

21. Dole

21.1 OAP « Avenue de Landon »

Contexte

Cette greffe urbaine s'inscrit dans un secteur paysager et patrimonial de qualité, aux abords du cimetière et du vallon de Landon, préservé des vues par une trame boisée dense.

Le secteur présente une déclivité du Nord-Est (point haut) au Sud-Ouest.

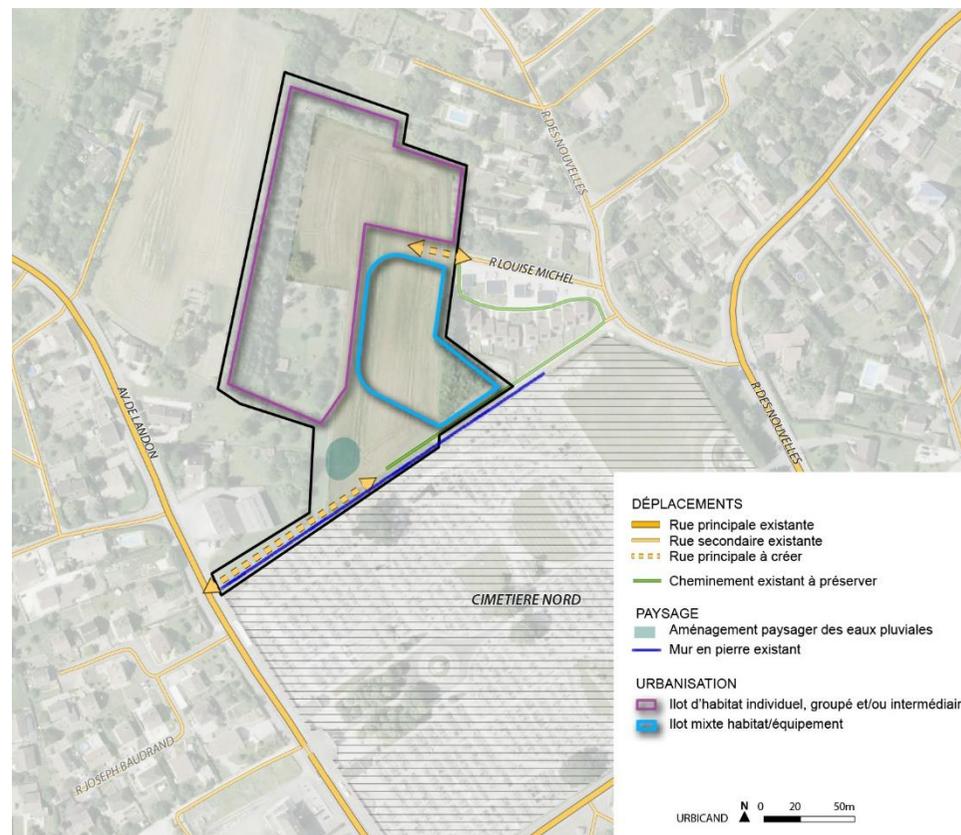
Principes d'aménagement

- › **Organiser la desserte depuis l'avenue de Landon (prolongée par un chemin vert le long du cimetière) ou Louise Michel. Une circulation à sens unique pourrait être étudiée.**
- › **Traiter le cœur de l'opération autour d'un espace public paysager : traitement perméable de l'espace collectif, stationnement mutualisé, implantation du bâti en pignon ou des annexes sur rue en continuité de l'opération rue Louise Michel**
- › **Soigner le traitement des avants de parcelle dans une bande de 0 à 2 m**

Caractéristiques de l'îlot

- Implantation d'un équipement public et aménagement d'un parking supplémentaire à proximité du cimetière
- 23 logements individuels et/ou mitoyens et/ou intermédiaires
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare (superficie de 1,5 ha)



21.2 OAP « Boichot »

Contexte

Ce cœur d'îlot se positionne le long d'axes stratégiques (bd de la Corniche au Nord et avenue du Maréchal Juin à l'Est, future voie Jules Grévy à l'Ouest).

Une petite polarité de quartier s'est progressivement organisée au croisement de ces deux axes (jardinierie, pharmacie, supérette, bar-tabac) à proximité d'équipements publics (école primaire, gymnase) et de nombreuses opérations sont venues densifier le quartier.

Ce cœur d'îlot encore intact (6,25 ha) correspond aux anciens vergers des fonds de jardins du tissu bâti des faubourgs.

L'objectif global est d'organiser un quartier résidentiel avec des fonctions plus mixtes en façade sur rue.

