ZAC COMMUNAUTAIRE RAVEL MASSENET

OUTREAU

DOSSIER DE CREATION

Janvier 2017

Par délibération du conseil Communautaire du 7 février 2011, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a déclaré d'intérêt communautaire le projet Massenet Ravel de la ville d'Outreau.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a engagé les études urbaines préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette décision a fait l'objet d'une délibération le 24 octobre 2011 définissant ainsi les objectifs qu'elle entend poursuivre et les modalités selon lesquelles la concertation avec les habitants et les associations sera menée.

Les objectifs poursuivis par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais pour élaborer le projet s'appuient sur les principes de développement durable établissant un équilibre entre les préoccupations environnementales, sociétales et économiques :

- Renforcer la production de logements sur le territoire de la communauté par des opérations comprenant un minimum de logements,
- Mettre en œuvre la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat en incluant un minimum de 33 % de logements locatifs sociaux dans le programme
- Favoriser la création de quartiers durables.

La délibération du 28 juin 2013 vient conforter la délibération d'octobre 2011 en réaffirmant que le processus de concertation se poursuit avec la population en fonction des évolutions du projet.

Par convention en date du 7 septembre 2015, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a confié à la SPL Aménagement du Territoire Boulonnais et son groupement, la réalisation des études préalables à l'aménagement du secteur Massenet Ravel de la ville d'Outreau.

Dans ce cadre, la SPL Aménagement du Territoire Boulonnais réalise le dossier de création de la ZAC Massenet Ravel qui, conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

SOMMAIRE

1- RAPPORT DE PRESENTATION
- 1.1 Le contexte de l'opération
- 1.2 Description du site et de l'état initial de l'environnement
- 1.3 Justification du projet
- 1.4 Les objectifs poursuivis et enjeux d'aménagement
- 1.5 Le parti d'aménagement retenu

2- PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

3- PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

4- ETUDE D'IMPACT

1.1 LE CONTEXTE DE L'OPERATION

LE PERIMETRE DU PROJET

La ZAC Ravel Massenet se localise à l'extrémité sud de la commune d'Outreau. Elle est bordée :

- au sud, par l'axe Boulogne-sur-Mer/Equihen-Plage, (RD 119) et le foyer d'hébergement Sainte –Anne,
- Au nord, par la commune de Le Portel et la rue du Centre Radio,
- A l'Est, par la Rue Massenet (RD 236) et le quartier La Salle,
- A l'ouest, le GR 120 et l'ancienne résidence Télécom.

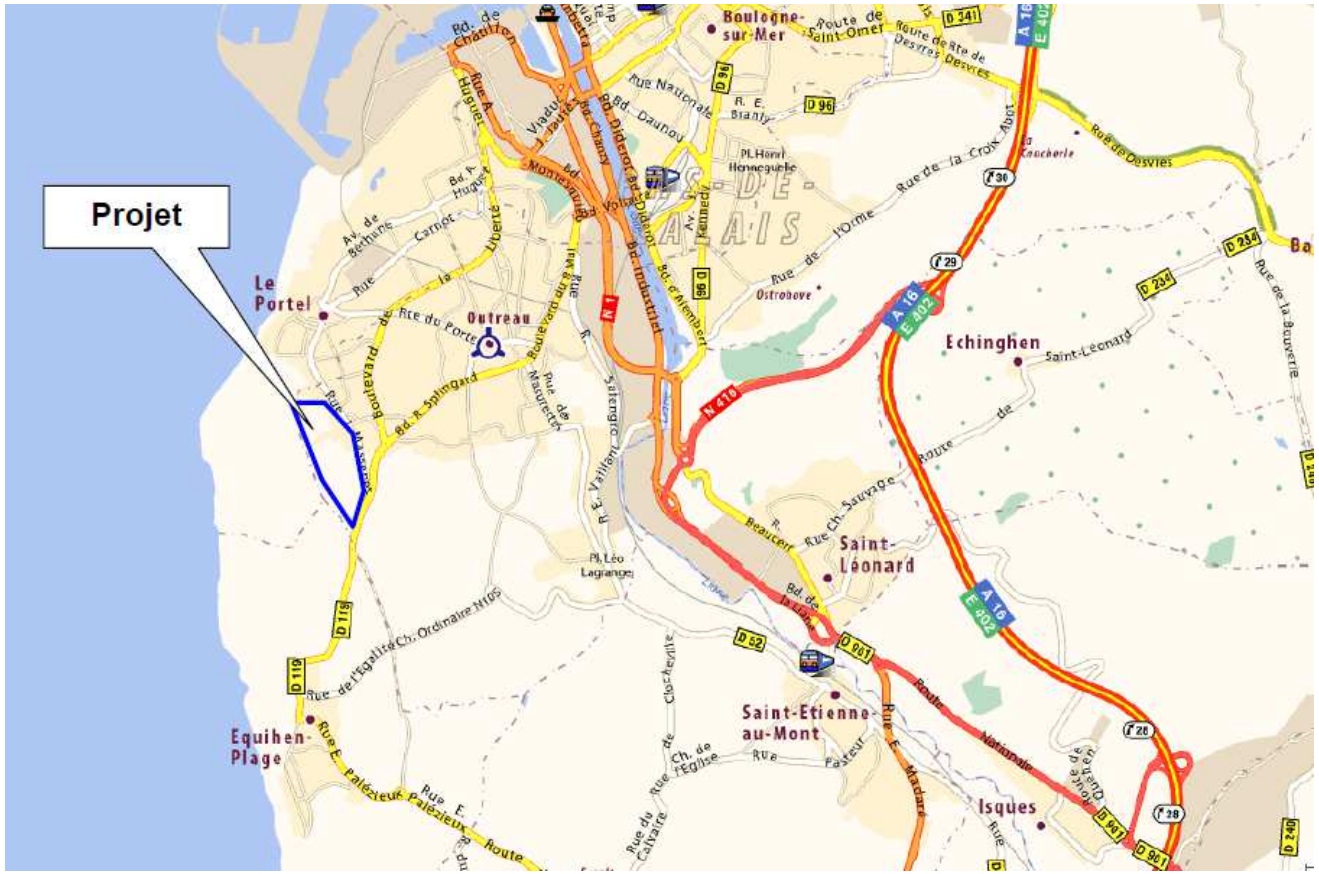
La rue Ravel délimite la ZAC en deux entités : le secteur Ravel au nord et le secteur Massenet au sud.

Le périmètre opérationnel retenu est d'une superficie de 17,5 hectares, occupé majoritairement par l'espace agricole.

Quelques constructions et équipements préexistent sur l'espace du projet et seront intégrés (le stade de foot) ou traités dans leur connexion avec le programme prévu (Ferme de la Ville d'Outreau, Maison départementale de la Solidarité).

Périmètre du projet : vue aérienne

LE PLAN DE SITUATION



1.2 DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Le secteur d'aménagement se situe en extension de l'urbanisation existante, en accroche d'un quartier densément urbanisé et en transition avec le plateau maritime d'Alprech.
Il fait partie de l'unité paysagère des falaises d'opale s'étirant au nord et au sud de Boulogne-sur-Mer. Cette unité se caractérise par des plateaux maritimes, ouverts et en surplomb des falaises offrant des vues lointaines sur la mer. Ces plateaux bénéficient d'une protection au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale du SCOT Boulonnais.

D'un point de vue hydrologique, le projet se situe dans le bassin versant topographique du fleuve La Liane, d'une superficie de 244 km², et plus précisément en bordure ouest, près de l'exutoire à la mer. Le point culminant de ce bassin versant se situe à 208 m IGN69 à Quesques.

D'un point de vue environnemental, le site ne fait pas l'objet de protections relatives à la faune, flore ou habitats naturels. Selon le schéma de Trame et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Nord-Pas-de-Calais), le secteur d'étude est situé en dehors de toute continuité écologique ou d'espaces à renaturer d'importance régionale.
Le site constitue toutefois une zone "tampon" entre l'agglomération boulonnaise et les espaces naturels et agricoles au sud, dont plusieurs sont des réservoirs de biodiversité ou des continuités écologiques. Certaines formations boisées et prairiales de la zone forment toutefois des continuités écologiques d'intérêt locales qui seront conservées

Le site est globalement constitué par des habitats naturels et semi-naturels dont des grandes cultures (7,9 ha), des végétations prairiales et pelouse naturelle ourlifiée (6,6ha), des friches herbacées, fourrés arbustifs et haies.
Lors des inventaires réalisés au printemps 210-2011et à l'automne et printemps 2015-2016, une diversité de la flore a été relevée, dont deux espèces réglementairement protégées: l'Ophrys abeille (*Ophrys apifera*) et la Primevère acaule (*Primula vulgaris*). Toutefois les stations de ces deux dernières espèces sont été détruites en 2011 par remise en culture de la jachère ; une espèce considérée comme vulnérable à l'échelle régionale, le Chrysanthème des moissons (*Glebionis segetum*) et une quasi-menacée : la Spargoute des champs ; 3 espèces considérées comme déterminantes pour la modernisation des ZNIEFF.

L'avifaune a également fait l'objet d'inventaires aux mêmes périodes :
Il est noté la présence de 28 espèces protégées au titre de l'Arrêté du 29 octobre 2009 ; 4 espèces citées sur la liste rouge nationale d'espèces nicheuses, dont deux considérées comme vulnérable, la Linotte mélodieuse et le Pipit farlouse et deux comme quasi menacées, la Fauvette grisette et le Bruant jaune
Aucune espèce déterminante pour la modernisation des ZNIEFF n'a été contactée.

Le site présente un relief sensible avec une pente moyenne comprise entre 5% et 10 %, avec un dénivelé de 25 mètres, entre les côtes altimétriques 33 et 58 (côtes IGN 69).

L'occupation du site est agricole et urbaine avec :

- Un tiers de de la zone couverte de pairies, exploitées en pâture,
- 20% couvert par des cultures céréalières conférant des espaces ouverts au site.
- Des surfaces urbanisées (voiries) et espaces verts (stade)

Les limites du site sont marquées :

- Au Nord, par l'urbanisation sous la forme de lotissements et la ferme de la Ville d'Outreau,
- A l'Est, par, le bâtiment du site des Mines et les Foyer Saint Anne,
- A l'ouest, le centre radio maritime.

La limite sud se signifie par le sentier de Grande Randonnée, le stade d'Alprech ainsi que l'aire des gens du voyage.

