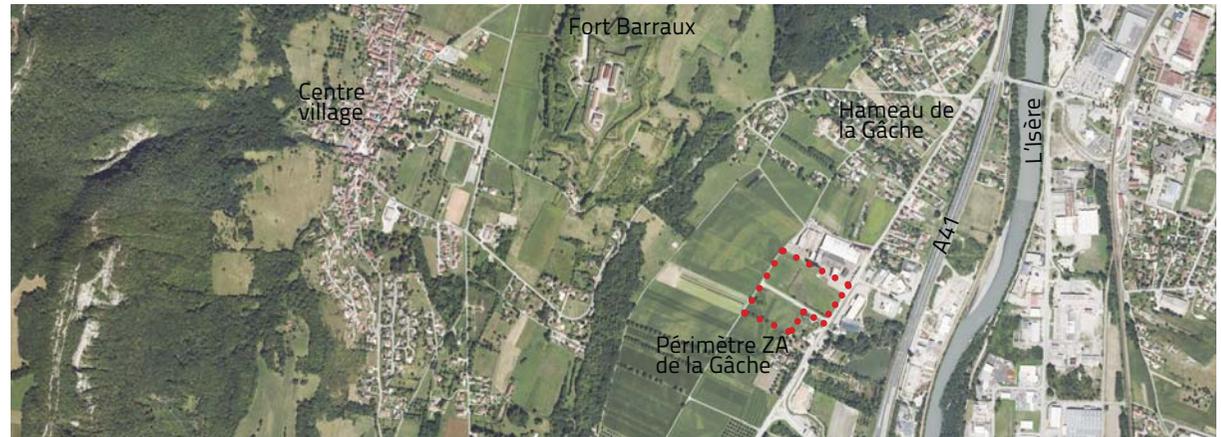


## Contexte :

Le secteur de la future zone d'activité de la Gâche est situé en bordure de la RD 1090 et en entrée de ville. Il ne fait pas l'objet d'une application formelle de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, étant situé dans une partie urbanisée de la commune. Mais étant situé en entrée de ville, l'article L121-1 du code de l'urbanisme s'applique. Le PLU a pour obligation de fixer les conditions permettant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de cette entrée de ville. Le quartier est également classé en secteur «S3p» (secteur d'accompagnement urbain et paysager particulier) de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Son urbanisation nécessite un accompagnement spécifique sur le plan urbain et paysager.

## Objectifs généraux :

- Accueillir des activités artisanales locales, pouvoir délocaliser les bâtiments techniques communaux situés dans le Fort Barraux, accueillir un projet de jardinerie rurale et un point de vente de produits du terroir issus de producteurs / agriculteurs locaux.
- Donner une cohérence d'aménagement d'ensemble qualitative de la future ZAE et l'intégrer dans le paysage.
- Définir les orientations d'implantation, de volumétrie des bâtiments, les matériaux, les performances, l'aspect, et le traitement des espaces extérieurs des lots des constructions.



1- Vue depuis la RD1090



2- Vue depuis la RD1090



3- Vue depuis le chemin de Renevier

## Principes de plan de composition - (Étudié par ADP Dubois paysage et urbanisme)



### Rappel des objectifs de l'AVAP pour les secteurs «S3p» :

- «- Permettre le développement de ces zones sans nuire à la perception de la topographie remarquable du site, du fort Barraux, du bourg, des hameaux et à la qualité du paysage.
- Encadrer le développement de ces secteurs en exigeant une intégration paysagère adaptée à la proximité des zones S1 et S2.
- Prendre en compte la qualité du paysage et les vues sur le fort, dans la restructuration de l'entrée de ville sur le secteur de la Gâche.
- Préserver et mettre en valeur des cônes de vues sur le fort.
- Accompagner la restructuration du front ouest de la route principale (RN90) avec préservation des vues sur le fort. Travailler sur les implantations bâtiments et clôtures, abords voiries...».

