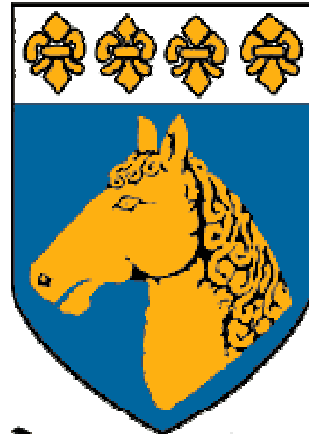


CRAC'H



DOUAR HA MOR

COMMUNE DE CRAC'H

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Arrêté le : 9 juillet 2015	Approuvé le :

1. OBJECTIFS ET APPLICATIONS	4
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SPATIALISEES	5
2.1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	5
2.1.1. CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR	5
2.1.2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE	5
2.1.3. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE	5
2.2. PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	6
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT	7
4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE ACTIVITE	17

1. Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Crac'h est organisé en deux parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Conformément à l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. [...]

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation Spatialisées

2.1. Orientations d'aménagement

2.1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

2.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU.

2.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation de 20% de logements aidés et de 27 logements à l'hectare. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle et commerciale compatible avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité typologie d'habitat et en formes architecturales.

2.1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

2.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

2.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, seront fortement végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Le projet d'aménagement favorisera l'intégration des cheminements doux aux éléments en lien avec la gestion de l'eau (réseau de noues, bassin de rétention, etc.).

2.1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

2.1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales. Ce document fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de collecte ou de rétention des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement doivent veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme du schéma d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une dimension ou une géométrie.

2.1.3.2. Trame végétale

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce sur des secteurs propices à leur développement.

2.2. Programmation de l'aménagement

La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 123-1-4, 1). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité du bourg. C'est dans ce sens que le PLU de Crac'h prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.



La programmation de l'urbanisation reprend l'ordre suivant (affiché sur la carte ci-dessus) :

Programmation	Secteur	Surface (ha)
Court terme	1AUa « Tourbillon »	2,6
	1AUa « Bocéno »	6,8
	Ub « Rue du stade »	0,4
	Ub « Guérihuel »	0,6
	Ub « Kerzuc »	0,8
Moyen / Long terme	2AUa « Kerbois »	1,3

Le secteur à moyen / long terme de Kerbois en limite communale avec Auray n'a pas fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU prévoit l'ouverture en extension de l'urbanisation à dominante habitat d'environ 11 ha.

3. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante habitat

SECTEUR N°1 : 1AUa « TOURBILLON »



CONTEXTE

Secteur actuellement occupé par un hôtel-restaurant, par des espaces libres et par des fonds de parcelles rattachés à des logements individuels. L'optimisation de ces surfaces libres permettrait de renforcer la densité de l'enveloppe urbaine à proximité du centre-ville. La végétation entourant la zone permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions.

Caractéristiques urbaines :

Secteur situé à proximité du centre-ville de Crac'h ;
Secteur entouré d'un tissu urbain peu dense composé de logements individuels ;
Présence d'un hôtel-restaurant.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 5 mètres ; Présence de végétation de haute tige sur le secteur concerné ;
Absence de zones humides sur le secteur.



Zone Humide Rue du Stade Accès possible Rue Tourbillon Allée Paul Gauguin



1 – Vue sur le secteur depuis la rue du Tourbillon



2 – Vue sur le secteur depuis l'allée Paul Gauguin du lotissement ...

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

-Organisation générale de deux îlots d'habitat pavillonnaire et d'un îlot d'habitat collectif.*

-Densité minimum de l'opération = 25 lg/ha minimum.*

Dont : 18 logements/ha minimum pour le secteur d'habitat individuel

Dont : 40 logements/ha minimum pour le secteur d'habitat collectif

-Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.

-Exposition des façades principalement vers le Sud.*

-Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

-Accès mutualisé pour les trois îlots depuis la rue Tourbillon.*

-Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.

-Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.

-Les voies en impasse seront limitées.

