

# ZAC d'habitat communautaire

## « Domaine de la Marlière »

### Porteur de projet :

Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin

### Descriptif du projet :

Projet de redéploiement urbain sur 68 hectares développe des programmes d'habitat – environ 1.200 logements - dans un souci de mixité sociale et de développement durable.

### Enjeu, contenu du projet

#### Objectifs et enjeux du projet : description en texte

- **La description du projet et notamment la dynamique , stratégie, ... de territoire dans laquelle il s'inscrit. : il s'agit de décrire les objectifs et enjeux du projet, c'est-à-dire la situation du territoire et quelles réponses le projet apporte aux questions observées**

Les enjeux de développement de cette zone sont notamment marqués par une volonté forte d'insérer le nouveau quartier dans le tissu urbain de l'agglomération et de favoriser la mixité sociale. Il vise à renforcer le centre urbain de Courcelles et sa dynamique commerciale tout en répondant aux nouveaux besoins en terme d'habitat, d'équipements et de services. Il s'agit d'un projet ambitieux visant à un développement réfléchi prenant en compte à la fois des préoccupations d'ordre écologique, environnemental et urbain.

- **Objet technique :...ce qu'est le projet**

#### En terme d'habitat :

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté répond au besoin d'équiper et d'aménager des terrains en vue de permettre la construction de nouveaux logements, la création d'espaces verts et l'accueil de nouveaux équipements.

L'ensemble résidentiel comportera à terme **environ 1.230 logements (hors l'emprise foncière destinée à un habitat adapté pour les personnes âgées)** à dominante « individuelle », avec des logements groupés et collectifs. Des emprises seront dédiées à la création d'équipements publics ou d'intérêt privé et seront intégrées au parti général de l'opération.

Pour répondre à la demande dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle, le projet visera à accueillir :

- **37 % de logements individuels** sous forme de lots libres (parcelles libres de constructeur) **[surface de parcelle moyenne de 550 m<sup>2</sup>,**
- **35 % de maisons groupées**
  - 19 % de maisons individuelles en accession **[ surface de parcelle moyenne de 250 m<sup>2</sup>,**
  - 16 % de maisons individuelles en accession « sécurisée » ou en locatif « aidé » **[ surface de parcelle moyenne de 200 m<sup>2</sup>,**
- **7 % de maisons de villes [ surface moyenne de parcelle de 150 m<sup>2</sup>,**
- **21 % de logements collectifs** (en R + 1 + C ou en R + 2 + C) **[60 m<sup>2</sup> de SHON par logement],**
  - 17 % de logements collectifs en accession,
  - 4 % de logements collectifs en locatif « aidé ».

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

Les logements qualifiés de « sociaux », c'est-à-dire logements locatifs « aidés » (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession à la propriété dite « sécurisée » (via une coopérative HLM) représentent 20 % de la production totale.

Ce nouveau quartier a une densité de 18 logements à l'hectare (22 logements par hectare hors l'emprise foncière destinée à un habitat adapté dédié aux personnes âgées et au parc central).

En terme d'équipements :

L'aménagement de la ZAC de Courcelles-lès-Lens, qui va générer 1230 logements, doit s'accompagner de la construction d'un ou de plusieurs équipements publics ou privés qui puissent à la fois répondre aux besoins des futurs habitants, mais également s'inscrire dans une logique de complémentarité à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

A ce titre, il convient de distinguer :

\* les équipements devant être réalisés dans le cadre de la Concession d'Aménagement, à savoir :

- les espaces verts à vocation paysagère et récréative d'une surface d'environ de 13 hectares. Ils sont, de plus, un élément essentiel du traitement alternatif des eaux pluviales.
- le carrefour sur l'ex RN43 : l'étude de circulation et trafic (ISIS) a estimé le trafic généré par la ZAC sur ce carrefour à 20% et le coût de l'aménagement du carrefour à feux à 76.000 euros (équipements, chaussée, trottoirs). La participation serait de l'ordre de 50%.

