

Le 25 mars 2025 - 2

DEPARTEMENT DU NORD

Commune de SAINGHIN en WEPPEES

M. Dominique BOIDIN désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Monsieur Matthieu CORBILLON Maire de la Commune de Sainghin en Weppes, en date du 07 février 2025 (arrêté du maire n°049/2025).

PROJET D'ALIENATION

**Des parcelles cadastrées : AC n°220,216p,248p et 259p
Rue de la Liberté et rue de la Fraternité
SAINGHIN EN WEPPEES**

**Extension de l'EHPAD VILL'AGE des Weppes
(Ex : EHPAD de la Résidence de la Vigne)**

**COMMUNE DE SAINGHIN en WEPPEES
59184**

TITRE II

Enquête publique préalable du 06 mars 2025 au 20 mars 2025

AVIS ET CONCLUSIONS

***Le présent dossier comprend trois parties distinctes,
D'une part, le rapport d'enquête, d'autre part, les conclusions
Motivées et l'avis du commissaire enquêteur, et les annexes***

Commune de Sainghin en Weppes
Projet d'aliénation des
Parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p

Sommaire

Rappel du projet	Page 3
Avis sur la constitution du dossier	Page 4
Avis sur la publicité	Page 4
Avis sur le déroulement de l'Enquête Publique	Page 4
Avis sur les observations du public	Page 5
Conclusions du Commissaire Enquêteur	Pages 6-7-8-9

Rappel du projet

La procédure « d'enquête publique » a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, préalablement à certaines décisions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

La présente enquête publique préalable, concerne le projet d'aliénation au profit de l'EHPAD « Vill Age en Weppes », ex-EHPAD de la « Résidence de la Vigne » à Sainghin en Weppes, d'une partie de la voirie communale dénommée rue de la Liberté et rue de la Fraternité, constituée de différentes voies d'accès routière et piétonnière, d'emprises permettant le stationnement de véhicules et d'espaces végétalisés, située sur le territoire de la commune de Sainghin en Weppes, et cadastrée de la façon suivante :

- parcelle section AC n°220 d'une surface de 871 m²,
- parcelle section AC n°216 pour partie, d'une surface de 1123 m²,
- parcelle section AC n°248 pour partie, d'une surface de 295 m²,
- parcelle section AC n°259 pour partie, d'une surface de 875 m².

Surface totale : 3164 m²

Suivant décision n°049/2025 du 07 février 2025, Monsieur Matthieu CORBILLON Maire de Sainghin en Weppes a désigné Monsieur Dominique BOIDIN, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique préalable, et a prescrit la mise à l'enquête publique du projet d'aliénation des parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p.

Elle s'est déroulée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration d'une part, et d'autre part des dispositions de l'arrêté du maire sus visé.

L'enquête publique rendue nécessaire en vertu des raisons énoncées plus haut s'est déroulée également, sous peine de nullité de la procédure, selon les modalités prévues aux décrets n°1976-921 du 8 octobre 1976 et n°2015-955 du 31 juillet 2015 relatifs à l'aliénation d'un ou de plusieurs chemins ruraux appartenant à une ou plusieurs communes.

Elle a été prescrite pour une durée de 15 jours, du jeudi 06 mars 2025 au jeudi 20 mars 2025, inclus.

Un dossier a été soumis à enquête et un registre d'observations a, pendant la période du 06 mars 2025 au 20 mars 2025, été mis à la disposition du public, en mairie de Sainghin en Weppes, ainsi qu'un dossier et un registre dématérialisé par voie électronique sur le site internet et sécurisé de la mairie via le lien : secretariat@sainghin-en-weppes.fr.

L'enquête a été clôturée le jeudi 20 mars 2025, après la deuxième permanence. Le registre a été clos et signé par le maire et emporté par le commissaire enquêteur, le même jour.

L'ensemble des observations et/ou remarques du public figure dans la partie du dossier intitulée « Rapport d'enquête – Titre I ».

