

\_\_\_\_\_

Date de Convocation

30/09/2025

Date d’Affichage

01/10/2025

\_\_\_\_\_

**NOMBRE DE  
CONSEILLERS**

En exercice 17

Présents 12

Votants 15

\_\_\_\_\_

**OBJET :**

**Avis motivé du conseil  
municipal sur les  
conclusions du  
commissaire enquêteur  
concernant la  
déclaration d'utilité  
publique du projet de  
l'ilot des roses**

L’an deux mille vingt-cinq, le sept octobre à 19h00  
Le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni dans la  
Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michel  
DUPONT

Etaient présents : Michel DUPONT, Hélène FOUACHE, Xavier  
GIRARD, Pierre WAUQUIER, Eric LAUWAGIE, Valérie  
DEVENDEVILLE, Jean-Michel HAVEZ, Olivier TYTGAT, Emilie  
VANDERBAUWEDE, Emmanuelle AUMARD, Anne DAMIE,  
Aurore PENNORS

Absent ayant donné procuration : Olivier DUBREUCQ, Anne  
SEILLE, Gilles RONSE

Absents excusés : Philippe LAQUAY-PINSET, Amandine TEYS  
Secrétaire de séance : Aurore PENNORS

\_\_\_\_\_

Conformément à l'article R.112-21 du code de l'expropriation  
une copie du rapport et des conclusions du commissaire  
enquêteur Monsieur Jean-François AURAN, désigné par le  
tribunal administratif en date du 4 février 2025, a été  
adressée par la préfecture à la mairie le 12 août 2025. Ces  
derniers sont tenus à la disposition du public pendant une  
durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable à la  
DUP du projet soumis à l'enquête publique.

En conséquence, en application de l'article R112-23 du code  
de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le conseil  
municipal est appelé à émettre un avis par délibération  
motivée. Sans délibération dans un délai de trois mois, le  
conseil municipal sera regardé comme ayant renoncé à  
l'opération.

Par la présente délibération, le conseil municipal d'Ennevelin  
souhaite réitérer sa demande de déclaration d'utilité publique  
de ce projet d'aménagement auprès de Monsieur le Préfet du  
Nord, et apporte à cet effet les motivations suivantes :

**Considérant l'utilité publique du projet**, celle-ci semble  
être contestée par Monsieur le Commissaire Enquêteur qui  
« estime que le projet n'est pas impérieux au regard des  
données démographiques qui pourraient justifier  
l'expropriation. Le projet présenté ne recouvre pas un intérêt  
général et précis ». Sur ce point, il semble nécessaire de  
rappeler les données explicitées au sein du dossier. Les études  
menées ont ainsi mis en évidence que la population des 0-14  
ans a diminué de 8% entre 2013 et 2019 mais que  
parallèlement la population des 60 ans et plus a augmenté de  
13% sur la même période. Le projet d'aménagement prévoit  
la création de 31 logements dont une partie réservée aux  
séniors (béguinage ainsi que plusieurs possibilités au sein du  
logement collectif). L'Ilot des Roses est donc en cohérence  
avec l'augmentation de la population d'Ennevelin mais  
également avec sa tendance au vieillissement.

Par ailleurs, le vieillissement de la population mais aussi le desserrement des ménages provoquent de plus importants besoins en logements avec des typologies différentes. Le projet d'aménagement de l'Ilot des Roses permettra d'avoir une offre de logements de typologies différentes (béguinage, T2/T3...) de celle actuelle, plus adaptées aux évolutions sociétales d'Ennevelin.

En ce qui concerne les conditions de ressources, le salaire net horaire moyen en 2020 pour la commune d'Ennevelin était de 19,50 euros. Ce salaire moyen est nettement supérieur à ceux de la Communauté de Commune Pévèle-Carembault (18,10 €) et la région Hauts-de-France (14,90 €). Les conditions de ressources ne permettent pas à la population d'Ennevelin d'accéder aux logements sociaux. Ainsi, les logements du béguinage actuel sont la majorité du temps attribué à des personnes extérieures à la commune. C'est pour cette raison que l'ensemble du projet se fera en accession ou en location privée.