\* les équipements publics pour lesquels une participation équivalente aux emprises foncières dédiées est apportée par la ZAC (valorisation foncière estimée à 600 000 euros) (au centre du quartier, sur l'emprise de l'école Sion)

- **Equipement pour la petite enfance** : dans la logique de complémentarité des équipements communautaires existants, il est apparu, au cours de l'avancée du projet qu'une structure pour la petite enfance pourrait être implantée sur la ZAC. Elle répondrait à des besoins communautaires non ou insuffisamment remplis. Cet équipement est également nécessaire aux nouveaux habitants en raison de la classe d'âge attendue au regard du programme des constructions. Entrent dans cette nature d'équipement, la crèche (50 places), la halte garderie, la protection maternelle et infantile (PMI), à qui peut être associé un réseau d'assistantes maternelles.
- **Ecole maternelle de 10 classes** (déplacement de l'actuelle école Sion avec extension). *« Au vu des données communales, la population scolaire apportée par la première phase (estimation) de réalisation de la ZAC pourra être absorbée par les équipements scolaires existants.... Une réalisation de l'opération par phase devra réduire l'impact de la ZAC sur la capacité d'accueil des équipements scolaires communaux » [cf. Etude d'impact].* Dans le cadre du déplacement de l'école Sion (groupe scolaire) qui dispose actuellement de 4 classes, il est prévu son extension à 10 classes. Ce chiffre devra être conforté.

*La structure du bâtiment «école» et «crèche», sur une emprise foncière d'environ 9.000 m², doit être modulable. Il semble souhaitable de réaliser un ensemble unique qui permettra (outre une approche pédagogique différente) une plus grande souplesse dans la gestion de l'espace.*

- « Accueil jeunes », « ressources jeunesse » ou « plateau socio éducatif », lieux de rencontre de quartiers, expression d'activités culturelles, danse, théâtre, musique.. sur une partie (3.000 m²) de l'emprise de l'école Sion. La structure du bâtiment doit être modulable afin de répondre au mieux aux diverses activités liées à la vie de

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

quartier depuis le banquet annuel des aînés jusqu'aux fêtes familiales.

\* Autour des équipements publics peut être implanté un certain nombre de surfaces commerciales et de bureaux de services. Outre une pharmacie, sont susceptibles de s'implanter quelques cellules de bureaux destinés à des professions de type libéral liées à la santé et de services, et des commerces de proximité (en complémentarité avec les commerces de centre ville). La difficulté d'implantation des commerces cependant est ici double, ainsi à l'habituelle difficulté d'attirer des commerces dans un quartier nouveau s'ajoute la concurrence de la zone commerciale très proche d'Hénin Noyelles-Godault. Afin de pallier cette difficulté et pour éviter que des cellules commerciales ne restent vides, une solution consisterait à y installer provisoirement des activités associatives.

\* l'habitat adapté aux personnes âgées nécessitant des emprises foncières dédiées réservées à la vente sur une surface d'environ 17.000 m<sup>2</sup> au nord ouest de la zone.

- L'aspect « structurant » du projet sur le territoire, qui pourra par exemple prendre la forme d'une « aire d'influence » locale, intercommunale, métropolitaine, ...

Le site de la ZAC fait l'objet d'un projet de redéploiement urbain et de développement de l'habitat d'intérêt communautaire. Il est localisé le long de l'ex RN43, axe de circulation historique de l'ex bassin minier. La situation aux abords de cette voie majeure fait du site une véritable entrée de ville pour Courcelles-lès-Lens, mais également une entrée d'agglomération pour la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin.

Compte tenu des restrictions à l'urbanisation imposées à la commune, par arrêté préfectoral, le redéploiement urbain de Courcelles-lès-Lens doit se reporter dans l'enclave agricole de 68 hectares à l'ouest de la commune située en dehors du périmètre du PIG de Metaleurop.

Les enjeux de développement de cette zone sont notamment marqués par une volonté forte d'insérer le nouveau quartier dans le tissu urbain de l'agglomération.

Lors du Conseil communautaire du 28 juin 2002, les Membres ont décidé l'inscription de la Zone Habitat de la Commune de Courcelles-lès-Lens au titre de l'intérêt communautaire. Une **étude pré-opérationnelle** a été engagée le 3 mai 2004. Un **schéma des principes d'aménagement** du quartier a été retenu par le Bureau communautaire du 14 décembre 2004.

Lors du Conseil communautaire du 27 Juin 2005, les élus ont validé le bilan de la concertation publique et ont validé le **dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté d'habitat d'intérêt communautaire**. Il s'agit d'un projet de redéploiement urbain et de développement de l'habitat dans un souci de mixité sociale. Le Conseil communautaire du 24 mars 2006 a décidé de confier la réalisation de cette ZAC à toute personne publique ou privée y ayant vocation. En cela, il a décidé d'engager une consultation en vue de la **dévolution d'une Concession Publique d'Aménagement** conformément aux dispositions de la Loi du 20 juillet 2005.

