

Nouveau quartier Ravel-Massenet à Outreau
Notice de présentation – juin 2016
Procédure de ZAC



Nouveau quartier Ravel-Massenet à Outreau

La position de la ville d'Outreau au cœur du tissu urbain central, ses possibilités de dessertes en transport en commun lui confère une position stratégique aussi bien pour son développement que pour celui de l'agglomération en permettant notamment le maintien de la population locale et l'accueil de nouveaux habitants.

A la demande de la ville d'Outreau, la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) a accepté, dans le cadre de sa politique communautaire d'aménagement et d'habitat, de prendre en charge la réalisation d'un projet d'aménagement via le mise en place d'une zone d'aménagement concertée communautaire.

La concertation

En application de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la CAB a défini les modalités de la concertation permettant d'associer la population pendant la durée d'élaboration du projet.

- un dossier est mis à disposition au siège de la CAB et en mairie d'Outreau aux heures habituelles d'ouverture. Il est actualisé au fur et à mesure.
- des annonces informant le public ont été publiées.
- des réunions publiques seront organisées.

Recueil des avis et observations

En vue de recevoir les observations et suggestions, un registre dans lequel chacun pourra écrire ses observations est joint au dossier mis à disposition à la CAB et en mairie d'Outreau.

Émergence d'un quartier durable

Les objectifs et enjeux du projet d'aménagement

- > **Localiser une zone d'urbanisation future** au cœur de l'agglomération tout en préservant et en mettant en valeur les qualités paysagères et naturelles du site.
- > **Développer l'offre de logement de la commune et de l'agglomération** en programmant un nombre de logements permettant de répondre aux besoins de la population.
- > **Permettre aux habitants de la commune d'y rester** (population jeune, personnes âgées...).
- > **Accueillir de nouveaux habitants** en développant la mixité sociale, générationnelle.
- > **Lutter contre l'étalement urbain** et économiser le foncier, notamment agricole, en réalisant une opération dense.
- > **Permettre l'émergence d'un véritable quartier** en lien avec ceux existants.
- > **Assurer la diversité d'usage et l'équilibre** entre les différents modes d'occupation du sol basée sur un principe de mixité sociale et fonctionnelle.
- > **Préserver et mettre en valeur** les qualités paysagères et naturelle du site.

Le secteur de l'étude



Les éléments du programme

Le quartier aura vocation d'être novateur au regard du développement durable, tant dans sa conception intrinsèque que dans son insertion dans le paysage existant.

> En matière d'habitat

- Répondre aux besoins communaux et intercommunaux.
- **Assurer la mixité sociale** en offrant une diversité de logements tant dans le statut de l'occupation du logement (accession privée, locatif social, accession sociale) que dans les formes de l'habitat.
- Définir une densité de logements importante permettant de **participer à l'économie de consommation foncière**.
- Mettre en place des densités adaptées à la morphologie des quartiers environnants, composer des formes urbaines novatrices qui tout en restant dense, préserveront des espaces d'intimité et permettront d'établir un rapport complémentaire entre espaces publics et espaces privés.

> En matière d'équipement

- **Optimiser l'utilisation des infrastructures et équipements** au fur et à mesure de mise en service.
- **Organiser la gestion des déplacements** favorisant les modes alternatifs à la voiture qui devra s'appuyer sur un maillage du site **favorisant les modes de déplacements doux**.
- **Favoriser la desserte des transports en communs**.
- **Atteindre des objectifs énergétiques** des constructions type BBC en matière d'aménagement.
- **Réaliser et prendre en compte un bilan énergétique** avec définition des opportunités d'utilisation des énergies renouvelables sur le site.
- Gérer de manière alternative les eaux pluviales.

