été proférés à l'encontre des instigateurs, les limites de la courtoisie ont pourtant toujours été respectées à l'égard du commissaire enquêteur.

J'ai constaté que, si l'hostilité du public au projet émanait surtout des propriétaires concernés par le rachat de leurs parcelles (et notamment du prix qui leur était proposé) les inquiétudes des riverains portaient unanimement sur la hauteur des immeubles programmés, sur la densité et le nombre des logements avec leurs conséquences sur la circulation, le stationnement et la pollution.

Il ne m'appartient pas de faire un procès d'intention aux autorités qui ont mis en place le projet ni de porter un jugement de valeur sur certaines personnes mises en cause dans les observations du public.

Je n'ai donc pas tenu compte de ce type de remarques dans l'avis que je suis amenée à porter.

*Commissaire-Enquêteur*

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

J'ai porté la plus grande attention aux observations du public, consignées dans d'épais dossiers et documents annexés au registre d'enquête publique et j'ai rencontré à plusieurs reprises les partenaires du projet ( SPL Euralille - LMCU - Mairie de Lille ) à qui j'ai demandé des arguments de réponse aux remarques du public.

Ces réponses ont été prises en considération avec autant d'attention.

À la lumière de ces éléments contradictoires, j'ai, de mon côté, veillé à toujours prendre en compte **l'intérêt général du projet** avant les intérêts particuliers des tiers.

Pour ce faire, j'ai recensé **les avantages et les inconvénients** du projet d'aménagement de l'îlot Pépinière.

### **Le choix du site et la densité du projet**

#### **Avantages :**

- Le projet s'inscrit géographiquement dans une enclave urbaine qui dispose de nombreux atouts notamment en termes d'équipements, de dessertes en transport en commun, de commerces et de services (sur la rue du faubourg de Roubaix).

Il est situé dans une dent creuse du quartier de Saint Maurice Pellevoisin, à proximité d'Euralille, grand bassin d'emplois, qui justifie la création de nouveaux logements à proximité.

La forte densité déclinée dans le projet Pépinière est un objectif politique pour répondre à un constat de manque de logements constatés sur la métropole qui a donné lieu à une politique de logements appelée « la ville intense ».

Le projet à ce stade prévoit de développer 275 logements, dont 25 réservés à un hébergement adapté (programme Papillons Blancs).

C'est donc une réponse à l'objectif quantifié de 150 logements à l'hectare mais ce qui entraîne la perspective de 500 à 600 nouveaux habitants.

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

Inconvénients :

- Cette arrivée importante de nouveaux occupants dans le quartier de Saint Maurice Pellevoisin n'est pas sans avoir des incidences sur la qualité de vie de la population notamment sur la hauteur des bâtiments qui en découle ainsi que sur la circulation, le stationnement et la pollution.

La hauteur des constructions

Avantages :

- Pour répondre aux objectifs de densité, le projet développe des logements principalement sous la forme de petits plots de collectifs de hauteurs variables (R+2 à R+6). Quelques plots plus imposants (R+6 à R+9) sont prévus en lisière du cimetière.

Dans la maquette test développée par les urbanistes du projet, le bâtiment le plus à l'est qui marque la limite avec la résidence du Muy se cale sur un niveau R+3, en front de rue il monte jusqu'au R+5 (programme des Papillons Blancs) la frange nord, quant à elle, développe les bâtiments les plus hauts du projet (jusqu'au R+8 et R+9).

Inconvénients :

- Pour ma part, j'ai eu l'occasion de faire plusieurs visites sur le site et dans le quartier et j'ai néanmoins constaté que toutes les dernières résidences depuis 10 ans ont été construites dans un style harmonieux d'immeuble R+4 ou R+5, donnant une agréable mixité de la population sur ce secteur qui est destiné à terme à être complètement intégré dans la proximité immédiate du complexe immobilier de la Gare Lille Europe.

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

Ce choix de plots s'élevant jusqu'à R+9 me semble donc contraire à tous les investissements qui sont faits depuis quelques années pour améliorer l'agrément du centre ville.

