

1- Rappel historique du terrain de la Fontaine : J.HOUSSIN

- 1988 : achat du terrain par la commune pour constituer une réserve foncière.
- 1993 : le terrain devient constructible ; réalisation des études d'impacts.
- Mandat 2008-2014 : réflexions pour aménagement du terrain avec comme projets une maison de retraite et une salle polyvalente (Projets présentés à la population en septembre 2011).
 - o Faute de financements non obtenus de l'Etat et du Conseil Général et de besoins insuffisants dans la commune (moins de 2400 habitants), le projet d'EHPAD est abandonné.
 - o Opportunité d'achat du Tournebride et inquiétudes/oppositions des riverains qui conduisent à l'abandon du projet de salle polyvalente.
 - o LMCU dispose de la compétence « habitat » et le débat « Ville intense » est toujours d'actualité. D'autant que le COS à 0,50 jusque fin 2013 pouvait être porté à 0,70 permettant de construire 200 logements dans le cadre d'un projet LMCU !
 - o Consultation de 3 aménageurs et présentation aux Elus.
 - o Plusieurs réunions avec des commerçants et des professions libérales.
- Mandat 2014-2020 : le programme municipal prévoyait de « *finaliser la vente du terrain rue de la Fontaine en concevant un projet d'aménagement composé de quelques appartements et de maisons individuelles, en harmonie avec l'habitat et la typologie du village* ».
- La problématique de la Municipalité depuis 2008 :
 - o Répondre aux attentes et besoins des personnes âgées : sécurité – pas de jardin – disposer d'un appartement
 - o Maintenir dans la commune le niveau de population et la rajeunir.
 - o Eviter des fermetures de classes.
 - o Assurer la cohérence d'urbanisme avec l'Orée du Bois et la rue de la Fontaine.
 - o Maîtriser un projet immobilier moins dense pour éviter d'avoir 200 logements.
 - o Difficulté à annoncer un nouveau programme d'habitations.
- Sur la totalité du terrain (avec la surface prévue initialement pour la salle polyvalente), l'équilibre économique du projet immobilier retenu et limité à 100 logements avec des espaces verts plus grands et des constructions de qualité, s'établit à 1.500 k€ (à comparer à 1.144 k€ de l'estimation des Domaines).

2-Présentation du projet Maisonneuve : Jean Paul HEMBISE (DG Maisonneuve) et Alain BOSSAN (architecte)

- Le projet a été présenté aux Elus en juin 2014.
- Une opération équilibrée, à échelle humaine, paysagère et compatible avec l'environnement.
- Programme mixte intégrant des maisons de bourg et des résidences :
 - Les maisons de bourg, mitoyennes et séparées par les garages, sont évolutives en surface habitable sans changer l'aspect extérieur : ex. réalisation d'une chambre dans le garage.
 - 28 maisons de bourg dont certaines à 7-8 m des clôtures.
 - 200 à 250 m² par maison pour un prix de 285 à 300 k€.
 - Les matériaux sont de qualité : ex. pierre bleue de Soignies pour les encadrements de fenêtres - Baie Window - Toiture inclinée à 45° - Variété des couleurs des briques et des tuiles - Normes d'accessibilité et RT2012
 -
 - Les résidences sont « de grosses maisons » :
 - 4 résidences : 17 appartements - 27 appartements - 8 appartements (dans la villa) - 20 appartements (près de la rue de la Fontaine).
 - RdC + 1 étage + attique bois en retrait : 7 m de hauteur maximum.
 - 3.250€ /m².
- Les parkings sont aériens et semi-enterrés.
- L'esquisse fera l'objet d'un « permis de construire groupé » et sera aménagée pour tenir compte des contraintes des organismes officiels (LMCU, Architecte des Bâtiments de France, DREAL, DDTM, ...).
- Pour les cas particuliers, des rendez-vous sont possibles ultérieurement avec les riverains.
- Calendrier : Dépôt du « permis de construire groupé » dans les prochaines semaines → Pré-commercialisation de l'opération → Travaux courant 2015.

3-Quelques commentaires, questions et réponses

- Projet quasiment ficelé sans concertation.
- Maintien des arbres rue de la Fontaine.
- Quelques réponses avec humour mal comprises faisant monter la tension du public.
- 1 seule entrée/sortie prévue pour les voitures face à la rue St Chrysole.
- Pourquoi ne pas prévoir une entrée/sortie par le chemin de la Tuilerie ?
- Gros impact sur la circulation des rues de la Fontaine et du Chêneau ; et des bouchons au feu tricolore.
- Continuité du cheminement piétonnier entre le lotissement de l'Orée du Bois et le lotissement « Les Terrasses du Long Champ ».
- Saturation de certains équipements municipaux.
- Si ce projet immobilier artificialise des terres, la population s'adaptera comme elle l'a fait depuis 1950.
- Pour se rendre compte de l'importance du projet, pas de vidéo 3D projetée pour les participants à la réunion.
- Atteinte à la biodiversité : non respect des trames verte et bleue.
- Pas de panneau solaire prévu : chauffage électrique – chauffe-eau thermodynamique avec pompe à chaleur.
- Ne pas se priver de l'intelligence collective et aller voir ailleurs (ex. Mouvaux / Loos-en-Gohelle ...) des réalisations co-élaborées avec les résidents (ex. recherche de l'efficacité énergétique).