Avis

Dans les paragraphes suivants, l'avis du commissaire enquêteur est repris en italique

Avis sur la constitution du dossier

Le dossier d'enquête qui a été mis à la disposition du public comprenait :

- une notice explicative
- un état parcellaire
- un plan parcellaire
- la délibération du conseil municipal n°13/2025 du 05 février 2025
- la délibération du maire de Sainghin en Weppes n°049/2025 du 07 février 2025
- l'avis des domaines établi par la Direction des Finances, le 05 mars 2025
- le registre d'enquête publique (papier) destiné à recevoir les observations du public
- l'arrêté préfectoral autorisant la démolition par SIA Habitat de treize logements du 08 mars 2024
- l'arrêté communal n°2025-05 du 15 janvier 2025, accordant le permis de construire et de démolir pour l'extension de l'EHPAD de Sainghin en Weppes.

CE : le dossier est clair, structuré et sa lecture aisée. Afin de mieux comprendre le projet d'aliénation envisagé, les documents fournis lors de l'enquête publique, contiennent tous les éléments nécessaires à cette bonne compréhension du projet

Tous ces documents sont établis conformément au code des relations entre le public et l'administration. Ils deviendront opposables à toutes personnes publique ou privée, pour l'exécution du projet d'extension de l'EHPAD de Sainghin en Weppes.

Avis sur la publicité

La publicité a été faite par voie de presse : La Voix du Nord et Nord Eclair du 20 février 2025 et du 07 mars 2025. Les encarts publicitaires sont joints en « Annexe – Titre III ».

Par ailleurs la publicité a été effectuée sur le site internet de la ville, à l'adresse suivante : www.sainghin-en-weppes.fr.

L'avis d'enquête publique, dans sa forme réglementaire a été affiché à la mairie de la commune, n°126 place du général de Gaulle, et sur les lieux dudit projet d'aliénation.

CE : les publications de l'Avis d'Enquête publique, quinze jours avant le début de celle-ci et dans les huit (8) premiers jours de son déroulement dans deux (2) journaux ont bien été observées.

Le commissaire enquêteur a pu à l'occasion des permanences réalisées, vérifier la conformité de l'affichage des avis d'enquête publique.

Il considère que l'enquête a fait l'objet d'une publicité satisfaisante.

Avis sur le déroulement de l'enquête publique

- Le dossier a été tenu à la disposition du public à la mairie de Sainghin en Weppes, où chacun a pu en prendre connaissance aux heures et jours habituels d'ouverture
- Le commissaire enquêteur a paraphé le registre des observations et assuré les modalités de clôture, en accord avec le personnel de la mairie.
- Il s'est tenu à la disposition du public, à la mairie de Sainghin en Weppes, aux jours et heures ci-après :
 - Le jeudi 06 mars 2025, de 08h30 à 12h30,
 - Le jeudi 20 mars 2025, de 08h30 à 12h30.

. Au cours de cette enquête :

Il a reçu la visite, durant sa deuxième permanence du jeudi 20 mars 2025, d'une part :

- de Monsieur Didier DELEU demeurant au n°9 rue de la Fraternité à Sainghin en Weppes (voir rapport titre I),

D'autre-part :

- de Monsieur Didier DELEU demeurant au n°9 rue de la Fraternité à Sainghin en Weppes (voir rapport titre I),

- et de Monsieur Hector HOCQ demeurant au n°3 rue de la Fraternité à Sainghin en Weppes (voir rapport titre I),

Compte tenu que cette enquête publique ne concerne pas le relogement des habitations prévues à la démolition, dans le cadre du projet d'extension de l'EHPAD de Sainghin en Weppes, le courrier et les sept (7) pièces jointes de Monsieur DELEU, et le courrier de Monsieur Hector HOCQ ont été remis, ce jour, à la mairie de Sainghin en Weppes, pour suite à donner.

- il y a eu au total **une (1)** inscription sur le registre déposé en mairie de Sainghin en Weppes, et **zéro (0)** courriel adressé à la mairie de Sainghin en Weppes.

- aucun courrier n'a été déposé ou adressé à la mairie, hormis ceux de Monsieur Didier DELEU et de Monsieur Hector HOCQ (voir ci-avant).

L'enquête publique a été clôturée le jeudi 20 mars 2025.

La commune de Sainghin en Weppes a clos et signé le registre le jeudi 20 mars 2025 et le commissaire enquêteur l'a emporté, le même jour, aux fins de rédiger le rapport d'enquête publique et les avis et conclusions.

CE : il n'a remarqué aucune anomalie dans le déroulement de cette enquête et il considère qu'elle s'est déroulée d'une façon satisfaisante.

