



DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

(Art. R112-4 du Code de l'Expropriation)

DÉPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »

SOMMAIRE

- Cadre réglementaire et administratif de l'enquête
- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan périmétral
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Estimation sommaire et globale des dépenses
- Délibérations et annexes



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**Cadre réglementaire et administratif
de l'enquête**

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »



Les textes qui régissent l'enquête

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- L'article L.1, les articles L110-1, l'article L112-1, les articles R111-1 à R 111-8 et R112-1 à R112-24 : Déclaration d'utilité publique

La façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative :

Par délibération de son Conseil Municipal du 12 mars 2024, la Commune d'Ennevelin décide de solliciter de Monsieur Le Préfet du Nord :

- l'ouverture de l'enquête d'utilité publique ;
- la désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur ;
- l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération projetée au profit de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à l'issue de l'enquête.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif désigne un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête et précise l'objet, la durée et les conditions dans lesquelles le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre.

L'enquête publique se déroule.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédige un rapport qu'il remet à Monsieur Le Préfet.

Monsieur Le Préfet pourra alors déclarer d'utilité publique l'opération.



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Notice explicative

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »

1. PREAMBULE

- **OBJET DE LA DEMANDE**

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne une opération de renouvellement urbain en vue de densifier le cœur de bourg de la commune d'Ennevelin.

Aux portes de la Pévèle, le village d'Ennevelin se caractérise par l'omniprésence de l'eau, la richesse de son patrimoine architectural identitaire du territoire et la vitalité des activités agricoles, économiques et commerciales.

Pour pallier la perte de croissance démographique et augmenter l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux jeunes ménages, la commune souhaite maîtriser le dernier ensemble foncier situé en cœur d'ilot à proximité immédiate des commodités du centre-bourg. Le site se compose de jardins, de pâtures et d'une habitation. Maillé du nord au sud de venelles, il est facilement accessible par les piétons.

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation inscrite au PLU, la municipalité envisage la construction de logements adaptés pour personnes âgées type béguinage et de logements en primo accession.

Le présent dossier a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement de l'Ilot de Roses sur la commune d'Ennevelin.

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 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.

Le site fait d'ailleurs l'objet depuis au moins 20 ans d'une zone de projet et plus récemment d'un emplacement réservé au document d'urbanisme.



Aussi en application de l'article R112-4 du Code de l'Expropriation, la présente demande a pour objet de prononcer l'utilité publique du projet de l'îlot des Roses à Ennevelin, en vue de permettre l'expropriation des terrains nécessaires aux projets et qui n'auront pu être acquis par voie amiable.

- **INDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

Conformément à la délibération du 12 mars 2024, le bénéficiaire du droit de l'expropriation est l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France sis 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 – 59777 EURALILLE ; chargé, par convention avec la Commune d'Ennevelin, des acquisitions sur cette opération.

2. PERIMETRE DE L'OPERATION

Le projet prend place au sein d'un cœur d'ilot, au centre de la commune d'Ennevelin. Le futur projet s'implantera sur les parcelles cadastrales suivantes : OB 0470, OB 0449, OB 0462, OB 1118, OB 0435, OB 1941, OB 1943, OB 0461, OB 0471, OB 0477, OB 0478 et OB 0479. Cela représente une superficie totale d'environ 1.1ha.



Plan de situation de l'ilot des Roses

Actuellement, les parcelles concernées par le projet « Ilot des Roses » sont en nature de jardins ou de délaissés. Seule la parcelle OB 0479 est bâtie partiellement par un entrepôt.





Vues depuis la rue Pierre et Marie Curie



Vues des jardins familiaux



Vue depuis la rue Jean Jaurès

Vue depuis la Rue Jules Ferry

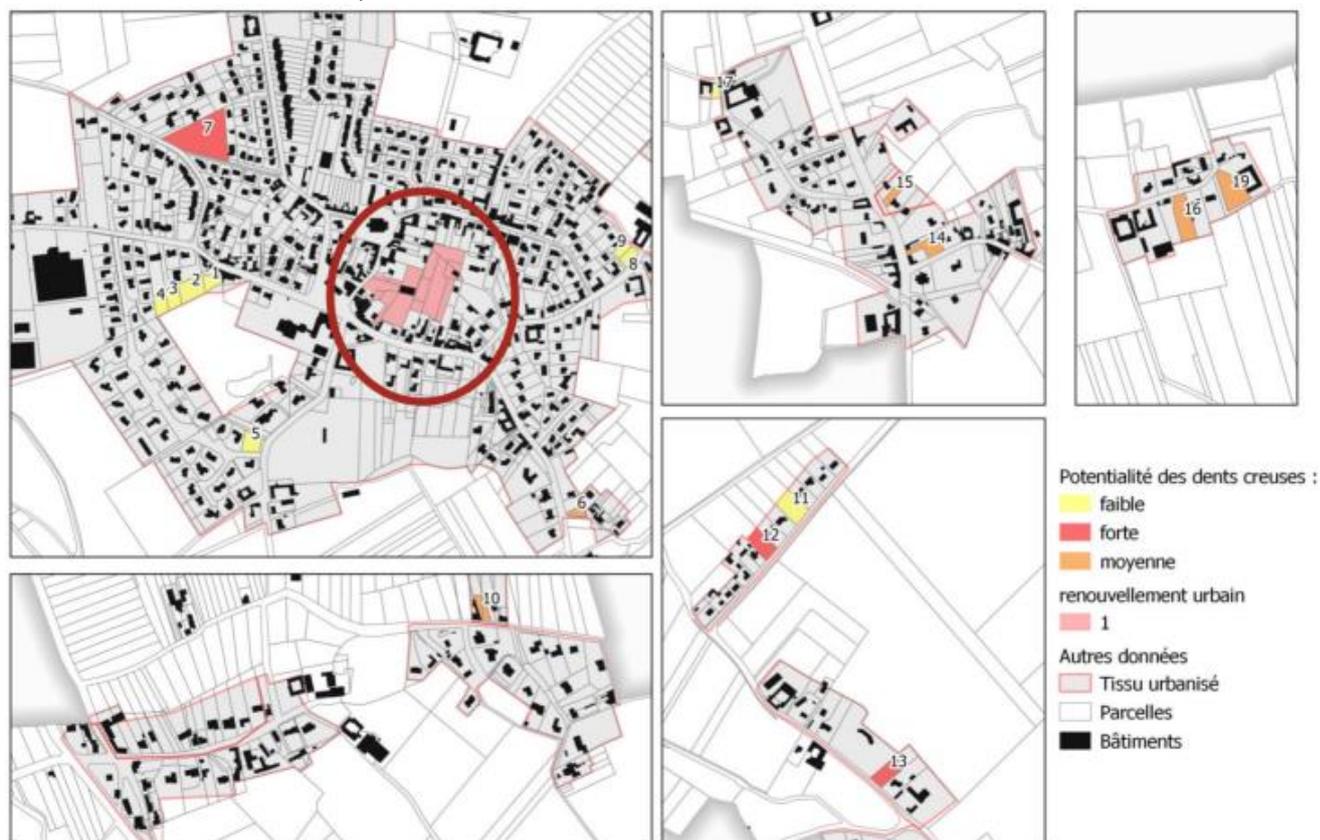


Vue depuis l'allée des Roses

3. CHOIX DU SITE ET JUSTIFICATION DU PROJET

3.1. Un site justifié dans le PLU et s'intégrant parfaitement dans la logique de la Loi Climat et Résilience

Les disponibilités foncières sur le territoire d'Ennevelin



Disponibilité foncière sur le territoire d'Ennevelin identifié dans le PLU

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, 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.

Le projet décrit au point 2. permettra également de répondre à certaines orientations identifiées dans le PADD d'Ennevelin, notamment :

- **Axe 1 – Répondre à l'attractivité du territoire et aux évolutions de la structure de la population dans une vision durable de l'aménagement du territoire :**

- ✓ Orientation 1 – Garantir une croissance démographique modérée : le projet de territoire porté par la commune est d'afficher une **croissance démographique de + 8% de la population d'ici 2035** soit une hausse de 174 habitants par rapport à la population de 2015.
- ✓ Orientation 2 – Limiter la consommation foncière : il s'agit de lutter contre l'étalement urbain linéaire et de cadrer l'urbanisation en favorisant la densification, en adéquation avec les lois Grenelle et les objectifs du SCOT. La limitation de la consommation foncière passe par plusieurs leviers dont :

Utiliser les espaces de dents creuses et de renouvellement urbain : le secteur de l'îlot des roses, bénéficie d'une excellente localisation au sein de la centralité. Cet espace de renouvellement devra participer à l'atteinte des ambitions démographique.

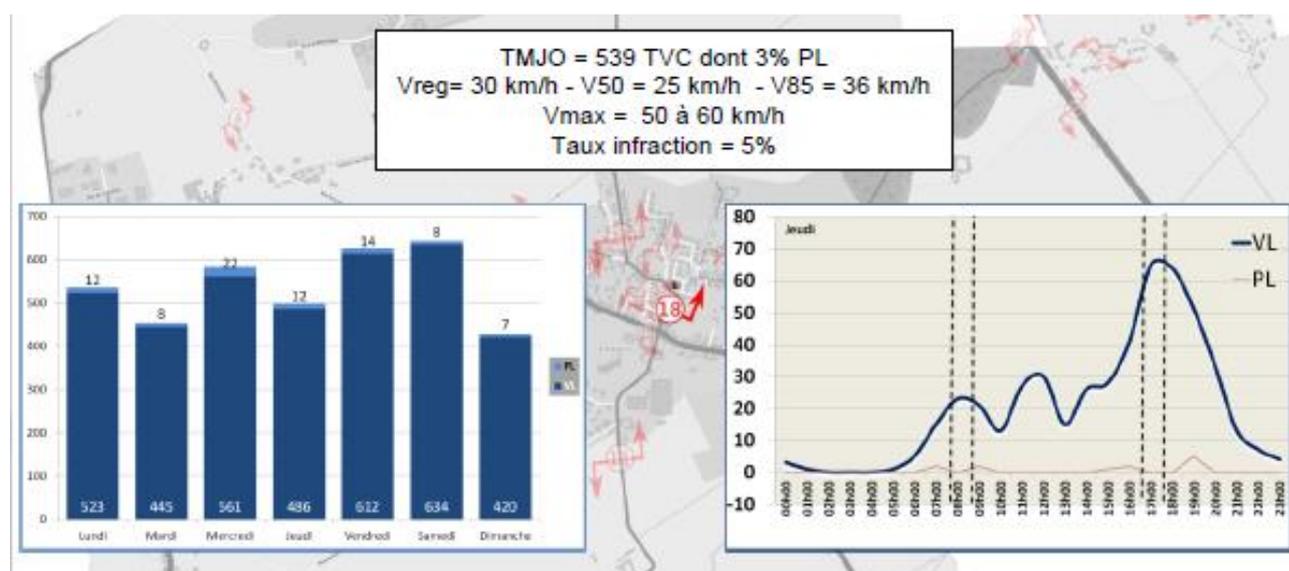
- ✓ Orientation 3 – Proposer une offre de logements et d'équipements adaptée aux évolutions de population : l'enjeu sera donc de favoriser la création de logements adaptés afin de renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages mais surtout pour faire face au phénomène de vieillissement et de décohabitation de la population. **L'offre de logements proposée devra donc répondre aux besoins des personnes âgées** (petite typologie, plain-pied, accessibilité...) tout en intégrant les capacités financières de celles-ci.
- **Axe 2 – Affirmer le dynamisme économique du territoire :**
 - ✓ Orientation 5 – Conforter et développer les mobilités douces : les mobilités douces sont à conforter afin de participer à la réduction des gaz à effet de serre. De plus, la commune dispose d'un patrimoine paysager remarquable et de chemins ruraux qui sont propices aux randonnées. Par conséquent, il convient de maintenir la qualité des aménagements ainsi que des voies pavées et autres chemins identifiés par l'office de Tourisme du Pévèle Carembault.

3.2. Un site intégré dans les réflexions du schéma de circulation de 2018

Un schéma de circulation du centre-bourg a été réalisé en 2018 et a permis de définir un certain nombre de dispositifs permettant d'améliorer les conditions de circulation et de stationnement pour l'ensemble des modes y compris actifs au sein de la commune par la mise en place de zone 30, le réaménagement de carrefour, le réaménagement d'espaces de stationnement, la mise en sens unique de certains axes ...

Le cœur d'îlot délimité par un réseau de voies de desserte composé par les rues Jean Jaurès (au Sud) et la rue Pierre et Marie Curie (à L'est et au Nord) figurait déjà dans les sites de projet.

Dans le cadre de cette étude, des comptages ont été réalisés sur les 2 axes bordant l'opération du centre-bourg. Sur la rue Jean Jaurès un trafic compris entre 1250 véhicules/jour (vers l'Ouest) et 1950 véhicules/jour (vers l'Est) dont 3% de PL a été comptabilisé et environ 540 véhicules/jour sur l'axe Pierre et Marie Curie dont 3% de PL.



Une proposition d'aménagement est d'ailleurs envisagée à moyen terme sur le carrefour entre ces 2 axes pour sécuriser davantage la circulation des modes doux.

3.3. Un site de projet ayant fait l'objet de réflexions variées

Le site de l'îlot des Roses a fait l'objet de plusieurs séquences d'études depuis une dizaine d'années où plusieurs partis d'aménagement et de programmation ont été définis sur la base de périmètres de réflexion et opérationnels variés.