> En matière d'aménagement

- **Maintenir et concevoir des espaces verts de proximité** importants selon les principes de la gestion différenciée et favorisant la bio-diversité.
- **Aménager des espaces publics et des espaces ouverts** intégrant les contraintes climatiques.
- Mettre en valeur **la qualité paysagère du site** et la proximité des espaces naturels qui devront participer au confort des habitants et usagers.
- Préserver, maintenir et **conforter le maillage des circulations douces** à proximité des espaces naturels périphériques de qualité (plateau d'Alprech).
- Respecter les lignes d'épannelage du bâti environnant en s'intégrant à la topographie du site.
- **Favoriser les liaisons douces** vers le centre-ville et les équipements publics de proximité.
- Respecter les lignes de forces naturelles :
 - **prendre en compte le relief** du site quant au choix de l'implantation des bâtis et au découpage des terrains,
 - **trame bocagère forte** pour intégration des contraintes climatiques (vent),
 - **préservé la visibilité des milieux naturels** environnants.

> **En matière de développement économique**

- **Assurer les connexions du futur quartier** avec les activités commerciales de proximité existantes.

> **En matière environnementale**

- **Valoriser les ressources naturelles :**
 - Gestion de l'énergie : optimiser l'apport des énergies renouvelables,
 - Gestion de l'eau : équipements nécessaires à la gestion des eaux (favoriser l'infiltration, mise en place de noues végétales, bassins de rétention paysager),
 - Économie du sol : optimisation des terrains non pentus.
- **Assurer une bonne intégration paysagère :**
 - Trame bocagère et paysagère délimitant les îlots urbains,
 - Ouverture aux formes contemporaines (toitures terrasses végétalisées, maisons passives...),
 - Favoriser les nouvelles technologies et les matériaux écologiques.

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

> Une Zone d'Aménagement Concerté

- Est à l'initiative de la compétence publique.
- Est une opération par laquelle la collectivité réalise (ou fait réaliser) l'aménagement et l'équipement de terrains.

> La zone d'aménagement concerté consiste à :

- réaliser des constructions et des équipements d'infrastructure (nouvelles voies de desserte, réseaux, ...).
- réaliser des équipements de superstructure : équipements publics...
- réaliser des logements (logements individuels, logements individuels groupés, logements collectifs).

> Deux grandes étapes :

- Phase de création de la ZAC :

- permet par rapport au programme prévisionnel de constructions et les grands enjeux d'aménagement de vérifier l'opportunité de réalisation de l'opération et d'appréhender les effets induits.
- Composition du dossier de création : rapport de présentation / plan de situation / plan de périmètre de ZAC / Etude d'impact.

- Phase de réalisation de la ZAC

- Précise la nature du projet et les modalités de réalisation
- Composition du dossier de réalisation :
 - programme global de construction à réaliser dans la zone,
 - programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
 - modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
 - complément éventuel à l'étude d'impact.

Pourquoi une ZAC communautaire ?

- > La Communauté d'agglomération du Boulonnais a enregistré une perte de plus de 2 900 habitants lors du dernier recensement.
- > Tout en constatant que l'effort de construction est important, il n'en demeure pas moins que celui-ci n'arrive pas à absorber la diminution du nombre d'habitants par ménage.
- > La CAB s'engage donc sur des espaces judicieusement choisis à réaliser des opérations plus importantes sous sa maîtrise.
- > Pour ce faire, les zones d'aménagement concerté à vocation communautaire doivent répondre aux objectifs suivants :
 - favoriser la production de logements sur le territoire de la CAB 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,
 - favoriser la création de quartiers durables

Tels sont les objectifs qui seront poursuivis dans l'aménagement du nouveau quartier Ravel-Massenet (selon une procédure de ZAC).

Scénario d'aménagement

Le projet d'un nouveau quartier sur les secteurs Ravel et Massenet d'Outreau a déjà connu une première phase d'étude et un premier scénario. La reprise du projet par la CAB, la prise en compte des premiers éléments de concertation, la relance des études amènent désormais un **nouveau scénario d'aménagement**.

Celui repose notamment sur une optimisation de la desserte du futur quartier, la prise en compte de la réalisation d'un équipement public départemental, une réflexion dans les aménagements avec la commune du Portel qui envisage de réaliser un programme de logements contigu à celui d'Outreau.

Le périmètre du projet représente environ 13,8 hectares nets (hors réserve foncière pour une éventuelle implantation du SDIS, hors terrain de sport et hors équipement potager représentant 3,7 hectares)

L'aménagement étudié porte sur la réalisation d'environ 320 logements, dont 33 % à caractère social. Parmi cette proportion, une partie aura vocation à permettre une accession à la propriété.