Il a reçu un excellent accueil de la part de Madame Margot DERMAUX directrice des services guichet unique et urbanisme-foncier, et du personnel de la mairie. Il a fait l'objet d'une réelle attention de leur part. On lui a toujours clairement répondu aux questions posées.

Le nombre de permanences et leur durée ont été bien été estimés, permettant à chaque fois de recevoir le public qui ne s'est malheureusement pas présenté en nombre (une seule visite).

Au terme de l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur précise qu'il n'a été constaté aucun manquement aux règles relatives :

- à l'information pleine et entière,*
- à l'affichage,*
- à la publicité,*
- à la mise à disposition en mairie du dossier et du registre au public,*
- à la mise à disposition sur le site internet de la mairie du dossier et du registre au public dématérialisés,*
- à l'obligation de permettre tout moyen d'expression légal,*

Aucun incident n'est à signaler.

Avis sur les observations du public

CE : la participation du public peut être considérée comme très faible (une seule intervention).

Comme il a été dit précédemment, il y a donc eu qu'une (1) inscription sur le registre du public, et zéro (0) courriel et/ou courrier adressé à la mairie de Sainghin en Weppes.

Conformément au code des relations du public avec l'administration, l'enquête publique a été conduite dans un but d'informer le public sur le projet d'aliénation des parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'unique observation sera portée à la connaissance de Monsieur le Maire de Sainghin en Weppes, et sur le fait que les riverains, concernés par ladite aliénation ne sont pas venus consulter le dossier d'enquête publique afin de connaître la nature détaillée du projet et les conditions de cession prévues à ladite aliénation contenue dans la procédure en cours.

Conclusions du Commissaire Enquêteur :

- Après avoir étudié les pièces du dossier d'enquête,
- Participé à une réunion, le 06 février 2025, de présentation du projet d'aliénation des parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p,
- Visité les lieux, et vérifié l'affichage avant ou après chacune de mes permanences
- Tenu deux (2) permanences, qui n'ont pas permis de recevoir le public et de recueillir ses observations écrites, et ni de courriel et/ou de courriers, sauf celles de Monsieur David CALONNE, représentant les parents d'élèves de l'école Yann ARTHUS-BERTRAND à Sainghin en Weppes,

Commune de Sainghin en Weppes
Projet d'aliénation des
Parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p

Le Commissaire enquêteur constate que :

- L'enquête n'a pas suscité l'intérêt de la part du public, ni même des riverains de ladite voirie, concernés par ce projet d'aliénation, hormis les problèmes de relogement, non concernés par la présente enquête publique,
- L'enquête a été organisée conformément à la réglementation en vigueur,
- Vu la réflexion sur le projet et ses conséquences,
- Vu la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et sur son déroulement :
 - Délais d'affichage,
 - Permanences,
 - Publicité,
 - Accueil du public.
- Vu l'unique inscription du public consignée au registre des observations,
- Vu l'absence de courriel et de courrier déposé ou adressé à la mairie ou sur son site internet,
- Vu que le domaine public fait l'objet d'une protection particulière rendue indispensable du fait de son affectation au public ou de l'exécution des services publics.
- Vu que ce domaine public doit être protégé non seulement des actions des tiers (dégradations, occupations sans titre...) mais aussi des actions de la personne publique (aliénation, y compris démembrement de la propriété).
- Vu qu'un bien du domaine public ne pourra pas être aliéné sans être préalablement désaffecté, et par voie de conséquence déclassé et « glissé » dans le domaine privé.
- Vu la délibération du conseil municipal de Sainghin en Weppes n°13/2025 du 05 février 2025, concernant la désaffectation de la partie de voirie, objet des présentes,
- Vu l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique de Monsieur le maire de Sainghin en Weppes n°049/2025 du 07 février 2025,
- Vu l'arrêté préfectoral du département du Nord autorisant la démolition par la société SIA Habitat de treize logements du 08 mars 2024,
- Vu l'arrêté de la commune de Sainghin en Weppes n°2025-05 du 15 janvier 2025, accordant le permis de construire et de démolir pour l'extension de l'EHPAD de Sainghin en Weppes,
- Vu que le tronçon de voirie, de parking et d'espace vert ne sera plus affecté à l'usage de la circulation du public du fait du projet d'extension de l'EHPAD de Sainghin en Weppes (voir rapport enquête public titre I)
- Vu qu'un bien du domaine privé de la commune peut être vendu, mais que des exceptions existent concernant les voiries et les chemins ruraux relevant du domaine privé de la commune, affecté à l'usage du public,
- Compte tenu que les parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p (rues de la Liberté et de la Fraternité pour parties) étaient affectées à un usage public, il en résulte donc dans ce cas, que sa désaffectation est nécessaire avant toute aliénation,
- Cette désaffectation à un usage public est intervenue par délibération du conseil municipal de la commune de Sainghin en Weppes n°13/2025 du 05 février 2025,
- Considérant que l'abandon de ces parcelles sus visées à leur utilisation à usage de voie publique s'inscrit dans le cadre d'un intérêt général de fusion de l'EHPAD dit « de la Résidence de la Vigne » à Sainghin en Weppes, et de l'EHPAD dit « de la Résidence la Résidence Amitiés d'Automne » à Herlies, intervenue le 1^{er} janvier 2025, et devenus EHPAD « VILL'AGE des Weppes », qui permettra de doubler la capacité d'hébergement (121 lits) et l'accueil de l'ensemble des effectifs et des services associés aux deux (2) entités existantes (voir paragraphe : « intérêt général du projet dans le rapport d'enquête publique » titre I).

