



NOUVEAU PROJET NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'OUTREAU QUARTIER DE LA TOUR DU RENARD

Réinventer la ville



Dossier de concertation préalable
Octobre 2021



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°
2021-128

DATE DE CONVOCATION

7 SEPTEMBRE 2021

DATE D'AFFICHAGE

- 9 OCT. 2021

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 33

Présents : 26

Volants : 31

OBJET :

Domaine et patrimoine
Actes de gestion du domaine public
Nouveau Programme National de
Renouvellement Urbain (NPNRU)
Quartier d'Intérêt Régional Tour du
Renard - Lancement de la
concertation réglementaire
Objectifs poursuivis et modalités
de concertation réglementaire

L'an deux mille vingt et un

le VINGT NEUF SEPTEMBRE à dix-neuf heures

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique
sous la présidence de M. Sébastien CHOCHOIS, Maire -

ETAIENT PRESENTS : Mme LEROUGE N. - M. DELEAU D. - Mme DELETOILLE S. -
Mme LEROUGE A. - M. PODEVIN J.P. - Mme BENOUSSAR M. - Mme PONCHEL C. -
Mme MARLOT J. - M. COPPIN P. - Mme MANIDREN M. - M. DUCLOY D. -
Mme LEVEL M. - Mme POQUET C. - M. GOSSELIN B. - M. ROBERT D. -
M. QUIQUET D.- M. LHOUMEAU A. - M. BOUCHEZ G. - Mme BOURGAIN M. -
Mme BOMY L. - M. MERLIN J. - Mme JOIRIS A. - Mme BUTEL J. - M. DELATTRE C. -
Mme LAMMER M. -.

ETAIENT EXCUSES AVEC MANDAT : M. BLANPAIN A. - Mme VANACKERE C. -
M. PATIN D. - Mme HARIZ S. - Mme PACQUES-BAUDELET C. -

ETAIT EXCUSEE SANS MANDAT : Mme BRICHE C. -.

ETAIT ABSENTE : Mme COINTREL S. -.

A été élue secrétaire : Mme JOIRIS A. -.

Suite à la proposition de M. Didier DELEAU, Maire-Adjoint, d'apporter des précisions sur l'ensemble de la délibération qui ont été présentées et actées en séance de Conseil Municipal du 29 Septembre 2021, il convient de rédiger la délibération comme suit :

M. le Maire indique que le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville « Tour du Renard » a fait l'objet d'un examen en Comité d'Engagement de l'ANRU le 4 Janvier 2016 et a été retenu comme Quartier d'Intérêt Régional au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

1. **Enjeux et objectifs**

Depuis 2013, la Ville d'Outreau et ses partenaires travaillent au renouveau du quartier de la Tour du Renard, à la fois en termes d'image, de diversification de logements et d'ouverture du quartier sur la commune. Reconnue dès 2016 comme un Quartier d'Intérêt Régional par l'ANRU, plusieurs études urbaines ont permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire de projet et à l'élaboration de scénarii d'évolution de 10-15 ans.

Les enjeux du projet de renouvellement de la Tour du Renard sont nombreux et s'appuient sur une volonté ambitieuse des parties-prenantes dont au premier chef, la Commune d'Outreau.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Une diversification de l'offre de logements et de la typologie du bâti ;
- Le développement d'équipements publics qualitatifs ;
- Une redéfinition de la hiérarchisation des voiries à l'échelle du quartier ;
- Un nouveau cadre de vie qualitatif où la nature est présente.

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du Comité National d'Engagement du 15 Mars 2018 et seront approfondies dans la suite du projet.

2. **Objet de la concertation réglementaire**

Le cadre réglementaire issu de la Loi Lamy du 21 Février 2014 prévoit que les opérations de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation avec les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en application de l'Article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis 2016, le projet du quartier de la Tour du Renard fait l'objet d'une participation ouverte auprès des habitants à travers la mise en place de différentes démarches de concertation en faveur de ces derniers. Ces démarches de concertation sont réalisées en partenariat avec le Conseil Citoyen et la Maison des Projets.

A ce jour, cette concertation a consisté à mener les actions suivantes :

- Une enquête par questionnaire auprès d'habitants d'Outreau ;
- Des entretiens sur site auprès et avec des acteurs socio-économiques du quartier et des habitants, membres du Conseil Citoyen ;
- Des entretiens informels, informatifs auprès des riverains.

L'objet de la présente délibération est de prolonger cette démarche par l'ouverture de la concertation réglementaire pour la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Tour du Renard.

3. **Modalités de la concertation réglementaire**

Conformément à l'Article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

A ce titre, les modalités prévues de concertation réglementaire sont les suivantes :

- La phase de concertation se déroulera du 18 Octobre 2021 au 19 Novembre 2021 inclus et sera annoncé par avis administratif dans la presse locale, au minimum 15 jours avant le début de cette période, affiché au siège de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, de la Mairie d'Outreau et de la Maison des Projets ;
- Elle consistera en la mise à disposition du public d'un dossier de consultation et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles formulées par les habitants, les associations locales et toutes autres personnes intéressées ;
- Le dossier de concertation comprendra :
 - La présente délibération ;
 - Le dossier de concertation ;
 - Un résumé non technique ;
 - Un registre d'observations.
- Cette mise à disposition au public du dossier de concertation et du registre d'observations sera effective à l'Hôtel de Ville d'Outreau, à la Maison des Projets d'Outreau et au siège de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais. Le dossier de concertation ainsi que le registre d'observations seront également accessibles en version numérique sur le site internet de la Commune d'Outreau ainsi que celui de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais ;
- Cette concertation réglementaire sera accompagnée de permanences locales à la Maison des Projets, Rue des Tilleuls 62230 OUTREAU, durant la durée de la concertation, dont les jours et horaires seront précisés dans l'avis au public ;
- La mise à disposition du dossier sera annoncée sur les sites internet de la Commune d'Outreau, de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et par voie de presse (journaux locaux) avant le début de la concertation réglementaire ;
- A l'issue de cette période de concertation, il sera rendu compte du bilan de cette phase de concertation, par délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Outreau.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Après exposé de M. le Maire, le CONSEIL MUNICIPAL

- DECIDE -

- D'approuver le lancement de la concertation réglementaire pour la réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Tour du Renard, suivant les modalités ainsi définies.

Adopté à l'unanimité.

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Télétransmise en Sous-Préfecture le - 7 OCT. 2021


Sébastien CHOCHOIS
Maire d'Outreau
Conseiller Départemental

- 1. Préambule.....5
- 2. Présentation du territoire.....11
 - o L'agglomération du Boulonnais.....12
 - o Le quartier de la Tour du Renard.....13
- 4. Le projet urbain : une projection vers l'avenir.....17



Quartier de la Tour du Renard. Source Ville d'Outreau 2020

1

Préambule



□ La rénovation urbaine

Dans le cadre du programme « ANRU 1 », deux projets de rénovation urbaine (PRU) ont été menés dans l'agglomération du Boulonnais : le PRU Quartier Transition à Boulogne-sur-Mer et le PRU Quartier Carnot à Le Portel.

Poursuivant cette dynamique, ce sont aujourd'hui **deux nouveaux quartiers prioritaires de la ville qui ont été retenus pour la seconde version du programme de l'ANRU**, le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui durera jusqu'en 2030 :

Le projet de renouvellement urbain d'intérêt national (PRIN) Chemin vert, Triennal, Aiglon à Boulogne-sur-Mer.