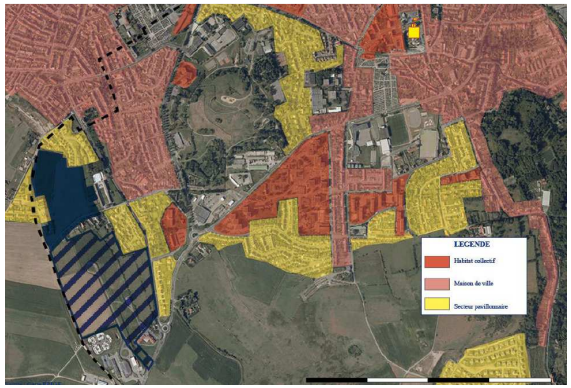
1.2.2 LE CONTEXTE URBAIN

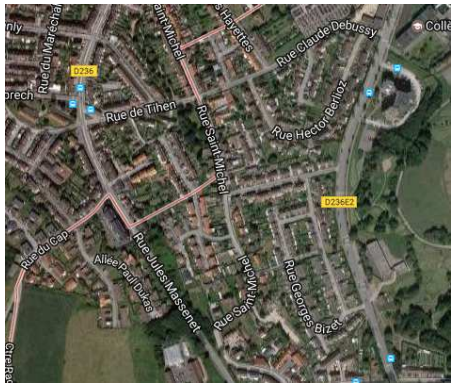
Fonctionnement et accessibilité

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité et des possibilités de desserte supplémentaires.
Le site est bordé à l'Est par la RD 117 joignant le centre-ville d'Outreau à Equihen-Plage et qui supporte 8100 véhicules/jour.
L'accès au site se fait aujourd'hui par cette voirie départementale qui est connectée par un rond-point à l'avenue Jules Massenet qui longe le site dans sa partie nord et le relie à l'ouest à la commune de Le Portel.
La partie Nord du site, est également desservie par la Rue du Cap et du centre Radio.
Les accès et sorties du quartier seront complétées par une seconde sortie sur l'axe de la RD 119, et la création d'une nouvelle voie débouchant sur la Rue Jules Massenet.
Le site se situe au cœur du quartier Montsoleil Massenet, quartier péricentral du centre-ville d'Outreau construit entre 1975 et 1990.

Il est composé d'un habitat mixte, alliant maisons de ville mitoyennes, secteur pavillonnaire et quelques ilots d'immeubles collectifs, développés le long des voiries structurantes : RD 235, Boulevard de la Liberté, Rue Jules Massenet. Des équipements commerciaux (2 supermarchés), des équipements d'enseignement (une école primaire, un collège), des équipements sportifs et de loisirs (un parc urbain, une piscine, une salle de sport) structurent le fonctionnement du quartier.

Le quartier est bordé au nord par le quartier des Masurettes Berquen où l'habitat individuel est mêlé à de grands ensemble collectifs, issus en partie de la reconstruction des 40 dernières années et le quartier du centre-ville d'Outreau.





1.3 JUSTIFICATION DU PROJET

Il est rappelé que la réalisation du quartier Ravel Massenet s'inscrit dans le cadre des Orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Boulonnais (SCOT) approuvé le 3 septembre 2013, ainsi que dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme communautaire arrêté le 30 juin 2016.

Les études menées lors de l'élaboration du SCOT ont permis de mettre en lumière une baisse de croissance démographique de -1,07% amorcée depuis 1990 sur le territoire du Boulonnais. Ce phénomène de perte de dynamique démographique s'est accentué sur le secteur central de l'agglomération (Boulogne/Mer, Le Portel, Saint Martin Boulogne, Outreau, Wimereux).

Pour autant, les demandes en logements, notamment en habitat social ne cessent de croître, alors même que l'on observe une baisse de la production de logements entre 1999 et 2006 (-7% par rapport à la période 1990-1999). Ces demandes sont issues des évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement, augmentation des familles monoparentales) qui ont modifiés le nombre les besoins des ménages.

Le scénario volontariste d'accroissement de la population du SCOT, projette à 142 000 habitants la population du Boulonnais en 2024 ; soit une augmentation du nombre de ménages de 8% qui correspond à un besoin évalué de 7 500 logements supplémentaires pour appuyer la stratégie démographique du territoire : pour la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB), cela suscite la création de 417 logements neufs/an.

L'opération publique d'aménagement Ravel Massenet présente l'opportunité de construire 326 logements soit 7,8% des besoins de la CAB. Ainsi le projet contribue au renforcement de l'aire d'agglomération en urbanisant un secteur bénéficiant de la proximité des services, équipements et infrastructures de transport de la Ville d'Outreau, conformément aux prescriptions du SCOT.

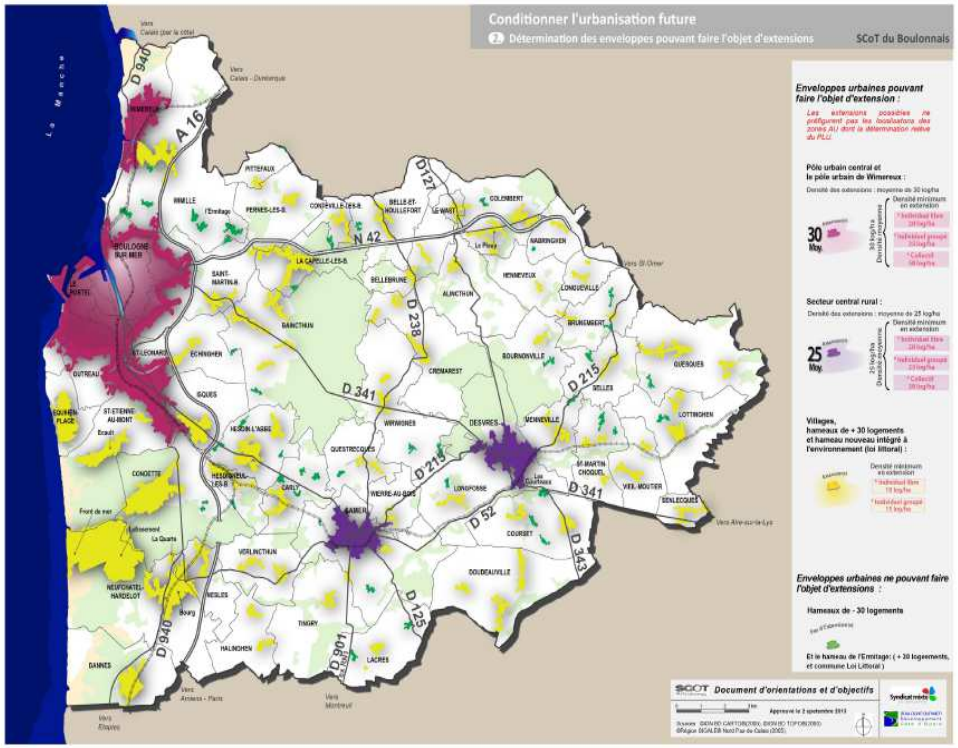
Elle participe également à la reconstitution d'une offre sociale dans le cadre du conventionnement ANRU de l'agglomération : 90 logements aidés seront nouvellement créés sur le site.
L'opération s'inscrit dans une démarche de durabilité au travers des thèmes suivants développés dans le parti d'aménagement du projet :

- L'affirmation d'une fonction résidentielle du nouveau quartier et d'une mixité sociale
- La prise en compte des handicaps
- La promotion de la densité urbaine et la qualité architecturale et paysagère
- La création d'une intensité urbaine tout en préservant la qualité de vie
- La greffe du nouveau quartier avec le centre-ville d'Outreau et les quartiers avoisinants et l'ouvrir sur le grand paysage maritime
- L'inscription du projet dans le paysage et les milieux naturels environnants. : la gestion de la transition avec le grand paysage maritime et l'affirmation d'une trame paysagère marquée.
- L'intégration de l'environnement et du paysage dans la conception des espaces publics
- La gestion des déplacements et la réduction de l'utilisation automobile

CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- **Le SCOT du Boulonnais**

La réalisation du quartier Massenet Ravel d'Outreau s'inscrit dans les orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Boulonnais approuvé le 2 septembre 2013 et applicable depuis le 4 décembre 2013.



Organiser l'accueil de nouvelles populations et produire des logements accessibles à tous

Le SCOT met en évidence une évolution des besoins en nombre de logements face aux évolutions sociétales (décohabitation, vieillissement) ainsi qu'une baisse de la population du territoire, notamment sur l'aire centrale de l'agglomération au profit de la périurbanisation.

Au-delà de produire plus de logements sur son territoire (7 500) pour maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, le SCOT impose la diversification du parc aujourd'hui déséquilibrée, afin de répondre aux besoins d'actifs, personnes à faibles revenus, personnes âgées et populations spécifiques. (Mesures 18 et 19).

Recentrer l'urbanisation, les équipements sur les pôles d'urbanisation principaux

De même, afin de contrer les tendances démographiques, les orientations du SCOT précisent de recentrer et prioriser l'urbanisation, les équipements, les infrastructures de mobilité au sein de polarités, dont l'aire centrale d'agglomération (Boulogne-sur-Mer, Le Portel, Outreau, Saint-Martin-Boulogne), qui bénéficie déjà du niveau le plus élevé de desserte et d'équipements. (Mesure 29).

Limiter l'urbanisation dispersée et produire une densité adaptée en fonction de la typologie de la commune

Sur le territoire de la commune d'Outreau, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Boulonnais, approuvé en septembre 2013, prescrit pour les opérations d'extension urbaine une densité minimum de :

- 20 logements/hectare pour la réalisation d'individuels « libres » (c'est à dire des logements construits à l'unité) ;
- 25 logements/hectare pour la réalisation d'individuels groupés ;
- 50 logements/hectare pour la réalisation de logements collectifs ;

Soit une densité globale moyenne supérieure ou égale à 30 logements/hectare.

Le SCOT prescrit également d'adopter des principes d'aménagement qualitatifs (Mesure 44) et de valoriser les ouvertures sur le grand paysage (Mesure 55).

