

PA02 : Notice Descriptive

16-MAI-2020

Confirmation de la Demande de Permis d'Aménager effectuée par le demandeur, Alexis Delinselle, le 24 Octobre 2022 du dossier n° PA.059.327.20.O0001 déposé le 27/01/2020 et complété le 25/05/2020 et contre laquelle a été émis un sursis à statuer le 11/09/2020 par la Commune de LALLAING

Etat Existant / Description du Terrain

LOCALISATION Le terrain du projet est situé dans la commune de 59167 LALLAING. Avenue de la Résistance.

CADASTRE Le terrain est composé de la parcelle n° 000 Ai 477 d'une surface totale de 3133 m². Classement au PLU partiel en zone UA.

ACCES Le site est accessible par l'Avenue de la Résistance

RESEAUX Le terrain n'est pas raccordé aux divers réseaux publics d'alimentation en eau potable, électricité, télécom et d'assainissement d'eaux usées / eaux vannes.

VOISINAGE Habitations pavillonnaires, pâturages

SERVITUDE Aucune.

MORPHOLOGIE Le terrain suit la pente de 1% de l'Avenue de la Résistance (60cm de dénivelé d'Est en Ouest)

BATIMENT Le site comprend diverses constructions à usage agricole (serres horticoles).

STATIONNEMENT sans objet

CLOTURES Le terrain est clôturé par un mur d'enceinte en brique terre cuite et fondation grès, avec contreforts en briques, de hauteur 3,10m /TN qui suit la pente 1% de la rue. Ce mur d'enceinte est continu avec la propriété voisine.

ETAT DU SOL (CULTIVABILITE) « Le sol en place est situé sur une ancienne zone marécageuse et en présente toutes les caractéristiques (horizon de terre noire riche en humus déposé sur une couche d'argile protégeant une nappe phréatique peu profonde). A l'origine cette couche noire arable avait une épaisseur d'environ 25cm. Après plus de cent ans de cultures intensives (maraîchage et fleurs), la teneur en matière organique a fortement diminué et le sol est devenu un support peu structuré, avec des caractéristiques proches de celles d'un sable fin (l'eau gorge rapidement le milieu en période humide et lors des épisodes de sécheresse il devient poussiéreux). Les exploitants successifs ont utilisé ce limon humifère pour composer des mélanges terreux destinés à des cultures de fleurs hors-sol, ce qui a eu pour conséquence de diminuer l'épaisseur de la couche arable par endroit (argile affleurant au fond du terrain côté fleur et zone de sol parfois réduite à 10cm). Le terrain présente en outre tout un ensemble d'anciennes constructions encore en place ou réduites aux fondations (serres en verre, tunnels plastiques, couches, chaufferie, pigeonnier) ainsi que d'allées empierrées. L'utilisation du terrain pour réaliser des cultures agricoles est problématique du fait des travaux à réaliser et du manque d'adaptation du sol à ce type de production même si dans certaines zones le maraîchage est possible avec une bonne connaissance des exigences agronomiques. »

Note technique établie par André CHEMIN, professeur au Lycée Horticole de Wagnonville de 1974 à 2012. Il est également reprenneur dans les années 1990-98 de l'activité maraîchère et horticole créée par son grand-père Achille CHEMIN et son père Gérard CHEMIN sur ce terrain acheté en 1920.

HISTORIQUE "Le potager du château"

Le terrain est situé dans le bourg ancien de la commune de Lallaing. Il constituait le potager en lisière du parc paysager qui entourait un hôtel particulier construit à la fin du XIXs par un notable local.

De cet ensemble urbain il reste la bâtisse en elle-même, dans un état de vétusté notable (à noter la présence d'un blockhaus de la 1e guerre mondiale enchevêtré dans ses fondations). Il subsiste également deux annexes : une ferme au carré et une orangerie. L'ensemble est divisé en plusieurs propriétés et a été victime de multiples campagnes de petits travaux de mauvaise qualité et sans concertation entre les divers propriétaires. Il ne reste absolument rien du parc paysager. Celui-ci a été démantelé par phases à chaque décès de ses propriétaires successifs.

Le « potager », notre terrain, a été acheté en 1920 par Achille Chemin et son épouse Marthe Dhainaut, les grands-parents de l'actuel propriétaire et arrière-grand-père du porteur de projet d'habitat participatif. C'est dans cette même phase du démantèlement qu'a été créée la nouvelle Avenue de la Résistance.

