



ENNEVELIN

Place Jean Moulin
59710 ENNEVELIN

Tél : 03.20.41.53.20
Fax : 03.20.41.53.21
www.ville-ennevelin.fr
mairie@ville-ennevelin.fr

PROCES VERBAL

CONSEIL MUNICIPAL DU 7 OCTOBRE 2025

Le Conseil Municipal dûment convoqué le 30 septembre 2025 s'est réuni en séance ordinaire le 7 octobre 2025 à 19h00, en salle du conseil de la mairie, sous la présidence de M. Michel DUPONT, Maire.

A/ Désignation du secrétaire de séance

Madame Aurore PENNORS est désignée secrétaire de Séance.

B/ Appel des élus

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

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

Absents excusés : Philippe LAQUAY-PINSET, Amandine TEYS

Ce sont 12 élus qui sont présents ce jour, formant 15 votants.

Ordre du jour : Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 19h00.

1 – Approbation du procès-verbal de la réunion de conseil du 2 septembre 2025

Le procès-verbal de la réunion de conseil du 2 septembre 2025 est soumis au vote.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
15	0	0

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

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

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

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

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

Considérant l'utilité publique du projet, celle-ci semble être contestée par Monsieur le Commissaire Enquêteur qui « estime que le projet n'est pas impérieux au regard des données démographiques qui pourraient justifier l'expropriation. Le projet présenté ne recouvre pas un intérêt général et précis ».

Sur ce point, il semble nécessaire de rappeler les données explicitées au sein du dossier. Les études menées ont ainsi mis en évidence que la population des 0-14 ans a diminué de 8% entre 2013 et 2019 mais que parallèlement la population des 60 ans et plus a augmenté de 13% sur la même période. Le projet d'aménagement prévoit la création de 31 logements dont une partie réservée aux seniors (béguinage ainsi que plusieurs possibilités au sein du logement collectif). L'Ilot des Roses est donc en cohérence avec l'augmentation de la population d'Ennevelin mais également avec sa tendance au vieillissement.

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

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

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

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

Concernant le choix du site, il est à noter que celui-ci fait l'objet depuis près de 20 ans d'une zone de projet et plus récemment d'un emplacement réservé au document d'urbanisme. Le PLU d'Ennevelin identifie l'Ilot des Roses, situé au cœur du tissu urbain, comme une dent creuse à potentialité forte. Cette dent creuse s'inscrit au cœur du centre-bourg d'Ennevelin, à proximité immédiate des équipements publics (médiathèque, école, mairie...), des services et des commerces de proximité (pharmacie, maison médicale, boulangerie, restauration, tabac...).

Son urbanisation permettra de s'inscrire pleinement dans une logique de préservation du foncier agricole et naturel et donc de répondre aux exigences de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui impose la réduction de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POUR	CONTRE	ABSTENTION
15	0	0

3 – Admission de créances en non valeur

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que le service de gestion comptable lui a transmis deux listes afin d'admettre des créances en non valeur.

La première liste reprend les créances jugées irrécouvrables : il s'agit de créances dont le montant est inférieur au seuil de poursuite, ou pour lesquelles le créancier a déménagé à l'étranger ou est décédé.

La liste de ces créances est la suivante :

Exercice	Numéro du titre	Montant
2023	478	20,60 €
2023	1495	37,20 €
2023	1439	49,60 €
2023	1729	49,60 €
2021	1159	50,00 €
Total		207,00 €

La deuxième liste correspond aux créances éteintes (clôture suite à surendettement). La liste de ces créances est la suivante :

Exercice	Numéro du titre	Montant
2024	1401	24,80 €
2024	1782	37,20 €
2024	1594	46,50 €
Total		108,50 €

Le montant des admissions en non-valeur serait donc de 207 € à imputer au compte 6541 et 108,50 € à imputer au compte 6542.

Sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal accepte à l'unanimité l'admission de l'ensemble de ces créances en non valeur.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
15	0	0

4 – Création d'un emploi non permanent pour faire face à un accroissement temporaire d'activité – animateur de garderie périscolaire

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que l'article L. 332-23 1° du code général de la fonction publique autorise le recrutement sur des emplois non permanents d'agents contractuels pour un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale de douze mois sur une période consécutive de dix-huit mois, renouvellement compris.

Monsieur le Maire expose que la commune ne dispose pas, cette année scolaire, du nombre d'animateurs diplômés suffisant pour encadrer l'effectif d'enfants fréquentant la garderie périscolaire ; il est donc nécessaire de renforcer les services périscolaires, 10 heures par semaine, pour la période du 9 octobre 2025 au 5 juillet 2026, uniquement sur la période scolaire ;

Ainsi, sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- De créer, à compter du 9 octobre 2025 et ce jusqu'au 5 juillet 2026, un emploi non permanent sur le grade d'animateur territorial, dont la durée hebdomadaire de service est de 10/35^{ème} uniquement en période scolaire, et de l'autoriser à recruter des agents contractuels sur cette période. Il indique que cet emploi pourra être occupé par plusieurs personnes différentes, selon les jours de la semaine et la disponibilité des animateurs recrutés, la quotité de travail étant de 2h30 / jour.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
15	0	0

5 – Création d'un emploi non permanent pour faire face à un accroissement temporaire d'activité – agent d'entretien des locaux et de restauration

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que l'article L. 332-23 1° du code général de la fonction publique autorise le recrutement sur des emplois non permanents d'agents contractuels pour un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale de douze mois sur une période consécutive de dix-huit mois, renouvellement compris.

Monsieur le Maire expose que, suite à l'arrêt du marché avec la société de nettoyage et la réinternalisation du service, un temps d'adaptation est nécessaire afin d'affiner l'organisation interne du personnel. Un renfort temporaire semble de fait nécessaire.

Aussi, sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal décide à l'unanimité :

De créer, à compter du 9 octobre 2025, un emploi non permanent à temps non complet sur le grade d'adjoint technique, dont la durée hebdomadaire de service est de 28/35^{ème}.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
15	0	0

LE CONSEIL MUNICIPAL EST CLOS A 19h30.

Ce procès-verbal est présenté et adopté à l'occasion de la séance du conseil municipal du 4 novembre 2025.

La secrétaire de séance
Aurore PENNORS

Le Maire d'Ennevelin
Michel DUPONT