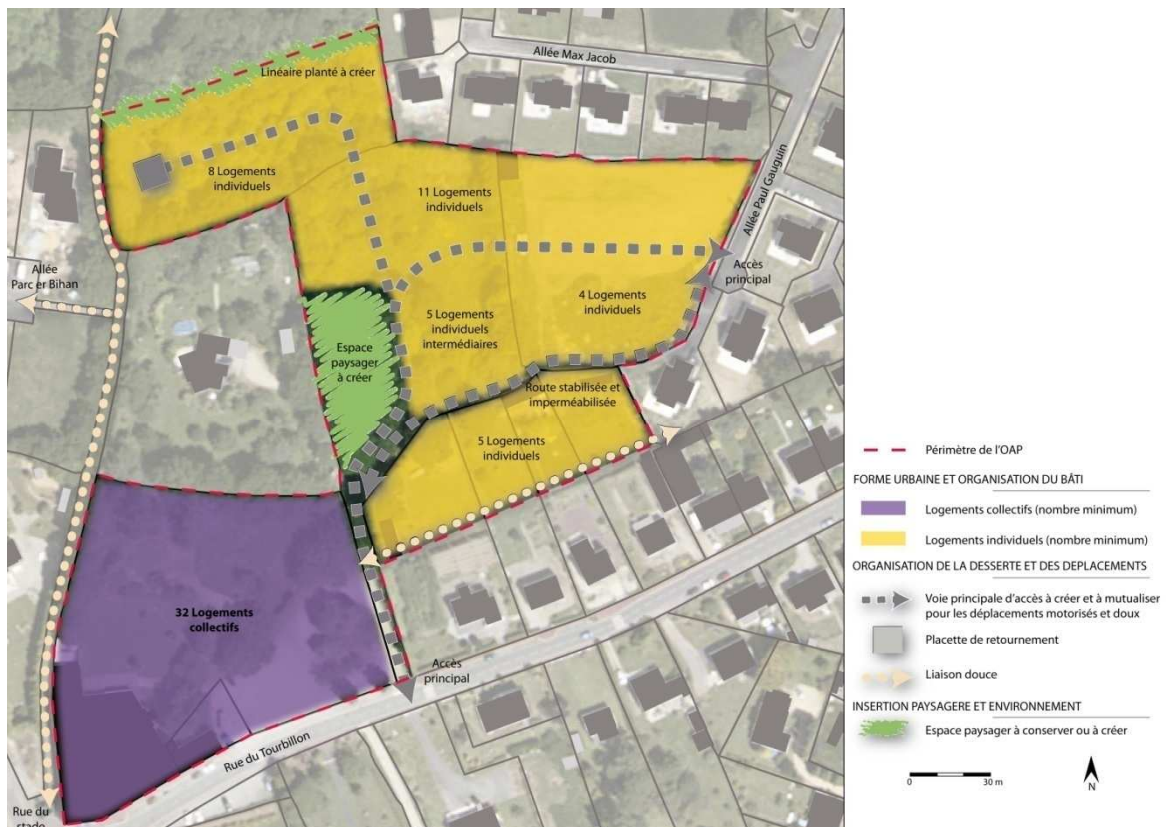
-Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot, le stationnement sur voirie sera limité.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

-Linéaires plantés à créer et à intégrer au projet.*

-Espace paysager commun à créer et à intégrer au projet, pouvant accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales.*

-Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
2,6	65	13
<i>Dont : Secteur d'habitat individuel (1,8 ha)</i>	33	
<i>Dont secteur d'habitat collectif (0,8 ha)</i>	32	

*dispositions reportées dans le règlement

**SECTEUR N°2 :
1AUa « BOCENO »**



CONTEXTE

Secteur actuellement libre proche du bourg de Crac'h et de ses services. Les parcelles sont actuellement utilisées pour l'activité agricole.