Je suis donc très réservée sur la hauteur des constructions et sur le nombre de logements qui en découlent.

**Il me semble donc raisonnable, que la hauteur des constructions soit limitée à R + 5 en réduisant sensiblement le nombre de logements.**

### **La circulation**

#### **Éléments positifs :**

- La densité de population qui vient d'être évoquée entraîne inévitablement une augmentation des véhicules en circulation.

Les flux générés par le projet ont été calculés selon les modèles du plan de déplacement urbain métropolitain au regard de la proximité du site avec les transports en commun d'Euralille.

Les 700 à 900 véhicules calculés sont annoncés absorbables par la capacité résiduelle de la rue du Faubourg de Roubaix.

#### **Inconvénients :**

- Néanmoins, il apparaît que le trafic auto routier de la rue du Faubourg de Roubaix est à saturation le matin entre 8h et 9h15 ainsi que le soir, et l'accession à la voie rapide extérieure de Lille se fait par un passage à trois feux tricolores où ne passent qu'une dizaine de véhicules à chaque feu vert.

L'implantation de 250 logements n'ayant que ce passage pour regagner les lieux de travail à l'extérieur de Lille impliquera un flot supplémentaire de véhicules qui ne peut être supporté par la rue du Faubourg de Roubaix sans une paralysie complète du trafic pendant une heure.

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

**Ces éléments me confortent dans l'idée que le nombre de logements, donc de véhicules, doit être revu à la baisse et que le problème de la circulation doit être revu dans le cadre du plan de déplacement urbain**

### **Le stationnement**

#### Éléments positifs :

- Compte tenu de la proximité des transports en commun, le projet prévoit de limiter la place de la voiture stationnée au profit du piéton et des modes alternatifs de déplacement (vélo, autopartage, etc). De plus, seule une offre en stationnement privé et en infrastructure sera proposée. Elle n'ira pas au-delà des règles du PLU.

Le rapport de présentation du projet d'aménagement du site pépinière indique la création de 235 places de parking pour les 475 à 575 habitants.

#### Inconvénients :

- Il est à craindre que ce nombre ne tienne pas compte des places nécessaires pour les zones d'activité (travailleurs et visiteurs) ni des visiteurs des logements existants. Le nombre de places de parking risque donc d'être insuffisant.

En concertation avec la Ville de Lille, il serait souhaitable que le problème du stationnement dans le quartier de Lille Pellevoisin soit revu dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain.

### **La pollution**

#### Éléments positifs :

- Les conclusions de l'étude d'impact au sujet de la qualité de l'air ont donné lieu à des études complémentaires de manière à pouvoir introduire des prescriptions sur les bâtiments à créer notamment en front de rue, par exemple :

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

- l'interdiction d'implanter des prises d'air (VMC des bâtiments) du côté de la rue du Faubourg de Roubaix ;
- la mise en place de systèmes de ventilation double flux équipés de filtres de traitement d'air performants (de type particulaire ou de type moléculaire)
- le positionnement préférentiel des portes d'entrée en dehors des zones de fortes concentrations de pollution et, dans le cas contraire, le recours à des dispositifs d'ouverture adaptés, type double porte à ouverture différée.
- La limitation, voire l'interdiction selon les niveaux, d'implanter des balcons, des loggias ou des terrasses sur les façades donnant sur la rue du Faubourg de Roubaix.

#### Inconvénients :

- Néanmoins force est de constater que l'étude d'impact précise aussi que les sources d'émissions polluantes sur l'air proviennent pour l'essentiel du trafic routier.

Même si les dispositions et travaux pour conserver et valoriser la mare aux tritons réalisée en amont du projet témoignent d'une volonté d'exemplarité en terme de respect de la nature et de l'environnement initial du site, on ne peut que regretter la réduction de plus de la moitié des espaces verts qui absorbent actuellement une partie de la pollution générée et qui ont des incidences sur l'écoulement des eaux pluviales et usées, la saturation des égouts, et perturbent la faune et tout détruisant une partie de la flore.