Le projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) Tour du Renard à Outreau.

En application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'une concertation, permettant aux habitants, associations, acteurs du territoire, financeurs et institutions publiques de s'informer sur le projet et de formuler leurs remarques et observations.

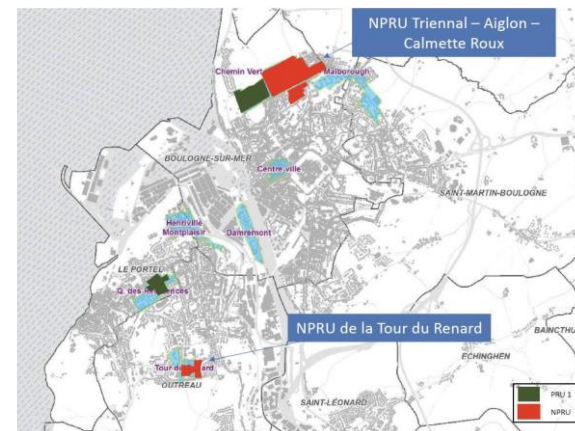
La ville d'Outreau délibère le 29 septembre 2021 sur le lancement de la concertation portant sur le projet de renouvellement urbain du quartier de la Tour du Renard, dont le scénario d'aménagement ainsi que le projet de programmation de logements, d'équipements et d'espaces publics a été validé par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain en Comité d'Engagement le 15 mars 2018.

Ce dossier présente les grands enjeux du projet de renouvellement urbain de la Tour du Renard à Outreau et les modalités de la concertation préalable associée à ce projet d'envergure.

Ce dossier a été élaboré dans la continuité des réflexions initiales et des documents engageant la reconfiguration du quartier de la Tour du Renard (PLUI, Dossier Protocole de Préfiguration, etc.), et notamment la réflexion préliminaire de programmation urbaine pré-opérationnelle réalisée en février 2017 par le Groupement Albert AMAR.

La commune d'Outreau souhaite associer l'ensemble des Outrelois, notamment les habitants et usagers du quartier de la Tour du Renard, actuels mais aussi futurs, aux étapes clés du projet de renouvellement urbain, en recueillant leurs avis sur la 1ère base du projet.

Une équipe de maîtrise d'œuvre a récemment été désignée par la ville d'Outreau. Son rôle sera notamment de prendre en compte, dans le détail du projet urbain, les avis des habitants et usagers.



OÙ S'INFORMER SUR LA RÉNOVATION URBAINE ?



Au siège de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais

1 Boulevard du Bassin Napoléon
62 321 BOULOGNE SUR MER

Du lundi au vendredi de 09h00 à
12h00 et de 14h00 à 18h30

Le samedi de 09h00 à 12h00



À la Mairie d'Outreau

Rue du Biez
62 230 OUTREAU

Du lundi au vendredi de 8h00 à
12h00 et de 13h45 à 17h




À la Maison des projets

52 rue des Tilleuls
62 230 OUTREAU

Du mardi au vendredi de 09h00
à 12h00 et de 14h00 à 19h00

COMMENT DONNER SON AVIS ?



Vous pouvez formuler vos **remarques, question, avis,**
suggestions sur le projet de renouvellement urbain de la
Tour du Renard par écrit directement sur
aggllo-boulonnais.fr ou ville-outreau.fr

QUAND ?

Du 18/10/2021 au 19/11/2021

ET APRÈS ?

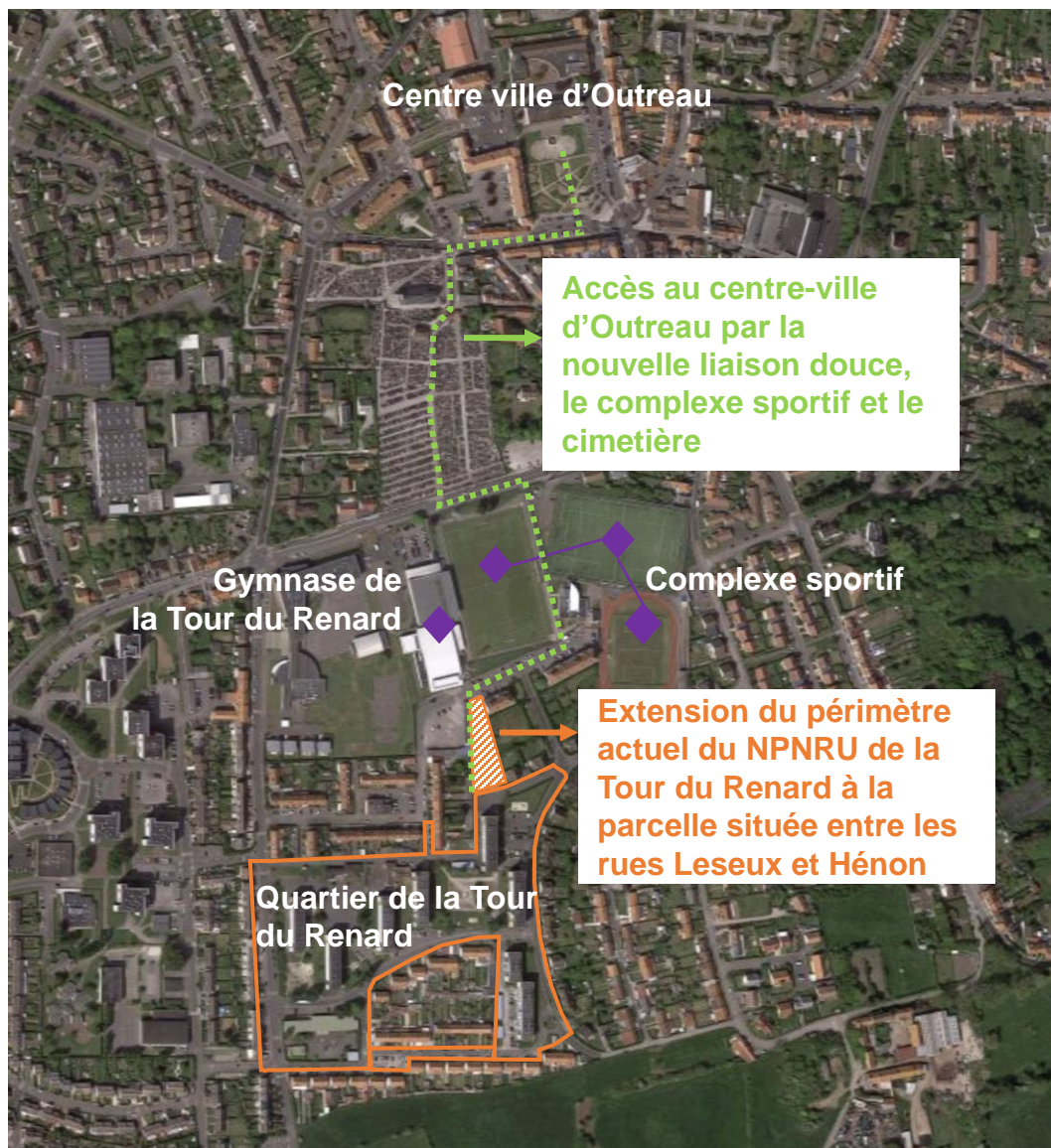
A l'issue de la concertation, l'ensemble des propositions et des remarques formulées par le public sera analysé, pris en compte dans le projet final d'aménagement et fera l'objet d'un **bilan de concertation**.

□ Le périmètre de la concertation préalable

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier de la Tour du Renard de la commune d'Outreau.

