



AULA

AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS



**Architecture & Urbanisme**

# REQUALIFICATION DU SECTEUR DE LA FOSSE 8





<b>I - Diagnostic</b>	p1
1- Contexte général	p2
2- Contexte réglementaire	p4
3- Contraintes	p6
4- Patrimoine bâti	p8
5- Patrimoine naturel et paysager	p10
6- la desserte par les infrastructures	p12
7- la desserte par les équipements	p14
8- le potentiel foncier communal	p16
9- dynamique et attractivité résidentielle	p18
10- les réflexions en cours	p20
11- les enjeux de requalification du site	p22
Annexes	p24
<b>II - Hypothèses d'Aménagement</b>	p81
1- Patrimoine et potentiel - reportage photographique sur le bâtiment des bains-douches	p83
2- Éléments de programme	p99
3- Scénarii d'aménagement - rappel des enjeux et présentation de 3 hypothèses d'aménagement	p101
<b>III- livret Pré-opérationnel</b>	p 139
1. Pistes de Programmation Logement	p141
2. Affinement du scénario retenu	p149







AULA  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS

# REQUALIFICATION DU SECTEUR DE LA FOSSE 8

I. DIAGNOSTIC



# 1

## contexte général

### Présentation générale de la commune

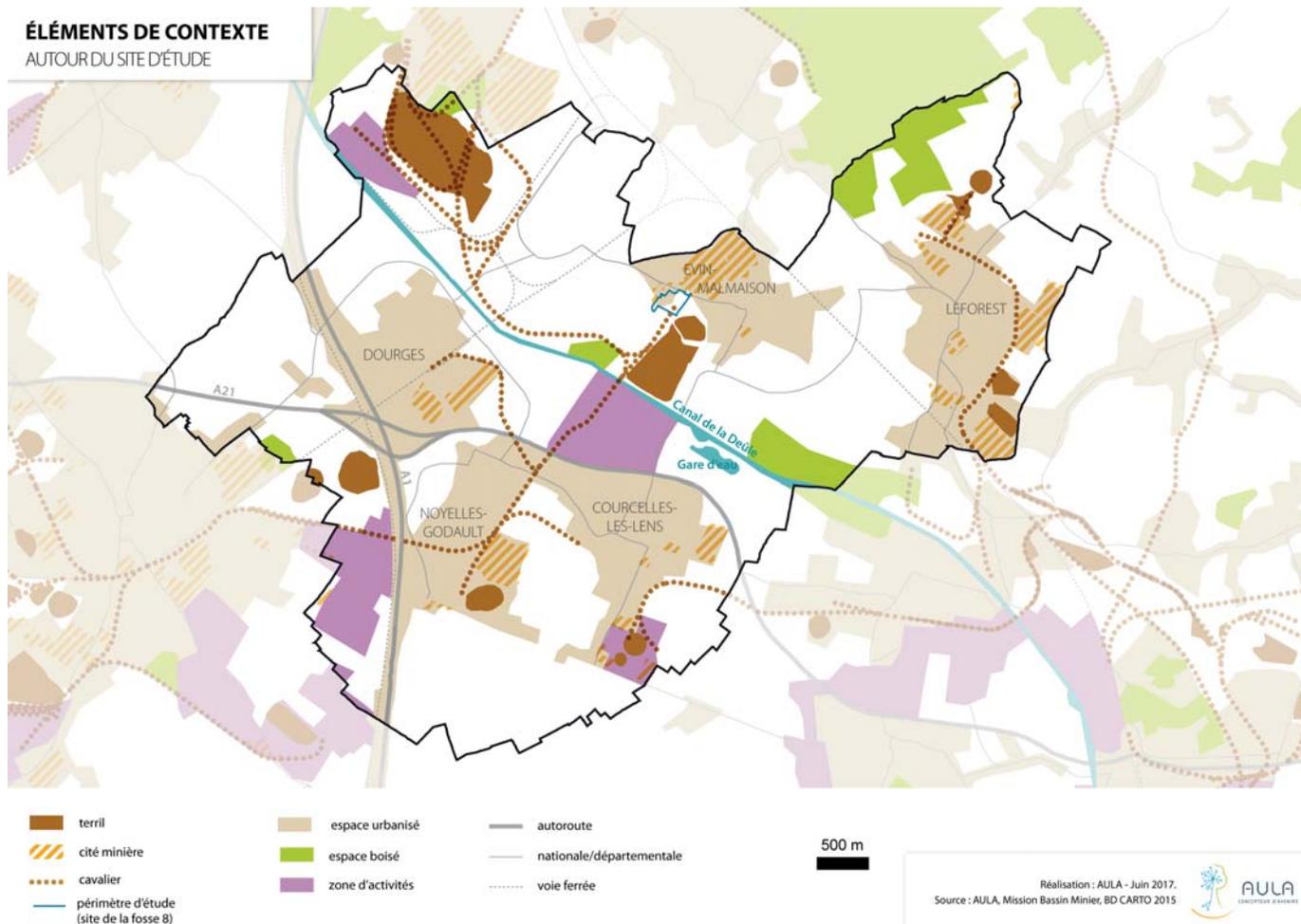
Evin-Malmaison est une commune de 4607 hab (recensement 2014), située à une quinzaine de km à l'Est de Lens, en limite du département du Nord.

Ancienne commune minière, Evin-Malmaison est située à proximité immédiate de l'ancienne usine Métaeurop, au nord du Canal de la Deûle.

Elle appartient à la communauté d'agglomération d'Henin-Carvin, et à l'établissement de coopération intercommunale des communes de Courcelles-les-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault.

Dans la mesure du possible, cette échelle du SIVOM sera privilégiée afin d'appréhender la commune dans son contexte proche.

L'objet du présent diagnostic est de dresser une synthèse des enjeux et contraintes présents sur le site de l'ancienne Fosse 8, ancien site d'exploitation minière situé en frange sud ouest de la commune, afin d'y envisager un projet de requalification à vocation essentiellement résidentielle.



## Genèse du «projet» et études pré-existantes

En 2014 le propriétaire du site de l'ancienne fosse 8 d'Evin-Mal maison fait part de son projet de requalification du site en quartier résidentiel.

Mais le site présente un enjeu patrimonial important qui a amené la Communauté d'Agglomération d'Henin -Carvin et la Mission Bassin Minier à porter une attention particulière à ce projet. En effet le chevalement présent sur le site est classé Monument historique et ce dernier et la cité Cornuault sont inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dans un souci de préservation de cette valeur patrimoniale, la CAHC, avec l'appui de la Mission Bassin Minier, a sollicité l'EPF pour l'acquisition du foncier, mettant un terme à la réflexion en cours par le propriétaire.

La convention d'acquisition par l'EPF est signée fin 2014, l'achat est effectif en 2015. Dans le même temps la CAHC et la MBM sollicitent le CAUE62 afin d'établir les enjeux de valorisation du site.

L'étude conseil produite par le CAUE62 va mettre en exergue une nouvelle problématique, celle de la société STB, en limite SUD du foncier acquis par l'EPF dont l'activité génère des mouvements de terrain allant à l'encontre de la valorisation du bien UNESCO.

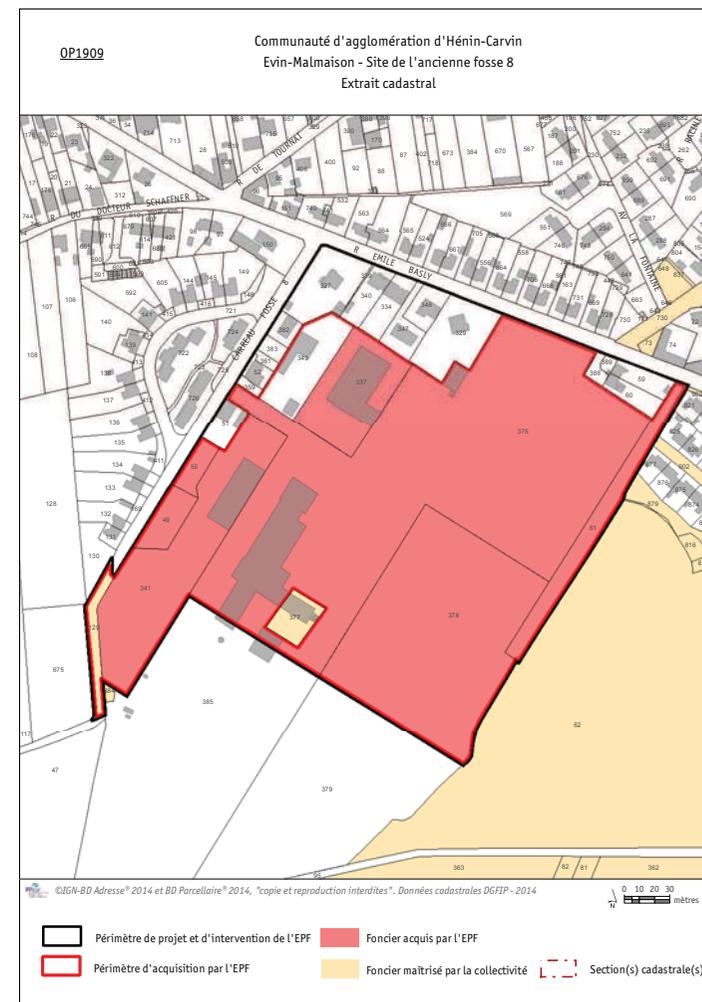
Une étude est demandée à la société STB : la réflexion pour l'«aménagement environnemental et paysager de l'installation de stockage de déchets inertes sur le site de l'ancienne fosse 8» est alors engagée.

Parallèlement, aucun projet n'émerge sur le site, toutefois l'échéance de la convention avec l'EPF conditionne l'urgence de l'émergence d'un projet sur ce site afin de permettre à la commune de le valoriser, tant urbanistiquement que financièrement.

Avec le nouveau programme de renouvellement urbain, un enjeu supplémentaire est concrétisé sur ce secteur: celui de la rénovation urbaine de la cité Cornuault, classée en quartier politique de la ville.

Ce classement donne lieu à des études complémentaires, ciblées sur l'habitat et le marché immobilier, centrées sur la cité Cornuault.

Ces études permettent de compléter les réflexions menées jusque là sur ce secteur par une approche qualitative et quantitative de l'offre logement mais également de l'offre en équipements sur cette partie de la commune



epf - Atelier de cartographie - Mars 2016



# 2

## contexte réglementaire

### Plan Local d'Urbanisme et Projet d'Intérêt Général

La commune est couverte par un PLU intercommunal approuvé en 2011. Une modification portant sur l'intégration des aléas miniers et une révision allégée portant sur la prise en compte du patrimoine UNESCO ont été réalisées en 2017 (approbation prévue en fin d'année).

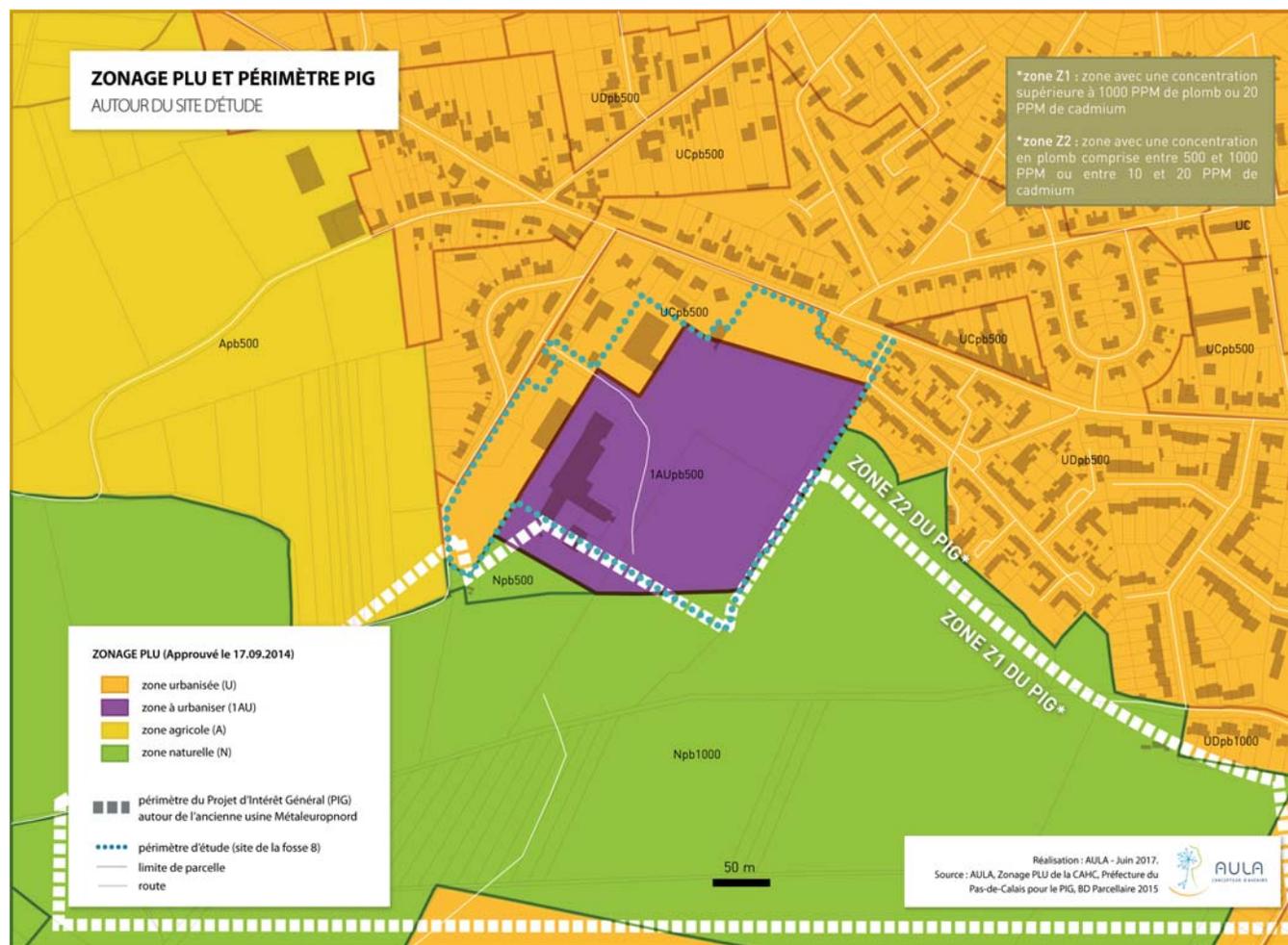
Le PLU intègre les contraintes générées par l'inscription de la commune dans le périmètre z2 du PIG métaleurop. Le site de la Fosse 8 est classé en zone 1AUpb500 (CF annexe 1)

Cet indice implique la prise en considération des prescription du PIG:

- Sont interdits les établissements recevant des populations sensibles
- Un relevé de dépollution est à joindre à tout dépôt de permis

Par ailleurs le passé minier du site implique que «Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.» (extrait du règlement du PLU)



## PLU et orientations d'aménagement

Le classement du site en zone 1AU implique la nécessité d'envisager un projet d'ensemble pour l'urbanisation de ce site. Ce projet devra respecter les principes fixés dans le document d'orientations d'aménagement pour cette zone.

L'orientation produite sur le site est peu restrictive, toutefois les connexions du site au système viaire environnant seront, possiblement, à revoir compte tenu du faible gabarit des voies ciblées pour la création des accès à la zone.

Les principes d'aménagements paysagers semblent quant à eux plutôt judicieux puisque calqués sur les principales zones contraintes par les aléas miniers et ne pouvant recevoir d'aménagement plus lourd.



# 3

## contraintes : aléas miniers et pollution

### Les aléas miniers

Ancienne fosse d'extraction, le site d'étude est soumis à des aléas miniers non négligeables: risque de tassement, d'effondrement localisé et d'émission de gaz de mine.

Deux puits de mine sont présents en partie sud de site, impliquant un périmètre d'inconstructibilité.

Une ancienne dynamitière est également localisée en limite sud ouest, impliquant des réserves en matière de constructibilité de ce secteur.

Les aléas de tassement et d'effondrement impliquent, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement du PLU, la consultation d'un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique préalablement à tout engagement de travaux.

**ALÉAS ET PUIXS DE MINE**  
SUR LE SITE



## la pollution au plomb et cadmium

le site est classé en zone z2 du PIG métaleurop pour la pollution au plomb et au cadmium.

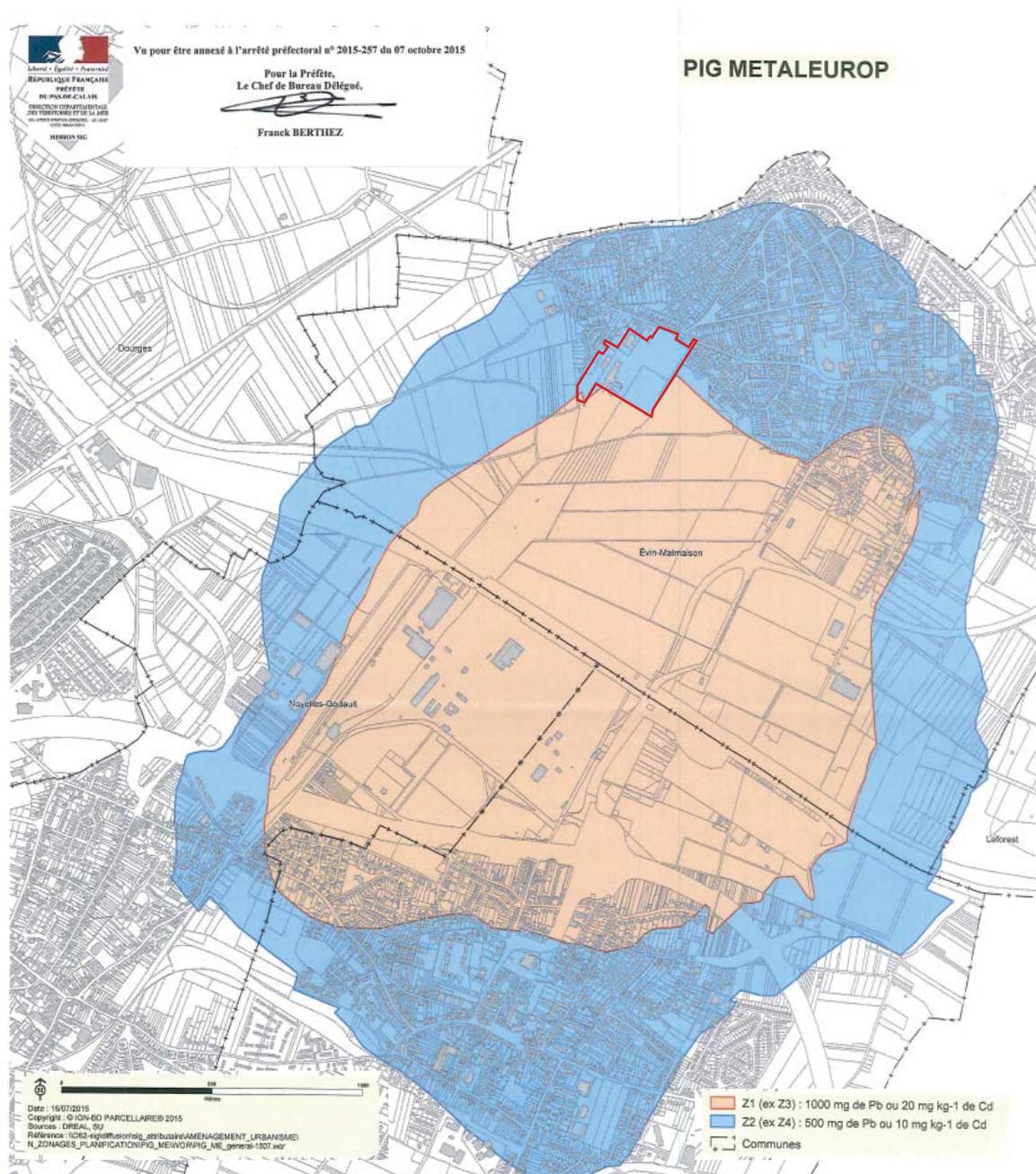
Lors de la vente du site à l'Epf une campagne de prélèvements a été effectuée afin de déterminer les niveaux de pollution précis présents sur le site (CF annexe2: rapport de sol).

Une opération de dépollution a ensuite été réalisée, selon le prestataire conformément aux exigences du PIG (CF annexe 3)

Les conclusion de l'étude ainsi produite dans le cadre de la vente du site confirment le succès de l'opération de dépollution du site.

Toutefois il est à noter que cette étude précise que la dépollution a été réalisée par enlèvement des terres polluées au niveau des points de prélèvements qui posaient problème et remplacement par de la terre saine.

le guide du PIG réalisé par l'état à l'intention des communes et habitants prévoit quant à lui que, dans le cas d'une pollution constatée, les dépollutions doivent être effectuées sur l'intégralité de la parcelle concernée.



# 4

## patrimoine bâti

### Monument historique et bien Unesco

Seuls 2 éléments subsistent de l'époque minière sur le site d'étude: le chevalement qui est classé monument historique et inscrit au patrimoine UNESCO, ainsi que l'ancien bâtiment des bains-douches, situé en entrée Ouest du site et dont l'état de préservation reste aujourd'hui incertain.

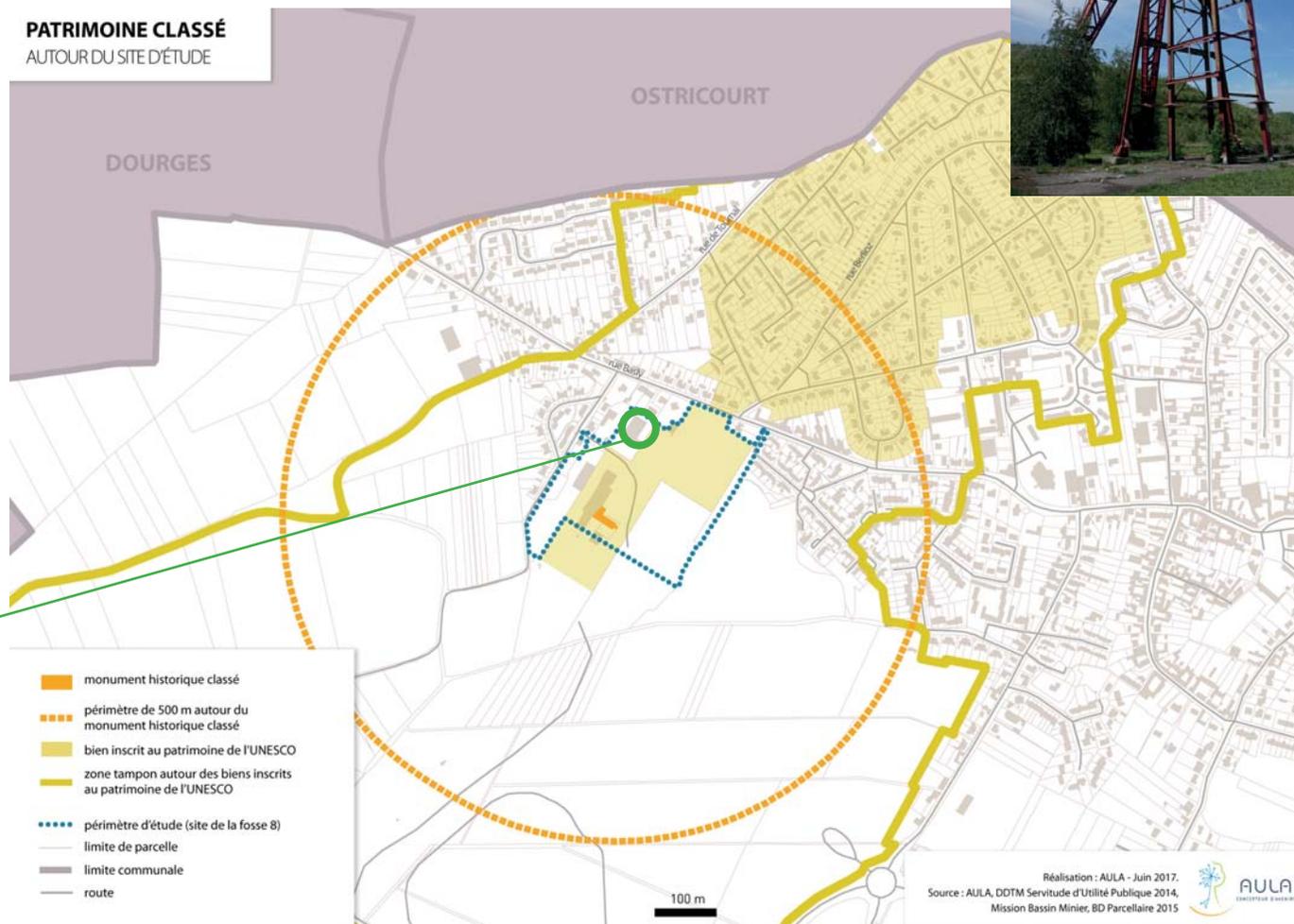
En limite Nord du site, de l'autre côté de la rue Basly et jusqu'à la limite communale avec Ostricourt, s'étend la cité Cornuault, elle aussi inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cette cité est une cité jardin, organisée en pétale dont le point de convergence de l'axe structurant est la fosse 8 et son chevalement (voir schéma page ci-contre).



le bâtiment des bains douches- une potentielle réhabilitation à confirmer

### PATRIMOINE CLASSÉ AUTOUR DU SITE D'ÉTUDE



## des signaux dans le paysage urbain

Le chevalement, visible depuis les quartiers voisins, apparaît comme un signal dans le paysage de ce secteur de la commune. Il est un point focal majeur véhiculant l'identité passée du site et mérite à ce titre d'être mis en avant.

En avant plan, deux maisons d'ingénieur marquent l'arrivée sur le site de la fosse8 depuis la rue Basly. Si la première, à l'angle de la cité des employés et de la rue Basly est peu visible du fait de la végétation environnante, la deuxième (photo ci-contre) est très visible depuis le site d'étude et la cité de la victoire qui la longe à l'Est.

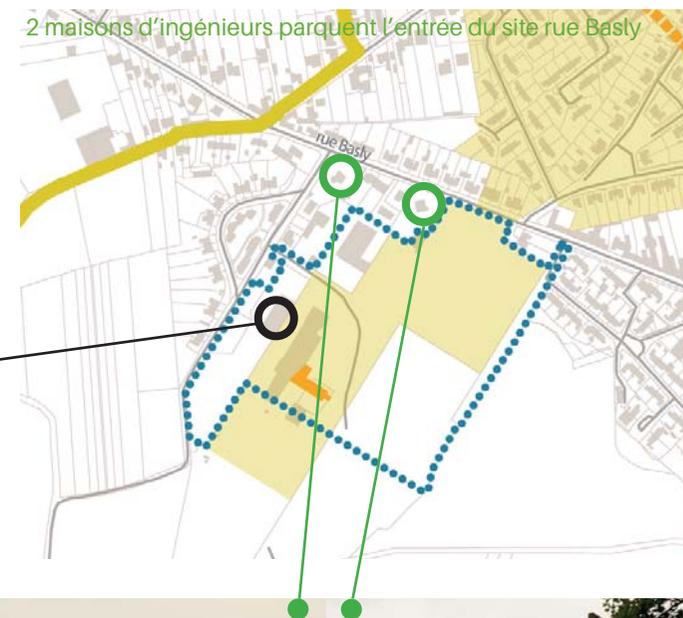
Ces deux bâtisses contribuent à véhiculer l'identité du site et méritent d'être valorisées dans le paysage urbain voisin.

A l'inverse, en bordure de la cité des employés, un bâtiment de tôles représente un point noir pour le site. Dans le cadre de la requalification de la fosse 8, la démolition de cet ensemble est à envisager



une démolition à prévoir

2 maisons d'ingénieurs parquent l'entrée du site rue Basly



rue Basly, 2 maisons d'ingénieurs à valoriser



rue Meresse, vers la fosse8: le chevalement est visible depuis l'extrémité de la cité Cornuault

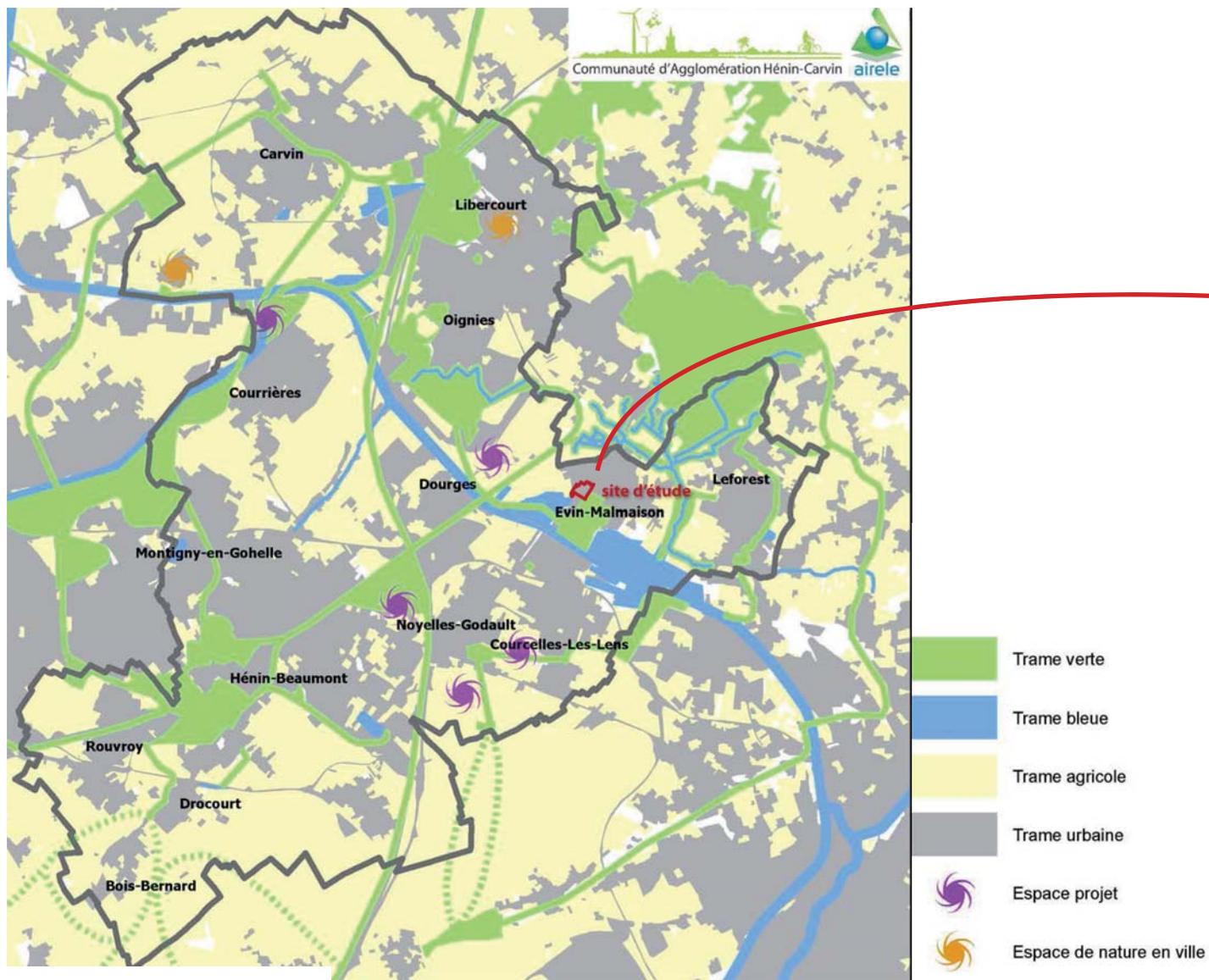
### le site dans la Trame Verte et Bleue de la CAHC

Le site de l'ancienne fosse8 est localisé en bordure de la trame verte et de la trame bleue, en lien avec un réseau d'espaces de nature plus large, à l'échelle du grand territoire.