La typologie des logements étudiés est la suivante :

- 65 logements collectifs
- 129 logements intermédiaires*
- 46 logements groupés (mitoyenneté)
- 82 lots libres

** L'habitat intermédiaire est à mi-chemin entre la maison individuelle et le petit immeuble collectif. Il consiste généralement :*

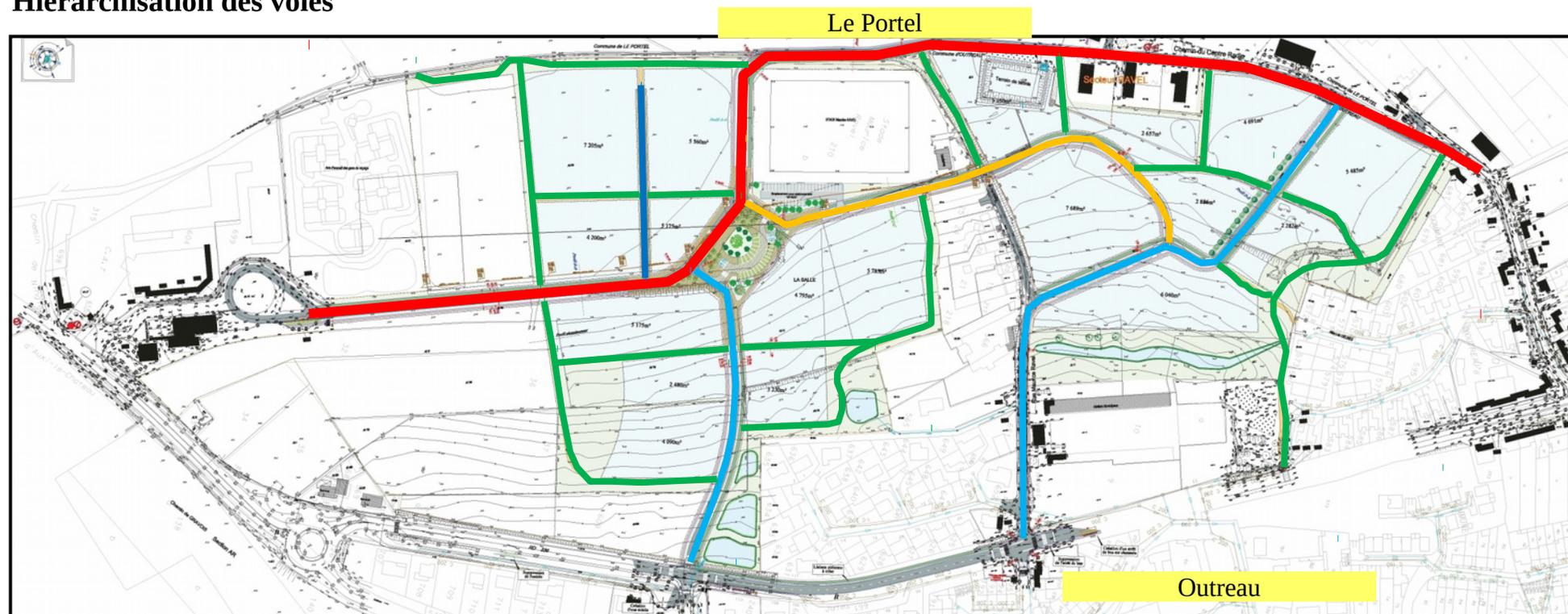
- à superposer les logements en restant sur des hauteurs modestes,*
- à permettre un accès individualisé à son propre logement,*
- à mettre à disposition des espaces extérieurs privatifs pour chaque logement*