Le périmètre initial du Nouveau Programme de renouvellement Urbain de la Tour du Renard, indiqué dans la carte ci-contre, a été étendu à la parcelle située entre les rues Leseux et Hénon au nord du quartier (hachures oranges), au vu de la pertinence de l'inscription de cette parcelle dans le projet global du Quartier Politique de la Ville et son lien avec les objectifs du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

Cette parcelle permet notamment de renforcer les continuités piétonnes nord/sud et les mobilités actives vers le centre-ville d'Outreau et les équipements publics sportifs au nord du quartier de la Tour du Renard.



En orange, le périmètre de quartier prioritaire de la Tour du Renard soumis à la concertation du public. Source : Google – Perspectives Urbaines et Sociales

□ Le rôle du conseil citoyen

L'information et la concertation autour du projet de rénovation urbaine de la Tour du Renard relèvent d'une volonté politique forte de la municipalité et s'appuie fortement sur le Conseil Citoyen.

Tout au long de la mise en œuvre du projet, la co-construction du projet avec les habitants est souhaitée par la ville d'Outreau, notamment en mettant en œuvre les moyens nécessaires pour soutenir un dialogue participatif avec les habitants et acteurs du quartier et en leur reconnaissant une véritable maîtrise d'usage.

Les objectifs de la concertation sont :

- Associer les habitants/usagers du quartier (actuels et futurs) aux étapes clés du projet.
 - ▶ Le Conseil Citoyen a le même niveau d'information que les techniciens, élus et autres partenaires du NPNRU de la Tour du Renard.
 - ▶ Le Conseil Citoyen participe à des réunions partenariales qui lui sont dédiées trimestriellement et pour lesquelles il rédigera un ordre du jour.
 - ▶ Le Conseil citoyen est associé aux différents phases d'étude du projet urbain, notamment sur des problématiques de construction (création de la future Maison des services), d'espaces publics, d'urbanisme transitoire.

- Favoriser l'information claire des habitants sur les différentes phases du projet jusqu'à sa réalisation. Favoriser son appropriation et sa validation par le plus grand nombre.
- Assurer la prise en compte des observations dans la définition du projet urbain et des travaux.
- Mettre en place des actions d'information et de concertation sous la forme de réunions générales et thématiques, d'ateliers urbain, d'expositions ou sous la forme classique du journal communal.
- Co-animation avec le bailleur social : permanence au sein de la Maison des services tout au long du projet pour créer une proximité forte entre le bailleur et ses locataires.

Le Conseil Citoyen a été mobilisé dans le cadre de l'étude urbaine du groupement Albert Amar menée en 2017 avec notamment l'organisation de diagnostics en marchant et d'ateliers.

Cette mobilisation doit se poursuivre durant la phase opérationnelle du projet de rénovation urbaine de la Tour du Renard, au cours de laquelle seront définis et mis en œuvre la programmation de l'équipement public du quartier, les actions d'aménagements transitoires, le suivi des études de maîtrise d'oeuvre des aménagements et de l'équipement, une veille sur les conditions de vie au sein du quartier en phase de réalisation des travaux ...

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics et en favorisant la mixité dans ces territoires (200 quartiers de priorité nationale, 250 quartiers de priorité régionale).

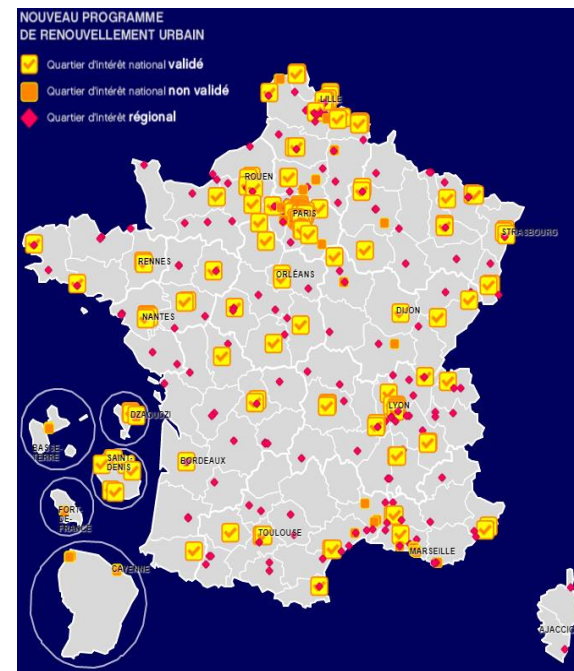
Le programme, qui s'achèvera en 2030, dispose d'une enveloppe budgétaire de 10 milliards d'euros de subventions apportées par l'ANRU. Près de trois millions d'habitants seront à terme concernés par la rénovation de leur quartier.

L'Agence et ses partenaires soutiennent des objectifs forts en termes d'intervention urbaine afin de réussir la transformation des quartiers concernés par le programme :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Ces objectifs ont vocation à être priorités et adaptés au contexte local par les porteurs de projet.



Quartiers prioritaires de la ville bénéficiant du concours de l'ANRU pour leur projet de rénovation urbaine.

Source CGET - mai 2021

3

Présentation du territoire



- La Communauté d'agglomération du Boulonnais : une intercommunalité structurante et intégrée dans le Pays du Boulonnais..

La Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) réunit 22 communes, dont Boulogne-sur-Mer et Outreau, et présente une population de 114 899 habitants en 2020.

A l'échelle du Pays Boulonnais, la CAB est un territoire structurant, inscrit dans un fort réseau d'infrastructures qui vient s'ajouter aux éléments naturels majeurs qui font la particularité de ce territoire.

L'importante façade maritime de 25 km et la Liane, fleuve qui traverse Boulogne-sur-Mer pour se jeter dans la Manche, se révèlent être d'importants axes de valorisation et de développement.

- ... mais qui concentre certaines difficultés

A l'échelle de l'agglomération Boulonnaise, la situation économique et sociale est confrontée à certaines difficultés en dépit d'atouts et de ressources indéniables (façade et place maritime, potentiel touristique, ...).

Le tissu urbain central (Boulogne-sur-Mer, Outreau, Saint-Martin-Boulogne et Le Portel) perd en attractivité tandis que des communes périurbaines et rurales gagnent des habitants. Des difficultés sociales et économiques se concentrent également dans certains quartiers du tissu urbain central, tel que le quartier de la Tour du Renard à Outreau.

Ces disparités territoriales et ces inégalités socio-économiques, constituant un frein au développement de l'agglomération Boulonnaise, appellent une réponse globale et partagée à l'échelle de la Communauté d'agglomération, dépassant la seule échelle des quartiers et des communes qui sont en première ligne face à ces difficultés.

Face à ce constat, la CAB porte l'ambition d'une véritable politique de développement et d'aménagement de son territoire, concrétisée par son projet de territoire «Ensemble agir pour nos quartiers», adopté par la Communauté d'agglomération du Boulonnais le 17 octobre 2014 et partagée entre les 22 communes de la CAB.

La CAB a également axé son Contrat de Ville (document opérationnel présentant des objectifs en faveur d'une action urbaine durable, issu de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine) autour des objectifs suivants :

- construire la ville durable;
- développer l'activité et l'emploi;
- lutter contre toutes les formes de précarité;
- donner des perspectives à la jeunesse.

A cette fin, la CAB possède une géographie d'intervention qui ne se limite pas aux seuls quartiers prioritaires de la politique de la ville.