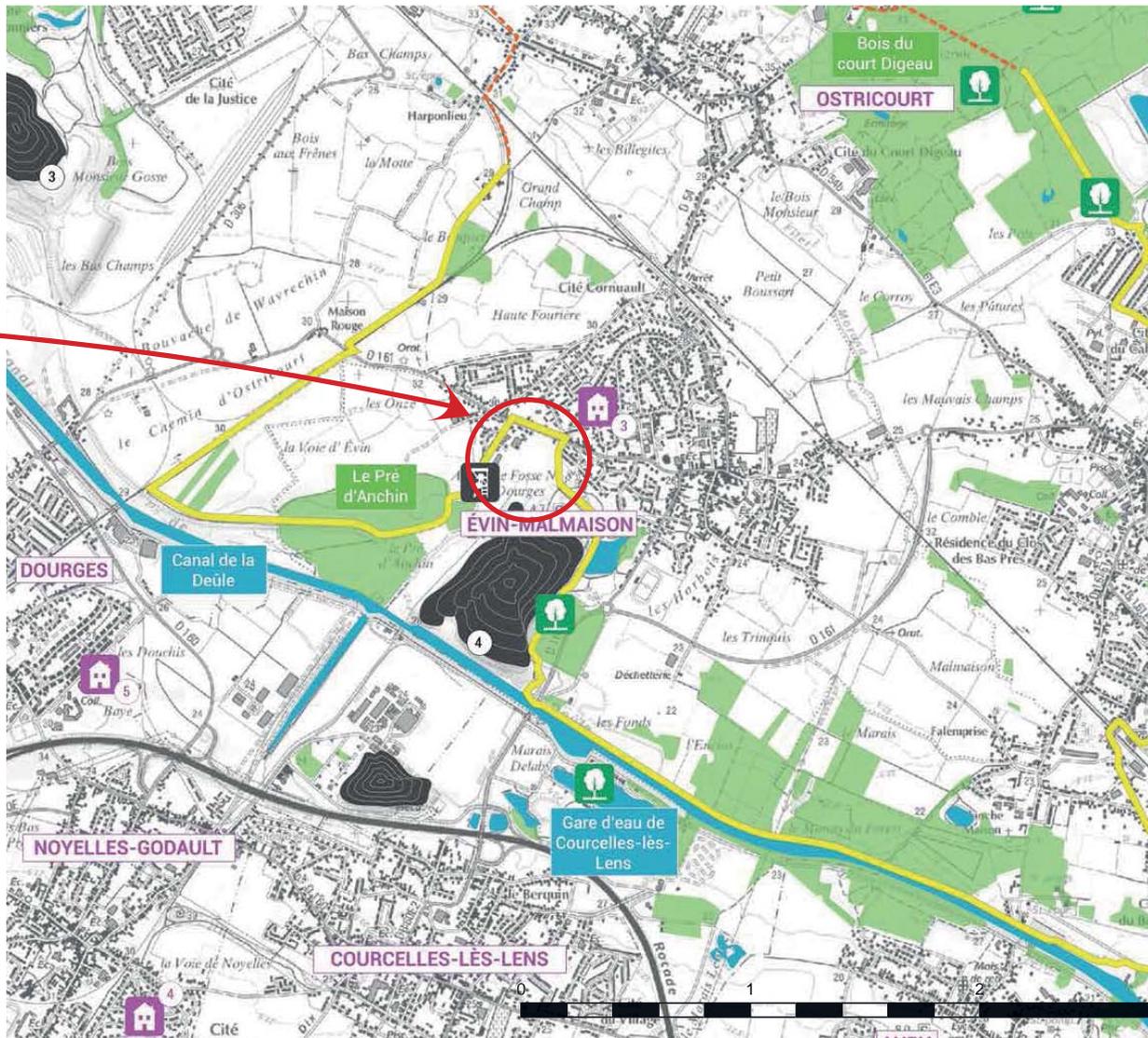
Le site représente une interface potentielle entre ces trames verte et bleue et le tissu urbanisé patrimonial de la commune: la cité Cornuault. Il représente une opportunité de visibilité des trames paysagères et écologiques depuis le tissu urbain, et une ouverture vers le grand paysage.



à l'Est du site d'étude, l'ancien terroir fait partie intégrante de la trame verte



Sources données : CAHC, 2010 - AIRELE, 2010



source: plan de la «boucle des 3 cavaliers» - CAHC- Région hauts de France - PPIGE

-  Parcours
-  Parcours non aménagé
-  Terrils
  - ① Terril d'Ostricourt n°108
  - ② Terril de Leforest n°122
  - ③ Terrils de Oignies n°110-116-117
  - ④ Terrils d'Évin-Malmaison n°109-113
-  Cités minières
  - ① Cité Dederq
  - ② Cité des Bonniers
  - ③ Cité Cornuault
  - ④ Cité Crombez
  - ⑤ Cité Bruno
-  Chevalement
-  Espaces verts et loisirs
-  Boisements
-  Canaux et surfaces en eaux

## la boucle n°11 « boucle des 3 cavaliers »

Le site d'étude est traversé par l'itinéraire de promenade de la boucle n°11 dite des 3 cavaliers.

Il s'agit d'un itinéraire de 22km traversant 6 communes (Dourges, Évin-Malmaison, Leforest, Auby et Ostricourt).

L'objectif premier de la boucle 11 est de recréer des corridors écologiques, notamment entre les franges de la forêt de Phalempin et les berges de la Deûle. Elle permet aux promeneurs d'appréhender le patrimoine faunistique et floristique du secteur, ainsi que son passé minier au travers de la découverte de quelques éléments emblématiques (comme le chevalement de l'ancienne fosse8).



# 6

## La desserte du site par les infrastructures

### Connexion au maillage viaire

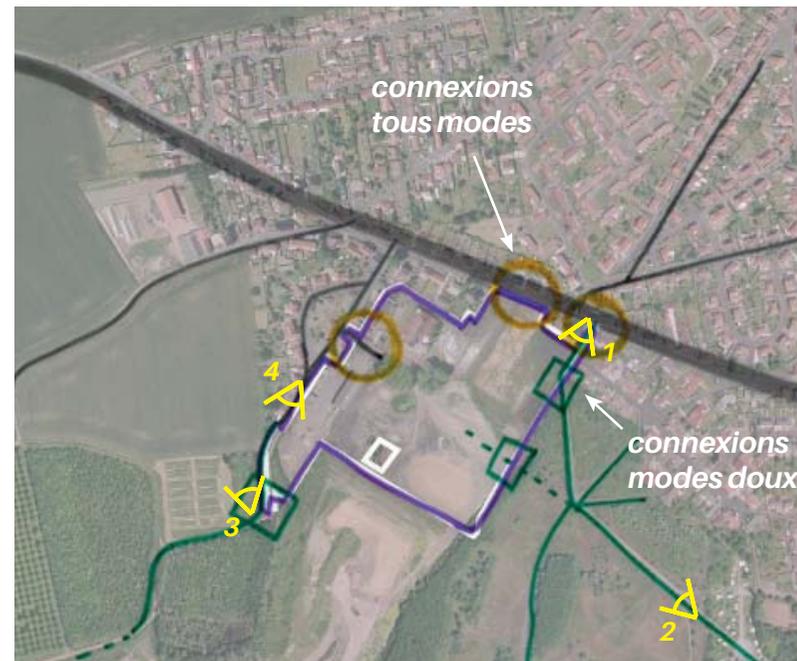
Le site de l'ancienne fosse 8 est bordé au nord par la RD 161 qui traverse la commune. La RD161 relie directement le site d'étude au centre bourg.

Les rues de desserte «cité victoires» et «résidence des acacia» bordent le site à l'est et à l'ouest et permettent d'y envisager un accès secondaire pour la résidence des acacias, face à la cité des employés, et une connexion piétonne coté cité Victoire.

Le maillage autour du site est donc assez intéressant pour envisager sa connexion au tissu urbain environnant.

Des accroches pour cheminement doux existent également, en lien avec la boucle des 3 cavaliers évoquée précédemment.

Un bouclage des circulation au sein du site en lien avec ces différentes accroches, et à destination des différents modes de déplacement est primordial afin d'envisager une intégration optimale du site dans le tissu urbain communal.



## Connexion au réseau de Transports Collectifs

Le site est à moins de 5min à pied de l'arrêt de bus le plus proche, desservi par la ligne 29 qui permet de rejoindre Henin-Beaumont.

La Gare d'Ostricourt est quant à elle à une vingtaine de minutes de marche du site ce qui permet de bénéficier d'une offre intéressante en transports collectifs depuis ce secteur de la commune.



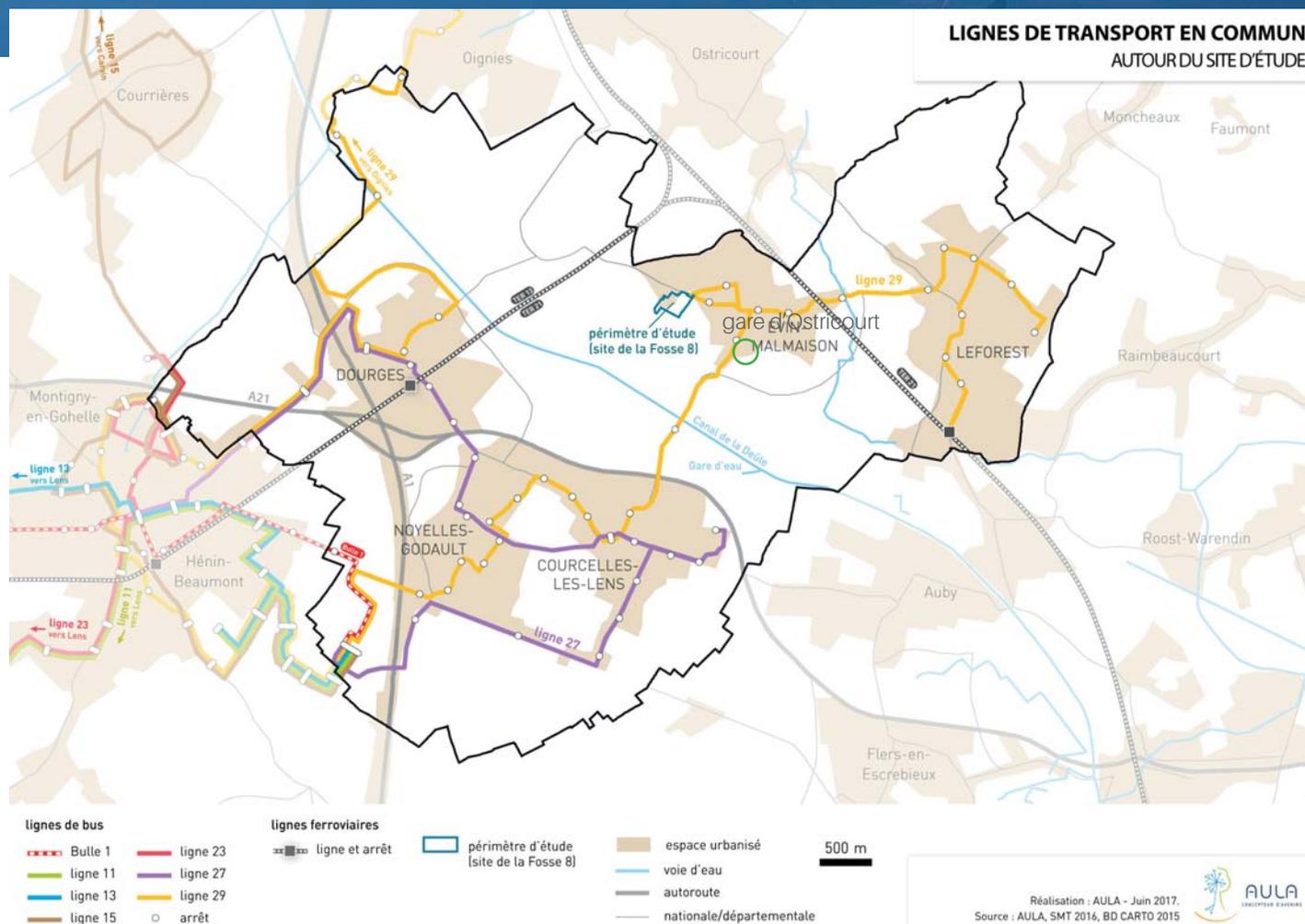
## Les réseaux au droit du site

### Assainissement

Le site est desservi par un réseau d'assainissement unitaire collectif.

Dans le cadre de la création de logements sur le site, l'évacuation des eaux pluviales et à gréer à la parcelle, par des techniques d'infiltration.

(CF plan réseaux assainissement: annexe4)



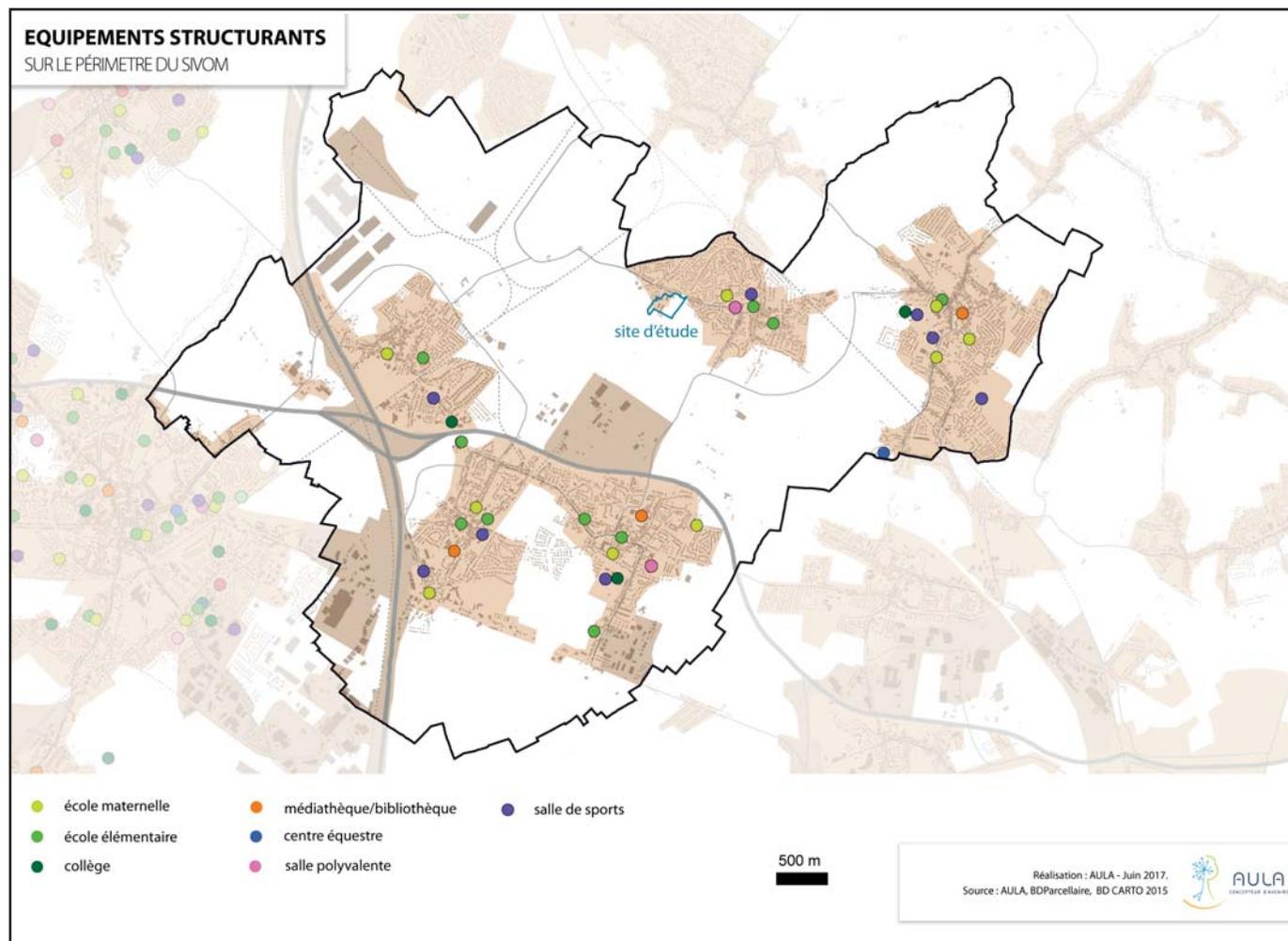
# 7

## La desserte du site par les équipements

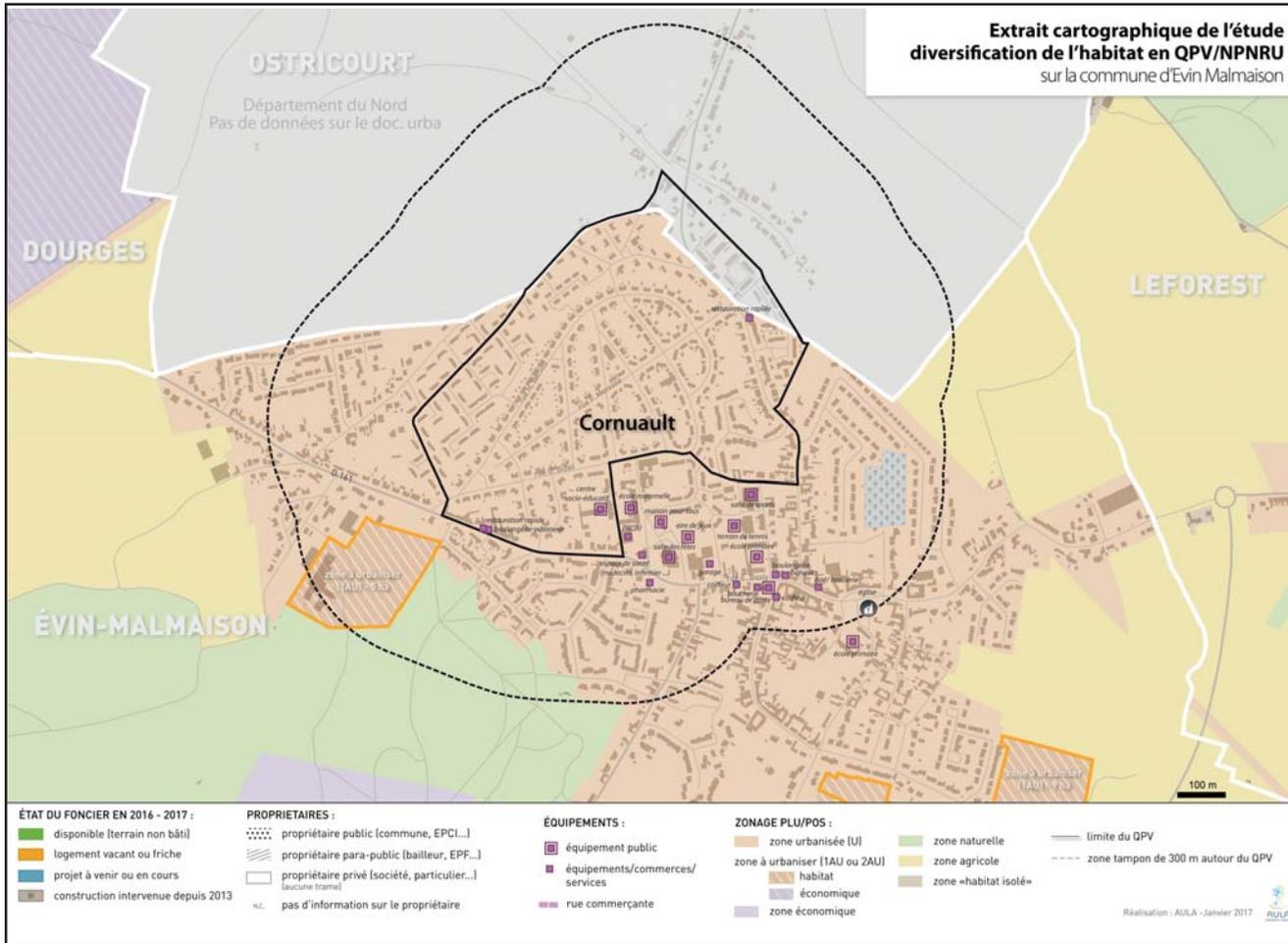
### équipements structurants à l'échelle du SIVOM

Evin-Malmaison est la seule commune de SIVOM à ne pas être rattachée au réseau communautaire des médiathèques.

La commune ne dispose pas aujourd'hui d'équipement de type médiathèque, bibliothèque ou maison des services, mais elle bénéficie de la desserte par la fibre optique qui lui permettrait d'envisager un accès à la ressource dématérialisée du réseau communautaire.



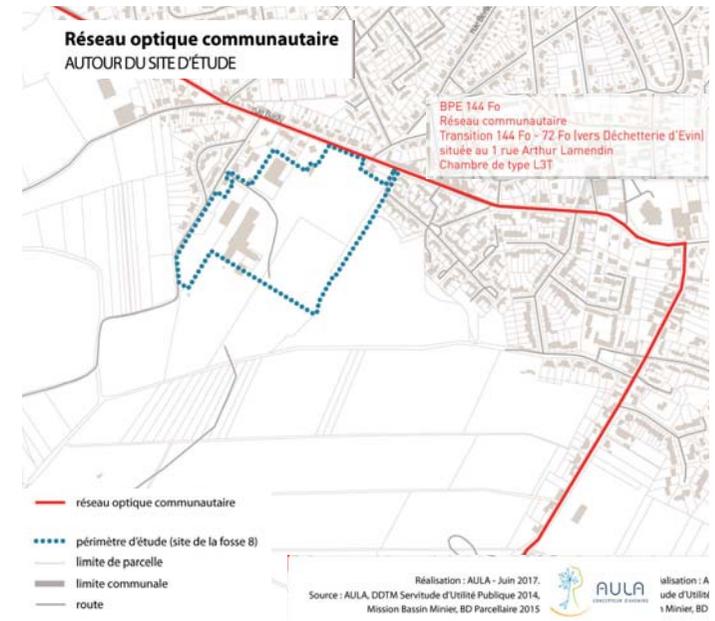
**Extrait cartographique de l'étude  
diversification de l'habitat en QPV/NPNRU**  
sur la commune d'Évin Malmaison



**équipements de proximité à l'échelle du quartier**

En termes d'équipement de proximité, l'analyse qui a été produite dans le cadre du diagnostic habitat réalisé sur la cité Cornuault, classée quartier prioritaire de la politique de la ville, permet de qualifier de développée l'offre de proximité présente dans ce secteur de la commune (CF annexe 5).

Le site dispose donc, à proximité, des ingrédients élémentaires nécessaires au développement d'une vie de proximité. S'il ne s'agit pas d'une fin en soi ce constat permet toutefois de poser les bases d'un aménagement potentiellement satisfaisant au regard des critères de la ville intense.



# 8

## le potentiel foncier communal

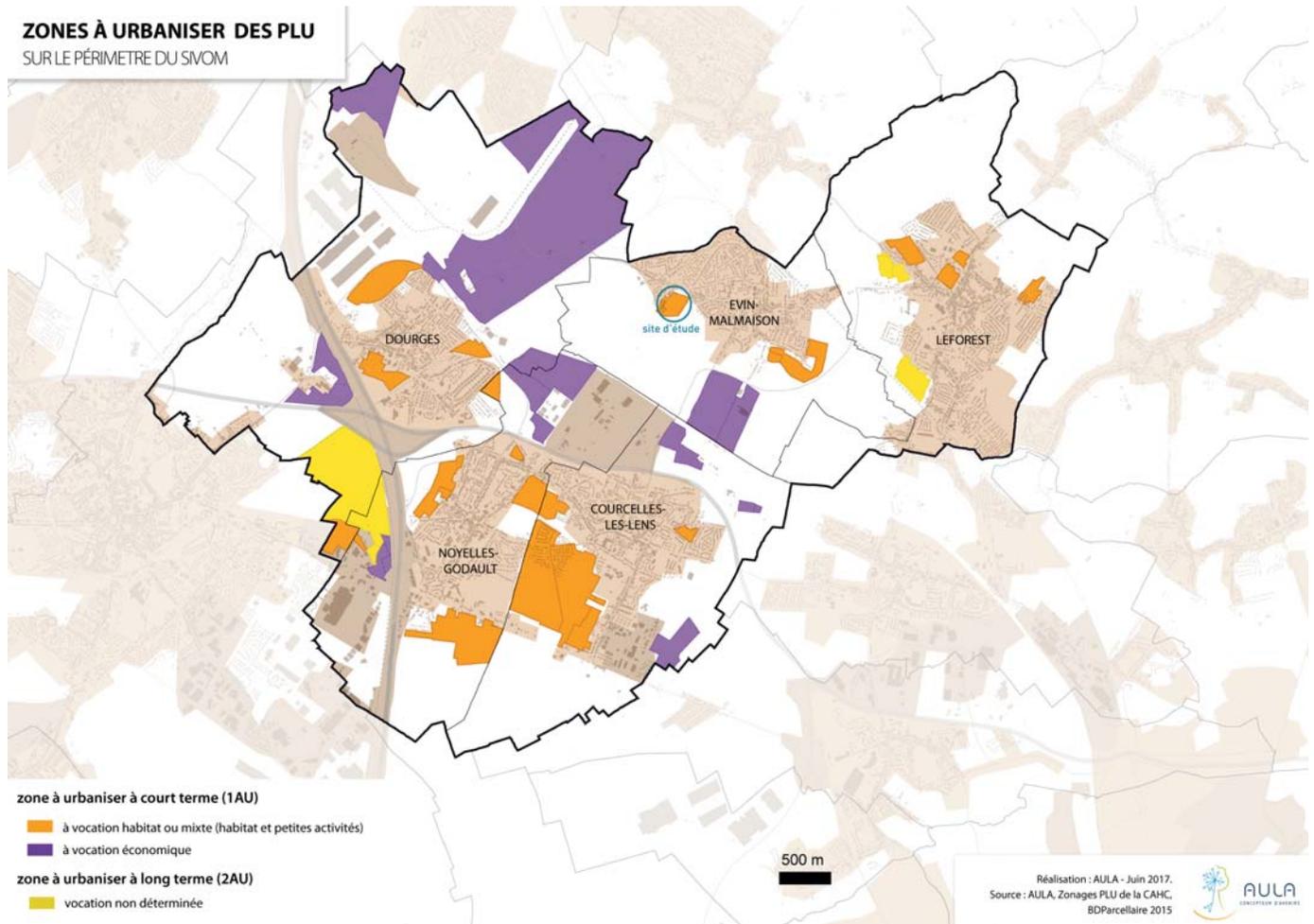
### A l'échelle du SIVOM

L'analyse du tissu urbain à l'échelle du SIVOM montre un relâchement de la tâche urbaine au niveau d'Evin- Malmaison., marqué par le passage du canal de la Deûle.

Les plus grosses potentialités foncières à vocation habitat sont concentrées à l'ouest du SIVOM, sur la partie la plus compacte, au sud des grandes zones industrielles (delta 3, ancien site métaleurop).

Globalement le territoire dispose d'un potentiel foncier urbanisable important

Selon les prescription du SCoT de lens-Liévin Hénin Carvin, les densités à rechercher sur les zones à urbaniser de ce secteur Nord de l'agglomération sont de 20 à 25 logements/ha.