Typologie de constructions



Gestion des eaux pluviales : bassins de tamponnement

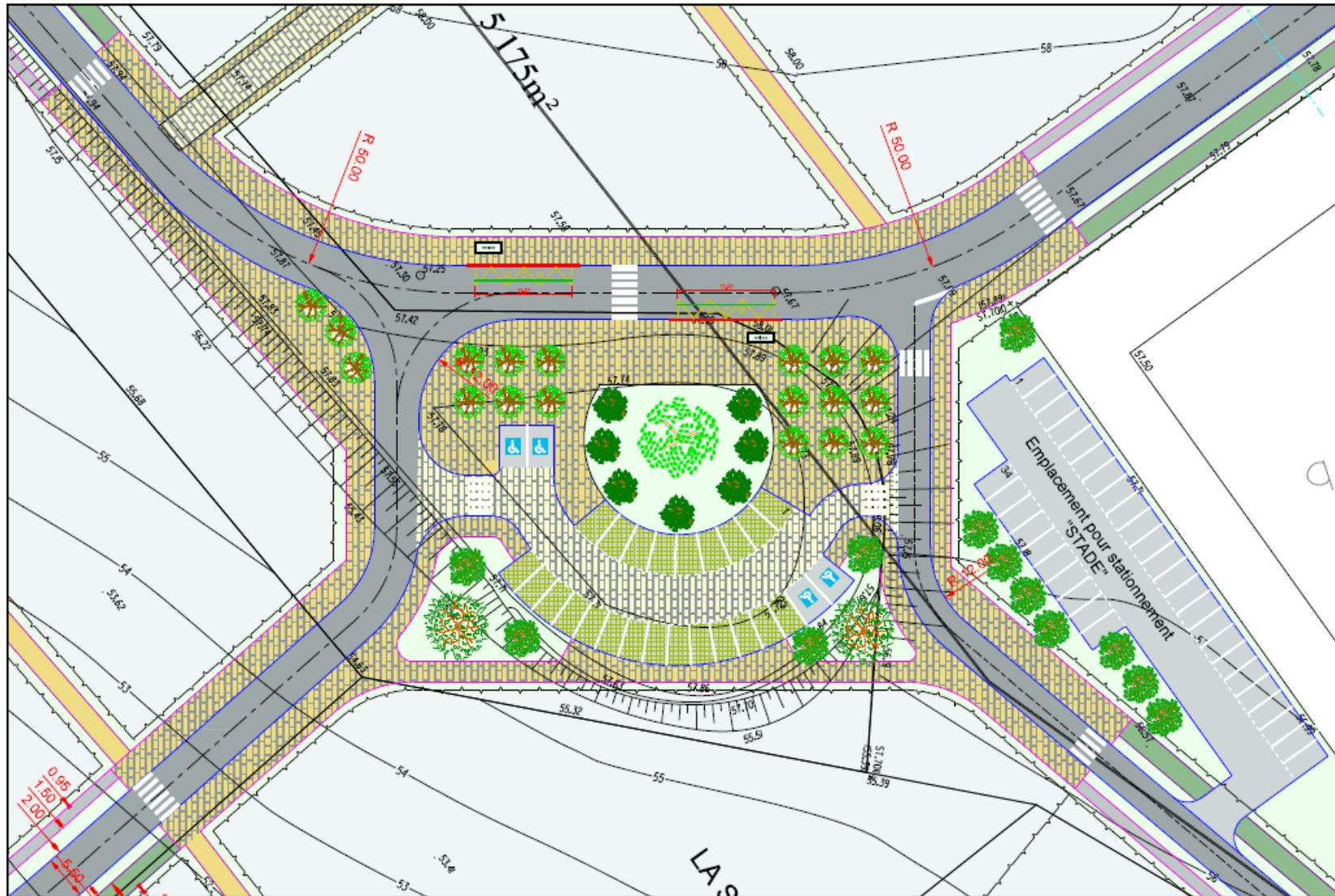
Hierarchisation des voies



La voie principale est prévue afin de notamment permettre une bonne irrigation du futur quartier que réalisera Le Portel.

	Voie Principale
	Voie Primaire
	Voie Secondaire
	Voie Partagée
	Liaison douce

Principe d'aménagement d'une placette centrale



Arrêts de bus – stationnements, possibilité d'y tenir des manifestations, création d'un espace de stationnement orienté pour desservir le stade.

Espaces de loisirs, de convivialité...



Ambiances naturelles, matériaux respectueux de l'environnement...