#### La densité végétale

##### Éléments positifs :

- Le projet Pépinière prévoit la conservation de la lisière boisée et la mise en place d'un jardin fragmenté.

Il prévoit notamment de créer un square ouvert au public développant des espaces de découverte de la nature.



*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

On remarque que l'un des enjeux du projet est de redévelopper l'univers végétal du site en l'introduisant dans le projet bâti. Il est prévu que des solutions disponibles (façades végétalisées, terrasses/potager, jardins privés etc) seront étudiées par les architectes au regard des orientations propices à leur implantation.

#### Inconvénients :

On ne peut que regretter la diminution de la surface boisée dans cette enclave du quartier de Saint Maurice Pellevoisin, **mais, en revanche, on appréciera le fait que ce site aujourd'hui fermé sera rendu accessible au public.**

Le projet permettra d'offrir aux futurs habitants de pépinière mais aussi à l'ensemble des habitants de Saint Maurice un petit square public de qualité proposant un espace de découverte de la nature.

#### Les espèces protégées

- Pour répondre à la nécessité de conserver et protéger les espèces protégées du triton alpestre et de la cétoine dorée, le projet d'aménagement de la ZAC Pépinière prévoit l'aménagement d'une mare artificielle et d'une zone d'estivation/d'hibernation pour permettre le maintien de ces populations.

Afin d'assurer la réussite de l'opération, ces aménagements ont été réalisés de manière anticipée durant l'hiver 2012/2013 pour faciliter une colonisation naturelle

La migration de cette espèce protégée doit se faire de façon « naturelle », sans intervention humaine. Aucune manipulation humaine n'est prévue pour les délocaliser.

Les espaces de la pépinière et du jardin du pré étant relativement éloignés et séparés par des voies et emprise publiques fortement circulées, il est difficile de les mettre en lien via des corridors écologiques.

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

L'espace dédié aux tritons réalisé dans le cadre du projet sera protégé et accessible uniquement en présence du service Parcs et Jardins qui en assurera un suivi régulier.

### **La concertation avec les riverains**

- Le projet Pépinière a fait l'objet de réunions de présentation au public qui ont permis pour certains points de prendre place dans le projet (conservation de l'esprit végétal, lieu de sociabilité dans le projet, commerces de proximité, logement pour tous...)

J'ai eu connaissance de plusieurs réunions qui ont été organisées :

- Réunion publique en février 2009
- Présentation d'une synthèse des réflexions en Conseil de quartier en mars 2009
- Organisation de visites du quartier pour l'actualisation du schéma de quartier Saint Maurice Pellevoisin
- La concertation préalable à la création de la ZAC a fait l'objet d'un bilan détaillé qui a été mis à disposition du public début 2012.
- En février 2012, la possibilité de traiter les dernières acquisitions par le biais d'un dispositif de DUP a été annoncée.

Au stade où la concertation a été réalisée, les demandes relatives aux hauteurs, matériaux des immeubles, type de commerces etc..., ne pouvaient pas trouver de réponse définitive dans les réunions qui ont eu lieu; des ateliers de conception sont donc prévus courant 2015.

**Pour répondre à la forte demande des riverains d'être associés au projet, il me semble indispensable mettre en place au plus vite et de façon régulière ces ateliers de conception prévus pour 2015.**

### **La conservation du bâti**

- On peut regretter que le projet n'ait pas été présenté avec une conservation du bâti existant.

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

On peut, tout aussi bien, regretter que les maisons acquises par la Ville de Lille depuis plusieurs dizaines d'années n'aient subi aucun travaux de consolidation et se trouvent actuellement dans un état qui menace la stabilité des maisons existantes en cas de démolition.

De plus, il s'avère que dans l'état actuel, la conservation de certaines maisons rendrait techniquement impossible la réalisation du projet en raison notamment :

- de la volonté d'ouvrir le site
- des techniques extrêmement coûteuses qui seraient rendues nécessaires pour maintenir ces maisons
- de la localisation des parkings prévus en infrastructure en front de rue
- de la perte de constructibilité associée
- de la volonté de mettre en place un linéaire animé (commerces / services) le long de la rue du faubourg de Roubaix

Par ailleurs, je ne peux constater, qu'à ma connaissance, même s'il est souhaité, aucun contre-projet n'a été proposé (ou n'a pu être élaboré) par les riverains favorables à la conservation du bâti.

