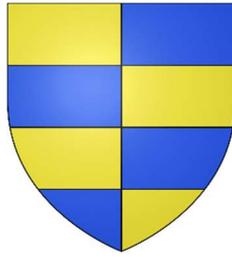


**PREFECTURE DU NORD**



**Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet  
d'aménagement de l'îlot des roses à Ennevelin**



Du 15 mai au 14 juin 2025  
Enquête n° E25000008/59

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Fait à Loos le 13 juillet 2025

**Jean François Auran**  
Commissaire-enquêteur  
Courriel : jfauran@yahoo.fr

**Pétitionnaire :**  
Préfecture du Nord

**Diffusion 4 exemplaires :**  
Préfecture du Nord, mairie d'Ennevelin, EPF hauts-de -France, Tribunal administratif de Lille

**Copie : 1 exemplaire**  
Commissaire-enquêteur

## Table des matières

1. Le cadre juridique.....	3
2. Rappel des objectifs du pétitionnaire .....	3
3. Les éléments essentiels du dossier .....	4
4. Le déroulement de l'enquête.....	5
Période, lieu, dates et horaires .....	5
Publicité.....	5
5. L'apport des contributions du public .....	6
6. Analyse bilancielle .....	7
Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?.....	7
Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?.....	8
Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ? .....	8
La prise en compte de l'environnement.....	8
7. Déductions .....	8
Les points forts identifiés .....	9
Les faiblesses identifiées .....	9
8. Conclusions .....	9

## 1. Le cadre juridique

La déclaration d'utilité publique (DUP) permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriants. Elle est obtenue à l'issue d'une enquête publique. L'autorité organisatrice de cette enquête publique est la Préfecture du Nord. Le commissaire enquêteur présente dans cette présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Depuis une loi du 8 mars 1810, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique présente pour principale caractéristique d'être scindée en deux phases, l'une administrative, au cours de laquelle est déclarée l'utilité publique de l'opération et la cessibilité des biens, l'autre judiciaire qui donne lieu, à défaut d'accord amiable, au transfert de propriété et à l'indemnisation des personnes évincées.

L'article 545 du code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ». L'article L1 du code de l'expropriation précise que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constaté à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité »

## 2. Rappel des objectifs du pétitionnaire

- Reconquérir le cœur d'îlot en centre-ville. L'îlot des Roses se situe à proximité de nombreux équipements comme la Mairie, l'école, des commerces et restauration, pharmacie, cabinet de kinésithérapie.
- Cette opération en centre bourg permettra de répondre aux exigences de la loi climat et résilience, mais également de lutter contre l'étalement urbain linéaire présent sur la commune.
- Le site de projet fait également état d'un zonage dédié au site en renouvellement urbain ainsi que d'emplacements réservés dédiés au projet notamment l'emplacement réservé pour la voie de desserte.
- Le PLU d'Ennevelin identifie l'îlot des Roses, situé au cœur du tissu urbain, comme une dent creuse à potentialité forte. Cette dent creuse s'inscrit au cœur du centre-bourg d'Ennevelin, à proximité immédiate des équipements publics (médiathèque, école, mairie...), des services et des commerces de proximité (pharmacie, maison médicale, restauration, tabac...).
- Son urbanisation permettra de s'inscrire pleinement dans une logique de préservation du foncier agricole et naturel et donc de répondre aux exigences de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui impose la réduction de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels.

- Le projet permettra également de répondre à certaines orientations identifiées dans le PADD d'Ennevelin.

### 3. Les éléments essentiels du dossier

Le dossier d'enquête comprenait :

- La notice explicative

La notice explicative du projet au sens du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, doit permettre de justifier de l'utilité publique du projet et comprend notamment un rappel du cadre juridique de la procédure et de l'opération. Elle rappelle également l'objet de l'opération ainsi que les raisons pour lesquelles le projet a été retenu.

- Le plan de situation

Un plan de situation est un document graphique aérien représentant la situation du terrain, bâti ou non bâti, dans son environnement. Il est destiné à permettre aux personnes, régissant l'organisation du territoire essentiellement, de visualiser une parcelle de terrain ou un bâtiment au sein d'une commune. –

- Le plan périmétral

Il liste les parcelles concernées sur un document graphique.

- Le plan général des travaux

Il permet d'avoir une idée exacte des travaux envisagés et de visualiser l'emprise du projet. Le périmètre de la DUP ne doit porter que sur la surface strictement nécessaire à la réalisation du projet. Il n'est pas très détaillé et ne donne pas trop de détails techniques (voirie, aménagement des espaces verts, réseaux).

- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le document présente ces données avec le même plan.

- L'estimation sommaire et globale des dépenses

Le montant global du projet s'élève à 5 264 686 € dont 529 591 € pour la maîtrise foncière. Ce budget n'appelle pas de commentaire.

- Les délibérations et les annexes

Il s'agit en majorité des documents qui installent l'EPF des hauts de France, la nomination de sa directrice. Figurent dans cette partie, la délibération du conseil municipal liant Ennevelin à l'EPF, ainsi que le texte de la convention opérationnelle pour le projet d'ilot des Roses. On trouve enfin la délibération du conseil municipal qui lance la procédure de DUP de l'ilot des Roses.

Le document vise à démontrer le caractère d'utilité publique du projet présenté. Le dossier était clair et facile d'exploitation, permettant d'appréhender correctement le projet. Celui-ci ne rentre pas dans un niveau de détail suffisant sur certaines thématiques.

## 4. Le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été désigné par la décision n° E25000008/59 de monsieur le président du Tribunal Administratif de Lille en date du 4 février 2025. Le commissaire enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête : détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, publicité. Il a coté et paraphé le registre d'enquête et vérifié chaque pièce composant le dossier avant la première permanence.

### Période, lieu, dates et horaires

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans une salle de la médiathèque d'Ennevelin aux jours et heures ci-après :

- Le jeudi 15 mai 2025 de 14h00 à 16h00 ;
- Le vendredi 23 mai 2025 de 14h00 à 17 h00 ;
- Le lundi 2 juin 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- Le samedi 14 juin 2025 de 09h00 à 12h00.
- 

### Publicité

La publicité de l'enquête publique a été mise en œuvre par affichage légal à la mairie d'Ennevelin et dans les locaux de l'EPF. L'avis de mise à l'enquête publique a été publié dans la Voix du Nord et Nord Éclair qui figurent sur la liste pour la publication des annonces légales du Nord. Il est à noter que les deux publications ont été effectuées dans les délais prescrits.

1ère parution :

- La Voix du Nord du 28/04/2025 ;
- La Nord Éclair du 28/04/2025.

2ème parution

- La Voix du Nord du 17/05/2025 ;
- Nord Éclair du 17/05/2025.

La mairie d'Ennevelin et l'EPF ont procédé à l'affichage réglementaire et établi les certificats d'affichage.

### Composition du dossier

Le dossier d'enquête, au format papier, a été mis à la disposition du public en mairie. Chacun a pu le consulter aux jours et heures d'ouverture de celle-ci. La composition du dossier d'enquête publique a déjà été évoquée.

### Participation du public

Le public a été au rendez-vous de l'enquête publique. Il y a eu 22 visites dont 20 durant les permanences, et deux directement en mairie. Plusieurs personnes sont venues se renseigner et échanger sans laisser de commentaire. Le commissaire enquêteur a reçu 15 courriels durant l'enquête, sur l'adresse dédiée. Un courriel, arrivé le samedi 14 juin soir, n'a pas été pris en compte. Une lettre recommandée et un courrier ont été remis au commissaire enquêteur par la mairie. Deux contributions avaient été imprimées et

collées dans le registre, en dehors des horaires de permanence. Cela représente au total 38 contributions.

## Clôture de l'enquête

Le 14 juin 2025, à l'issue de sa permanence à la médiathèque d'Ennevelin, le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête et l'enquête publique. Le dossier et le registre ont donc été pendant 31 jours à la disposition du public. Il convient de noter que le dossier soumis à l'enquête public était compréhensible par tous et conforme à la législation en vigueur. Le commissaire a informé régulièrement la mairie du déroulement de l'enquête publique. Le 18 juin 2025, le CE a adressé le procès-verbal de synthèse des informations à la mairie de Ennevelin. Le lendemain, monsieur Dupont a renvoyé la réponse de la commune. Une copie de ce document est annexée au rapport.

## 5. L'apport des contributions du public

Les propriétaires des parcelles sont les principaux contributeurs au registre d'enquête. Leurs textes indiquent qu'ils ne souhaitent pas vendre leurs terrains et s'opposent au projet. Ils rappellent que le fait qu'un projet d'ensemble devait voir le jour a empêché le développement de leurs propres projets.

Le commissaire estime que le narratif de M. Deroubaix présente un intérêt dans la mesure où il indique que l'on ne l'a pas laissé valoriser les terrains qu'il possédait de longue date et ceux acquis par la suite.

Le public qui s'est exprimé a mis en exergue le souhait de continuer à vivre dans un village préservée. Le voisinage est inquiet des constructions futures et met en avant notamment la gêne occasionnée par de nouveaux vis-à-vis. Certains évoquent la création de logements sociaux et les nuisances « supposées » que cela pourrait générer.

Le commissaire estime que ces arguments bien que compréhensibles pour certains, ne sont pas de nature à délégitimer le projet de la commune.

La préservation de l'environnement est évoquée par de nombreuses personnes avec les risques sur différentes espèces d'oiseaux et d'insectes qui ont leur habitat dans la zone ou dans le hangar.