Enfin, les résidences principales de la commune sont en majorité des maisons de 5 pièces ou plus. Il y a une carence en petits logements que le projet va en partie combler. Le parc de logements d'Ennevelin est par ailleurs assez ancien et composé majoritairement de grandes maisons. La création du projet d'aménagement permettra d'offrir des typologies plus petites afin de renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages mais surtout pour faire face au phénomène de vieillissement et de décohérence de la population.

De manière indirecte, la création d'un béguinage permettra la libération également de logements de grandes superficies idéales pour accueillir de nouvelles familles.

L'ensemble de ces données démographiques, présentes dans le dossier, nous semblent à elles seules démontrer pleinement l'utilité publique du projet. Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur n'a probablement pas reçu les résidents d'Ennevelin qui se disent impatients de voir ce projet émerger. Sinon, ces personnes, âgées mais aux ressources trop importantes pour bénéficier d'un logement plus petit au sein de l'actuel béguinage, auraient pu remonter leur souhait, depuis des années déjà, de quitter un domicile trop grand, avec un jardin qu'elles ne parviennent plus à entretenir, afin de pouvoir passer leur retraite dans des maisons de plein pied au sein d'un béguinage « privé ». Ces souhaits émis par notre population, nous les connaissons et nous avons à cœur d'y répondre. Car bien vivre à Ennevelin, c'est aussi pouvoir bien vieillir.

**Concernant le choix du site**, il est à noter que celui-ci fait l'objet depuis près de 20 ans d'une zone de projet et plus récemment d'un emplacement réservé au document d'urbanisme. Le PLU d'Ennevelin identifie l'Ilot 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, boulangerie, 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, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031.

L'environnement du site sera par ailleurs travaillé de manière à conserver au maximum son potentiel naturel en cœur de bourg, avec l'extension notamment des jardins familiaux, mais aussi en pérennisant le tracé des voyettes piétonnes qui le traversent, favorisant les déplacements doux au centre du village.

**Concernant le ratio entre logements destinés aux personnes âgées et autres types de biens, ainsi que l'équilibre budgétaire du projet** : Monsieur le commissaire enquêteur semble mettre en évidence un déséquilibre entre les typologies de logements envisagées, ne plaidant pas en faveur d'un projet axé sur la population âgée d'Ennevelin. Sur ce point nous nous devons de rappeler que notre dossier est étayé notamment par une étude de capacité, qui a compris un bilan financier du projet, nécessaire afin de s'assurer qu'il sera portable par un aménageur. Cette étude de capacité a démontré la nécessité d'équilibrer les dépenses par la création de logements susceptibles d'être financièrement plus avantageux pour l'aménageur, en particulier des logements en collectifs et des parcelles libres de constructeur. A noter que les logements collectifs comme les parcelles libres de

constructeur, mais avec des terrains bien plus petits que ceux que nous retrouvons par ailleurs sur Ennevelin, seront également accessibles aux personnes âgées.

Monsieur le Commissaire enquêteur indique par ailleurs retenir de nos délibérations que « l'orientation économique constitue la priorité du projet communal et que celui-ci a pour objectif de limiter la mobilisation des fonds publics ». Sur ce point il est évident que notre recherche en tant que collectivité locale est de maîtriser les coûts qui seront supportés par l'argent public. Ces coûts, nous les avons d'autant plus maîtrisés que nous avons fait assurer le portage foncier par l'EPF. Ces coûts seront par ailleurs supportés, en cas de réalisation du projet, en majeure partie par un aménageur. Par conséquent, nous affirmons que la première priorité du conseil municipal dans ce projet n'était pas financière. Notre priorité est de répondre à un besoin de notre population, en urbanisant une friche de centre-bourg, en dent creuse, sans extension urbaine, et en réalisant un quartier socialement, urbanistiquement et écologiquement durable.