Le site de la ZAC est également repris dans le **Projet de territoire** et a été reconnu comme site à enjeu dans le cadre du « **Grand Projet de Ville** ». Il y est ainsi intégré au périmètre d'un site Grand Projet de Ville en tant que « *projet d'extension urbaine* ».

- **Les interactions du projet avec les autres trames structurelles de la démarche si elles ont été examinées dans le cadre de l'élaboration du projet.**

L'aménagement de cette opération à vocation habitat répond à plusieurs attentes :

- Intégration dans le tissu urbain
- Intégration dans la circulation générale
- Intégration dans le réseau de transports collectifs et les circulations douces
- Intégration dans le paysage et la trame verte

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

Intégration du projet dans le tissu urbain environnant

Le projet retenu permet entre autre :

- d'assurer la liaison entre le centre-ville de Courcelles-lès-Lens et l'ex RN43 par la restructuration et le renforcement de la rue du Maréchal Leclerc et par le parc urbain.
- d'assurer la liaison entre les centres-villes de Noyelles-Godault et Courcelles par la restructuration et l'accompagnement de la rue du Maréchal De Lattre de Tassigny.
- de désenclaver la cité Crombez, par des liaisons douces à travers la promenade urbaine, vers le nouveau quartier.
- de renforcer la centralité de Courcelles-lès-Lens par l'extension du pôle d'équipement de la commune au niveau du site. Cette extension permettra au nouveau quartier de faire partie intégrante de la vie.

Intégration dans la circulation générale

L'option de la restructuration des voiries existantes a été retenue. Le projet tire donc profit des voiries et circulations existantes sur le site. Il reprend et améliore le fonctionnement actuel de la commune dans sa liaison avec l'ex RN43. Il s'agit donc de préserver le fonctionnement actuel de la commune en requalifiant la rue du Maréchal Leclerc afin de lui permettre de mieux accueillir la circulation de transit existant et donc de remplir pleinement son rôle de liaison « centre – ex RN43 ».

Le maillage de circulations, déclinaison de l'option précédente, est organisé entre la rue des Fusillés et la rue du Maréchal Leclerc via une nouvelle voirie créée sur l'emprise de l'école Sion et la création d'un « corridor » au sud du parc ; il met en relation directe le nouveau quartier au centre de la ville. Les voies de dessertes seront aménagées selon les critères des zones 30 (chicanes, plateaux surélevés, rétrécissements ponctuels,...) afin d'inciter les usagers à respecter des vitesses lentes. Ces préconisations ont été, après simulations du trafic existant et de celui généré par la ZAC et de leurs évolutions pour les années à venir, validées par le bureau d'étude ISIS.

Intégration dans le réseau de transports collectifs et les circulations douces

La liaison pour les transports en commun permet de desservir le centre de ce nouveau quartier via la rue du Maréchal Leclerc et la rue du 19 mars 1962. Elle permet de relier l'ex RN43 au centre-ville via le centre du nouveau quartier et ses équipements. Son intégration dans la rue du 19 mars 1962 et la rue Clovis Envent permet une meilleure desserte des équipements du site et de la commune et en particulier le collège.

Un maillage de cheminements piétons et cyclables principaux est également mis en place pour relier les différentes composantes du secteur (promenade des cavaliers, cité Crombez, ex RN43, centre-ville...)

*Les préconisations de l'étude trafic réalisée par ISIS et celles de l'étude géotechnique réalisée par SOLEN sont à prendre en compte (voir infra : Annexe – partie B et documents remis).*

Intégration dans le paysage et la trame verte

Le traitement paysager proposé pour l'aménagement du futur quartier de Courcelles-lès-Lens est un des principaux éléments structurants du projet. Il intègre les éléments suivants :

- Un parc urbain central reliant le centre-ville et la campagne environnante.
- Une liaison verte entre les deux anciens cavaliers de mines (boucle n°25).
- Une promenade urbaine faisant la liaison entre le projet, les quartiers Est et la cité Crombez.
- L'intégration des constructions et des aménagements dans un bois habité.

