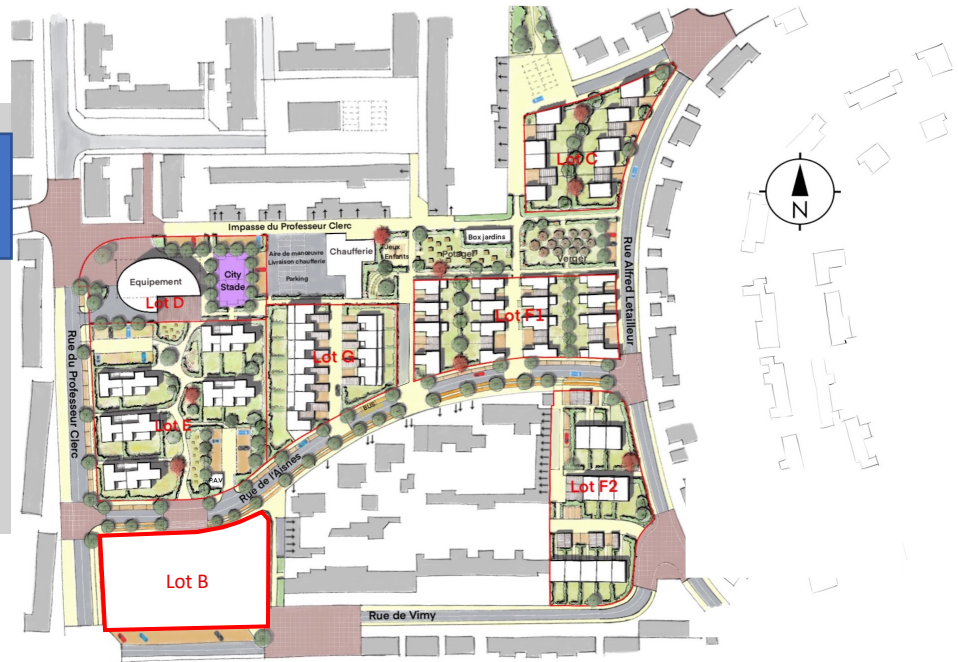


Renouvellement urbain du Quartier de la Tour du Renard

Fiche de lot Lot B



NPRU OUTREAU - Plan de masse projet



Sébastien Calmus
23 déc. 2019



Fiche de lot

Lot B

SOMMAIRE

B.1 Contexte de l'opération	3
B.2 Le lot B	4
B.3 Préalables	5
B.4 Fiche d'identité du lot	5
B.5 Accessibilité / Enveloppe	6
B.6 Limites / Espaces extérieurs	7
B.7 Réseaux	8
B.8 Aspect extérieur	9

Annexe 1 Références architecturales

Annexe 2 Références revêtements de sols extérieurs

Annexe 3 Plantations

Annexe 4 Extrait de l'étude CAB

Fiche de lot - Lot B

B.1 Contexte de l'opération : la résilience par la reconstruction

Soucieux de renouveler l'image de la ville, la commune d'Outreau a engagé il y a une dizaine d'années une politique forte de renouvellement et de développement urbain, orientée vers une qualité environnementale et sociale et le partenariat. La ZAC des Musiciens (quartier Massenet-Ravel) et le Quartier de la Tour du renard (TDR) en constituent les principaux projets, destinés à développer un cadre de vie résidentiel intégrant la qualité de l'environnement urbain, naturel et rural de la commune.

Grâce au soutien de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et sous le pilotage de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, le projet « TDR » a pu avancer à un rythme soutenu, des études dessinant le nouveau visage du quartier jusqu'au lancement des travaux d'aménagement public début 2023. La démolition des anciens ensembles de logements sociaux a laissé place à un foncier prêt à être aménagé, bâti et habité de nouveau.

Fruit d'un partenariat fort entre les différentes parties-prenantes, le projet TDR Offre l'opportunité de développer une pluralité de programmes et d'espaces répondant aux besoins en logements, lieux et services de la population de l'agglomération boulonnaise : logements locatifs et en accession, nouvelle Maison de services, espaces publics plantés et conviviaux, liaison piétonnes et cyclables vers le centre-ville, desserte en transports collectif.



Fiche de lot - Lot B

B.2 Le Lot B : un foncier destiné à l'accès libre

Situé en limite Sud-Ouest du projet de renouvellement urbain, le Lot B est idéalement positionné sur l'axe de la rue du Professeur Clerc qui relie le centre-ville au secteur rural Berquin et à l'angle de la rue de l'Aisne.

Une étude pilotée par la Communauté d'agglomération du Boulonnais (réalisation Adéquation/COREM) portant sur le marché du logement en accession a confirmé l'existence d'une demande variée en logements en accession.



NPRU OUTREAU - Plan de masse projet

Fiche de lot - Lot B

B.4 Préalables

Le principe est, tout en respectant le règlement du PLUI en vigueur, d'appliquer des règles qui s'adaptent au site et au projet d'ensemble, et qui permettent aux constructions d'être bien implantées sur les parcelles, avec :

- Par l'implantation et la hauteur, un travail pour diminuer les vis-à-vis et limiter l'ombre d'une construction sur une autre
- Des pièces à vivre orientées le plus favorablement possible vers le soleil et vers des espaces verts
- Des jardins ou terrasses le mieux orientés possible et aux dimensions optimales
- Des espaces fonctionnels et intégrant le mieux possible le stationnement des véhicules
- Un travail de recherche d'une construction compacte (économe en coût et en énergie)
- La mise en œuvre de revêtements de sols extérieurs les plus perméables possible
- Une lecture architecturale cohérente avec l'ensemble du quartier et son environnement immédiat
- Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent au preneur. Elles viennent préciser le PLUi en précisant les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

B.4 Fiche d'identité du lot :

Numéro du Lot :

B

Superficie foncière :

3 007 m² (après arpentage par géomètre)

Programmations possibles : *se reporter aux annexes 4-1 et 4-2*

La programmation envisagée varie selon la forme urbaine :

- soit 15 à 18 logements intermédiaires ou collectifs, en R+2,
- soit 9 à 12 individuels groupés,
- soit 6 à 8 lots libres.

Capacité (surface plancher) :

Non déterminée

Secteur PLUi :

ZONE UCd-II (tissus urbains résidentiels de formes mixtes de densité moyenne)

Fiche de lot - Lot B

B.5 Accessibilité / Implantation

B.5.1 Accès piétons, véhicules

En conformité avec l'article UCd.3 du PLUI :

- Toute création d'accès ouvert à la circulation automobile ne peut être inférieure à une largeur de 4 m.
- Toute création de nouvelles voies/accès affectés aux piétons et aux cycles doit prendre en compte le maillage piéton existant et la proximité d'équipements publics.
- Aucun nouvel accès de véhicules ne pourra créer depuis/vers la rue de l'Yser, ni depuis/vers la rue de Vimy.

B.5.2 Stationnements

En conformité avec l'article UCd.12 du PLUI et les OAP :

- Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- 1 place de stationnement en plus par tranche de 5 logements.
- Soit 31 places pour 18 Logements intermédiaires

B.5.3 Implantation

En conformité avec les articles UCd-6, UCd-7, UCd-8 et UCd-14 du PLUI et les OAP :

- Les bâtiments seront orientés Nord / Sud,
- Des jardins seront aménagés pour les logements des rez-de-Chaussée.
- Des jardins collectifs pourront être aménagés.
- Les logements des étages auront des terrasses et/ou balcons orientés au Sud.

B.5.4 Emprise au sol

En conformité avec l'article Ucd-9 du PLUI :

- L'emprise au sol totale sur un terrain est de 60%.

B.5.5 Alignements / Retraits

En conformité avec les articles Ucd-6, Ucd-7 et Ucd-8 du PLUI :

- Implantation soit à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique, soit en retrait de celle-ci en respectant un alignement avec des constructions contigües, soit à 3 m ou plus des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

- La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur le même terrain doit être de 3 m minimum.

B.5.6 Eléments de façade

Se conformer aux prescriptions à l'art UCd.11 du PLUI, en cohérence avec l'article B.8 et les références architecturales de l'annexe 1 de la présente fiche de lot.

B.5.7 Hauteur des constructions

En conformité avec l'art Ucd-10 du PLUI :

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 15 m. Une tolérance maximum de 2 m est admise sous conditions (étages droit, continuité des lignes d'égouts, d'acrotère ou de faîtage en façade avec les constructions existantes des parcelles voisines)

B.5.8 Toitures

Les toitures doivent être pentées (angle compris entre 35° et 55°) et seront constitué de matériaux de couleur rouge ou orange.. Les toitures végétalisées pourront présenter un angle inférieur ou être plates.

Fiche de lot - Lot B

B.6 Limites / Espaces extérieurs

B.6.1 Pleine terre

Les surfaces libres de toute construction, aire de stationnement et cheminement, doivent être traitées en pleine terre.

B.6.2 Traitement des clôtures et limites

En conformité avec l'Art UCd.11,4 du PLUI et OAP, le CPAP

L'architecture des logements comprend à part entière les dispositifs de limite sur l'espace public, comme composant des logements. Les équipements tels que boîtes aux lettres et coffrets, accessibles depuis l'espace public, feront partie intégrante du traitement de ces limites.

Les clôtures posées en façade de rue ne doivent pas dépasser 1,5 m de hauteur

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur

La partie des clôtures réalisées en matériaux ne doit pas dépasser une hauteur de 1 m

B.6.3 Plantations

En conformité avec l'article UCd.13 du PLUI

En cas d'opération d'aménagement, il faudra prévoir la création d'espaces verts facilement accessibles et entretenus et la plantation d'arbres ou d'arbustes à raison d'un arbre ou arbuste pour 5 places de stationnement.

Dans tous les projets d'habitation, les espaces verts représenteront au minimum 30% de la surface.

La plantation aura recours aux essences locales indiquées dans l'article UCd.13 du PLUI et au chapitre C.11 de la présente fiche de lot

B.6.4 Abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés seulement si ils sont intégrés au bâti.

B.6.5 Revêtements de sols extérieurs

Les matériaux des sols extérieurs devront être fonction de leurs usages et devront participer à la qualité des pieds de bâtiments. Les matériaux seront obligatoirement choisis afin de minimiser l'imperméabilisation du sol (graviers renforcés, gazon renforcé, stabilisé, pavé enherbé ou revêtements imperméables limités (bandes roulantes).

Fiche de lot - Lot B

B.7 Raccordement aux réseaux

Le preneur de lot devra respecter l'article Ucd-4 du PLUi, ainsi que les OAP.

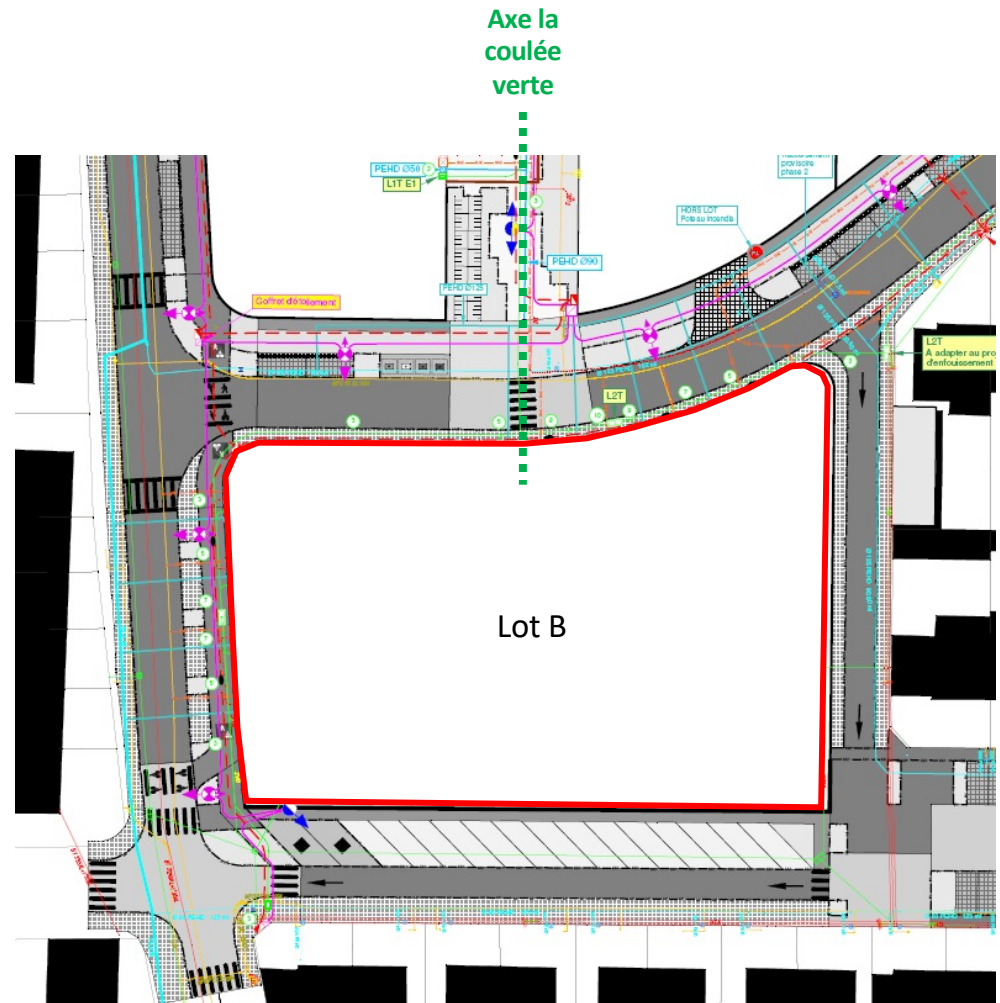
Le raccordement aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'eaux usées, de basse tension et téléphonie est obligatoire. Le raccordement au gaz ou réseau de chaleur est possible sur demande du preneur de lot auprès du concessionnaire et/ou service concerné par la chaufferie collective.

Le principe d'écoulement gravitaire sera respecté.

Les eaux pluviales seront gérées autant que se peut « à la parcelle », autrement dit sans rejet dans le domaine public. En cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain ou à la viabilité économique de l'opération, le principe suivant sera respecté :

- En cas de raccordement rue de l'Aisne, il faudra gérer une pluie décennale qui pourra être rejetée dans le collecteur prévu située entre l'axe de la coulée verte la rue de l'Yser et dans la limite d'une surface de toiture de 300m², au-delà le complément devra réalisé sur la base d'une pluie centennale.
- En cas de raccordement rue du Professeur Clerc, ou rue de l'Aisne à l'Ouest de l'axe de la coulée verte, la pluie centennale sera gérée sur le terrain, avec un débit de fuite autorisé de 2 litres par seconde par ha.
- Aucun raccordement ne pourra être prévu rue de l'Yser ni rue de de Vimy.

Pour rappel, les coffrets techniques seront intégrés à la clôture lorsque les façades sont en retrait par rapport à la limite du domaine public/privé.



Fiche de lot - Lot B

B.8 Aspect extérieur

L'esprit général est de donner au quartier une nouvelle image avec des écritures architecturales innovantes, dynamiques et respectueuses de l'environnement.

E.8.1 Façades

Toutes les façades doivent être considérées comme majeures dans leur traitement architectural. Une interprétation contemporaine des contextes est appréciée.

Afin de trouver une logique d'ensemble et paysagère, il est demandé l'utilisation des mêmes matériaux sur l'ensemble des façades des bâtiments du nouveau quartier.

Il y a trois matériaux majeurs : des enduits (gratté fin) ou panneaux d'une tonalité blanche, pierre, terre (voir nuancier ci-contre), des bardages bois naturels, des habillages des murs en zinc ou en aluminium

E.8.2 Menuiseries

Les châssis seront de teinte neutre, le bois et/ou la menuiserie aluminium sont à privilégier. L'emploi du vitrage réfléchissant ou semi-réfléchissant est interdit

E.8.3 Toitures

Les toitures pentées pourront être en tuile terre cuite, bac acier ou zinc. Dans tous les cas, il est demandé à ce que la chromatique reste dans les tons gris anthracite ou couleur zinc naturel.

Les jeux de toitures d'un module à l'autre restent libres dans le respect d'une composition harmonieuse.

Les toitures terrasse qui sont vues (5^{ème} façade) seront végétalisées

E.8.4 Intégration des éléments techniques

Un soin particulier doit être apporté à la dissimulation de tout élément technique lié au bâtiment, aucune antenne ne sera visible depuis l'espace public

E.8.5 Recommandations environnementales

L'utilisation de matériaux recyclables ou recyclés sera particulièrement appréciée. Le choix de matériaux naturels sera également favorisé.

Les logements doivent profiter des diverses orientations pour avoir le maximum de lumière naturelle. Les constructions doivent répondre aux exigences thermiques réglementaires. L'utilisation des énergies renouvelables est fortement conseillée. La récupération des eaux de pluie pour l'arrosage est souhaitée.

NUANCIER FACADES



Blanc



Blanc cassé



Pierre claire



Pierre grisée



Terre beige



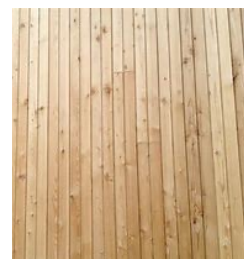
Terre Darene



Pierre



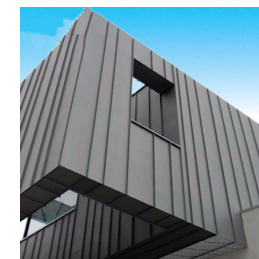
Blanc éclat



Bardage bois naturel



Bardage zinc



Bardage aluminium

E.8.6 Chantier propre

Le contexte urbain impose que tout chantier fera l'objet d'une charte de « chantier propre » qui optimisera la gestion des déchets et à réduire au maximum les nuisances sur l'environnement social, paysager et bâti

E.8.7 Collecte des déchets

L'acquéreur devra prévoir sur sa parcelle sa propre aire de stockage des poubelles à proximité de la rue de l'Aisne. Cette aire de stockage devra être ceinturée par un masque paysager. Les jours « hors ramassage », aucun container ne pourra être visible depuis l'espace public.

Fiche de lot - Lot B

ANNEXE 1 Références Architecturales

Logements intermédiaires



Outreau

Logements individuels



Fiche de lot - Lot B

ANNEXE 2 Références Pour les stationnements mutualisés

Exemples de revêtements perméables et de parkings paysagers



Fiche de lot - Lot B

ANNEXE 3 Plantations

La plantation aura recours aux essences locales indiquées ci-après :

ARBRES :



Erable plane



Aulne glutineux



Bouleau pubescent



Bouleau verruqueux



Charme



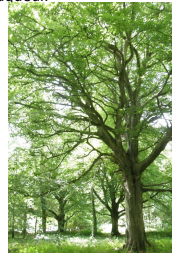
Chêne sessile



Chêne pédonculé



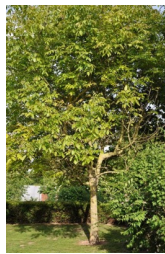
Erable sycomore



Hêtre



Meurisien



Noyer commun



Peuplier tremble



Peuplier grisard



Poirier sauvage



Pommier sauvage



Saul blanc



Sorbier des oiseaux



Tilleul à petites feuilles



Saul osier

ARBUSTES :

Haie vive avec 50% d'espèces persistantes,
Avec clôture grillagée (hauteur maxi 1,50m), plantations sur 2 rangs en quinconce
(clôture non obligatoire entre logements
Et voies d'accès)



