

**PROCEDURE DE DECLASSEMENT
DU DOMAINE PUBLIC DE VOIRIE**

**MAIL DE LANNOY
QUARTIERS CENTRE
ROUBAIX**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
MAI 2023**

SOMMAIRE DU DOSSIER

- 1/ DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE ROUBAIX
EN DATE DU 6 OCTOBRE 2022**
- 2/ NOTE PROCEDURALE**
- 3/ NOTICE EXPLICATIVE**
- 4/ PLANS DE SITUATION ET PARCELLAIRE**
- 5/ LISTE DES PROPRIETAIRES DES PARCELLES
MITOYENNES**

DELIBERATION N° 2022 D 311

22-0530 VILLE DE ROUBAIX - QUARTIER CENTRE - DECLASSEMENT DU MAIL DE LANNOY TRAVERSANT LE CENTRE COMMERCIAL MCARTHURGLEN

La Ville de Roubaix est propriétaire, depuis 2013, dans le quartier Centre, du mail de Lannoy, parcelles cadastrées section HW n°229, 274, 276, 277, 279 et 280.

Le Mail de Lannoy faisait anciennement partie de la rue de Lannoy, dans sa partie nord aboutissant à la place de la Liberté. En 1999, cette portion de voie de 300 mètres de longueur a été intégrée au nouveau centre commercial McArthurGlen, au sein duquel elle forme une rue intérieure donnant accès aux boutiques. La rue Lannoy a alors été déviée et se poursuit à l'Ouest du centre commercial.

N'ayant pas fait l'objet d'une procédure de déclassement, le mail de Lannoy est resté dans le domaine de voirie de ses propriétaires successifs : la Société d'Economie Mixte Ville Renouvelée dans le cadre de la zone d'aménagement concertée Edouard Anseele, jusqu'en 2003, la Métropole Européenne de Lille jusqu'en 2013, et enfin, à ce jour, la Ville de Roubaix.

Le Mail de Lannoy est néanmoins devenu partie intégrante du centre commercial dont il assure le cheminement, l'accès aux boutiques et l'animation. Les piétons peuvent bien sûr l'emprunter librement, mais uniquement aux horaires d'ouverture du centre, celui étant ceint de grilles. Lorsque les grilles sont fermées, les piétons empruntent les rues parallèles au centre commercial.

Il convient dès lors de constater la désaffectation de cette voie et d'en prononcer le déclassement et l'intégration au domaine privé communal.

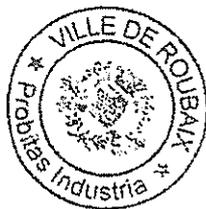
Conformément au code de la voirie routière, le déclassement ne peut être prononcé par le conseil municipal qu'après enquête publique. Le dossier d'enquête publique sera constitué notamment de :

- La présente délibération de mise à enquête ;
- La notice explicative du projet ;
- Le plan de situation et le plan parcellaire ;
- Un document d'arpentage le cas échéant ;
- La liste des propriétaires des parcelles mitoyennes.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

Article 1er. - D'approuver l'engagement de la procédure de déclassement du domaine public de voirie du Mail de Lannoy, pour l'intégrer au domaine privé communal.

Article 2. - D'autoriser M. le Maire à lancer une procédure d'enquête publique de déclassement.



Certifiée exécutoire la présente délibération
affichée le 19/10/2022
et transmise à M. le Préfet de la Région des
Hauts-de-France le 19/10/2022
(Art. L. 2132-2 du Code général des collectivités
territoriales)
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

2/ NOTE PROCEDURALE

A/ RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE

B/ AUTORITE COMPETENTE

C/ DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

A/ RAPPEL DES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE

Code de la Voirie Routière :

Article L141.3

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est **ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale** ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et **organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.**

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Article L 141.4

Lorsque les **conclusions du commissaire enquêteur** sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.

Article R 141.4

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un **arrêté du maire** désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à **quinze jours**.

Article R 141.5

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est **publié par voie d'affiche** et éventuellement par tout autre procédé.

Article R141.6

Le dossier d'enquête comprend :

- a) une **notice explicative** ;
- b) un **plan de situation** ;
- c) s'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;
- d) l'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;
- b) la liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet;
- c) éventuellement, un projet de plan de nivellement.