Sur ce point, le projet présente certaines garanties sur la création d'espaces verts. Il pourrait être envisagé la mise en place de haies à certains emplacements de manière à recréer un habitat notamment les moineaux et les papillons.

Plusieurs personnes soulignent le déséquilibre entre l'intérêt public limité et la majorité du projet. Les 12 logements en béguinage, évoqués, sont minoritaires par rapport aux 31 logements qui seront bâtis. Plusieurs citoyens sont favorables à la construction du béguinage mais ils sont nombreux à rejeter l'immeuble de logement collectifs.

Le ratio 12 logement pour personnes âgées sur 31 logements ne milite pas en faveur du projet. Le commissaire enquêteur constate néanmoins que le bégainage se situe sur des parcelles déjà acquises par l'EPF.

## 6. Analyse bilancielle

Cette analyse est construite à partir des données contenues dans le dossier, de celle du mémoire en réponse du pétitionnaire (à la suite du questionnement du commissaire enquêteur) et les avis provenant du public et des propriétaires des parcelles concernées.

L'avis qui doit être rendu dans le cadre de cette procédure de DUP nécessite qu'il soit répondu à cinq questions qui se posent de façon classique en matière d'expropriation, à savoir :

- L'intérêt général ;
- La nécessité de l'opération ;
- L'impact environnemental ;
- La prise en compte de solutions alternatives.
- Le bilan coûts-avantages.

### Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

L'intérêt général se distingue de l'intérêt individuel, ou même de la somme de ces intérêts individuels, et les dépasse en s'imposant à eux au nom du bien commun. La valorisation du centre bourg de l'ilot des Roses, en créant des logements destinés aux personnes âgées pourra améliorer le bien-être des habitants de la commune mais il se heurte au fait que la commune ne dispose pas de la jouissance de l'ensemble des terrains nécessaires. Dans l'état actuel des données démographiques, le commissaire constate que la construction de logements pour les personnes âgées n'a pas un caractère impérieux ni ne répond à un besoin critique. Le ratio 12/31 ne milite pas en faveur du projet, Le dossier ne donne pas d'éléments tangibles qui indiqueraient un besoin urgent de logements pour personnes âgées. Il n'y a pas de caractère d'urgence avéré.

Le commissaire enquêteur estime que le projet n'est pas impérieux au regard des données démographique qui pourrait justifier l'expropriation. Le projet présenté ne recouvre pas un caractère d'intérêt général réel et précis.

Comme il est indiqué dans la délibération concernant l'ilot des roses, du 12 mars 2024, il s'agit de « réaliser une opération d'ensemble avec une intégration paysagère et urbanistique qui réponde au souhait de la commune tout en assurant un équilibre financier permettant d'éviter au maximum un financement de la collectivité ».

Le commissaire enquêteur retient de cet extrait de la délibération que l'orientation économique constitue la priorité du projet communal et que celui-ci a pour objectif de limiter la mobilisation des fonds publics. Bien que cette démarche présente des aspects positifs, elle implique également que les parcelles acquises par voie d'expropriation participeront de manière majeure au financement global du projet.

### Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

Dans l'état actuel de la description du projet, les expropriation semblent nécessaires pour atteindre les objectifs fixés. Il existe néanmoins des solutions alternatives qui ne sont pas formellement présentées dans le dossier. Toutefois l'exposé des travaux antérieurs dans la notice explicative et Les différentes études menées permettent de distinguer qu'il existe des options alternatives pour le béguinage, seul élément qui peut servir l'intérêt général de ce projet.

Le commissaire estime qu'il est possible de réaliser le béguinage sur les terrains déjà propriétés de l'EPF, même si la création d'une voie d'accès routière constitue une difficulté importante sans une des parcelles de M. Deroubaix.

### Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

La détermination des coûts présente une certaine complexité. L'acquisition par la famille Deroubaix des parcelles B477 et B478 suggère un projet immobilier envisagé sur une zone étendue. Toutefois, ce projet n'a pas abouti en raison de l'existence d'un projet municipal en cours depuis 2005. Cette situation n'a pas permis à M. Deroubaix de développer ses terrains comme initialement prévu. La construction des logements pour personnes âgées ne constitue pas un argument suffisant car comme cela a été évoqué précédemment, le nombre de logements est inférieur à 40% des nouvelles constructions.

L'analyse coûts-avantages apparaît défavorable. Le coût associé à la réalisation de ces 12 logements est jugé disproportionné par rapport aux inconvénients occasionnés pour le propriétaire actuel des terrains.

### La prise en compte de l'environnement

Le projet présentée par la commune ne porte pas atteinte à la préservation de l'environnement. Il y a un volet paysager qui semble permettre le maintien de bosquets et de haies nécessaires aux oiseaux et insectes. Le maintien des jardins familiaux voire leur agrandissement, contribue à l'acceptabilité du projet.