### Objectifs généraux :

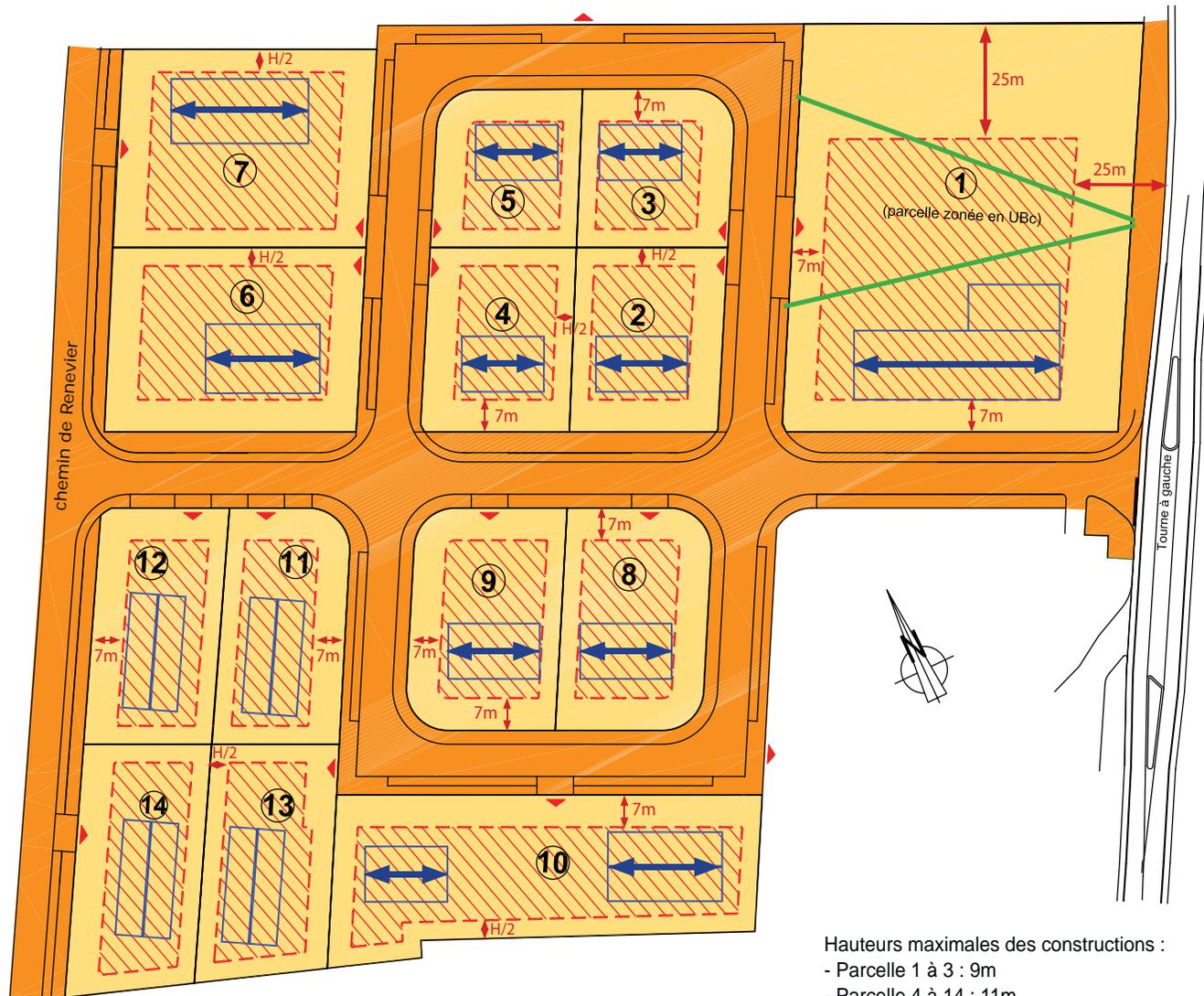
- > Permettre le développement de cette zone sans nuire à la perception du fort Barraux (maintien des vues) et à la qualité des paysages.
- > Assurer une insertion fonctionnelle et paysagère du projet par rapport au contexte paysager et architectural.
- > Permettre un bon équilibre entre les espaces construits, minéraux et plantés.
- > Permettre de valoriser des vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage.