Article R141.8

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un **registre spécialement ouvert** à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Article R141.9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Code des relations entre le public et l'Administration

Articles L134.1,

Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement.

Article L134.2

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

Articles R134.5

Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R. 134-3 et R. 134-4*, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R. 134-14.

* : autorité autre que les ou les préfet(s) du ou des département(s) concerné(s)

B/ AUTORITE COMPETENTE

L'autorité compétente est la Ville de Roubaix ; sont soumis à délibération du conseil municipal, successivement, la décision de lancer une procédure de déclassement et son enquête publique préalable, puis le projet de déclassement.

Une première délibération, visée et jointe en partie I/ du présent document, a entériné le lancement de la procédure de déclassement et son enquête publique préalable.

Une seconde délibération sera nécessaire si la Ville décide de mener la procédure à son terme en prononçant le déclassement du Mail de Lannoy.

Lorsque les conclusions de la commissaire enquêtrice sont défavorables, le conseil municipal peut décider de passer outre par délibération motivée, conformément à l'article L141-4 du code de la voirie routière reproduit dans la partie I/ du présent document.

C/ DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Délibération du conseil municipal de Roubaix du 6 octobre 2022
Entérinant le lancement de la procédure de déclassement
et de l'enquête publique

Dossier d'enquête publique
Pièces techniques et administratives

Arrêté municipal du 14 avril 2023
de lancement de l'enquête et de désignation du commissaire enquêteur
sur liste départementale – arrondissement de Lille

Mesures de publicité
A partir du 21 avril 2023
Affichage de l'Avis informant du lancement de l'enquête
en mairie de Roubaix
aux abords du Mail de Lannoy (grilles et Accueil du centre McArthurGlen)
A partir du 24 avril 2023,
Publication de l'Avis dans la presse : La Voix du Nord et Nord Eclair
A partir du 26 avril 2023,
Publication de l'Avis sur le site Internet roubaix.fr
Publication d'une information sur roubaixxl.fr

Déroulement de l'enquête
A l'Espace 1^{er} accueil de la Ville de Roubaix, sis Grand Place
du mardi 9 mai au mercredi 24 mai 2023, pendant 15 jours
Permanences de la commissaire enquêtrice les samedi 13 mai matin
et mercredi 24 mai après-midi

Rapport de la commissaire enquêtrice
Transmission au maire de Roubaix
dans le délai d'un mois à compter de la fin de la période d'enquête

Projet de délibération du conseil municipal de Roubaix
soumettant le déclassement au vote des conseillers municipaux

3/ NOTICE EXPLICATIVE

La présente enquête porte sur le projet de déclasser le Mail de Lannoy, portion de voie de 300 mètre de longueur environ, qui se situe entre la rue de Lannoy et la place de la Liberté et qui traverse le centre commercial McArthurGlen, dans les quartiers Centre de Roubaix. Avant 1999, il faisait partie du centre commercial 2000. En 1999, il a été intégré au nouveau centre commercial McArthurGlen. Une première délibération du conseil municipal de Roubaix a entériné, le 6 octobre 2022, le principe du lancement d'une procédure de déclassement du Mail de Lannoy.

I/ Rappel des liens contractuels actuels entre la Ville de Roubaix et le propriétaire du Centre McArthurGlen

Un **bail civil** lie la Ville de Roubaix et le propriétaire du Centre McArthurGlen pour une durée comprise entre le 1^{er} juillet 2022 et le et le 30 juin 2034.

II/ Motivation du déclassement.

Le Mail de Lannoy relève à ce jour du domaine public de voirie de la Ville de Roubaix. Or, son intégration au centre commercial (A), l'évolution des modalités de gestion du Mail (B), les conditions de vente à la Ville de Roubaix (C) et enfin l'absence d'incidence du déclassement pour les piétons (D), devraient conduire à constater sa désaffectation et prononcer son déclassement du domaine public de voirie.

Pour mémoire

En 2013, la MEL a cédé au propriétaire du centre commercial les terrains d'assiette des boutiques, et à la Ville de Roubaix, le Mail de Lannoy. Elle a conservé la propriété du parking souterrain.