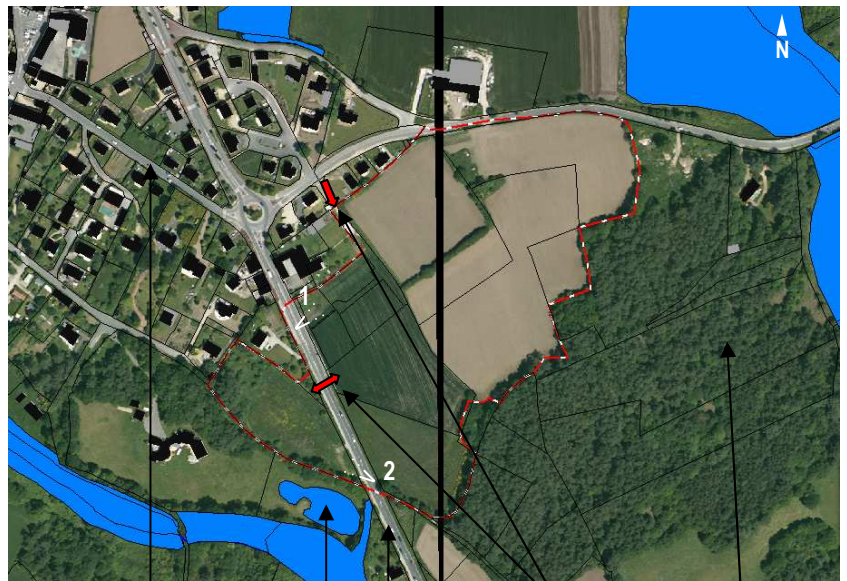
Le site est en entrée de bourg, de part et d'autre de la RD 28 qui mène à la côte.

Caractéristiques urbaines :

Secteur situé au Sud du bourg de Crac'h. Secteur entouré d'un tissu urbain peu dense composé de logements individuels ;

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le secteur ne possède pas de zones humides. Cependant on retrouve la présence de zones humides à proximité, au Sud-ouest et au Nord-Est du secteur. Zone d'implantation avec dénivelé d'environ 5 mètres ; Présence de végétation de haute tige en bordure sud du secteur.



Rue du Général Leclerc Zones Humides Rue d'Aboville Accès principaux Boisements



1 – Vue sur le secteur Est depuis la rue d'Aboville (RD 28)



2 – Vue sur le secteur Ouest depuis la rue d'Aboville (RD 28)

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant et le paysage.
- Créer une entrée de ville qui corresponde et mette en valeur l'identité de la commune

-Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale de plusieurs îlots d'habitat pavillonnaire ainsi que plusieurs îlots d'habitat collectif.*
- Densité moyenne de l'opération = 27 Igt/ha minimum.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes etc.
- Exposition des façades principalement vers le Sud.*
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Les accès devront se faire depuis les rues d'Aboville (RD28) et la Route du Fort Espagnol.*
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.
- Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot, le stationnement sur voirie sera limité.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Limites séparatives bénéficiant d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- Traitement paysager de l'entrée Sud du secteur pour une entrée de ville de qualité depuis la RD28.
- Protection des haies boisées.*
- Jardins et façades principales orientées vers le Sud.
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons et les aires de stationnement (exemple : dalles engazonnées).



Principes d'aménagement graphiques du secteur 1AU

L'aménagement du secteur 1AU sera réalisé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur 70% minimum de la superficie.

- Accès à privilégier
- Accès secondaire possible
- ↔ Principe de desserte de voie structurante
- Carrefour à aménager
- ↔ Liaison douce à créer afin d'assurer la continuité du sentier du Tour du Golfe
- Espace pouvant accueillir des système de rétention des eaux pluviales.

Eléments donnés à titre d'information

- Liaison douce, Tour du Golfe
- ↔ emplacement réservé à créer au PLU en vue de la création d'une voie.

EOL



PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
5,9*	160	32

*dispositions reportées dans le règlement

** 7,0 ha dont 0,3 ha de retiré en raison de la prise en compte de la marge de recul imposée par la RD28 + 0,8 ha en raison de la réalisation des équipements hydrauliques et paysagers sur secteurs à topographie marquée