**Concernant la nécessité de demander la déclaration d'utilité publique et d'utiliser la procédure d'expropriation pour la réalisation de ce projet :**

Le recours à la procédure d'expropriation a été retenu pour la commune au regard des négociations menées avec l'appui de l'EPF, conformément à la convention opérationnelle qui les lie, et qui sont à ce jour sans réponse favorable par les propriétaires. Il s'agit de la conclusion de vingt ans de négociations qui n'ont jamais abouti. Depuis 2006, à de nombreuses reprises, il a été d'abord proposé de réaliser de manière parallèle l'aménagement des terrains maîtrisés par la commune d'une part et ceux dont Monsieur Deroubaix était propriétaire d'autre part. Celui-ci a été invité à plusieurs réunions de concertation, et ne s'y est pas toujours présenté. Il lui a même été proposé qu'un aménageur porte la voirie et qu'il soit libre d'aménager ses terrains, ce qu'il a refusé. La commune n'aurait pas pu établir meilleure concertation avec Monsieur Deroubaix, qui a systématiquement refusé l'ensemble des propositions qui lui ont été faites.

Malheureusement, à l'issue de 20 ans d'études sur ce dossier, au cours desquelles nous avons écarté toutes les autres possibilités d'accès, il s'avère que techniquement, cadastralement, budgétairement, la seule solution viable permettant la réalisation de ce béguinage dans une opération supportable par un aménageur ne peut qu'inclure l'ensemble du périmètre demandé dans le cadre de la DUP.

Sur l'analyse du commissaire enquêteur qui avance que Monsieur Deroubaix, du fait de notre projet, n'aurait pas pu réaliser un projet immobilier escompté, et que par conséquent « le coût associé à la réalisation de ces 12 logements [de béguinage] est jugé disproportionné par rapport aux inconvénients occasionnés pour le propriétaire actuel des terrains » : rappelons que depuis 2006 la zone est classée en 1AU et couverte par une OAP obligeant à la réalisation d'une opération d'ensemble. Monsieur Deroubaix a donc procédé à ses acquisitions foncières en toute connaissance de cause. Il a pris un risque financier qui ne peut être imputé à la collectivité. Par ailleurs, les négociations et propositions de la commune à Monsieur Deroubaix afin de réaliser nos projets parallèlement ont été systématiquement refusés : Monsieur Deroubaix est donc seul responsable de l'inertie de l'avancement du développement de cette zone à urbaniser. Rappelons en outre que dans le cas de cette procédure de DUP et donc d'expropriation, l'objectif sera évidemment d'indemniser Monsieur Deroubaix au juste prix de ses terrains.

**Concernant le devenir de cette zone,** nous avons sur ce point alerté Monsieur Deroubaix quant à la loi ZAN. A l'horizon du PLUi actuellement en construction, et au regard du compte foncier qui sera à répartir entre les communes de l'intercommunalité, il est hautement probable que cette zone, si elle n'a pas connu de démarrage de projet d'ici là, ne retombe en zone naturelle. Autant la commune, qui devra racheter les terrains acquis par l'EPF, que Monsieur Deroubaix, qui ne pourra plus valoriser son foncier, seront donc perdant financièrement si le projet de l'ilot des roses ne pouvait donc voir le jour.

**En conclusion,** nous estimons que le commissaire enquêteur a méconnu le contenu de notre dossier et la compilation des études et échanges menés depuis de nombreuses années. Par son rapport et ses conclusions, il défend l'intérêt particulier au détriment de l'intérêt général et collectif et par ce biais parvient à la conclusion que « l'utilité publique du projet ne ressort pas du dossier. Les atteintes à la propriété privée sont excessives eut égard à l'intérêt que présente l'opération ».

Par l'exposé ci-avant, le conseil municipal réfute cette conclusion et affirme en premier lieu que l'intérêt de cette opération est avéré et répond à une demande de la population ennevelinoise, et en second lieu que la propriété privée a été respectée de bout en bout dans ce dossier, que tous les éléments de négociation préalables ont été mis en œuvre et que la procédure d'expropriation est malheureusement l'extrémité à laquelle nous sommes parvenus suite à l'échec de nos démarches précédentes. La non prise de décision dans le sens d'une DUP risque de mettre fin à tout projet d'urbanisation sur ces parcelles et conduira à des conséquences urbanistiques bien sûr, mais surtout financières, tant pour le propriétaire concerné que pour la collectivité.

A ce titre, le conseil municipal, à l'unanimité, maintient donc sa position et demande à Monsieur le Préfet de ne pas suivre l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur et nous sollicitons de sa part la prise d'une déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'ilot des roses.

Fait et délibéré à Ennevelin, le 7 octobre 2025

Le Maire, Michel DUPONT



Secrétaire de séance  
Aurore PENNORS