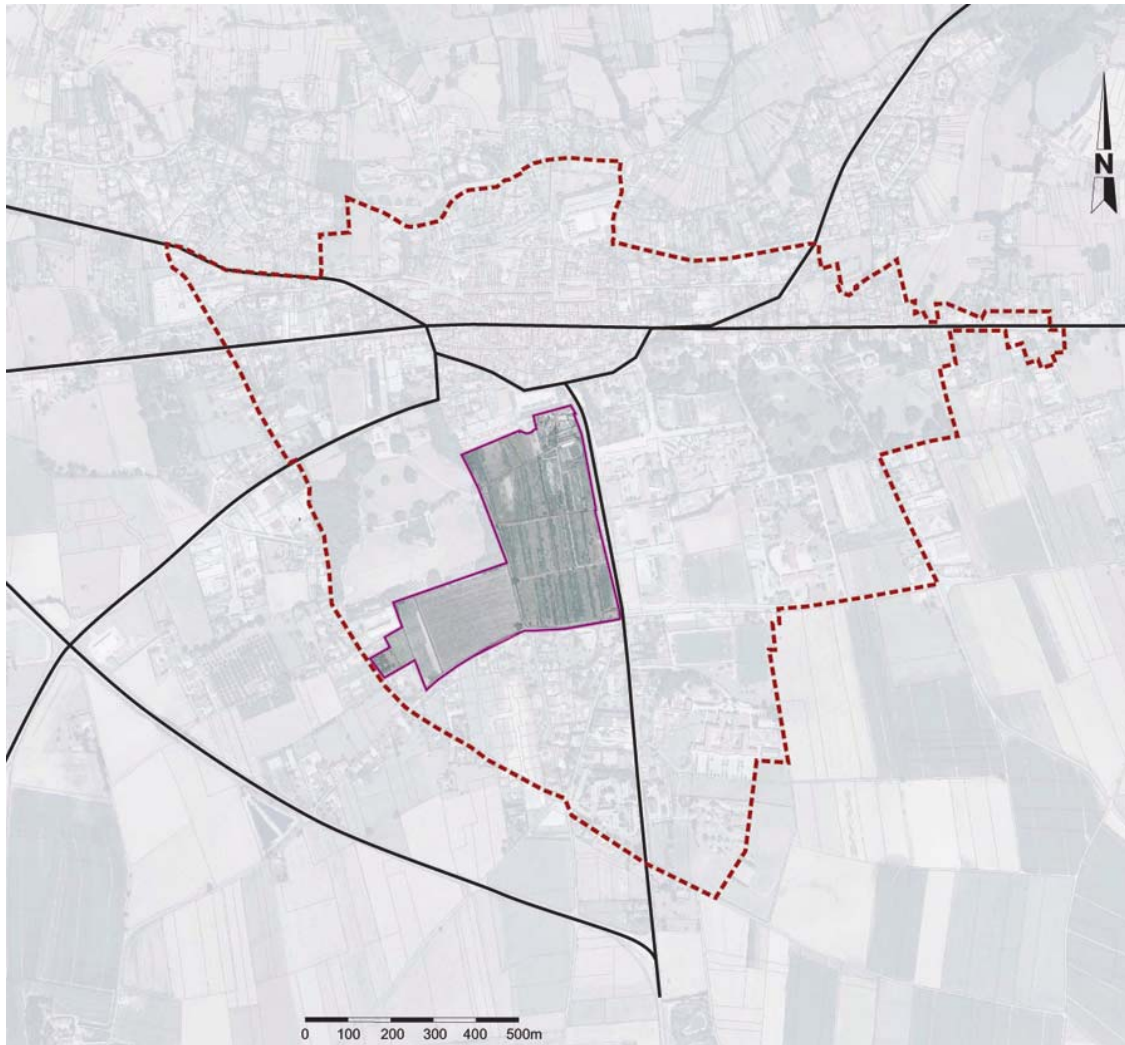