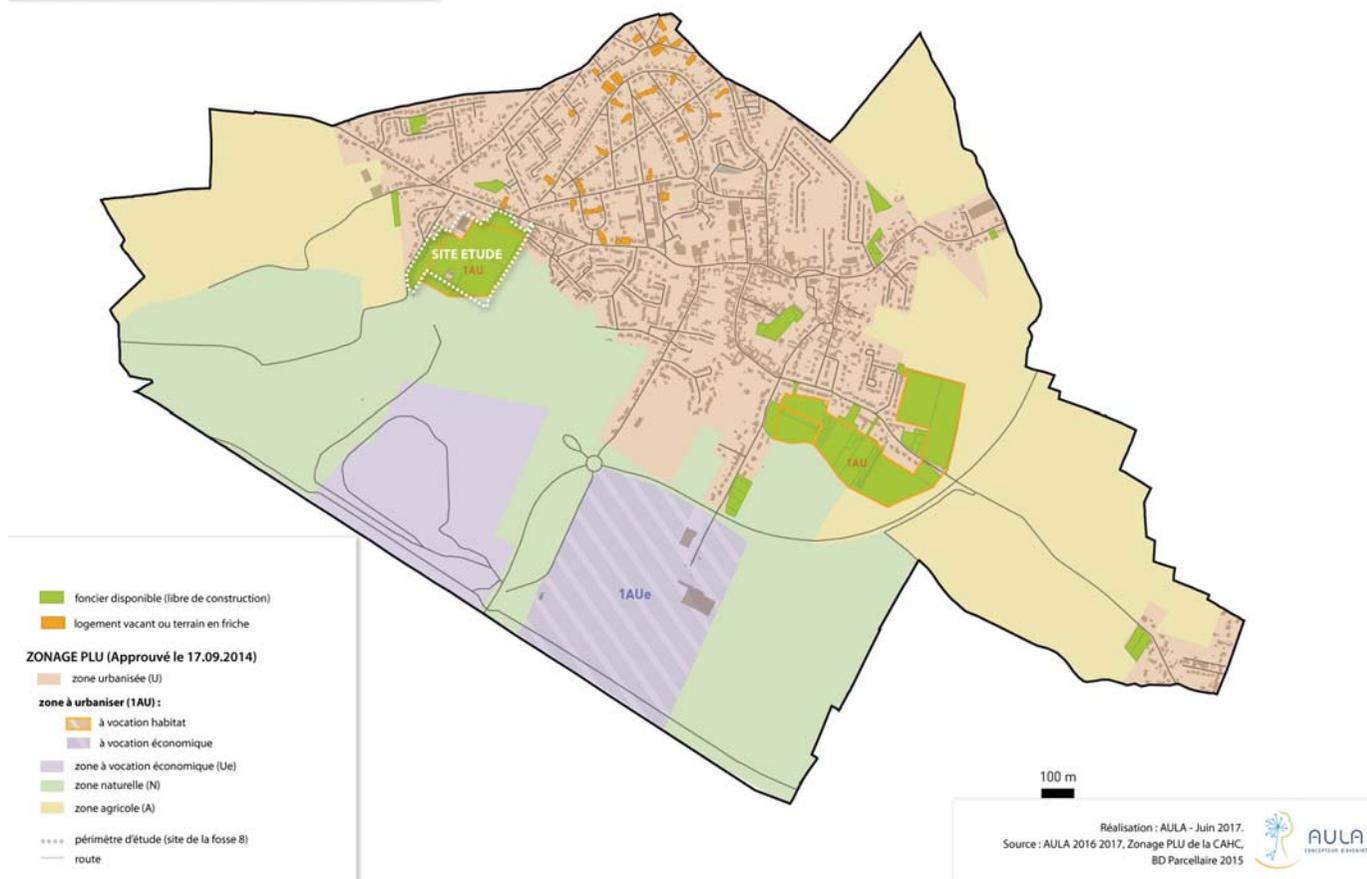


## à l'échelle de la commune

2 zones à urbaniser pour une surface totale de 15ha  
5.3ha répartis au sein des dents creuses (zone U)

+ à l'échelle du QPV et de sa zone tampon, soit au voisinage direct du site: 6.1ha de foncier en friche ou vacant (logement vacant)

### FONCIER DISPONIBLE EN 2016-2017 SUR LA COMMUNE



### 1. Un programme s'inscrivant dans une dynamique d'attractivité territoriale

1 835 logements sont construits sur Evin-Malmaison, soit 3,4% du parc de l'agglomération. Le taux de logements vacants (5,3%) est supérieur de 0,4 point de la moyenne d'agglomération et permet une bonne rotation au sein du parc de logements. Le parc de résidences principales a augmenté de 5,7% entre 2009 et 2014, soit 1,7 points de plus que la moyenne d'agglomération. L'augmentation du nombre de résidences principales a notamment permis à la commune de connaître une légère croissance de sa population au cours de la même période (+1,30% entre 2009 et 2014). Cette légère croissance démographique est le fruit d'une dynamique naturelle (0,72%/an) permettant de compenser une perte d'attractivité territoriale (solde migratoire : -0,46%/an). La baisse de la taille des ménages se traduit plus particulièrement par une augmentation des ménages d'une personne et des familles monoparentales (respectivement +2,4 points et +3,1 points entre 2009 et 2014). À l'inverse, bien que demeurant majoritaires, les couples avec enfants sont de moins en moins nombreux sur la même période (-4,3 points). 22% des ménages perçoivent des revenus inférieurs au seuil de pauvreté

#### Enjeux :

Produire une offre de logements permettant de répondre à une dynamique naturelle positive et favorisant une nouvelle attractivité territoriale.  
Proposer une offre de logements en adéquation avec l'évolution de la taille des ménages et leurs ressources.

### 2. Une dynamique de construction répondant partiellement aux enjeux de diversification pour la population locale.

57% des ménages occupent le même logement depuis plus de 10 ans. L'évolution du nombre de logements sur la commune se traduit également au regard de la tendance observée dans le cadre des permis de construire déposés. Ainsi, 220 logements ont été déclarés comme commencés entre 2001 et 2016. 75% des logements commencés entre 2001 et 2016 sur la commune l'ont été en dehors d'une opération groupée (individuel groupé ou collectif).

41,8% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux, soit 724 logements. Trois logements HLM sur quatre sont construits au sein des quartiers inscrits en Politique de la Ville.

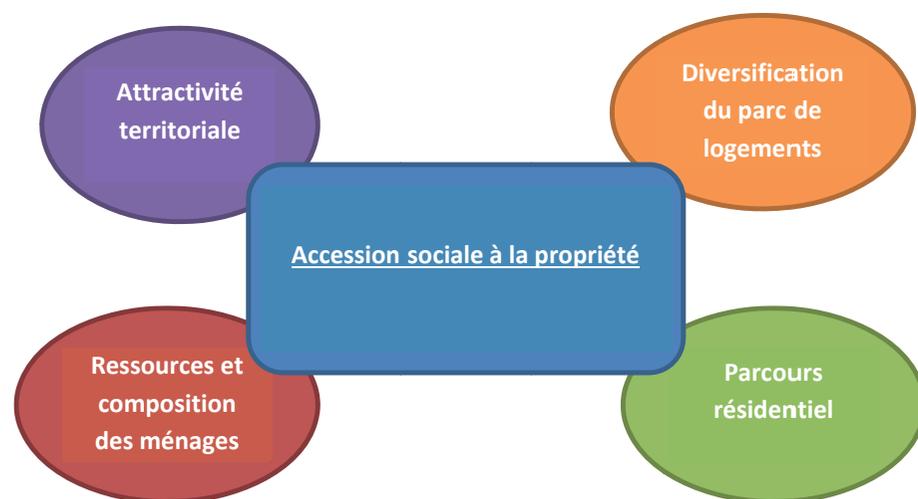
Le poids important de la location social nécessite ainsi de trouver le produit nécessaire à la diversification du parc de logements tant dans un objectif d'attractivité territoriale que de parcours résidentiels.

#### Enjeux :

Permettre la diversification de l'offre de logements sur un territoire marqué par la prépondérance du logement locatif social.  
Produire une offre de logements alternatifs « au lot libre » produit ces dernières années afin de permettre l'accès au parcours résidentiel pour les ménages plus modestes du territoire.



### 3. bilan





proposition d'illustration du théâtre de verdure par l'association « le 8 d'Evin»

### le projet de l'association «le 8 d'Evin»

dans le cadre de la préservation et de la valorisation du patrimoine minier présent sur le site, l'association «le 8 d'Evin» a sollicité l'attention de madame le Maire en juillet 2016 quant à la requalification du site de la fosse 8.

L'association propose la réalisation d'un projet paysager qualitatif et peu coûteux sur le site: la réalisation d'un théâtre de verdure autour du chevalement.

L'association évoque son ambition pour ce théâtre de verdure d'y accueillir des représentations théâtrales, d'animations et festivités locales.

### le projet de renaturation du site de stockage STB

Le site STB est localisé en limite sud du site d'étude, sur la partie Sud de l'ancienne fosse minière. La société STB est spécialisée dans la production de matériaux naturels et recyclés et leur transport. Installée sur le site de la fosse 8 depuis 2005 STB matériaux y pratique une activité de criblage-concassage, et une activité de stockage de déchets inertes, en limite sud du site d'étude.

Une étude paysagère est menée par la société dans le cadre de l'attention portée sur le site et son impact négatif sur le patrimoine UNESCO par la CAHC et la mission Bassin Minier propose une valorisation paysagère du site en fin d'exploitation.

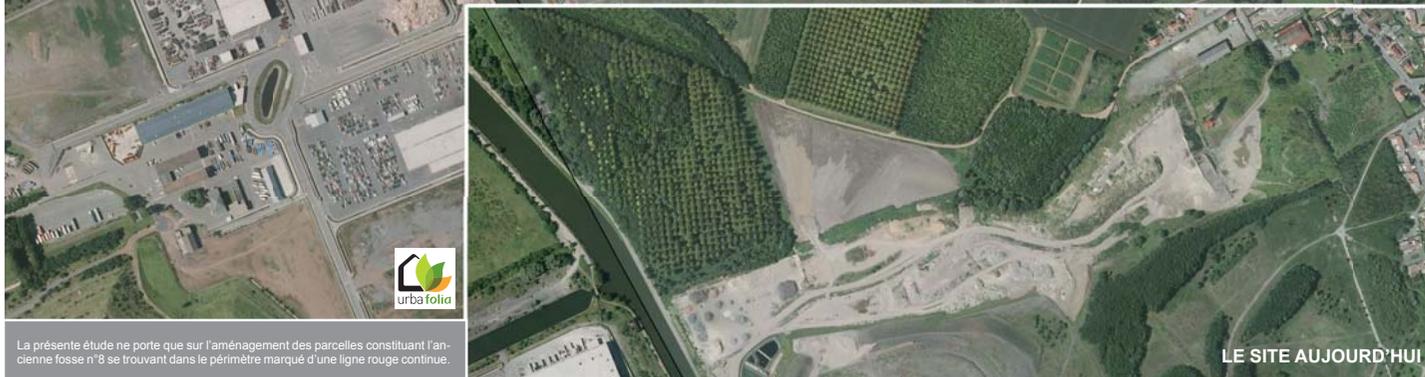
Afin de ne pas nuire au chevalement, inscrit au patrimoine Unesco et classé monument historique, l'activité de dépôt de déchets inertes a donné lieu à une étude d'intégration paysagère visant à réduire son impact sur le site de la fosse.

L'intégration paysagère proposée vise également à faciliter l'évolution du site vers sa vocation finale de retour à un espace naturel après cession du site à la CAHC, au terme de l'activité de la société STB. Le plan de la page ci-contre illustre cette proposition.





## AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE L'INSTALLATION DE STOCKAGE DE DÉCHETS INERTES SUR LE SITE DE L'ANCIENNE FOSSE N°8 À ÉVIN-MALMAISON



La présente étude ne porte que sur l'aménagement des parcelles constituant l'ancienne fosse n°8 se trouvant dans le périmètre marqué d'une ligne rouge continue.

LE SITE AUJOURD'HUI



# 11

## les enjeux de requalification du site

### composer avec les contraintes:

- aléas miniers, puits de mines et dynamitière
- zone humide en formation
- périmètre du PIG

### valoriser le patrimoine

- Chevalement classé monument historique: un signal urbain pour le site et le quartier voisin
- Mise en relation avec la cité Cornuault (respect de l'axe structurant de la cité) pour souligner son organisation
- Mise en valeur des maisons d'ingénieur, «portes d'entrée» dans le site
- Prolongement de la boucle 11 et mise à profit de ce parcours pour la valorisation paysagère du site: connexion avec les espaces voisins, voire prolongement de ces espaces voisins au sein du site

### Intégrer le site au tissu urbain environnant

- Penser les connexions en fonction des modes de déplacement et des gabarit des voies voisines
- Désenclaver la cité des employés
- créer une articulation avec la cité Cornuault

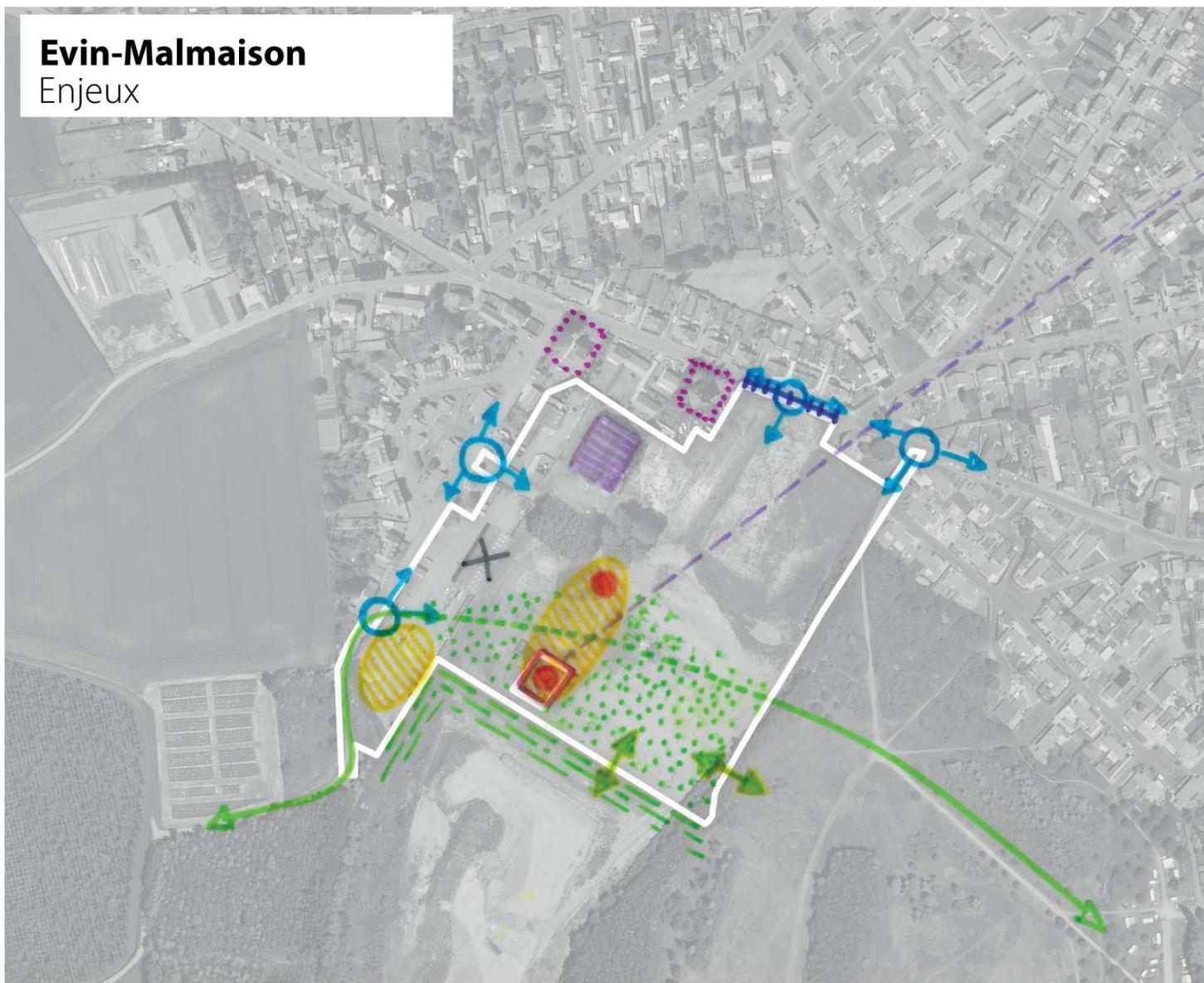
### Créer une offre en matière d'équipement

- Répondre aux besoins de locaux pour certaines associations
- Répondre au besoin de dynamisation du site dans le cadre de son aménagement : créer des flux afin d'éviter la marginalisation de certains espaces, générer de l'intérêt pour le site afin de favoriser son insertion dans le tissu urbain environnant
- Permettre l'accès au réseau dématérialisé des médiathèques de l'agglomération
  
- Juger de la faisabilité de l'implantation de ces équipements dans le bâtiment des lavabos (en fonction des résultats de l'analyse technique du bâtiment)
- créer une offre



# Evin-Malmaison

## Enjeux



-  gestion des aléas miniers
-  gestion des puits de mine
-  valorisation du chevallement (classé MH)
-  réhabilitation partielle du bâtiment des bains douches
-  mise en valeur des maisons d'ingénieur
-  reprise de l'axe structurant historique dans la composition du site
-  démolition du bâtiment à prévoir
-  continuité de la boucle 11 au travers du site
-  développement des permeabilités vers espaces de promenade voisins
-  valorisation de la fonction de mise en scène du terril (arrière plan)
-  zone de remblais à privilégier pour une mise en scène paysagère
-  connexions du site au réseau viaire
-  développement de l'interface avec la rue Basly: ouverture et connexion



# **A**nnexes

- Annexe 1 - extraits du PLU
- Annexe 2 - rapport de sols
- Annexe 3 - PIG métaleurop- guide à destination des habitants
- Annexe 4 - plan d'assainissement de la commune
- Annex 5 - fiche descriptive du QPV «cité Cornuault»



# Révision Allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Commune de Evin-Malmaison

## PLAN DE ZONAGE

P.L.U.  
Arrêté le : .....

P.L.U.  
Approuvé le : .....

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebleux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Echelle : 5000ème



### Légende

- Zonage
- PRESCRIPTIONS**
- Espaces boisés classés (au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacements réservés (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- PIG METALEUROP (au titre de l'article R151-31 2° du Code de l'Urbanisme)
- Z1 : 1000mg de Pb
- Z2 : 500 mg de Pb
- Aleas miniers / type d'instabilité**
- Secteur inconstructible en raison de la présence de l'aléa échauffement
- Secteur soumis à des aléas miniers, où il sera fait application de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.
- Puits de mines

Numéros	Désignation	Bénéficiaire	Surface ha
10	Aménagement de l'accès et des abords d'une voie de désenclavement	Evin-Malmaison	0,042

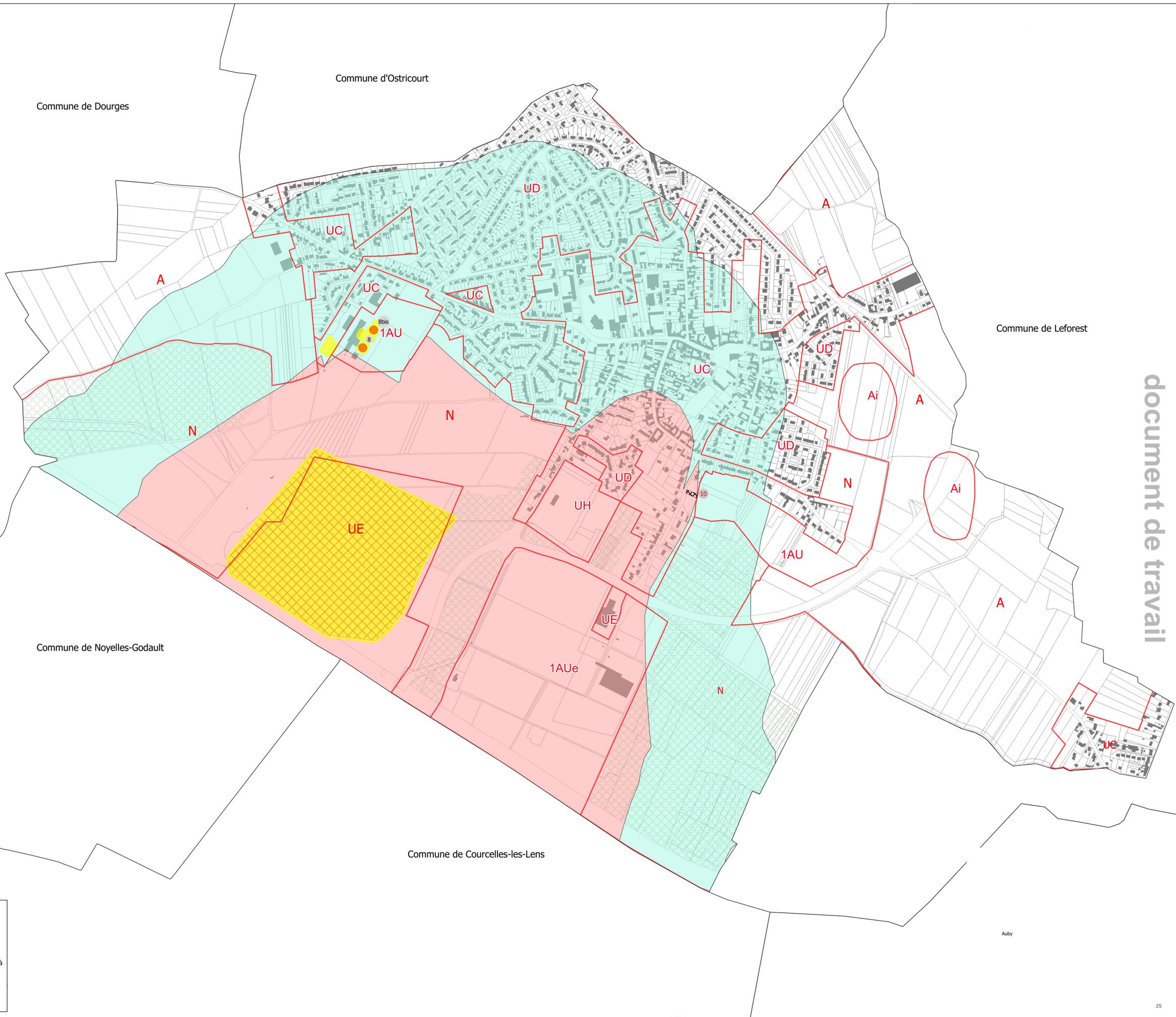
- UC : Zone urbaine correspondant au bâti qui s'est développée long des voies existantes dans le prolongement des centralités communales
- UD : Zone urbaine correspondant notamment aux cités minières et aux opérations d'urbanisme planifiées
- UE : Zone d'activité économique
- UH : Zone réservée aux équipements d'intérêt public
- 1AU : Zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme pour l'habitation
- 1AUe : Zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme pour des activités économiques
- A : Zone exclusivement agricole
- Ai : Secteur de la zone A à risque d'inondation
- N : Zone naturelle protégée

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des argiles. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune est concernée par la présence de remontées de nappes phréatiques. Il est recommandé de procéder à des sondages de sol préalablement à toute construction.

Dans le cas d'un risque connu et localisé par l'autorité qui délivre les autorisations d'urbanisme, il pourra faire application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pour imposer des prescriptions qui assureraient la sécurité des biens et des personnes.



document de travail

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME POUR LA COMMUNE D'EVIN-MALMAISON**



document de travail

## **Orientations particulières**

Les orientations d'aménagement suivantes s'appliquent à la zone 1AUpb500, zone où le développement peut être « immédiat » ou « à court terme ».

### ***Périmètre soumis aux orientations d'aménagement***

Ce périmètre correspond à celui des zones pouvant être urbanisée. En aucun cas, il ne faut comprendre que toute la zone doit être aménagée d'un seul tenant. L'opération d'aménagement peut ne pas correspondre à ce périmètre. L'essentiel est de respecter les principes d'aménagement à l'intérieur de ce périmètre.

### ***Schéma de voirie***

Le schéma de voirie n'est pas prescriptif. L'aménagement de la zone doit permettre la liaison voulant être illustrée.

Les connexions imaginées ne prescrivent pas de sens de circulation.

### ***Desserte et liaisons routières***

Les accès à la zone pourront se faire par la Cité Victoire, par la résidence des Acacias ou encore par la Cité des employés. Le bouclage du site pourra lier ces différents points d'accès et par la même occasion relier les rues précitées.

L'aménagement du site représentera l'opportunité de conforter les voiries existantes permettant l'accès à la zone et présentant un gabarit insuffisant ou étant dégradées.

Les carrefours feront l'objet d'un réaménagement de manière à sécuriser l'espace, en apportant une meilleure lisibilité et en permettant un accès partagé par les différents modes de déplacements.

### ***Liaisons douces***

Les voies de déplacements doux pourront assurer le lien entre la résidence des Acacias et la cité des Employés avec un principe de boucle autour du chevalement classé par l'Unesco.

Leur tracé suivra en partie celui de la voirie principale à l'intérieur de la parcelle.

L'aménagement de la zone devra assurer une sécurisation des déplacements doux (piétons, cyclistes, rollers...) au sein de la zone et vers l'extérieur.

### ***Intégration paysagère et traitement paysager***

Une frange paysagère pourra être créée sur les limites entre la parcelle et les zones naturelles et agricoles, notamment à l'Est et au Sud.

Il pourra s'agir d'un espace commun de statut public ou privé ou d'une végétalisation des clôtures.

Un traitement paysager spécifique autour du chevalement est également préconisé. Il se situera dans le prolongement d'un espace vert permettant d'intégrer les anciens puits de mines présents sur la parcelle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### VOCATION PRINCIPALE.

Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Dans cette zone se situe à Leforest l'ancien puits de mines n°2 (coordonnées Lambert : X = 651,4464 ; Y = 303,294), des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.
- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), une zone annulaire de 10 mètres de large (autour de la zone d'intervention) et inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.

La zone UC est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaeurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC I : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- La création d'exploitation agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- Dans les secteurs de sauvegarde commerciale, le changement de destination des locaux à usage commercial est interdit.
- Dans le secteur UCi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 octobre 2015 instaurant le PIG.

### **ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations liés à l'activité agricole à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Dans le secteur UCj, ne sont autorisés que bâtiments annexes à une construction principale sur la même unité foncière que ladite construction principale.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 octobre 2015 instaurant le FIG.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1° / Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'édification d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3<sup>ème</sup> rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte (voirie telle que définie ci-après).

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2° / Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE UC 4 : DESSERTA PAR LES RESEAUX.**

##### **1° / Eau potable**

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### **2° / Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système (séparatif ou unitaire). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

##### **3° / Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

#### **4° / Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet. Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

#### **5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

#### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est fixé de règle à cet article.

#### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

(Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2)voirie.)

- Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
  - soit à la limite d'emprise de la voie.
  - Soit à l'alignement de fait des constructions voisines.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à cette dernière est admise pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables par leur mode d'occupation.

Dans tous les cas, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

#### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### **I - Implantation sur limites séparatives.**

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.
- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

## **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite.

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.**

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de hauteur au faîte inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol sur une parcelle est fixée à 80% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 14 mètres au faitage de la toiture hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur UCi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

##### **B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation et de leurs extensions**

**1) Façades :** Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, bois, essentage d'ardoises, de clin- bois, P.V.C. ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Le bois est autorisé (cependant les rondins sont interdits).

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons neutres.

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la constructions d'origine, les matériaux verriers sont autorisés.

### **C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:**

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **D) Clôtures :**

Les clôtures tant à la limite d'emprise des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

- a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.  
Les portails et pilastres de portail ne sont pas concernés par ces règles.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- b) Sur cour et jardin :
  - Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.
  - Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.
  - Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.
- Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur limitée à 2 mètres.

#### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour la création de nouvelles habitations, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

En cas de changement de destination pour de l'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

### **VOCATION PRINCIPALE**

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future mixte dont l'affectation principale est l'habitation.

Dans cette zone se situe d'anciens puits de mines n° 8 (coordonnées Lambert X = 648,655 et Y = 304,561), n°8bis (coordonnées Lambert : X = 648,687, Y = 304,612) à Evin-malmaison des Charbonnages de France localisés au plan des servitudes à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Le secteur 1AUa autorise les serres, le secteur 1AUc bénéficie de règles particulières pour le stationnement.

La zone 1AU est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaeurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage, à l'exception des serres en secteur 1AUa.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Dans le secteur 1AUi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 octobre 2015 instaurant le FIG.

### **ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

- L'urbanisation de la zone se fera sous forme d'opérations d'aménagement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- L'extension des maisons à usage d'habitation existante à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement général de la zone.
- Les garages, abris de jardin et dépendances dès lors qu'ils se situent sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation.
- La construction de bâtiments annexes à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non qui, par

destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 octobre 2015 instaurant le PIG.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

#### **1° / Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2° / Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- disposer d'un éclairage public suffisant ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### **1° / Eau potable**

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

##### **2° / Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

### **3° / Eaux résiduaires des activités**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

### **4° / Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

### **5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

### **ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

(Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.)

Les façades avant des constructions doivent être implantées dans une bande jusqu'à 20 mètres à partir à la limite d'emprise des voies. Les façades avant des constructions, lorsqu'elles constituent l'entrée d'un garage ou d'une aire de stationnement couverte, doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Dans tous les cas, les constructions ou installations doivent être implantées au moins 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogoaire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### **I - Implantation sur limites séparatives.**

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées les long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.

### **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2 L).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

#### **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 17 mètres au faîtage de la toiture (R + 3 +C) hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau de la hauteur des combles.

Dans le secteur 1AUi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

##### **B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation et de leurs extensions**

**1) Façades :** Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, bois, essentage d'ardoises, de clin- bois, P.V.C. ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Le bois est autorisé (cependant les rondins sont interdits).

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons neutres.

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la constructions d'origine, les matériaux verriers sont autorisés.

### **C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:**

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **D) Clôtures :**

Les clôtures tant à la limite d'emprise des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

- a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

Les portails et pilastres de portail ne sont pas concernés par ces règles.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- b) Sur cour et jardin :

- Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

- Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

- Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur limitée à 2 mètres.

#### **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement, tranche réduite à 40m<sup>2</sup> pour les secteurs 1AUc.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

#### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie

publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

A l'attention de Monsieur Sapin  
2 rue du château  
59 144 ETH

Maître d'Ouvrage : Eric SAPIN

Opération :

Rapport de sols  
Parcelles AB 61/375/378  
Evin Malmaison

Date	Contenu du rapport	Rédacteurs
01/08/15	Compte rendu d'analyses	DELSARTE Damien LUNG Caroline

	EVIN MALMAISON AB 61/375/378 Prélèvements de terres	PRELEVEMENTS DE TERRES
---	---	------------------------

SOMMAIRE

Mission.....p : 3  
Tableau récapitulatif.....p : 4  
Plans.....p : 9  
Conclusions.....p : 11

document de travail

	EVIN MALMAISON AB 61/375/378 Prélèvements de terres	PRELEVEMENTS DE TERRES
---	---	------------------------

### MISSION

Monsieur,

Vous nous avez missionné, dans le but de vous accompagner sur une gestion de terres du site d'Evin Malmaison (zone du chevalement), dans le cadre du FIG. Veuillez trouver ci – après les résultats d’analyses.

Nous sommes intervenus le jeudi 31 juillet 2014 par beau temps et le lundi 17 novembre 2014 par temps pluvieux. Les prélèvements ont été réalisés à l’aide d’une bêche.

#### Prélèvements du 31 juillet 2014

Pour chaque prélèvement, un descriptif des terrains rencontrés est repris dans le tableau.

38 échantillons moyens (référéncés EVIN 1 à EVIN 42), issus de 38 prélèvements (constitués essentiellement de matériaux schisteux, remblais, un peu de craies et terres brunâtres) extraits à une profondeur entre 0,3 et 0,5 m, ont été réalisés.

Les échantillons ont ensuite été mis en flaconnage verre et envoyé vers le laboratoire Agrolab (accrédité). Ce dernier a effectué une analyse sur les éléments cadmium et plomb (brut).