*Les préconisations de l'étude sol réalisée par ANTEA sont à prendre en compte (voir infra : Annexe – partie B et documents remis).*

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

*La frange sud de la ZAC*

Entre le périmètre de ZAC et l'ex RN 43 s'étend un ensemble foncier qui n'est pas propice à l'urbanisation, entendu que ces terrains sont concernés par un périmètre de protection autour du captage d'eau potable. Dans le cadre de la révision du PLU de Courcelles, il y aurait avantage à réfléchir à la destination de ces terrains qui représentent la vitrine de Courcelles sur l'ex RN 43. Un aménagement paysager avec possibilité de jardins familiaux, pourrait présenter une alternative à l'activité agricole actuelle. Une attention particulière sera aussi portée au débouché de la « rue » du 19 mars 1962 sur l'ex RN 43.

*En terme d'aménagement :*

Les espaces verts à vocation paysagère et récréative d'une surface d'environ de 14 hectares sont un élément essentiel du traitement alternatif des eaux pluviales. De même, les espaces de voiries, incluant les différents modes de déplacement, sont paysagés et comportent des noues.

La démarche HQE

(extrait de la « Charte architecturale, paysagère et environnementale » - avril 2005)

Outre le parti d'aménagement ambitieux pour l'opération, la Communauté d'Agglomération et la Mairie de Courcelles-lès-Lens ont montré une volonté forte d'inscrire le projet dans une démarche de Haute Qualité Environnementale. Cette démarche a été reprise dans une **Charte architecturale, paysagère et environnementale** qui définit les principes d'aménagements retenus des espaces privés et publics et les dispositions générales pour répondre aux enjeux du développement durable et de la Haute Qualité Environnementale.

Elle s'articule autour :

- d'une identité : développer la zone d'habitat autour de l'espace public central, du parc, de la promenade urbaine, du bois habité,
  - d'une articulation et d'une intégration du projet à l'existant : soin apporté aux coutures urbaines, hiérarchisation des voies et qualité des espaces publics,
  - d'un traitement paysager et hydraulique des espaces verts : parc, noues et bassins,
  - d'une gestion environnementale : gestion de l'énergie, de l'eau, des matériaux, de l'éclairage en s'appuyant sur la démarche Haute Qualité environnementale.
- 
- La réalité de la faisabilité matérielle à l'horizon 2020 ou 2030, notamment au regard des procédures réglementaires d'autorisations, acquisitions foncières, ...
  - La cohérence avec les capacités financières du maître d'ouvrage compte tenu des plans de financements prévus...

les éléments descriptifs des objectifs et enjeux du projet sont absolument nécessaires pour établir le scénario des dynamiques engagées

**Informations techniques nécessaires**

Éléments prévisionnels

- Le projet sera-t-il réalisé en 2020 ? (une seule réponse)  
oui terminé
- Le projet sera-t-il réalisé en 2030 ? (une seule réponse)  
oui terminé
- le projet est il : (une seule réponse)  
en travaux en 2010 - 2011

**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

Nature du projet : (choisir une seule nature)

Eco quartier

Connectivité transports

• Le lieu du projet est il connecté aux réseaux de transport en commun en site propre actuels ?  
NON

• Le lieu du projet est il connecté aux réseaux de transport en commun actuels ?  
OUI

• Localisation et point(s) d'accès - par quel modes ?

Consommation d'espace

- le projet consomme t il des espaces agricoles OUI
  - si le projet consomme des espaces agricoles, a-t-il aussi une part en renouvellement urbain ? (la requalification de friches industrielles, terriils..., est considérée comme renouvellement urbain) OUI

Logement

- le projet produit il des logements ? OUI et si oui, combien ? 1250 logements

Repérage spatial du projet

Une localisation précise du projet est demandée ; préférences pour l'obtention de données relatives à l'étendue des projets (liste par ordre de maniabilité pour la compilation):

- Polygone géo référencé
- Polygone sur support vectoriel avec localisation
- Description graphique du projet (plan, format digital)
- Description graphique du projet (plan, format papier minimum A4 / A3)

les données SIG fournies doivent être en LAMBERT 93 , de préférence en format MAPINFO (.tab) ou compatible. On donnera la localisation à la principale commune concernée par le projet.

les données spatiales sont absolument nécessaires pour établir le scénario des dynamiques engagées.



**FICHE A REMPLIR ET RETOURNER A LA DRÉAL NORD PAS DE CALAIS**

