

18. Choisey, Damparis, Gevry, Tavaux

Contexte

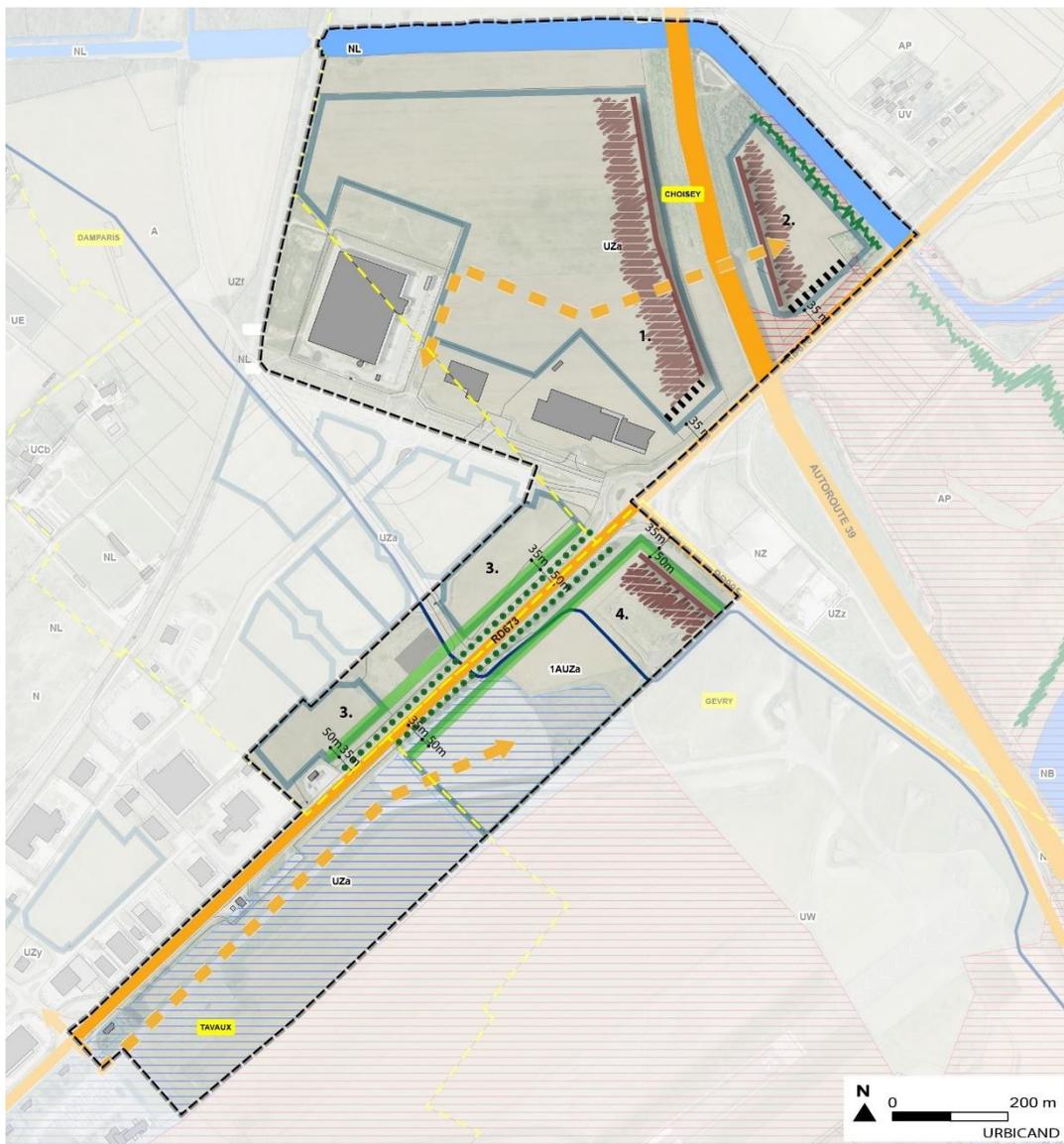
Les élus du territoire du Grand Dole répondent aux besoins économiques du territoire en renforçant l'emprise de la zone d'activités Innovia.

Ce pôle économique d'intérêt régional requiert une attention particulière en termes d'effort d'aménagement, de qualité paysagère et de valorisation des infrastructures de haut niveau. D'autant plus que des projets sont en cours (installation d'une plateforme logistique et de services administratifs connexes).

Ce périmètre d'étude fait par ailleurs l'objet d'une étude d'entrée de ville pour lever l'inconstructibilité dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A39 et de 75m de part et d'autre des RD673 et RD905.

Principes d'aménagement

- › **Optimiser le foncier disponible, en urbanisant dans des bandes de recul réduites par rapport aux axes principaux et en visant un meilleur usage du foncier à la parcelle,**
- › **Rechercher la fonctionnalité des sites en s'appuyant sur les accès existants et en interne : implantation des bâtiments sur la parcelle, dimensionnement et tracé des voies de circulation, des quais de chargement et des stationnements,**
- › **Soigner l'ensemble du secteur avec un effet de vitrine homogène entre les différents îlots, lisible et qui reste fonctionnel pour les usages existants et à venir,**
- › **Valoriser écologiquement et énergétiquement des nouveaux sites et limiter les impacts en termes de nuisances et de sécurité (servitudes aéronautiques, canalisations, captage en eau potable, risque inondation, etc.).**



Légende OAP

Déplacement / Accès

- A39, RD673 et RD905
- Voie structurante à créer
- Canalisation de saumure

Paysage / Environnement

- Risque inondation inconstructible
- Risque inondation constructible
- Corridor écologique et emplacement réservé
- Bande paysagère de 15 mètres de large
- Alignement d'arbres à préserver
- Traitement architectural soigné de façades

Urbanisation

- Ilot d'implantation d'activités
- Implantation du bâti sur rue
- Bande de recul des constructions

Périmètre d'étude d'entrée de ville

Desserte-stationnement

Au nord de la RD673 (îlots 1, 2 et 3), l'accès unique de la zone se fera depuis l'avenue Innovia.

De part et d'autre de l'A39 (îlots 1 et 2) :

- Une desserte interne Est-Ouest sera créée pour organiser l'accès aux différents lots et passer sous le viaduc de l'A39 ;
- La voie de franchissement sous le viaduc sera aménagée de telle sorte qu'aucun véhicule (hors fonctionnement APRR) ne puisse stationner même temporairement ;
- Les voies de circulation interne aux îlots, quais de chargement/déchargement ainsi que les places de stationnement seront aménagées de manière optimale en cherchant à limiter l'emprise foncière ;
- S'agissant des places pour les salariés, la réalisation d'espaces de stationnement ne devra pas excéder les trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments. Des mutualisations seront possibles entre les différents îlots.

Au Sud de la RD673 (îlot 4), l'accès principal de la plateforme s'effectuera directement via le rond-point de l'aéroport (avenue Friesenheim). Le fonctionnement actuel de la plateforme ne nécessite pas de modifier les conditions d'accès au secteur d'étude dans la mesure où les différentes fonctions sont relativement indépendantes.

Environnement

L'îlot 1 nécessite la mise en œuvre de mesures de réduction de l'atteinte à la continuité écologique de Choisey, afin de conserver certains espaces perméables, avec :

- Le maintien d'une bande tampon le long du canal, doublée d'un emplacement réservé pour la création d'une haie ;

- Le recul des bâtiments sur 6 m par rapport à la limite de cette bande tampon le long du canal, permettant de conserver un espace perméable plus important.

Pour les îlots 3 et 4, une bande paysagère de 50 m de large sera maintenue par rapport aux RD673 et RD905 avec ponctuellement des constructions et aménagements autorisés sous les conditions suivantes :

- Une saillie maximale par bâtiment dans une bande comprise entre 35 et 50m (linéaire du volume bâti de 40m maximum) *cf. paragraphe suivant* ;
- Un chemin de service sera toléré en avant de la façade, excluant les espaces nécessaires à la circulation et manœuvre (poids-lourds, véhicules légers et piétons) et de stockage.

Enfin, pour l'ensemble du secteur d'étude, des surfaces minimum d'espaces libres verts et d'espaces perméables seront exigés, hors voies dédiées de chargement et manœuvre poids-lourds : minimum 30% de l'unité foncière composé d'espaces libres perméables et minimum 15% de l'unité foncière composé d'espaces verts.

Programmation et intégration paysagère

La configuration particulière du site se traduit par des principes d'aménagement précis à même de générer une architecture et une organisation de qualité et cohérente. Le secteur d'étude se situera à l'avenir en vitrine de la D673/D905 et de l'A39, ce qui mérite une forte exigence en termes de qualité urbaine et paysagère.

De part et d'autre de l'A39 et au Nord de la RD673 (îlots 1 et 2) :

- Les constructions devront respecter un recul d'implantation de 35 m par rapport à l'axe de la RD673 et de 50 m minimum par rapport à l'axe de l'A39 (limites des emprises autoroutières) ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 18 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Le traitement des façades sera apprécié sur 3, voire 4 ou 5 faces selon les points de perception environnant, avec les exigences suivantes :
 - une vigilance sur la volumétrie, les façades dont les toitures, la couleur et les matériaux, l'affichage publicitaire, les abords des bâtiments (dont le stationnement, les espaces de stockage) et l'intégration paysagère et architecturale du site,
 - Les espaces techniques et de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal, ou à défaut occultés par un dispositif qualitatif d'écran brise-vue
 - Les espaces de stationnement seront positionnés en retrait de l'axe de la RD673 et feront l'objet d'une intégration paysagère par tout dispositif pour être le moins perceptible depuis l'A39 et RD673 : dans le volume de la construction (en rez-de-chaussée ou étage), dans une construction attenante ou aérien perméable (silos, sur pilotis, carport).

De part et d'autre de la RD673 et à l'angle de la RD905 (îlots 3 et 4) :

- Les constructions devront respecter un recul d'implantation de 50 m par rapport à l'axe, avec une saillie possible dans une bande de 35 à 50 m par rapport à l'axe de la RD673 et de la RD905 ;
- Cette saillie maximale par bâtiment (bande des 35 à 50m) ne peut porter que sur un linéaire du volume bâti de 40m maximum (parallèlement à la RD673). Elle fera l'objet d'un traitement qualitatif et pourra recevoir l'enseigne de l'entreprise qui devra être traitée avec soin ;
- La hauteur des constructions sera limitée à 18 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, en conformité avec les dispositions :
 - des servitudes de Dégagement aéronautique, servitudes aéronautiques de balisage et servitudes radioélectriques),
 - Du respect des cotes de références pour le rehaussement du premier plancher de la zone ZBa du PPRi moyenne vallée du Doubs ;
- Les matériaux devront être compatibles avec la servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles ;
- Le traitement des façades sera apprécié sur 3 voire 4 faces selon les points de perception environnants, avec les exigences suivantes :
 - Les espaces techniques et de stockage doivent être fermés et intégrés au bâtiment principal, ou à défaut occultés par un dispositif qualitatif d'écran brise-vue ;
 - Les espaces de stationnement seront positionnés en retrait de l'axe de la RD673 et de la RD905 et feront l'objet d'une intégration paysagère par tout dispositif : dans le volume de la construction (en rez-de-chaussée ou étage), dans une

construction attenante ou aérien perméable (silos, sur pilotis, carport).

Exemple de « paysage d'activités » et de traitement de la 4^e face (toiture)



LALA Architecture – LATAPPY Isabelle, LAVIOLLE Noémie, JACTARD Fabrice, NGUYEN VIET Trung, TAN Kheang, architectes

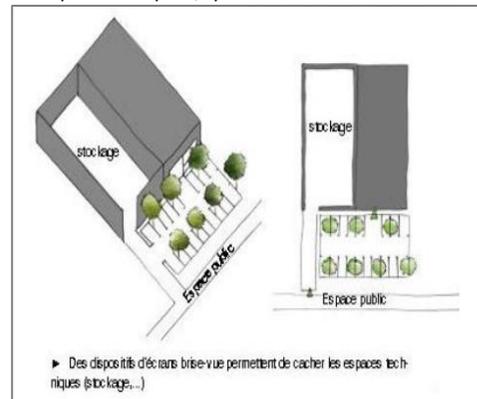
Principe d'intégration des fonctions de stockage ou de stationnement



Zone d'activités des Chaucheux, Foucherans



Exemple de carport, quartier de l'université de Dijon



Guide de destination des porteurs de projet, paysages des zones d'activités, CAUE 46