Compte tenu que ce projet nécessitera une extension de l'emprise foncière actuelle de l'EHPAD de Sainghin en Weppes pour permettre la construction des nouveaux bâtiments envisagés,

Qu'à ce titre, pour rappel, qu'un permis de construire et de démolir a été accordé par la commune de Sainghin en Weppes à l'EHPAD dit « de la Résidence de la Vigne », le 15 janvier 2025 sous le n°2025-05, pour réaliser ces travaux,

Compte tenu que le conseil municipal de la commune de Sainghin en Weppes, par délibération n°13 du 05 février 2025, a constaté la désaffectation de cette portion de voirie publique, pour rappel,

Compte tenu qu'une analyse bilancielle n'a pas pu être établie, du fait de la présence que d'une seule contribution du public,

Par conséquent, les parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p (rues de la Liberté et de la Fraternité pour parties) ne satisferont plus à l'intérêt général : « à usage de voirie publique » du fait de la fusion des EHPAD de Sainghin en Weppes et d'Herlies.

Et considérant que :

- Cette portion de voirie, ayant donc cessé d'être affecté à l'usage du public, par conséquent, la commune de Sainghin en Weppes est en droit de procéder à son aliénation.
- Il en résulte donc, que rien ne s'oppose dès lors, à céder les parcelles en cause, en application de l'article L161-10 du Code Rural et autres.

A ce titre, l'assise foncière concernée par cette aliénation a fait l'objet d'une évaluation par la Direction Générale des Finances en mars 2025, dont le montant exact sera à déterminer par arpentage, en fonction des différentes surfaces qui seront acquises par l'EHPAD de Sainghin en Weppes.

Le principe de cession des biens d'une personne publique est qu'au nom de l'égalité devant les charges publiques, les personnes publiques ont l'interdiction d'aliéner leurs biens à titre gratuit ou de consentir des libéralités à des personnes poursuivant un intérêt privé pour un prix inférieur à sa valeur.

Même si le Conseil d'Etat admet la légalité de cession de biens communaux à un prix inférieur au marché, il faut dans ce cas qu'il y ait la présence d'un intérêt général lors de la transaction.

En fonction de l'ensemble des éléments précités,

*Le Commissaire enquêteur émet un : **Avis Favorable***

Pour ce projet d'aliénation des parcelles AC n°220, 216p, 248p et 259p, (rue de la Liberté et rue de la Fraternité pour parties) tel qu'il est, aujourd'hui, présenté par la pétitionnaire, sur la base de l'évaluation réalisée par la Direction Générale des Finances Publiques, en mars 2025, et portant sur les points développés dans le dossier soumis à enquête publique, exposés dans le rapport et rappelés ci-dessus dans les conclusions.

Cet avis favorable n'est assorti d'aucune réserve :

Conclusions et avis établis

A Wicres le 25 mars 2025

Le Commissaire Enquêteur



Dominique Boidin
Commissaire-Enquêteur

Dominique BOIDIN