Principes d'aménagement et caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation du site

- Créer un alignement urbain sur le boulevard de la Corniche, avec une opération signal sur l'angle Nord-Est
- Prévoir des aménagements urbains et paysagers et environnementaux qui contribuent à conserver le caractère champêtre du cœur du site (exemple : stationnement perméable en entrée de site, clôtures végétales et/ou perméables, jardins ou bande inconstructible en fond de parcelle) ;
- Réinterpréter le parcellaire existant (parcelles en lanière) pour organiser des maisons de ville en bande ;



- Déplacement / Espace public**
- Accès à créer
 - Espace public à aménager
 - Cheminement piéton à aménager

- Paysage / Environnement**
- Haie vive à aménager en lisière
 - Trame verte à maintenir (verger, haie, boisement, talus végétalisé)

- Urbanisation**
- Implantation sur rue d'habitat intermédiaire ou collectif
 - Ilot d'habitat individuel à collectif et d'équipement public

Voirie/stationnement

- Organiser les accès principaux depuis le boulevard de la Corniche (deux giratoires accessibles à 100 m aux extrémités, pour éviter d'aménager des tourne-à-gauche) et le chemin de Montciel
- Créer des liaisons douces Est-Ouest pour assurer des connexions entre l'avenue Maréchal Juin et la voie Jules Grévy
- Possibilité de mutualiser le stationnement (surface voire sous-sol) en complément du stationnement à la parcelle, pour limiter le stationnement le long des voiries

Paysage/environnement

- Assurer un traitement paysager des eaux pluviales en complément du parc et des fonds de jardins privatifs en cas d'habitations
- Structurer le nouveau quartier autour d'un parc, coulée verte ou pas japonais, renforcés par la préservation des vergers Nord et Sud

Urbanisation

- Entre 140 et 170 logements, soit une densité brute de 22 à 25 logements à l'hectare
- Maison de ville, maisons individuelles, logements groupés en cœur d'îlot et logements intermédiaires en façade et/ou équipements collectifs

Références à valeur d'illustration

Un éco-quartier



ZAC des meuniers, Bessancourt, (95) – Richez et associés



La Teste de Buch, (33) – François Leclercq architectes



Lieusaint, (77) – Richez et associés



Quartier Wagner, rue de la Mertzau, Mulhouse (68)

Une traversée verte



ZAC des rives du Blosne, Chantepie, (35)
ENET DOLOWY Urbaniste et paysagiste de ZAC
SCE – Maîtrise d'œuvre paysage

Une gestion des eaux pluviales offrant des espaces de détente



Ecoquartier Bottière Chêne, Nantes (44),
Atelier de paysages Bruel Delmar

Une nouvelle façade pour le boulevard de la corniche



Un front bâti poreux et diversifié, Friedhofweg, Riehen, Bâle (Suisse)

21.3 OAP « Gare secteur Nord »

Contexte

Le vaste tènement situé au nord de la gare change progressivement de destination. Hier destiné aux activités ferroviaires et appartenant à la SNCF (ou RFF selon l'époque), il a été en grande partie acquis par la ville de Dole. Un vaste parking de 250 places a été aménagé à la sortie de l'accès aux quais. Des terrains vierges de construction sur 3,2 ha environ sont situés en continuité.

Le site dispose d'un fort potentiel urbain du fait de sa proximité avec :

- la gare et ses transports ferroviaires qui peuvent intéresser des entreprises comme des ménages ;
- La gare routière et les transports urbains au Sud de la gare ;
- Le centre-ville qui démarre au Sud de la gare ;
- Un petit pôle commercial situé avenue de Landon (Nord-Est) avec boulangerie, pharmacie, tabac-presse, coiffeur, fleuriste...

Principes d'aménagement

- › **Créer des surfaces de bureaux pour accueillir des activités de services de toute nature recherchant une accessibilité maximum et un environnement urbain ;**
- › **Créer des logements variés, permettant de répondre aux besoins de ménages recherchant plutôt des appartements, de taille petite et moyenne, en accession ou non. Viser les primo-arrivants sur Dole, en situation de mobilité professionnelle, ou éclatement des lieux de travail, ainsi que les ménages priorisant la proximité des services urbains ;**
- › **Augmenter le parking existant –aujourd'hui plein et utilisé par des usagers du train venant de toute l'agglomération- en l'étendant le long des voies ferrées jusqu'aux locaux encore utilisés par les agents SNCF.**

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Organisation du site

- Créer une voie de desserte interne reliant la rue Claude Antoine Lombard (rond-point d'entrée du parking gare) à l'avenue de Landon (au droit de la rue Bougauld), pour desservir tout le cœur de l'îlot ;
- Créer une voie douce depuis l'avenue de Landon jusqu'à l'accès Nord de la gare pour desservir le cœur du quartier ;
- Réserver le triangle à l'Ouest pour l'extension du parking de la gare ;
- Dans la mesure du possible, la partie Nord du site, plus éloignée des voies ferrées, plus proche des commerces de l'av. de Landon, pourrait être destinée à une vocation plus résidentielle ;
- Dans le secteur Sud, une implantation de bureaux auprès des voies ferrées peut intéresser les entreprises pour son effet vitrine ;
- L'ensemble du site fait environ 3,2 ha, y compris l'extension du parking.

Voirie/stationnement

- Donner à la voie nouvelle un caractère urbain soigné, composé par les alignements d'immeubles ou leur implantation régulière, et par des traitements végétaux et des alignements d'arbres.
- Etendre l'espace public existant sur la rive nord de la rue Antoine Lombard de l'autre côté pour créer un espace homogène de part et d'autre de cette place-carrefour

Urbanisation

- L'ensemble peut prendre un caractère « urbain » et des formes architecturales de « centre-ville », et **une densité minimum de l'ordre de 40 logements à l'hectare.**

DÉPLACEMENTS

- Rue principale existante
- Rue secondaire existante
- Voie à créer
- Cheminement à créer

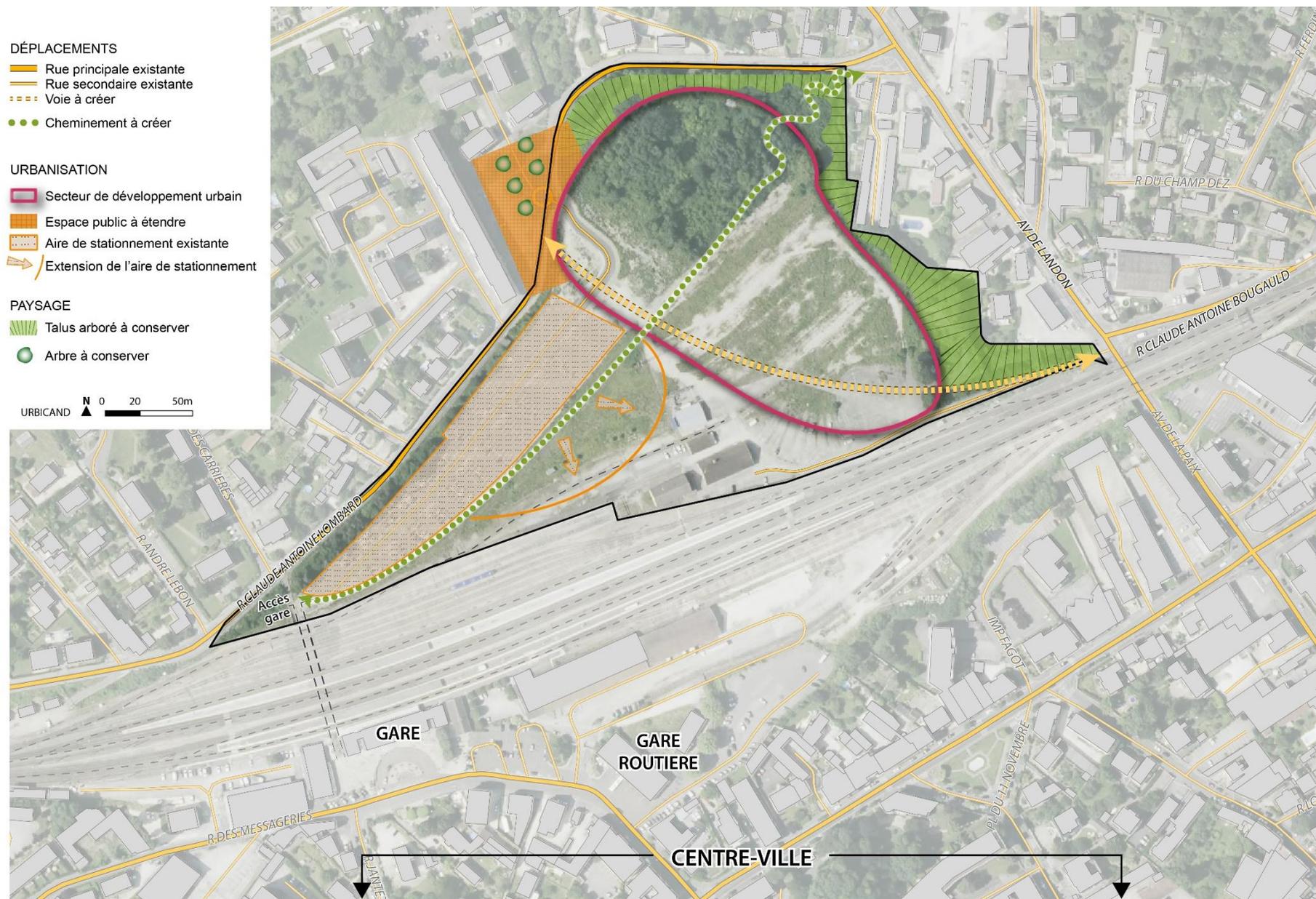
URBANISATION

- Secteur de développement urbain
- Espace public à étendre
- Aire de stationnement existante
- Extension de l'aire de stationnement

PAYSAGE

- Talus arboré à conserver
- Arbre à conserver

URBICAND 0 20 50m



Références à valeur d'illustration

Opérations « tertiaires » auprès des gares régionales



Quartier gare Besançon Viotte : services publics (900 fonctionnaires), logements, commerces. 20 000 m²



Gare Chalon-s/Saône : Bureaux et immeubles mixtes bureaux/logements



Gare de Pontarlier. Les Epinettes : Opération mixte Bureaux, commerces, logements (1300 m²)



Gare d'Ambérieu-en-Bugey : Implantation sièges sociaux (1300 m²)

21.4 OAP « La Paule »

Contexte

Ce nouveau quartier doit être relié avec le projet voisin sur la commune de Brevans à l'Est de la rue de la Paule.

Principes d'aménagement

- › **Organiser les liaisons véhicules et piétonnes avec les quartiers voisins**
- › **Aménager un espace collectif comprenant un bassin de valorisation écologique des eaux pluviales**
- › **Gérer les eaux pluviales à la parcelle**
- › **Aménager des noues le long des nouvelles voiries**
- › **Aménager des places de stationnement perméables**

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ilot 1 :

- Logements individuels et/ou groupés
- Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare

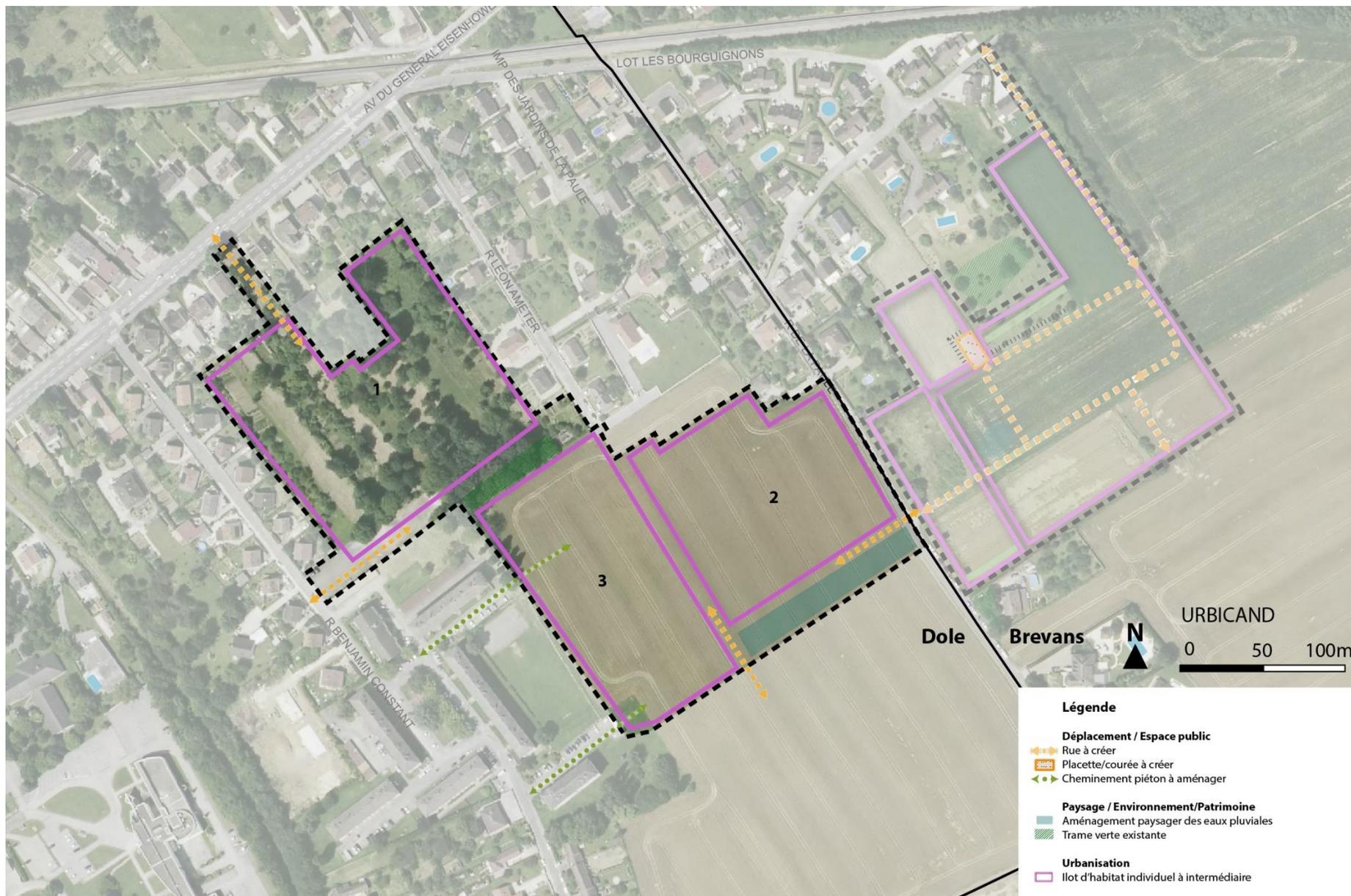
Ilot 2 :

- Logements individuels et/ou groupés
- Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare

Ilot 3 :

- Logements groupés et/ou collectifs
- Densité urbaine brute de 20 logements à l'hectare

*Objectif de 90 logements sur une superficie de 5,88 ha
Densité urbaine brute de 15 logements à l'hectare*



Références à valeur d'illustration

Un éco-quartier



ZAC des meuniers, Bessancourt, (95) – Richez et associés



La Teste de Buch, (33) – François Leclercq architectes



Quartier Wagner, rue de la Mertzau, Mulhouse (68)

Une traversée verte



ZAC des rives du Blosne, Chantepie, (35)

ENET DOLOWY Urbaniste et paysagiste de ZAC
SCE – Maîtrise d'œuvre paysage

Une gestion des eaux pluviales offrant des espaces de détente



*Ecoquartier Bottière Chênaie, Nantes (44),
Atelier de paysages Bruel Delmar*

21.5 OAP « Rue Hubert Dez »

Contexte

Ce tènement constitue une enclave de plus de 2ha en frange urbaine Nord de la ville de Dole.

Son positionnement plein Nord et en ligne de crête nécessite une intégration soignée de l'habitat pour profiter des apports du soleil.

Principes d'aménagement

- › Développer l'aménagement à partir de la rue Elsa Triolet requalifiée et créer une transversale piétonne
- › Compléter le linéaire de haie au Nord du site par l'implantation de l'espace jardiné plutôt sur l'arrière, pour dégager la ligne de crête

Caractéristiques des îlots

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 26 logements individuels et/ou mitoyens
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Densité urbaine brute de 12 logements à l'hectare (superficie de 2,1 ha)



DÉPLACEMENTS

- Départementale
- Rue secondaire existante
- - - Rue partagée à créer

URBANISATION

- Ilot d'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire
- Implantation d'un espace jardiné (bande de recul de 10m)

URBICAND N 0 20 50m

21.6 OAP « Secteur Nouvelles »

Contexte

L'aménagement devra permettre d'organiser deux accès Nord et Est à cette zone enclavée.

Principes d'aménagement

- › Aménager un espace paysager de gestion des eaux pluviales au Sud (bas de la pente)
- › Gérer les eaux pluviales à la parcelle
- › Aménager des noues le long de la voirie nouvelle
- › Aménager des places de stationnement perméables
- › Aménager les avants des parcelles situées à l'Ouest et au Nord de la voie pour qu'elles profitent de l'ensoleillement

Caractéristiques de l'îlot

L'aménagement, le traitement et l'urbanisation des tènements des îlots sont subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- 14 logements individuels, mitoyens et/ou intermédiaires
- Sens d'implantation libre du volume bâti

Densité urbaine brute de 11 logements à l'hectare (superficie de 1,26 ha)