Le projet du quartier Massenet Ravel vise à répondre à ces objectifs par :

- La production de 320 logements supplémentaires dans l'aire centrale d'agglomération,
- L'objectif de mixité sociale par la production de 33% de logements aidés
- La diversification de la production de logements : logements collectifs, intermédiaires, logements individuels groupés en location et accession, logements individuels libres.
- Une densité moyenne de l'opération de 31 logements à l'hectare,
- De maintien de l'organisation urbaine par une urbanisation future en accroche et en épaississement du tissu urbain,
- L'anticipation du changement climatique par la mise en œuvre d'objectifs ambitieux de maîtrise de consommation énergétique : scénario d'habitat passif et d'utilisation d'énergies renouvelables pour les bâtiments et espaces publics.
- Le développement d'équipements et la mise en place d'une politique de déplacements privilégiant un véritable maillage des modes de déplacements volontaires (marche, vélo), organisant la multimodalité des modes de déplacements, améliorant ainsi la qualité de vie et de services à l'échelle de la ville et du quartier.
- Adaptation aux risques d'inondations par des techniques de stockage temporaire des eaux pour réduire les débits et maîtriser les eaux de ruissellement.
- L'adoption de principes d'aménagements qualitatifs et de préservation des paysages : inscription du projet dans le paysage, conservation et développement du patrimoine vivant du site, trame maillée de corridors biologiques est/ouest et nord/sud ouverts sur les plateaux maritimes,

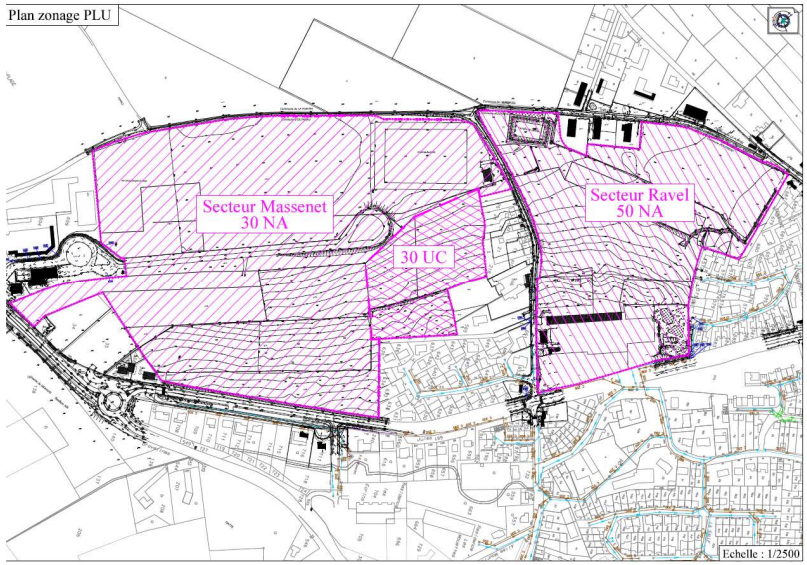
Ce site identifié par le SCOT comme zone de densification, le projet est ainsi compatible avec le projet de territoire.

- **Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Outreau et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

La commune d'Outreau est dotée d'un POS arrêté le 31 mai 2002.
En application de la Loi du 12 juillet 2010, la Communauté d'agglomération du Boulonnais a acté l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

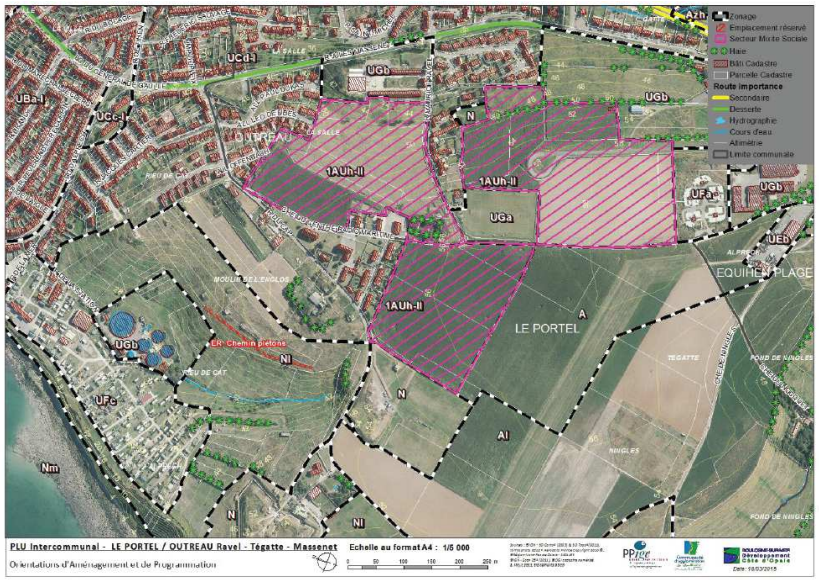
LE PLU DE LA COMMUNE D'OUTREAU

Dans l'attente de l'approbation du PLUi, le POS arrêté le 31 mai 2002 indique le zonage et le règlement associés sur la zone du projet. Le projet s'associe à trois zones règlementées en Zone 30 UC, Zone 30 NA, Zone 50 NA.



LE PLU INTERCOMMUNAL EN PROJET

Le site du projet est classé en zones 1 AUH-II, UGa, UGb et N.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) EN MATIERE D'HABITAT.

Le projet s'inscrit dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat du PLUi et fait l'objet Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) EN MATIERE D'HABITAT.

Le projet du PLUI acte la territorialisation des principes et objectifs de production neuve et aidée par secteurs de l'agglomération boulonnaise pour la période 2016-2026.

Pour la commune d'Outreau, inscrite dans le secteur du tissu urbain central (Boulogne/Mer, Le Portel, Outreau), les principes sont les suivants :

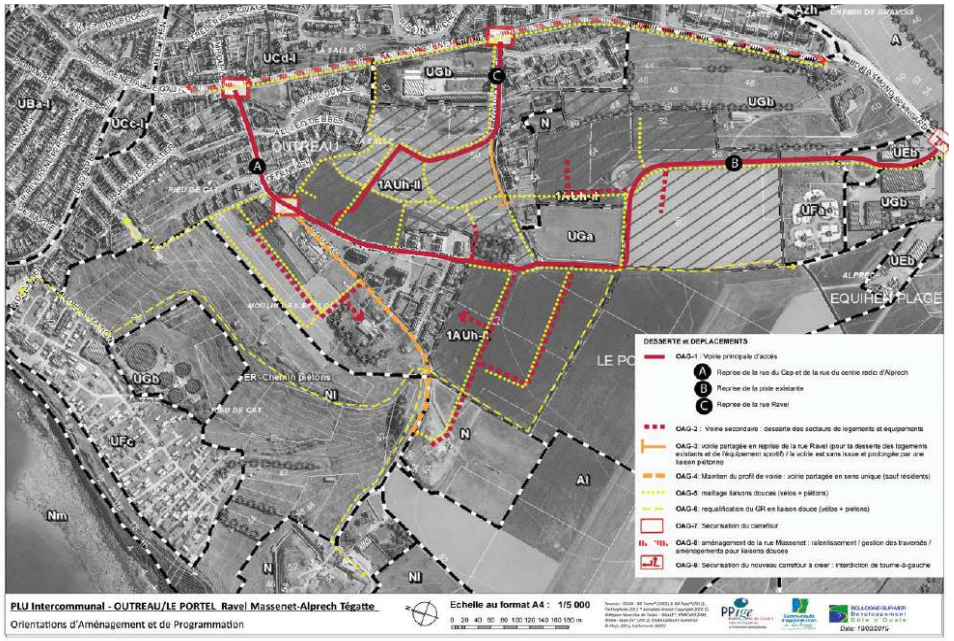
- La production de 45 logements/an en production neuve,
- Le maintien du taux de logements locatif social soit 37% dont 20 PLUS/PLAi dans la construction neuve.
- La poursuite d'actions foncières par la création de Zone d'Aménagement Concertée afin de remplir les objectifs de production,
- La traduction de principes de développement durable dans la production neuve (formes d'habitat réduisant la consommation foncière et le prix de revient du logement, priorisation du développement résidentiel dans le pôle urbain central en cohérence avec l'armature urbaine (localisation des services et équipements)).

Le site Massenet Ravel retenu par la commune d'Outreau et la Communauté d'Agglomération du Boulonnais participe aux objectifs et principes de production arrêtés par le PLUi.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

DESSERTE ET DEPLACEMENTS

La cohésion entre l'extension urbaine et les services et équipements des villes passe par une bonne liaison des nouveaux quartiers. Il s'agit donc de développer les accroches au tissu urbain et voiries existantes tout en prenant en compte l'important trafic de transit existant sur la rue Massenet/Bd Général de Gaulle (D236).
L'accessibilité voiture nécessite une réflexion globale afin de limiter l'impact des nouveaux quartiers sur la circulation automobile (étude de circulation sur le secteur à prévoir).
Trois entrées/sorties permettront la desserte des zones de logements :
- A : La rue du Cap au nord, prolongée par la rue du Centre radio
- B : La piste de la DRIRE en entrée/sortie sud
- C : La rue Ravel



Ce maillage principal de desserte de l'ensemble du secteur nécessitera une reprise (élargissement, traitement au sol, gestion des croisements…) des voiries nommées.**OAG-1**
La desserte de la zone sera complétée par des voiries secondaires dont le profil sera adaptée à une circulation automobile moins importante (voirie partagée, réduction des largeurs de voiries, vitesse limitée....). **OAG-2**

Dans le cas de voiries de desserte en impasse, celles-ci seront prolongées par des cheminements doux. Les rues Ravel et du Cap sont reliées à la D236 (rue Massenet/Bd Charles de Gaulle).
L'ouverture à l'urbanisation des secteurs Ravel, Massenet et Tégatte va entrainer une augmentation du trafic sur cet axe d'entrée du centre d'agglomération. En cohérence avec le projet de Véloroute du Littoral (schéma cyclable du Conseil Général), les carrefours avec la D236 et la rue Massenet seront retravaillés. Les aménagements permettront de gérer la sécurité (diminution de la vitesse, amélioration de la visibilité), de faciliter les traversés des piétons et de développer la mobilité douce (aménagements cyclables).
OAG-7 + OAG-8