**SECTEUR N°3 :
Ub « RUE DU STADE »**



CONTEXTE

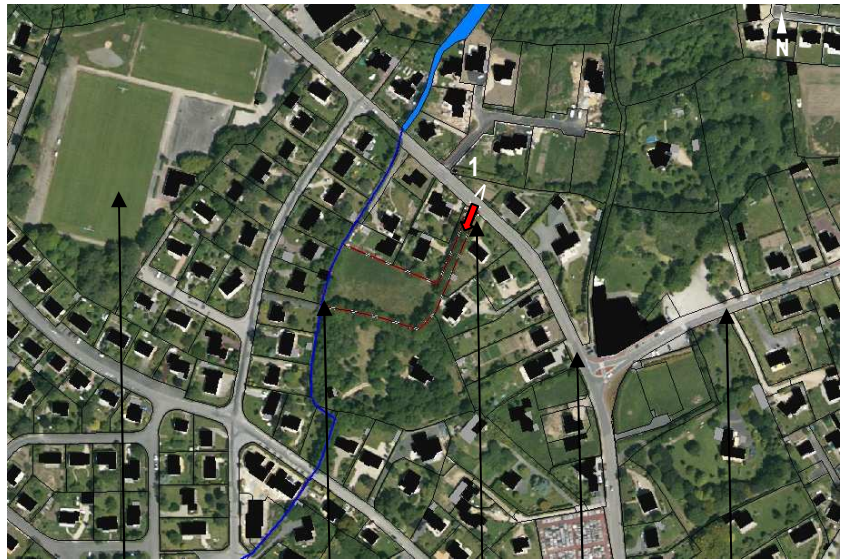
Actuellement composé d'une seule parcelle non bâtie, le secteur de la rue du Stade est situé à 400 mètres du centre bourg de Crac'h. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels. La parcelle est une parcelle en drapeau qui bénéficie d'un passage sur la rue du Stade d'une largeur de 6 mètres.

Caractéristiques urbaines :

Autour du secteur, le tissu urbain est composé de logements individuels où se côtoient des logements récents avec des logements plus traditionnels.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Zone d'implantation avec une légère pente. Elle est peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur. Présence de linéaires boisés autour de la parcelle ainsi qu'un cours d'eau à l'Ouest du périmètre.



Equipements municipaux Cours d'eau Accès possible Rue du Stade Rue du Tourbillon



1 – Vue sur l'entrée du secteur depuis la rue du Stade

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale un îlot d'habitat pavillonnaire.*
- Densité minimum de l'opération = 17 lgt/ha minimum.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principalement vers le Sud.*
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès à créer sur la rue du Stade : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.*
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.
- Création d'une placette de retournement desservant l'îlot d'habitat pavillonnaire.*
- Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot, le stationnement sur voirie sera limité.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaires plantés à créer, à conserver et à intégrer au projet.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



- - - Périmètre de l'OAP
 - FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
 - Logements individuels (nombre minimum)
 - ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
 - Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux
 - Placette de retournement
 - INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
 - Espace paysager à conserver ou à créer
 - Cours d'eau
- 0 30 m N

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
0,4	6	1

*dispositions reportées dans le règlement

**SECTEUR N°4 :
Ub « GUERIHUEL »**



CONTEXTE

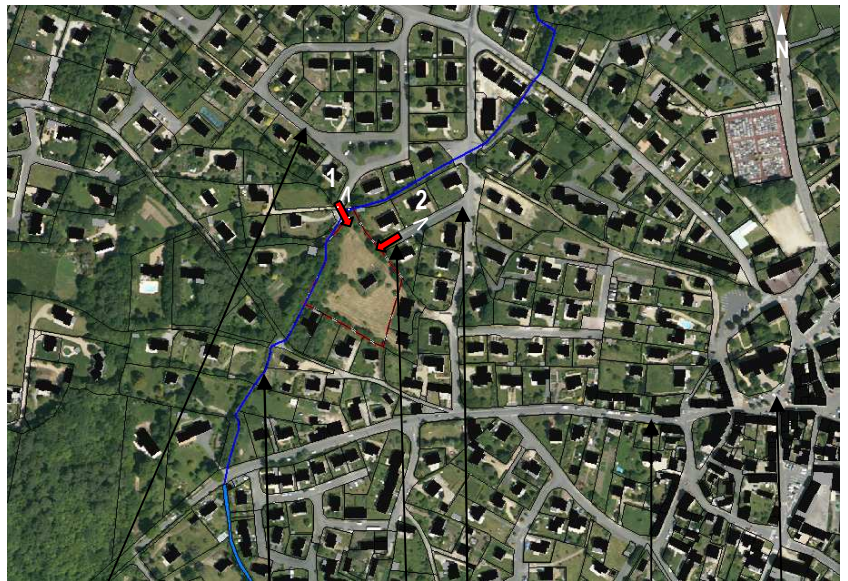
Actuellement composé d'une emprise bâtie, le secteur de Guérihuel est situé à 400 mètres du centrebourg de Crac'h. Le périmètre de l'OAP comprend des espaces naturels et un bâti au centre de la parcelle. Il sera démoli au moment de la réalisation de l'opération. Les accès pourront être créés sur la base de deux impasses qui permettraient alors de former une boucle et de donner du lien entre les quartiers.

