



ville d'Annay

Annexe de "La Vie Annaysienne"

COMPTE-RENDU

**RÉUNION DU
26 FÉVRIER 2019**

Présents :

Monsieur TERLAT Yves
Madame MOREN Michèle
Madame BEAUCOURT Astrid
Monsieur DANCOISNE Albert
Monsieur DEDOURGE Tony
Monsieur MATTEI Daniel
Monsieur FROISSART Pascal
Monsieur GAPENNE Marcel
Madame CHRISTMANN Chantal
Madame CROMBEZ Nadia
Monsieur VANDENBORREN Claude
Madame DEMEYERE Martine
Monsieur DRUELLE Claude
Monsieur BRULIN Frédéric
Monsieur LELEUX Pascal
Monsieur KUSNIREK David
Monsieur BIDAULT Bernard

Excusés :

Madame DUPAYAGE Angèle
Madame SOWINSKI Yvelise
(pouvoir à Monsieur DANCOISNE)
Monsieur CHATELAIN Lucien
Monsieur LEGRIN Alain
Madame PARISOT Michèle
(pouvoir à Monsieur FROISSART)
Monsieur BOURSIER Yves
(pouvoir à Monsieur KUSNIREK)
Madame SWINIARSKI Andrée
(pouvoir à Monsieur LELEUX)
Madame SEGARD Marie
(pouvoir à Monsieur BIDAULT)

Absents :

Madame DELANNOY Nathalie
Madame WATTIEZ Laurence



1. MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU – BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION

L'assemblée prend acte, à l'unanimité des conseillers ayant pris part au vote, des remarques émises par les personnes publiques associées quant à la modification simplifiée du PLU et adopte la modification simplifiée qui concerne la création d'un sous-secteur dans la zone UB (Quartier de l'Idéal) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone du Bois des Mottes. Ce point n'a appelé aucune observation en séance

Abstentions : M.M. Leleux - Kusnirek - Swiniarski - Bidault - Boursier - Segard

2. DÉSIGNATION DU LAURÉAT DE L'APPEL À PROJET POUR L'URBANISATION DU BOIS DES MOTTES

Monsieur le Président a cédé la parole à Monsieur Arnaud RIGOT, Responsable Développement représentant la société NEXITY Foncier Conseil qui a présenté les autres membres du groupement lauréat de l'appel à projet pour l'urbanisation du Bois des Mottes : l'Atelier URBANIA, expert en aménagement, urbanisme et paysages ; le cabinet BERIM, bureau d'étude technique spécialisé en ingénierie du bâtiment et maîtrise d'œuvre VRD ; le groupe IMIESTA, acteur de la promotion immobilière, représentés durant la séance. Monsieur RIGOT a informé d'un travail avec le bailleur Maisons et Cités sur le projet d'urbanisation. Il a ensuite lancé une courte vidéo de présentation du groupe NEXITY et de ses réalisations similaires en nombre à l'opération prévue.

NEXITY FONCIER CONSEIL puis l'atelier URBANIA ont présenté, à deux voix, le projet d'urbanisation pour le Bois des Mottes.

Monsieur le Président a repris le déroulé de la séance en expliquant la procédure d'appel à projet et en rappelant que la désignation du lauréat clôturait une situation importante et épineuse sur la commune. Il a rappelé que la fin de convention avec l'aménageur précédent avait donné lieu à un

déficit que la commune avait du supporter, en application de la convention signée à l'époque par la mandature précédente.

Cette convention avait un terme en 2015. C'est par la négociation avec l'aménageur que le montant initial a été réduit aux 500 000€ dont on parle beaucoup. C'est en fait 470 000€ car il faut soustraire les terrains redevus des propriétés communales.

C'est donc sans parti pris, ni favoritisme que nous avons repris le chantier du site du Bois des Mottes. Ce qui a été conduit pour ce nouveau projet est exemplaire en interrogeant les aménageurs sur leurs intentions et les conditions de réalisation et en obtenant l'accord des propriétaires qui ont bien compris l'intérêt de la ville à définir les besoins de la commune.

La toute récente évaluation fournie par le service officiel affiche le prix des terrains à 17€ le m². Pour mémoire, à l'époque il était de l'ordre de 3.50€ le m². L'aménageur proposera de les acquérir à partir 18.50 € le m².

C'est par le respect des chacun des acteurs que cet accord a pu aboutir. La commune n'est plus désormais engagée dans le projet que par le contrôle des règles posées dans le Plan local d'urbanisme qui a été complété dans cette intention.

Il a informé que ce déficit serait quasiment récupéré avec cette opération. Il a rappelé l'accord de l'ensemble des parties prenantes dans l'affaire : les prix de marché sont identiques à ceux présentés aujourd'hui.