#### Prélèvements du 17 novembre 2014

Dans les quatre secteurs relatifs aux prélèvements dépassant les seuils du FIG, des travaux de purge et de remplacement des matériaux par de la terre saine ont été réalisés. Ces 4 secteurs ont donc fait l’objet de nouveaux prélèvements et ont été analysés. Ces analyses confirment que le site a été dépollué selon les prescriptions du FIG. (Confère la colonne APRES)

Les prélèvements ont fait l’objet du même mode opératoire, que celui du 31 juillet dernier.

document de travail

	EVIN MALMAISON AB 61/375/378 Prélèvements de terres	PRELEVEMENTS DE TERRES
---	---	------------------------

TABLEAU RECAPITULATIF

Paramètres	Unité	EVIN 1		EVIN 2		EVIN 3	
		avant	après	avant	après	avant	après
MS	%	82,7	77,5	83,9	80,7	91,6	80,7
<b>Lithologie</b>		craie	limons	craie	remblais	limons	
<b>Cadmium</b>	mg/kg MS	6,6	0,27	0,31	10	0,16	0,16
<b>Plomb</b>	mg/kg MS	2300	27	29	610	21	21

Paramètres	Unité	EVIN 4		EVIN 5		EVIN 6	
		avant	après	avant	après	avant	après
MS	%	95,1	80,3	80,3	76,8		
<b>Lithologie</b>		remblais	Craie-remblais	Craie-remblais	Craie-remblais		
<b>Cadmium</b>	mg/kg MS	0,20	0,44	0,44	<0,10		
<b>Plomb</b>	mg/kg MS	41	31	31	20		

Paramètres	Unité	EVIN 7		EVIN 8		EVIN 9	
		avant	après	avant	après	avant	après
MS	%	90,1	92	92	91,6		
<b>Lithologie</b>		remblais	remblais noirâtres	remblais noirâtres	remblais noirâtres		
<b>Cadmium</b>	mg/kg MS	<0,10	0,26	0,26	0,35		
<b>Plomb</b>	mg/kg MS	46	30	30	45		

document de travail

Paramètres	Unité	EVIN 9'		EVIN 10	EVIN 11
		avant	après		
MS	%	92,6	80,1	84,4	82,8
Lithologie		remblais	limons	limons	limons
Cadmium	mg/kg MS	3,4	0,16	0,23	<0,10
Plomb	mg/kg MS	300	21	23	17

Paramètres	Unité	EVIN 13	EVIN 14	EVIN 15
Lithologie		limon argileux	Pied de talus/ limon argileux	Haut de talus/ terre brunâtre
Cadmium	mg/kg MS	<0,10	<0,10	2,4
Plomb	mg/kg MS	16	15	120

Paramètres	Unité	EVIN 16	EVIN 17	EVIN 19
Lithologie		terre brunâtre	terre brunâtre	limons
Cadmium	mg/kg MS	0,75	1,2	<0,10
Plomb	mg/kg MS	73	130	18



EVIN MALMAISON  
AB 61/375/378

PRELEVEMENTS DE TERRES

Prélèvements de terres

Paramètres	Unité	EVIN 20	EVIN 21	EVIN 22
MS	%	81,5	82,2	80,9
<b>Lithologie</b>		limons	limons	limons
Cadmium	mg/kg MS	0,31	<0,10	<0,10
Plomb	mg/kg MS	21	19	16

Paramètres	Unité	EVIN 23	EVIN 24	EVIN 25
MS	%	87,8	85,2	84,7
<b>Lithologie</b>		limons	terre brunâtre, léger remblai	remblais
Cadmium	mg/kg MS	0,15	0,92	1,4
Plomb	mg/kg MS	25	92	170

Paramètres	Unité	EVIN 27	EVIN 28	EVIN 30
MS	%	83,1	81,6	81,9
<b>Lithologie</b>		schiste noir	schiste noir, matériau naturel type limoneux	limons
Cadmium	mg/kg MS	0,75	0,98	0,11
Plomb	mg/kg MS	61	130	18

document de travail

Paramètres	Unité	EVIN 32	EVIN 33	EVIN 34
MS	%	92,6	87,4	90,2
<b>Lithologie</b>		schiste, matériau de remblai	remblai brunâtre	remblai brunâtre
Cadmium	mg/kg MS	0,88	2,2	0,65
Plomb	mg/kg MS	94	140	75

Paramètres	Unité	EVIN 38	EVIN 39	EVIN 40
MS	%	92,4	86,6	90
<b>Lithologie</b>		schiste	remblai, schiste, limon léger	schiste
Cadmium	mg/kg MS	0,5	1,4	0,77
Plomb	mg/kg MS	37	73	120

Paramètres	Unité	EVIN 35	EVIN 36	EVIN 37
MS	%	85,1	94,3	87,6
<b>Lithologie</b>		remblai	schiste	remblai
Cadmium	mg/kg MS	0,51	0,47	0,31
Plomb	mg/kg MS	72	43	42

	EVIN MALMAISON AB 61/375/378 Prélèvements de terres	PRELEVEMENTS DE TERRES
---	---	------------------------

Paramètres	Unité	EVIN 41	EVIN 42 avant	EVIN 42 après
MS	%	89,2	92,2	78,5
<b>Lithologie</b>		remblai	remblai	limons
Cadmium	mg/kg MS	0,33	2,9	0,13
Plomb	mg/kg MS	58	220	17

# document de travail

PLANS :

1. Plan cadastral



document de travail

## 2. Plan des Prélèvements



	EVIN MALMAISON AB 61/375/378 Prélèvements de terres	PRELEVEMENTS DE TERRES
---	---	------------------------

### CONCLUSION :

A la demande de Mr SAPIN, la Société DEC<sup>2</sup> est intervenue sur le site à Evin Malmaison, dans le cadre du PIG

La mission confiée consistait à réaliser des prélèvements pour constituer des échantillons composites (38 au total). Les prélèvements ont été répartis sur le site afin de vérifier la présence de plomb et Cadmium.

Il est à noter, qu'aucune pollution visuelle ou odorante (critères organoleptiques) n'a été décelée lors des prélèvements. Nous sommes, très souvent, en présence de remblais comme le montre notre tableau récapitulatif.

Concernant le plomb, des pollutions très significatives (supérieures à 200 ppm) ont été relevées pour 4 des 38 échantillons composites : n° 1, 3, 9', 42

Concernant le cadmium, une pollution très significative (supérieures à 10 ppm) a été relevée pour 1 des 38 échantillons composites : n° 3

Les autres prélèvements présentent des valeurs inférieures au seuil du PIG, mais les teneurs restent au-dessus du bruit de fond naturel.

Suite à cette première campagne d'analyses, une dépollution des secteurs 1, 3, 9' et 42 a été réalisée<sup>1</sup>. Les nouvelles analyses de ce secteur confirment la réussite de l'opération.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Fait à Hasnon,  
Le 01 aout 2015

# document de travail

## Projet d'Intérêt Général (PIG) institué autour de l'ex-site Métaleurop

### GUIDE POUR LES HABITANTS DES COMMUNES de Courcelles les Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest et Noyelles-Godault

Le présent guide s'adresse aux habitants de Courcelles les Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest et Noyelles-Godault, communes concernées par le Projet d'Intérêt Général (PIG) qui réglemente l'occupation des sols sur la zone de l'ex-usine Métaleurop afin de prévenir les risques liés à la pollution des sols par le plomb et le cadmium.

Ce guide explique le contexte, les enjeux et les objectifs du PIG et répond aux questions suivantes :

- Comment savoir si un terrain est dans le zonage PIG, et si oui dans quelle zone ?
- Qu'impose le PIG ?
- Quelles occupations du sol sont autorisées (sous condition) ou interdites ? Quelles sont les dispositions à respecter dans le cadre d'un projet de démolition, construction, extension d'habitation...
- Quelles démarches administratives sont à suivre ?
- Comment bénéficier du dispositif d'accompagnement prévu par l'Etat ?

## **QU'EST-CE QU'UN PROJET D'INTERET GENERAL (PIG) ?**

*Le **Projet d'Intérêt Général (PIG)** permet à l'État de faire prévaloir, dans un Plan local d'Urbanisme, la prise en compte **d'intérêts collectifs** (**urbains, sanitaires, économiques...**) dépassant le cadre des limites territoriales d'une commune.*

*Le PIG peut permettre par exemple de réaliser une opération d'équipement ou d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique, mais également **de prévenir des risques sur une zone géographique donnée**.*

*L'objectif du PIG institué sur les communes de Courcelles les Lens, Dourges, Évin-Malmaison, Leforest et Noyelles-Godault est ainsi de prévenir les risques liés à la pollution des sols par le plomb et le cadmium dans la zone de l'ancienne usine Métaleurop.*

## ***POURQUOI UN NOUVEAU PIG SUR LES COMMUNES DE COURCELLES-LES-LENS, DOURGES, ÉVIN-MALMAISON, LEFOREST, NOYELLES-GODAULT ?***

En 1999, un projet d'intérêt général (PIG) a été institué par l'État sur les communes de Courcelles-les-Lens, Évin-Malmaisson et Noyelles-Godault en raison de la situation environnementale et sanitaire dégradée par l'exploitation de l'usine Métaleurp.

Il prévoyait des interdictions et des restrictions d'urbanisme, obligatoirement intégrées dans les documents d'urbanisme de ces communes. L'étendue géographique de ce PIG n'a pas évolué depuis. Sa dernière reconduction a été prise par arrêté préfectoral le 17 avril 2015 pour une durée de six mois.

En 2008, les Maires des trois communes concernées ainsi que le Président de la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin (CAHC) ont demandé la révision du PIG considéré comme trop contraignant.

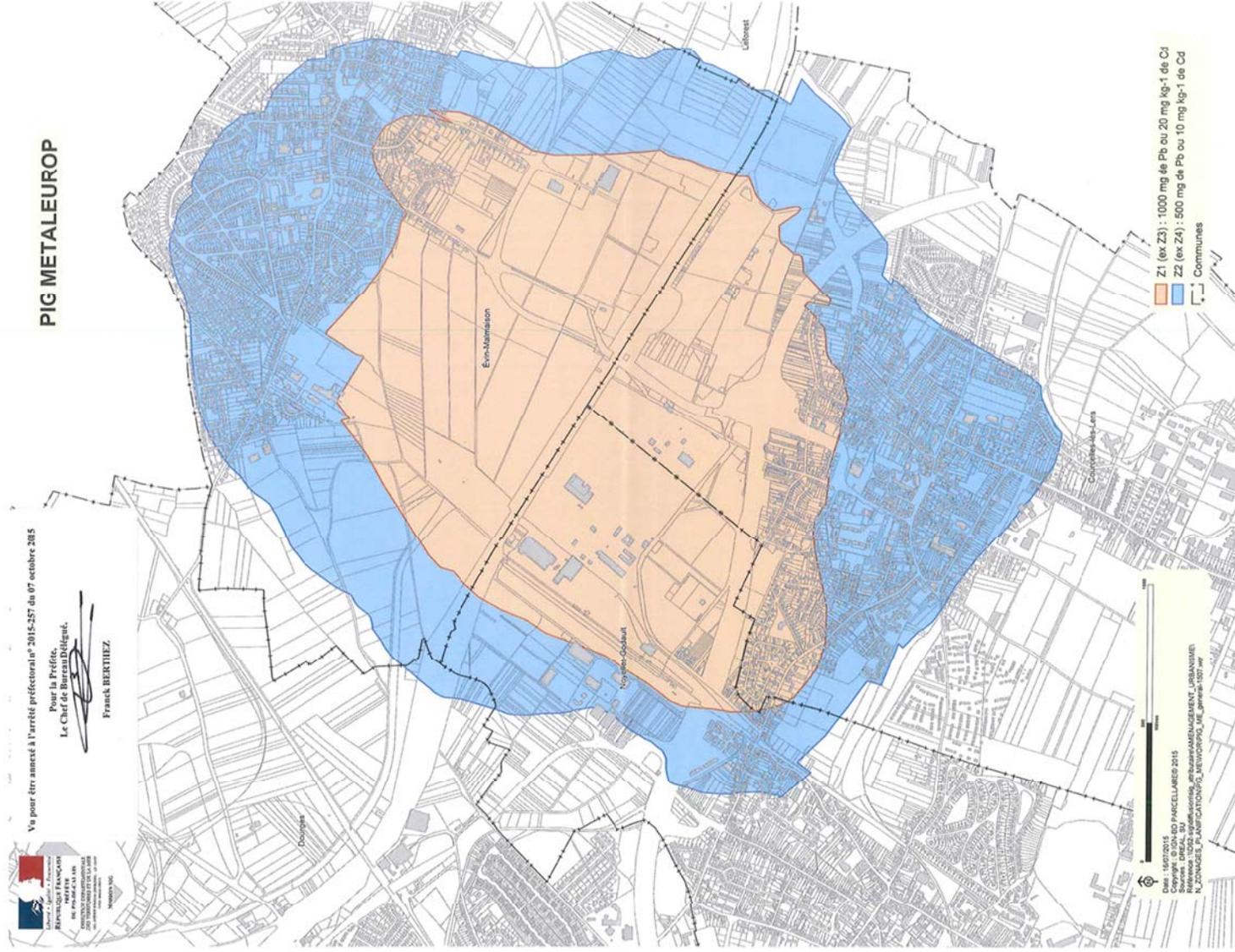
La campagne des nouvelles mesures de la pollution conduite à cet effet par l'Institut supérieur d'agriculture a été réalisée en 2010-2011. Les conclusions de cette étude ont montré que les zones de pollution des sols au cadmium et au plomb étaient plus étendues et ont donc nécessité de mettre à jour le périmètre du PIG, en incluant dans la nouvelle cartographie une partie des communes de Dourges et de Leforest.

L'absence de variation significative des concentrations en polluants dans les sols, et les nombreuses non-conformités mesurées pour les légumes cultivés dans les jardins potagers, démontrent la persistance d'une exposition des populations au plomb et au cadmium sur ce secteur. Cette exposition entraîne un risque d'apparition d'effets sanitaires pour les populations. Le plomb est une substance toxique qui s'accumule dans l'organisme pour atteindre le cerveau, le foie, les reins et les os. Il est particulièrement nocif pour les jeunes enfants. Le cadmium peut provoquer une altération des fonctions rénales. Cet effet peut apparaître chez les adultes après plusieurs années d'exposition. La poursuite de la mise en œuvre des mesures de gestion pour prévenir ces risques est donc indispensable.

Un projet de nouveau règlement du PIG établi par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a été soumis pour avis aux services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et de l'Agence Régionale de Santé (ARS), puis a été mis à la consultation des élus et du public en 2015.

L'arrêté préfectoral modifiant le PIG (évolution du périmètre et des dispositions) signé par Mme la Préfète du Pas-de-Calais le 7 octobre 2015 est donc le produit d'expertises techniques interministérielles approfondies et d'une large concertation ayant conduit à prendre en bonne considération les observations faites par les personnes les plus directement concernées, afin d'établir un dispositif équilibré, dans l'intérêt du territoire et de ses habitants.

# CARTOGRAPHIE DU PIG METALEUROP



**COMMENT SAVOIR DANS QUELLE ZONE DU PIG MON TERRAIN SE SITUE ?**

Le zonage et les dispositions du PIG sont transcrites dans les documents d'urbanisme.

Une parcelle cadastrale située sur les communes de Courcelles les Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest ou Noyelles-Godault peut selon l'endroit où elle se situe :

- ne pas être incluse dans la zone du PIG,
- être incluse dans la zone Z2 (concentrations dans les sols supérieures à 500 ppm (partie par million) de plomb ou 10 ppm de cadmium mais inférieures à 1 000 ppm de plomb ou 20 ppm de Cadmium),
- être incluse dans la zone Z1 (concentrations dans les sols supérieures à 1 000 ppm de plomb ou 20 ppm de cadmium),
- être située à la fois sur la zone Z1 et la zone Z2,
- être située à la fois sur la zone Z2 et hors PIG.

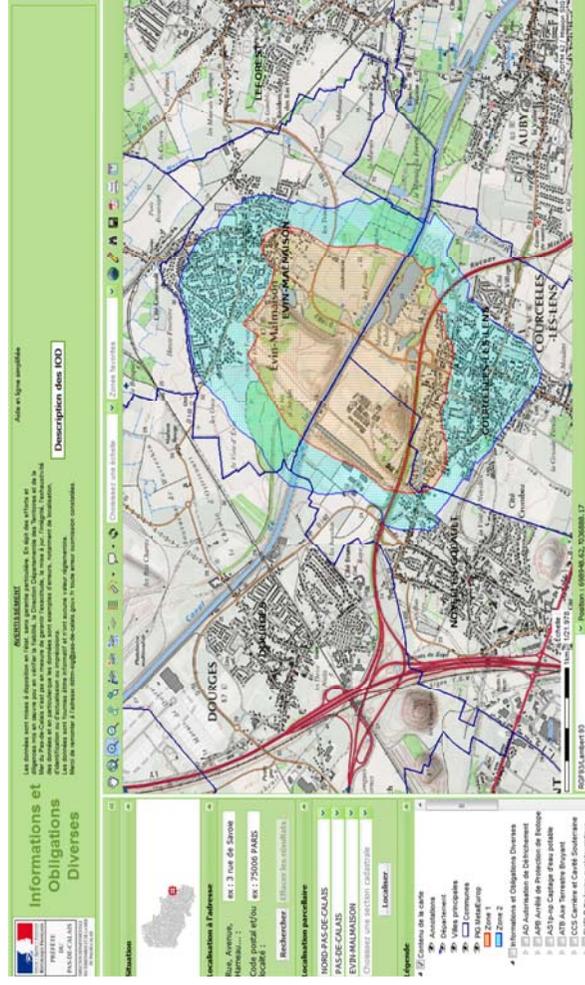
Afin de savoir précisément dans quelle zone du PIG se situe une parcelle, il faut consulter le site :

<https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Publications/Cartes-du-Pas-de-Calais/Urbanisme>, puis cliquer sur le lien « accès à la carte des IOD ».

La procédure à suivre est la suivante :

- indiquer l'adresse de la parcelle ou sa référence cadastrale sur la gauche
- quand le plan s'affiche, indiquer en haut dans choisissez l'échelle : « 1/2 500<sup>ème</sup> »
- cliquer en haut sur le i bleu « interroger les couches »
- cliquer sur la bulle « information circulaire » et double-cliquer sur le point s'affichant sur le milieu de la parcelle cadastrale
- 3 résultats s'affichent dont le zonage PIG et les localisants de la parcelle.

Il est



également possible de consulter les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme disponibles en mairie.

A noter :

*Une parcelle située à la fois sur la zone Z1 et la zone Z2 est considérée comme étant entièrement en zone Z1.*

*Une parcelle située à la fois en zone Z2 et hors PIG est considérée comme étant entièrement en zone Z2.*

## QU'IMPOSE LE PIG DE MANIERE GENERALE ?

Les autorisations d'occuper le sol (déclaration préalable, permis de construire...) relatives à des terrains situés dans la zone du PIG sont conditionnées au respect de certaines dispositions précisées dans le règlement du PIG.

Celui-ci indique pour chaque zone (Z1 et Z2) quelles sont les occupations et utilisations du sols autorisées et celles qui sont interdites.

Pour les constructions qui sont autorisées, le règlement du PIG donne les règles à respecter, les modalités des traitements à effectuer, et précise la procédure à suivre.

## QUELLES OCCUPATIONS DU SOL SONT AUTORISEES/INTERDITES EN ZONES Z1 ET Z2 ?

Les occupations du sol autorisées ou interdites pour chacune des zones par le règlement du PIG sont les suivantes :

	Autorisées (sous réserve de respecter les dispositions du PIG)	Interdites
En zone Z1	<ul style="list-style-type: none"><li>les extensions d'habitations existantes et les annexes (garages, abris de jardin...)</li><li>la création de nouvelles habitations situées sur les zones de « densification urbaine »* et de « dents creuses »** localisées dans les zones constructibles U et AU du PLU de 2013</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>la création de nouvelles habitations hors zones de « dents creuses » et de « densification urbaine » localisées dans les zones constructibles U et AU du PLU de 2013</li></ul>
En zone Z2	<ul style="list-style-type: none"><li>les extensions d'habitations existantes et les annexes (garages, abris de jardin...),</li><li>la création de nouvelles habitations</li></ul>	

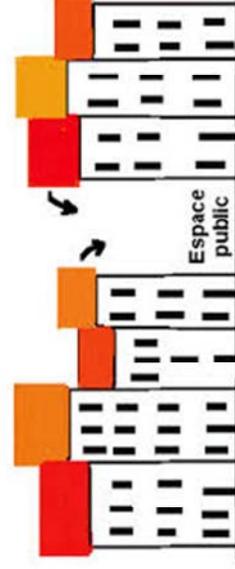
### Définitions :

\* La densification urbaine consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain. On privilégiera donc la construction en dent creuse \*\*, la construction en fond de parcelle, la démolition-reconstruction, le changement de destination\*\*\* ou encore la valorisation de friches.

\*\* Une dent creuse est une parcelle non construite entourée par des terrains bâtis disposant d'une façade sur la voie publique. Cependant, toutes les parcelles répondant à cette définition ne sont pas systématiquement considérées comme étant des dents creuses, c'est le service instructeur en charge de la demande d'autorisation d'urbanisme qui, en fonction de

la largeur de la parcelle et de sa localisation par rapport au tissu urbain environnant, appréciera la qualité de la parcelle.

Par ailleurs, le règlement du PIG a défini les dents creuses comme étant des terrains nus ayant une façade à rue et immédiatement encadrés par deux zones bâties distantes l'une de l'autre de moins de 60m.



*Exemple de parcelle en « dent creuse »  
Croquis : André Laurenti*

\*\*\* Le changement de destination

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 5 destinations et 20 sous-destinations ont été définies aux articles R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme :

Destinations	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public.
	Industrie
	Entrepôt
	Bureaux
	Centre de congrès et d'exposition

Les projets comportant des travaux (structures porteuses ou façades), lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destination, sont soumis à permis de construire (Art R421-14 du CU).

Exemples :

un commerce transformé en habitation  
une exploitation agricole transformée en hébergement touristique (mais également un bâtiment d'artisanat transformé en restaurant).

Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations sont soumis à déclaration préalable, dès lors qu'ils ne relèvent pas d'un permis de construire (Art R421-17 du CU).

## **QUELLE AUTORISATION D'URBANISME POUR MON PROJET ?**

### **Le Certificat d'Urbanisme**

Le certificat d'urbanisme a (Cua), de simple information, précise aux pétitionnaires :

- les règles d'urbanisme en vigueur,
- les servitudes d'urbanisme et droits de préemption urbain affectant le terrain,
- le régime des taxes et participations applicables au terrain.

Le Certificat d'Urbanisme b (Cub), dit opérationnel, informe le pétitionnaire :

- des règles d'urbanisme en vigueur,
- des servitudes d'urbanisme et droits de préemption urbain affectant le terrain,
- du régime des taxes et participations applicables au terrain,
- de la faisabilité du projet,
- de l'état des équipements publics existants et prévus desservant le terrain (eau potable, électricité, assainissement, voirie).

*(Imprimé Cerfa n° 13410\*03)*

**La déclaration préalable** est obligatoire pour :

- tous travaux créant entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol : extension, véranda, abri de jardin, garage ...



Article R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

existante, située en zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme.

Entre 20 et 40 m<sup>2</sup> un permis de construire est exigé si, après réalisation des travaux, la surface de plancher ou l'emprise au sol totale de la construction dépasse 150 m<sup>2</sup>.

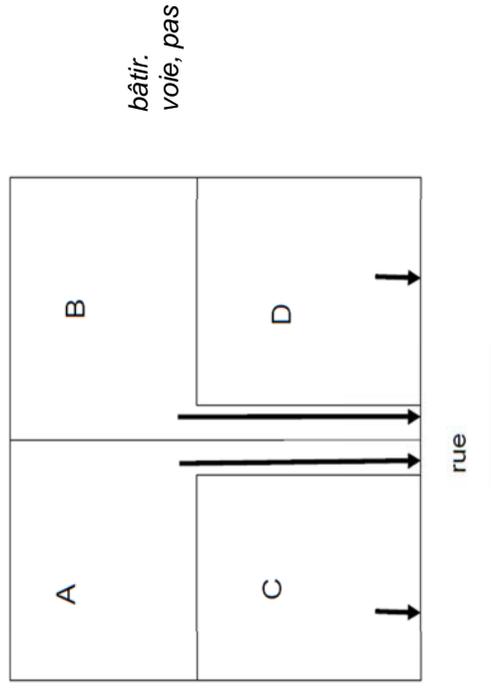
- un changement de destination d'un bâtiment (ex : transformation d'un local commercial en habitation) lorsque les travaux ne portent pas sur la structure porteuse ou la façade du bâtiment.

*(Imprimé Cerfa n° 13703\*05)*

- une division foncière.

Article R421-23a du code de l'Urbanisme.

*(Imprimé Cerfa n° 13702\*04)*



Détachement des A, B, C et D pour  
Chaque lot possède un accès à la  
d'espaces communs.

**Le permis de construire (PC)** est obligatoire pour :

- la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes

*(Imprimé Cerfa n° 13406\*05)*

- la construction d'un logement collectif.

*(Imprimé Cerfa n° 13409\*05)*

Article R421-1 et R421-14 à 421-16 du CU.

Le recours à un architecte est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol des parties constitutives de surface de plancher de la future construction dépasse 150 m<sup>2</sup> (à compter du décret à venir en application de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 07 juillet 2016 qui ramène le seuil de saisine de 170m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup>).

L'emprise au sol des parties constitutives de surface de plancher est la partie de la construction reprise à la fois en emprise au sol et en surface de plancher.

Le **permis de démolir** est exigé pour toute démolition de construction située dans les périmètres Z1 ou Z2.

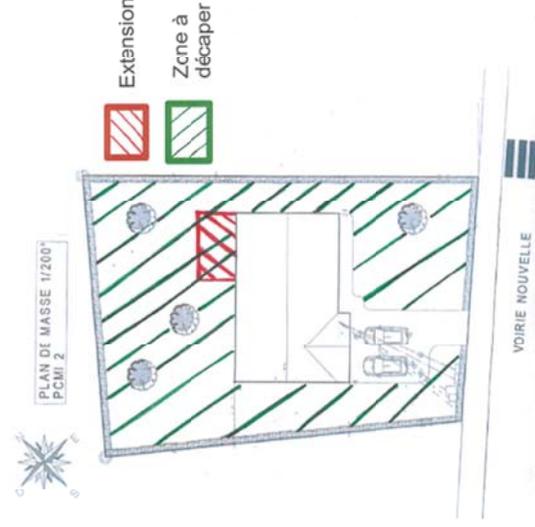
*(Imprimé Cerfa n° 13405\*04)*

Lorsque la démolition dépend d'un projet de construction, l'autorisation de démolir peut-être demandée dans le formulaire de permis de construire.

## COMMENT RESPECTER LES DISPOSITIONS DU PIG ?

Lors de la réalisation de constructions nécessitant une demande d'autorisation d'occupation du sol, il est nécessaire :

- de traiter l'intégralité de la parcelle accueillant la construction (et pas uniquement la zone sur laquelle se situent les travaux, ceci afin de supprimer définitivement la pollution sur l'intégralité de la parcelle),



- de fournir les éléments indiquant que le mode de traitement des terrains (décapage ou confinement) ainsi que les filières d'élimination des terres polluées seront conformes au PIG et que des dispositions seront prises pour protéger les personnes réalisant le traitement et éviter les réenvois de poussières liés aux travaux.

**Les propriétaires qui ont déjà réalisé le décapage de leur terrain depuis l'instauration du premier PIG (1999) ne sont pas assujettis au traitement préalable, sous réserve de fournir les justificatifs (\*).**

(\*) : disponibles auprès de la commune si le décapage a été financé par l'ADEME

**Si le décapage a été réalisé, mais que les justificatifs ne peuvent être fournis, il est nécessaire de faire réaliser par un bureau d'études et selon la méthodologie nationale de traitement des sites et sols pollués, une étude de détermination du niveau de pollution des sols. Dans le cas où aucun point de mesure ne dépasse 200 ppm en plomb et 4 ppm en cadmium, aucun traitement n'est à effectuer.**

## **QUEL TRAITEMENT POUR LES TERRAINS ?**

Pour traiter une parcelle, le décapage sur une profondeur de 50 cm est la solution retenue pour bénéficier de l'accompagnement financier de l'État. Le décaissement s'effectue généralement à la pelle mécanique, avant pose d'un grillage avertisseur.

Si les terres décapées ne peuvent être chargées en benne en vue du transport, elles doivent être entreposées sur un revêtement étanche et bâchées pour prévenir tout réenvoi de poussière, avant leur transport vers le centre d'enfouissement dûment autorisé à les recevoir. Le transport des terres polluées doit être effectué en camion bâché.

Des terres saines sont ensuite mises en place sur le terrain en remplacement des terres polluées.

Lors des travaux et de la manutention des terres, les opérations doivent être menées en portant les équipements de protection individuelle tels que combinaisons jetables, casques, bottes, masques de protection respiratoire (type FFP3).

**Seuls les terrains traités par décapage sur une profondeur de 50 cm dans le cadre d'une demande d'autorisation d'occupation les sols pourront bénéficier du dispositif d'accompagnement financier de l'État.**

Le PIG vous donne également la possibilité de traiter la pollution par confinement. Cette solution n'étant pas considérée comme à privilégier, elle n'est pas accompagnée financièrement par l'État.

### **NB : si les travaux nécessitent la démolition de bâtiments**

Dans le cadre d'un permis de démolir ou d'un permis de construire nécessitant une démolition, la méthode la plus accessible pour un particulier est l'évacuation des matériaux de démolition et d'affouillement vers une installation de stockage des déchets dûment autorisée au titre de la réglementation des installations classées.

## **LE DISPOSITIF D'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER ET TECHNIQUE PRÉVU PAR L'ÉTAT**

En réponse aux demandes d'indemnisation des travaux de dépollution concernant les particuliers, Mme la Ministre de l'Environnement a confié à l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) la mise en œuvre d'un dispositif d'accompagnement.

Cette indemnisation concerne les particuliers propriétaires d'un terrain situé dans le périmètre du PIG (zones Z1 et Z2) **dans le cadre d'une demande d'autorisation d'occuper les sols.**

Ainsi, dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable et pour toutes les constructions autorisées par le PIG (extensions, annexes et constructions nouvelles), l'État prendra en charge le financement :

- **POUR LE TRAITEMENT DES TERRAINS PAR DÉCAPAGE :**
  - opérations de stockage de terres décapées dans des installations de stockage des déchets ,
  - fourniture et transport des nouvelles terres

Les financements des opérations de décapage, de transport des terres polluées et de mise en place des terres de remplacement sont exclus de cette prise en charge.