#### **- Avis du Commissaire Enquêteur :**

Après avoir :

- pris connaissance du projet,
- entendu et renseigné les administrés qui l'ont souhaité,
- consulté les services compétents et recueilli tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement de ma mission,
- étudié les remarques et réponses verbales des bénéficiaires,

de l'étude et de l'analyse du projet et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires, il ressort :

*Commissaire-Enquêteur*

*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

- que l'enquête a été menée réglementairement : délai, affichage, permanences, publicité, accueil du public,
- que les mesures prises ou prévues dans le dossier permettent une bonne appréhension du sujet,
- que le pétitionnaire a fourni pendant l'enquête les explications complémentaires nécessaires à la compréhension du projet dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- que la réalisation du projet n'est pas contradictoire avec la destination générale des sols traversés,
- que la DREAL s'est prononcée favorablement sur le projet.

En conséquence, après avoir étudié les avantages et les inconvénients apportés par le projet, j'émetts l'avis suivant :

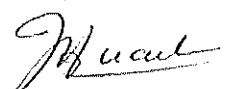
**Avis favorable à la DUP assorti de la réserve et de la recommandation**  
**suyvantes :**

**Réserve** : Limiter la hauteur des constructions à R+ 5 et diminuer ainsi sensiblement le nombre de logements.

**Recommandation** : Pour répondre à la forte demande des riverains d'être associés au projet, il me semble indispensable mettre en place au plus vite et de façon régulière les ateliers de conception prévus pour 2015.

11/04/2014

Commissaire-Enquêteur



DÉPARTEMENT DU NORD

VILLE DE LILLE

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique  
relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière",  
rue du faubourg de Roubaix, à Lille  
**valant pour enquête sur la mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme communautaire**  
et pour enquête au titre du code de l'environnement.