L'acte de transfert du Mail de Lannoy s'est basé sur l'article L3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Il a donc eu lieu sans déclassement, au motif que le mail conserve une affectation à la circulation piétonne. Le mail de Lannoy relève donc à ce jour du domaine de voirie de la Ville de Roubaix.

A/ intégration du mail de Lannoy au centre McArthurGlen

Le centre McArthurGlen de Roubaix est né dans le cadre de la zone d'aménagement concertée Edouard Anseele dont l'objectif était la redynamisation du centre-ville de Roubaix. Il devait remplacer le Centre commercial « Roubaix 2000 » qui périclitait et ferma définitivement en 1994.

La société d'économie mixte Ville Renouvelée (SEMVR), attributaire de la concession d'aménagement de la ZAC, a consenti à la société propriétaire des centres McArthurGlen un bail à construction. Le nouveau centre commercial a donc été édifié par la société, laquelle a retenu le concept architectural, d'ores et déjà proposé dès 1997 pour le centre situé à Troyes, de « la rue piétonne intérieure bordée par des magasins de fabricants ». Le Mail de Lannoy est devenu partie intégrante du centre commercial dont il assure le cheminement, l'accès aux boutiques et l'animation, tout en étant libre d'accès pour les piétons aux heures d'ouverture du centre.

A cet égard, le Mail de Lannoy, du fait de son interaction avec le centre commercial, fait partie intégrante de l'**Etablissement Recevant du Public (ERP)** que constitue le centre commercial et c'est la société locataire, et non la Ville de Roubaix, qui assure la Direction unique de l'ensemble et qui en est responsable.

B/ Evolution des modalités de gestion du Mail de Lannoy ; désengagement progressif de la Ville de Roubaix

En 1998, la SEMVR, alors propriétaire du Mail, a mis à disposition de la Ville de Roubaix, par convention, le Mail de Lannoy afin qu'elle y aménage cette rue intérieure et qu'elle en assure également la gestion.

A ce titre, la Ville de Roubaix, après avoir aménagé la voie, a signé avec le propriétaire du centre McArthurGlen, en 1999, date d'ouverture des boutiques, une convention de gestion stipulant la nature des prestations assurées par la Ville de Roubaix et le montant de la contribution financière versé par la société.

La Ville de Roubaix a donc commencé par assurer le nettoyage, l'entretien des espaces verts, l'éclairage et la sécurité du Mail de Lannoy, contre le versement par la société d'une contribution financière. S'agissant de la sécurité du centre, la Ville de Roubaix a installé, en 1999, le système de télésurveillance au moyen de caméras, et a loué un local au sein même du centre commercial pour y installer une antenne de police municipale dotée d'un système d'information centralisé (SIC).

Puis elle s'est progressivement désengagée. Le montant dû par la société a diminué progressivement, également. A partir de 2010, eu égard au succès du centre commercial, la société a émis le souhait d'effectuer des travaux d'embellissement et d'assurer des prestations autres que celles figurant dans la convention de gestion, laquelle n'a dès lors plus été appliquée à partir de l'année 2011.

La Ville de Roubaix, devenue propriétaire du Mail de Lannoy en 2013, a signé un bail civil avec le propriétaire du Centre ; la Ville n'est dès lors plus intervenue qu'en tant que propriétaire bailleur pour les grosses réparations et non plus en tant que collectivité publique.

La société est devenue propriétaire, en 2013, du terrain d'assiette du centre commercial et a bénéficié d'un bail locatif pour le Mail de Lannoy. Elle a dès lors initié et contrôlé, sur le Mail de Lannoy, une **nouvelle scénographie urbaine** se traduisant par la modification des zones d'entrée, avec la pose de nouvelles grilles et clôtures, et par le remplacement des têtes de luminaires et du mobilier urbain. Elle a également assuré elle-même l'ouverture et la fermeture des grilles, pris en charge directement l'éclairage du Mail, et la Ville de Roubaix a alors déconnecté, en 2014, les luminaires du **système d'éclairage** public.

Pour ce qui concerne la surveillance, la société a ajouté des caméras supplémentaires et a progressivement remplacé les **caméras** installées par la Ville de Roubaix. Elle a également accepté d'assurer directement la télésurveillance et en 2020, la Ville de Roubaix a supprimé l'antenne de la police municipale et a restitué les lieux.