Madame CHRISTMANN, Adjointe au Logement, a fait part de sa satisfaction du nombre de logements sociaux que prévoit l'opération : en adéquation avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU qui viennent d'être votées par l'assemblée, Madame CHRISTMANN a rappelé combien il manquait de logements sociaux pour satisfaire aux demandes des annaysiens. Elle a également insisté sur les 22 logements en béguinage prévus dans l'opération en rappelant le manque de logement adapté pour nos aînés sur la commune.

Madame BEAUCOURT, Adjointe aux Finances et au Personnel, a dit sa satisfaction de voir la ville sortir d'une situation « cauchemardesque » en rappelant l'historique de l'urbanisation de cette zone et de son déficit, passé de 1 234 000 € annoncé à 500 000 € après négociation avec l'aménageur précédent. Elle salue la récupération via la taxe d'aménagement mais aussi via des cessions de terrains communaux et du CCAS à l'aménageur, de la quasi-totalité de ce déficit qui avait été absorbé par les finances communales sur 3 ans. Elle dit sa satisfaction de l'augmentation de la population prévue (256 logements nouveaux), ce qui permettra de combler la baisse enregistrée suite à la restructuration de la cité Leclerc. Enfin, elle salue le travail de l'équipe majoritaire sur la gestion des finances communales depuis 2014, en confirmant que le projet de construction d'une salle de sport va être possible.

Monsieur le Président confirme le « bol d'air » pour les finances communales que vont apporter ces cessions de terrains (445 905 € environ car le bornage précis n'est pas effectué) mais aussi la requalification de notre entrée de ville via la route de Lille. Il informe que le prochain conseil municipal aura à se prononcer sur la cession des parcelles communales sur la zone, parcelles estimées à 17 € / m² par le Service de France Domaines qui a fait parvenir son avis il y a deux jours (ce qui est loin des précédentes estimations).

Monsieur DANCOISNE, Adjoint aux écoles et à la Culture, souligne l'intérêt des travaux d'accessibilité et de rénovation énergétique de l'école Curie qui vont s'engager car cette école permettra d'accueillir dans de meilleures conditions les enfants qui arriveront sur ce secteur.

Monsieur VAN DENBORREN, Conseiller Délégué à l'Environnement, questionne NEXITY FONCIER CONSEIL sur l'ouvrage qui sera réalisé en entrée du lotissement, via la RD 917, route de Lille.

Monsieur RIGOT informe que les services du Département et de l'Agglomération ont été consultés,

qu'un comptage des véhicules empruntant la RD va être effectué. Couplé à l'étude d'impact obligatoire pour l'urbanisation d'une zone de 12 hectares, les préconisations devraient aboutir à la création d'un carrefour à feux tricolores. Il en profite pour informer que tant Maisons et Cités, propriétaire du lotissement neuf de l'autre côté de la route de Lille que NEXITY FONCIER CONSEIL, devront supporter le coût des aménagements à prévoir pour sécuriser les dessertes via la RD au sein des lotissements de la Cité Leclerc et du Bois des Mottes. Il souligne par ailleurs que le groupement qu'il pilote aura à cœur de qualifier positivement l'entrée du lotissement du Bois des Mottes qui deviendra la première entrée de ville d'Annay.

Monsieur le Président salue le sérieux attendu de toutes les sociétés du groupement et le travail de concert avec les élus sans se contenter d'amener des dossiers bilans. C'est ce qui sera contractualisé avec le lauréat de l'appel à projet pour l'urbanisation du Bois des Mottes et ce qui a été prévu dans le dossier présenté par le groupement NEXITY FONCIER CONSEIL.

Monsieur RIGOT confirme que des comités de pilotage et de suivi sont prévus. Il informe par ailleurs l'assemblée que NEXITY FONCIER CONSEIL financera l'opération sur fonds propres et ne sollicitera pas de prêt. Une caution va par ailleurs être déposée chez le notaire, au bénéfice de la commune, pour garantir la réalisation de l'opération. C'est aussi un plus pour les collectivités.

Monsieur le Président salue le sérieux des propriétaires, attentifs aux intérêts communaux tout autant qu'aux leurs et leur engagement dans ce travail préparatoire à l'urbanisation de la dernière zone urbanisable de la commune.

L'assemblée autorise à **l'unanimité** des conseillers ayant pris part au vote :

- le choix de NEXITY FONCIER CONSEIL pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur du Bois des Mottes (256 logements),
- Monsieur le Maire à signer avec NEXITY FONCIER CONSEIL et l'association de Défense des Propriétaires Terriens et Cultivateurs d'un protocole d'accord,
- Autorise Monsieur le Maire à prendre toute décision et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de cette délibération.