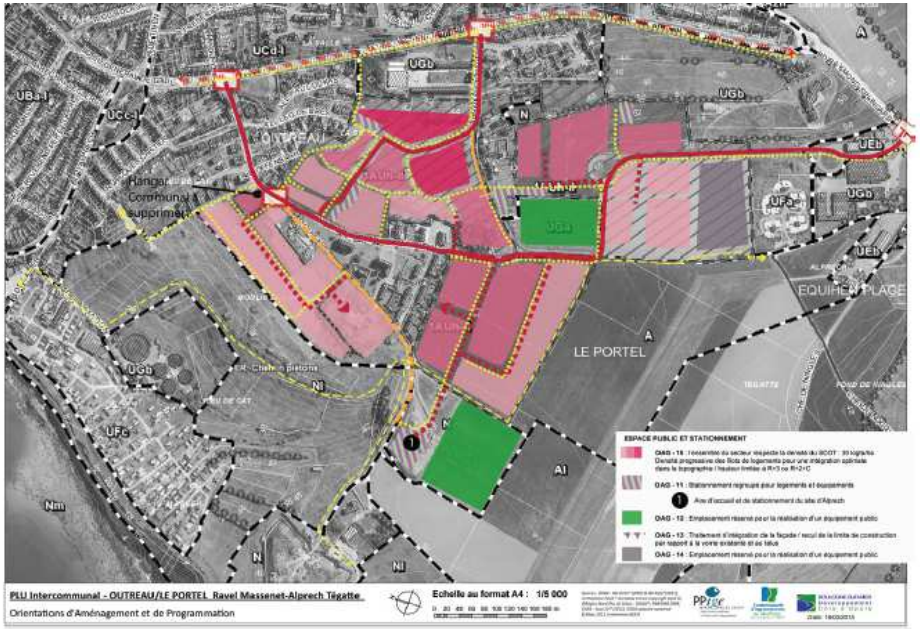
Dans cette logique de sécurisation des entrées/sorties sur la nouvelle zone de logements, l'accès développé par la reprise de la piste DRIRE (B) sera géré par un carrefour sécurisé sur la D119 avec une interdiction de tourne-à-gauche. **OAG-7 + OAG-9**
Des liaisons douces desserviront l'ensemble du projet et permettront d'assurer la continuité entre les secteurs. **OAG – 5**
L'aménagement du secteur se doit d'être compatible avec une valorisation du patrimoine bâti et naturel du Cap d'Alprech. En ce sens, la circulation automobile sera fortement contrainte dans la deuxième partie de la rue du Cap afin de marquer la transition progressive entre espace urbanisé et espace naturel. Le schéma de circulation sera adapté sur ce secteur. **OAG-4**

Le tracé du chemin de randonnée (GR du littoral) en limite de la zone sera intégré au projet d'aménagement (reprise du chemin existant). L'aménagement du secteur Tégatte permettra de développer un nouveau tracé plus proche du littoral et plus direct vers la plage de Le Portel. **OAG-6**

ESPACE PUBLIC ET DENSITE

Le projet d'aménagement constituera la limite d'urbanisation au sud des communes de Le Portel et Outreau. Il devra prendra en compte la topographie, les constructions existantes en limite du projet et la proximité de l'espace agricole et naturel.

La densité appliquée sera adaptée aux contraintes du projet (topographie, gestion de l'eau, intégration paysagère, création d'espace public…).



Le projet permettra de développer une mixité pour les typologies de logements (groupé, individuel libre, logements intermédiaires) avec une densité maitrisée et progressive afin de travailler la transition entre espace bâti et espace naturel et de favoriser l'intégration des constructions dans la topographie du site. **OAG-10**

En accroche sur la rue Ravel à requalifier, les constructions seront implantées en recul du talus existant qui sera maintenu. Un travail d'intégration de la façade donnant sur les maisons existantes sera pris en compte dans la définition du projet (travail sur les hauteurs et vues…). **OAG-13**

Les équipements sportifs existants seront maintenus dans le projet d'aménagement et pris en compte dans l'organisation de la desserte et du stationnement sur la zone. **OAG-12**

Le stationnement sera pris en compte dans le projet d'aménagement. La gestion du stationnement est adaptée à la typologie des logements à créer (individuels/intermédiaires/collectifs). Ce stationnement sera géré par îlots ou parcelles et par l'aménagement de parkings groupés intégrés à l'espace public.

La réalisation des stationnements groupés pourra également être mutualisée pour les besoins des équipements existants ou à créer (terrains de sport, aire d'accueil du site d'Alprech…)

La mise en oeuvre de ces espaces et leurs localisations seront définies en fonction du programme.**OAG-11**En limite sud de la zone d'aménagement, un espace sera réservé pour la réalisation d'un équipement public (environ 10 000 m²). **OAG-1**

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Afin d'assurer une transition progressive entre espace bâti et espace naturel, l'aménagement intègrera une part importante d'espaces végétalisés.

La trame verte du projet se caractère par 6 entités à créer ou renforcer et pris en charge par le(s) aménageur(s) de la zone :

• Les haies bocagères à maintenir et renforcer en limite sud-est du site (secteur Massenet). OAG - 15
• Le boisement brise-vent qui intègre le GR littoral en limite ouest et sud des secteurs à aménager. Il constituera une bande boisée d'une largeur variable de 10 à 15 m minimum. OAG - 16
• Les bandes bocagères de 5 mètres en moyenne pour délimiter les îlots de logements. OAG - 17
• Les arbres et haies bordant et structurant les voies principales et de desserte. OAG - 17
• Les espaces libres partagés : jardins familiaux, aire de jeux, bassins de tamponnement paysagers…OAG - 18 et OAG - 20
• L'aménagement de la frange entre espace urbanisé et rieu du cat avec la valorisation de l'ouverture des vues vers le littoral (aménagement de type prairie de fauche). OAG - 21

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet, et dimensionnés en fonction des besoins définis par l'étude hydraulique, de façon à contribuer à la valorisation des espaces publics.

La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique : OAG - 19

• Des noues végétalisées en accompagnement des voiries et liaisons douces permettront une gestion de l'eau de ruissellement par secteurs et par paliers
• Des bassins paysagers aménagés au sein du projet et dont le volume sera déterminé par l'étude hydraulique.

Les matériaux drainants seront mis en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les voiries de desserte et les espaces de stationnements groupés.

La Z.A.C. prend en compte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUi dans ses volets :

Desserte et déplacements :

- Aménagement de 3 entrées/sorties : Rue du centre radio, RD 119, rue Ravel ; une nouvelle voie parallèle à la rue Ravel servira d'accès principal pour limiter les nuisances acoustiques des riverains de la Rue Ravel.
- Aménagement de voiries secondaires de desserte avec un profil adapté à la circulation routière moins importante. (Différent de l'OAP)
- Prolongement des voiries en impasse par des liaisons douces, qui seront par ailleurs maillées sur la totalité du projet et accessibles aux cycles.
- Intégration au projet du GR120.
- L'accès développé par la reprise de la piste DRIRE sera géré par un carrefour sécurisé sur la RD119 avec une interdiction de tourne-à-gauche.

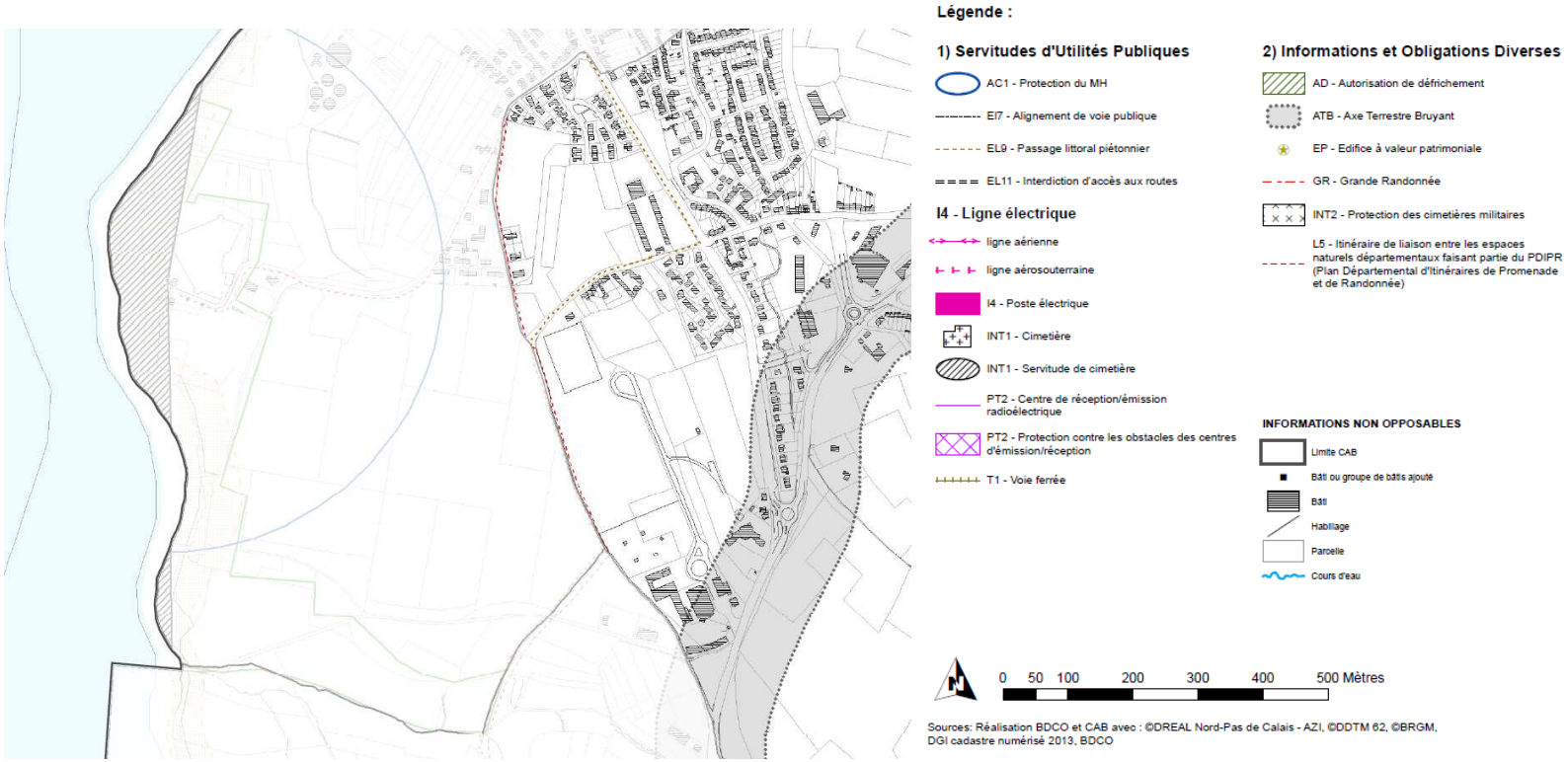
Densité urbaine et espace public :

- Objectif d'une densité moyenne nette supérieure à 30 logements à l'hectare, adaptée aux contraintes physiques des lieux.
- Le programme d'habitat développe une mixité des fonctions (logements intermédiaires, individuels groupés, logements individuels) et comporte à minima 33% de logements aidés.
- Autour des espaces publics la densité sera plus importante.
- Les équipements sportifs existants seront maintenus et pris en compte dans l'aménagement du projet.
- Le talus de la rue Ravel sera maintenu. Les constructions seront implantées en recul de ce talus.
- La gestion du stationnement est prise en compte dans le cadre du projet et adaptée à la typologie des logements à créer et seront mutualisés.
- Un espace 10000 m² destiné à un équipement public est réservé dans la partie sud du projet.