Le commissaire enquêteur estime que le projet présenté ne porte pas atteinte à la préservation de l'environnement

## 7. Dédutions

Dans cette partie, Le commissaire enquêteur doit apprécier les avantages et inconvénients de l'opération et indiquer les raisons qui déterminent le sens de son propre

avis. Il s'appuie sur les déductions issues de l'analyse bilancielle et de l'analyse des contributions du public.

### Les points forts identifiés

- Le projet présenté à l'enquête publique paraît justifié par la nécessité pour la commune de permettre son développement, en accord avec son document d'urbanisme et le SCoT, et également de renforcer l'attractivité de son centre-ville en le requalifiant.
- Le projet vient compléter de façon cohérente l'aménagement du centre du bourg. L'état actuel de cette zone semble inachevé en raison de la présence de terrains en friche malgré la présence d'un hangar et de quelques jardins.
- Il augmente les capacités d'accueil des personnes âgées de la commune qui trouveraient des logements plus adaptés.
- Il permet de maîtriser la consommation de terres agricoles en utilisant une des dents creuses les plus importantes de la commune.
- Enfin les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête.

### Les faiblesses identifiées

- Le dossier présenté à l'appui de la déclaration d'utilité publique (DUP) apparaît relativement succinct et ne fournit pas de données objectives permettant d'établir l'intérêt général du projet, ni sa réelle utilité publique.
- Le projet suscite des réserves et des oppositions de la part d'une majorité de participants à l'enquête publique, qui expriment notamment des préoccupations relatives à la perte du caractère rural du village consécutive à la construction d'un immeuble d'habitations collectives.
- La commune semble tenir compte de l'arrivée potentielle de nouveaux résidents ; toutefois, une densification notable du centre-ville est à prévoir, susceptible d'entraîner une augmentation du trafic routier.

## 8. Conclusions

### **Concernant le déroulement de l'enquête publique :**

- Le déroulement de l'enquête a été conforme aux dispositions de l'arrêté de M. le préfet du Nord du 3 avril 2025.
- La mairie d'Ennevelin siège de l'enquête publique, a été dépositaire d'un dossier complet pour mise à disposition du public. Un dossier numérique identique, facilement accessible et utilisable, a été également mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat et de la mairie d'Ennevelin.
- Les permanences ont été tenues conformément aux dispositions fixées par l'arrêté de M. le préfet du Nord.
- Le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête et formuler ses observations dans de bonnes conditions matérielles :
- Le registre d'enquête papier a été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, aux dates et heures d'ouverture de la mairie d'Ennevelin, ainsi qu'au cours des permanences du commissaire enquêteur.

- Toutes les personnes le souhaitant ont été reçues par le commissaire enquêteur et ont disposé de suffisamment de temps pour formuler leurs observations écrites et orales.
- Les permanences se sont déroulées dans un climat calme, avec des échanges courtois entre les visiteurs et le commissaire enquêteur.
- Aucun autre incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête n'est à signaler.
- Toutes les observations recueillies lors de l'enquête ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage par procès-verbal de synthèse.
- La commune d'Ennevelin a apporté, dans son mémoire en réponse au procès-verbal, des réponses précises aux questions posées.

**Concernant le dossier du projet soumis à enquête publique :**

- Le dossier d'enquête contient les pièces requises par la réglementation en vigueur.
- Le contenu du dossier d'enquête était compréhensible, clairement organisé, rédigé et illustré ;
- Les visiteurs ont eu la possibilité, le temps de l'enquête, d'interroger le commissaire enquêteur, ou, par l'entremise de ce dernier, le pétitionnaire.
- Le projet ne présente pas d'incompatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur ;

**Sur le fond du dossier soumis à enquête publique :**

- Malgré les aspects positifs développés dans le projet de la mairie, la maîtrise du foncier par la collectivité est trop limitée.
- La justification du caractère d'utilité publique est trop faible et le ratio logement du bégainage par rapport au nombre total d'habitation est défavorable.
- Le bilan coûts/avantages est excessif au regard de l'intérêt que présente l'opération
- Tout ce qui a été dit précédemment me conduit à considérer que le projet ne peut pas être déclaré d'utilité publique.

En conclusion, l'utilité publique du projet ne ressort pas du dossier. Les atteintes à la propriété privée, sont excessives eu égard à l'intérêt que présente l'opération.

---

Sur la base des motivations exposées au paragraphe précédent, **j'émet un avis défavorable à la demande de déclaration d'utilité publique.** Le commissaire enquêteur est conscient de l'impact potentiel de sa décision sur la réalisation du projet. En plus de cet avis, je propose une recommandation, sans valeur contraignante.

- Concevoir avec M. Deroubaix, un co-développement de l'ilot des Roses en prenant en compte ses projets.