Même si les difficultés liées à la dureté foncière ont fortement conditionné les différentes approches, elles ont toutefois permis de consolider la portée règlementaire du projet via notamment le document d'urbanisme. En effet, celui-ci reste un site stratégique et vertueux qui s'inscrit pleinement dans la logique de sobriété foncière.

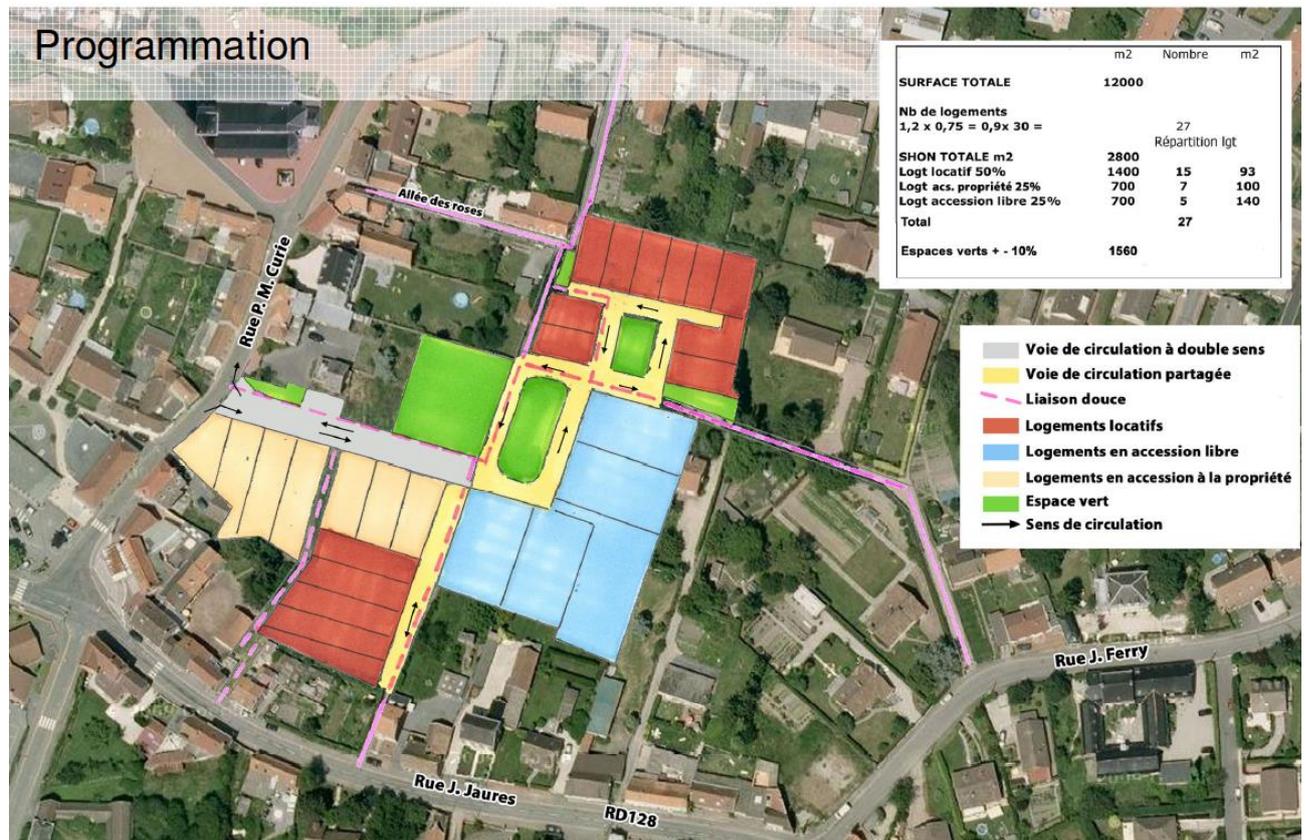
Ce projet n'a eu de cesse d'être intégré comme un site stratégique que ce soit dans les différents plans de circulations et de stationnement menés par la commune ou encore l'étude cadre de vie de 2022.

3.3.1. L'étude centre-bourg d'ADEVIA de 2013

La première étude menée par ADEVIA en 2013 avait défini deux scénarios programmatiques avec deux périmètres de réflexion partiels et globaux.

Le périmètre présenté ici reprend la vision globale du projet d'aménagement avec une programmation de 27 logements avec 50% de logements locatifs sociaux, 25% de logements aidés et 25% de logements en accession libre. Il est à noter que la surface de projet faisait état d'un périmètre un peu plus étendu permettant d'optimiser le foncier notamment à l'est et au nord (1,2 ha).

Le désenclavement du quartier organisé en impasse se raccroche à une série de voyettes existantes pour les modes actifs.



Le plan masse programmatique de 2013

3.3.2. L'étude de capacité de VERDI de 2019

Entre 2018 et 2019, la municipalité avec l'appui de l'EPF est venue réinterroger les premières études à l'appui d'une étude de capacité s'appuyant sur l'intégration d'une offre d'accueil spécifiquement dédiée aux personnes âgées. En effet, les réflexions du PLU en cours d'élaboration à l'époque ciblaient cette offre au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'étude de capacité devait venir préciser la pertinence de cette localisation et de valider la programmation de logements à mettre en place au regard du marché immobilier.

Il est à noter que le périmètre opérationnel retenu concernait la partie centrale du périmètre de réflexion du fait des difficultés liées aux acquisitions foncières notamment à l'ouest et à l'est.

La programmation retenue s'articule autour d'un béguinage de 12 logements avec services associés en cœur de quartier. 6 à 7 logements individuels groupés en accession et/ou locatif viennent compléter la programmation.

Schéma du périmètre opérationnel



Programmation

12 logements individuels en bégainage

T2, 50 m²

Foncier ~ 200 m² en moyenne

+ Services associés, 90 m²

6 ou 7 logements individuels groupés en accession/locatif

T3 / T4 de 75 à 90 m²

Foncier ~ 200 m² en moyenne

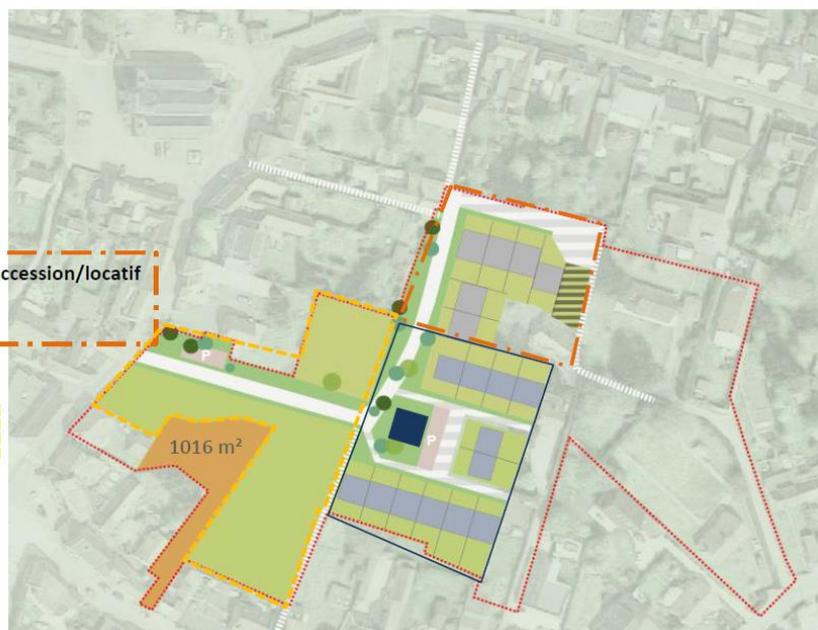
Total : 19 logements

Parcelles de M. Deroubaix

+Foncier collectivité 1016 m²

Voirie M. Deroubaix 731 m²

Références



La programmation retenue par l'étude de capacité menée par Verdi en 2019 et se concentrant sur le périmètre opérationnel central

3.3.3. L'étude EXPLICITES de 2020

La démarche d'étude pré-opérationnelle réalisée par Verdi devait être confortée sur le plan opérationnel à l'appui de bilans d'aménagement comparatifs. C'est ce qui a été fait dans le cadre des études menées par EXPLICITE qui portait sur deux sites d'étude : l'îlot des Roses et l'îlot Saint-Vaast plus au nord.

Le périmètre de l'étude EXPLICITES a été resserré autour d'un bouclage viaire délimitant la place centrale déjà présente dans le scénario de 2020. Le bégainage disparaît au profit d'une programmation de 30 logements partagés entre logements semi-collectifs, lots libres et maisons de villes. Ces logements sont irrigués par la rue Pierre et Marie Curie où une voie de bouclage accueille stationnement et espaces verts centraux.

Au nord, les jardins partagés sont reconfigurés en square partagé tout en restant irrigué par le réseau de voyettes existantes.

Afin de mieux s'insérer dans le quartier, un logement collectif vient s'insérer en entrée de quartier.



L'esquisse retravaillée sur le périmètre de l'îlot des Roses

3.3.4. L'étude cadre de vie de POWA de 2022

Dans le cadre de l'étude de cadre de vie menée sur la commune en 2022, des propositions d'aménagement émises par le bureau d'étude Powa viennent retravailler le schéma d'aménagement d'Explicités en gardant le principe de desserte et d'organisation autour de la place centrale.

La proposition d'aménagement évolue vers une offre de 18 logements individuels et/ou résidence intergénérationnelle.

Les jardins ouvriers sont préservés et la trame viaire concentre les espaces de stationnement en entrée de site.

Les voyettes au sud sont connectées par des traversées piétonnes.



Principes d'aménagement

- + Création d'un béguinage ouvert sur un vaste espace public central
- + Stationnement géré en aérien par poches (un total de 39 places de stationnement) ou à la parcelle pour certains lots (maisons individuelles)
- + Hauteur modérée entre RDC et R+1
- + Maintien de la traversée piétonne du cœur d'îlot et nouvelles liaisons vers la place de la mairie
- + Conservation des jardins partagés

Nombres de lots et de logements construits

Rappel objectif OAP : densité de 18 logements par hectare

Option 1 / construction de logement individuel : 15 lots

Option 2 / construction de logement individuel et d'un béguinage intergénérationnel : 5 maisons individuelles et entre 10 à 13 logements pour personnes âgées

Références - Espace public central

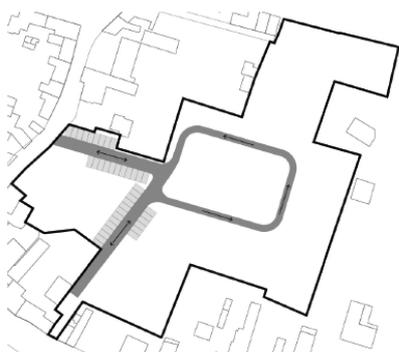


Les objectifs d'aménagement :

- privilégier un aménagement paysager avec une place arborée et des bancs pour se rencontrer
- restreindre la circulation automobile au sein du cœur d'îlot
- développer des services de qualité pour attirer les séniors
- conserver les jardins ouvriers

**Pistes de réflexion, à confirmer
par des études complémentaires**

Espaces circulés et stationnements



- Création d'une voie à double sens avec un accès unique depuis la rue Pierre et Marie Curie et d'une voie de desserte à sens unique pour accéder au cœur de l'îlot
- Aménagement de 39 places de stationnement réservées aux riverains de l'îlot des Roses

Allotissement



- Création de 18 lots (maisons individuelles et / ou résidence intergénérationnelle / logements pour personnes âgées)
- Jardins privés

Espaces paysagers



- Conservation des jardins ouvriers
- Traversées piétonnes existantes et créées
- Espace public central pouvant accueillir des espaces de convivialité (bancs, jeux...)
- Espace vert public et arboré