Saul marsault



Viorne mancienne



Viorne obier



Troène d'Europe



Nerprun purgatif



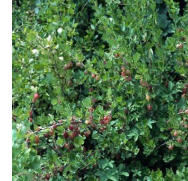
Noisetier



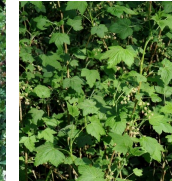
Prunelier



Saul cendré



Groseiller à Maquereaux



Groseiller noir



Groseiller rouge



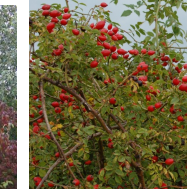
Houx



Chêrefeuille des bois



Cornouiller sanguin



Eglantier



Fusain d'Europe



Ajonc



Argousier



Bourdaine



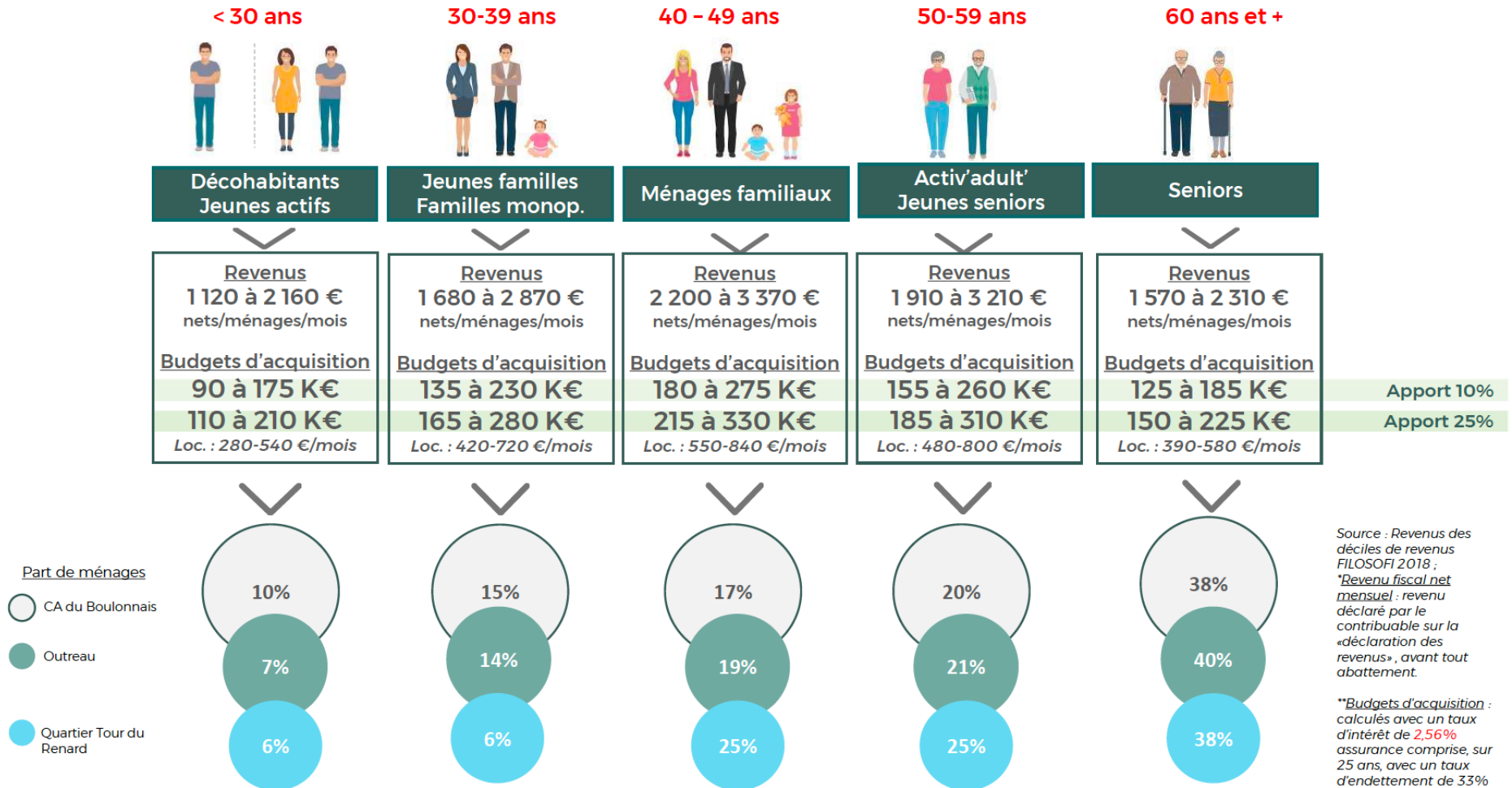
Buis

Fiche de lot - Lot B

ANNEXE 4-1 Extrait de l'étude CAB sur la diversification de l'habitat dans les opérations NPNRU

2. Capacités budgétaires des ménages

Les budgets des ménages à l'échelle d'Outreau



Fiche de lot - Lot B

ANNEXE 4-2 Extrait de l'étude CAB sur la diversification de l'habitat dans les opérations NPNRU

3. La programmation

Outreau - Tour du Renard / Les attentes des cibles définies en termes de logement