C/ Conditions de la vente du Mail de Lannoy par la MEL à la Ville de Roubaix

Le Mail de Lannoy est positionné au milieu du centre commercial et au-dessus d'un parking qui est resté propriété de la MEL. Lors de la vente du Mail, un Etat Descriptif de Division en Volume a donc été établi. La **division en volume** a alors été menée de façon à rendre les deux propriétés indépendantes et d'éviter toute dépense commune. La désaffectation et le déclassement du Mail n'entraîneront donc a priori pas de modification des autres volumes. Aucun réseau n'est a priori commun aux deux domaines. Les **servitudes particulières** inscrites dans l'acte de transfert de propriété sont les suivantes et resteront inchangées : passage piéton pour l'accès aux boutiques et surplomb des équipements des boutiques.

D / Incidences et solutions pour les piétons et leurs pratiques de circulation

Le Mail ne conserve, comme seul intérêt collectif, du fait de sa similitude avec une rue piétonne, l'usage qui en est fait par les piétons. Les piétons peuvent en effet l'emprunter librement pour rejoindre ou quitter la place de la Liberté. Toutefois, cet usage ne peut s'exercer que pendant les horaires d'ouverture du centre, horaires sur lesquels la Ville de Roubaix n'a aucun droit de regard.

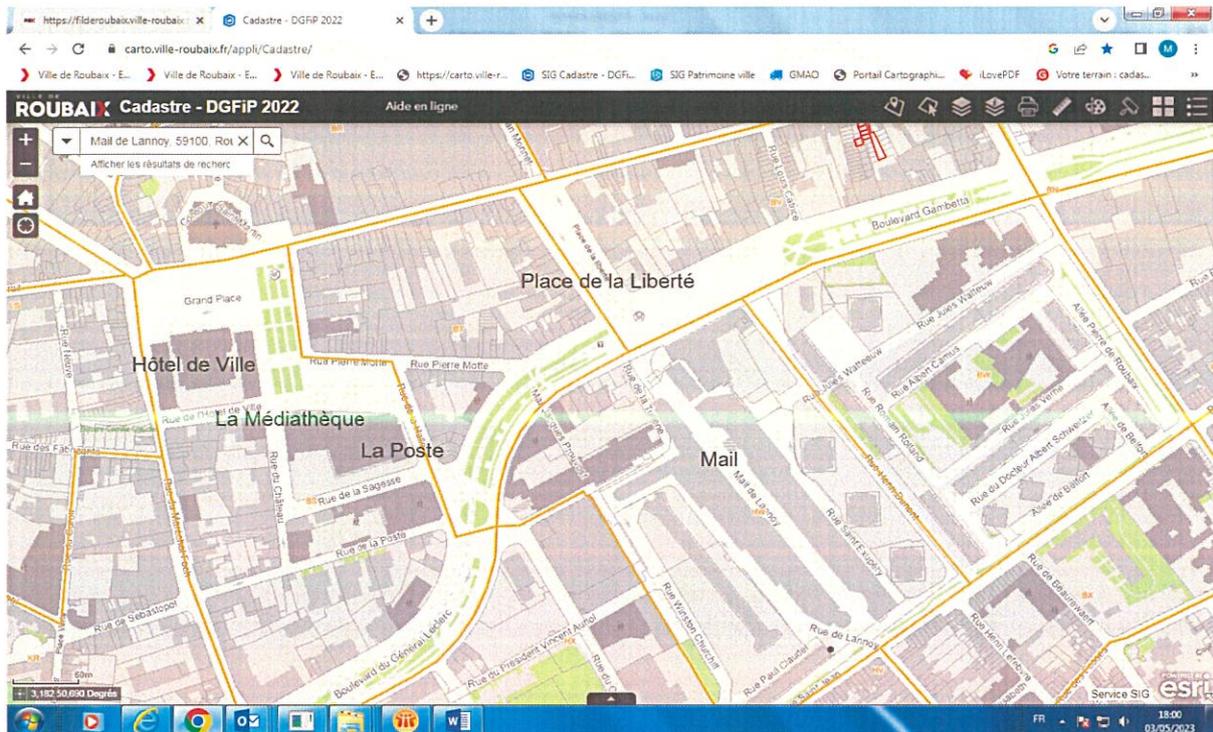
Lorsque le centre ferme, les piétons empruntent alors les rues parallèles au centre commercial. Le déclassement n'aurait donc aucune incidence sur leurs pratiques de circulation.