Achille Chemin n'était pas un riche notable, mais tout simplement le jardinier du château. Il a acheté ce terrain pour se mettre à son compte, comme on dit aujourd'hui. Il y a créé et entretenu une activité maraîchère et horticole professionnelle toute sa vie. Celle-ci a été poursuivie à partir des années 60 par Gérard Chemin l'un de ses enfants, puis dans les années 90 par son petit-fils André Chemin. Ce dernier continue d'y entretenir quelques cultures à usage personnel pour le loisir.

Achille Chemin achètera également une partie du château en 1933 lors de la 2e phase de démantèlement incluant cette fois le château en lui-même, divisé en plusieurs lots, les divers bâtiments annexes (la ferme, l'orangerie) et le reste du parc. A cette époque sont créés le stade et l'école Leclerc (les noms actuels sont plus récents évidemment).

La génération des petits enfants a vendu ses dernières parts du château ces dernières années. Toutefois, au gré des diverses successions et partages de terres, de nombreux descendants d'Achille et Marthe continuent d'habiter dans le quartier et y crée déjà une forme de communauté de voisinage.

Le projet d'habitat participatif proposé sur le potager est issu d'une volonté de réaliser quelque chose de qualitatif sur ce terrain, évitant la facilité du découpage en bandes de terrain à bâtir pour maisons de lotissement dépareillées, en incluant notamment la restauration du mur d'enceinte et du pigeonnier âgés de 200 ans, en incluant également des préoccupations environnementales grâce à la mutualisation permettant de gérer un groupe de maisons individuelles comme si il s'agissait d'un immeuble collectif.

Cadastre actuel superposé à celui de 1906



PA02 : Notice Descriptive

16-MAI-2020

Confirmation de la Demande de Permis d'Aménager effectuée par le demandeur, Alexis Delinselle, le 24 Octobre 2022 du dossier n° PA.059.327.20.O0001 déposé le 27/01/2020 et complété le 25/05/2020 et contre laquelle a été émis un sursis à statuer le 11/09/2020 par la Commune de LALLAING

Etat Projeté / Objet des Travaux

DESTINATION	AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT TRAVAUX PREPARATOIRS POUR OPERATION D'HABITAT PARTICIPATIF DE 10 LOGEMENTS
PROGRAMME	Travaux de remise en état du terrain pris en charge par le vendeur du terrain avant transfert de propriété au futur maître d'ouvrage de l'opération de construction de logements (association d'habitat participatif). Le terrain comprendra 1 seul lot (copropriété) à l'issue des travaux.
CAPACITE	La capacité de constructibilité de ce terrain de 3133m ² a été établie sur la base d'un coefficient des sols de 0,50, soit 1550m ² habitables, correspondant à une préoccupation environnementale de densification et optimisation urbaine. La réalisation future sera peut-être légèrement en dessous, à 1200m ² habitables, soit un COS de 0,40, en raison de la contrainte technique de nappe phréatique à 1,50m sous le niveau de la rue, qui entraîne un surcoût financier incohérent avec du logement et ne permettant donc pas de faire un parking sous-terrain.
IMPLANTATION	Le terrain sera décomposé en plusieurs zones d'aménagement : voie accès 284m ² , emplacement réservé n°1 pour futurs parking 284m ² , zone de construction des habitations à diviser ultérieurement de 1671m ² , et emplacement réservé n°2 pour le verger/potager. Les habitations seront regroupées en bâtiments de 2 ou 3 logements sous forme de maisons en bande ou de petits immeubles collectifs (appartements). Cette composition permettra une construction en plusieurs phases.
RESEAUX	Créations de raccordements d'alimentation en eau potable, électricité, télécom et d'assainissement d'eaux usées / eaux vannes. Ces raccordements seront centralisés à l'entrée du terrain dans locaux techniques collectifs. Une ou plusieurs cuves aériennes ou enterrées seront vraisemblablement créées pour le réemploi des eaux pluviales pour jardinage ou alimentations des sanitaires. Leur emplacement sera défini lors du projet architecture des habitations. Le trop-plein d'eaux pluviales sera infiltré sur le terrain par une noue paysagère collective permettant le tamponnement provisoire en cas de grosses orages, pour une infiltration dans le sol ultérieure et progressive (capacité d'infiltration réduite dans ce secteur géographique d'origine marécageuse)..
STATIONNEMENT	2 stationnements seront créés sur le terrain par habitation. Leur création sera déclarée lors des permis de construire ultérieurs en même temps que les habitations.
CLOTURES	Probables clôtures paysagères au droit de terrasses ou jardins individuels des futures habitations (nature, hauteur et emplacements à définir lors du projet architectural ultérieur)
PLANTATIONS	Engazonnement des zones non bâtie et réalisation de pavages paysager non imperméables. Plantations d'arbres et arbustes d'essences locales. (nombre, essences et emplacements à définir lors du projet architectural ultérieur)