ENQUÊTES CONJOINTES

DU 27 JANVIER AU 28 FÉVRIER 2014

Dossier n° : E13000311/59

**Mise en compatibilité du plan d'urbanisme communautaire**  
**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

11/04/2014

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur





*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

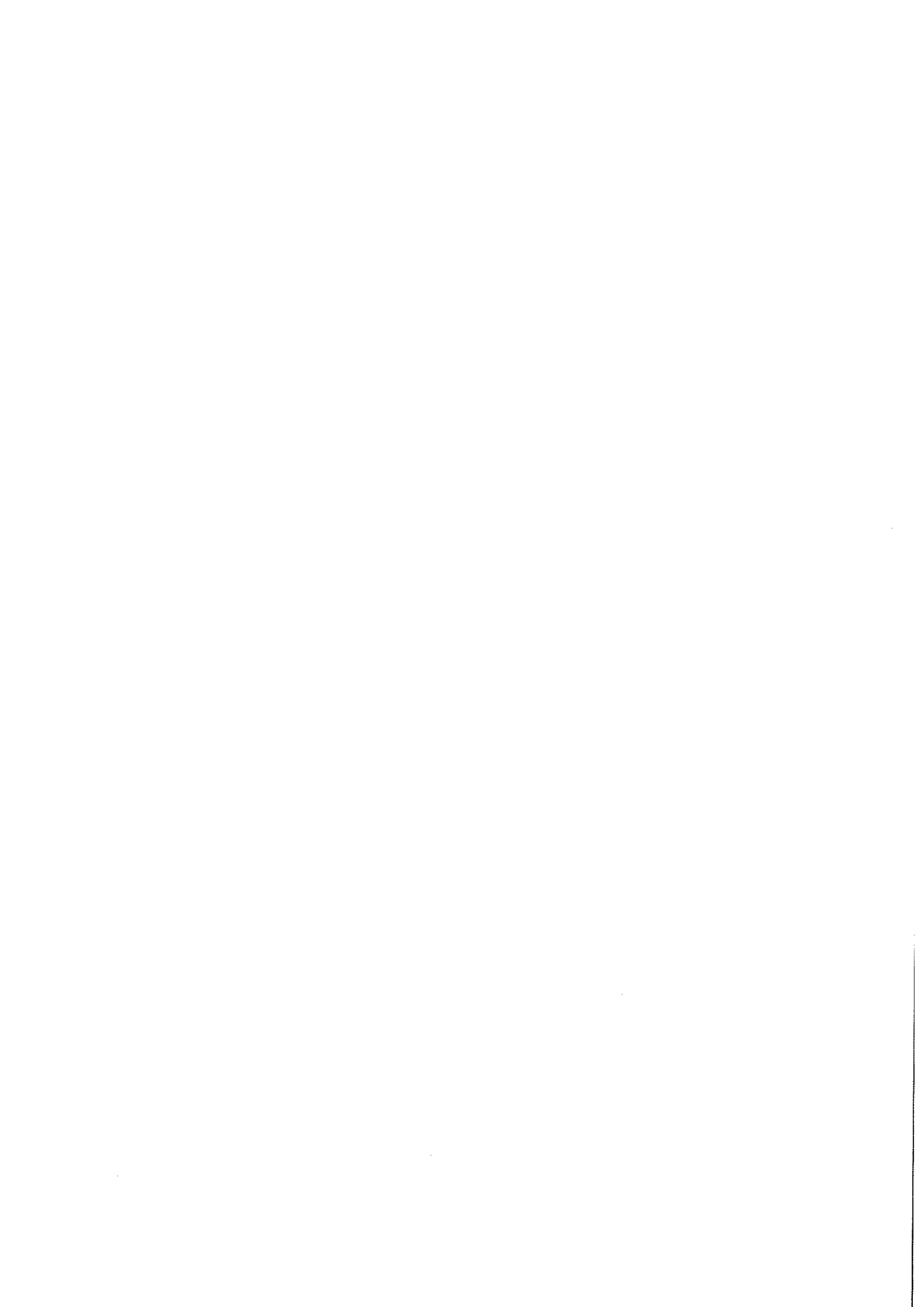
## Sommaire

**– Conclusions du Commissaire Enquêteur ..... 3**

**– Avis du Commissaire Enquêteur : ..... 4**

*Jacqueline Huart*

*Commissaire-Enquêteur*





*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

## **- Conclusions du Commissaire Enquêteur**

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement du site dit de La Pépinière, rue du faubourg de Roubaix, à Lille ( métropolisation du quartier Saint Maurice Pellevoisin), **valant pour enquête sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire** et pour enquête au titre du code de l'environnement, s'est déroulée du 27 janvier au 28 février 2014.

Cette enquête m'a amenée à recevoir un grand nombre de riverains qui ont porté des observations sur les registres d'enquête mais je n'ai relevé aucune remarque concernant la mise en compatibilité du Plan d'Urbanisme communautaire.

L'objet de la présente mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole concerne l'aménagement du site dit de « la Pépinière» à Lille.

La mise en compatibilité du PLU entraîne le reclassement des terrains du projet classés UBb 1,50.

Sa mise en œuvre est aujourd'hui rendue nécessaire dans le cadre de la réalisation d'un éco-quartier.

La procédure utilisée pour modifier le zonage et le règlement du secteur est la procédure de «modification» car, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme,

le projet:

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- ne comporte pas de *graves* risques de nuisances.

*Jacqueline Huart*

*Commissaire-Enquêteur*



*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communaux et pour enquête au titre de l'environnement.*

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole Communauté Urbaine sur le territoire de Lille entraîne la création d'une zone UL3, qui permet de développer et rendre opérationnel le projet d'aménagement du site La Pépinière.

Le projet de restructuration de l'îlot Pépinière, qui prévoit la construction de 250 logements sur une emprise de 1,7 hectares, est compatible avec le Schéma Directeur de Développement et d'Urbanisme de la Ville de Lille, qui prescrit la poursuite de l'aménagement du quartier Euralille et également avec l'enjeu de renouvellement et de recyclage des territoires en friche ou sous-occupés de la ville, identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale de Lille Métropole en cours d'élaboration.