III / Conclusion

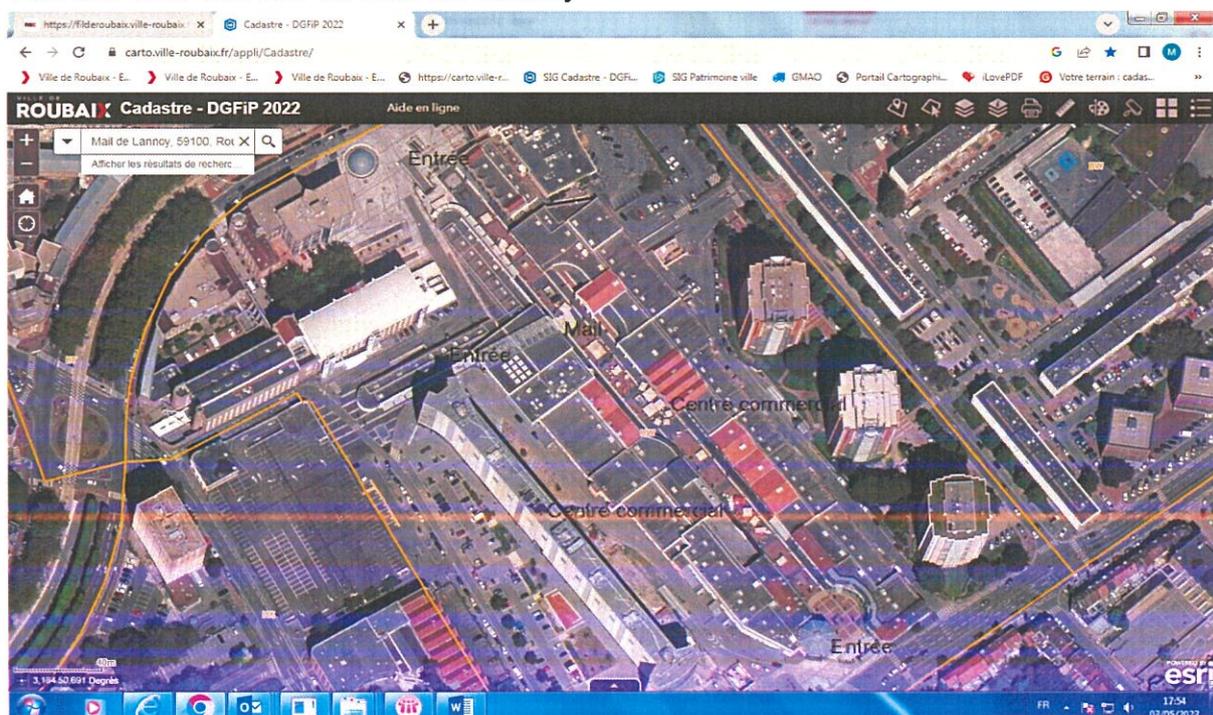
Dès lors, du fait de l'interaction du Mail de Lannoy avec le centre commercial, du transfert par la Ville de Roubaix au propriétaire dudit centre, des missions d'entretien, d'éclairage, de gardiennage et de surveillance, ainsi que de la fonction de direction unique, le Mail de Lannoy a connu une désaffectation qui s'est déroulée dans le temps et qui est susceptible d'aboutir à son déclassement du domaine de voirie et à son intégration au domaine privé de la Ville de Roubaix.