-
- 1. NPNRU PRIN, Chemin vert, Triennal, Aiglon, Boulogne-sur-Mer
 - 2. NPNRU PRIR, Tour du Renard, Outreau
 - 3. Zac de Wimille
 - 4. ZAC Eperon république, Boulogne-sur-Mer
 - 5. Pôle gare de Boulogne-sur-Mer
 - 6. Zac Multisites de Saint Martin de Boulogne
 - 7. ZAC Communautaire de Baincthun
 - 8. ZAC Communautaire Massenet-Ravel, Outreau
 - Pôle communautaire principal
 - Pôle communautaire relais
 - Pôle économique
 - Autoroute
 - Réseau national

Source Etude de programmation urbaine préalable à la requalification du quartier de la Tour du Renard - Groupement Atelier A. Amar - Février 2017

■ Un quartier intégré au Contrat de ville

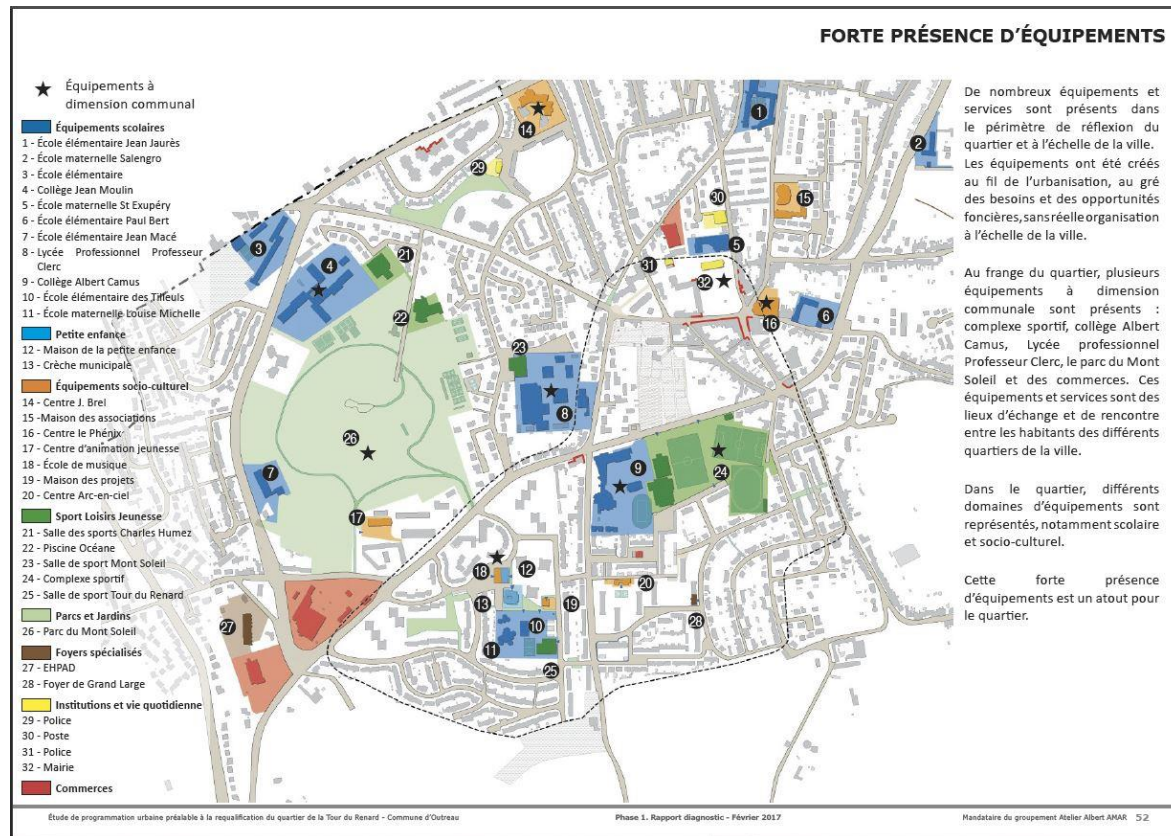
Le quartier de la Tour du Renard fait aujourd'hui partie du périmètre prioritaire identifié par l'État, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Boulonnais dans le cadre du contrat de Ville. Il a également été reconnu au titre du NPNRU comme quartier d'intérêt régional (avis du 30/05/2016).

Situé au sud de la Commune d'Outreau, ce quartier constitue une enclave de taille réduite (2,3 hectares environ) composée à 100% de logements locatifs sociaux dont l'unique bailleur est Pas-de-Calais Habitat.

■ Un site à proximité de nombreux services

Le quartier de la Tour du Renard est entouré de nombreux services (parcs, écoles, commerces,...), qui lui confèrent une position stratégique dans la commune d'Outreau.

Le quartier bénéficie d'équipements de qualité, structurants à l'échelle de la ville (collège Camus, équipements sportifs neufs,...). Ils constituent une zone d'échange entre les différents quartiers et leurs habitants.



Source Etude de programmation urbaine préalable à la requalification du quartier de la Tour du Renard - Groupement Atelier A. Amar - Février 2017

■ Un tissu urbain hétérogène

Le périmètre du quartier de la Tour du Renard est composé de 7 bâtiments collectifs de 5 étages chacun.

Les abords du périmètre sont composés d'un habitat résidentiel groupé mitoyen. La typologie du périmètre de la Tour du Renard contraste donc avec son environnement, provoquant un isolement de la parcelle tant du point de vue de l'extérieur que du vécu des habitants.

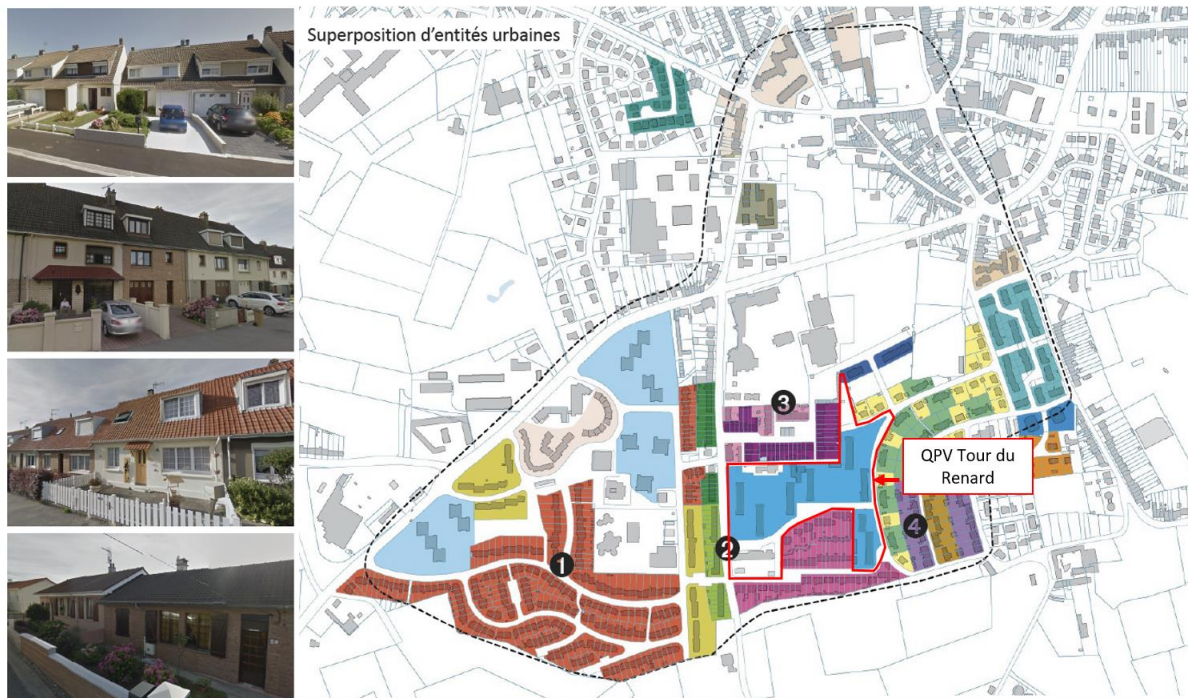
■ Des statuts de logements variés à l'échelle du quartier