Caractéristiques urbaines :

Autour du projet, le tissu urbain est composé de plusieurs lotissements de maisons individuelles d'époques différentes en fonction de la date de construction du lotissement.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Présence de linéaire boisé autour de la parcelle.
Pas de pente marquée.
Présence d'un cours qui passe à l'Ouest du secteur de l'OAP.



Rue des Ormes Cours d'eau Accès possible Impasse de Lann er Go Rue Saint-Clair Centre-bourg



1 – Vue sur l'entrée du secteur depuis la rue des Ormes



2 – Vue sur l'entrée du secteur depuis l'impasse de Lann et Go

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

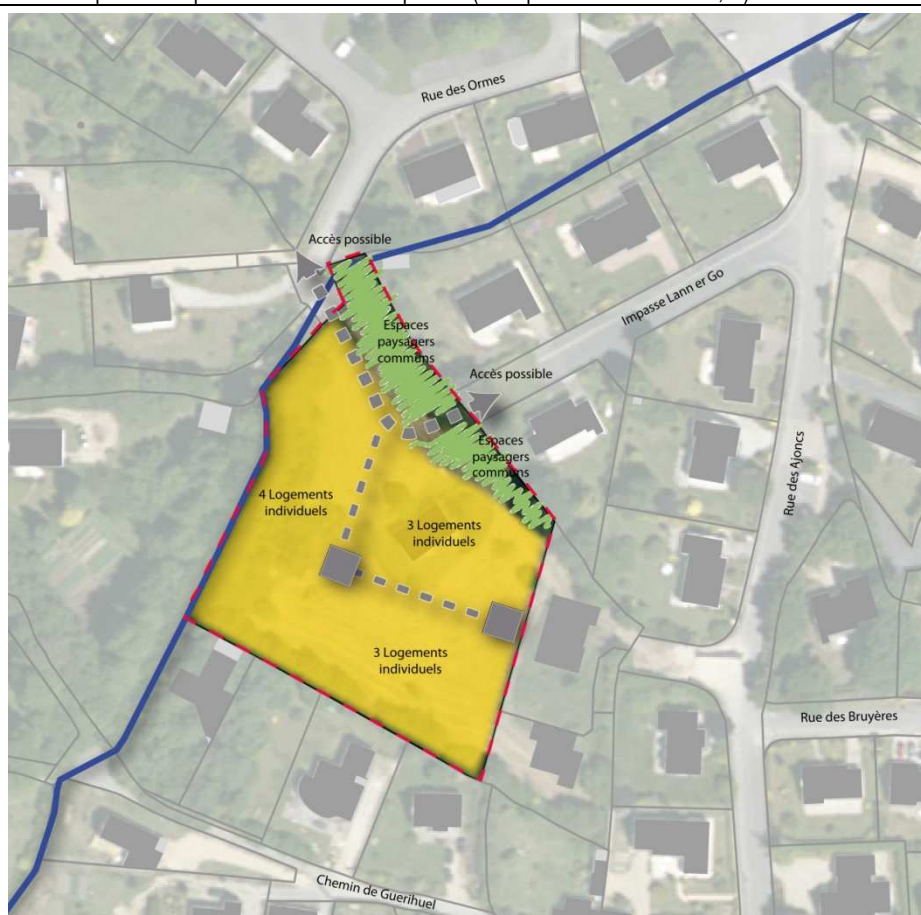
- Organisation générale d'un îlot d'habitat pavillonnaire.*
- Densité minimum de l'opération = 18 lgt/ha minimum.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principalement vers le Sud.*
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès à créer sur la rue des Ormes et un accès à créer sur l'impasse de Lann er Go mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.*
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux reliant les îlots.
- Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot, le stationnement sur voirie sera limité.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



- - - Périimètre de l'OAP
 - FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
 - Logements individuels (nombre minimum)
 - ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
 - Voie principale d'accès à créer et à mutualiser pour les déplacements motorisés et doux
 - Placette de retournement
 - INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
 - Espace paysager à conserver ou à créer
 - Cours d'eau
- 0 30 m
- N

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
0,6	10	2

*dispositions reportées dans le règlement

**SECTEUR N°5 :
Ub « KERZUC »**



CONTEXTE

Actuellement composé d'une emprise non bâtie en fond de jardin, le secteur de Kerzuc est situé à 700 mètres du centre bourg de Crac'h. Les commerces et services du centre bourg sont donc légèrement plus éloignés que les précédentes OAP.

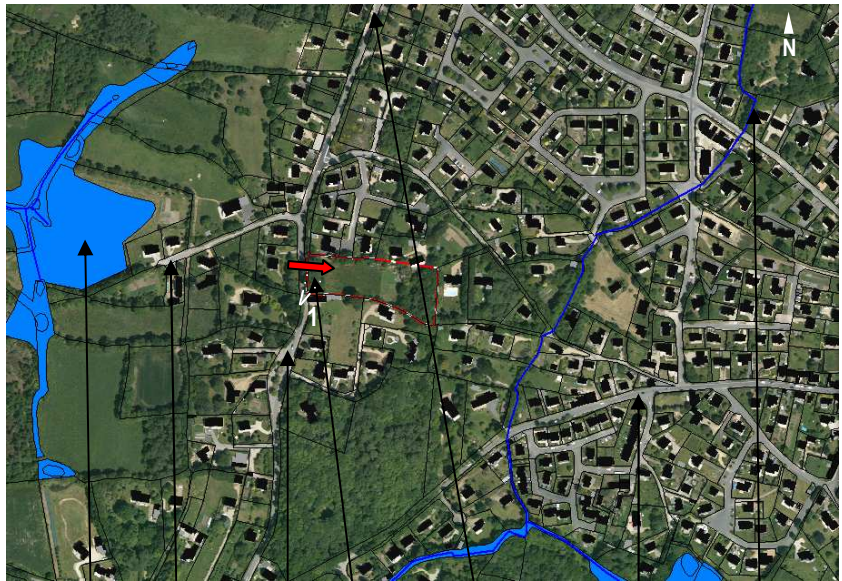
Les accès pourront être créés depuis une impasse permettant de relier les quartiers entre eux.

Caractéristiques urbaines :

Le secteur a pour l'essentiel de son voisinage des maisons individuelles insérés dans le paysage par des végétations arbustives et arborées. Le bâti se relâche à mesure que l'on s'éloigne du centre-bourg. Les parcelles voisines sont également plus petites que celle sur laquelle l'opération pourra voir le jour.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Pente peu marquée constituant une caractéristique favorable à l'aménagement de ce secteur.



Zone Humide La Villeneuve Kerzuc Accès possible Rue Croix Saint Jean Rue Saint Clair Cours d'eau



1 – Vue sur le Sud-ouest du secteur depuis Kerzuc

OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

- Organisation générale d'un îlot d'habitat pavillonnaire.*
- Densité minimum de l'opération = 19 lgt/ha minimum.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principalement vers le Sud.*
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- Un accès à créer de Kerzuc : accès mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.*
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot, le stationnement sur voirie sera limité.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Linéaires plantés à conserver et à intégrer au projet.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).

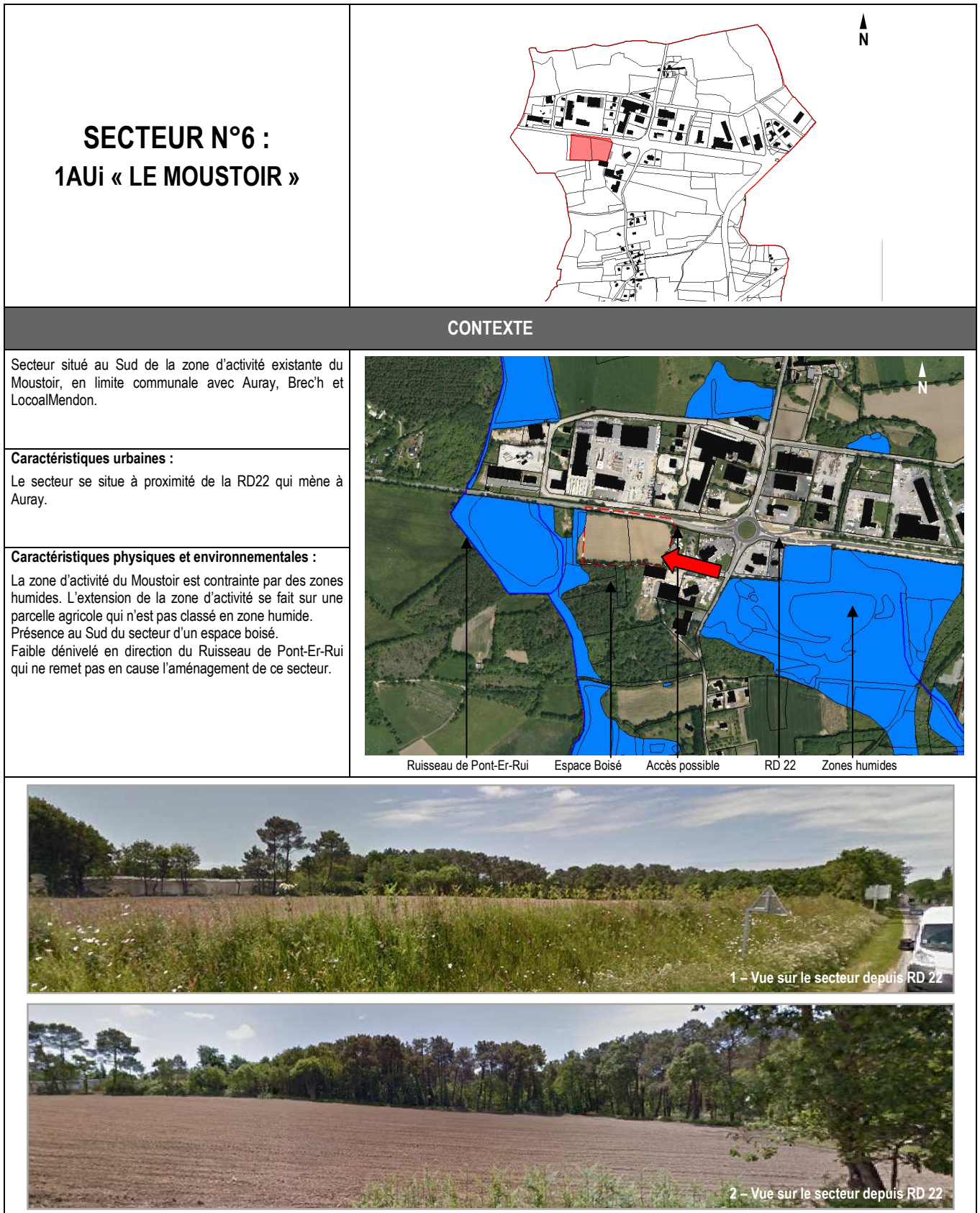


PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (ha)	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
0,8	15	3

*dispositions reportées dans le règlement

4. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante activité



OBJECTIFS

-Intégrer le projet dans le tissu d'activités existant.

-Connecter le projet au réseau viaire existant en sécurisant l'accès à la RD 22, source de trafic important.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

