

**Orientation d'aménagement et de
programmation - Additif**

PLU 3.2.4



Approuvée par délibération municipale du
XX xxx 2023

Le maire

Marc BOUTRUCHE

OAP n°9 CROIX DU MOURILLON

ENJEUX

- Qualifier l'axe de la RD 765 ;
- Préserver les zones humides et les espaces boisés ;
- Limiter l'impact visuel de l'opération ;
- Tenir compte de la complexité du trafic routier et des modes de déplacements actifs ou collectifs ;
- Offrir un aménagement exemplaire (qualité, densité ...) ;
- Compléter le maillage de cheminements à l'échelle de la commune ;
- Minimiser les risques technologiques.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Accès et desserte

- Les accès à l'opération des véhicules s'effectuent depuis la RD765 et doivent être adaptés aux gabarits des poids-lourds ;
- Les parcelles sont accessibles par une voie de desserte interne ;
- En partie nord, une place vient terminer la voie de desserte permettant le retournement des véhicules. Elle constitue un espace public structurant par son positionnement central ;
- Les cheminements sont connectés à la RD 765 à partir du lieu-dit la Croix du Mourillon, permettant une liaison rapide vers les arrêts de bus et les pistes cyclables vers Plœmeur, Quéven et Guidel ;
- Une aire de stationnements mixtes (voiture + vélos + bornes de recharge électrique + covoiturage) doit être aménagée dans la zone ou ses abords. Cette aire doit être connectée efficacement à l'ensemble de la zone d'activités ainsi qu'aux arrêts de transport collectif par les cheminements à réaliser.

Maillage vert

- * Les talus boisés existants et les boisements de qualité sont préservés ;
- * En partie basse, les noues de rétention et ouvrage de rétention font l'objet d'un traitement paysager qualitatif en cohérence avec la zone humide existante ;
- * En parties sud et est, en transition avec les terres agricoles, une frange végétalisée est créée pour limiter l'impact visuel de la zone d'activités depuis l'espace public et les hameaux environnants ;
- * De la même manière, le traitement végétalisé des abords des routes (départementales et communales) sont qualitatifs et constituent une barrière visuelle sur les fonds de parcelles.

Implantation

Les constructions sont positionnées de manière privilégiée en bordure d'espace public.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont autorisées que dans la partie située au sud-ouest de la RD 765.

PROGRAMMATION

Le projet de zone d'activités de la Croix du Mourillon est destiné aux entreprises dites « polarisées », c'est-à-dire aux activités de service aux entreprises, fournisseurs, production ...

Le découpage des lots doit permettre une optimisation du foncier à disposition ; la taille des lots doit être limitée aux stricts besoins évalués : le découpage doit ainsi permettre le plus possible de subdiviser des lots ou au contraire de les regrouper pour créer des macro lots en fonctions des besoins identifiés.