La proposition d'aménagement retenue dans l'étude cadre de vie de 2022

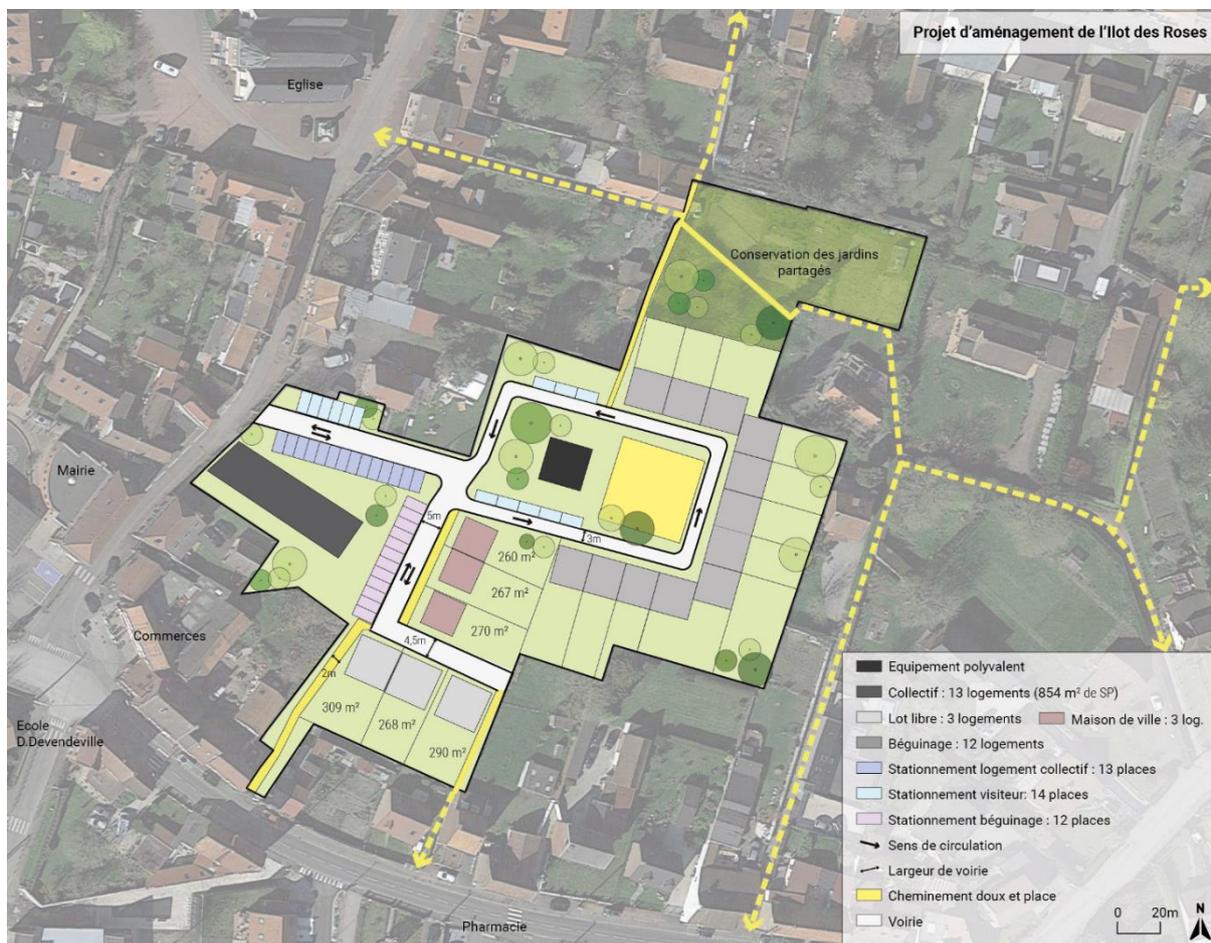
4. PRESENTATION DU PROJET RETENU

Le projet retenu reprend les principes déclinés des scénarii de Powa et d'Explicités en y apportant des modifications complémentaires avec :

- une optimisation du foncier sur sa partie sud comprenant une offre de lots libres et de maisons de ville avec une meilleure orientation nord-sud pour ceux positionnés le plus au sud,
- un logement collectif donnant sur la rue Pierre et Marie Curie avec une emprise légèrement revue à la hausse pour donner plus de générosités aux espaces libres.

Ainsi, le projet décline un parti d'aménagement de 31 logements qui sera composé :

- d'un logement collectif adressé en partie à la rue à l'ouest du périmètre d'étude. Ce logement aura une surface de plancher d'environ 860 m², permettant la création d'environ 13 logements de types T2 et T3. 13 places de stationnement seront réservées aux habitants du logement collectif ;
- d'une voie à double sens qui permettra de desservir 3 lots libres et 3 maisons de ville au sud de l'Ilot des Roses. La variation des tailles de parcelles permettra de mieux insérer les maisons de ville avec le béguinage sur les 3 lots nord. Les lots sud, plus généreux, s'orientent du nord au sud et limitent les vis-à-vis avec le tissu bâti existant ;
- d'une voie à sens unique qui desservira les 12 logements composant le futur béguinage de l'Ilot des Roses. Les logements feront entre 70 m² et 80 m², accompagnés d'un jardin dont la surface varie de 100 m² à 300 m². Les places de stationnement du béguinage se trouvent à l'ouest de la zone projet, permettant ainsi de limiter le trafic aux abords du béguinage. Enfin, 14 places de stationnement réservées aux visiteurs seront également implantées le long des voies ;
- des cheminements piétons seront créés reliant la zone projet à l'Allée des Roses, la rue Pierre et Marie Curie, l'allée des Lilas, la rue Jules Ferry et la rue Jean Jaurès. Ces cheminements piétons situés au nord et au sud de l'Ilot des Roses permettront de conforter le maillage piéton présent au cœur de la commune ;
- d'un équipement polyvalent d'environ 100 m², d'une place et des aménagements paysagers seront implantés au centre de la boucle à sens unique. Offrant ainsi un lieu d'échange et de convivialité au sein d'un écrin de verdure ;
- les jardins partagés présents au nord de la zone d'étude, seront conservés et confortés par une extension au Sud.



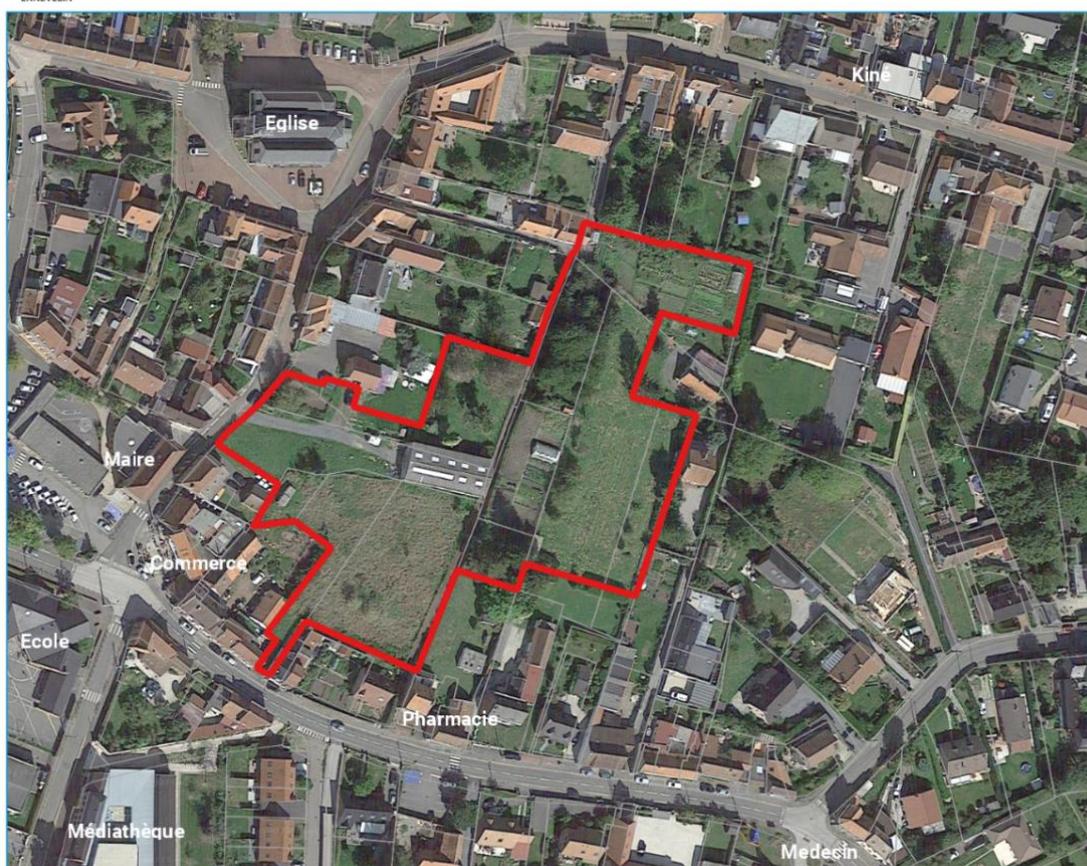
5. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE

5.1. RECONQUERIR LE CŒUR D'ÎLOT EN CENTRE-VILLE



Ilot des Roses

Equipements



■ Périmètre d'intervention

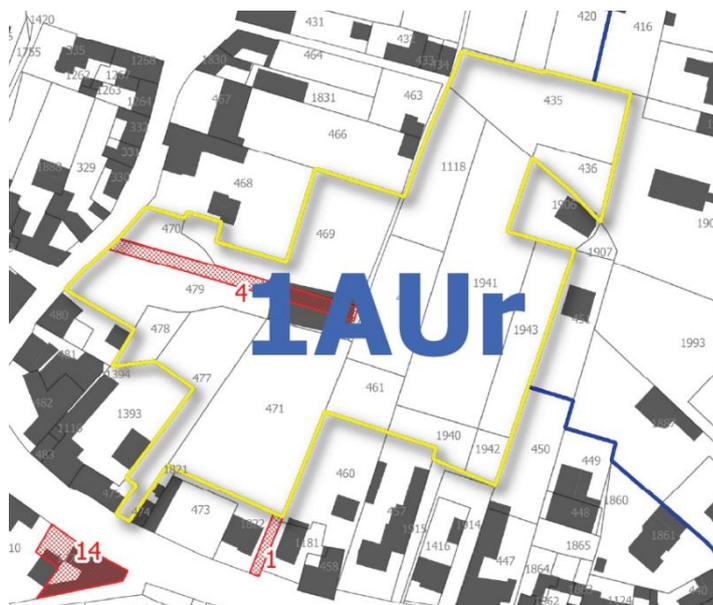


Du fait de son emplacement au cœur du centre bourg d'Ennevelin, l'Ilôt des Roses se situe à proximité de nombreux équipements comme la Mairie, l'école, des commerces et restauration, pharmacie, cabinet de kinésithérapie ...

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.

Comme indiqué dans le chapitre « choix du site et justification du projet », l'îlot des Roses est identifié par le PLU comme une dent creuse à potentialité forte.

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.



Extrait du plan de zonage du PLU sur le secteur de l'îlot des Roses

5.2. REPONDRE AUX BESOINS DEMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE

5.2.1. Démographie

A. Evolution de la population

Evolution de la population entre 2008 et 2019	Ennevelin
Population en 2008	2 188
Population en 2013	2 141
Population en 2019	2 236

La population d'Ennevelin a connu une hausse importante de la population entre 1968 et 2008 (+ 1 110 habitants), la croissance s'est progressivement atténuée pour se stabiliser avec une légère baisse sur l'avant dernière période intercensitaire.

En effet, la population d'Ennevelin a diminué de 0.4% entre 2008 et 2013, puis a augmenté de 0.7% entre 2013 et 2019.

Evolution de la population entre 2013 et 2019	Ennevelin
Variation annuelle moyenne de la population en %	0.7
Due au solde naturel en %	0.4
Due au solde apparent des entrées et sorties en %	0.3

Pour Ennevelin, cette augmentation de la population est due à un solde migratoire et naturel positif.

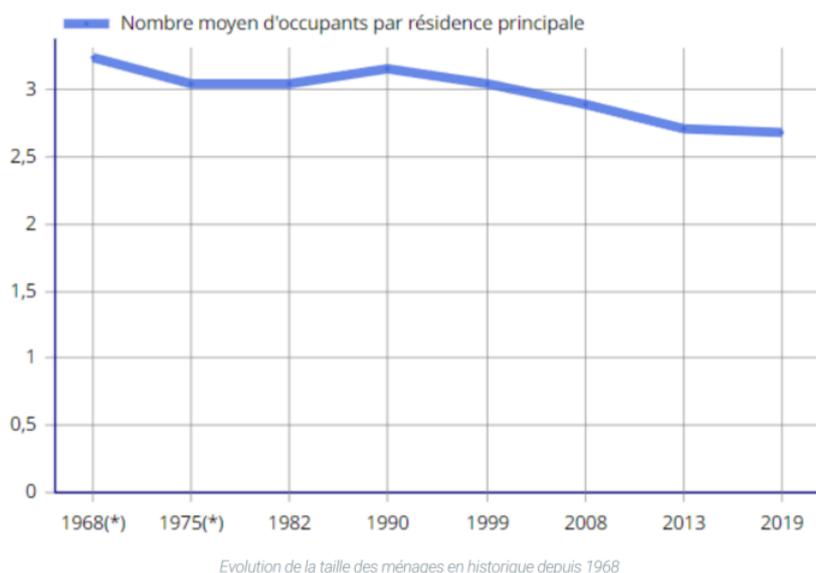
Structure par âge en %	2013		2019	
	0-14 ans	60 ans et +	0-14 ans	60 ans et +
Ennevelin	21.1	19.9	19.4	22.5

La population des 0-14 ans a diminué de 8% entre 2013 et 2019. Au contraire, la population des 60 ans et + a augmenté de 13% entre 2013 et 2019.

Le projet d'aménagement prévoit la création de 31 logements dont une partie réservée aux séniors (béguinage + possibilité 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.

B. Taille les ménages

Par les changements des modes de vie, et des structures familiales de plus en plus variées et éclatées, le nombre de personnes par ménage diminue progressivement. La taille des ménages est le ratio de la population des ménages sur le nombre de ménages.



La plus forte diminution de la taille des ménages s'est effectuée entre 1990 et 2008. En 2019 le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2.68.

La diminution de la taille des ménages est à mettre en parallèle avec l'évolution du nombre de foyers composés d'une personne. Ce phénomène est appelé desserrement des ménages.

Le vieillissement de la population, mais aussi le desserrement des ménages provoque 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.**

C. Salaire net horaire moyen (en euros) en 2020

	Salaire net horaire moyen (en euro)
Ennevelin	19.5
Communauté de commune Pévèle-Carembault	18.1
Région Hauts-de-France	14.9

Le salaire net horaire moyen en 2020 pour la commune d'Ennevelin était de 19.5 euros. Ce salaire moyen est nettement supérieur à ceux de la Communauté de Commune Pévèle-Carembault (18.1€) et la région Hauts-de-France (14.9€).

Les conditions de ressources ne permettent pas à la population d'Ennevelin d'accéder aux logements sociaux. C'est pour cela que l'ensemble du projet se fera en accession.