- **POUR LA RÉALISATION PRÉALABLE D'ÉTUDE DE DÉTERMINATION DU NIVEAU DE POLLUTION DES SOLS :** Cas des parcelles déjà traitées sans justificatifs
  - les prélèvements par un bureau d'études et les analyses de sol par un laboratoire accrédité

NB : la réalisation d'analyses préalable est à privilégier lorsque le propriétaire ne dispose pas des justificatifs correspondants même s'il est très probable que la parcelle a déjà été traitée.

Les frais de prélèvements et d'analyses des sols seront à la charge du demandeur en cas de non dépôt de demande d'autorisation d'occupation des sols

### ***A QUI DOIS-JE M'ADRESSER ? QUELLE EST LA PROCÉDURE ?***

La mairie de votre commune est **le guichet unique en matière d'autorisation d'urbanisme.**

Vous devez déposer votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme en mairie , **accompagnée de l'attestation d'engagement** à respecter les dispositions du PIG annexée en pages 14 et 15 du présent document.

C'est le service instructeur de la mairie en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme qui sera en lien avec l'ADEME, les différents services de l'Etat et les entreprises prestataires.

C'est également lui qui orientera l'habitant sur les différentes étapes à suivre pour bénéficier du dispositif d'indemnisation.

**document de travail!**

Le tableau suivant détaille les étapes d'un projet concerné par une déclaration préalable ou un permis de construire, dans le cas où il est fait le choix de traiter le terrain par décapage :

QUOI ?	QUI ?
1.- Dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols en mairie en joignant l'attestation de respect des dispositions du PIG (voir modèle joint)	Habitant
2.- Vérification de la complétude du dossier au titre du PIG et demande éventuelle de compléments	Mairie
3.- Examen des services sur la conformité de la demande vis-à-vis du PIG et avis écrit	DREAL,ARS
4.- Délivrance de l'autorisation d'occupation des sols et envoi du Bordereau de Suivi de Déchets Dangereux au particulier (BSDD)(5 volets)	Mairie
5.- Renseignement BSDD (v1 et v2) et copie à la mairie	Habitant
6.- Prise de RDV par téléphone avec prestataire « stockage »	Habitant
7.- Excavation du terrain	Habitant
8.- Amenée des terres chez le prestataire « stockage »	Habitant
9.- Production BSDD (v3 et v4)	Prestataire « stockage »
10.- Pesée des terres (bon de pesée) et production BSDD (v5)	Prestataire « stockage »
11.- Retour du BSDD (v5) au particulier avec copie à l'ADEME	Prestataire « stockage »
12.- Transmission au particulier du nom du prestataire agréé par L'Etat pour la fourniture de terres végétales	Mairie
13.- Prise de RDV par téléphone avec le prestataire « fourniture »	Habitant
14.- Livraison de terre végétale au particulier	Prestataire « fourniture »
15.- Production du bon de livraison au particulier avec copie à l'ADEME	Prestataire « fourniture »
16.- Envoi de l'attestation de fin de travaux par le particulier au service instructeur	Habitant
17.- Règlement des prestataires « stockage » et « fourniture » sur présentation des justificatifs (factures, état récapitulatif, bons de pesée, copie BSDD...)	ADEME
18.- Envoi de la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux à la mairie	Habitant

## POUR LA RÉALISATION PRÉALABLE D'ÉTUDE DE DÉTERMINATION DU NIVEAU DE POLLUTION DES SOLS :

Cas des parcelles déjà traitées sans justificatifs

Le tableau suivant détaille les étapes d'un projet concerné par une déclaration préalable ou un permis de construire, dans le cas où il est fait le choix de réaliser des analyses préalables des sols (cas des parcelles déjà traitées sans justificatifs)

Quoi ?	Qui ?
1 - Sollicitation écrite de la mairie pour une étude de détermination du niveau de pollution des sols de la parcelle qui fera l'objet de la demande d'autorisation d'occuper les sols	Habitant
2 - Envoi courrier type à compléter par l'habitant par lequel il s'engage à régler les frais liés à l'étude de détermination du niveau de pollution des sols en cas de non dépôt complet de la demande d'autorisation d'occupation des sols (cf modèle joint)	Mairie
3 - Retour courrier type renseigné et signé à la mairie	Habitant
4 - Copie du courrier type renseigné et signé par le particulier à l'ADEME	Mairie
5 - Commande « étude de détermination du niveau de pollution des sols de la parcelle » au prestataire « études » après accord de l'ADEME	Mairie
6 - Production des bordereaux d'analyse, interprétation des résultats au particulier avec copie à l'ADEME et à la DREAL	Prestataire « étude »
7 - Dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols auprès de la mairie en joignant l'attestation de respect des dispositions du PIG (voir modèle joint)	Habitant
8 - Règlement du prestataire « étude » sur présentation des justificatifs (factures, état récapitulatif, courrier engagement particulier, rapport du prestataire travaux...) conditionné au dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols	ADEME (ou Habitant s'il n'y a pas eu de dépôt de demande d'autorisation d'occuper les sols

Pour toute information complémentaire ou suggestion d'amélioration du présent guide, merci de laisser votre message à : [laurence.vanacker@developpement-durable.gouv.fr](mailto:laurence.vanacker@developpement-durable.gouv.fr)

Annexe : MODÈLES D'ATTESTATION

**ATTESTATION D'ENGAGEMENT A PAYER LES FRAIS DE L'ÉTUDE DE DÉTERMINATION DU NIVEAU DE POLLUTION DES SOLS EN CAS DE NON DÉPÔT DE DEMANDE D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL**

NOM Prénom Mairie de  
Propriétaire de la (des) parcelles cadastrales n° Service Urbanisme

Adresse Adresse

OBJET : RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE DÉTERMINATION DU NIVEAU DE POLLUTION DES SOLS

*Madame, Monsieur,*

*Je suis propriétaire des parcelles n° situées rue....à ..... Dans le cadre du projet suivant : (décrire en une ligne le projet)*

*je vais prochainement déposer une demande d' autorisation d'occupation des sols.*

*Le traitement de ma parcelle a été réalisé conformément aux dispositions du PIG, mais je n'ai pas en ma possession les documents et analyses permettant d'en attester. Dans ce cadre, je souhaite bénéficier d'une étude de détermination du niveau de pollution des sols sur ma parcelle.*

*J'ai bien noté que cette aide de l'État, réalisée par un prestataire mandaté par l'ADEME, est conditionnée à la réalisation d'un projet visé par une demande d'autorisation d'occupation des sols.*

*Je m'engage donc à régler les frais liés à l'étude de détermination du niveau de pollution des sols en cas de non dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols.*

Signature

**ATTESTATION D'ENGAGEMENT A RESPECTER LES DISPOSITIONS DU PIG**

NOM Prénom Mairie de  
Propriétaire de la (des) parcelles cadastrales n° Service Urbanisme

Adresse Adresse

OBJET : DEMANDE D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL. ENGAGEMENT A RESPECTER LES DISPOSITIONS DU PIG

*Madame, Monsieur,*

*Je suis propriétaire des parcelles n° situées rue....à ..... Dans le cadre du projet suivant : (décrire en une ligne le projet)*

*je dépose une demande d'autorisation d'occupation des sols.*

*Mon terrain étant situé dans la zone du PIG Métaleurop, ce projet est soumis au respect de son règlement.*

*Cas n°1 : Traitement de la parcelle réalisé depuis l'entrée en vigueur du 1er PIG (20 janvier 1999) conformément aux dispositions du règlement PIG en vigueur à la date des travaux,*

document de travail

**☐ Cas n°2 : Traitement de la parcelle non réalisé. Décapage du terrain dans le cadre du projet objet de la présente demande d'autorisation d'occupation des sols dans le respect des dispositions du PIG**

*Je m'engage à traiter préalablement l'intégralité de la parcelle concernée, en réalisant un décapage des sols sur une profondeur au moins égale à 50 cm. Après décaissement, sera posé un grillage avertisseur. Si les terres décapées ne peuvent être chargées en benne en vue du transport, elles seront entreposées sur un revêtement étanche et bâchées pour prévenir tout réenvol de poussière avant leur transport vers le centre d'enfouissement dûment autorisé à les recevoir. Le transport des terres sera effectué en camion bâché. Des terres saines seront ensuite mises en place sur le terrain en remplacement des terres polluées. Lors des travaux de manutention des terres, les opérations seront menées en portant les équipements de protection individuelle tels que combinaisons jetables, casques, bottes, masques de protection respiratoire (type FFP3).*

**Signature**

# EVIN MALMAISON

## Réseaux d'assainissement



CRÉÉ en date du : 17/07/2008  
 MODIFIÉ en date du : 10/09/2012  
 EDITION en date du : 27/12/2013  
 Echelle : 1 / 2000  
 Planche : 1

62321-A-2000



### LEGENDE

Éléments :	
■	Avaloir
■	Grille
■	Avaloir - Grille
■	Régage
■	Régard Fictif
■	Régard Pierre
■	Régard Béton
■	Régard sous Macadam
■	Régard Chaussée
■	Régard Trottoir
■	Régard Déversoir d'Orage
■	Régard Déversoir Hydraulique
■	Chambre
■	Chambre de vaine
■	Station de Relèvement
■	Station d'Épuration
■	Mérisier de chasse

Réseaux :	
—	Unitaire
—	Eau Usée
—	Eau Pluviale
—	Privé
—	Techniques Alternatives

Types de réseaux :	
—	Gravitaire
—	Refoulement

Symbolisation Techniques Alternatives :	
■	Noue (engazonnée ou plantée avec ou sans massif drainant)
■	Bassin (bâché, végétalisé et enterré)
■	Structures Réservoir (chaussée réservoir enrobé classique ou enrobé poreux, dalles engazonnées et tranchée drainante)
■	Bassin divers (tampon ou de stockage)



# OSTRICOURT

Département du Nord  
Pas de données sur le doc. urba

DOURGES

LEFOREST

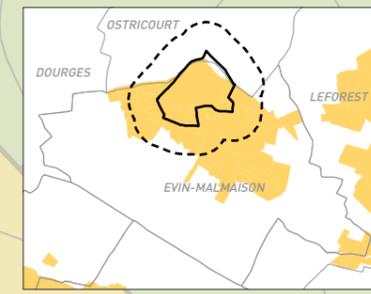
## Cornuault

zone à urbaniser  
(1AU) - 5 ha

zone à urbaniser  
(1AU) - 9 ha

document de travail

100 m



### ÉTAT DU FONCIER EN 2016 - 2017 :

- disponible (terrain non bâti)
- logement vacant ou friche
- projet à venir ou en cours
- construction intervenue depuis 2013

### PROPRIETAIRES :

- propriétaire public (commune, EPCI...)
- propriétaire para-public (bailleur, EPF...)
- propriétaire privé (société, particulier...)  
(aucune trame)
- N.C. pas d'information sur le propriétaire

### ÉQUIPEMENTS :

- équipement public
- équipements/commerces/services
- rue commerçante

### ZONAGE PLU/POS :

- zone urbanisée (U)
- zone naturelle
- zone agricole
- zone «habitat isolé»
- zone à urbaniser (1AU ou 2AU)
- habitat
- économique
- zone économique

- limite du QPV
- zone tampon de 300 m autour du QPV



**CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER**

**37 ha** Superficie du QPV

**142 ha** Superficie avec la zone tampon 300 m

Communes concernées :

**Evin-Malmaison, Ostricourt (Département du Nord)**

**1 670 habitants** en 2013

**648 locaux en 2013 :**



maison

**622**



appartement

**12**



local commercial

**10**



dépendance

**4**

**Offre en équipements et services de proximité**  
dans le quartier et la zone tampon

- 1** offre de proximité **développée**
- 2** offre de proximité **indispensable**
- 3** offre de proximité **limitée**

Présence des équipements suivants dans le périmètre :

- terrain de sports/ City Stade
- bureau de poste
- école maternelle ou élémentaire
- commerce alimentaire de proximité (boulangerie, boucherie, épicerie)
- équipements de santé (médecin et pharmacie)
- commerce du quotidien (presse/journeaux/tabac; bar/brasserie/restaurant)



**ÉTAT DES LIEUX DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES**

**État du foncier en zone U et AU (vocation habitat)**

Terrain entre Novembre 2016 et Janvier 2017

	QPV	Zone tampon	Total
Disponible (terrain non bâti)	-	<b>0,3 ha</b>	<b>0,3 ha</b>
Friche ou logement vacant	<b>1,2 ha</b>	<b>4,9 ha</b>	<b>6,1 ha</b>
Projet connu en cours ou à venir	-	-	-

**Disponibilités foncières à l'échelle communale**

État suite à un traitement SIG et vérification interne

Commune	U	zone 1AU ou 30NA	zone 2AU ou 50NA	Total
Evin-Malmaison	<b>5,3 ha</b>	<b>15 ha</b>	-	<b>20,3 ha</b>



Rue Molière



Logement vacant rue Hector Berlioz



Nouvelles construction rue Paul Leroy



AULA

AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS



**Architecture & Urbanisme**

# REQUALIFICATION DU SECTEUR DE LA FOSSE 8

## II. Hypothèses d'Aménagement



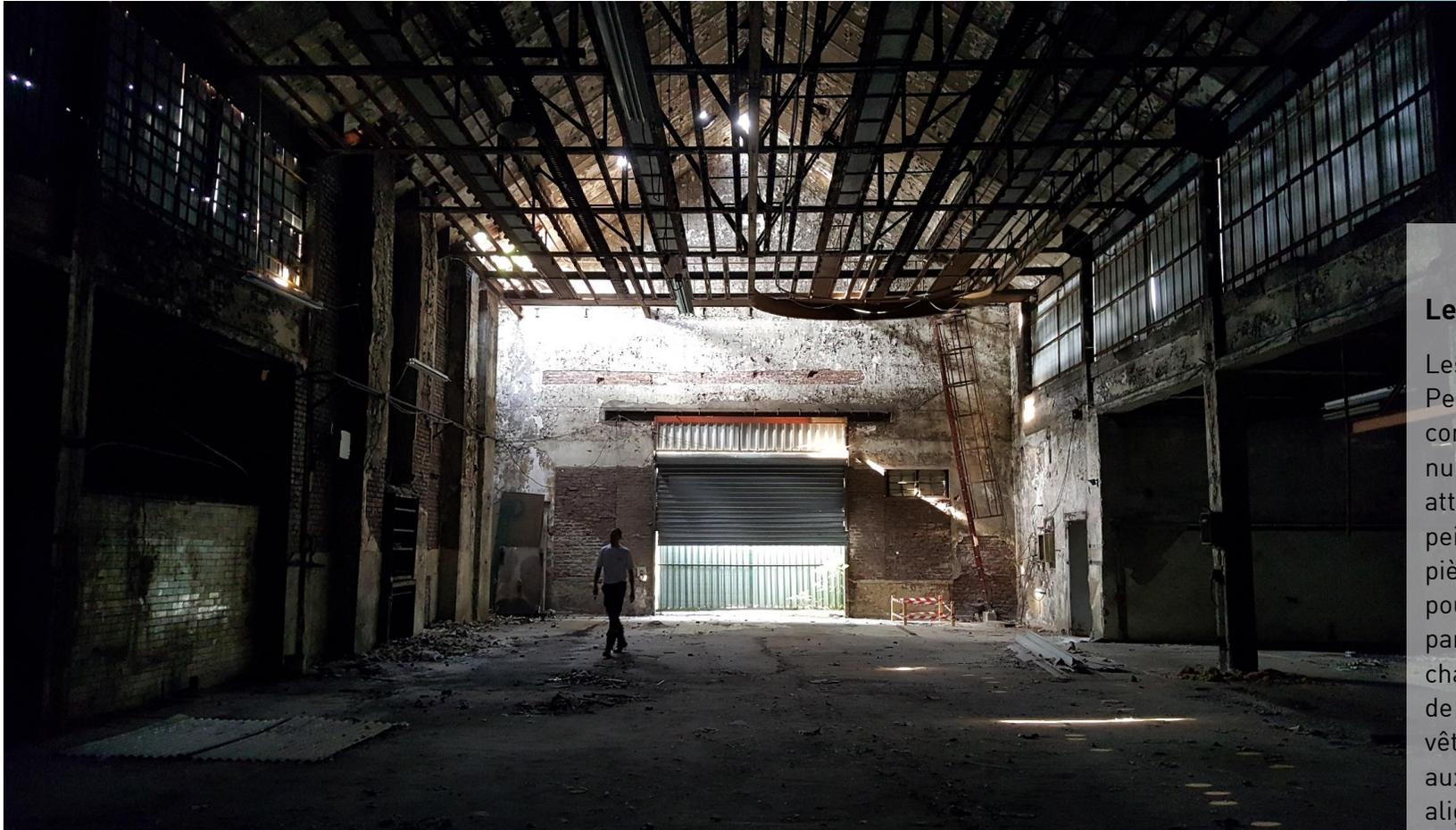
Document de travail



# Patrimoine et potentiels

## Les bains-douches

*Un patrimoine mineur mais signifiant pour les habitants et les générations futures.*



### Les bains-douches

Les bains-douches ou « Salle des Pendus » : c'est là que le mineur commençait sa journée. Un crochet numéroté est attribué à chacun pour y attacher ses habits, son savon, son peigne et son miroir. C'est une vaste pièce, très haute et très grande, et qui pouvaient contenir des centaines de paniers. Dès son arrivée, le mineur se change puis descend faire sa journée de 8 heures. A son retour, il quitte ses vêtements et rejoint ses camarades aux douches. Il s'agit exactement d'un alignement de pommes de douche sur un, ou plusieurs murs de cette pièce.





travail



Doc

avail

# Références / transformations

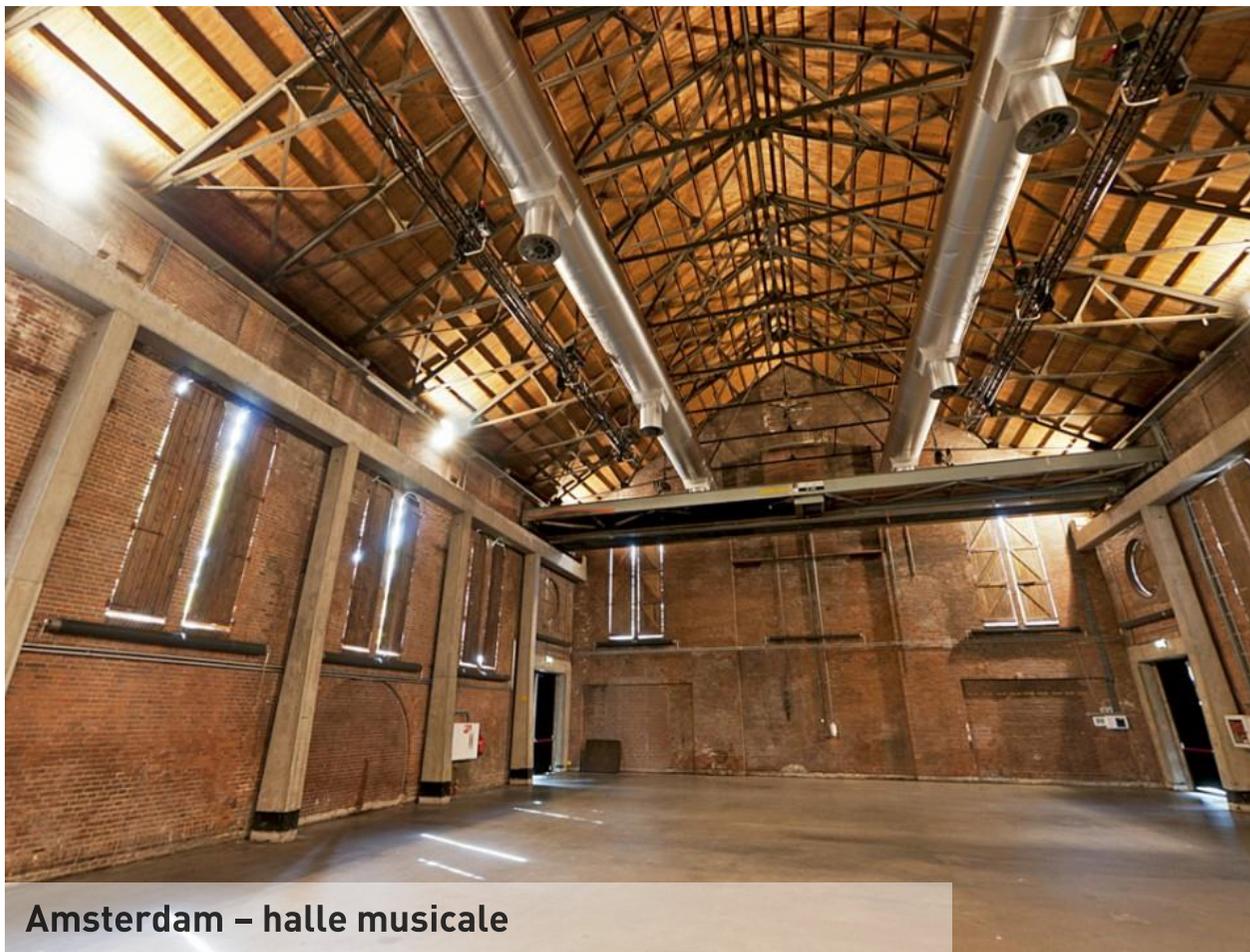


Les DOCS au HAVRE



Document  
sav  
il

# Références / transformations



Amsterdam – halle musicale

Exemples de reconversions

Document de travail



Cité de l'eau à COLOMBES – Salle des machines



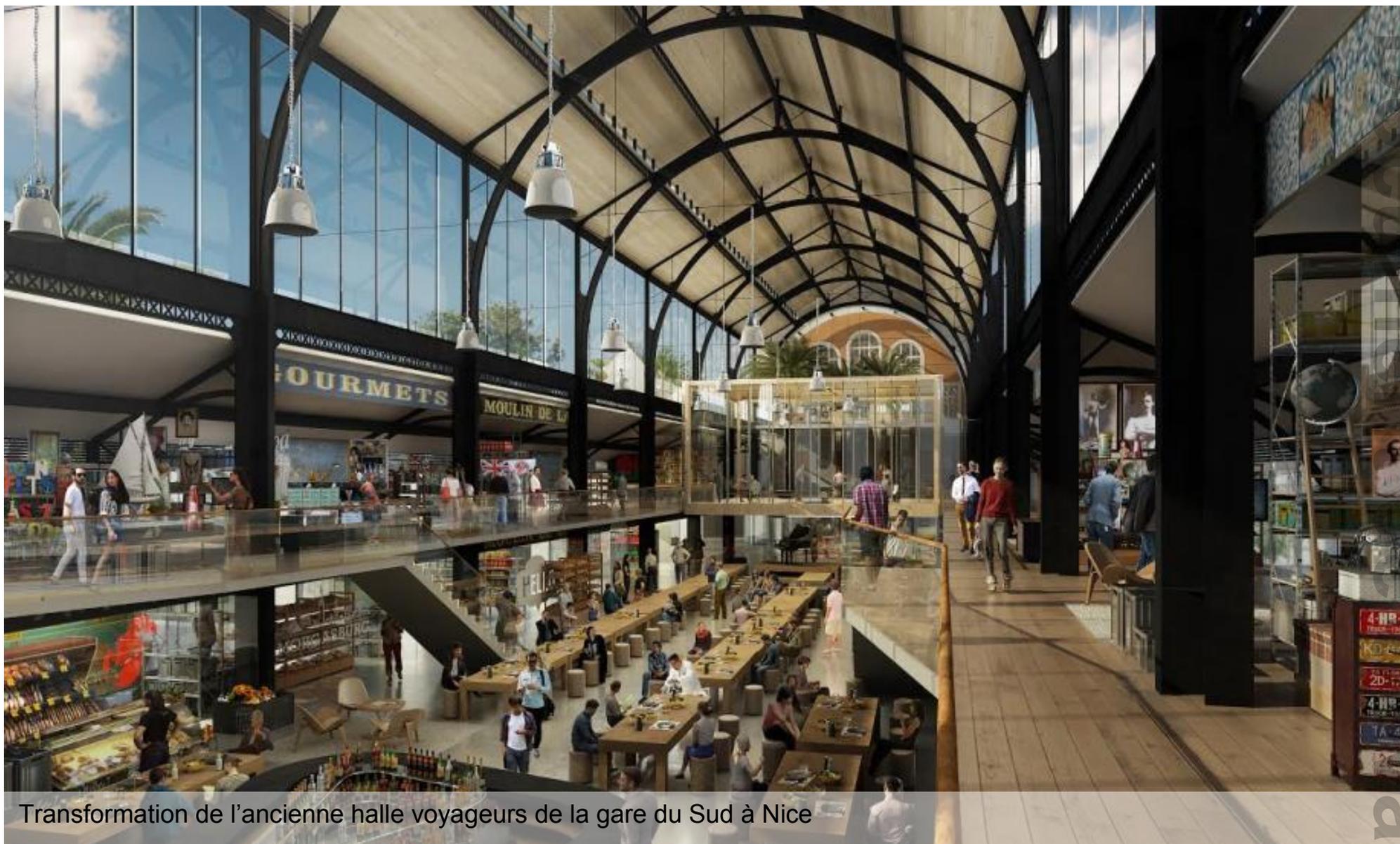
Document de travail



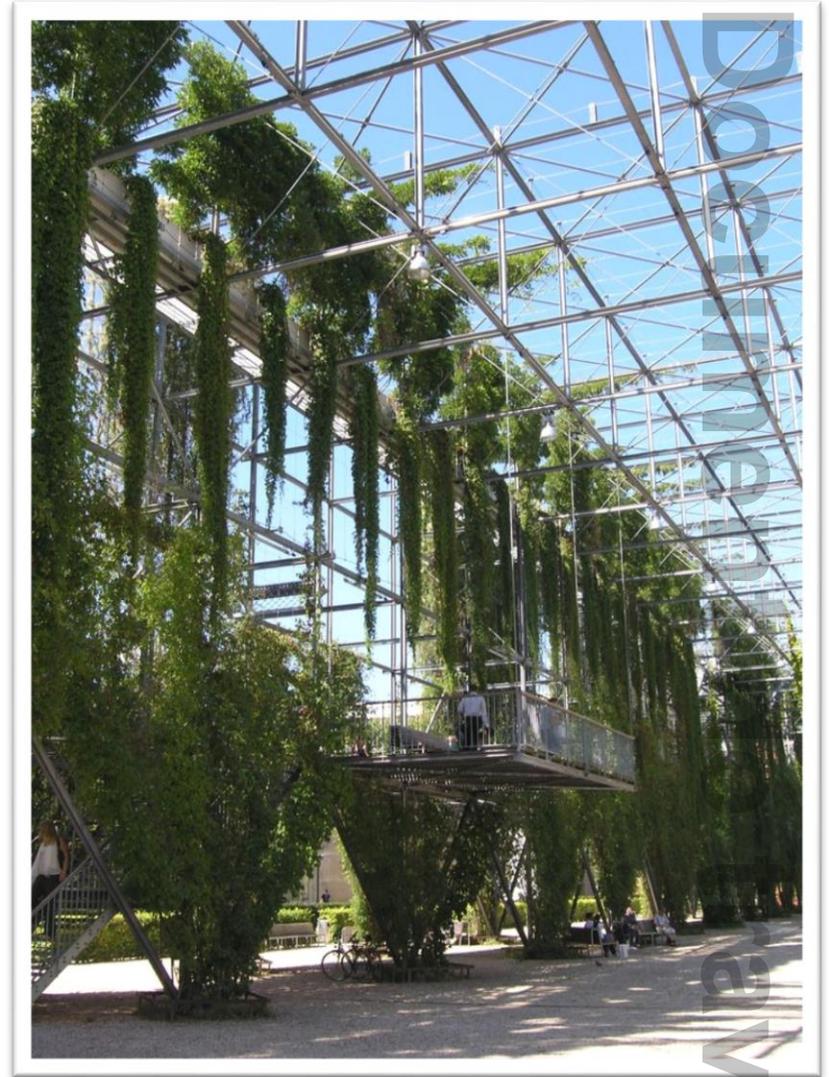
Transformation de l'ancienne halle voyageurs de la gare du Sud à Nice



Document



Transformation de l'ancienne halle voyageurs de la gare du Sud à Nice



avail



# Document de travail



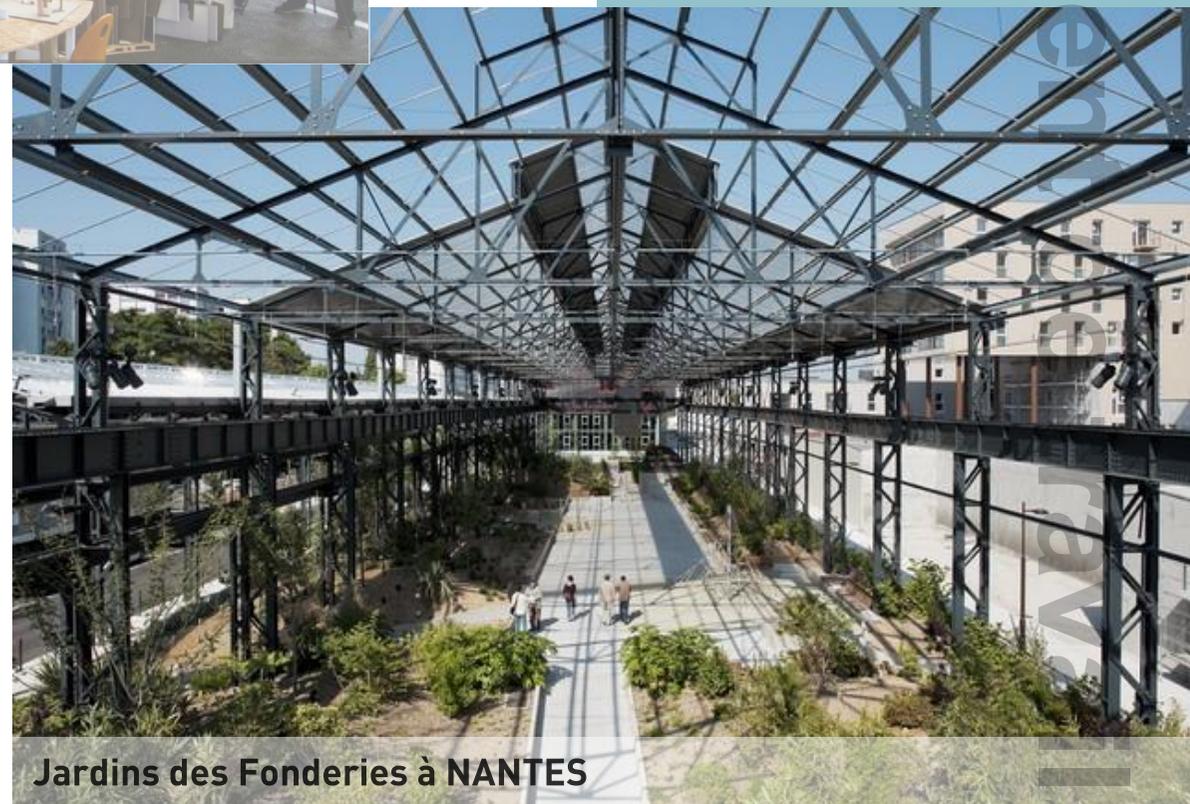
# Document de travail

# Références / Usages

Exemples de reconversions



FabLab à NANTES



Jardins des Fonderies à NANTES



# Document de travail

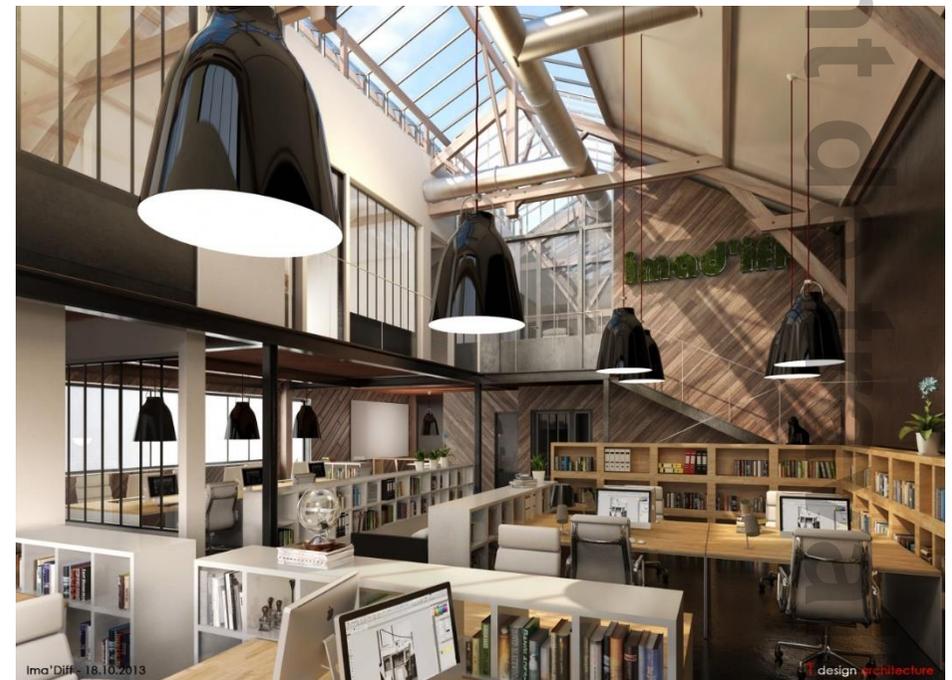
# Références / Contraintes

## CONTRE-EXEMPLES



Les contraintes d'isolation thermique, acoustiques et de portance peuvent impliquer de masquer les charpentes.