Le quartier de la Tour du Renard est composé d'un habitat dont les statuts d'occupation sont variés. Le périmètre du QPV projet de renouvellement urbain est composé à 100 % de logements sociaux (267 logements appartenant au bailleur Pas-de-Calais Habitat et 20 logements du foyer EPDAHA)

■ Un attachement fort des habitants

Malgré des difficultés réelles (décrites ci-après), le quartier de la Tour du Renard est marqué par un fort attachement des habitants et des anciens locataires des logements collectifs de Pas-de-Calais Habitat.

Certains ménages y ont vécu pendant près de 10 années et témoignent de la solidarité entre les habitants qui s'y était développée ainsi que les initiatives citoyennes favorisant l'esprit de quartier. Beaucoup ont gardé de la Tour du Renard un fort souvenir.



Un tissu urbain hétérogène.

Source Etude de maîtrise d'oeuvre urbaine, groupement Atelier A. Amar, Octobre 2016

■ Un manque de lisibilité du tissu urbain

Le quartier de la Tour du Renard, construit au sortir de la guerre en 1958, est difficilement lisible de l'extérieur. Relativement fermé sur lui-même, une partie des bâtiments centraux du quartier n'ont ni liaison transversale ni vue directe sur l'extérieur. Certains bâtiments se font face, sans liaison entre eux puisque seules des voies intérieures de distribution piétonnes, longeant les bâtiments, distribuent les entrées.

Les 7 immeubles sont identiques ce qui accentue les difficultés de compréhension de l'organisation générale et le repérage des bâtiments et de leurs entrées.

■ Un enclavement du secteur

La rue du Professeur Clerc et la rue de l'Aisne sont les voiries principales du quartier. La desserte interne du quartier est ensuite gérée par un réseau de voiries de plus petit gabarit, tel que les rues de l'Yser, de Vimy, Leseux et Hénon.

■ Un manque de structuration des îlots

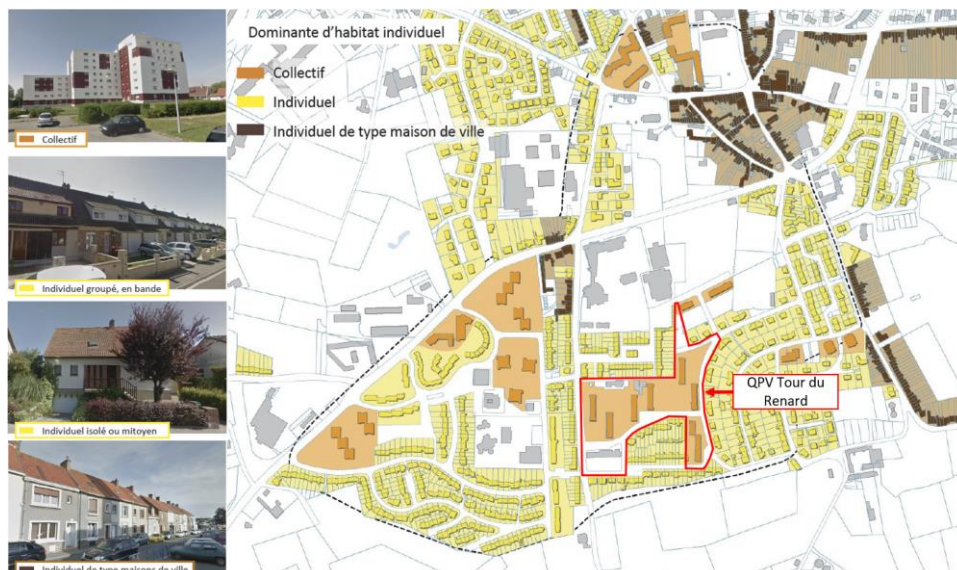
Le secteur est en rupture avec la trame urbaine du reste du quartier et avec celui de la Ville. Les bâtiments sont regroupés dans un îlot de grande taille, complexifiant la gestion du site et renforçant les problématiques de lisibilité et d'accessibilité.

L'analyse du statut des espaces permet d'en identifier deux types :

- Un espace collectif semi-public qui pose un problème d'usage et d'appropriation.
- Un tissu d'habitation privé qui l'entoure.

■ Une mixité de morphologie, une stigmatisation du logement collectif

L'habitat collectif haut de la Tour du Renard est stigmatisé au sein d'un quartier résidentiel. Ces logements collectifs sont implantés sur une large surface de 2,3 hectares dont le statut est semi-public. Cet espace pose un problème d'usage et d'appropriation, puisqu'il est à la fois un espace individuel et collectif. Cet ensemble de caractéristiques accentue l'effet « Blocs », qui sont par ailleurs alignés selon une orientation unique, est-ouest ce qui les démarquent fortement de l'habitat individuel qui le ceinture.



Un tissu bâti hétérogène.

Source Etude de maîtrise d'œuvre urbaine, groupement Atelier A. Amar, Octobre 2016

- Un bâti obsolète et des logements de petite taille

Les 267 logements locatifs sociaux du quartier de la Tour du Renard, aujourd'hui vides de tout occupant, ne répondent aujourd'hui plus aux normes de salubrité, aux exigences de qualité d'habitat et d'économies d'énergies ni aux besoins actuels en termes de typologies, taille et configuration. Leur rénovation n'aurait pas permis d'atteindre ces objectifs.

- Un site marqué par son passé

Malgré l'attachement des habitants au quartier de la Tour du Renard, l'image du quartier vis à vis de l'extérieur est particulièrement dégradée, générant un manque d'attractivité.

Les membres des commissions de relogements constatent ainsi que ce site est particulièrement peu attractif pour les candidats, qui n'acceptent d'y être logés qu'en dernier recours.



Façade d'un bâtiment de la Tour du Renard et vue aérienne du quartier de la Tour du Renard.
Source Ville d'Outreau 2021

4

Le projet urbain : une projection vers l'avenir



■ Les enjeux du projet

La Ville d'Outreau et ses partenaires travaillent depuis 2013 au renouveau du quartier, en s'attachant à :

- Assurer un changement d'image du quartier (qui souffre aujourd'hui encore de l'image renvoyée par l'affaire d'Outreau).
- Développer une offre de logements qualitative et variée (sur le quartier, mais aussi sur les sites associés identifiés).
- Intégrer le nouveau quartier et ses habitants dans le tissu urbain existant et dans la vie de la commune.

■ Un projet porté par un partenaire structuré et opérationnel

La ville d'Outreau et la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB), en tant que porteuses du projet, se sont engagées avec Pas-de-Calais habitat, en tant que bailleur principal des logements, depuis plusieurs années dans une démarche commune.

Un groupe de travail se réunit régulièrement et plusieurs études ont été menées depuis 2017 : des études réalisées dans le cadre du protocole de préfiguration à l'échelle de la CAB dans un premier temps, puis des études techniques et opérationnelles réalisées depuis

2020, dont un schéma de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un plan des mobilités, un diagnostic des profils de voiries et des espaces publics mais également de l'ensemble des réseaux existants, un schéma d'implantation des bornes d'apport volontaire d'ordures ménagères, le chiffrage phasé des travaux envisagés, etc.

■ Un projet opérationnel

La vocation du quartier à 10-15 ans, exprimée dans le dossier de présentation de la convention de renouvellement urbain de la CAB en 2017 (qui s'appuie sur les études menées durant la phase de protocole de préfiguration du NPNRU signé le 03/11/2016), se matérialise par un quartier résidentiel adossé aux secteurs environnants.

Cette vision, validée par l'ensemble des partenaires du projet, nécessite la démolition de l'ensemble des 287 logements locatifs sociaux du site appartenant à Pas-de-Calais Habitat.

Le programme d'intervention est cohérent avec les documents d'urbanisme réglementaires (notamment SCOT et PLUI) et dès 2016, une concertation avec les habitants a été mise en place par le biais d'ateliers et de diagnostics en marchant menés avec le Conseil citoyen et la Maison des services.

■ Le projet nécessite le concours de l'ANRU compte-rendu de l'ampleur du programme et de son coût

Un programme ambitieux est proposé :

- **Démolition des 287 logements locatifs sociaux** sur site appartenant au bailleur Pas-de-Calais Habitat.
- **Diversification de l'offre de logements** (notamment en accession sociale) et de la typologie du bâti sur le périmètre.
- **Reconstruction de 115 logements locatifs sociaux** (soit 40% du parc initial), dont 38 logements sur site et 77 logements hors site.
- **Démolition du centre d'animation Arc-en-Ciel.**
- **Construction d'une Maison des services** à vocation culturelle, avec un espace de coworking, un pôle d'activités numériques, etc.
- **Aménagements et création d'espaces publics qualitatifs** (mail, verger, potager, pistes cyclables, liaisons douces, etc.).

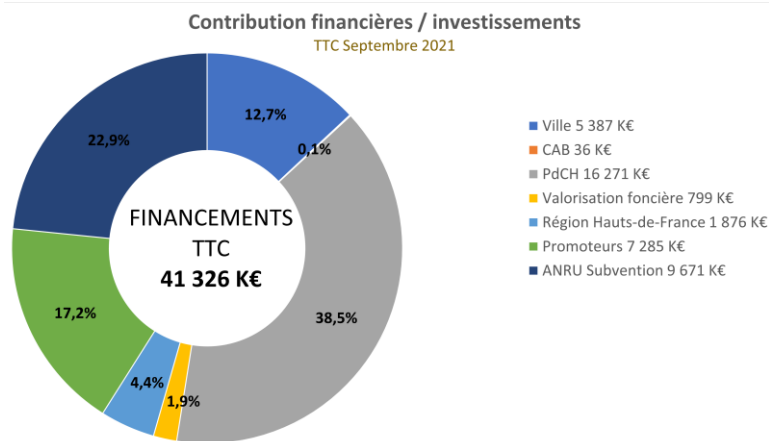
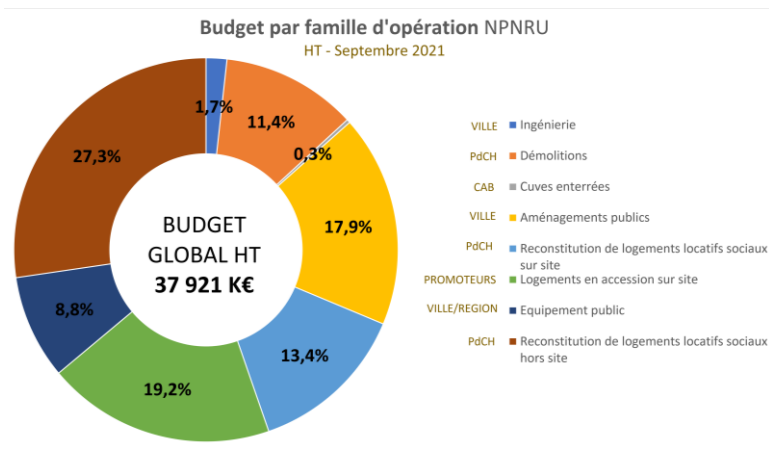
Ce programme, de part son rayonnement (notamment la Maison des Services), bénéficiera à l'ensemble des habitants de la commune.

Enjeux et objectifs du projet de rénovation urbaine

Réinventer la ville



- Le budget du programme de renouvellement urbain de la Tour du Renard



Nouvel quartier Cour du Renard Réinventer la ville

287 logements devenus inadéquats et une ancienne école sont démolis et remplacés par 56 maisons, 29 appartements et un équipement collectif.

Un aménagement de route innovant
Les voies du quartier sont créées par des bus, des véhicules de ramassage des déchets, des véhicules de livraison, les véhicules des riverains, des cyclistes et des piétons. Beaucoup de véhicules différents, mais rarement au même moment. Le traitement des voies actuelles ou nouvelles permettra le déplacement de tous, en sécurisant les plus fragiles, dans une grande fluidité. Toutes les interactions seront marquées par une plus grande visibilité.

Espaces verts et jeux
Des surfaces agréables sont réservées à l'implantation d'espaces verts, d'une place de jeux, d'un vergier. Des parkings facilitent leurs accès. Leur usage et aménagement seront définis en concertation avec la population concernée.

Un équipement public fédérateur
Cet équipement, dont les fonctionnalités et usages seront définis en concertation avec les futurs utilisateurs, permettra l'accès de services publics de qualité, l'implantation de commerces nouvelles (épicerie, café, plateforme numérique...) et les activités d'associations existantes ou en création.

Des logements cohérents
Le confortement des faisceaux et la création de nouvelles voies sont destinés à desservir les nouveaux lots d'habitations. À chaque lot, son caractère son aménagement son architecture, son caractère de logements.

Des stationnements pertinents
Répartis dans tout le quartier, de petits parkings faciliteront le stationnement des visiteurs et riverains.

56 maisons individuelles mitoyennes
Pour chacun des lots, l'aménageur devra proposer son style d'architecture appliquée (toits pentus, toits plats...). Chaque maison disposera d'un jardin privatif et d'un emplacement de stationnement. Toutes les constructions bénéficieront des nouvelles techniques d'isolation.

38 logements en locatif

47 logements en accession à la propriété

29 logements individuels superposés
Le principe : chaque logement individuel dispose de son propre accès indépendant depuis l'extérieur. Celui-ci doit être un jardin privatif, les accès aux terrasses loggés. Les places de stationnement sont prévues à proximité. Des places de parking sont prévues à proximité.

Programme par lot

Lot	Équipement public	Logements en accession	Logements en locatif
Lot 1	1	9	17
Lot 2	1	11	10
Lot 3	1	9	10

Toutes les illustrations d'espaces sont de Sébastien Clémens du Cabinet ARCHITECTURE.

■ Vocation du quartier à long terme : un quartier résidentiel adossé aux secteurs environnants

La démolition de l'ensemble des 287 logements locatifs sociaux s'avère une nécessité, de même qu'une diminution de la densité du site.

Grâce à plusieurs sites de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux, le site actuel bénéficiera d'une déconcentration de l'offre sociale de logements : 38 logements locatifs sociaux seront reconstitués sur le site de la Tour du Renard, soit 13% de l'offre initiale. Cette offre de logements locatifs sociaux sur site est assez diversifiée (27 logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, et 11 logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration), pour répondre aux attentes et aux besoins d'habitants qui restent attachés au quartier et pour attirer de nouveaux ménages.

77 logements locatifs sociaux seront reconstitués hors quartiers prioritaires (36 logements seront reconstruits sur le quartier des Musiciens et 41 logement dans une zone à identifier).

Les équipements publics seront renforcés pour répondre aux évolutions du site et générer des échanges au-delà du quartier. Une Maison des services sera créée sur le site de la Tour du Renard, au bénéfice des habitants et des Outrelois.

■ Les enjeux retenus pour la Tour du Renard

✓ Desserte et accessibilité

La redéfinition de la hiérarchisation des voiries à l'échelle du quartier de la Tour du Renard (voies structurantes, voies de desserte, liaisons douces) est un des enjeux stratégiques du programme de renouvellement urbain du quartier. La réhabilitation de la rue de l'Aisne comme axe structurant reliant la rue du Professeur Clerc et la rue Alfred Letailleur permettra de donner une lisibilité du quartier et une facilité de traversée d'est en ouest du quartier.

Affirmer la rue du Professeur Clerc comme une voirie structurante est un autre enjeu fort. A cet effet, le projet urbain prévoit un accès au futur équipement public depuis cet axe stratégique à l'échelle du quartier.

Le projet prévoit de favoriser les mobilités douces par des aménagements appropriés : pistes cyclables, mail arboré, liaisons à mobilité partagée entre les futures îlots, etc.

Enfin, ce projet de renouvellement urbain ne saurait se développer dans le maintien de la desserte actuelle en transports publics, élément fondamental de la mobilité des Outrelois et des habitants de la Tour du Renard.

✓ Mixité et densité urbaine

Le projet souhaite proposer de nouvelles formes urbaines, être novateur dans ce tissu urbain hétérogène.

Les partenaires ambitionnent de diversifier l'offre de logements et la typologie du bâti (56 logements individuels soit 66% du programme et 29 logements intermédiaires, soit 34% du programme).

La commune d'Outreau souhaite qu'une partie du projet soit réalisée en accession sociale (47 logements soit 55% du programme) et une partie en locatif social (38 logements, soit 45% du programme).

Enjeux et objectifs du projet de rénovation urbaine

✓ Stationnement à la parcelle

Le stationnement à la parcelle sera pris en compte dans le projet d'aménagement.

✓ Equipements publics qualitatifs

La commune souhaite favoriser les échanges avec les habitants extérieurs au quartier de la Tour du Renard. Pour cela, la commune porte l'installation d'un équipement public au cœur du quartier (vocation culturelle, de travail, pôle d'activités numérique, espace de co-working, etc.).

La chaufferie bois (propriété de Pas-de-Calais Habitat) est maintenue.

✓ Gestion des eaux de ruissellement

Une gestion des eaux pluviales et de ruissellement sera mise en place, en accompagnement des espaces publics, dans un objectif d'excellence environnementale et réglementaire.

✓ Paysage et environnement

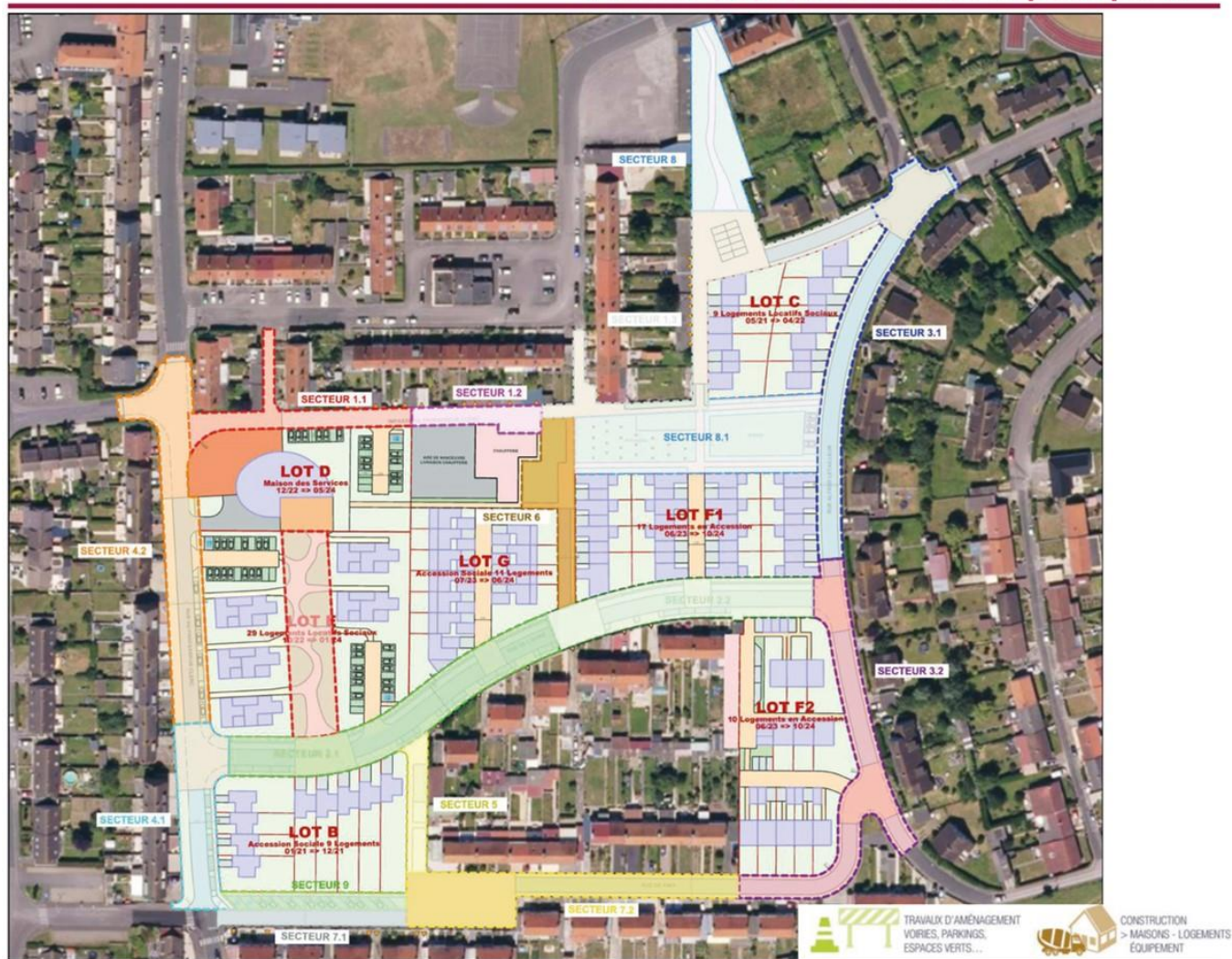
La parcelle située entre les rues Leseux et Henon sera aménagée en liaison douce afin de rallier les terrains de sports au nord et de désenclaver le quartier en créant une nouvelle porte d'entrée piétonne.

Les aménagements d'espaces publics verts affirmeront un cadre de vie où la nature est présente.