5.2.2. Parc immobilier

Typologie des logements	Maison individuelle	Appartements
Ennevelin	96.1 %	3.2 %

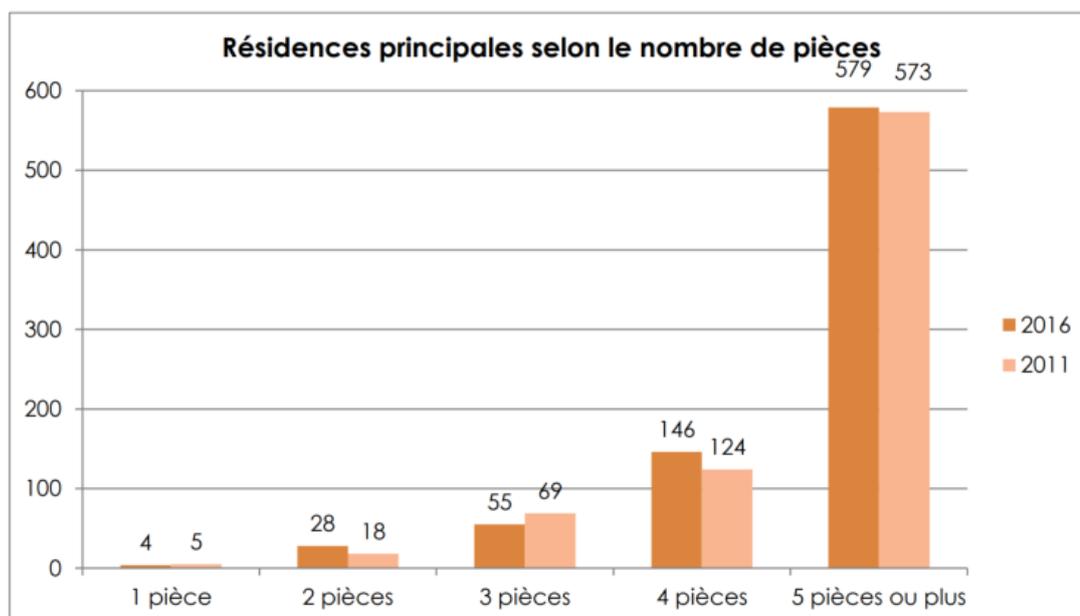
L'habitat individuel est largement majoritaire sur la commune d'Ennevelin.

Ancienneté du parc de résidences principales	Avant 1919	1919 à 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	2006 à 2015
Ennevelin	12.6 %	11.5 %	8.9 %	34.6 %	22.3 %	10.1 %

33% du parc de la commune d'Ennevelin, date **d'avant 1970**. Comme l'ensemble du département, le parc de résidences principales est plutôt ancien sur le secteur d'étude.

Dans la commune d'Ennevelin, en 2019, les résidences principales comportent en moyenne :

- 5.5 pièces pour les maisons
- 2.2 pièces pour les appartements



Les résidences principales de la commune sont en majorité des maisons de 5 pièces ou plus. Comparativement aux chiffres de l'intercommunalité, la commune ne possède que très peu de petits logements.

En effet, le parc est constitué à hauteur de 4% de résidences égales ou inférieures à 3 pièces alors que le parc de la CCPC est composé à 16% de ces typologies. Il y a donc une carence en petits logements que le projet va en partie combler.

	Depuis moins de 2 ans	De 2 à 4 ans	De 5 à 9 ans	De 10 à 19 ans	De 20 à 29 ans	30 ans et plus
Parts de ménages en %	8.3 %	14.2 %	15.0 %	22.8 %	17.1 %	22.5 %

62.5 % des ménages ont emménagé dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans sur la commune d'Ennevelin.



Le parc de logements d'Ennevelin est 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 décohabitation 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.

5.3. POUR SUIVRE LE LIAISONNEMENT DU CENTRE-BOURG ET GARANTIR LE MAINTIEN D'ÎLOT DE VERDURE

La commune d'Ennevelin présente un réseau de mobilité douce varié, composé de la manière suivante :

- le GR121 B reliant Roubaix à Fretin traverse la commune du Nord au Sud, en traversant le bourg ;
- en complément de ce chemin de randonnée, deux circuits balisés « petite randonnée » (PR) permettent de découvrir le territoire communal et son patrimoine ;
- un important réseau de chemins en terre complétant le réseau viaire en enrobé ;
- de nombreuses sentes intra-urbaines sont présentes dans le bourg d'Ennevelin ;
- une bande cyclable existe Rue Pierre et Marie Curie entre la Place de l'Église et la Place Jean-Moulin ;
- une piste cyclable relie le hameau de Pont-Thibault à Pont-à-Marcq.



Au sein du périmètre de projet et à proximité, se trouvent de nombreuses venelles et un aménagement cyclable.



Le projet permettra de renforcer ce maillage de mobilité douce présent au sein de la commune d'Ennevelin, créant ainsi du lien entre les différents équipements et le reste du village.

Ce maillage de cheminement doux permettra aux occupants de l'Ilot des Roses d'accéder en toute sécurité aux différents commerces et services de proximité sans avoir le besoin d'utiliser le véhicule.

Le maintien d'un Ilot de verdure au sein du centre bourg d'Ennevelin sera possible grâce aux aménagements paysagers prévus pour le projet, mais surtout grâce à la conservation et le renforcement des jardins familiaux au nord de la zone d'étude.

En effet, la commune reçoit régulièrement des demandes pour les jardins familiaux, ils seront donc préservés et agrandis. Cela permettra de conforter l'offre pour les personnes résidentes au sein de l'Ilot des Roses mais également pour tous les habitants de la commune.

6. CONCLUSION

La dent creuse llot des Roses, située au cœur de la commune d'Ennevelin, est un lieu stratégique pour l'implantation d'un projet d'habitat. En effet, le futur projet se trouve à proximité immédiate de nombreux équipements comme la Mairie, une école, des commerces et restauration, une pharmacie, un cabinet de kinésithérapie ...

Le projet prévoit la création d'un béguinage, d'un logement collectif de type T2/T3, trois maisons de ville et trois lots libres.

Cette diversité de typologie de logements permet de répondre aux besoins de la commune, dont le parc de logements est majoritairement composé de maisons (96.1%) plutôt grandes (5.5 pièces en moyennes).

De plus, la création d'un béguinage permettra de produire une offre de logements adaptée aux seniors qui souhaitent se maintenir sur la commune mais dont les logements actuels ne sont souvent plus adaptés. La libération des logements occupés par les seniors permettra de répondre aux besoins de la commune dont la population est en augmentation.

Le projet comporte plusieurs cheminements doux, permettant ainsi de renforcer le maillage de mobilité douce présente sur la commune d'Ennevelin.

Enfin, le projet prévoit des aménagements paysagers qualitatifs, permettant de maintenir un écrin de verdure au sein du cœur de bourg.

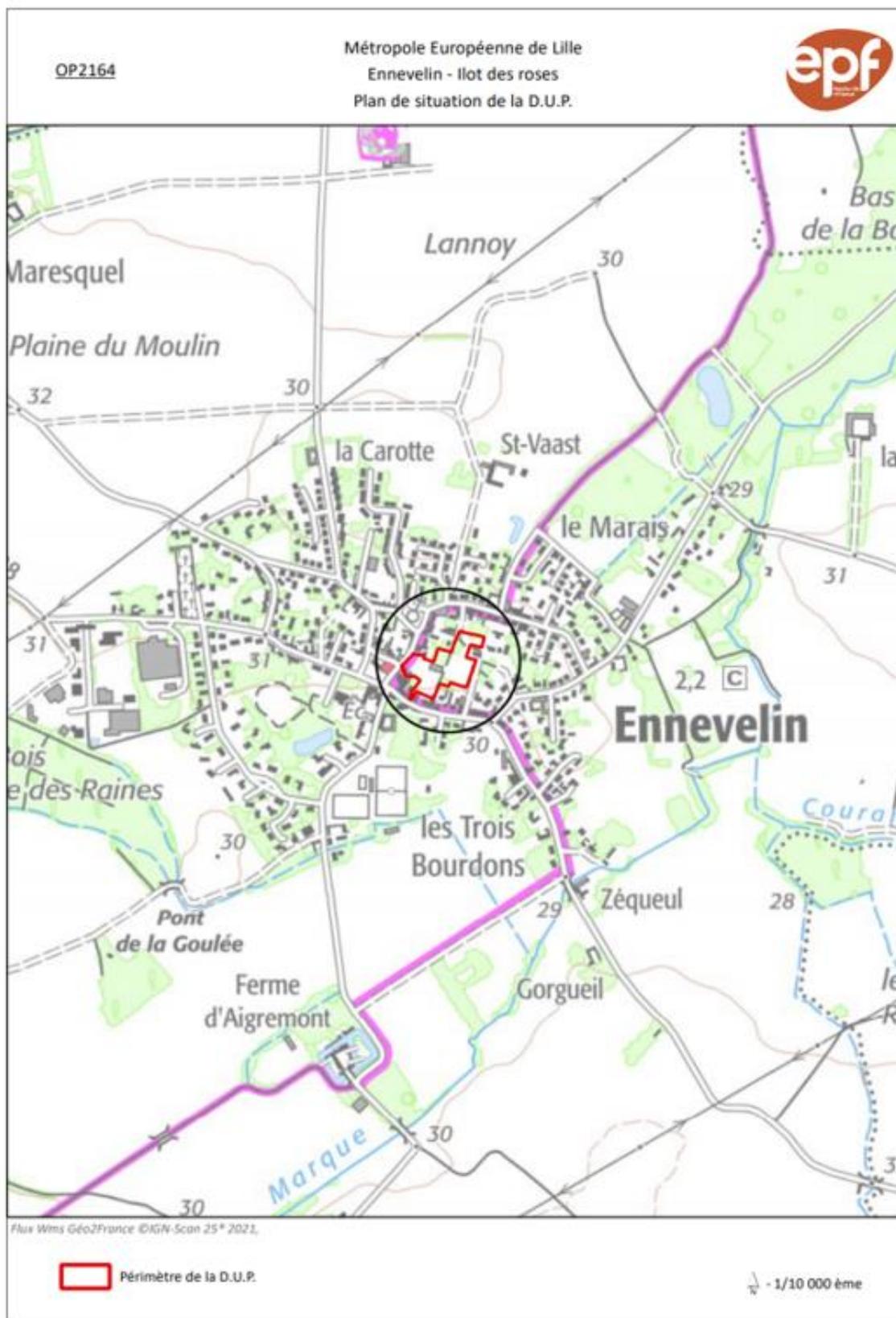


DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Plan de situation

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »





DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Plan périmétral

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »

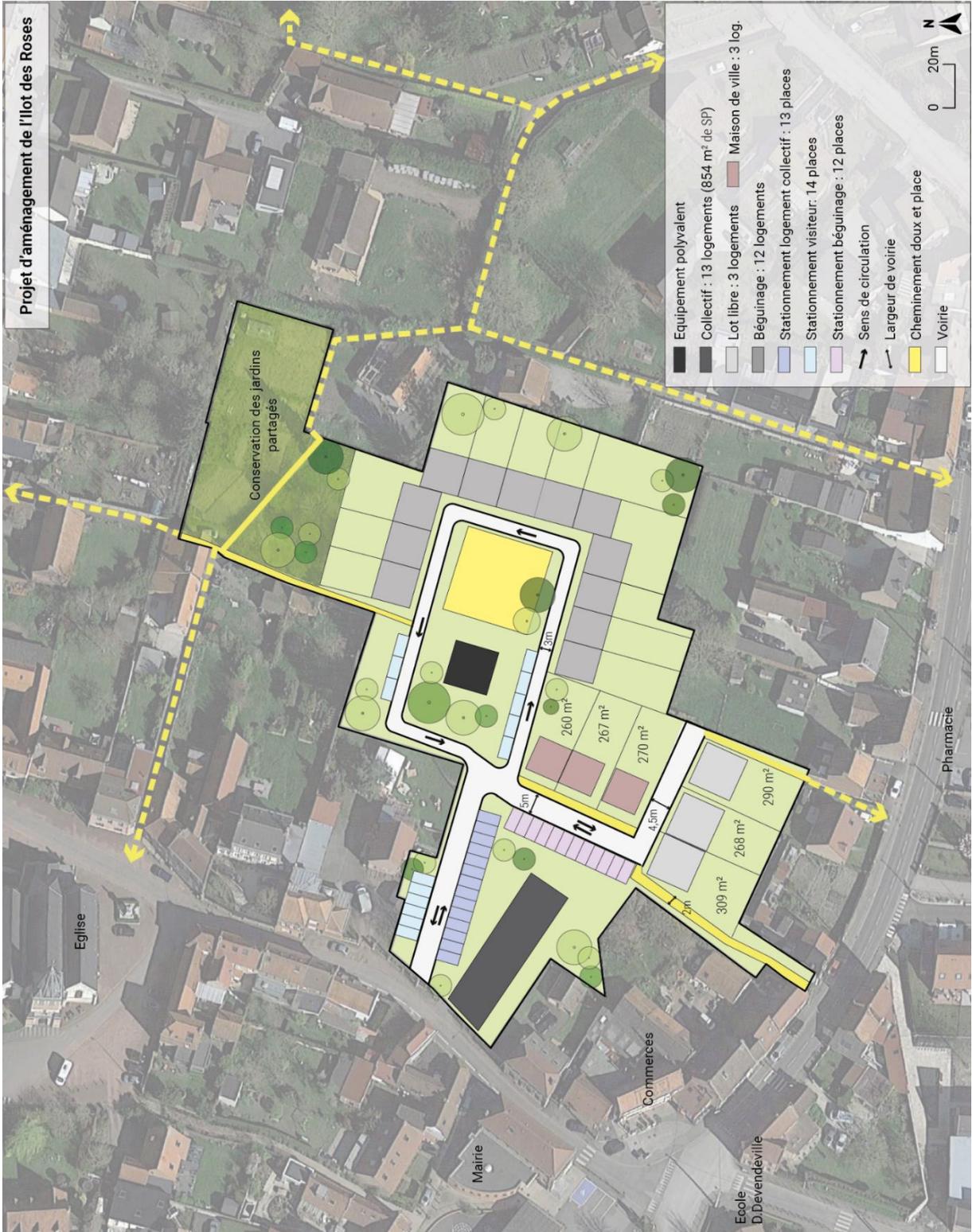


DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Plan général des travaux

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »





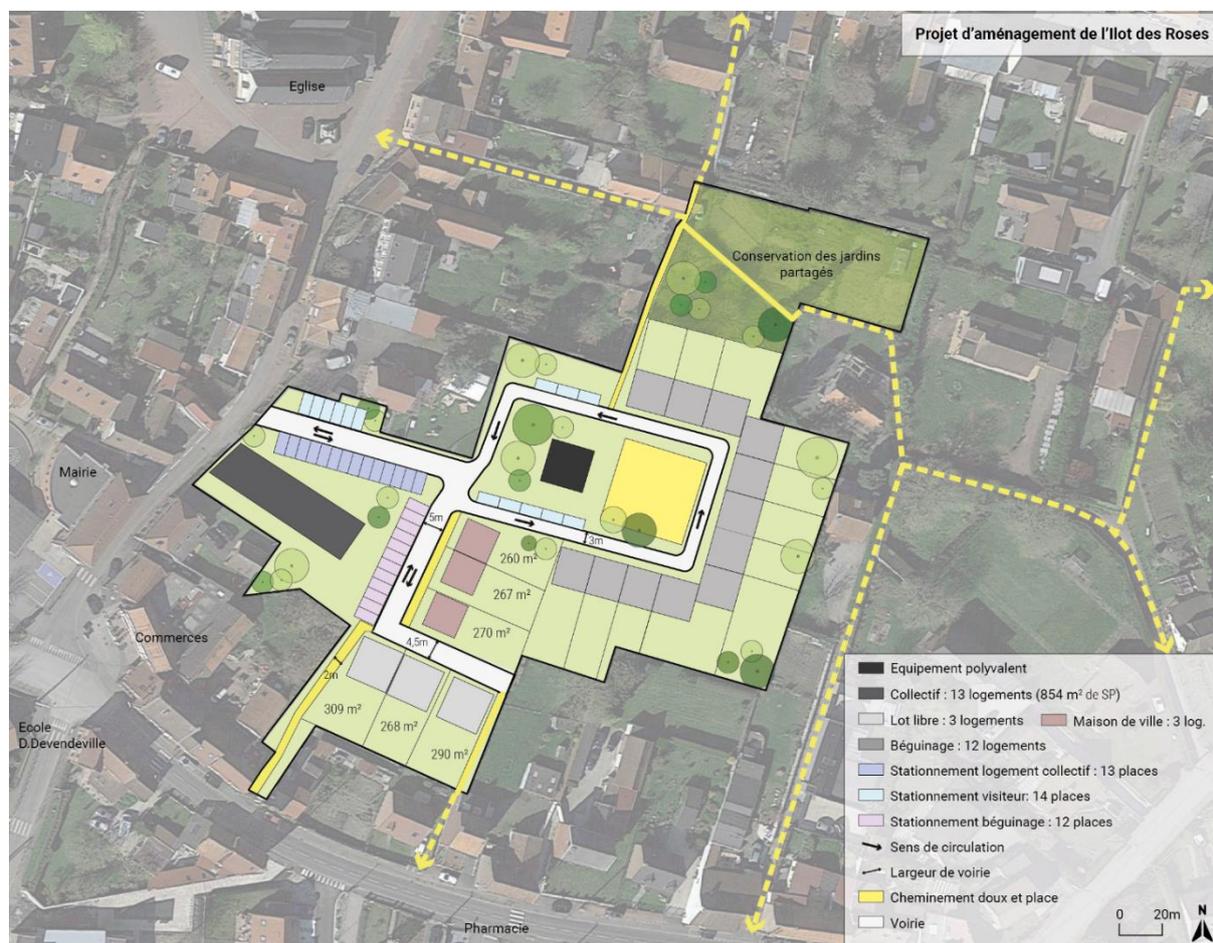
DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »

Les travaux seront réalisés sur une emprise totale d'environ 1.1ha.



L'entrée de l'Ilot des Roses s'effectue par la rue Pierre et Marie Curie, grâce à une voirie à double sens de 5m de largeur.

De part et d'autre de la voirie se trouvent des places de stationnement :

- au nord de la voirie : 6 places de stationnement réservées aux visiteurs ;
- au sud de la voirie : 13 places de stationnement réservées aux habitants du logement collectif.

Le logement collectif se situe sur la parcelle OB 0479. Il représente une emprise au sol d'environ 360 m², avec une surface plancher approximativement de 860 m². Ce logement en R+1+comble permettra la création d'environ 13 logements de type T2 ou T3.

La voie à double sens se prolongera au sud du périmètre de l'Ilot des Roses pour desservir les 12 places de stationnement réservés au bégainage et les maisons de ville d'emprise au sol de 80 m² environ



(surface de parcelle de 260 à 270 m²) . Elle s'achèvera en impasse avec une largeur de 4,5m afin d'assurer la desserte de lots libres les plus au sud (surface de parcelle de 268 à 309 m²).

Au cœur de l'îlot sera implanté un béguinage de 12 logements. L'emprise au sol de ces logements sera comprise entre 70 et 80 m², accompagnés d'un jardin dont la surface de 100 m² à 300 m².

Le béguinage est desservi par une voie à sens unique d'une largeur de 3 m. Le long de cette voirie seront implantées 8 places supplémentaires réservées aux visiteurs.

Au centre du bouclage de la voirie à sens unique seront implantés un équipement polyvalent d'environ 100 m², une place et des aménagements paysagers offrant ainsi un lieu d'échange et de convivialité au sein d'un écrin de verdure.

Les jardins partagés présents au nord de l'îlot des Roses, d'une superficie d'environ 1000 m² seront conservés. Ils seront confortés par une extension d'environ 470 m² au sud.

Au total, près de 160 m de cheminements piétons seront créés ou confortés reliant le projet à l'Allée des Roses, la Rue Pierre et Marie Curie, l'allée des Lilas, la rue Jules Ferry et la rue Jean Jaurès.



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

**Estimation sommaire et globale
des dépenses**

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »

DEPENSES	ESTIMATION € H.T. Valeur 2023
Maîtrise foncière	529 591 €
<ul style="list-style-type: none"> • Acquisitions foncières H.T. réalisées <li style="padding-left: 40px;">Frais notariés • Acquisitions foncières H.T. à réaliser <ul style="list-style-type: none"> * Indemnités principales (1) * Indemnités de remploi (1) * Estimation frais notariés 	97 560 € 3 123 € 357 000 € 40 468 € 31 440 €
Coût des travaux démolition H.T.	100 000 €
Etudes préalables <i>(études, consultation MOE, frais divers ...)</i>	110 000 €
Dépenses aménagements avec aléas <i>(dépose clôture, terrassement, bordure, chaussée, déplacements des ouvrages d'assainissement, espace vert, ...)</i>	145 095 €
Dépenses de construction <i>(équipement public, logements collectifs, béguinage)</i>	4 380 000 €
ESTIMATION TOTALE DES DEPENSES H.T.	5 264 686 €

(1) Estimation à l'appui de l'estimation sommaire et globale émise par la DDFP du Nord en date du 14/03/2023



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Délibérations et annexes

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE D'ENNEVELIN

OPERATION :
« AMENAGEMENT DE L'ILOT DES ROSES »



- Décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié par les décrets n°2006-1131 du 08 Septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014, et du décret n°2021-1061 du 6 août 2021 et portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France dénommé EPF de Hauts-de-France, Etablissement public de l'Etat
- Arrêté du 28 février 2022 portant nomination de Madame Catherine BARDY en tant que Directrice générale de l'E.P.F. de Hauts-de-France à compter du 1er avril 2022
- Délibération du Bureau de l'EPF n° B/2021/073 en date du 11 juin 2021 autorisant la signature de la convention opérationnelle
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Ennevelin en date du 15 septembre 2021 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle
- Convention opérationnelle signée le 17 septembre 2021 entre l'E.P.F. et la Commune d'Ennevelin
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Ennevelin en date du 12 mars 2024 portant sur la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Décret n° 2014-1736 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais

NOR : ETL1407317D

Public concerné : *Etablissement public foncier d'Etat du Nord - Pas-de-Calais, collectivités locales*

Objet : *modification du statut de l'Établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *les statuts de l'Établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais sont modifiés pour tenir compte de plusieurs évolutions communes à l'ensemble des établissements publics fonciers, résultant de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Ces évolutions concernent, notamment, les missions de l'établissement et les modalités suivant lesquelles il peut, en application de conventions, les exercer pour des tiers (Etat, collectivités territoriales, établissements publics), son programme pluriannuel d'interventions, l'exercice des droits de préemption et de priorité ainsi que le recours à la procédure d'expropriation, la possibilité de créer des filiales et d'acquérir des participations, la composition et le fonctionnement du conseil d'administration, le contrôle de l'établissement par l'Etat.*

Les statuts de l'Établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais présentent en outre des particularités répondant à des considérations locales : représentation directe des établissements publics de coopération intercommunale assurée par les communautés urbaines et les communautés d'agglomération, représentation au conseil d'administration de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) avec voix consultative.

Références : *le texte modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1607 *ter* ;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L. 143-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 321-1 à L. 321-13, R.* 321-1 à R.* 321-6, R.* 321-8 à R.* 321-13, R.* 321-15 à R.* 321-19 et R.* 321-21 à R.* 321-22 ;

Vu l'ordonnance modifiée n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'agence foncière et technique de la région parisienne, notamment ses articles 2 et 3 ;

Vu le décret n° 55-733 du 26 mai 1955 modifié relatif au contrôle économique et financier de l'Etat ;

Vu le décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990 modifié portant création de l'établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais ;

Vu l'avis de la communauté de communes des Trois-Pays du 23 septembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;

Vu l'avis de la communauté de communes de la région d'Audruicq du 30 septembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;

Vu les avis de la communauté d'agglomération de Saint-Omer du 7 octobre 2013 et du 10 octobre 2014 ;

Vu les avis de la ville de Liévin du 14 octobre 2013 et du 10 octobre 2014 ;

Vu l'avis du conseil régional du Nord - Pas-de-Calais du 4 novembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;

Vu l'avis de la communauté de communes de la Terre des 2 caps du 13 novembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;

Vu l'avis de la communauté urbaine d'Arras du 14 novembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;

Vu l'avis de la communauté urbaine de Lille Métropole du 15 novembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;

Vu l'avis de la ville de Béthune du 9 décembre 2013 et sa saisine du 18 août 2014 ;
Vu l'avis de la communauté de communes du Pays de Solesmois du 17 septembre 2014 ;
Vu l'avis de la commune de Denain du 23 septembre 2014 ;
Vu l'avis de la communauté de communes de Desvres-Samer du 30 septembre 2014 ;
Vu l'avis de la communauté de communes de Flandre intérieure du 30 septembre 2014 ;
Vu l'avis de la communauté de communes de La Vacquerie du 6 octobre 2014 ;
Vu l'avis de la commune de Bruay-la-Buissière du 14 octobre 2014 ;
Vu l'avis de la communauté de communes des Vertes Collines du Saint-Polois du 17 octobre 2014 ;
Vu les saisines de la communauté d'agglomération du Boulonnais du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la communauté de communes Artois Flandres du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la communauté de communes du canton de Fauquembergues du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la communauté de communes du canton de Fruges du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la communauté de communes des 2 Sources du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la communauté de communes de l'Hesdinois du 30 août 2013 ;
Vu les saisines de la communauté de communes de La Porte des Vallées du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la communauté de communes de la région d'Ardres et de la Vallée de la Hem du 30 août 2013 ;
Vu les saisines de la communauté de communes du Sud-Artois du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la communauté de communes du Sud-Ouest du Calais du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la communauté urbaine de Dunkerque du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la commune de Calais du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la commune d'Hénin-Beaumont du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines de la commune de Lens du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la commune de Maubeuge du 30 août 2013 ;
Vu les saisines de la commune de Valenciennes du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines du conseil général du Nord du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu les saisines du conseil général du Pas-de-Calais du 30 août 2013 et du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la communauté d'agglomération de Maubeuge Val de Sambre du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la communauté de communes de Pernois du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la communauté de communes des sept vallées du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la commune de Cambrai du 18 août 2014 ;
Vu la saisine de la commune de Douai du 18 août 2014 ;
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Le décret du 19 décembre 1990 susvisé est modifié comme suit :

I. – Les articles 1^{er} à 13 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« *Art. 1^{er}.* – L'établissement public foncier de l'Etat dénommé établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais est compétent sur l'ensemble du territoire de la région Nord - Pas-de-Calais.

« *Art. 2.* – Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

« Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit.