Il est pleinement cohérent avec les orientations des politiques publiques correspondantes.

#### **- Avis du Commissaire Enquêteur :**

Après avoir :

- pris connaissance du projet,
- entendu et renseigné les administrés qui l'ont souhaité,
- consulté les services compétents et recueilli tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement de ma mission,
- étudié les remarques et réponses verbales des bénéficiaires,

de l'étude et de l'analyse du projet et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires, il ressort :

- que l'enquête a été menée réglementairement : délai, affichage, permanences, publicité, accueil du public,
- que les mesures prises ou prévues dans le dossier permettent une bonne appréhension du sujet,

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur



*Enquête Publique préalable à la DUP relative au projet d'aménagement du site dit de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille valant pour enquête sur la mise en compatibilité du PLU Communautaire et pour enquête au titre de l'environnement.*

- que le pétitionnaire a fourni pendant l'enquête les explications complémentaires nécessaires à la compréhension du projet dans le cadre de la réglementation en vigueur,

En conséquence, j'émetts l'avis suivant :

**Avis favorable à la mise en compatibilité du PLU communautaire**

11/04/2014

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur





DÉPARTEMENT DU NORD

VILLE DE LILLE

Enquête parcellaire  
concernant l'aménagement du site de "La Pépinière"  
rue du faubourg de Roubaix à Lille.

DU 27 JANVIER AU 28 FÉVRIER 2014

Dossier n° : E13000311/59

**CONCLUSIONS ET AVIS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*11/04/2014*

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur

*J. Huart*





*Enquête parcelaire concernant l'aménagement du site de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille*

## Sommaire

- Conclusions du Commissaire Enquêteur .....	3
- Avis du Commissaire Enquêteur : .....	6

*Jacqueline Huart*  
*Commissaire-Enquêteur*



## - Conclusions du Commissaire Enquêteur

L'enquête publique concernant le projet d'aménagement du site dit de "la pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille a soulevé beaucoup d'émotion dans la population riveraine.

Certains habitants sont venus me rencontrer à chacune de mes permanences, à la fois pour consulter le dossier mais surtout pour me faire part de leurs inquiétudes.

Quelques-unes de ces personnes se sont présentées individuellement mais la plupart sont venues en délégations, représentant soit une association soit un groupe de riverains concernés.

Il faut acter que leurs observations concernant l'enquête parcellaire ont quelquefois été indifféremment portées sur les registres DUP ou Parcellaire

J'ai constaté que l'hostilité du public au projet émanait surtout des propriétaires concernés par le rachat de leurs parcelles et **notamment par le prix qui leur était proposé.**

Si des propos virulents, voire des menaces (recours devant les tribunaux, articles de presse, manifestations sur la voie publique etc...) ont quelquefois été proférés à l'encontre des pétitionnaires, les limites de la courtoisie ont pourtant toujours été respectées à l'égard du commissaire enquêteur.

Il ne m'appartient pas de faire un procès d'intention aux autorités qui ont mis en place le projet ni de porter un jugement de valeur sur certaines personnes mises en cause dans les observations du public.

Je n'ai donc pas tenu compte de ce type de remarques dans l'avis que je suis amenée à porter.

Il est clair que si les négociations entamées avaient pu aboutir sur une entente concernant le montant des indemnités sollicitées par les propriétaires, le déroulement de la présente enquête publique serait restée beaucoup plus serein.

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur



*Enquête parcellaire concernant l'aménagement du site de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille*

Dans le cadre de l'enquête parcellaire, **le rôle du Commissaire-Enquêteur consiste à émettre un avis sur l'emprise du projet** mais il n'a pas à se prononcer sur le montant des indemnisations proposées aux propriétaires expropriés.