Environnement et paysage :

- Maintien et renforcement des haies bocagères en limite sud-est du site (secteur Massenet). Création de bandes bocagères pour délimiter les îlots de logements. Voies principales et de desserte le long des voies principales et de desserte.
- Aménagement d'un boisement brise-vent en limite ouest et sud : frange paysagère de 10 à 15m de largeur minimum, intégrant le GR120.
- Aménagement d'espaces libres partagés (jardins familiaux, aire de jeux, bassins paysagers,…).
- Aménagement de la frange entre espace urbanisé et Rieu du cat avec la valorisation de l'ouverture des vues vers le littoral (aménagement de type prairie de fauche).
- Gestion de l'eau pluviale dimensionnée pour la pluie critique de période de retour 100 ans à 2 l/s/ha aménagés. Mise en place de noues végétalisées et bassins paysagers.
- Emploi de techniques pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement (matériaux poreux, citernes de récupération des eaux pluviales,…).

- **Servitudes**
- Le site est contraint par une Servitude d'Utilité Publique :
- -**EL9 : le passage littoral piétonnier,** situé dans le secteur Ravel de la ZAC. Il longe une partie de la Rue Jules Massenet pour rejoindre la rue Ravel et se connecter au sentier de Grande Randonnée, longeant la limite sud de l'opération.
- Du point de vue des obligations diverses, le site est affecté par le passage du sentier de **Grande Randonnée**, longeant la limite sud de l'opération.



LA LOI LITTORAL

La commune d'Outreau est soumise aux dispositions de la loi Littoral au titre du décret de 2004 qui fixe la liste des communes estuariennes soumises à certaines dispositions de cette loi.
Le projet est conforme avec les dispositions applicables à la commune d'Outreau.

La capacité d'accueil (L. 146-2 du Code de l'urbanisme)

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :
- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »
Au regard du déclin démographique de ces dernières années (perte moyenne d'environ -0,6 % d'habitants par an depuis 1999), les équipements publics et services de la commune seront suffisamment calibrés pour recevoir la population qui composera la Z.A.C. La station d'épuration de Le Portel, d'une capacité de traitement de 40 000 équivalents-habitants, permettra le traitement des effluents d'eaux usées du site. Une étude hydraulique est en cours afin de déconnecter une partie des eaux pluviales amont au projet arrivant sur la station, et ainsi soulager la station.

Localisation de l'extension de l'urbanisation (L.146-4 du Code de l'Urbanisme)

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

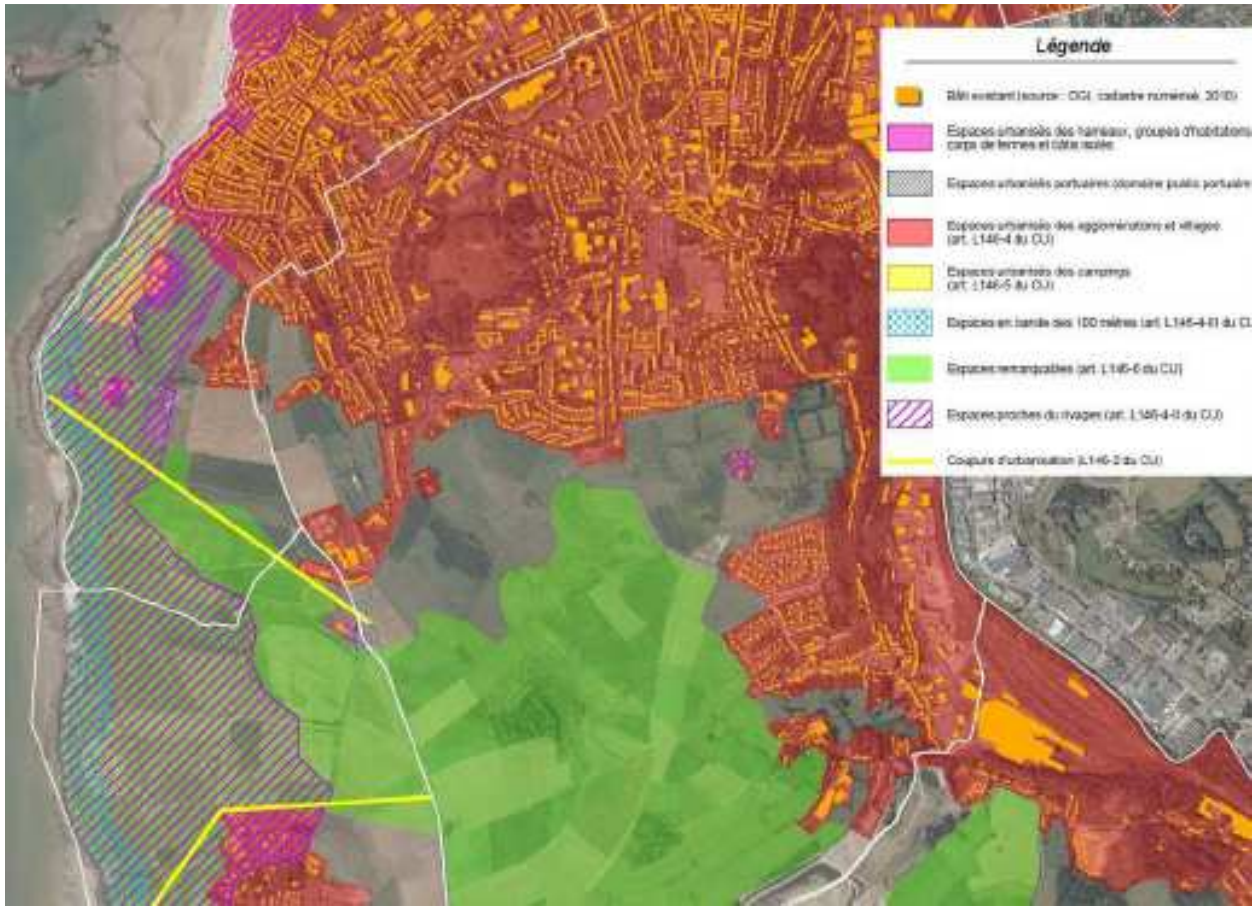
Le projet prévoit une urbanisation en continuité avec l'urbanisation existante au nord, à l'est et au sud (bâti bordant les terrains du périmètre de Z.A.C

Extension limitée de l'urbanisation proche des rivages (L.146-4 II du CU)
La notion d'extension limitée s'applique aux espaces proches du rivage.
Le code de l'urbanisme précise que la notion d'espace proche du rivage ne s'applique pas aux communes estuariennes soumises à certaines dispositions de la loi Littoral au titre du décret de 2004**.**
La commune et donc le projet de Z.A.C. ne sont pas soumis à cette disposition.

Espaces naturels remarquables : Préservation du patrimoine naturel et culturel (L.146-6 du CU)
« Les documents […] préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques […]»

Le territoire de la ZAC n'est pas un espace naturel remarquable, n'étant pas concerné par la présence de protections réglementaires particulières (ZNIEFF / NATURA 2000). Les études écologiques effectuées sur le secteur de l'opération montrent l'absence de de faune et de flore remarquable, caractéristique des espaces littoraux.

Réalisation de nouvelles routes (L. 146-7 du CU)
« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage. »
Le projet de ZAC prévoit de voies de desserte uniquement ; le projet n'est pas soumis à cette disposition.



Coupure d'urbanisation (L. 146-2 du CU)
Selon l'article L146-2 du Code de l'urbanisme, les SCOT et PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Les coupures d'urbanisation sont des espaces ni urbanisés ni aménagés qui doivent éviter une urbanisation linéaire du littoral et assurer le maintien d'espaces naturels et agricoles significatifs.

La future ZAC se situe en dehors de la coupure d'urbanisation de la commune, et en continuité du tissu urbain existant au nord, à l'est et au sud.

1.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis :

- **Répondre aux besoins développement de l'offre de logements sur la base des besoins communaux identifiés et des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Boulonnaise**

- Permettre d'accueillir de nouveaux habitants au cœur de l'agglomération et permettre à la population jeune de la commune d'Outreau d'y résider,
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée à tous et à chaque parcours résidentiel (locatif social et privé, accession privée, accession sociale, lots libres de constructeur)

- **Lutter contre le phénomène de l'étalement urbain, notamment**

- Par la recherche d'une compacité de l'opération et une densité urbaine de 30 logements/hectares minimum,
- Par la création d'opération de logements prioritairement dans les communes du cœur de l'agglomération.

Les enjeux d'aménagement :

La réflexion menée, tant sur les aménagements structurants que sur les programmes bâtis, a permis de mettre en évidence des enjeux qui sont communs et en cohérence avec la dynamique de la ville d'Outreau .