« Lorsqu'il intervient au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles, l'Etablissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais coopère avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Flandres-Artois et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

« *Art. 3.* – Les activités de l'établissement s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention prévu aux articles L. 321-5 et suivants du code de l'urbanisme, élaboré, approuvé et mis en œuvre conformément aux dispositions des articles R.* 321-13, R.* 321-15 et R.* 321-16 du même code.

« *Art. 4.* – Pour la réalisation des missions définies à l'article 2, l'établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9^o de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

« *Art. 5.* – L'établissement est habilité à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions, conformément aux dispositions

des articles L. 321-3, R.* 321-18 et du III de l'article R.* 321-19 du code de l'urbanisme. En application de l'article 3 du décret n° 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat, les entreprises et organismes dans lesquels l'établissement détient, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital sont soumis au contrôle économique et financier.

« Art. 6. – L'établissement est administré par un conseil d'administration de vingt-huit membres dotés chacun d'un suppléant conformément aux dispositions de l'article R.* 321-4 du code de l'urbanisme.

« Il est composé de :

« 1° Vingt-quatre représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements :

« a) Huit représentants de la région Nord - Pas-de-Calais désignés par son organe délibérant ;

« b) Huit représentants des départements désignés par chaque organe délibérant, à raison de :

« – quatre pour le département du Nord ;

« – quatre pour le département du Pas-de-Calais ;

« c) Trois représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre suivants, désignés par chaque organe délibérant, à raison de :

« – un représentant de la communauté urbaine de Lille ;

« – un représentant de la communauté urbaine d'Arras ;

« – un représentant de la communauté urbaine de Dunkerque ;

« d) Cinq représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, visés au 1° du présent article, désignés par l'assemblée prévue à l'article L. 321-9 du code de l'urbanisme.

« Cette désignation devra assurer une répartition de sièges telle que les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre disposent au moins de deux représentants au conseil d'administration ;

« 2° Quatre représentants de l'Etat :

« – un représentant désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales ;

« – un représentant désigné par le ministre chargé de l'urbanisme ;

« – un représentant désigné par le ministre chargé du logement ;

« – un représentant désigné par le ministre chargé du budget.

« Quatre personnalités socioprofessionnelles, désignées en son sein par l'organe délibérant de l'institution dont elles relèvent, assistent au conseil d'administration avec voix consultative :

« – un représentant de la chambre régionale de commerce et d'industrie ;

« – un représentant de la chambre régionale d'agriculture ;

« – un représentant de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat ;

« – un représentant du conseil économique, social et environnemental régional.

« Le directeur de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Flandres-Artois assiste au conseil d'administration avec voix consultative.

« Le préfet de la région Nord - Pas-de-Calais, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

« Le préfet de la région Nord - Pas-de-Calais publie par arrêté la liste nominative des membres du conseil d'administration et procède à son installation.

« Art. 7. – L'assemblée prévue à l'article L. 321-9 du code de l'urbanisme est réunie par le préfet de la région Nord - Pas-de-Calais qui en fixe le règlement.

« Art. 8. – Les membres du conseil d'administration sont désignés pour une durée de six ans.

« Leurs fonctions cessent avec le mandat électif dont ils sont investis.

« Le mandat de membre du conseil d'administration est renouvelable.

« Ils sont tenus au respect des prescriptions de l'article R.* 321-5 du code de l'urbanisme.

« Art. 9. – Le conseil d'administration élit parmi ses membres, pour une durée de six ans, un président issu du collège des représentants du conseil régional, et deux vice-présidents.

« Les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection, le président en cas d'absence ou d'empêchement.

« Art. 10. – Le conseil d'administration est réuni et délibère dans les conditions fixées à l'article R.* 321-3 du code de l'urbanisme.

« Ses procès-verbaux et délibérations sont adressés au préfet de la région Nord - Pas-de-Calais. Ils le sont également au contrôleur budgétaire et à l'agent comptable.

« Le président du conseil d'administration peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

« L'ordre du jour des séances doit être porté à la connaissance des membres du conseil, au moins dix jours francs à l'avance.

« Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la moitié des membres au moins participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation régulièrement faite, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après seconde convocation à cinq jours au moins d'intervalle.

« Les représentants de l'Etat ne prennent pas part au vote lors de l'examen de la délibération fixant le montant de la ressource fiscale prévue à l'article 1607 *ter* du code général des impôts.

« En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

« Art. 11. – Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

« A cet effet, notamment :

« 1° Il définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;

« 2° Il fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement ;

« 3° Il approuve le budget ;

« 4° Il autorise les emprunts ;

« 5° Il arrête le compte financier et se prononce sur l'affectation des résultats ;

« 6° Il approuve les conventions mentionnées à l'article 2 ;

« 7° Il décide des créations de filiales et des acquisitions de participation ;

« 8° Il détermine les conditions de recrutement du personnel, lequel est placé sous l'autorité du directeur général ;

« 9° Il approuve les transactions ;

« 10° Il adopte le règlement intérieur, qui définit notamment les conditions de fonctionnement du bureau ;

« 11° Il fixe la domiciliation du siège ;

« Dans les conditions qu'il détermine, il peut déléguer au bureau ses pouvoirs sous réserve des dispositions de l'article R.* 321-6 du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux du 7° ci-dessus.

« Il peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus.

« En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité visés à l'article 4.

« Art. 12. – Le conseil d'administration élit parmi ses membres un bureau composé de huit membres, dont le président et les vice-présidents dudit conseil. Le bureau comporte au moins un conseiller général du Nord, un conseiller général du Pas-de-Calais, deux représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et un représentant de l'Etat désigné par les membres de ce collège en leur sein.

« Le bureau règle les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite des délégations qui lui sont accordées.

« Les procès-verbaux et délibérations de ses réunions sont adressés au préfet de région Nord - Pas-de-Calais, au contrôleur budgétaire et à l'agent comptable de l'établissement.

« Le préfet de région -Nord - Pas-de-Calais peut soumettre au bureau toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la réunion du bureau la plus proche.

« Le préfet de région Nord - Pas-de-Calais le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent de droit aux réunions du bureau et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

« Le président du bureau peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

« Art. 13. – Le directeur général de l'établissement public est nommé dans les conditions prévues par l'article R.* 321-8 du code de l'urbanisme.

« Ses compétences et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R.* 321-9 à R.* 321-12 du même code. »

II. – Les articles 14, 15 et 16 sont abrogés.

III. – Les articles 19 et 20 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. 19. – Les ressources de l'établissement comprennent :

« 1° Toute ressource fiscale spécifique, autorisée par la loi ;

« 2° Les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations apportés par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les sociétés nationales ainsi que toute personne publique ou privée intéressée ;

« 3° Le produit des emprunts ;

« 4° Les subventions obtenues au lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;

« 5° Le produit de la vente des biens meubles et immeubles ;

« 6° Les revenus de ses biens meubles et immeubles ;

« 7° Les dons et legs ;

« 8° Les rémunérations de prestations de service et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'établissement ;

« 9° Toutes les ressources autorisées par les lois et règlements.

« Art. 20. – Le contrôle de l'Etablissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais est exercé par le préfet de la région Nord - Pas-de-Calais. Les dispositions des I et III de l'article R.* 321-18 et I à III de l'article R.* 321-19 du code de l'urbanisme s'appliquent à l'établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais. »

IV. – L'article 21 est abrogé.

Art. 2. – Le ministre des finances et des comptes publics, le ministre de l'intérieur, le ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et le secrétaire d'Etat chargé du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2014.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*
SYLVIA PINEL

*Le ministre des finances
et des comptes publics,*
MICHEL SAPIN

Le ministre de l'intérieur,
BERNARD CAZENEUVE

*Le secrétaire d'Etat
chargé du budget,*
CHRISTIAN ECKERT

Décrets, arrêtés, circulaires

MESURES NOMINATIVES

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

LOGEMENT

Arrêté du 18 février 2022 portant nomination de la directrice générale de l'établissement public foncier de Hauts-de-France

NOR : *LOGL2204466A*

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 février 2022, Mme Catherine BARDY est nommée directrice générale de l'établissement public foncier de Hauts-de-France à compter du 1^{er} avril 2022.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-20210611_B21073-DE
Reçu le 14/06/2021

Bureau Séance du 11/06/2021
Intervention opérationnelle
Convention opérationnelle « ENNEVELIN - Ilot des roses »
Délibération n°B/2021/073

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 ;

Vu le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire ;

Vu la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 (art 1) prorogeant l'état d'urgence jusqu'au 16 février 2021 inclus ;

Vu la loi n°2021-160 du 15 Février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1er juin 2021 ;

Vu l'ordonnance n°2020-1507 du 2 décembre 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire ;

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais, modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1736 du 29 décembre 2014 ;

Vu l'arrêté du 09 décembre 2015 portant nomination de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais ;

Vu l'arrêté du 23 décembre 2020 (JO du 29 décembre 2020) portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais approuvé par délibération du conseil d'administration du 13 Mars 2020 ;

Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;

L'instance délibérante de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais,
sur proposition du président,

- **Approuve la convention opérationnelle avec la COMMUNE D'ENNEVELIN ;**
- **Autorise la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais à finaliser, signer et exécuter la convention opérationnelle et les actes en découlant ;**

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-20210611_B21073-DE
Reçu le 14/06/2021

La directrice générale

Le président du bureau

Loranne BAILLY



Salvatore CASTIGLIONE



La présente délibération sera publiée sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais, www.epf-npdc.fr, et sera également consultable, ainsi que les pièces s'y rapportant, au siège de l'établissement situé 594 avenue Willy Brandt à Lille.

**COMMUNE
D'ENNEVELIN**
Département du Nord
Canton de Templeuve
Arrondissement de Lille

Date de Convocation

07/09/2021

Date d’Affichage

07/09/2021

**NOMBRE DE
CONSEILLERS**

En exercice 18

Présents 15

Votants 18

OBJET :

**Signature d’une
convention
opérationnelle avec
l’EPF pour l’ilot des
Roses**

**EXTRAIT DU REGISTRE D
CONSEIL MUNICIPAL**

Envoyé en préfecture le 17/09/2021

Reçu en préfecture le 17/09/2021

Affiché le 17/09/2021

ID : 059-215901976-20210915-DELIB_43_2021-DE

L’an deux mille vingt-et-un, le quinze septembre à 19 h 00
Le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni dans la
Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michel
DUPONT

Etaient présents : Michel DUPONT, Philippe LAQUAY-PINSET,
Hélène FOUACHE, Olivier DUBREUCQ, Anne SEILLE, Xavier
GIRARD, Gilles RONSE, Valérie DEVENDEVILLE, Olivier
TYTGAT, Jean-Michel HAVEZ, Emmanuelle AUMARD, Anne
DAMIE, Rénaud DUREUX, Aurore PENNORS, Amandine TEYS

Absents ayant donné procuration : Pierre WAUQUIER, Eric
LAUWAGIE, Emilie VANDERBAUWEDE

Secrétaire de séance : Amandine TEYS

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal qu’en 2016,
une convention avait été signée avec l’EPF (Etablissement
Public Foncier) pour qu’il accompagne la commune dans la
réalisation du projet de l’ilot des Roses notamment via le
portage du foncier.

Dans ce cadre, une étude de capacité et de faisabilité a été
réalisée et a permis entre autres de déterminer les accès à cet
ilot ainsi que le nombre de logements possibles et leurs
typologies.

L’étude a permis notamment d’étudier les possibilités
programmatisées de cet espace et leur faisabilité économique.

Ce portage foncier a amené l’EPF, sur les 5 années de cette
convention initiale, à acquérir 3 252 m².

Néanmoins, l’aboutissement de cette opération nécessite un
délai supplémentaire qui permettra éventuellement de réaliser
une déclaration d’utilité publique, procédure pour laquelle
l’EPF propose de nous accompagner.

Par conséquent, il conviendrait de conventionner pour un
accompagnement de l’EPF pour 5 années supplémentaires.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l’unanimité,

Décide d’autoriser Monsieur le Maire à signer la convention
opérationnelle avec l’Etablissement Public Foncier

Charge Monsieur le Maire de mettre en œuvre avec l’EPF
toutes les études nécessaires à l’aboutissement de cet
aménagement de l’ilot des Roses.

Pour Copie Conforme,
Le Maire,
Michel DUPONT



CC foire Caranban

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

C O

onvention pérationnelle

« ENNEVELIN – Îlot des Roses »

Signée le ...17/05/2021



Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention	5
Article 1 - Objet de la convention	5
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF	5
Article 3 - Durée de la convention	7
Article 4 - Résiliation de la convention	7
Article 5 - Les engagements des parties	7
Article 6 - Information et communication sur le projet	8
Article 7 - Litige et contentieux	8
Partie 2 : L'intervention opérationnelle	8
Article 8 - Les acquisitions	8
Article 8.1 - La négociation	9
Article 8.2 - L'acquisition amiable	9
Article 8.3 - L'acquisition par voie de préemption	9
Article 8.4 - L'acquisition par voie d'expropriation	10
Article 9 - La gestion et valorisation des biens	10
Article 9.1 - Le diagnostic patrimonial	10
Article 9.2 - La gestion des biens	10
Article 9.3 - Valorisation des biens	12
Article 10 - Les travaux	12
Article 10.1 - Les études préalables au programme des travaux	12
Article 10.2 - La conception des travaux	13
Article 10.3 - La réalisation des travaux	13
Article 11 - La cession	13
Article 11.1 - Conditions générales de la cession	14
Article 11.2 - Détermination du prix	15
Article 11.3 - Les aides financières de l'EPF au projet	15
Article 11.4 - Modalités de paiement du prix de cession	16
Article 11.5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration	16
Article 12 - Le budget prévisionnel	16
Article 13 - Le planning prévisionnel	17

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de Ennevelin**, représentée par Monsieur Michel DUPONT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 15/09/2021.....,

désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURAILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 9 décembre 2015, spécialement autorisée en vertu de la délibération B/2021/073 du bureau de l'Etablissement du 11/06/2021,

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

EXPOSE PREALABLE

L'EPF Nord-Pas de Calais est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 plusieurs fois modifié.