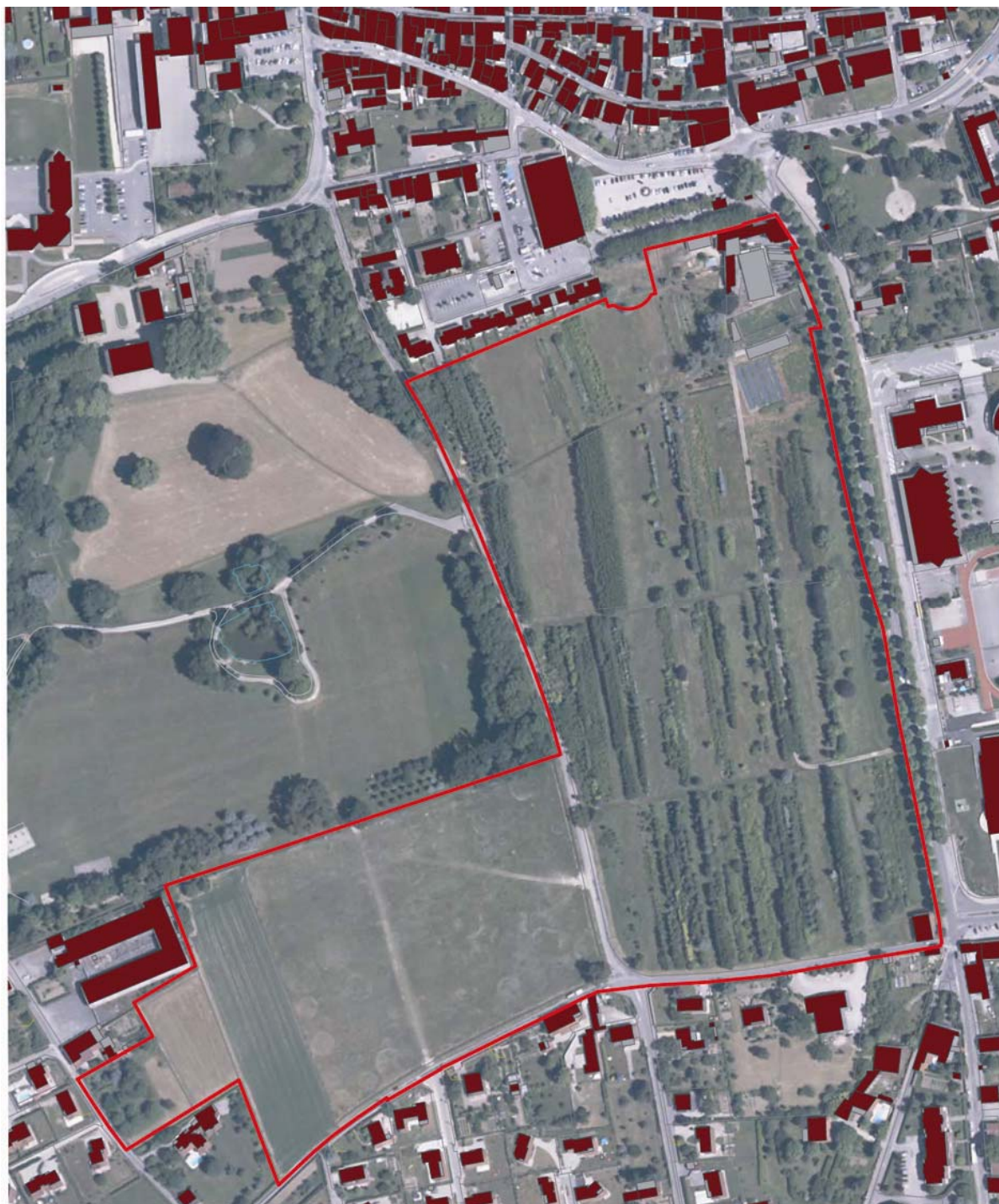


1. OAP n°1 : le secteur Allivet Bouvain



Situation de l'OAP Allivet Bouvain dans l'EPD

Périmètre de l'OAP Allivet Bouvain



Superficie concernée : 17,4 hectares dont 3,8 hectares maîtrisés par la collectivité.

1.1 Situation et objectifs :

Les terrains Allivet Bouvain sont constitués d'une grande emprise en prairie au sud du parc Allivet et d'un grand tènement partiellement boisé le long de l'avenue Berlioz. A l'angle de la place Berlioz et de l'avenue du même nom, se trouvent les bâtiments et les serres de la pépinière Normand. Le secteur est bordé au nord par la place Berlioz, à l'est par l'avenue Berlioz, au sud par le chemin du Pré de la Serve, à l'ouest par le chemin des Meunières. Il est traversé par le chemin du Cerf Montant.

Compte tenu de sa situation intermédiaire entre le centre historique et les quartiers sud de la ville d'une part, compte-tenu de sa superficie importante d'autre part, le secteur Allivet Bouvain constitue un secteur clé du développement urbain de la ville dans les années à venir.

Les objectifs poursuivis sont de :

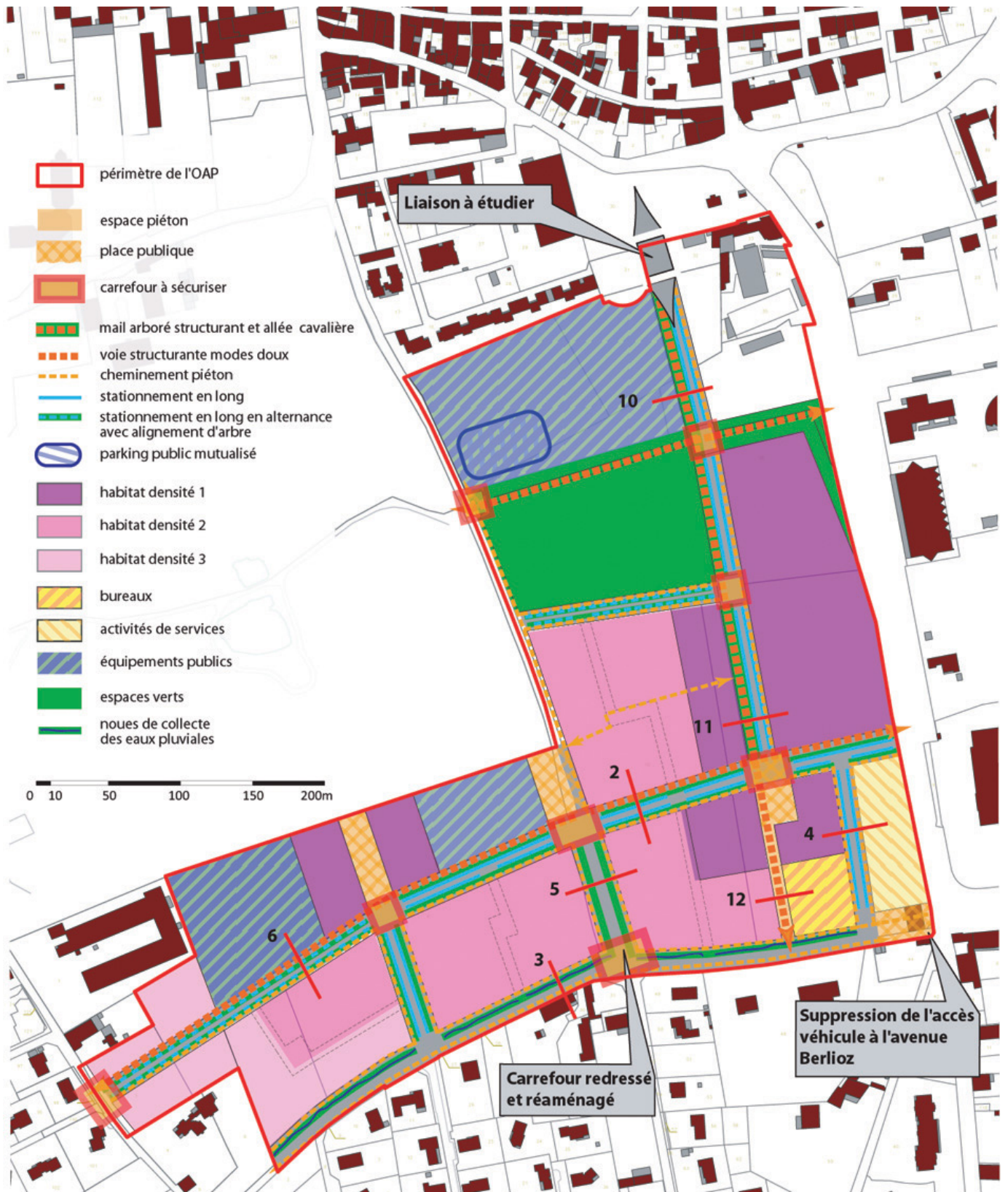
- créer un nouveau quartier qui réunisse la ville historique à la ville sud ;
- mailler ce quartier avec les tissus voisins existants : pôle d'équipements, parc Allivet, quartiers d'habitat des Meunières et de la Maillarde ;
- organiser des espaces publics de qualité qui constituent un cadre de vie agréable et assurent des déplacements sécurisés pour tous ;
- développer un habitat diversifié et mixte et accueillir des activités de services dans le prolongement du pôle d'équipements en bordure de l'avenue Berlioz ;
- réaliser un développement progressif accompagné de la réalisation des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins induits par la croissance de la population ;
- renforcer l'offre d'espaces de loisirs et de détente avec la création de nouveaux espaces verts publics venant compléter le parc Allivet ;
- compléter l'offre de jardins familiaux.

1.2 Présentation du schéma d'intention général

Afin de répondre aux objectifs de diversité et de mixité des fonctions urbaines tout en recherchant une insertion harmonieuse dans les tissus environnants le projet développe (voir figure 1) :

- trois niveaux de densité de l'habitat : le plus dense est situé le long de l'avenue Berlioz et en front sud du parc Allivet, vient ensuite un niveau intermédiaire central en bordure des chemins du Cerf Montant et du Pré de la Serve puis un niveau faible correspondant à celui de l'habitat existant à l'ouest du côté de la rue Ninon Vallin et le long du chemin des Meunières ;
- en front de parc au sud et à l'est du parc Allivet des espaces réservés pour l'accueil d'équipements publics futurs tels que : maison de retraite, nouveau gymnase et groupe scolaire, équipement socio-culturel et parking relais associé,... mais également un parc public en prolongement du parc Allivet et s'inscrivant dans la continuité des parcs et jardins ceinturant le sud de la ville. En bordure sud de ce parc, il est prévu d'aménager des jardins familiaux supplémentaires pour compléter l'offre existante sur la commune ;
- au carrefour entre les avenues Berlioz et de Gaulle, des espaces économiques réservés à des bureaux et des activités de services.

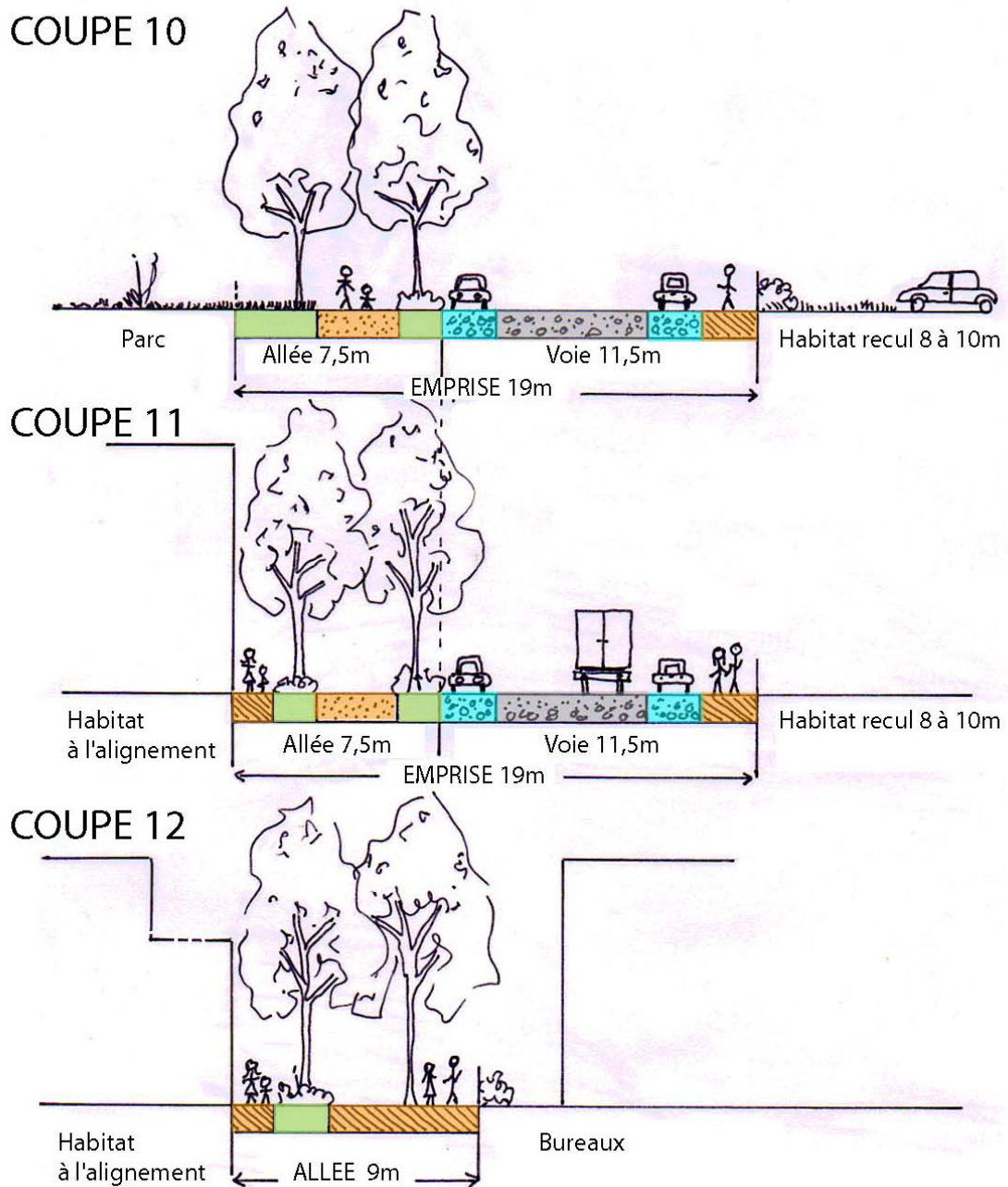
Figure 1. Schéma d'intention de l'OAP n°1



Ainsi le projet se répartit entre :

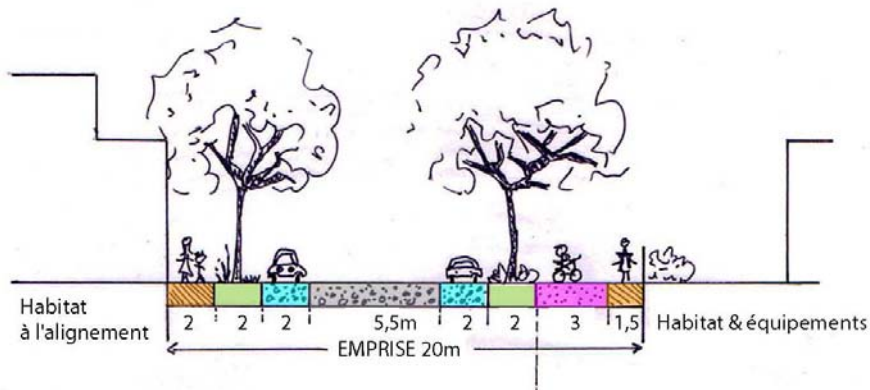
- 7,3 hectares affectés à l'habitat ;
- 0,6 hectares affectés à l'économie ;
- 2,8 hectares de réserves pour équipements publics ;
- 1,7 hectares d'espaces verts ;
- 3,7 hectares d'espaces publics (voies, espaces verts d'accompagnement, places, cheminements).

Coupes de principe de l'axe nord sud du secteur Allivet Bouvain

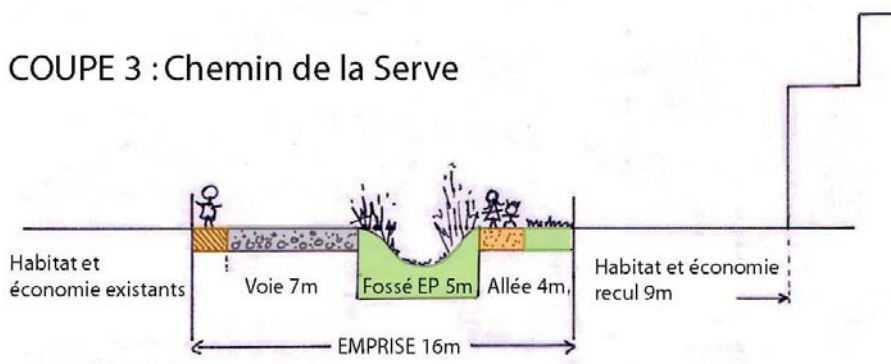


Coupes de principe des espaces publics du secteur Allivet Bouvain

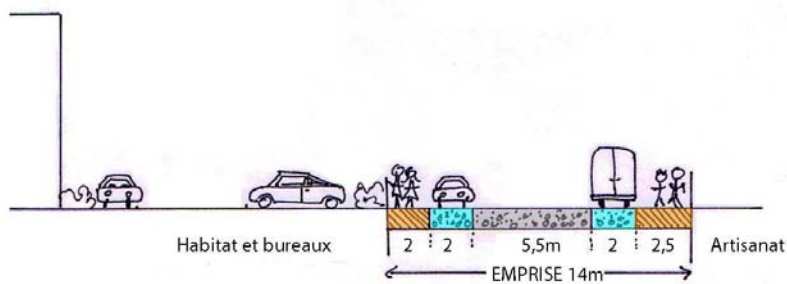
COUPE 2



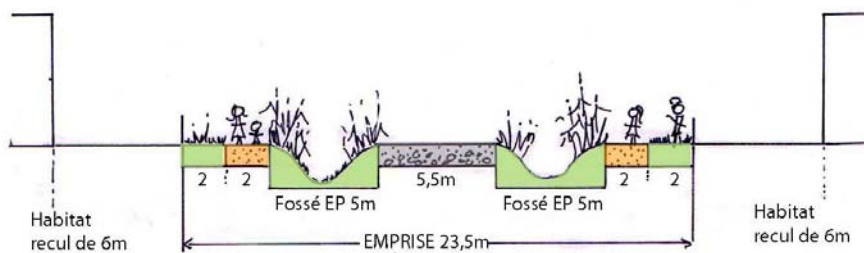
COUPE 3 : Chemin de la Serve



COUPE 4



COUPE 5 : Bas du chemin du Cerf Montant



1.3 Organisation des dessertes et de l'espace public

Le projet s'organise autour de deux nouveaux axes urbains majeurs (voir figure 2 ci-après):

- le premier nord sud (coupes 10 à 12 ci-avant) se connecte à la place Hector Berlioz ;
- le second est ouest (coupe 2 ci-avant) relie le pôle d'équipements intercommunal entre le carrefour à feu et le chemin des Meunières au niveau de la rue Ninon Vallin..

L'axe nord sud se compose d'une allée cavalière qui structure le paysage et constitue un site propre pour les modes doux reliant la place Hector Berlioz au chemin du Pré de la Serve. Cette allée est accompagnée d'une voie reliant l'axe est-ouest à la place Berlioz. L'axe est ouest est une avenue urbaine paysagée par deux alignements d'arbres structurants et comportant deux trottoirs et une piste cyclable en site propre. Les emprises publiques de ces voies sont importantes à la fois pour la structuration de l'espace par le paysage et les aménagements en faveur des modes doux. Elles prévoient également la réalisation de stationnement en long en sus des obligations qui seront imposées aux constructeurs à l'intérieur des lots.

Le maillage du secteur est complété avec :

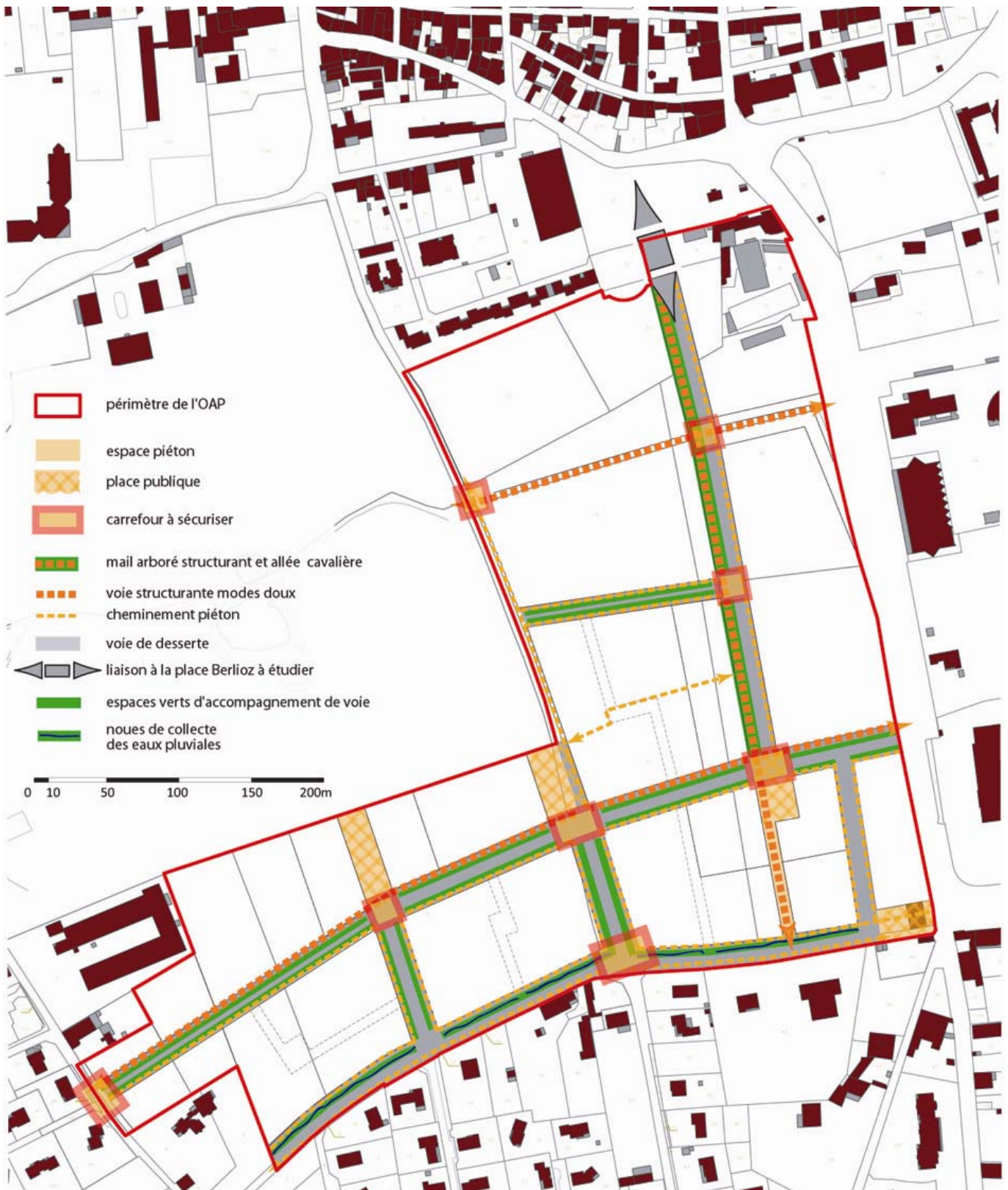
- un axe piéton entre le parc Allivet et l'avenue Jean Jaurès comprenant l'aménagement d'une traversée sécurisée de l'avenue Berlioz (voir OAP n°3) ;
- une place publique à l'entrée sud du parc Allivet se prolongeant par une nouvelle voie se greffant au chemin du Pré de la Serve au niveau de la rue des Mûriers. Les emprises de cette dernière sont identiques à celle de l'axe est ouest afin de dégager la perspective sur le sud du parc Allivet
- deux voies intermédiaires l'une entre l'axe nord sud et le chemin du Cerf Montant, l'autre pour la desserte du secteur économique.

Les chemins du Pré de la Serve, du Cerf Montant et des Meunières sont élargis au droit de l'opération pour accueillir des cheminements piétons sécurisés. Le débouché du chemin du Cerf Montant sur celui du Pré de la Serve est redressé pour offrir une meilleure lisibilité et sécurité des échanges. Le débouché du chemin du Pré de la Serve sur l'avenue Berlioz est supprimé pour les véhicules et transformé en place piétonne, la circulation est déviée vers l'axe est ouest et ce afin de dissuader la circulation de transit en provenance de l'avenue de Gaulle.

Le projet intègre comme une priorité la qualité des espaces publics et la sécurité des déplacements des modes doux avec des aménagements de carrefour et de quatre places publiques dédiées à la vie de quartier et aux déplacements des modes doux.

En partie sud de l'opération en bordure du chemin du Pré de la Serve et au bas du chemin du Cerf Montant, l'emprise est élargie pour accueillir des noues paysagées qui collectent et retiennent les eaux pluviales.

Figure 2. Les espaces publics et les dessertes



1.4 Typologie de l'habitat, densité et principes de composition urbaine

Le projet décline 3 types de densité associée à trois typologies d'habitat. La densité 1 est associée à une typologie de petits collectifs d'une hauteur R+3 niveaux. La densité 2 est associée à une typologie de logements intermédiaires ou logements groupés d'une hauteur R+1+ combles aménagées. La densité 3 est associée à une typologie de logements individuels isolés ou jumelés d'une hauteur R+1.

Afin de prolonger les caractéristiques urbaines de la commune de manière harmonieuse et de composer l'extension de la ville, des règles de prospect sont imposées le long des axes structurants sous la forme (voir figures 3 et 4) :

- d'alignements des constructions pour constituer des fronts de rue ou de place ;
- de reculs des constructions pour ménager des transitions (chemin du Pré de la Serve) ou des perspectives sur le parc Allivet et sur la nouvelle place située à l'intersection des deux axes de composition de l'opération.