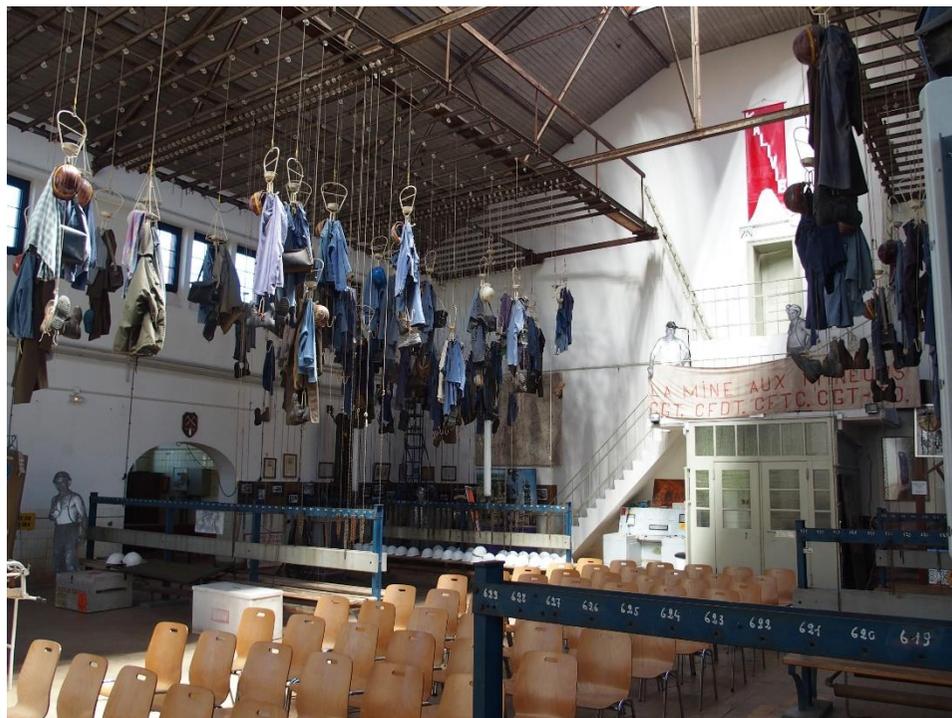
Certains programmes peuvent dénaturer l'image d'origine de l'édifice et sa valeur de témoin de l'histoire.



Document

# Références / Contraintes

DEJA FAIT AILLEURS



Aucune raison de reproduire ce qui existe de façon plus complète ailleurs.

Doc  
t  
avail

# Éléments de programme

## Éléments de programme / COTECH

Besoins énoncés par la commune :

- **Médiathèque – lieu culturel ouvert**
  - Multi domaines avec un ancrage territorial : valorisation de l'histoire locale et du patrimoine.  
*> Estimation précise des besoins en surfaces et équipements à préciser.*
  
- **Lieu fédérateur du tissu associatif**
  - Lieux ouverts à tous et multi activités, adaptés aux jeunes et adolescents.
  - Espaces extérieurs avec aménagements pérennes pour la pratique d'activités ludiques et sportives.  
*> Concertation habitants préalable nécessaire.*
  
- **Accueil d'activités évènementielles**
  - Activités culturelles, festives et ludiques.
  - Une partie des locaux et des extérieurs pourront être proposés à la location.  
*> Lister les activités envisageables compte tenu de la proximité des logements (bruit) et des contraintes d'accès et de stationnement.*

## *Les bains-douches*

*Un patrimoine mineur signifiant pour les habitants et les générations futures.*

Hypothèses d'Intervention	Usages envisageables	Avantages	Inconvénients	Coût création	Coût gestion
<b>DECONSTRUCTION TOTALE</b> Surfaces extérieures minérales ou plantées en continuité du parc paysager. Eclairage et borne élect.	Evènements et activités d'extérieurs ne nécessitant pas d'installations sanitaires.	Coût moindre permettant de valoriser la surface en relation directe avec l'espace du chevalement.	Disparition totale des éléments de mémoire de l'histoire du site. Pas de réponse aux besoins de la commune dans les domaines culturels et associatifs	*	
<b>DECONSTRUCTION PARTIELLE</b> « UNE HALLE OUVERTE » Conservation et confortement du squelette métallique. Couverture translucide partielle de la halle.	Evènements et activités d'extérieurs abritées ne nécessitant pas d'installations sanitaires. Lieu pouvant abriter des structures closes mobiles et des structures légères suspendues.	Valorisation d'un élément de mémoire fort : la charpente de la « salle des pendus » et le volume de la structure métallique. Intervention contemporaine en rapport avec le projet paysager.	Usages limités par rapport aux besoins de la commune.  → <i>Compensé par la possibilité de construire sous la halle dans un second temps.</i>	**	*
<b>DECONSTRUCTION PARTIELLE ET CONSTRUCTIONS MODULAIRES</b> « UNE HALLE ABRI » Conservation et confortement du squelette métallique. Implantation de locaux chauffés indépendants sous la halle.	Evènements et activité d'extérieur et d'intérieur avec accueil, locaux de services et sanitaires. Espace principal pouvant accueillir 50 pers. et 3 à 4 secondaires de 19 pers.	<b>Valorisation du patrimoine / coût / usage optimisés.</b> Le volume de la halle abrite et fédère des volumes clos et chauffés préfabriqués ou containers transformés...	Possibilité d'accueil en intérieur limitée.	***	**
<b>REHABILITATION ET TRANSFORMATION DU BATIMENT PRINCIPAL</b> Déconstruction des éléments non porteurs et des cloisons. Renforcement de la structure métallique. Reconstruction des murs, cloisons et couvertures.	Evènements et activité d'extérieur et d'intérieur avec accueil, locaux de services et sanitaires. Espace principal pouvant accueillir 250 pers. et locaux divers de 19 à 50 pers. Possibilité de salle de spectacle.	Possibilités d'usage maximales en volume	La mise aux normes acoustiques et thermiques nécessite des ajouts et des épaisseurs d'enveloppes incompatibles avec la conservation optimale du patrimoine d'origine. Coût très élevé.	****	***

# II. Scénarii d'aménagements

## II.1 Rappel des enjeux et contraintes

Document de travail

# Synthèse des enjeux et contraintes

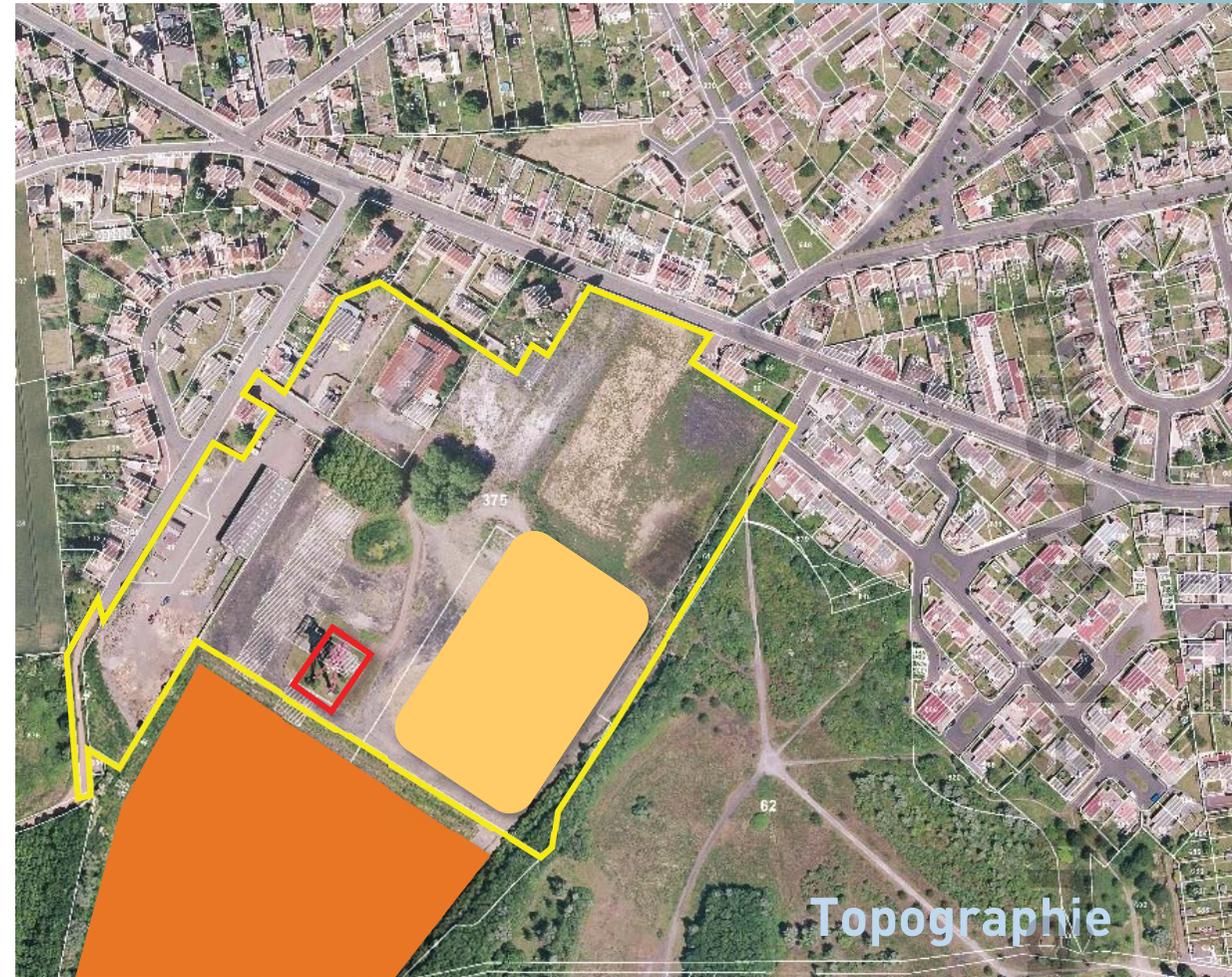


## Légende

- Connexions à créer ( à définir )
- Connexions modes doux à créer
- Continuité de la boucle 11 à créer
- Axes visuels à intégrer
- Patrimoine classé à valoriser
- Patrimoine à valoriser
- Hypothèses de reconversion à étudier
- Offres de logements à étudier
- Zone d'aléas à intégrer
- Puits de mines 8 et 8 bis
- Déconstruction
- Périmètre d'étude

Synthèse graphique du diagnostic AULA de juin 2017 - Fond : orthophotoplan et cadastre IGN

# Topographie générale



-  : Déblais
-  : Remblais

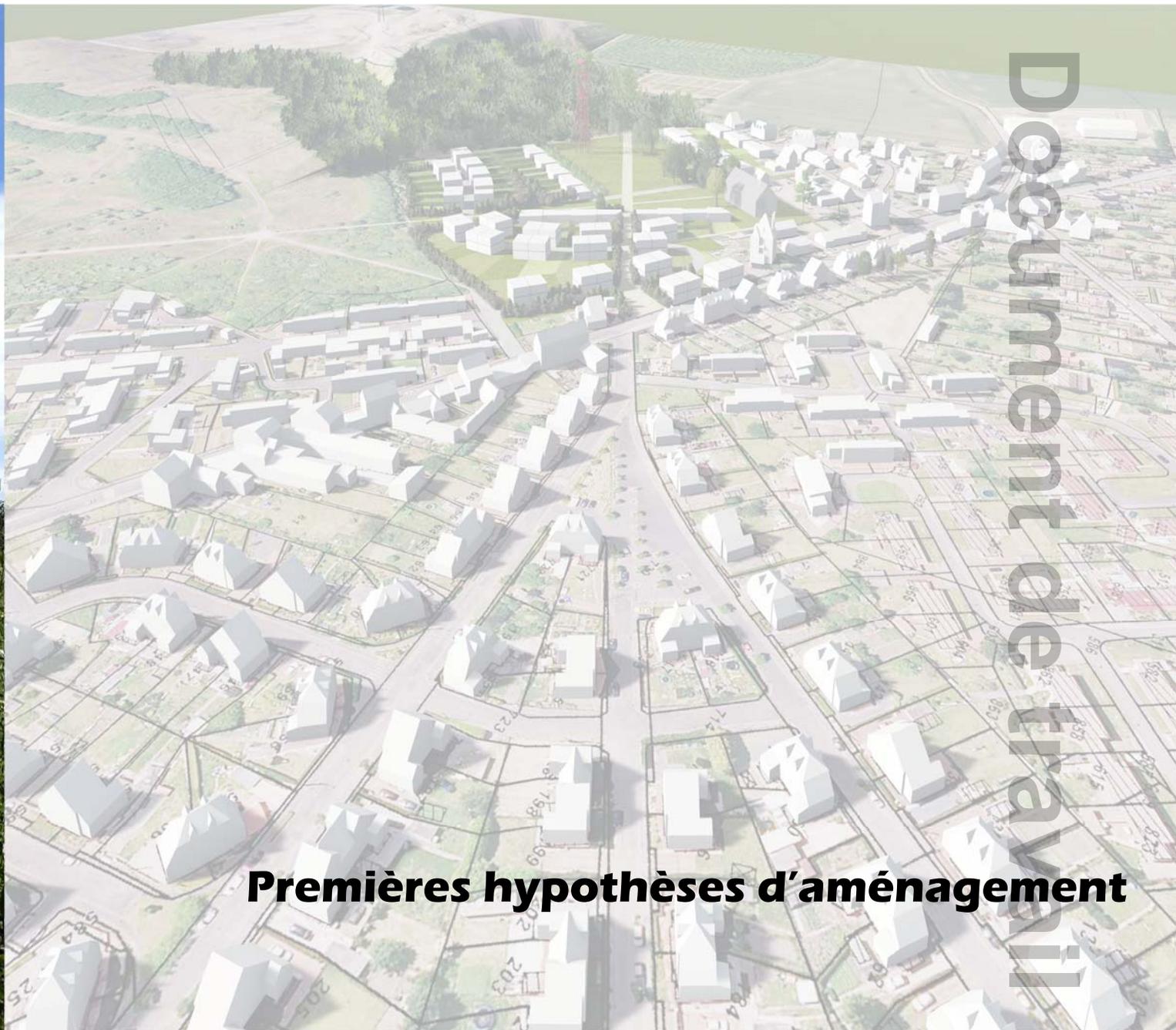
# II. Scénarii d'aménagements

## II.2 Présentation comparative de 3 esquisses

DOCUMENTS D'ETUDE PROVISOIRES

Document de travail

# Requalification du site de la fosse 8 à EVIN-MALMAISON



## Premières hypothèses d'aménagement





Requalification de la fosse 8 à Evin-Malmaison - Etude pré-opérationnelle - AULA / O.BRASSE 10-2017

**DOCUMENT D'ETUDE PROVISoire**

**II. Hypothèses**

### Un parc urbain en trait d'union entre la Cité Cornuault et le site de la fosse 8.

La géométrie du site d'origine est soulignée par une voie périphérique qui poursuit l'amorce tracée depuis la rue Basly le long de la limite Est du terrain. Cette voie, parallèle à la rue existante de l'autre côté du site, rejoint la cité des employés en longeant le terril. Cette géométrie est parallèle à l'orientation du chevalement, contrairement à la rue Basly et à la rue Meresse. Cette voie de ceinture sera en sens unique et aura une vocation de voie résidentielle et de desserte du parc de loisir de la boucle des 3 cavaliers. (zone 30 ou 20)

Indépendamment de cette géométrie, le prolongement de la rue Meresse au travers du site traverse un parc urbain linéaire.

Ce parc est constitué d'une succession de clairières dont les vocations, fonction de leur éloignement de la rue Basly, sont complémentaires du parc de loisir voisin.

La dominante, « jardin de proximité » côté rue Basly, est suivie de terrains de jeux de plus en plus vastes, plus on progresse vers le terril. Trois ou quatre espaces aux limites courbes se succèdent par ordre croissant depuis la rue Basly dans la continuité de l'axe de composition de la cité Cornuault.

Le dernier espace forme un vaste cercle de 180 m de diamètre. C'est une grande clairière enherbée, entourée de haies libres hautes ponctuées de quelques grands arbres d'ornement.

### Le grand espace circulaire met en scène le chevalement dans une géométrie nouvelle.

Des plantations basses sur les traces des édifices disparus, offriront un second niveau de lecture du paysage en rapport avec l'histoire du site. Un parcours de mémoire sera aménagé le long de l'allée qui traverse l'ensemble du parc (bornes ou panneaux d'information, photographies, récits...)

La voie circulée qui prolonge la rue Meresse depuis son carrefour avec la rue Basly, débouche sur une voie en arc de cercle (sens unique, zone 30) qui contourne la clairière la plus vaste.

L'allée piétons-vélos qui accompagne cette voie en ondulant légèrement entre les arbres depuis la rue Basly, se prolonge au travers de la grande clairière pour rejoindre un nouveau sentier de la boucle des 3 cavaliers qui mène, sur la droite au site du Pré d'Anchin et sur la gauche au Parc de loisirs.



### Un lien paysager entre l'échelle de la rue et l'échelle du site industriel

Au long du parcours depuis la rue Basly, la progression du volume des clairières relie l'échelle urbaine des rues des cités à l'échelle industrielle du chevalement que tout oppose aujourd'hui, depuis la disparition des édifices qui donnaient sens au chevalement et l'ancrent dans le paysage.

### Usages

L'usage de chaque espace, depuis le jardin de proximité ouvert sur la rue Basly, jusqu'au parc urbain au pied du chevalement, est défini en fonction de l'échelle de l'espace traversé et de la distance vis-à-vis des habitations.

Un parking, de 20 à 30 places, accessible depuis la Cité des Employés, permet la fréquentation du site par d'autres habitants que les riverains. Il est mutualisé avec le stationnement nécessaire à l'usage futur du bâtiment des bains-douches.

### Développement durable et écoconception du projet.

La composition des tracés, et le modelage des sols sont définis de façon à limiter les déblais et remblais. Toutes les terres extraites sont réutilisées sur site et les éventuels matériaux de démolition mis à jour sont intégrés aux aménagements paysagers. Les végétaux existants, arbres et arbustes, sont intégrés au projet paysager, en fonction de leur état sanitaire et de leur implantation par rapport aux altimétries nécessitées par l'accessibilité du site (réseaux, accès PMR).

La trame des parcelles à construire est sensiblement parallèle à l'axe nord-sud, ce qui permet d'envisager l'implantation aisée d'habitations bioclimatiques et à minima de favoriser l'écoconception par l'orientation sud des toitures et façades avant ou arrières (panneaux solaires, serres, verrières, avec murs trombes...)

### Intégration de la vocation résidentielle du site

L'occupation résidentielle du site procède de la continuité des cités voisines dans une forme contemporaine. Cette vocation répond aux besoins actuels avec le plus d'efficacité et de simplicité possible. Elle reste volontairement discrète vis-à-vis des espaces publics au cœur du site de façon à garantir l'intimité des habitations et à ne pas perturber la perception du paysage intérieur de l'îlot qui joue sur des progressions d'échelles incompatibles avec la régularité des volumes des logements.

## Une variante de l'hypothèse A

L'hypothèse d'aménagement B est une variante ouverte de l'hypothèse A où le parc urbain est connecté au parc de loisir. La zone en déblai peut être remblayée en pente douce pour assurer une continuité avec le parc de loisir, ou au contraire, être laissée à son niveau actuel pour constituer un grand espace de jeu polyvalent, comme dans cette hypothèse.

La connexion au parc de loisir présente l'avantage de favoriser la fréquentation des deux espaces, mais n'offre pas la diversité d'ambiance et d'usage de l'hypothèse A où l'itinéraire de la boucle des 3 cavaliers donne à découvrir le patrimoine historique et végétal avec plus de variétés, répondant ainsi à des attentes sociales et générationnelles différentes.

*Les voies figurant sur le plan de l'hypothèse B sont un état provisoire de l'aménagement de l'hypothèse A. Elles seraient conçues différemment si cette hypothèse devait représenter le terme de l'aménagement).*



## Requalification du site de la fosse 8 à EVIN-MALMAISON

### Un prolongement contemporain la composition de la Cité Cornuault

La vocation résidentielle du site est cette fois affirmée, contrairement à la proposition précédente où le parc urbain domine.

Dans cette version, l'aménagement du site de la fosse 8 est inspiré du tracé du composition de la Cité Cornuault. La rue Méresse se prolonge au travers du site, mais pour un usage uniquement par les modes doux, comme cela a été fait récemment au travers des aménagements de la Cité Cornuault ou la circulation rue Méresse est continue pour les piétons et discontinuée pour les véhicules.

Depuis la rue Basly, l'accès mode doux au nouveau lotissement s'ouvre largement sur une placette et crée une liaison visuelle et fonctionnelle avec le quartier. La vocation résidentielle du site n'occupe pas plus de 60% de la surface. En fond de perspective on perçoit le chevalement de la même façon que depuis l'axe principal de la Cité Cornuault, à la différence d'aujourd'hui, le cheminement débouchera sur un vaste espace public planté qui mettra en scène le chevalement.

Cet espace géométriquement inscrit dans la composition du site industriel d'origine, s'apparente à une place verte, délimité par deux fronts à rue de logements en bandes en simple rez de chaussée.

Ces deux bandes symétriques en vis-à-vis sont parallèles au chevalement et au bâtiment des bains-douches transformé en équipement public.

Cette mise en scène par le bâti et la disposition des voies de desserte circulées orthogonales contraste avec les formes souples de la partie d'entrée du site côté rue Basly. Les deux géométries correspondent à des formes urbaines différentes. L'une appartient à la composition d'origine du site et met en scène le chevalement dans un espace dégagé, à son échelle (environ 120 x 150 m). L'autre poursuit les tracés sinueux de la Cité Cornuault et correspond à l'échelle domestique des maisons contemporaines jumelées. Ces deux géométries sont liées par le prolongement de la rue Méresse sous forme d'une large allée piétons-vélos (3 à 4 m).



La liaison avec le parc de loisirs voisin est assurée par le prolongement de l'allée structurante du parc jusqu'au parvis en entrée du bâtiment des bains-douches (futur équipement en cours d'étude de programmation).

L'accès aux équipements et à la place verte du site de mémoire se fait par la Cité des Employés, l'accès modes doux à la partie résidentielle se fait par la rue Basly, et mène également aux équipements et à la place verte.

La desserte véhicules des logements se fait par l'amorce en attente depuis la rue Basly et par le prolongement de la rue Cité Victoires qui se courbe et serpente jusqu'au pied du terril où une voie parallèle à la place verte rejoint la Cité des Employés.

### Des perceptions variées

Chaque voie correspond à une ambiance différente du site :

- ambiance résidentielle de la voie courbe qui reprend les thématiques paysagères des cités jardins,
- ambiance publique un peu solennelle, du site de mémoire délimité par les alignements bâtis rectilignes et composés,
- ambiance du parc de loisirs, qui se prolonge dans le centre du site par une allée plus étroite ponctuée de plantations libres et de jeux de proximité.

### Usages

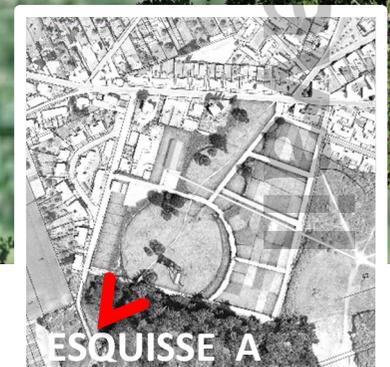
L'usage de chaque espace est en cohérence avec sa situation par rapport aux cités et aux éléments emblématiques du patrimoine. Dans cette hypothèse d'aménagement, toute activité bruyante dans l'équipement à créer par transformation du bâtiment des bains-douches est à exclure, en raison de la vocation essentiellement résidentielle du site et de la proximité des logements (l'usage envisagé actuellement : locaux associatifs et point de consultation médiathèque est compatible avec cette contrainte.)