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Sur la base des caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti), l'EPF et la commune établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

La commune de **Ennevelin** s'étend sur un territoire de **9,98 km²** et dénombre **2 185** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunale **Communauté de communes Pévèle-Carembault** qui comprend **38** communes. La **Communauté de communes Pévèle-Carembault** s'étend sur un territoire de **311,26 km²** et dénombre **94 516** habitants.

La commune de **Ennevelin** est soumise à un **PLU** approuvé le **18/05/2021**.

LE PROJET

Pour pallier la perte de croissance démographique et augmenter l'offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux jeunes ménages, la commune d'Ennevelin dont le territoire est fortement impacté par le PPRi de la Marque, envisage la densification d'un cœur d'îlot, identifié au PLU et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce site est situé à proximité immédiate des commodités du centre-bourg.

Depuis 2016, l'EPF accompagne la commune dans cette démarche. Au titre de la convention opérationnelle, l'EPF a procédé à l'acquisition de 3 252 m² et a réalisé, en 2019, en tant que maître d'ouvrage, une étude de faisabilité. Le scénario d'aménagement proposé et retenu, programme, sur le foncier identifié par le périmètre acquisition EPF et le foncier communal, la réalisation de 12 logements type béguinage, de 6 à 7 logements en accession sociale.

Afin de garantir une cohérence de projet, de faciliter la desserte automobile de l'îlot et d'améliorer l'équilibre économique de l'opération immobilière par la création de 8 lots libres ou 8 logements en accession, l'étude a mis en exergue la nécessité d'étendre le périmètre d'acquisition à l'ensemble foncier et immobilier limitrophe, concerné également par l'OPA et accessible depuis la rue Pierre-Marie Currie. D'une superficie de 4 414m², il se compose d'un hangar actuellement loué à une entreprise et de terrains nus.

Le propriétaire souhaitant valoriser son foncier n'est pas enclin à co-construire le projet avec la commune et n'est pas vendeur. De fait et au regard des enjeux urbains, la commune souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Afin de permettre la mise en place de la procédure de DUP et le bon aboutissement des acquisitions, la réalisation des travaux de démolition du hangar ainsi que la désignation du futur opérateur, il est proposé de renouveler la convention opérationnelle pour une durée de 5 ans.

L'opération est attachée au thème "revitaliser les centralités" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la commune associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.

Partie 1 : LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet présenté dans le préambule. Elle décrit la nature et la stratégie de l'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est habilité à intervenir sur différents périmètres, un périmètre de projet et un périmètre d'intervention, dans les conditions définies ci-dessous :

Le périmètre de projet : sur ce secteur l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la commune. L'EPF a la faculté de juger de l'opportunité ou non de procéder à ces acquisitions en fonction de contraintes techniques (état des biens, problématiques de mitoyenneté, etc.), financières ou calendaires.

Si cette intervention a pour conséquence de modifier l'équilibre financier de l'opération dans les conditions inscrites à l'article 13, la convention fait l'objet d'un avenant.

Le périmètre d'intervention comprend :

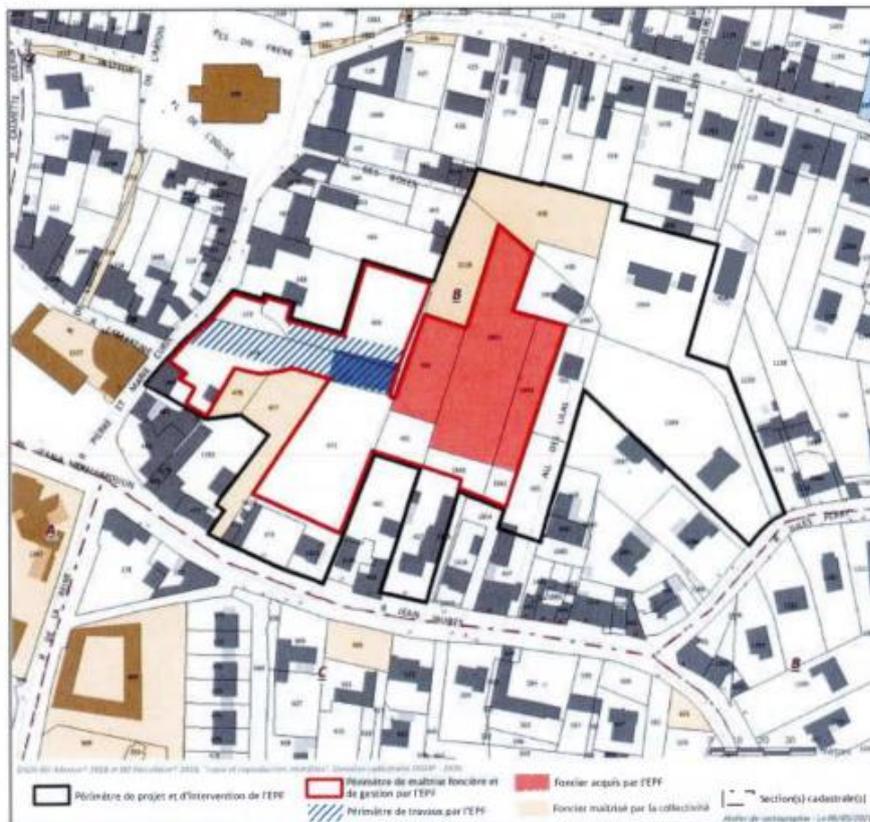
- **un périmètre de maîtrise foncière** : sur ce secteur l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite** : sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article 10.
- **un périmètre de gestion technique et/ou locative** : sur ce secteur l'EPF assure sous sa responsabilité et sous sa maîtrise la gestion des biens dont il est propriétaire.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
ENNEVELIN	B 461 ↗	342
ENNEVELIN	B 462 ↗	722
ENNEVELIN	B 469 ↗	1122
ENNEVELIN	B 470 ↗	218
ENNEVELIN	B 471 ↗	1707
ENNEVELIN	B 479 ↗	1367
ENNEVELIN	B 1940 ↗	262
ENNEVELIN	B 1941 ↗	1898
ENNEVELIN	B 1942 ↗	138
ENNEVELIN	B 1943 ↗	632
		8408

Le périmètre de projet, le périmètre d'intervention et le périmètre de gestion sont cartographiés ci-dessous.



Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **5 années (60 mois)**. Elle prend fin le 13/08/2026.
Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 13.

Article 4 - Résiliation de la convention

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 3, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

Résiliation unilatérale : la convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au(x) co-contractant(s). Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le(s) co-contractant(s). A l'issue de ce délai et en absence de réponse, la résiliation est réputée être approuvée tacitement.

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'article 7.

Résiliation d'un commun accord : la convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées ou en cours. Ce constat est annexé à la décision de résiliation qui prend la forme d'un protocole signé des co-contractants. Il est remis à chaque signataire de la convention un exemplaire du protocole de résiliation.

La commune s'engage à procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et à rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier dans un délai maximum de 6 mois à compter de la résiliation approuvée ou à compter de la signature du protocole de résiliation.

Article 5 - Les engagements des parties

L'EPF s'engage à :

- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Mobiliser l'équipe pluridisciplinaire pour accompagner la commune dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre le bon aboutissement des acquisitions
- Réaliser les travaux de déconstruction nécessaire à la réalisation du projet
- Lancer une procédure d'appels à projets pour désigner le futur opérateur
- Tenir régulièrement informée la commune de l'état d'avancement de la convention
- Céder la foncier à la commune ou à l'opérateur qu'elle aura désigné.

La commune s'engage à :

- Assurer le pilotage du projet et à y associer l'EPF en temps réel.
- Mettre en œuvre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à la bonne exécution de la convention

Page 7 sur 19

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Désigner un référent, interlocuteur privilégié de l'EPF, pour assurer le suivi de la convention.
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la commune s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication, physique ou numérique, menée par la commune et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- apposant le logo de l'EPF,



- inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, avec son soutien financier** »
- mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF
- conviant les représentants de l'EPF aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Le logo et la mention décrite ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leurs emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille du logo EPF doit être équivalente à la taille du logo de la commune et/ou de l'opérateur.

Article 7 - Litige et contentieux

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Lille.

Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

Article 8 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la commune. Elle a pour objectif de préciser, dans l'intérêt du projet, la façon dont les différentes modalités d'acquisition sont actionnées et le phasage des acquisitions, de façon notamment à respecter le calendrier et le budget opérationnel prédéterminés.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Afin de permettre le bon aboutissement de l'acquisition des parcelles cadastrées n° B 469, 470, 471, 479, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sera engagée.

Article 8. 1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier inscrit au périmètre d'intervention figuré à l'article 2. L'EPF procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives et environnementales (risques naturels et technologiques, état de la biodiversité) dont il a connaissance.

Préalablement aux négociations, la commune transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires et/ou les occupants du bien ainsi que toute autre information utile.

Conformément aux dispositions de l'article R1211-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques, l'EPF consulte la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) lorsque son avis est obligatoire afin de disposer d'une estimation de la valeur du bien. **Le prix d'acquisition par l'EPF ne peut excéder la valeur estimée.**

La commune s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DDFP.

A l'issue de la phase de récolement et après consultation des domaines, l'EPF peut interroger le bien-fondé d'une acquisition si celle-ci venait compromettre l'équilibre de l'opération.

Dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention l'EPF adresse un bilan des interventions engagées (cf Article 5)

Article 8. 2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié. C'est le mode d'acquisition privilégié par l'EPF.

Article 8. 3 - L'acquisition par voie de préemption

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L231-3 du code de l'urbanisme soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénations se réalisant sur ce périmètre.

L'autorité compétente s'engage à :

- Fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
- Transmettre, **dès réception et au plus tard dans les 10 jours ouvrés** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
- Saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- Communiquer à l'EPF, au moment de la transmission de la DIA, les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Article 8. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation

Conformément à la stratégie d'acquisition arrêtée d'un commun accord avec l'EPF, l'autorité compétente peut décider de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet habilite l'EPF à réaliser les acquisitions immobilières et foncières. La procédure d'expropriation est une procédure composée d'une phase administrative et d'une phase judiciaire qui se déroulent sur une période a minima de deux années.

L'EPF et l'autorité compétente constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique.

L'autorité compétente rédige un dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, composé des pièces suivantes :

1. Une notice explicative.
2. Le plan de situation.
3. Le plan général des travaux.
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
5. L'appréciation sommaire des dépenses.

Parallèlement l'EPF procède à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées.

Le dossier constitué est soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi en préfecture.

A l'issue de l'instruction du dossier l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Article 9 - La gestion et valorisation des biens

Article 9. 1 - Le diagnostic patrimonial

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic patrimonial des biens dont il assure la gestion.

Ce diagnostic identifie notamment :

- L'état sanitaire des biens.
- L'état des occupations et les conditions juridiques et financières de celles-ci.
- La présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou devant être préservées dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité.
- Les potentialités de développement d'usages temporaires.

Article 9. 2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, et en concertation avec la commune, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la commune ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

- Les travaux de mise en sécurité.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

- Les dispositifs de surveillance.
- Le programme d'entretien.
- La nature et conditions techniques, juridiques et financières des occupations.
- Les modalités de gestion locative.



Pour tout incident constaté sur l'un de nos sites,
veuillez nous adresser un mail à l'adresse suivante :
intervention.technique@epf-npdc.fr

La stratégie de gestion prend en compte l'enjeu de maintenir les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site ou le cas échéant à les déplacer ou éviter leur installation. Cette gestion différenciée tient compte du projet d'aménagement futur.

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.
- Le déraccordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

La surveillance

Les modalités de surveillance sont établies au regard du diagnostic patrimonial et des risques identifiés (dangerosité, vols, intrusions, occupations illicites). Ces modalités évoluent en parallèle de la mutation des biens (occupation temporaire, démolitions, etc.). Le gestionnaire recourt à des mesures adaptées et proportionnées (sécurisation physique, vidéosurveillance, gardiennage...).

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la commune s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail intervention.technique@epf-npdc.fr en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, la commune contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

L'entretien

Le gestionnaire s'engage à réaliser l'ensemble des réparations d'entretien du bien qui ne relèvent pas des travaux de grosse réparation définis à l'article 606 du code civil¹.

¹ Article 606 du code civil :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Lorsqu'il est gestionnaire du site l'EPF réalise un débroussaillage annuel des espaces non bâtis (pâturage, jardins, délaissés urbains), qui a pour seule vocation d'éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la commune.

Article 9.3 - Valorisation des biens

Dans la mesure du possible, l'EPF développe des usages temporaires, transitoires ou éphémères sur les biens portés afin de les valoriser. La nature de l'occupation est définie en concertation avec la commune.

L'EPF peut mettre le bien acquis à la disposition de la commune ou d'un tiers dans le cadre d'une convention ad hoc.

Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Article 10 - Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les biens dans l'attente de leur réhabilitation par un porteur de projet),
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

Article 10.1 - Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la commune. Il s'agit de préciser les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du programme de travaux.