Le projet répond avant tout à des enjeux de valorisation urbaine, d'environnement, d'accessibilité, de vie sociale et d'attractivité :

- **Réussir l'émergence d'un nouveau quartier s'articulant avec le centre-ville d'Outreau et les quartiers environnants:**
  - En proposant une couture urbaine du nouveau quartier avec les pôles de services, commerces, loisirs du centre-ville : maillage de liaisons piétonnes et d'espaces publics et naturels accessibles à tous, une organisation viaire
  - Mettre en réseau le paysage et les corridors verts dans la prolongation de la commune,

- **Produire une densité urbaine générant un quartier animé et agréable à vivre :**
  - Rechercher une densité de logements de 30 logements/hectares minimum, afin de respecter les obligations règlementaires des documents d'urbanisme (SCOT du Boulonnais) et de limiter la consommation des terres agricoles,
  - Créer des espaces de vie partagés et de pratique de loisirs,

- **Mettre en valeur les qualités environnementales du site et produire une urbanisation s'inscrivant dans le grand paysage des plateaux maritimes littoraux et le patrimoine historique environnant,**
  - Produire une organisation bâtie qui prend en compte les courbes de niveaux topographiques de façon à préserver la silhouette de la ville,
  - Valoriser les vues du plateau agricole littoral et la mise en réseau des composantes de la Trame verte et bleue

- **Intégrer des principes climatiques, énergétiques et de durabilité dans l'opération d'aménagement**
  - Diminuer l'empreinte énergétique en intégrant dès la conception des principes bioclimatiques dans les aménagements et constructions (principe de haie brise vent, prise en compte des effets de masques et valorisation des expositions sud…).
  - Développer des énergies renouvelables et maitrise de la consommation énergétique des bâtiments (recherche de la performance énergétique des constructions)
  - Rechercher la performance environnementale par des systèmes d'infiltration et de stockage des eaux, régulant les eaux de ruissellement agricoles et pluviales
  - Limiter l'impact de la voiture et inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et collectifs (création de liaisons douces structurantes, desserte de transport collectif)
  - Rationnaliser et valoriser des déchets.

1.4 LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU : AFFIRMER DES PRINCIPES DE DURABILITE

Le parti d'aménagement du projet de ZAC a pour objet de répondre aux enjeux d'aménagements et de production de logements de l'agglomération boulonnaise, tout en permettant à l'échelle communale, la création d'un nouveau quartier durable en prolongement de l'urbanisation existante.

Le projet intègre dès sa conception des principes conformes au développement durable.

SUR LE PLAN SOCIETAL,

- **L'affirmation de la fonction résidentielle du nouveau quartier et de sa mixité sociale**

La priorité sera donnée à la fonction résidentielle puisque les 20 îlots prévus accueilleront des programmes de logements.

Afin d'encourager la mixité sociale, une large gamme de logements en accession et en location seront proposés : maisons individuelles sur lots libres, maisons groupées, habitat intermédiaire, petits collectifs. En diversifiant l'offre communale, le parcours résidentiel de toutes les typologies de ménages sera favorisé.

La commune d'Outreau qui comporte 38% de logements locatifs sociaux poursuivra sa politique de diversité sociale par la création de logements aidés au sein du projet en accession et en location.

- **La prise en compte des handicaps**

La prise en compte de tout type d'handicap sera intégrée à la conception du projet conformément aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 27 décembre 2015, relatif à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

Ainsi un cahier des charges sera intégré aux fiches de lots de cessions des terrains mentionnant l'obligation de réaliser des cheminements depuis la voie de desserte de l'ilot aux entrées de bâtiments donnant accès aux logements.

Lorsque les caractéristiques du terrain ne permettront pas la réalisation d'un cheminement accessible depuis la voie de desserte, un espace de stationnement adapté sera prévu à proximité de l'entrée du bâtiment ou du logement.

Par ailleurs, les espaces publics de stationnement comporteront des places PMR.

Pour compléter la démarche, une signalétique spécifique pour personnes non voyantes mal entendantes sera intégrée à la conception des espaces publics.

SUR LE PLAN URBAIN,

- **La promotion de la densité urbaine,**

Le quartier Ravel Massenet se situe à la charnière de plusieurs formes urbaines qui se sont imposées dans le centre-ville et les quartiers péri-urbains d'Outreau : les maisons de ville mitoyennes, l'urbanisme des barres et des tours des années 70, les lotissements.
L'analyse menée sur l'ensemble du territoire communal indique une densité comprise entre 10 et 60 logements selon les typologies :
- le centre-ville de 2 à 5 niveaux : entre 25 et 60 logements à l'hectare
- logements collectifs constitué en îlots urbains, de 2 à 5 niveaux : entre 30 et 60 logements à l'hectare
- les maisons groupées, constituées en îloot urbain fermé, de taille variable, constitué le plus souvent de maisons de ville mitoyennes, de un à 3 niveaux : entre 20 et 40 logements à l'hectare,
-les maisons individuelles, de un à 2 niveaux : 10 logements à l'hectare.

Le programme prévoit la densification des îlots pour augmenter l'offre de logements, en réponse aux objectifs du SCOT et du POA de renforcer l'offre dans l'aire centrale de l'agglomération. Le projet s'insère dans les densités communales observées.

Ainsi la densité sera maîtrisée et décroissante vers la partie haute de la ZAC avec au minimum 31 logements à l'hectare.

	Ha	%
Superficie ZAC	**10,4**	**100**
Superficie cessible	**8,1**	**77,8**
Superficie restant à aménager	**2,29**	**22,01**
Voirie secondaire	1,08	10,3
Bassins de rétention des eaux pluviales et noues en limite du site	1,01	9,7
Desserte piétonnière interne au projet	0,2	1,9
Densité	**Logements/hectare**	
nette	31 logts/ha	

- **Un parti architectural et une forme urbaine qui respectent l'identité de la commune et intègrent les éléments naturels**

La typologie des logements projetés sur l'opération reprend les formes urbaines analysées sur le quartier Montsoleil Massenet et intègre les contraintes naturelles :

- Une déclivité du relief marquée sur le site,
- Une climatologie qui expose le site aux vents forts dominants d'ouest/sud-ouest de la frange littorale,
- Une ouverture du site sur le grand paysage littoral.

La prise en compte du relief, du paysage, de la climatologie, conduit au découpage des lots et à l'implantation des typologies bâties selon un gradient de densité :

- Les individuels moins denses (maisons jumelées ou individuelles) occupent la partie haute du site et sud en continuité avec les lotissements existants. Une porosité entre les maisons et une fluidité dans le paysage seront ainsi introduits.
- Les logements intermédiaires s'implantent en transition des habitations individuelles (lotissements existants ou en projet) et les logements collectifs.

- Les logements collectifs s'implantent à l'ouest autour de la place centrale, afin de lui donner consistance par leurs volumes et intensifier l'animation urbaine ainsi qu'à l'est en vis-à-vis de la Ferme municipale. L'implantation des collectifs intègrera la notion de pente ; les gabarits seront limités dans leurs volumes et leurs hauteurs afin d'assurer une transition avec les logements intermédiaires et individuels.

Une réserve foncière dédiée à un équipement public vient marquer la limite ouest de la ZAC.

Les principes constructifs des lots qui seront commercialisés sur la ZAC, seront précisés dans un Cahier de Prescriptions Architecturales, Paysagères, Urbaines et Environnementales, qui comprendra les démarches de développement durable et bioclimatiques à appliquer en matière de:

- Morphologie du bâti,
- Orientation du bâti,
- Gestion de l'énergie,
- Choix des matériaux,
- Gestion de l'eau,
- Stationnement,
- Gestion des limites séparatives,
- Gestion des ambiances extérieures.

Il s'agira de produire un cadre de vie pour les habitants par la création d'un habitat innovant et de qualité par la nature des matériaux choisis : intégration de performances énergétique, performances de confort et santé (produits peu polluants dans tous les cycles de leur vie (conception, production, mise en œuvre, usage et recyclage).

- **Générer une intensité urbaine tout en préservant la qualité de vie**

Afin de créer un réel cœur de quartier animé et attractif, une véritable centralité sera créée autour d'une place, structurée par des collectifs et de l'habitat intermédiaire.
L'attractivité du site sera renforcée grâce à une offre de commerces et services de proximité développés en rez-de-chaussée d'immeubles.
La place sera un point de desserte majeur du réseau de transport en commun présent sur la commune,qui sera prolongé pour couvrir les besoins en mobilité des habitants du nouveau quartier.
Au vue de sa localisation à l'intersection de flux (voie principale, voie primaire, stade de foot, commerces), cette place sera un espace fédérateur aux multiples usages.

- **Greffer, articuler le nouveau quartier avec le centre-ville d'Outreau, les quartiers avoisinants et l'ouvrir sur le grand paysage maritime**

Afin de créer un nouveau quartier composant avec l'existant, les points d'échanges et de liaisons seront travaillés. L'esquisse d'aménagement retenue propose une organisation bâtie et viaire liant le quartier vers les services et équipements publics du centre-ville d'Outreau et ouvrent le quartier sur l'environnement naturel et les sites touristiques et de la commune (Cap d'Alprech, GR 120 -121). Ainsi des synergies seront créées.

Le projet propose de qualifier et hiérarchiser les espaces publics en tenant compte de la trame viaire existante (Rue Ravel, rue Massenet, rue du centre Radio) sur laquelle l'opération va venir se greffer.

Il définit un axe majeur desservant le quartier du nord au sud et des axes secondaires découpant des séquences bâties équilibrées et s'accrochant à la trame viaire existante.

SUR LE PLAN PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL,

La trame fédératrice du projet et son dessin s'appuient sur les composantes environnementales et paysagères du site :

- **Inscrire le projet dans le paysage et les milieux naturels environnants. : la gestion de la transition avec le grand paysage maritime et l'affirmation d'une trame paysagère marquée.**

Le projet s'insère dans un vaste ensemble paysager littoral marqué par des falaises et plateaux maritimes en surplomb, offrant une ouverture et des vues lointaines sur la mer.

Le périmètre d'urbanisation de la ZAC se situe à proximité du plateau d'Alprech, véritable fenêtre maritime préservée par le SCOT du Boulonnais. Le projet prend en compte les vues et les perspectives depuis et vers le site s'appuie sur la topographie du site et s'inscrit parallèlement aux courbes de niveau afin d'insérer finement les constructions dans le paysage. Un gradient de densité des constructions accompagnera les formes urbaines de façon à préserver les vues.

- **Intégrer l'environnement, le paysage, le climat dans la conception des espaces publics**

Le projet doit devenir le prolongement naturel de son environnement. Les ambiances urbaines des ilots d'habitat, de la place centrale, des aires de loisirs et de détente, des espaces publics liés à la mobilité (voiries, sentiers cyclables et piétons), des équipements liés à la gestion de l'eau seront paysagées.

Afin de créer des ambiances climatiques et acoustiques confortables pour les habitants, une trame bocagère délimitera les ilots urbains visant à briser les vents, des arbres et haies bordant les voies primaires et secondaires sécuriseront les usagers.

La biodiversité et le patrimoine vivant présents sur le site seront préservés. Le projet conserve :

- certains espaces prairiaux (le long de la piste d'aéromodélisme) et les stations de développement d'espèces végétales protégées, par un balisage des secteurs concernés.
- et intègre des bandes boisées qui jouent le rôle de refuges pour la biodiversité, de corridors pour certaines espèces et de haies brises vent.