Nom opération	Type	MOA	Logts	SDP
Lot E	Reconstitution de l'offre LLS (intermédiaire- 18 PLUS et 11 PLAI)	PdCH	29	2094 m ²
Lot C	Reconstitution de l'offre LLS (individuel - 9 PLUS)	PdCH	9	678 m ²
Sous total LLS sur site			38	45%
Lot B	Accession à la propriété (individuel)	COOPARTOIS	9	790 m ²
Lot F1	Accession à la propriété (individuel)	FOH (hors contreparties AL)	5	475 m ²
Lot F1	Accession à la propriété (individuel)	FOH (contrepartie AL)	12	1140 m ²
Lot F2	Accession à la propriété (individuel)	FOH (contrepartie AL)	10	950 m ²
Lot G	Accession à la propriété (individuel)	COOPARTOIS	11	968 m ²
Sous total accession sur site			47	55%
Total logements neufs sur site			85	7095 m²
Dont intermédiaire			29	34%
Dont individuel			56	66%



Plan de sectorisation de l'espace public



Source V2R (Maître d'œuvre des espaces publics de la Tour du Renard) – Janvier 2021

Les interventions programmées

Le programme de rénovation urbaine du quartier de la Tour du Renard s'articule principalement autour du projet de démolition-reconstruction des logements collectifs de Pas-de-Calais Habitat.

■ Les démolitions

A ce jour, tous les logements locatifs sociaux de la Tour du Renard appartenant à Pas-de-Calais Habitat sont vacants.

La démolition de 287 logements ne sera pas réalisée en une fois mais en plusieurs étapes :

1ère étape (119 logements) :

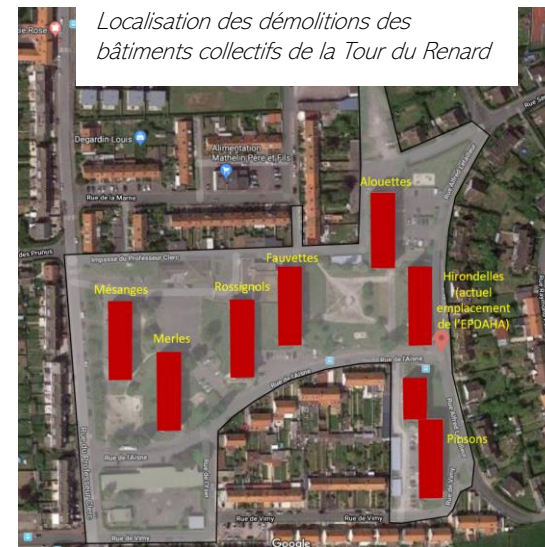
- Bâtiment Alouettes 40 logements
- Bâtiment Fauvettes 40 logements
- Bâtiment Rossignols 39 logements

2ème étape (168 logements) :

- Bâtiments Mésanges 40 logements
- Bâtiment Merles 40 logements
- Bâtiment Pinsons 48 logements
- Bâtiment Hirondelles 20 logements (accueillant actuellement les locataires de l'EPDAHA)

Ce programme est porté par Pas-de-Calais Habitat et a fait l'objet d'un projet d'intention de démolir validé par M. le Préfet en Février 2014.

La 1ère phase de démolitions a fait l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé, accordée dans le cadre de l'examen du projet de protocole de préfiguration. La démolition du bâtiment Alouettes a démarré le 17 mars 2021 dernier et a fait l'objet d'une conférence de presse et d'un évènement d'envergure auquel de nombreux Outrelois ont répondu présent.



Source Perspectives Urbaines et Sociales - mai 2021

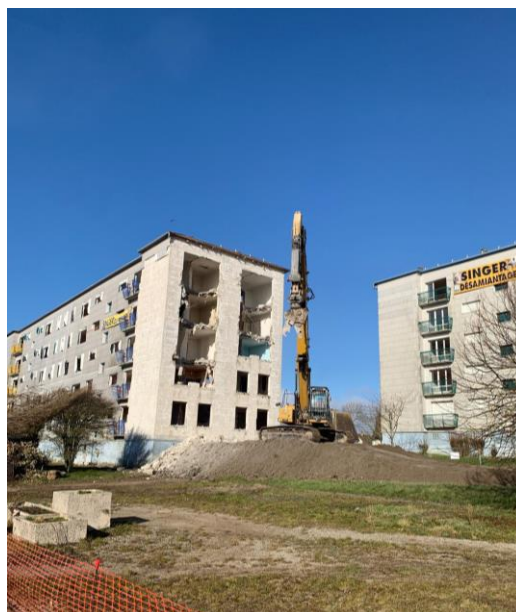


Planning prévisionnel des démolitions. Source Grappéo - septembre 2021

- Le coût d'envoi de la démolition du bâtiment Alouettes par Pas-de-Calais Habitat

Le coup d'envoi de la démolition du bâtiment Alouettes de Pas-de-Calais Habitat, lancé le 17 mars 2021 dernier, a réuni élus, partenaires du projet de renouvellement urbain dont l'ANRU ainsi que de nombreux habitants.

Au préalable, une conférence de presse, organisée sous l'égide de la ville d'Outreau, a permis de présenter l'histoire de ce projet et les attendus en termes de renouvellement urbain.



- La reconstitution de 115 logements locatifs sociaux (sur site et hors site)

La reconstruction des logements locatifs sociaux démolis est assurée sur plusieurs sites dont certains sont déjà identifiés, pour lesquels des études préliminaires ont déjà été menées et dont le foncier est presque intégralement maîtrisé, grâce à une politique d'acquisition volontariste de la Ville :

- 38 logements reconstitués sur le site de la Tour du Renard ;
- 36 logements reconstitués sur le site des Musiciens (Ravel - Massenet, situé à l'entrée Sud de la ville (le foncier est maîtrisé) ;
- La reconstitution de 41 logements hors site reste à préciser.



Zones identifiées pour la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. Source : Etude Boulogne Développement Côte d'Opale 2014

L'organisation de la conduite du projet urbain d'ensemble

L'organisation retenue se base en partie sur l'expérience concluante du travail partenarial mené dans le cadre des PRU de première génération menées sur le territoire de la CAB.

Le pilotage de la cohérence globale de la mise en œuvre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine à l'échelle de l'agglomération est assuré par la CAB, tout en laissant aux communes d'Outreau et de Boulogne-sur-Mer les prérogatives de mise en œuvre opérationnelles à l'échelle de leurs quartiers respectifs.

Le portage politique au niveau local est ainsi assuré par la ville d'Outreau, en cohérence avec l'échelle intercommunale à laquelle sont établis le contrat de ville et le NPNRU.

Le pilotage opérationnel du projet

La commune d'Outreau mobilise depuis 2013 un groupe de travail sur la réflexion du devenir du quartier. Ce groupe de travail s'est renforcé depuis janvier 2015, avec l'objectif d'assurer l'inscription du projet urbain dans la programmation NPNRU et se poursuit aujourd'hui avec la mise en œuvre du programme de travail en phase opérationnelle.

Une mission d'AMO OPCU spécialisée dans le pilotage d'opérations de rénovations urbaines a été confiée par la Ville d'Outreau à Perspectives Urbaines et Sociales, afin d'animer le processus partenariale.

Ce groupe de travail, organisé en mode projet, est composé :

- Des membres du Conseil Citoyen
- D'élus et techniciens de la ville d'Outreau
- De représentants de la Communauté d'agglomération du Boulonnais

- De représentants de l'Agence d'urbanisme Boulogne Développement
- De représentants des services de l'Etat DDTM
- De représentants de la Région Nord-Pas-de-Calais
- De représentants du Conseil Général
- De représentants du bailleur Pas-de-Calais Habitat

Ce comité de pilotage local s'articule avec un comité de pilotage animé à l'échelle de la CAB.