1.5 Le programme

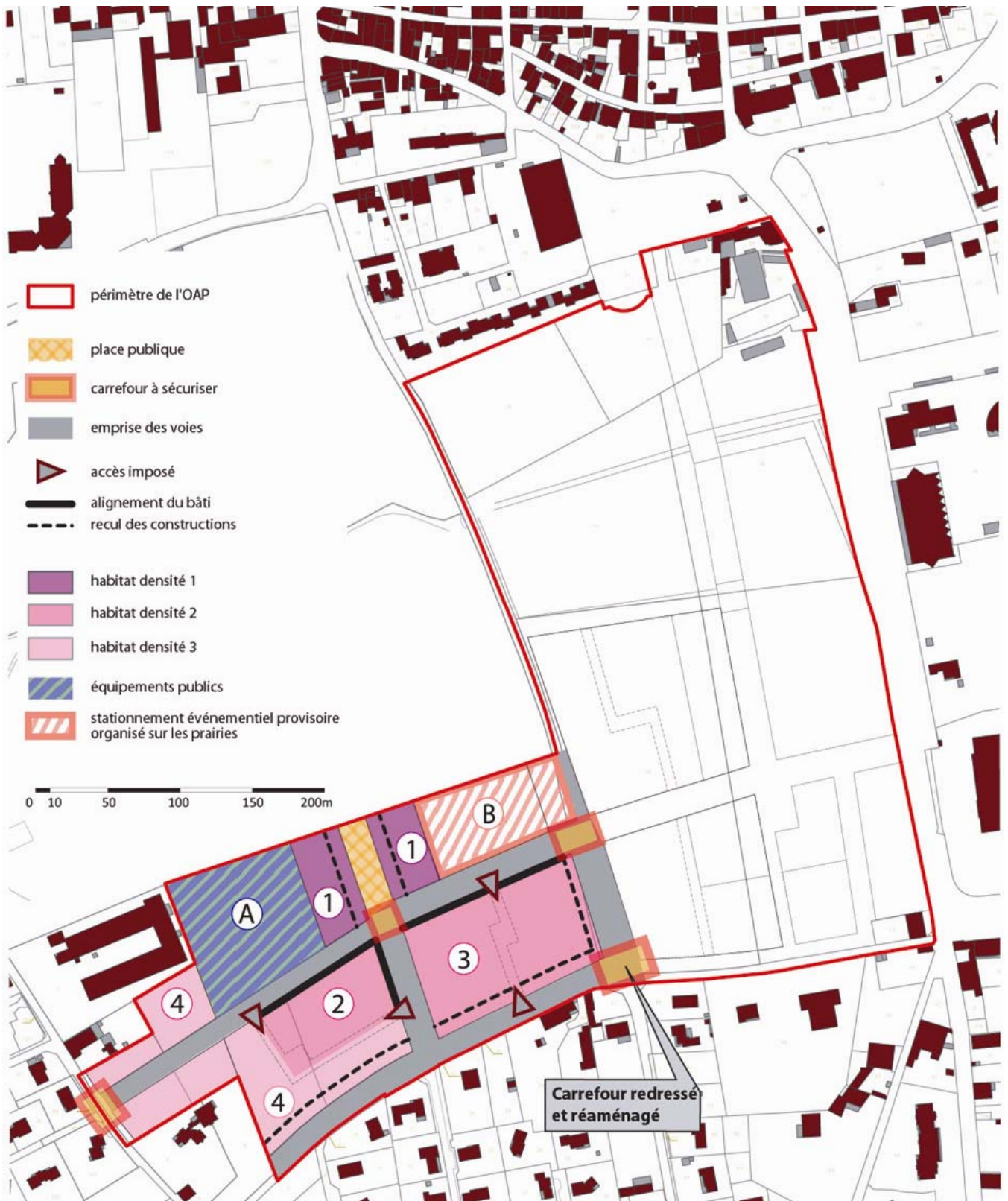
Le développement du secteur s'effectuera en deux temps.

Le programme de la phase 1, illustré figure 3, a pour objectif de réaliser environ 125 logements répartis comme suit :

- îlots 1 en front de parc : 58 logements dont 12 logements aidés ;
- îlot 2 : 16 logements dont 3 logements aidés ;
- îlot 3 : 35 logements dont 7 logements aidés ;
- îlot 4 : 16 logements dont 3 logements aidés.

De manière transitoire, l'emplacement B demeure en prairie tel qu'actuellement et continue d'accueillir ponctuellement du stationnement événementiel lié aux festivités organisées dans le parc Allivet. L'emplacement A est destiné à l'accueil d'une maison de retraite.

Figure 3. La phase 1 du développement



Le programme de la phase 2, illustré figure 4, a pour objectif de réaliser environ 270 logements répartis comme suit :

- îlot 5 : 23 logements dont 5 logements aidés ;
- îlot 6 : 103 logements dont 21 logements aidés ;
- îlot 9 : 33 logements dont 7 logements aidés ;
- îlot 10 : 31 logements dont 6 logements aidés ;
- îlot 11 : 47 logements dont 10 logements aidés ;
- îlot 12 : 33 logements dont 7 logements aidés.

L'emplacement E est un parc public accueillant sur sa frange sud des jardins familiaux, il se prolonge au nord sur l'emplacement D destiné à un équipement socio-culturel. Un parking public, emplacement C, est prévu avec un fonctionnement mutualisé pour le futur équipement, le stationnement évènementiel du parc Allivet et comme parc relais supplémentaire du centre ancien. L'emplacement B est prévu pour un groupe scolaire et un gymnase, il pourra être adapté en fonction des effets de l'opération sur l'évolution du nombre de scolaires sur la commune.

Concernant les îlots dédiés à l'économie, seuls des projets générant une densité minimale de 35 emplois à l'hectare pourront être accueillis sur le site.

1.6 Mode opérationnel et échéancier de réalisation

La collectivité envisage d'utiliser la procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) pour la réalisation de l'opération et des équipements et infrastructures publics.

La première phase opérationnelle pourrait intervenir à partir de 2017, date à laquelle les travaux d'extension de la station d'épuration des Charpillates sont programmés.

Figure 4. La phase 2 du développement