## Principes d'affectation des espaces de la future ZA



## Principes d'implantation, de volumétrie des constructions

Schéma explicatif (Etude : ADP Dubois paysage et urbanisme)



Hauteurs maximales des constructions :  
 - Parcelle 1 à 3 : 9m  
 - Parcelle 4 à 14 : 11m

> Desserte de la zone à partir de la RD1090. Desserte par une voie principale reliée au chemin de Renevier. Largeur minimum des voies, hors bandes plantées, sera de 9 m (voie + trottoir).

> Desserte de la fonderie Giroud (au nord) interdite de sortie par la RD 1090, à partir de la nouvelle ZA.

> Un seul accès aux parcelles depuis les voies principales ou secondaires. Deux accès possibles pour la parcelle 1 (accès clientèle, visiteurs, accès technique). Accès direct de la parcelle 1 depuis la RD 1090, interdit.

> Implantation des constructions en recul de 7 m minimum vis à vis des voies internes de la ZA, et de 25 m pour la parcelle 1 en contact avec la RD 1090, permettant de prolonger le glacis vert et le cheminement piétonnier le long de la RD 1090.

> Un recul des constructions vis à vis des limites de propriété de  $H/2 > 4$  mètres ( $H$ =hauteur de la construction)

> Une hauteur maximum des constructions limitée à 9 m sur les parcelles 1 à 3, à 11 m sur les parcelles 4 à 14, afin de préserver les vues sur le fort.

> Respect du sens de faitage indiqué pour orienter les vues vers le fort

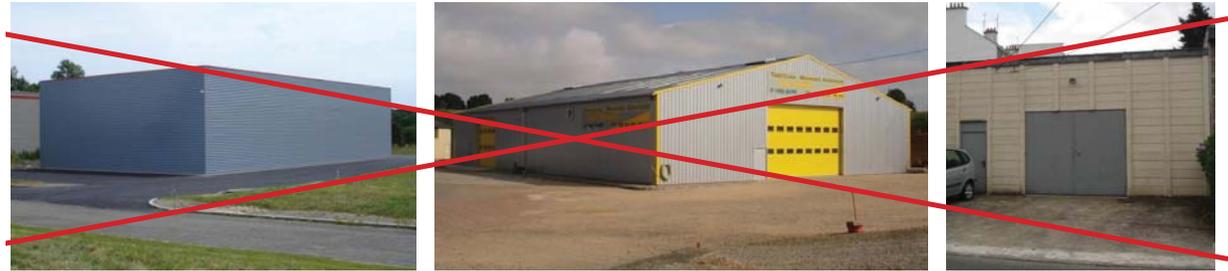
-  Domaine public
-  Domaine privé
-  Découpage de parcelle théorique
-  N° de parcelle théorique
-  Accès parcelle théorique
-  Implantation possible des constructions
-  Sens de faitage obligatoire
-  Cône de vue à préserver

# ZAE La Gâche - OAP 13

Aspect extérieur des constructions :

**Façades** : Images de référence  
(ADP Dubois paysage et urbanisme)

Le règlement de l'AVAP s'applique.



CONTRE-EXEMPLE : Éviter l'effet boîte à chaussures, des hangars pauvres architecturalement avec des couleurs criardes...



Exemple d'expression moderne de qualité



Exemple d'ouvertures, de percements, de détails intégrés à la composition architecturale générale du bâtiment

## Aspect extérieur des constructions :

### Toitures :

*Images de référence  
(ADP Dubois paysage et urbanisme)*

Le règlement de l'AVAP s'applique.



Toitures végétalisées et charpentes encouragées



Matériaux à structure nervurée dans des teintes «rouges» ou gris, unité de matériaux façade/toiture



CONTRE-EXEMPLE : toiture trop claire (blanche) , mitage des ouvertures et des panneaux solaires, toiture / éléments réfléchissants

Aspect extérieur des constructions :

Matériaux et couleurs :

*Images de référence  
(ADP Dubois paysage et urbanisme)*

Le règlement de l'AVAP s'applique.



Architecture mixte : bois et métal, béton et bois



Architecture bois : privilégier la filière local bois



CONTRE-EXEMPLE : matériaux réfléchissants, matériaux de couleurs blanches ou trop clairs, parpaings laissés apparents...



Architecture en bardage métallique

Aspect extérieur des constructions :

Enseignes, signalétique et éclairage extérieurs sur espace privé :

*Images de référence*

*(ADP Dubois paysage et urbanisme)*

Le règlement de l'AVAP s'applique.



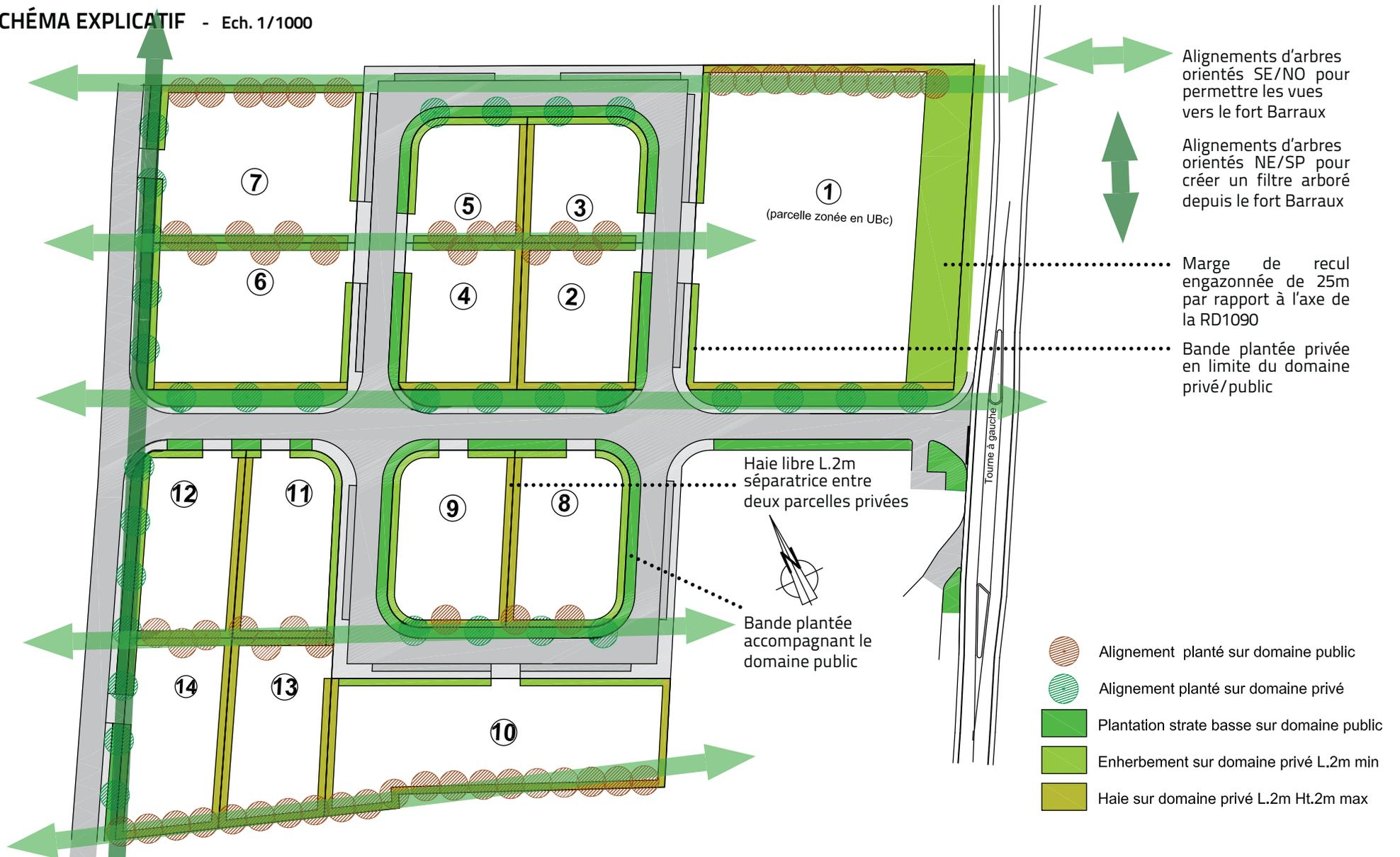
CONTRE-EXEMPLE : sur-accumulation d'enseignes et panneaux, enseignes dépassant du débord de toiture et non intégrées à la composition architecturale du bâtiment...