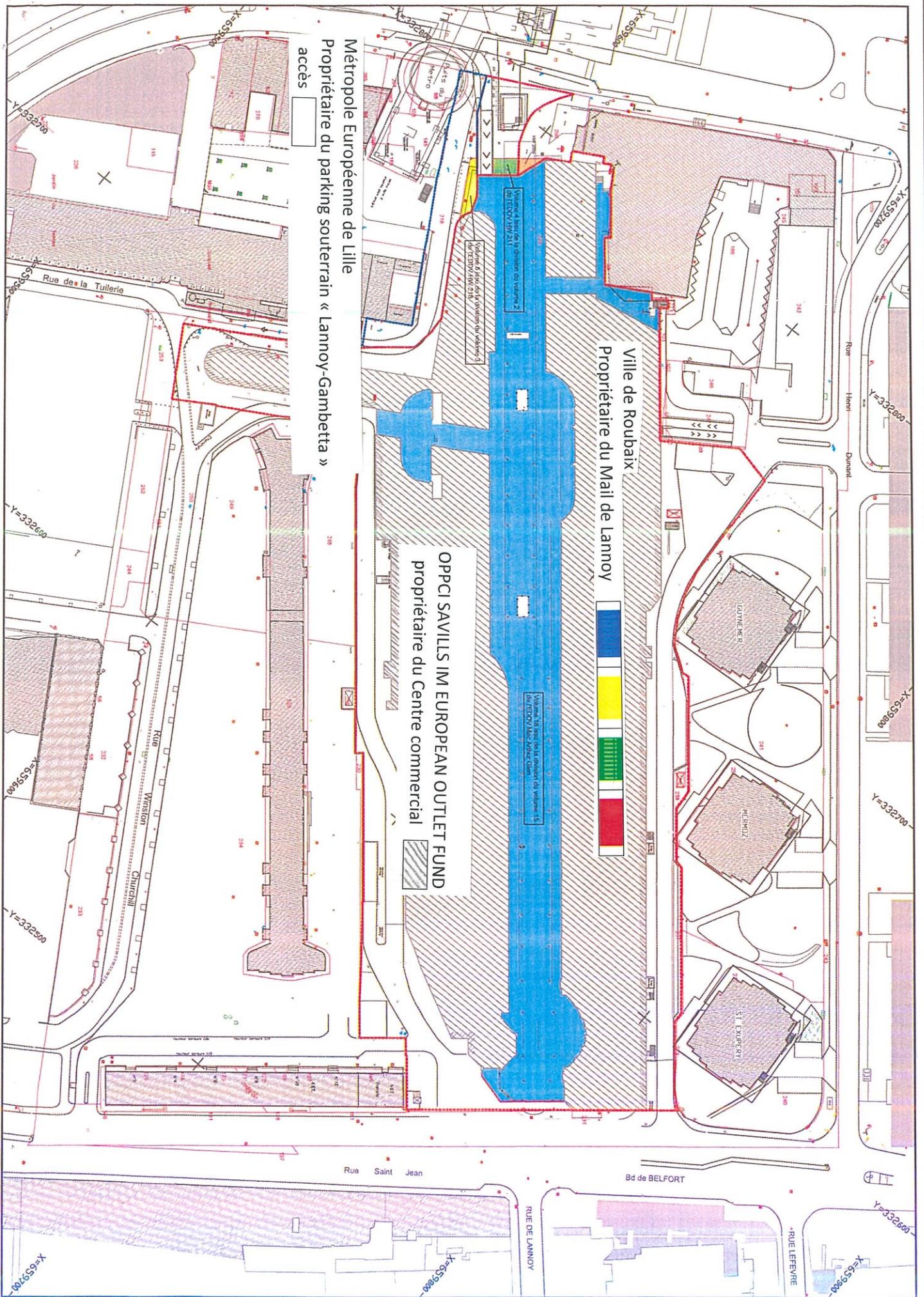
4/ PLANS

Plan de situation



Vue des trois entrées du Mail de Lannoy





Métropole Européenne de Lille
 Propriétaire du parking souterrain « Lannoy-Gambetta »
 accès

Ville de Roubaix
 Propriétaire du Mail de Lannoy

OPPCI SAVILLS IM EUROPEAN OUTLET FUND
 propriétaire du Centre commercial



5/ Propriétaires riverains

Propriétaires	Propriété
OPPCI SAVILLS IM EUROPEAN OUTLET FUND , société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme d'une société par actions simplifiée Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 290 478	Terrains d'assiette des boutiques 29 416 m ²
Métropole Européenne de Lille - MEL	parking souterrain « Lannoy Gambetta » donné en gestion à la société d'économie mixte Ville Renouvelée – SEM VR – Département Mobilité