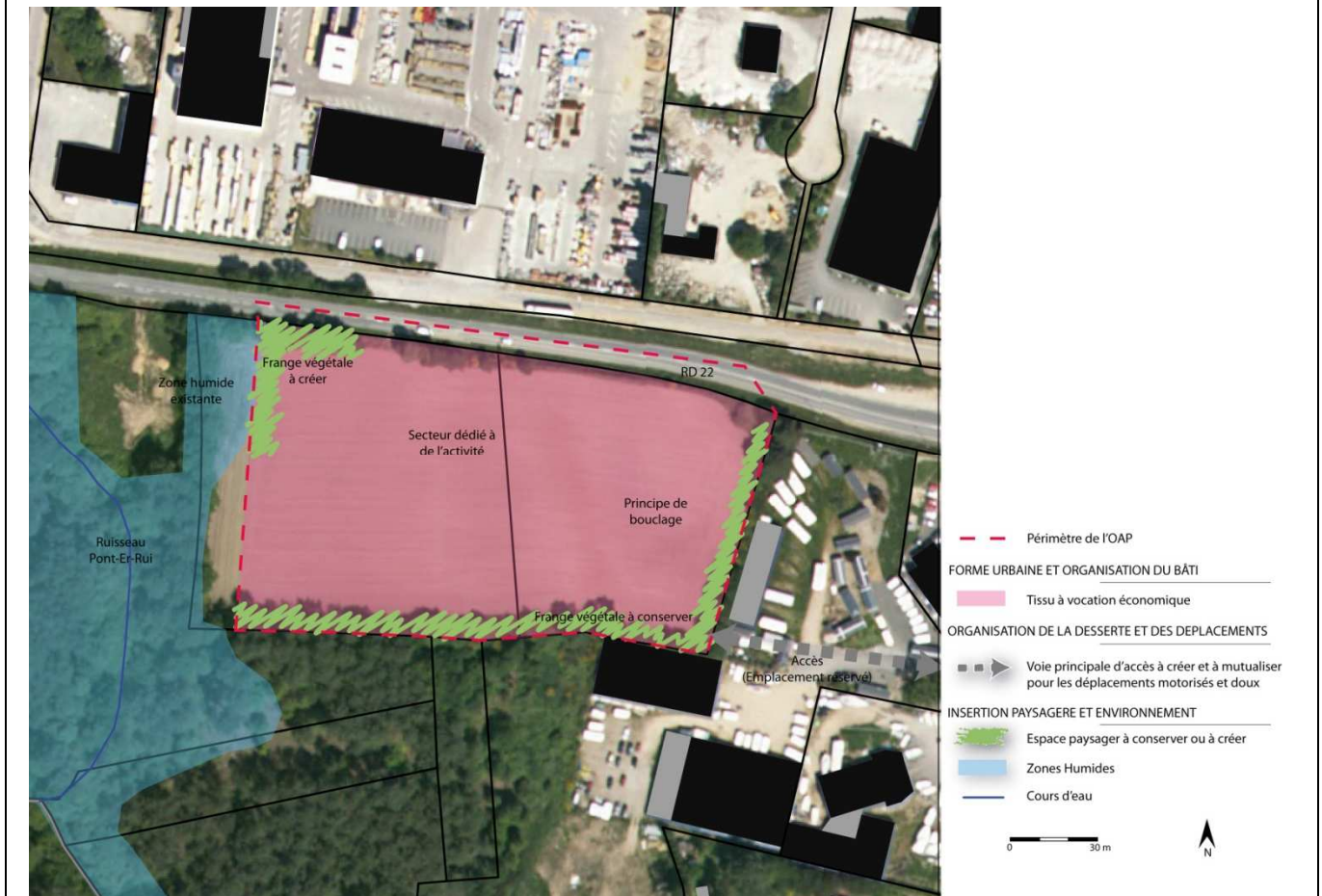
- Organisation générale d'un mélange de bâti à vocation d'activités artisanales.*
- Implantation du bâti prenant en compte : l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, etc.
- Exposition des façades principalement vers le Sud.*
- Forme et volume du bâti permettant une intégration de l'aménagement dans le milieu environnant.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

- accès à créer à partir du giratoire et Kernaud (un emplacement réservé a été reporté au zonage). L'accès sera mutualisé pour les déplacements motorisés et doux.*
- Accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération et assureront la protection des usagers.
- Circulation interne privilégiant les déplacements doux.
- Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot, le stationnement sur voirie sera limité.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

- Franges végétales à créer, à conserver et à intégrer au projet.*
- Revêtement perméable pour les cheminements piétons (exemple : stabilisé renforcé,...).



**dispositions reportées dans le règlement*

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (ha)

1,9