SCENARIOS
D'IMPLANTATION
(non limitatif)



Engagement du Lotisseur

Je soussigné Alexis DELINSELLE, aménageur d'un terrain sis COMMUNE de LALLAING - Avenue de la Résistance - parcelle AI 477, m'engage conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme : à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Fait à Lallaing, le 16 Mai 2020

PA02 : Notice Descriptive

16-MAI-2020

Etat Projeté / Objet des Travaux

CONCERTATION VOISINAGE

Une réunion publique de lancement du projet d'habitat participatif et d'ouverture à la candidature d'habitant pour rejoindre le projet a eu lieu le Mardi 22 octobre 2019, Salle Scalfort à Lallaing.

Des invitations à cette réunion (flyers ci-dessous) ont été distribuées dans les boîtes aux lettres des rues avoisinantes (Avenue de la résistance, Rue de la Vantelle, Rue des Poilus, Rue Clémenceau, Rue Caudron, Rue Scalfort, Rue Pasteur, Rue Montozon et Rue Allard.

Une trentaine de personnes ont assisté à cette réunion.

Aucune objection à ce projet ne nous a été formulée lors de cette réunion, ni ne nous est parvenue depuis et jusqu'à ce jour, sous quelque forme que ce soit.



Miami-les-Mines

Projet d'Habitat Participatif à LALLAING

Une dizaine de logements en Autopromotion à prix coûtant !

RÉUNION D'INFORMATION
Mardi 22 Octobre 2019 à 19h00
Salle Scalfort à Lallaing

Entrée libre - Accueil à partir de 18h30 - Fin à 20h30 env.

<http://www.miami-les-mines.fr>
contact@miami-les-mines.fr

En quoi consiste l'habitat participatif ?
Présentation du projet à Lallaing
Appel à candidature d'habitants

Animée par :

Bertrand BIEHLER
Juriste - Urbaniste - Programmiste
HABITAT, CONSEIL ET RECHERCHE
19 Av. Jean Jaurès, 67100 Strasbourg
<http://www.habitatconseil.eu>

Hervé SAILLET
Accompagnateur
CUADD CONSEIL
36 Rue Ménilmontant, 75020 Paris

Alexis DELINSELLE
Habitant (architecte)
309 Av. Résistance, 59167 Lallaing
<http://www.alexisdelsinselle.fr>

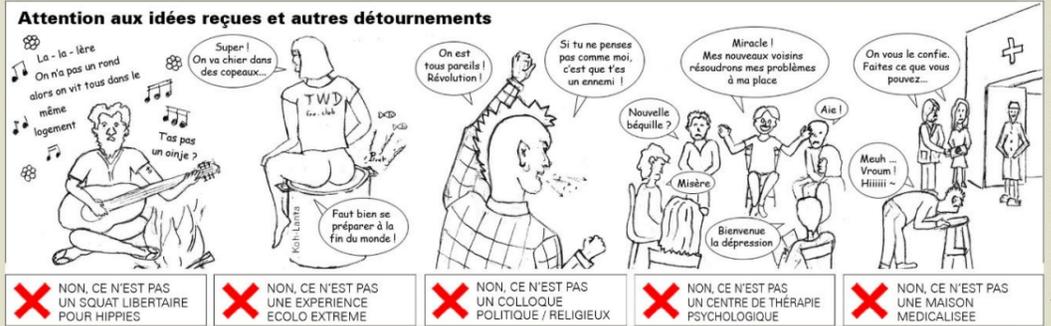
Confirmation de la Demande de Permis d'Aménager effectuée par le demandeur, Alexis Delinselle, le 24 Octobre 2022 du dossier n° PA.059.327.20.00001 déposé le 27/01/2020 et complété le 25/05/2020 et contre laquelle a été émis un sursis à statuer le 11/09/2020 par la Commune de LALLAING

Miami-les-Mines

Projet d'Habitat Participatif à LALLAING

Journal d'information du 14 Janvier 2020 - rédaction Alexis Delinselle

En quoi consiste l'habitat participatif ?



SCÉNARIO ET DESSIN ALEXIS DELINSELLE, TOUS DROITS RÉSERVÉS, JANVIER 2020 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE