

41. Rochefort-sur-Nenon

41.1 OAP « ZAC des Vignes »

Contexte

Ce quartier en cours d'aménagement répond à un besoin conséquent de création de logements et d'équipements dans la commune, dans la continuité du bourg et des différents équipements (plaine sportive) et hébergements (EHPAD).

Principes d'aménagement

- › Aménager un espace paysager entre les nouvelles constructions et la route départementale
- › Aménager des espaces paysager avec des bassins de rétention des eaux pluviales en limite Sud-Est
- › Aménager un espace public central offrant des vues sur le grand paysage et structuré par une plus grande densité résidentielle

Caractéristiques de l'îlot

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

*Objectif de 120 à 140 logements sur une superficie de 12,64 ha
Densité urbaine brute de 10 à 11 logements à l'hectare*

Références à valeur d'illustration

Des quartiers en lien étroit avec le grand paysage



*Espace paysager et de gestion des eaux pluviales
Ecoquartier des arondes, Roncherolles-sur-le-vivier*



*Aménagement paysager dans la pente
Quartier de la Pellinière, Les Herbiers, In situ*



La Teste-de-Buch, François Leclercq Architecte



*Maisons mitoyennes –
Petitville (76) – Atelier 6.24 architectes*

Transition public / privé



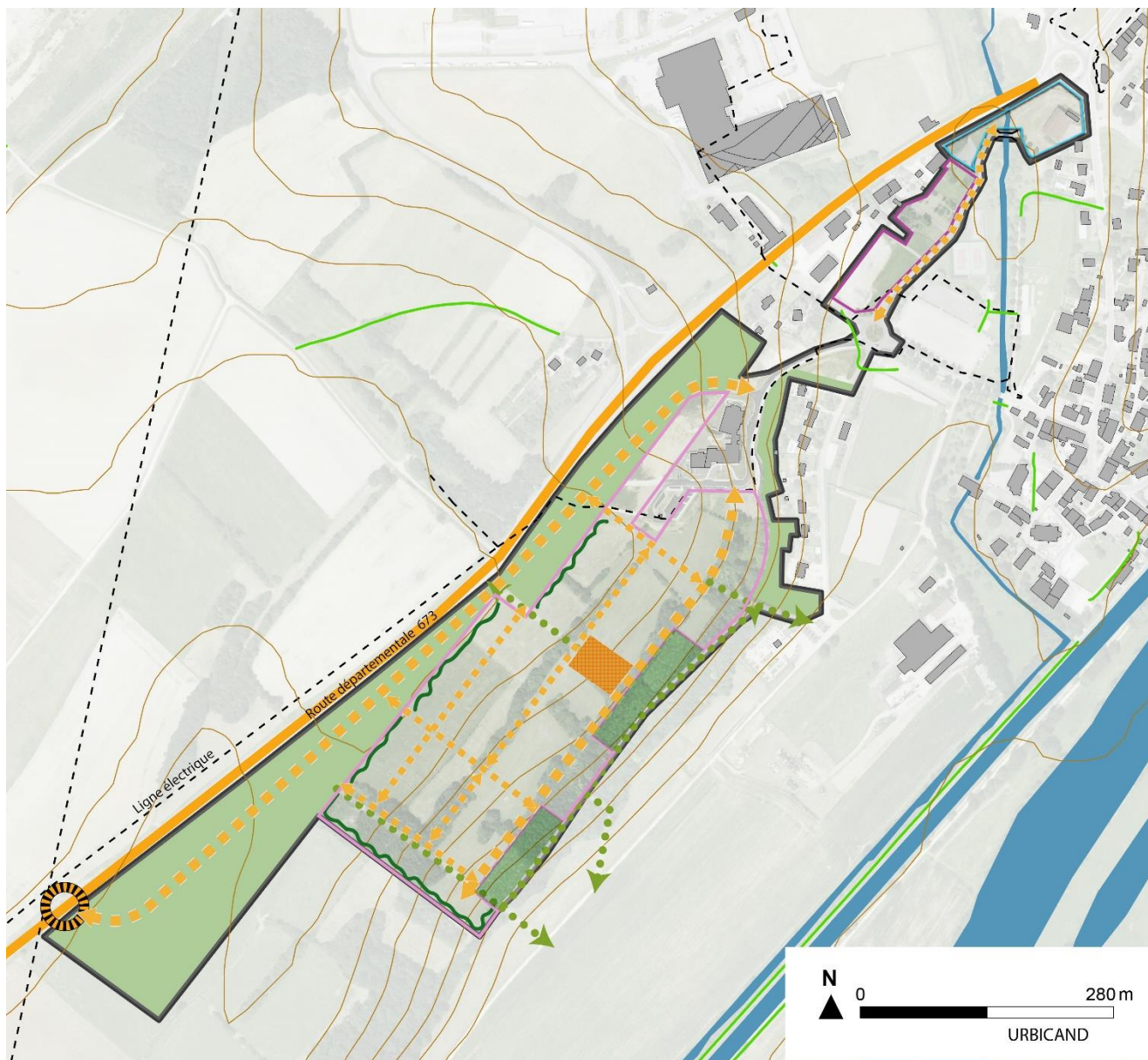
*Implantation en retrait –
ZAC des Ormeaux, Bouaye (44)
Cécile NIZOU architecte*



*Traitement du retrait
Allée Schubert, Chantepie (35)
ZAC des Rives du Blosne*



*Transition public/privé,
Quartier Vauban, Fribourg*



Légende OAP

Déplacement / Espace public

- Route départementale D 673
- Voie structurante à créer
- Voie de desserte à créer ou à aménager
- Place publique à créer
- Chemins existants
- Cheminement piéton à aménager

Paysage / Environnement

- Corridor écologique déplacé
- Courbes de niveaux
- Ligne moyenne / haute tension
- Haie vive à aménager en lisière
- Espace paysager
- Espace paysager - rétention des eaux pluviales

Urbanisation

- Ilot à dominante d'habitat individuel ou mitoyen
- Ilot à dominante d'habitat mitoyen ou intermédiaire
- Implantation d'activités, de commerces et/ou d'équipements

Projet

- Rond-point en projet
- Nouvelle zone à aménager
- Pont/ Passerelle à aménager



41.2 OAP « Zone d'activités des Toppes »

Contexte

Le pôle économique de Rochefort-sur-Nenon (1 190 emplois, avec la dynamique de création d'emploi la plus favorable du territoire entre 2008 et 2013) conduit les élus du Grand Dole à définir une stratégie territoriale équilibrée spatialement et sur des créneaux très spécifiques (commerce de gros, industrie agroalimentaire, cimenterie).

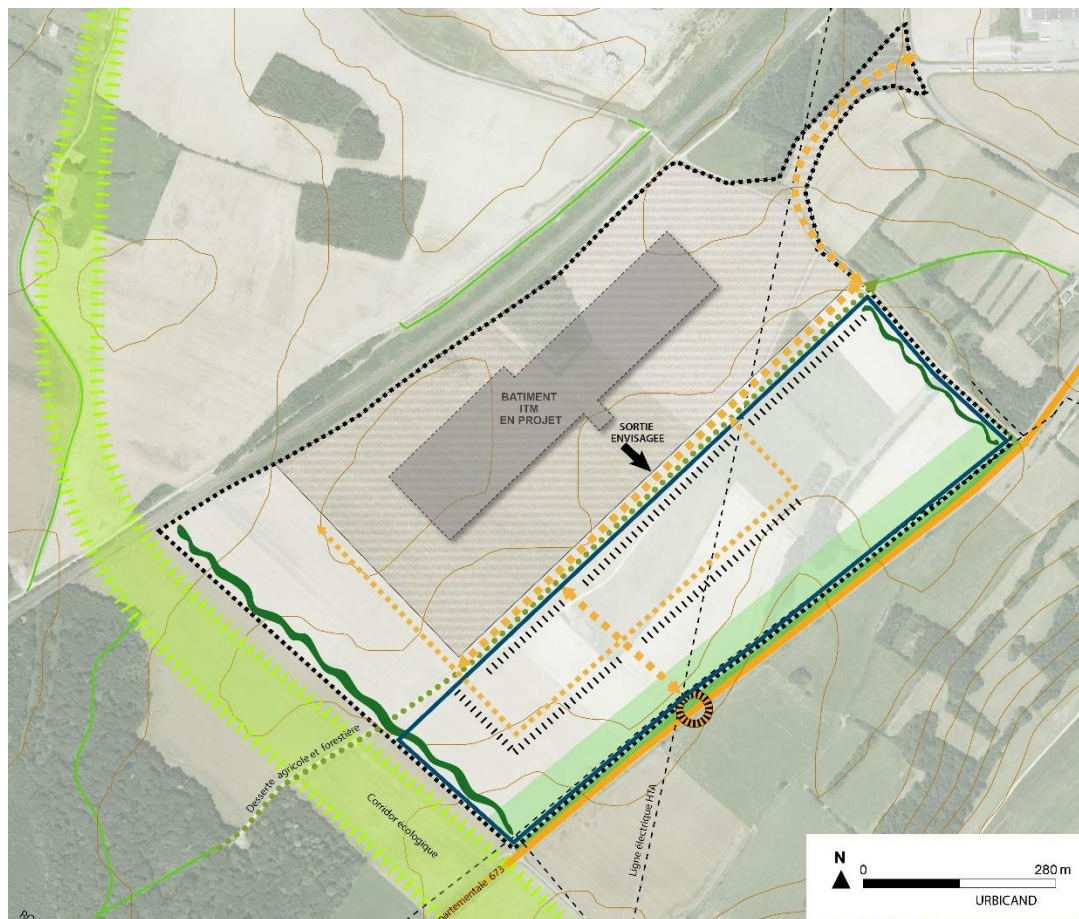
Les plateformes logistiques d'intérêt régional ITM et Codifrance expriment de forts besoins de déploiement de leur activité en restant dans le territoire.

Le site est particulièrement stratégique en cœur du territoire du Grand Dole, avec la volonté de travailler une entrée de ville qui intègre de nouvelles fonctions : logistique et artisanales au Nord de la D673 et habitat dans le cadre de la ZAC au sud de la D 673.

Le périmètre de la zone d'activités des Toppes fait par ailleurs l'objet d'une étude d'entrée de ville pour lever l'inconstructibilité dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de D673.

Principes d'aménagement

- › **Le déplacement du corridor écologique existant pour pouvoir créer la liaison entre la zone d'activité existante et la zone à aménager,**
- › **L'aménagement d'un carrefour giratoire pour accéder à ce nouveau secteur depuis la D 673,**
- › **La création d'une nouvelle voie structurante, Nord-Est / Sud-Ouest le long du bâtiment ITM en projet, sur laquelle sera implantée le bâti.**



- Déplacement / Espace public**
- Route départementale D 673
 - Chemin agricole à conserver
 - Voie structurante à créer
 - Voie de desserte possible
 - Chemins existants
 - Cheminement piéton à aménager

- Paysage / Environnement**
- ▨ Corridor écologique déplacé
 - Courbes de niveaux
 - - - Ligne moyenne / haute tension
 - Haie vive à aménager en lisière
- Constructions et stockage interdits dans cette bande écologique de 75 mètres de large. Une saillie maximale par bâtiment est tolérée dans une bande comprise entre 55 et 75 mètres depuis l'axe de la RD. Le linéaire de ce volume ne dépassera pas 60 mètres (parallèlement à la RD) et son traitement sera qualitatif. Il pourra recevoir l'enseigne de l'entreprise qui devra être traitée avec soin.**

- Urbanisation**
- Enveloppe urbaine existante
 - ▭ Implantation d'activités
 - ▨ Implantation du bâti sur rue
- Projet**
- ⊙ Rond-point en projet
 - ▭ Bâtiment ITM en projet
 - ▭ Nouvelle zone à aménager

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.

Desserte-stationnement

- Créer une desserte du site depuis la RD 673 pour relier la nouvelle voirie principale Est-Ouest et les voiries secondaires perpendiculaires qui organiseront différents lots d'activités,

Paysage-environnement

- Mettre en place une bande écologique de 75 mètres de large le long de la départementale 673, dans laquelle les constructions et stockage sont interdits. Une saillie maximale par bâtiment est tolérée dans une bande comprise entre 55 et 75 mètres depuis l'axe de la RD. Le linéaire de ce volume ne dépassera pas 60 mètres (parallèlement à la RD) et son traitement sera qualitatif. Il pourra recevoir l'enseigne de l'entreprise qui devra être traitée avec soin.
- Préserver les chemins agricoles et créer des cheminements piétons pour les relier entre eux,
- Aménager des haies vives en lisière.

Urbanisation

- L'entreprise ITM va démarrer l'urbanisation du site,
- Les lots au Sud de la nouvelle voie seront aménagés dans un deuxième temps, ils accueilleront des entreprises de type industriel ou artisanal. Possibilité de fusionner ou de diviser ces îlots en fonction de la taille et de la nature des activités à accueillir,
- Du point de vue du traitement architectural des constructions, porter un soin particulier au traitement architectural des façades perceptibles depuis l'espace public. Rechercher également une unité d'ensemble à l'échelle de la zone (enseigne, signalétique, couleur des façades).
- S'inscrire dans la pente.

Références à valeur d'illustration



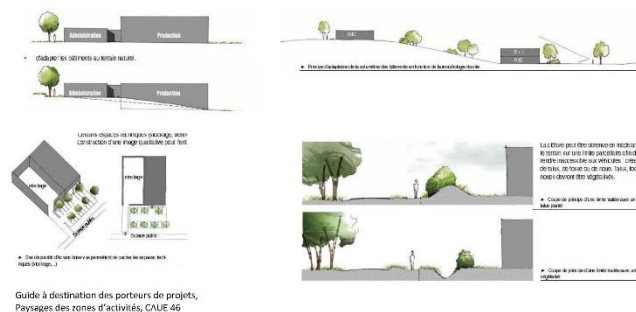
Coupe sur le parking



« L'usine est dans le pré », Alexandre COHEN AININE, Sophie VERECQUE, Architectes
Concours d'idées « Quelle architecture pour les espaces d'activité ? », CAUE Loire Atlantique - 2011



Coupe de principe sur la nouvelle zone d'activités



Guide à destination des porteurs de projets,
Paysages des zones d'activités, CAUE 46

Pour des illustrations complémentaires, voir l'étude d'entrée de ville.