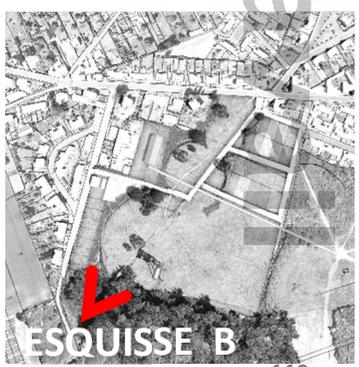
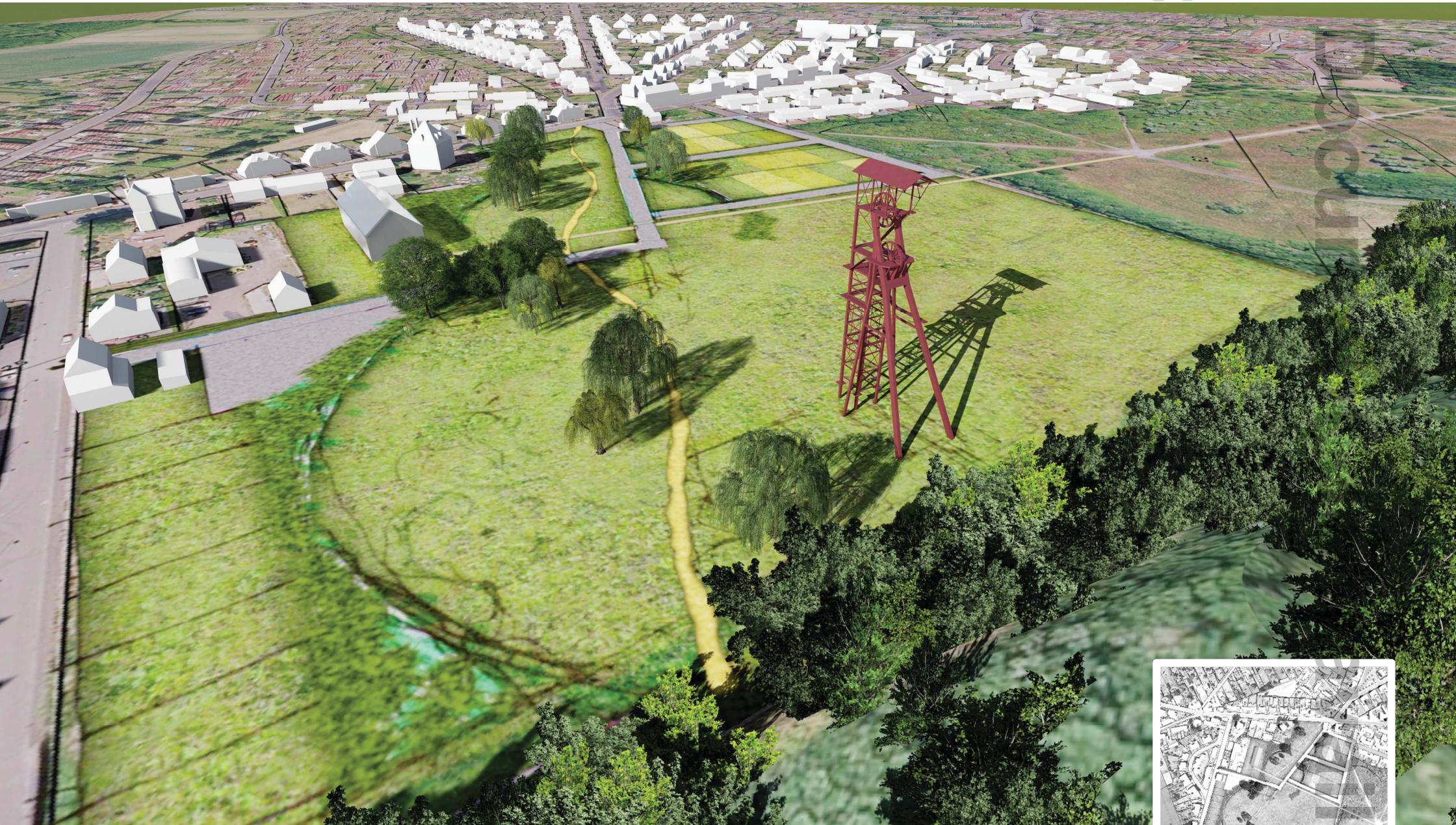
Requalification de la fosse 8 à Evin-Malmaison - **Etude pré-opérationnelle** - AULA / O.BRASSE 10-2017

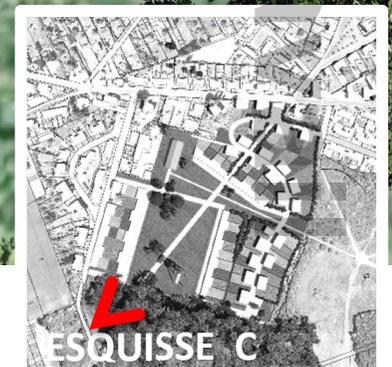
**DOCUMENT D'ETUDE PROVISoire**

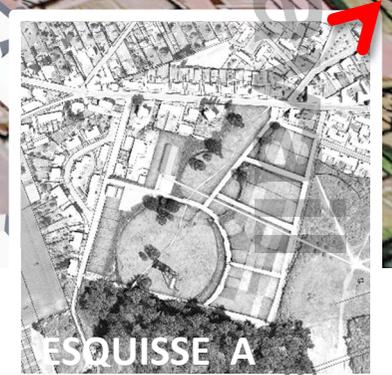
**II. Hypothèses**



**ESQUISSE A**



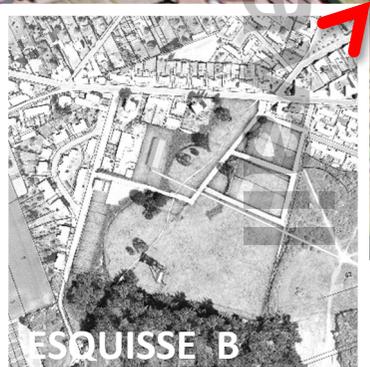




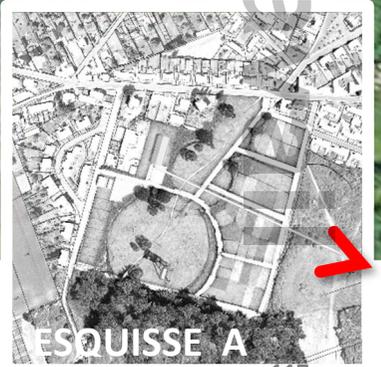
Requalification de la fosse 8 à Evin-Malmaison - **Etude pré-opérationnelle** - AULA / O.BRASSE 10-2017

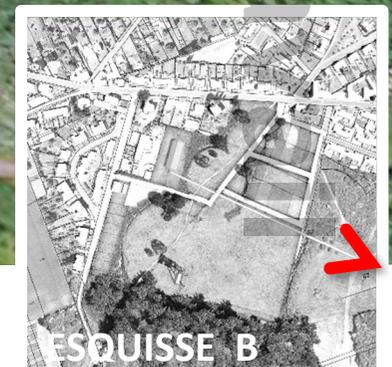
**DOCUMENT D'ETUDE PROVISoire**

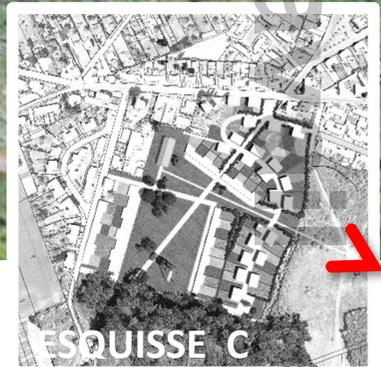
## II. Hypothèses

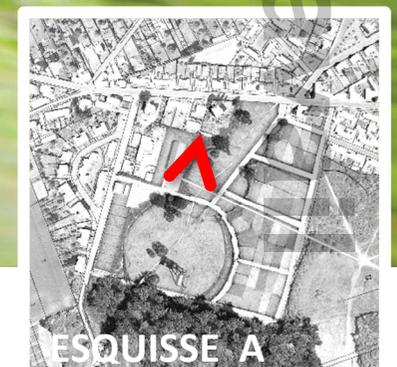
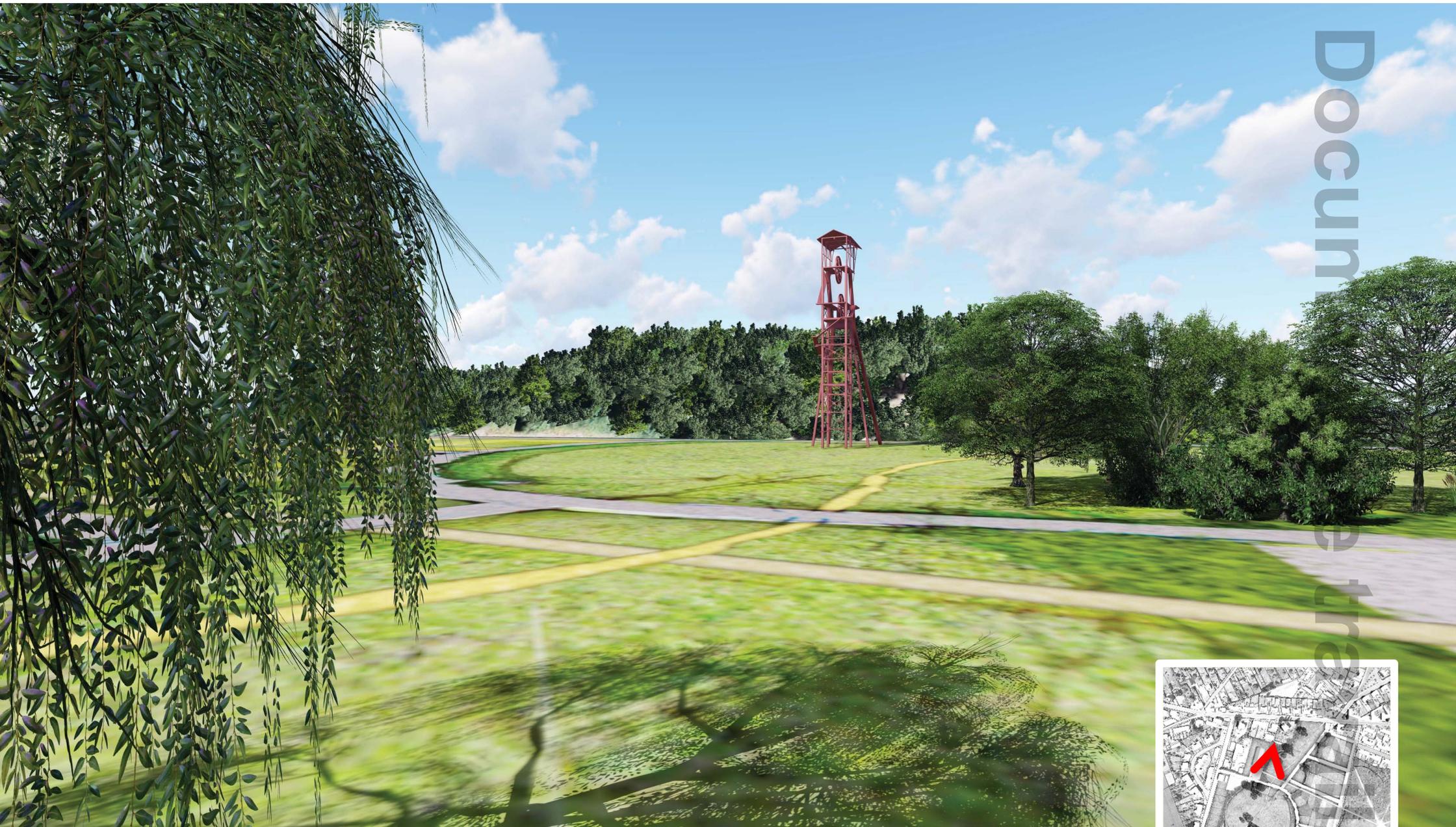


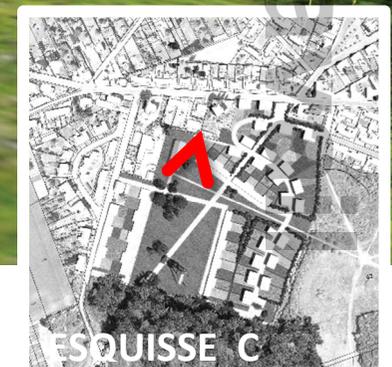
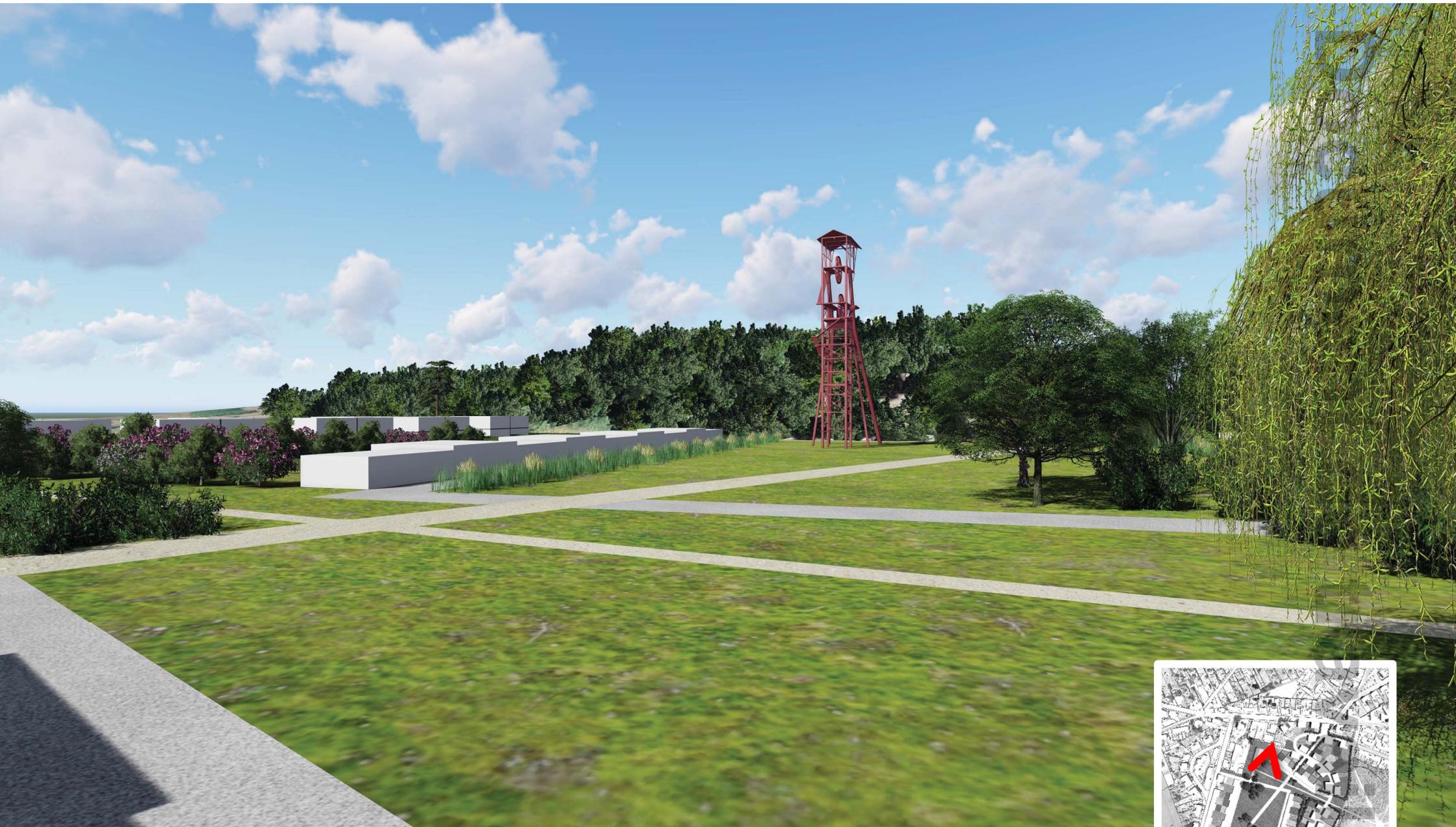




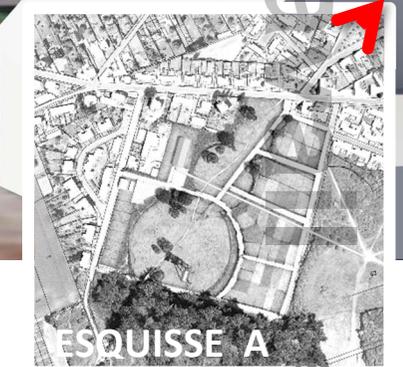








Document de travail





Document de travail





Document de tra

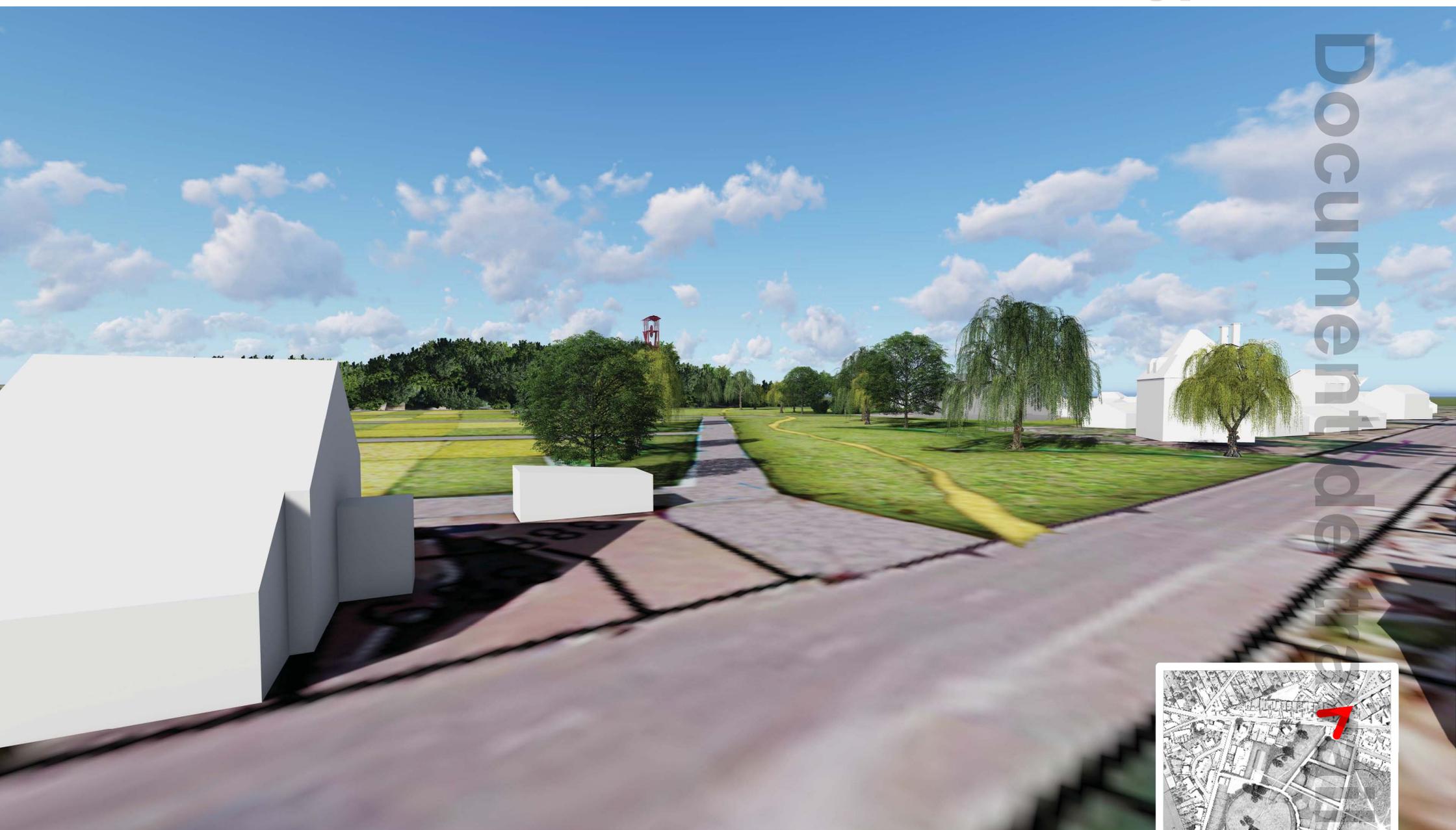




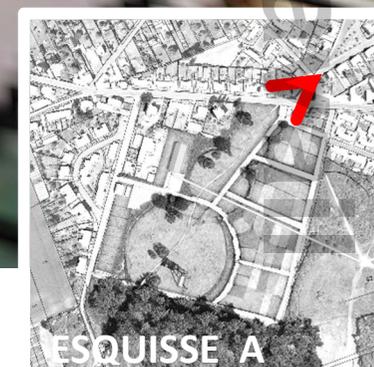
Document de travail



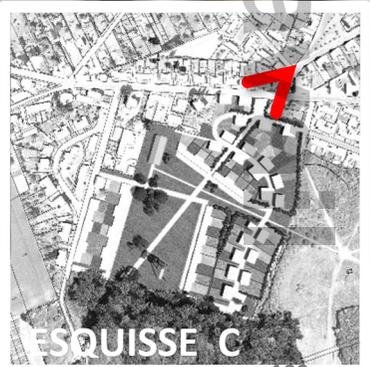


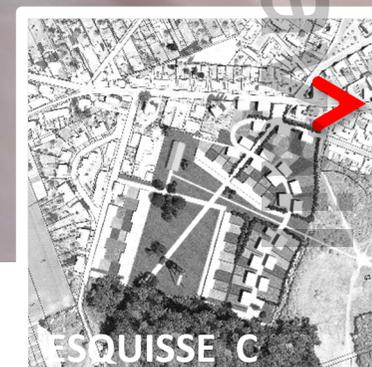


Document de travail



Document de travail



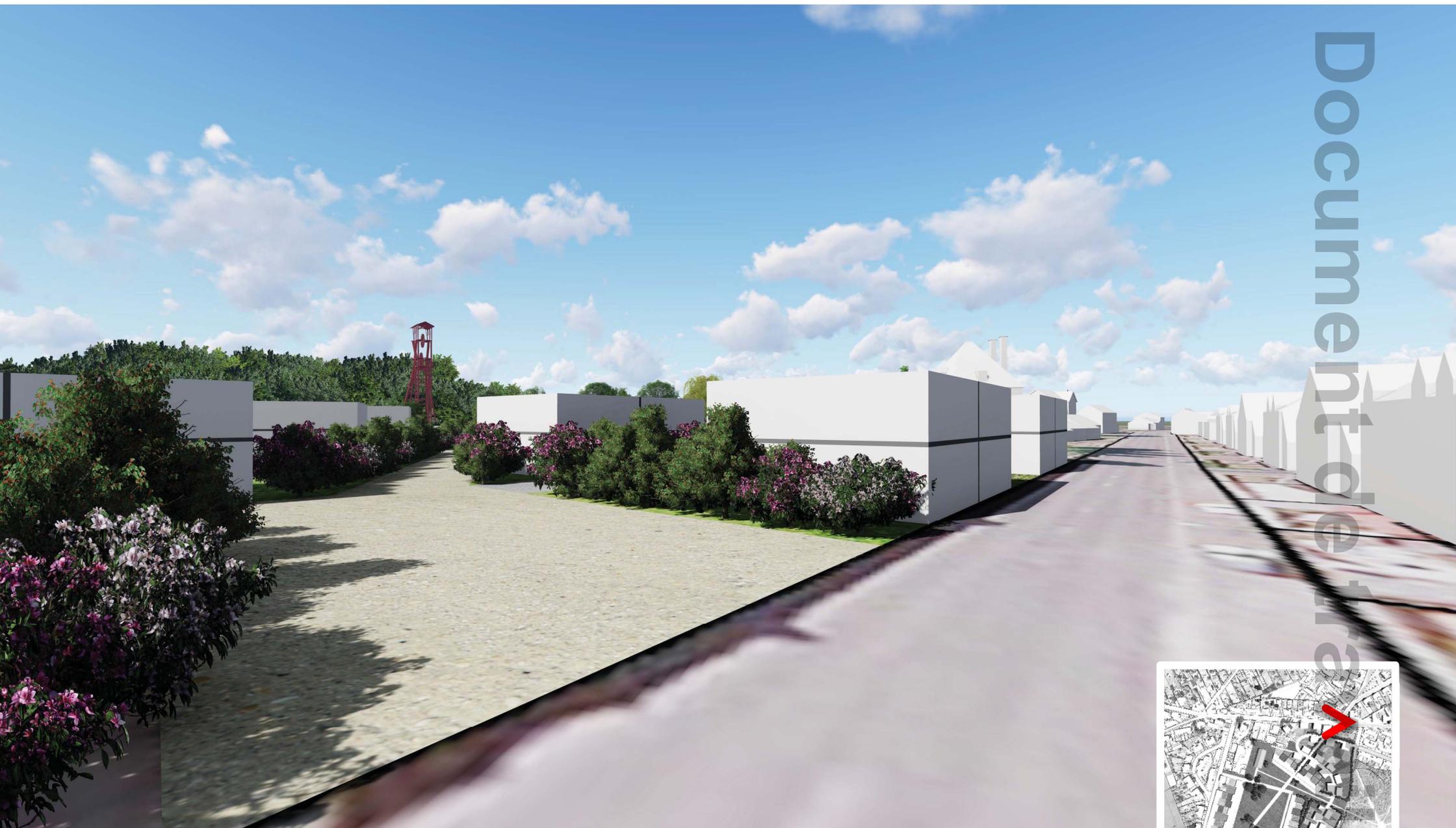




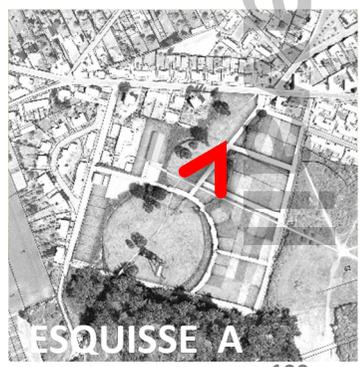
Document de référence



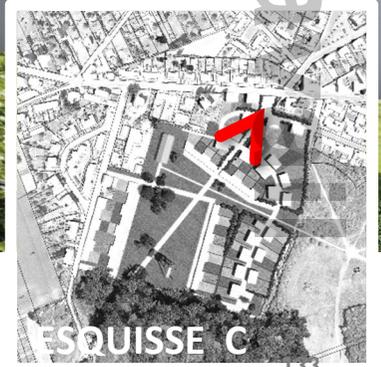
Document de travail



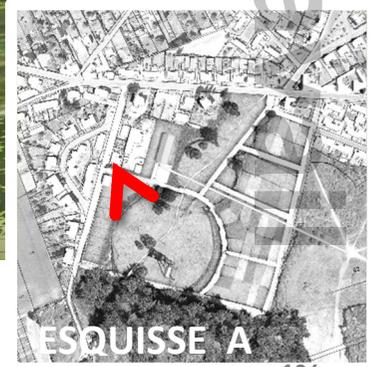
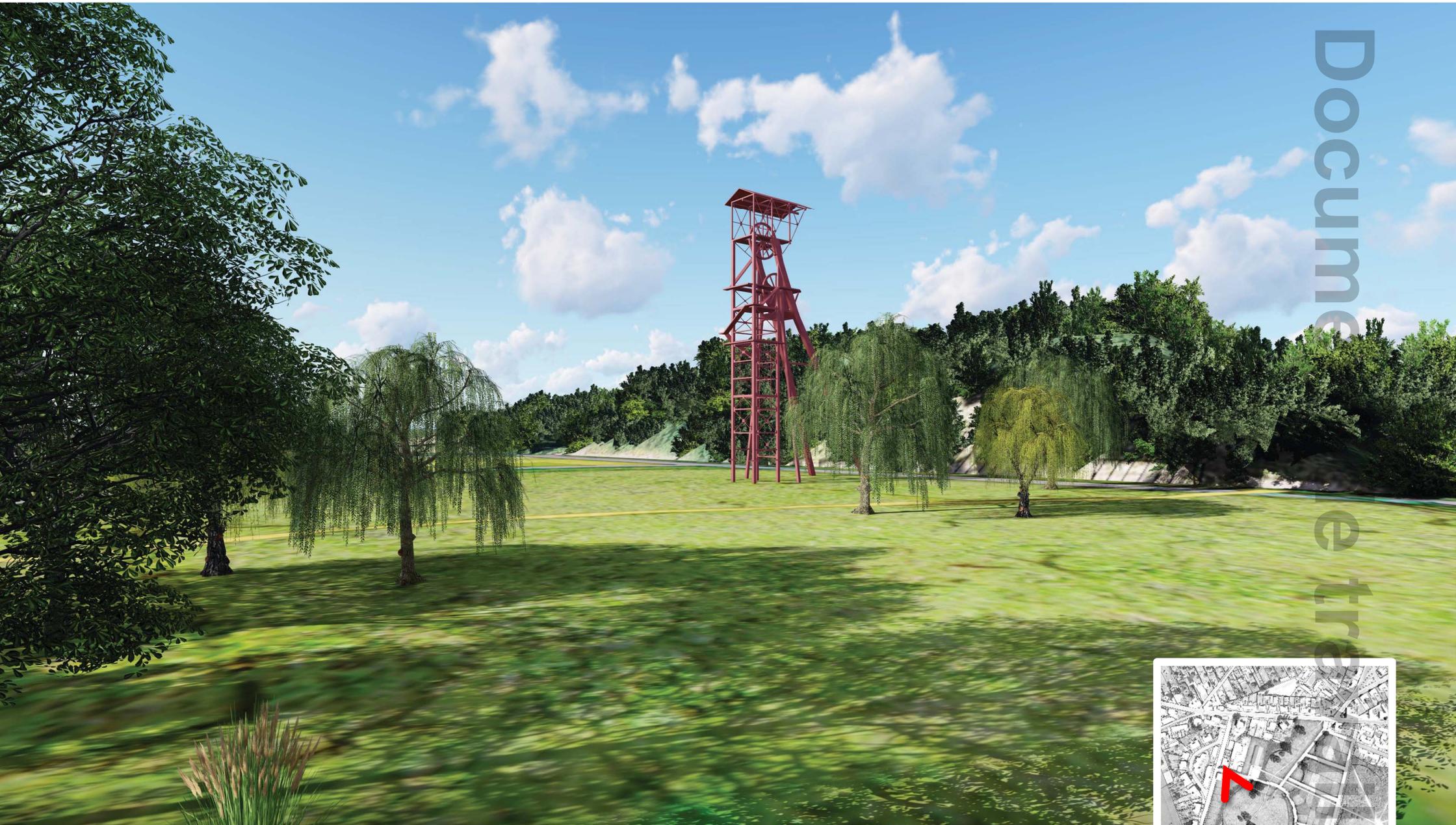
Document d'Etude



Document d'étude provisoire



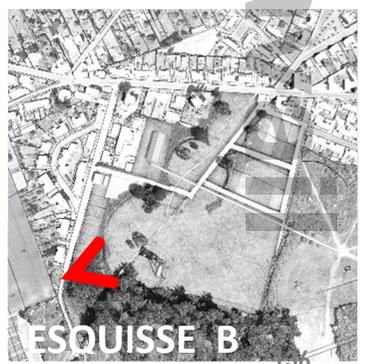
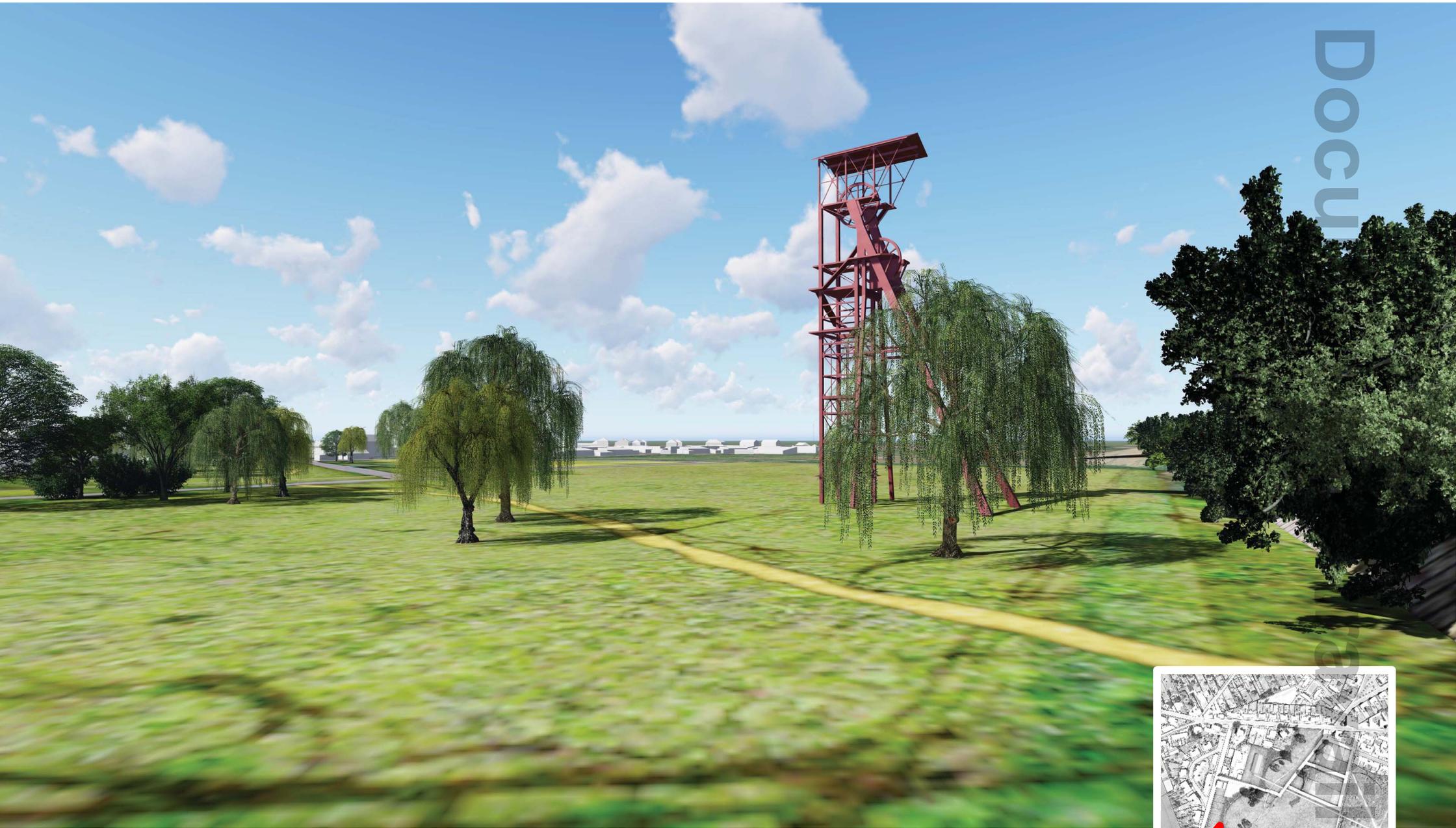
Document de travail