Le projet prévoit la conception de bassins et de noues qui permettront le stockage et la circulation des eaux de pluie. Ces zones humides, en eau permanente ou gorgées d'eau en toute saison, permettront le développement d'espèces aquatiques. Elles formeront également une mise en scène paysagère intégrée à l'urbanisation du site.

Une gestion différenciée sur l'ensemble des espaces verts publics sera mise en place.

- **Planifier la gestion de l'énergie à l'échelle du quartier**

Afin de réduire et maîtriser les consommations énergétiques du quartier, le scénario énergétique pourra tendre vers la réalisation d'un habitat passif avec une orientation bioclimatique des bâtiments ainsi que le recours à des énergies renouvelables pour les nouveaux bâtiments et l'éclairage public.

- **Gérer les déplacements et réduire l'utilisation automobile**

Les liens avec le centre-ville seront privilégiés via les différentes mobilités alternatives à la voiture individuelle : les déplacements piétons, cyclistes et bus.
Les liaisons douces forment un maillage simple et efficace entre tous les quartiers, vers les commerces et équipements du centre-ville.
La commune d'Outreau est partie intégrante du réseau de transport urbain communautaire, Marinéo. La commune est desservie par la ligne Wimereux-Equihen-Plage, la ligne Boulogne/Mer- Outreau.
La prolongation de la ligne Boulogne/Mer Le Portel desservant le site d'Alprech par la rue du centre radio est à l'étude par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, afin de desservir les nouveaux habitants du quartier Ravel Massenet.

2- LE PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION

La Communauté d'Agglomération du Boulonnais a délibéré pour créer une ZAC à vocation d'habitat. Elle comportera néanmoins des équipements publics, dont la nature reste à préciser sur l'emprise de la réserve foncière.

Les aménagements projetés comportent deux secteurs qui offrent un potentiel de constructibilité de **39 310 M2** de Surface de Plancher (SDP), répartis de la façon suivante :

- sur le secteur Ravel :

- **15 550 M2 de SDP**

- sur le secteur Massenet :

- **23 760 M2 de SDP**

2.1 LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

2.1.1 LES ESPACES PUBLICS

Le projet s'articule autour d'éléments structurants :

- Une place publique intégrant une organisation multimodale des déplacements,
- Des espaces verts organisés en une trame verte,
- Une trame bleue sur l'ensemble du quartier constituée d'un maillage de noues de collecte et d'infiltration des eaux pluviales et de bassins d'infiltration.

La place publique
La place se situe au cœur du projet de quartier durable Massenet Ravel.
Elle est conçue comme l'espace public structurant le quartier et a pour objectif de créer une véritable centralité. L'attractivité de la place sera renforcée par la création d'une offre commerciale en rez-de-chaussée d'immeubles.

La trame verte
La trame verte du projet se caractérise par 4 entités :

- **Le boisement brise-vent qui intègre le GR120** en limite ouest de l'emprise de la ZAC du sud au nord. Il constitue une bande boisée d'une largeur variable de 10 à 15 mètres ;
- **Les bandes bocagères de 5 mètres de large en moyenne délimitant les îlots urbains entre eux**, tout en intégrant une voie douce mixte (cycles et piétons) en desserte interne. Cette bande boisée maintient le confort pour les usagers par rapport aux vents ;
- **Les espaces libres partagés** : jardin potager, aire de jeux pour enfants reliés entre eux par des voies douces. Les bassins tampons des eaux pluviales seront paysagers afin de favoriser la biodiversité ;
- **Les arbres et les haies bordant et structurant les voies primaires et secondaires** sécuriseront les usagers.

La trame bleue
Les aménagements associent les trames végétales et aquatiques:

- Les espaces publics, notamment les voiries primaires comportent des aménagements hydrauliques sous forme de noues végétales permettant de collecter les eaux pluviales,
- Des bassins de rétention paysagers le stockage à débit de fuite régulé avant rejet au réseau pluvial,

2.1.2 LA TRAME VIAIRE

A l'intérieur du nouveau quartier, la desserte s'effectue selon le principe de voies hiérarchisées et adaptées aux usages :
- Une voirie principale reliant les accès au quartier,
- Deux voies primaires reliées à cette première voirie et en accroche du réseau viaire existant (Rue Jules Massenet),
- Une voirie secondaire
- Des voies de desserte interne aux ilots
- Des liaisons douces

La voirie structurante
La voie structurante est l'artère principale du projet d'une largeur de 16 mètres. Cette voie est à double sens avec une piste cyclable sécurisée et un piétonnier de part et d'autre de la voie de 6 mètres de large. Elle relie les différents accès du quartier depuis la Rue du centre Radio, la Rue J. Massenet et la RD 119.

La voirie primaire
La voirie primaire est la voirie qui dessert le secteur Ravel de l'opération, depuis le carrefour RueRavel/Rue Massenet jusqu'au Chemin du Centre Radio, d'une largeur de 15 mètres associée une voie piétonnière.

La voirie secondaire
La voie secondaire relie la place centrale du quartier et la voie principale à la rue Ravel. Cette voie de 4 mètres de large avec une continuité des voies douces de part et d'autre, délimite le plateau de la pente naturelle.

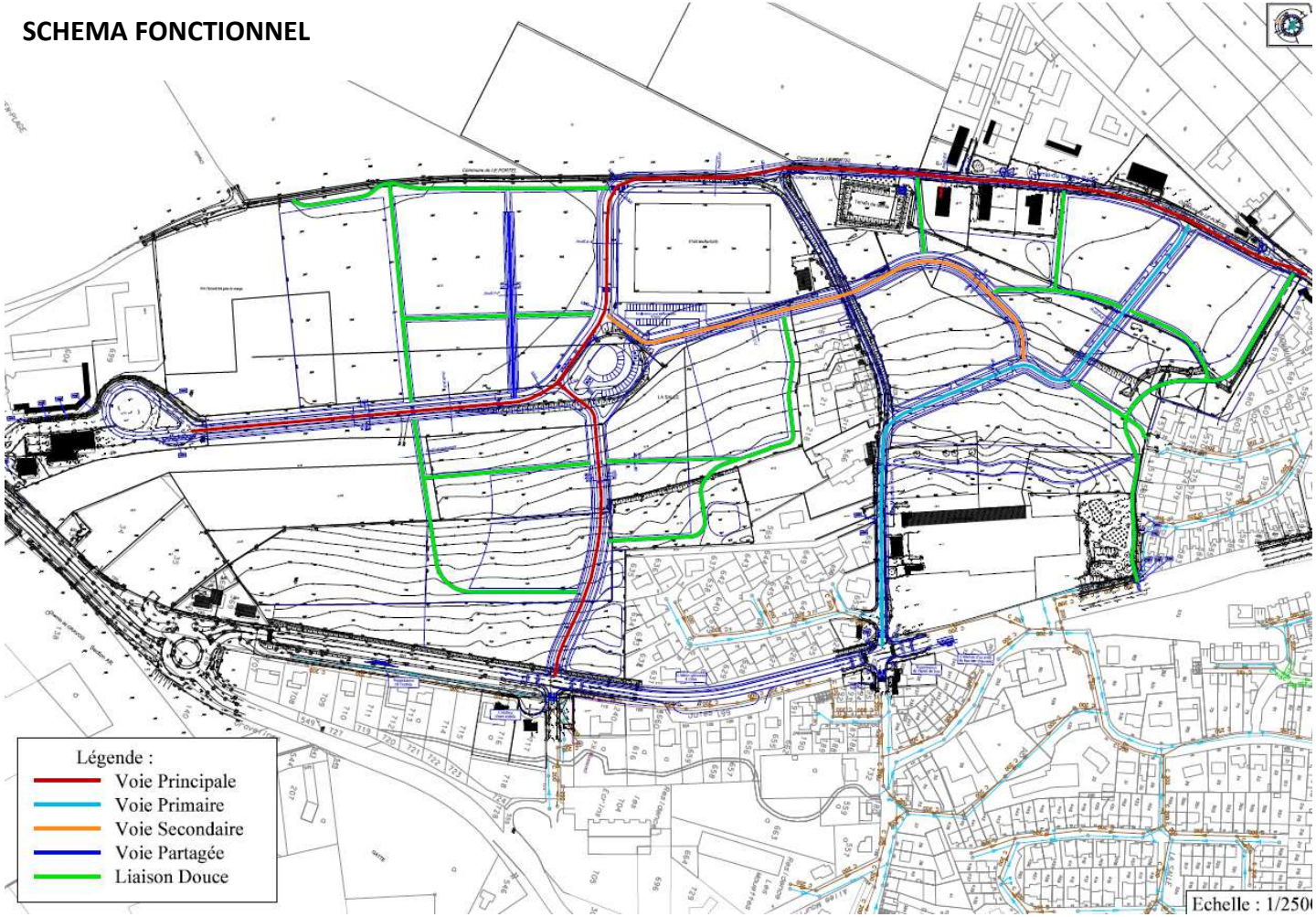
Les voiries de desserte interne
Les voies tertiaires desservent les parcelles en lots libres. Ce sont des sortes de voie 30 (limitation à 30 km/h) de 6 mètres de large où la voiture, le cycle et le piéton cohabitent. Elles sont à double sens, les croisements de véhicules se font au droit des entrées de parcelles.

Les carrefours d'accès à la ZAC
Le système d'accès au quartier est ponctué par 3 carrefours.

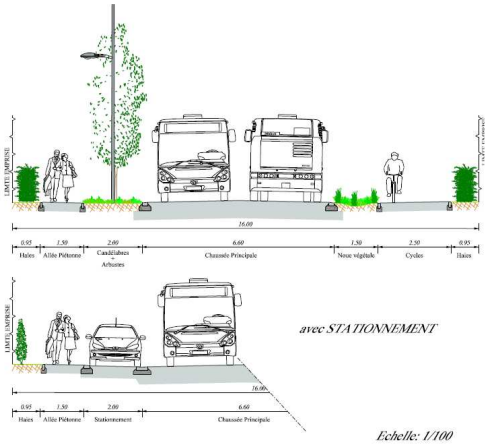
Le maillage des circulations douces : cheminements doux, bandes ou pistes cyclables
Les voies douces (voies piétonnes et cyclables venant se greffer aux voies routières et reliées avec les espaces verts du projet) seront privilégiées, afin d'assurer le confort et la sécurité des cheminements. Le projet prévoit une continuité des déplacements doux vers le centre-ville d'Outreau (notamment vers les équipements publics et le Parc du Mont Soleil), et également vers Le Portel par la rue du Cap et l'allée Léo Delibes. D'autre part, une liaison douce structurante reprend le chemin de randonnée GR120 marquant la bordure ouest du projet de ZAC. Ce cheminement qui pénètre à l'intérieur du quartier est associé à un aménagement paysager boisé qui permet de gérer les contraintes de vent sur le site.
Le parti pris est de privilégier les voies douces (cycles et piétons) et d'assurer les liaisons vers le centre-ville et les équipements de proximité. Les noues paysagères et les plantations de haies en bordure de voie faciliteront le respect des vitesses, en l'occurrence 50 km/h pour la voie primaire, 30 km/h pour les voies secondaires et tertiaires.