L'EPF réalise des études réglementaires (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic ressource, etc.) ou tout autres études nécessaires à la définition des travaux à mettre en œuvre (relevé topographique, études de sols pour qualifier l'état de la pollution, études faune flore, etc.) en vue de la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

L'EPF recourt à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation des diagnostics.

L'EPF réalise également les démarches préalables telles que l'établissement des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, etc.), des dossiers réglementaires au titre des législations en vigueur (dossier loi sur l'eau, mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. La commune facilite la bonne instruction des dossiers.

Article 10. 2 - La conception des travaux

La conception est confiée par l'EPF, maître d'ouvrage, à un maître d'œuvre qui a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le maître d'œuvre produit un avant-projet (AvP) détaillant les réponses architecturales, techniques et économiques au programme défini par le maître de l'ouvrage.

La proposition technique intègre une analyse d'un bilan coût/avantages adapté au degré de complexité de l'opération. Il s'appuie sur cinq familles de critères : critères techniques, critères économiques, critères environnementaux et sanitaires, critères contextuels (nuisances du chantier, etc.), critères juridiques et réglementaires.

L'avant-projet fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec le cocontractant. En cas de désaccord entre les co-contractants sur le programme de travaux l'EPF ne procède pas à la réalisation du programme de travaux.

Avant le lancement des travaux, l'EPF et la commune définissent les modalités de communication en direction de la population et plus particulièrement des riverains (signalétique, réunions publiques, etc.). L'EPF, accompagné du maître d'œuvre, communique sur l'opération de travaux dont il assume la maîtrise d'ouvrage. La communication sur le projet futur relève de la responsabilité exclusive de la commune et du porteur de projet.

Article 10. 3 - La réalisation des travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans les conditions techniques, budgétaires et calendaires arrêtées. Pour cela il s'appuie sur son maître d'œuvre notamment pour l'assister pour la passation des contrats de travaux, diriger l'exécution des travaux et l'assister lors des opérations de réception.

La commune est informée du calendrier des travaux et de leur avancement.

La description précise des travaux réalisés est formalisée dans le dossier des ouvrages exécutés (DOE) permettant d'appréhender les contraintes résiduelles à l'issue des travaux (limites de gestion de la pollution des sols, présence de fondations résiduelles, etc.). Ces éléments doivent permettre à l'aménageur ou au promoteur qui garde la responsabilité du changement d'usage de prendre en compte l'état résiduel des terrains dans son projet.

La commune est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la commune (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

Article 11 - La cession

La cession marque la fin du portage et de l'intervention de l'établissement.

Article 11. 1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention fixé à l'article 3 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la commune au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, la commune procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La commune signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention inscrite à l'article 3, la commune signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

$$\frac{((\text{Prix de revient} * 5\%)/365) * \text{nombre de jours constatés entre la date d'échéance de la convention et la date de signature de l'acte de cession}}$$

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à la commune par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la commune

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la commune, dans le respect des règles de mise en concurrence fixées dans le code de la propriété publique.

Pour faciliter la sortie opérationnelle en l'absence d'opérateur identifié par la commune et lorsque cela répond à l'intérêt de l'établissement, l'EPF peut prendre en charge la consultation par appels à projets afin de faciliter la cession du site à un tiers repreneur.

Conditions juridiques de la cession

La commune signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état où ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une commune, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

Article 11. 2 - Détermination du prix

Le coût de revient

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'établissement au titre de la convention, déduction faites des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des études de définition et de faisabilité du projet.
- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.
- D'un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la commune pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l'ingénierie mobilisée par l'EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la commune ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la commune ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

Article 11. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet

L'aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de 80 % du coût de l'opération de travaux.

Article 11. 4 - Modalités de paiement du prix de cession

Le paiement du prix a lieu le jour de la signature de l'acte notarié sous réserve toutefois pour les personnes morales de droit public de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication au service de la publicité foncière ou sur production d'une attestation notariale).

Lorsque la cession intervient au profit de la commune, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-respect des échéances définies d'un commun accord, la commune est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Article 11. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration

Un contrôle est réalisé au plus tard dans les 5 années suivant la cession afin de s'assurer du respect des conditions d'attribution de la minoration, décrites dans l'exposé préalable. Pour ce faire, le bénéficiaire de l'aide est tenu de fournir tous les éléments justificatifs nécessaires notamment le plan de masse, le permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux, un reportage photographique.

En cas de non-fourniture des documents ou de non-respect des conditions d'attribution des aides telles que décrites dans la convention, le bénéficiaire de l'aide est redevable envers l'EPF d'une indemnité constituée du montant de la décote accordée, actualisée au taux d'intérêt légal.

Si le contrôle valide le bien fondé du versement de la décote, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises.

Article 12 - Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit conformément aux dispositions de l'article 11.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

durée de renouvellement 5 an(s)

Acquisitions	301 786,00€
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	75 900,00€
<i>Acquisitions à engager</i>	223 470,00€
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	2 416,00€
Gestion	24 368,00€
<i>Frais de gestion engagés</i>	1 734,00€
<i>Frais de gestion à engager</i>	22 634,00€
Travaux	100 000,00€
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€
<i>Travaux à engager</i>	100 000,00€
PRIX DE REVIENT	426 154,00€
PRIX DE CESSION CIBLE	346 154,00€
Minoration travaux	80 000,00€ 80%

Article 13 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	01/07/2021	01/07/2023
Consultation opérateur	01/07/2023	01/07/2024
Gestion EPF	15/06/2021	15/06/2026
Etudes préalables aux travaux	01/07/2023	01/01/2024
Travaux	01/01/2024	01/07/2024
Cession	01/01/2026	15/06/2026
Contrôle a posteriori	15/06/2026	15/06/2031

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

Fait en deux exemplaires originaux

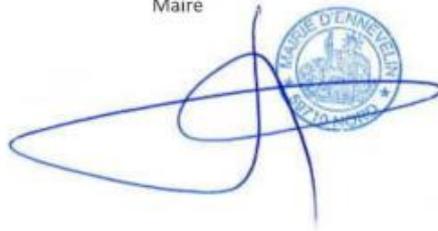
A Ennevelin, le 13/09/2021

A Lille, le 21/06/2021.

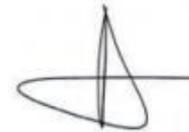
Pour la commune
de Ennevelin

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais

Michel DUPONT
Maire



Loranne BAILLY
Directrice générale



p.o. Slimane Bouakil

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20210611-OP2164_1-CC
Reçu le 23/05/2022

ANNEXES

Référents

- *Référent*

Contact de la convention :

- *Référents EPF*

Chargé(e) de projets : MARANDIN Odile - 03.28.07.25.84 - o.marandin@epf-npdc.fr

Chargé(e) d'affaires immobilière : VANDENHAUTE Stéphanie - 03.28.07.25.66 - s.vandenhaute@epf-npdc.fr

Chargé(e) d'opération : POHU Alena - 03.28.07.25.53 - a.pohu@epf-npdc.fr

**COMMUNE
D'ENNEVELIN**
Département du Nord
Canton de Templeuve
Arrondissement de Lille

Date de Convocation

05/03/2024

Date d’Affichage

06/03/2024

**NOMBRE DE
CONSEILLERS**

En exercice 18

Présents 15

Votants 16

OBJET :

**Aménagement de l’ilot
des Roses – lancement
d’une procédure de
Déclaration d’Utilité
Publique concernant les
acquisitions,
aménagement et
travaux**

**EXTRAIT DU REGISTRE DE
CONSEIL MUNICIPAL D'ENNEVELIN**

Envoyé en préfecture le 18/03/2024

Reçu en préfecture le 18/03/2024

Publié le

N° 25/10
DELIBERATIONS DU
ID : 059-215901976-20240312-DELIB_24_10-DE

L’an deux mille vingt-quatre, le douze mars à 19 h 00
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, Olivier
DUBREUCQ, Anne SEILLE, Xavier GIRARD, Gilles RONSE,
Pierre WAUQUIER, Eric LAUWAGIE, Valérie DEVENDEVILLE,
Jean-Michel HAVEZ, Olivier TYTGAT, Emilie
VANDERBAUWEDE, Emmanuelle AUMARD, Anne DAMIE,
Aurore PENNORS

Absent ayant donné procuration : Réналd DUREUX

Absents excusés : Philippe LAQUAY-PINSET, Amandine TEYS

Secrétaire de séance : Aurore PENNORS

Vu le Code de l’Urbanisme,

Vu le Code de l’Expropriation,

Vu la délibération 2016-34 du 30 mars 2016 approuvant la
signature d’une convention opérationnelle avec l’Etablissement
Public Foncier dans le cadre de l’aménagement de l’ilot des
Roses, prolongée suite à délibération 2021-43 du 15
septembre 2021,

Vu le PLU de la commune d’Ennevelin dont la dernière révision
a été approuvée en conseil communautaire le 25 septembre
2023,

Monsieur le Maire rappelle au conseil le contexte de sa
décision de prioriser l’urbanisation de la zone 1AU dénommée
« Ilot des Roses » pour la réalisation d’un projet
d’aménagement de cette zone en rénovation urbaine. Ainsi, ce
projet permettrait de répondre à plusieurs enjeux : accueillir
des logements accessibles à un public âgé et dont les moyens
financiers sont supérieurs aux seuils des locatifs aidés avec les
équipements collectifs nécessaires ; réaliser une opération
d’ensemble avec une intégration paysagère et urbanistique qui
réponde aux souhaits de la commune tout en assurant un
équilibre financier permettant d’éviter au maximum un
financement de la collectivité ; gérer la question du
stationnement afférent à cette opération qui prendra place en
plein centre bourg. Cette opération est donc l’opportunité de
développer d’avantage l’attractivité et l’identité du centre-
bourg, tout en intégrant des préoccupations
environnementales, sociales et démographiques.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire
d’acquérir l’ensemble des parcelles constituant la zone 1AU
« Ilot des Roses ».

La maîtrise foncière de ces parcelles ainsi que la maîtrise
d’ouvrage des travaux de déconstruction des bâtiments sont
portées par l’Etablissement Public Foncier dans le cadre de la
convention opérationnelle avec la municipalité approuvée par
voie de délibération n° 2016-34 du 30 mars 2016, prolongée
par délibération n°2021-43 du 15 septembre 2021.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024
Reçu en préfecture le 18/03/2024
Publié le 
ID : 059-215901976-20240312-DELIB_24_10-DE

Afin de rentrer en phase opérationnelle rapidement, une maîtrise foncier est nécessaire. La maîtrise foncière est d'ores et déjà engagée : après plusieurs années de négociation foncières, près de 50% du parcellaire est aujourd'hui propriété soit de la commune d'Ennevelin soit de l'Etablissement Public Foncier. Pour le reste du parcellaire, qui représente un peu plus de la moitié de la surface de la zone, les négociations amiables n'ayant pas abouti, il est décidé d'acquérir les biens par voie d'expropriation. Le plan périmétral et le plan parcellaire sont annexés à la présente délibération.

C'est pourquoi l'intervention de la puissance publique sur ce site apparaît nécessaire pour parfaire la maîtrise foncière indispensable pour une opérationnalité à la fin des études qui seront menées dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Dans cet objectif, Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal avait délibéré en date du 8 novembre 2022 afin de marquer son intention de demander la Déclaration d'Utilité Publique de cette zone.

Aujourd'hui, le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique a été rédigé par l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France afin de pouvoir le soumettre à Monsieur le Préfet du Nord.

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est composé comme suit :

- Le cadre réglementaire et administratif de l'enquête
- La notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan périmétral
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'estimation sommaire et globale des dépenses
- Les délibérations relatives au projet
- Les annexes (Décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié par les décrets n°2006-1131 du 08 Septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014, et du décret n°2021-1061 du 6 août 2021 et portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France dénommé EPF de Hauts-de-France, Etablissement public de l'Etat ; Arrêté du 28 février 2022 portant nomination de Madame Catherine BARDY en tant que Directrice générale de l'E.P.F. de Hauts-de-France à compter du 1er avril 2022 ; Délibération du Bureau de l'EPF n° B/2021/073 en date du 11 juin 2021 autorisant la signature de la convention opérationnelle ; Convention opérationnelle signée le 17 septembre 2021 entre l'E.P.F. et la Commune d'Ennevelin)

Considérant :

- Que le projet d'aménagement de l'ilot des Roses répond à un besoin d'utilité publique
- Que le projet permettra de répondre à la problématique du logement dans le cadre du vieillissement de la population et permettra parallèlement de libérer des logements plus aptes à accueillir des jeunes ménages qui ont des difficultés à accéder à l'immobilier sur notre territoire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- D'APPROUVER le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique,
- DE SOUMETTRE à Monsieur le Préfet du Nord le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- DE SOLLICITER de Monsieur le Préfet du Nord l'ouverture de l'enquête publique et la désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur,
- D'INFORMER Monsieur le Préfet du Nord que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France en sa qualité d'autorité expropriante dans le cadre de la convention opérationnelle signée le

17 septembre 2021 en vue de l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'Ilot des Roses

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce projet.

Envoyé en préfecture le 18/03/2024
Reçu en préfecture le 18/03/2024
Publié le 
ID : 059-215901976-20240312-DELIB_24_10-DE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission à Monsieur le Préfet du Nord.

Fait et délibéré à Ennevelin,
le 12 mars 2024,
Le Maire,
Michel DUPONT



Secrétaire de séance
Aurore PENNORS