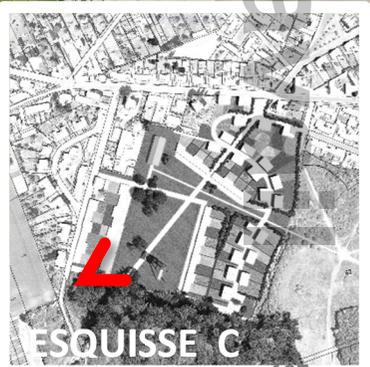


Document d'étude





Docu







AULA  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'ARTOIS

O. Brasse

REQUALIFICATION DU SECTEUR DE LA FOSSE 8

III. LIVRET PRÉ-OPÉRATIONNEL







# *PISTES DE PROGRAMMATION LOGEMENT*



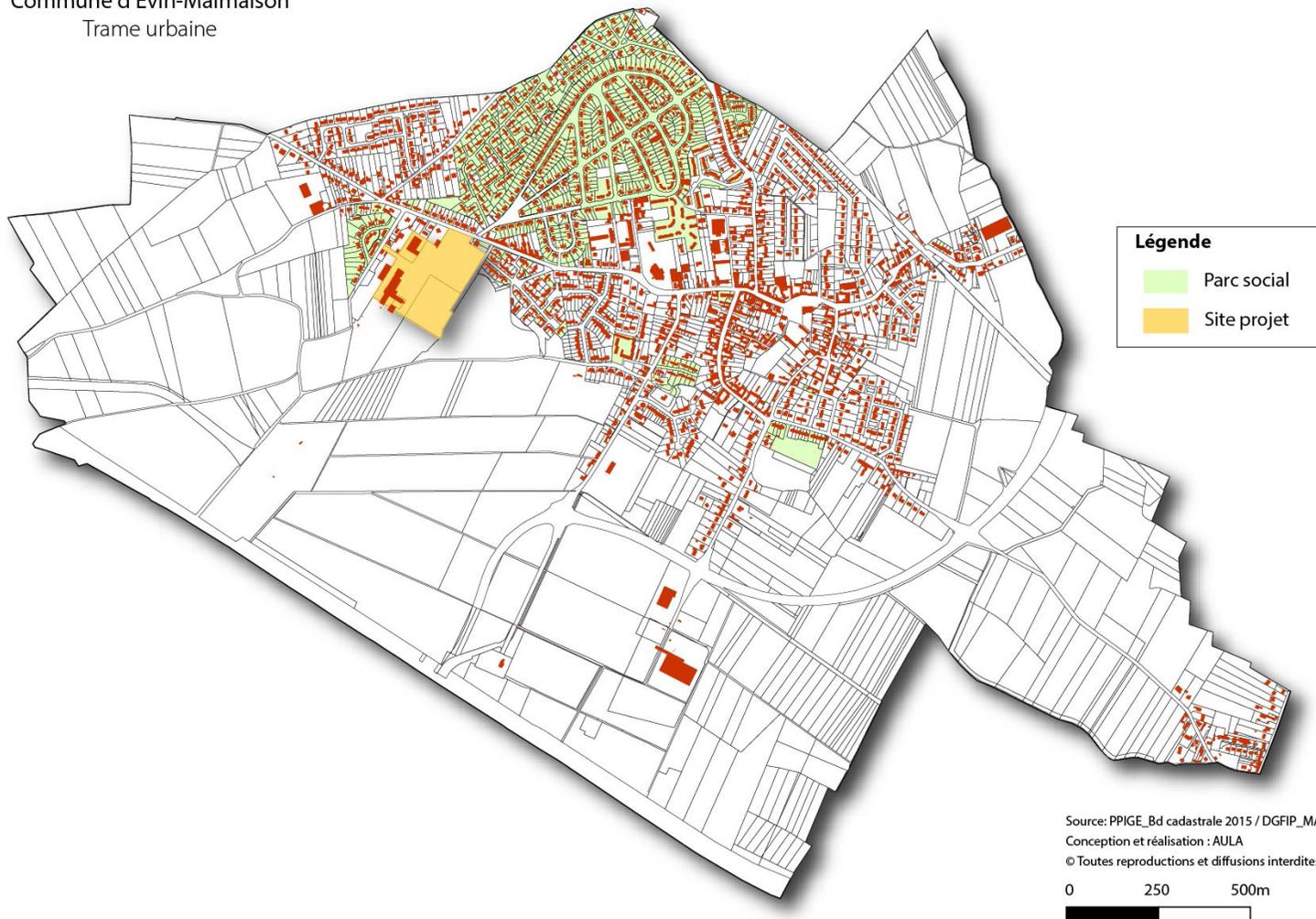
# 1

## QUELLE DIVERSIFICATION RÉSIDENTIELLE?

### 1. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

- 1 733 logements étaient occupés en 2014 sur le territoire communal.
- 97% des logements sont des maisons individuelles avec ou sans mitoyenneté.
- 54,4% des logements sont occupés par des propriétaires, soit 943 ménages.
- 718 logements locatifs sociaux étaient recensés sur la commune en 2014, soit 41% des résidences principales. La vacance commerciale demeure faible (1,4%). Le poids de l'offre de logements HLM individuels est à l'image du parc communal (95%).
- Un parc locatif social situé majoritairement à proximité du site du projet.

Commune d'Evin-Malmaison  
Trame urbaine



## 2. LA CLIENTÈLE POTENTIELLE POUR ACQUÉRIR UN BIEN SUR LA COMMUNE

L'analyse ci-après s'appuie sur les déclarations de revenus 2015, soit sur les revenus fiscaux des ménages en 2014.

Dans un souci d'évaluation de la capacité d'emprunt, et donc des foyers en capacité d'acquérir un bien, le revenu fiscal de référence a été mensualisé sur 12 mois.

Si celui-ci est différent du revenu net mensuel, il permet de donner une tendance sur le segment de clientèle en capacité d'acheter un bien sur la commune.

Les niveaux de ressources des ménages sur Evin-Malmaison

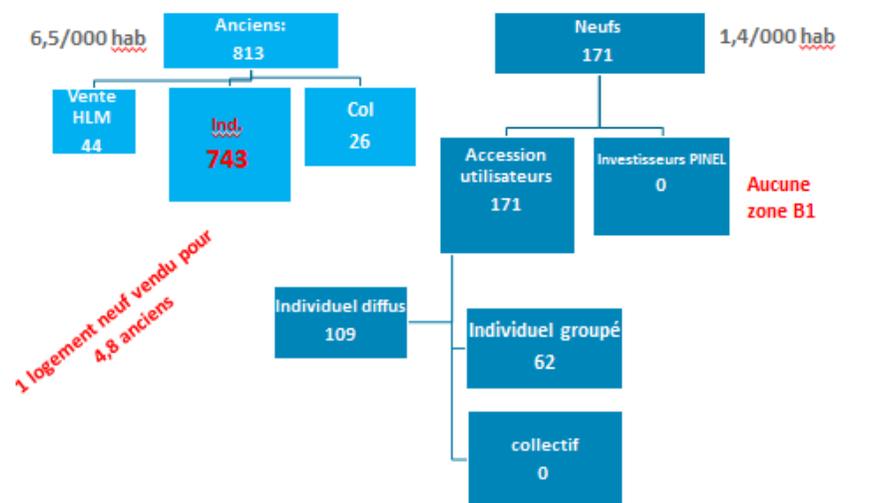
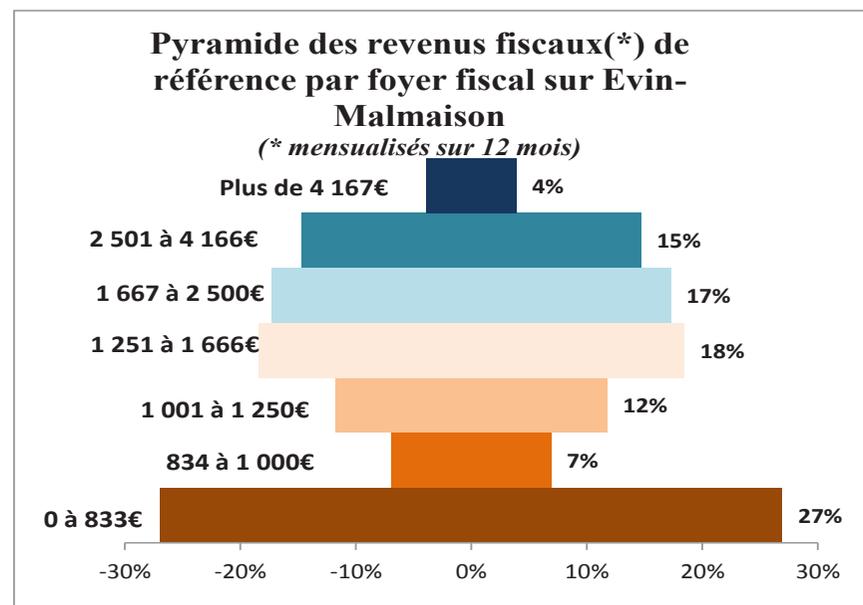
- 46% des ménages du territoire communal disposent d'un revenu fiscal inférieur à 1 250€.
- À l'échelle de la Communauté d'Agglomération, 28% des ménages perçoivent des revenus inférieurs à 1 300€ par mois.

Le marché de l'accession immobilière sur la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin

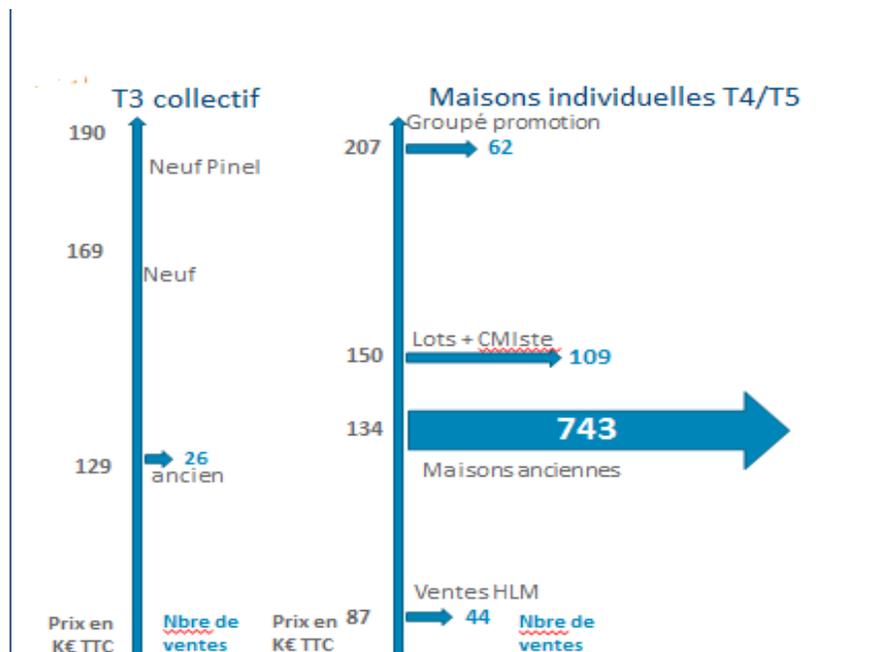
L'étude Sémaphore a pu mettre en évidence la décomposition du marché de l'accession sur le territoire de la CAHC :

- Un marché essentiellement tourné vers l'ancien (1 logements neufs pour 4,8 anciens).
- Dans le neuf, une absence d'accession en collectif
- Le prix moyen du marché dans l'ancien est de 134 000€ / maison soit une mensualité moyenne de 600€ par mois\* (hors travaux).

\*Prêt sur 25 ans à 1.9% de taux d'intérêt et 0.36% de taux d'assurance - source: [meilleurtaux.com](http://meilleurtaux.com)



- 109 lots et maisons libres de constructeur ont été vendus à un prix moyen de 150 000€, soit 640€ par mois\* lissés sur 25 ans (540€ pendant 15 ans et 790€ pendant les 10 dernières années)
- Une maison et terrain acquis dans le cadre d'une opération groupée sur le territoire communautaire sont estimés à 207 000€ en moyenne. La mensualité sur 25 ans est de 930€\* par mois.
- Le prix moyen de la vente HLM sur le territoire communautaire est évalué à 87 000€ soit un remboursement de 390€\* par mois.



Niveau de ressources minimum pour l'acquisition d'un bien moyen sur l'agglomération.

Le tableau ci-après s'appuie sur un taux d'endettement de 30% sans autres prêts à la charge du ménage.

Type de bien	Montant de la mensualité*	Niveau de ressources mensuel minimum /ménage
Ancien	600€	2000€
Lot et maison libre de constructeur	640€	2133€
Promotion groupée	930€	3100€
Vente HLM	390€	1300

\*Prêt sur 25 ans à 1.9% de taux d'intérêt et 0.36% de taux d'assurance - source: meilleurestaux.com

\*Prêt sur 25 ans à 1.9% de taux d'intérêt et 0.36% de taux d'assurance - source: meilleurestaux.com

La capacité des ménages communaux à acquérir un bien au regard des revenus fiscaux de référence déclarés

L'analyse ci-après fait état d'un potentiel de ménage pouvant accéder à la propriété par type de bien.

En complément des limites issues du revenu fiscal de référence soulignées précédemment, cette approche ne prend pas en considération le statut d'occupation actuel des ménages (absence de données). Certains sont ainsi déjà propriétaires de leur logement et ne pourrait pas bénéficier du Prêt à Taux Zéro en cas de déménagement.

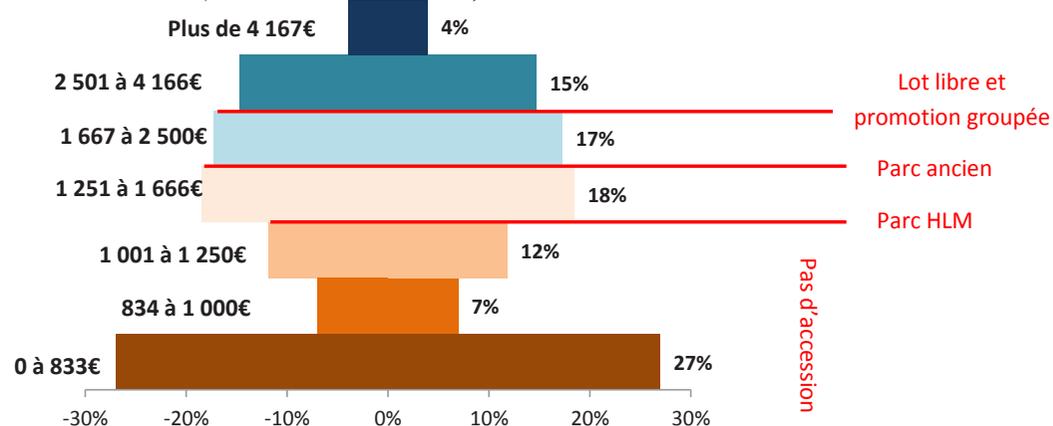
- Un ménage sur deux ne perçoit pas de ressources suffisantes pour acquérir un logement au regard du prix moyen du marché pratiqué sur la Communauté d'Agglomération.

- 35% des foyers fiscaux sont en capacité d'acheter un bien ancien soit par la vente HLM, soit dans le parc privé.

- Le poids de ménages communaux ayant déclaré un revenu fiscal de référence suffisant pour accéder à la propriété dans le neuf (lot libre et promotion groupée) représente 29% des foyers fiscaux.

### Pyramide des revenus fiscaux(\*) de référence par foyer fiscal sur Evin-Malmaison

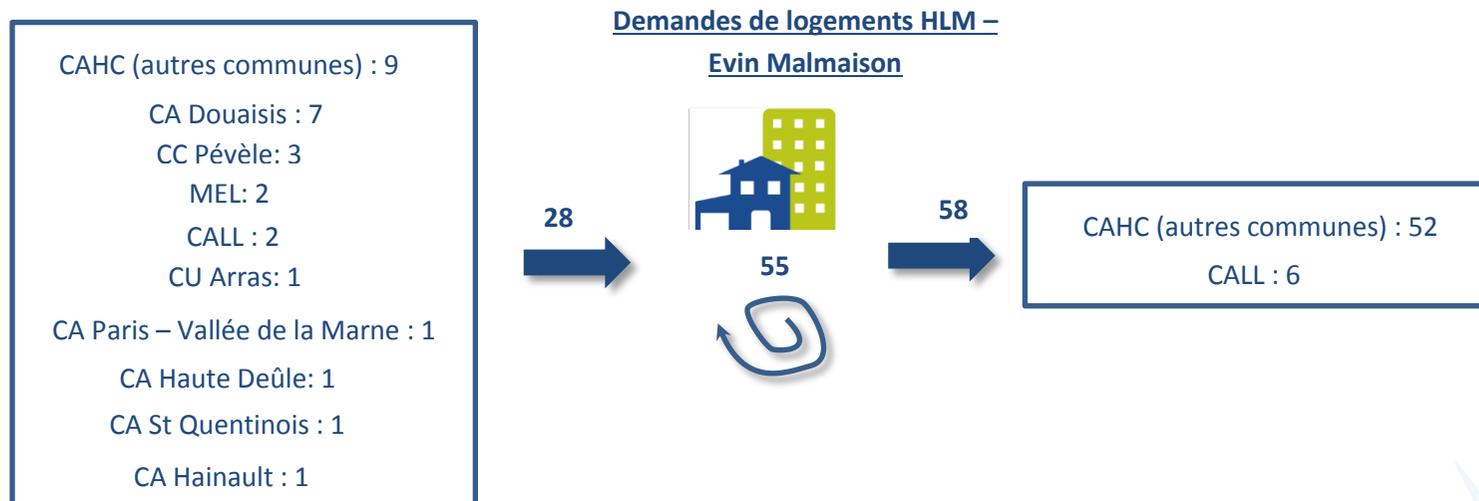
(\* mensualisés sur 12 mois)



Cette analyse s'appuie sur l'ensemble de la demande HLM non satisfaite. Elle n'est ainsi le reflet que d'une partie de la population souhaitant s'installer ou partir du territoire communal.

L'analyse des demandes permettra néanmoins d'évaluer les motifs ainsi que la composition familiale et sociale des ménages souhaitant un logement social sur la commune. Il apportera également quelques éléments de réponses sur les ménages habitant sur Evin-Malmaison et souhaitant un logement HLM en dehors de la commune.

### Synthèse



\* Prêt sur 25 ans à 1,9% de taux d'intérêt et 0,36% de taux d'assurance – source : Meilleurstaux.com

### 1. L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE POUR LES DEMANDEURS

Les demandeurs habitant Evin-Malmaison

- 113 ménages habitant dans le parc HLM sur Evin-Malmaison ont formulé une demande de mobilité résidentielle.
- 55 d'entre-eux souhaitent rester sur la commune. La seconde destination désirée est la commune de Leforest (20 demandes).

Les demandeurs souhaitant venir habiter sur Evin-Malmaison

- 28 ménages n'habitant pas sur la commune souhaitent un logement HLM sur Evin-Malmaison (notamment des autres communes de l'Agglomération et de la Communauté d'Agglomération du Douaisis).

## 2. LES MOTIFS DE MOBILITÉ DES MÉNAGES

Les ménages souhaitant vivre sur Evin-Malmaison.

- La recherche d'un « logement plus grand » ainsi que « la précarité du mode d'hébergement » sont les principaux motifs de la demande de logements HLM sur le territoire d'Evin-Malmaison.

- 60% des ménages ayant formulé une demande de logements HLM sur le territoire communal habitent déjà au sein du parc, soit 49 locataires.

- 13 demandes ont été formulées dans le cadre d'une décohabitation (15%).

Les ménages souhaitant quitter sur Evin-Malmaison.

- Les principaux motifs des ménages souhaitant quitter la commune sont : « la recherche d'un logement plus grand », « la qualité et la précarité du mode d'hébergement actuel » ou la rencontre de « problèmes d'environnement ou de voisinage ».

- 46,5% des ménages habitent déjà dans le parc social.
- 17% des demandes sont le fruit d'une décohabitation.
- 14% des demandeurs occupent un logement dans le parc privé.

### Synthèse

La construction d'une nouvelle offre de logements HLM permettrait :

- de répondre aux situations de précarité d'occupation.
- de proposer une typologie de logements adaptés à la demande. La recherche d'un logement plus grand étant le principal motif de mobilité résidentielle tant pour les personnes souhaitant quitter le territoire que pour les personnes souhaitant un nouveau logement sur la commune.

## 3. LE TYPE ET LA FORME DE LOGEMENTS SOUHAITÉS.

Comme précisée ci-dessus, la volonté de trouver un logement plus grand est l'un des principaux motifs de mobilité résidentielle au sein ou vers le parc HLM. Deux demandeurs sur trois souhaitent un logement de types 2 ou 3, soit 55 demandes en cours. Ce taux atteint 74% pour les demandeurs souhaitant quitter Evin-Malmaison

Un demandeur sur deux se déclare indifférent à la forme du logement HLM (maison ou appartement). Parmi les ménages apportant un attachement à la catégorie du logement recherché, 82% souhaitent une « maison » (23 demandeurs contre 5 pour un appartement)

## 4. LA COMPOSITION SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES SOUHAITANT VIVRE SUR EVIN-MALMAISON.

- 57% des demandeurs sont des ménages de 2 personnes ou moins.

- Une demande sur deux est formulée par une famille d'une personne avec ou sans personnes à charge.

- 59% des demandeurs (49 ménages) sont âgés entre 25 et 49 ans.

- 63% des ménages ayant formulé une demande de logements HLM sur la commune sont éligibles au PLAI (revenus inférieurs à 60% du plafond HLM), soit 52 demandeurs.

### SYNTHÈSE DE LA CARACTÉRISATION DE LA DEMANDE HLM

- Une production de logements pour répondre à une demande endogène et éviter le départ des ménages ne trouvant pas une offre adaptée à leur parcours résidentiel.

- Anticiper le risque de vacances commerciales du parc locatif HLM en cas de production de nouveaux logements sociaux. La majorité de la demande étant formulée par des locataires du parc social.

- Orienter la production de LLS vers du type 2 ou 3 non collectif.

- Répondre à une demande formulée majoritairement par des ménages de petite taille et disposant de faibles niveaux de ressources.

## SCÉNARIO 1 : RÉPONDRE À LA DEMANDE LOCALE:

- Vente du patrimoine HLM ancien pour permettre un parcours résidentiel des ménages modestes du territoire communal mais percevant des ressources suffisantes pour acquérir un logement.
- Développement d'une nouvelle offre HLM sur le secteur pour répondre à la demande non satisfaite des ménages.

## SCÉNARIO 2 : DIVERSIFIER PAR L'ATTRACTIVITÉ D'UNE POPULATION EXOGÈNE.

- Construction d'une offre d'accession, notamment sociale, à la propriété (mais avec les réserves formulées par Sémaphore sur le PSLA) à destination essentiellement des ménages plus aisés de l'agglomération et des territoires voisins.

## SCÉNARIO 3 : PROPOSER UNE OPÉRATION MIXTE

- Vente pour partie du patrimoine HLM ancien pour permettre un parcours résidentiel des ménages modestes du territoire communal mais percevant des ressources suffisantes pour acquérir un logement.
- Construction de nouveaux logements locatifs HLM pour répondre à une demande sur la commune.
- Proposer une offre en accession à la propriété, sociale ou non, permettant une attractivité et une diversification résidentielle de la commune et du quartier.

Les conséquences sur le coût de sortie du foncier porté par l'EPF (selon disposition du PPI 2015-2019) La densité minimale de l'opération pour obtenir les minoration ci-après est de 25 logements/ha.

Scénario	Acteurs opérationnels	Minoration foncière EPF
Scénario 1	Bailleur HLM	Cession au prix d'équilibre de l'opérateur
Scénario 2	Bailleur HLM Opérateur privé (VEFA sociale)	Cession au prix d'équilibre de l'opérateur sur la partie sociale si celle-ci représente plus de 50% de la surface du projet.
Scénario 3	Bailleur HLM Opérateur privé (VEFA Sociale)	Cession au prix d'équilibre de l'opérateur sur la partie sociale si celle-ci représente plus de 50% de la surface du projet (si mixte LLS et AS) ou 30% (si LLS).





# *AFFINEMENT DU SCENARIO RETENU*





# Requalification du site de la fosse 8 à EVIN-MALMAISON



## III. Affinement du scénario retenu



# Synthèse des enjeux et contraintes



## Légende

- Connexions à créer (à définir)
- Connexions modes doux à créer
- Continuité de la boucle 11 à créer
- Axes visuels à intégrer
- Patrimoine classé à valoriser
- Patrimoine à valoriser
- Hypothèses de reconversion à étudier
- Offres de logements à étudier
- Zone d'aléas à intégrer
- Puits de mines 8 et 8 bis
- Déconstruction
- Périmètre d'étude

Synthèse graphique du diagnostic AULA de juin 2017 - Fond : orthophotoplan et cadastre IGN

### Une interprétation contemporaine du principe de composition de la Cité Cornuault

Dans le scénario d'aménagement retenu la vocation résidentielle du site est affirmée, l'aménagement est inspiré du tracé de composition de la cité-jardin. La rue Meresse se prolonge au travers du site pour un usage uniquement par les modes doux, comme cela a été fait récemment dans la cité où la circulation rue Meresse est continue pour les piétons et discontinue pour les véhicules. Comme dans la Cité Cornuault, la voirie serpente pour distribuer les logements contemporains dans un paysage animé par les courbes.

### Ouverture sur le quartier

Depuis la rue Basly, l'accès mode doux au site se fait par une placette piétonne (A) qui crée une liaison visuelle et fonctionnelle avec le quartier. La vocation résidentielle du site n'occupe pas plus de 50% de la surface.

En fond de perspective, on perçoit le chevalement (B) de la même façon que depuis l'axe principal de la Cité Cornuault. Le cheminement débouche sur un vaste espace public planté qui communique avec le parc et la boucle des 3 cavaliers.

Cet espace géométriquement inscrit dans la composition du site industriel d'origine est à une esplanade verte délimitée par deux allées parallèles au chevalement et au bâtiment des bains-douches qui créent une composition d'ensemble forte. À la différence du parc voisin, l'esplanade est habitée, son ancrage dans l'histoire du site est affirmé par la mise en relation des deux vestiges de l'ancienne activité : les bains et le chevalement. Cette disposition renforce l'identité des deux espaces, l'esplanade du chevalement contraste avec les formes souples du lotissement et du parcs paysager. Ces deux géométries soulignent les deux vocations du site. L'une orthogonale met en scène le chevalement dans un espace dégagé à son échelle, l'autre sinueuse réinterprète le paysage de la cité-jardin.



### Création d'une continuité dans l'itinéraire de la boucle des 3 cavaliers

L'aménagement du site de la fosse 8 est l'occasion d'effacer la discontinuité de la boucle des 3 cavaliers et de créer une entrée supplémentaire à l'échelle du potentiel de fréquentation du parc.

### Continuité de la boucle des 3 cavaliers

Dans le scénario retenu, la continuité de la boucle des 3 cavaliers est assurée par le prolongement des allées structurantes du parc de loisir voisin (C) jusqu'au centre du site. Ce prolongement permet de relier la boucle des 3 cavaliers à la grande allée qui traverse l'esplanade du chevalement pour rejoindre le site naturel à l'ouest et le futur parcours qui sera créé sur le terri : projet d'aménagement environnemental et paysager du site STB non représenté sur ce schéma (D). Ce parcours dessert également le parvis du bâtiment des bains-douches : futur équipement communal évolutif en cours d'étude (E). (voir hypothèses de programme en annexe.)

### Un nouvel accès au parcours de la boucle des 3 cavaliers

L'accès au parc de loisir du 11 et à la boucle des 3 cavaliers est actuellement très mal identifié depuis la rue Basly (F) et ne bénéficie pas d'aménagements suffisants (aire d'accueil, stationnement, signalétique.). Cet accès sera aménagé en première phase depuis la Cité des Employés (G).

### Des perceptions et des usages variés

Chaque voie correspond à une ambiance et à un usage spécifique :

- Ambiance du parc de loisirs, qui se prolonge dans le centre du site par une allée ponctuée de plantations libres et de jeux.
- Ambiance publique un peu solennelle de l'esplanade du chevalement délimitée par les alignements bâtis et jalonnée par les bornes du parcours de la mémoire,
- Ambiance résidentielle de la voie courbe qui reprend les thématiques paysagères des cités jardins,

Ce projet est déclinable en 2 options : continuité verte entre le parc et l'esplanade (5.B) – ou – urbanisation (5.A).

















# Requalification du site de la fosse 8 à EVIN-MALMAISON **DECOMPOSITION EN ENTITES URBAINES**







## Agence d'Urbanisme de l'Artois

Centre Jean Monnet I - 8 Avenue de Paris - Bat C - Entrée Piémont - 62400 Béthune  
Tél : 03 21 56 11 42 - Fax : 03 21 56 17 03 - [contact@aulartois.fr](mailto:contact@aulartois.fr)  
Directeur de publication : Le Président Alain Wacheux.