Abstentions : M.M. Leleux - Kusnerek - Swiniarski - Bidault - Boursier - Segard

3. ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC D'UNE PARTIE DE LA VOIE COMMUNALE N°2 – CHEMIN DE LENGLET

L'assemblée autorise à **l'unanimité** des conseillers ayant pris part au vote Monsieur le Maire à engager toutes les procédures nécessaires au déclassement d'une partie de la voie communale n°2, dite chemin de Lenglet. Ce point n'a appelé aucune observation.

Abstentions : M.M. Leleux - Kusnerek - Swiniarski - Bidault - Boursier - Segard

La séance est levée à dix-neuf heures quarante.

LEXIQUE

- PLU : Plan Local d'Urbanisme

Annay sous Lens, la ville qu'on aime pour vivre Ensemble !

Le projet d'aménagement sur le site du Bois des Mottes sera réalisé dans les quelques années qui viennent. C'est la concrétisation du travail de notre équipe qui a porté ses fruits comme l'ont expliqué tour à tour les élus de l'Union Annaysienne lors de ce conseil.

Pour Jean Claude Vandenborren, conseiller délégué à l'environnement, qui a souhaité quelques améliorations paysagères, le projet retenu assure une réelle prise en compte d'un urbanisme maîtrisé et respectueux de notre environnement local ; la densité de logements à l'hectare ne provoquera pas de surcharge de cet espace.

Pour Chantal Christmann, adjointe au logement, c'est la préconisation des 40% de logements sociaux qui offrira un vrai bol d'air pour mieux satisfaire les demandes des annaysiens susceptibles de bénéficier de ces logements. Ils sont nombreux à ne pas pouvoir être satisfait actuellement faute de logements. C'est aussi pour l'ensemble de la commune le moyen de respecter la règle de la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 20% de logements sociaux. Elle note la réalisation d'un béguinage de 22 logements, indispensable pour les seniors de notre commune.

Pour Albert Dancoisne, le projet justifie aussi la rénovation et l'accessibilité démarrée sur l'école Curie pour y accueillir les enfants de ce futur secteur.

Pour Astrid Beaucourt, adjointe aux finances, le protocole de cessions des terrains fait l'éclatante démonstration que les terrains peuvent être cédés à un prix satisfaisant. Elle rappelle par ailleurs que les efforts de gestion (sans impact sur la fiscalité locale depuis 5 ans) qui ont permis de solder le déficit d'opération inscrit au contrat comme étant à la charge de la commune, seront récompensés par une cession à un prix beaucoup plus normal. **La recette viendra quasiment compenser le montant acquitté en trois annuités.**

Que penser alors de la position du groupe d'opposition ! Avec de telles critiques exprimées dans leurs tracts, avec les allégations dont quelques uns de nos élus ont été victimes, leur simple abstention aux délibérations du conseil aurait elle valeur d'approbation du projet ? Si le mystère demeurera sur leur motivation puisqu'aucune intervention n'a été entendue au conseil, notre groupe exprime sa pleine satisfaction de l'aboutissement de ce travail. Au regard des contraintes que nous avons posées, nous soulignons aussi l'esprit de responsabilité des propriétaires et exploitants agricoles de la zone qui seront signataires du protocole de vente de terrains.

Vos élu(e)s de l'Union Annaysienne : Yves Terlat, Michèle Moren, Albert Dancoisne, Angèle Dupayage, Lucien Chatelain, Astrid Beaucourt, Daniel Mattéi, Nathalie Delannoy, Tony Dedourge, Laurence Wattiez, Alain Legrin, Yvelise Sowinski, Claude Vandenborren, Chantal Christmann, Claude Druelle, Michèle Parisot, Pascal Froissart, Martine Demèyere, Marcel Gapenne, Nadia Crombez, Frédéric Brulin.

Notre expression de groupe...chacun de vous et plus encore le Maire et ses très proches collaborateurs s'impatientent d'en avoir connaissance.

Elle ne se dévoilera plus dans cet encadré.

La primeur en sera donnée avec notre lettre mais n'hésitez pas à nous interpeller pour échanger avec nous.

Car tout vous regarde. Nous n'avons rien, nous, à vous cacher. Et tous vos avis nous intéressent.

Andrée SWINIARSKI, Marie SEGARD, Bernard BIDAULT, David KUSNIREK, Yves BOURSIER et Pascal LELEUX, Conseillers municipaux du groupe "Rassemblement pour l'avenir".



URBANISATION SECTEUR DU BOIS DES MOTTES VILLE D'ANNAY-SOUS-LENS (62)





URBANISATION SECTEUR DU BOIS DES MOTTES VILLE D'ANNAY-SOUS-LENS (62)