Exemple d'intégration de bonne intégration des enseignes aux bâtiments

## Orientations paysagères - (Étude : ADP Dubois paysage et urbanisme)

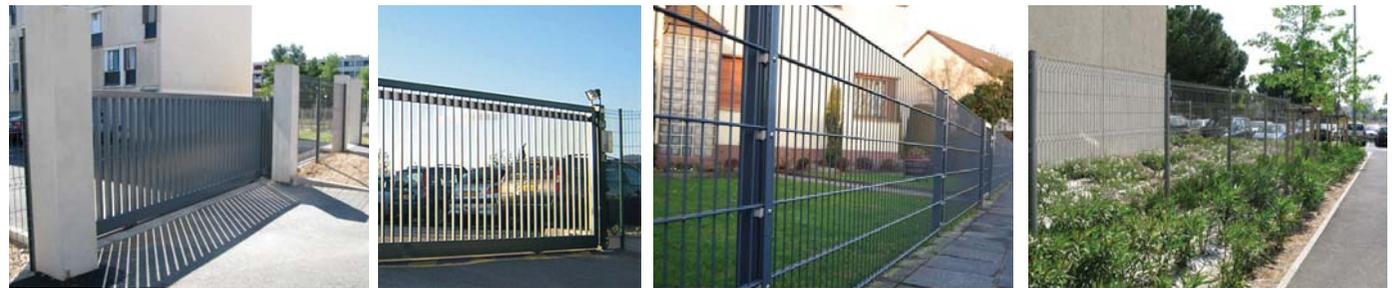
SCHÉMA EXPLICATIF - Ech. 1/1000



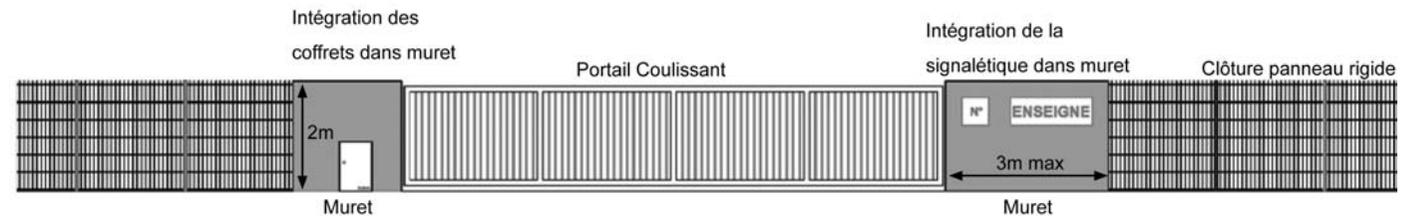
## Clôtures et traitement des limites de parcelles :

*Images de référence  
(ADP Dubois paysage et urbanisme)*

Le règlement de l'AVAP s'applique.



Portail d'accès en barreaudage vertical et encadrement maçonné - Clôture en panneau de treillis soudés - RAL 7005



Principe de traitement des limites des entrées

CONTRE-EXEMPLE :



Clôture verte ou blanche, soubassement maçonnés



Portail plein



Grillage souple type poule



Mur de clôture plein