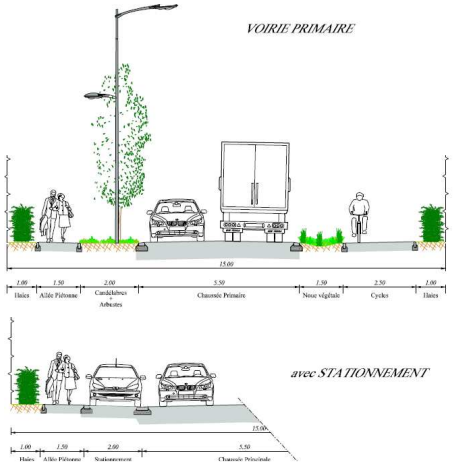
Le stationnement
L'opération respectera les dispositions du PLUi ; Chaque terrain d'assiette cédé au constructeur pour la création de logements collectifs et intermédiaires comportera du stationnement aérien ou souterrain.
Le projet comportera des espaces de stationnement groupés, sur la place centrale ainsi qu'aux abords du terrain de foot. Du stationnement sur voirie est prévu ponctuellement le long de la voirie primaire.

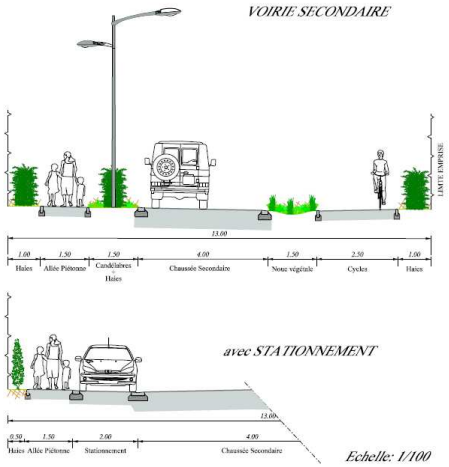
SCHEMA FONCTIONNEL

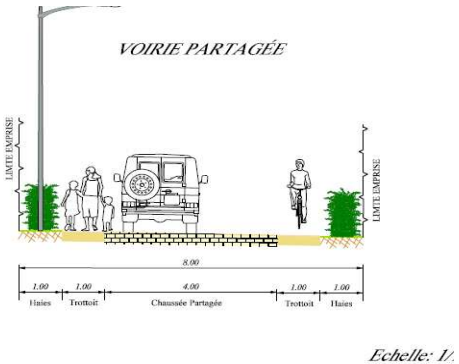


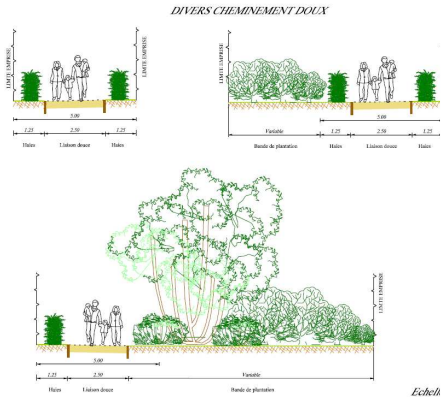
PROFILS











Esquisse place centrale

2.3 LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURES

2.3.1 LES JARDINS FAMILIAUX

Des ensembles de jardins familiaux existent sur la commune. Afin de répondre aux besoins des habitants des logements collectifs programmés sur la ZAC, un groupe de jardin familial sera aménagé dans la partie Est du projet.

2.3.2 LE STADE

La fonctionnalité du stade existant sera améliorée dans le cadre du projet, par la création d'une aire de stationnement dédiée aux usagers de la pratique sportive.

2.3.3 AIRES DEJEUX

Des espaces de convivialité et aires de jeux seront créés le long des espaces paysagers aménagés, proche des jardins familiaux, et ponctueront des voies douces piétonnes.

3-PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

Les aménagements projetés offrent un potentiel de constructibilité de **39 310 M2** de Surface de Plancher (SDP) qui se répartit de la façon suivante :

- sur le secteur Ravel :

- **Logements : 15 550 M2 de SDP**

- sur le secteur Massenet :

- **Logements : 18 360 M2 de SDP**
- **Commerces, services, équipements : 400 M2 de SDP**
- **Divers : 5000 M2 de SDP**

3.1 LE PROGRAMME DE LOGEMENTS NEUFS DIVERSIFIES

La vocation première de la ZAC Ravel Massenet est la création de logements afin de poursuivre la vocation résidentielle de ce secteur. Ainsi le projet prévoit à terme la création de 320 logements environ sur l'ensemble du périmètre de la ZAC dont 33% de logements de logements aidés soit 107 logements.

Une partie des logements aidés qui seront construits seront affectés à la reconstitution de l'offre du quartier de la Tour du Renard dans le cadre du projet de l'ANRU sur la commune d'Outreau.

La ZAC prévoit une programmation diversifiée de produits pour assurer la mixité urbaine et contribuer à l'animation et à la qualité de la vie au sein du quartier :

- **Des maisons individuelles en lots libres,**
- **Des maisons mitoyennes en bandes (habitat groupé)**
- **Des logements intermédiaires (superposés)**
- **Des logements collectifs.**

Types et répartition	**SDP en M2**
Lots libres	12 300
Logements groupés	5 040
Logements intermédiaires	11 610
Logements collectifs	4 960
Totaux	**33 910**

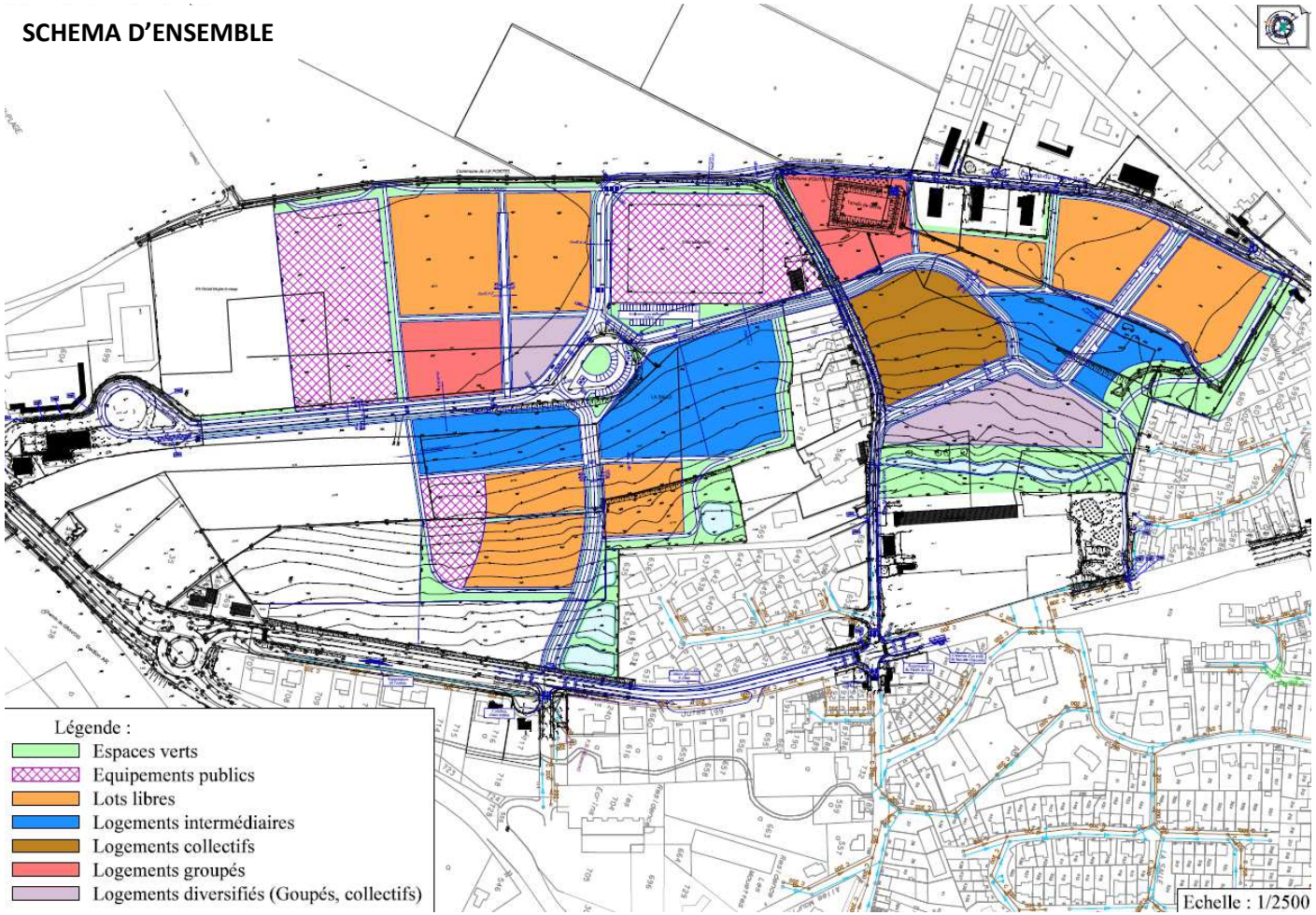
3.2 LE PROGRAMME DE COMMERCES ET DES SERVICES

Afin de diversifier et animer le quartier, le projet prévoit autour de la place centrale, la création d'un immeuble collectif qui pourra abriter en rez-de - chaussée, des surfaces dédiées à l'accueil de commerces et services de proximité pour les besoins du quartier.

3.3 DIVERS

Une emprise est réservée pour des besoins de constructions divers qui seront précisés.

SCHEMA D'ENSEMBLE



4- ETUDE D'IMPACT