Une délégation de 12 personnes comprenant des représentants de l'association APU, un juriste invité par les riverains et les propriétaires des maisons situées sur l'emprise de projet se sont présentées à ma permanence du 28 février juste avant la clôture de l'enquête publique afin de remettre 2 documents qui ont été annexés au registre d'enquête publique..

On peut regretter que ces mêmes personnes, qui se sont présentées à plusieurs reprises en mairie et sont venues me rencontrer lors de mes permanences afin de consulter le dossier, aient attendu le dernier jour pour me remettre leurs remarques consignées sur 2 épais documents (14 pages pour le document de M De Labarthe et 17 pages concernant le document de l'association APU).

Il ressort de ces documents que les riverains estiment possible de préserver les maisons actuellement habitées et se disent favorables à la réhabilitation de leurs maisons afin de les intégrer au projet.

Je déplore que cette démarche ait été faite aussi tardivement.

S'il m'avait été donné de prendre connaissance de leurs observations avant cette date butoir, une prolongation d'enquête aurait pu être sollicitée dans les délais réglementaires et, éventuellement, une réunion publique aurait pu être organisée afin de rassembler les habitants du quartier et les Maitres d'ouvrages afin d'examiner la possibilité d'un éventuel contreprojet.

Par ailleurs, je ne peux que constater, qu'à ma connaissance, aucun contre-projet n'a été proposé (ou n'a pu être élaboré) par les riverains favorables à la conservation du bâti.

De ce point de vue, on peut regretter que le projet n'ait pas présenté une étude sur la possibilité de conserver le bâti et d'intégrer les constructions actuelles dans le projet soumis à enquête.

On peut, tout aussi bien, regretter que les maisons acquises par la Ville de Lille depuis plusieurs dizaines d'années n'aient subi aucun travaux de consolidation et se trouvent maintenant dans un état qui menace la stabilité des maisons existantes en cas de démolition.

*Jacqueline Huart  
Commissaire-Enquêteur*



*Enquête parcellaire concernant l'aménagement du site de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille*

De plus, il s'avère que dans l'état actuel, la conservation de certaines maisons rendrait techniquement impossible la réalisation du projet en raison notamment :

- de la volonté d'ouvrir le site
- des techniques extrêmement coûteuses qui seraient rendues nécessaires pour maintenir ces maisons
- de la localisation des parkings prévus en infrastructure en front de rue
- de la perte de constructibilité associée
- de la volonté de mettre en place un linéaire animé (commerces / services) le long de la rue du faubourg de Roubaix

En conséquence,

**Après avoir :**

- Pris connaissance du projet,
- Entendu et renseigné les administrés qui l'ont souhaité,
- Consulté les services compétents et recueilli tous les renseignements nécessaires à l'accomplissement de ma mission,
- Etudié les remarques et réponses verbales des bénéficiaires,

**De l'étude et de l'analyse du projet et après avoir procédé aux investigations jugées nécessaires, il ressort :**

- Que l'enquête a été menée réglementairement : délai, affichage, permanences, publicité, accueil du public,
- Que les mesures prises ou prévues dans le dossier permettent une bonne appréhension du sujet,
- Que le pétitionnaire a fourni pendant l'enquête les explications complémentaires nécessaires à la compréhension du projet dans le cadre de la réglementation en vigueur,

*Jacqueline Huart*

*Commissaire-Enquêteur*





*Enquête parcellaire concernant l'aménagement du site de "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille*

- Que les notifications individuelles du dépôt du dossier ont été faites réglementairement sous pli recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires et usagers intéressés,
- Considérant que le rôle du Commissaire Enquêteur consiste à donner son avis sur l'emprise des ouvrages projetés,
- Considérant que cet avis ne doit porter ni sur l'utilité publique du projet, ni sur les observations relatives à la valeur des immeubles à exproprier,
- En conséquence, j'émetts l'avis suivant :

**- Avis du Commissaire Enquêteur :**

**J'émetts un avis favorable à l'enquête parcellaire concernant l'aménagement du site "La Pépinière" rue du Faubourg de Roubaix à Lille**

11/04/2014

Jacqueline Huart

Commissaire-Enquêteur

