

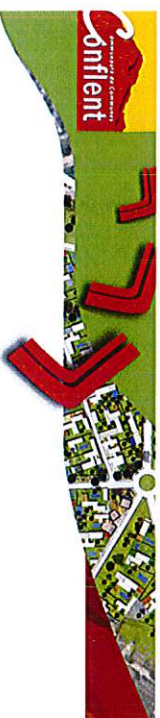
Annexe à la délibération n° 150-15
du 30-07-2015

DOSSIER DE LA CONCERTATION

Projet d'aménagement de la ZAC Espace Bruils

Juin 2015

REÇU LE
22 JUILL. 2015
Sous - PREFECTURE
DE PRADES

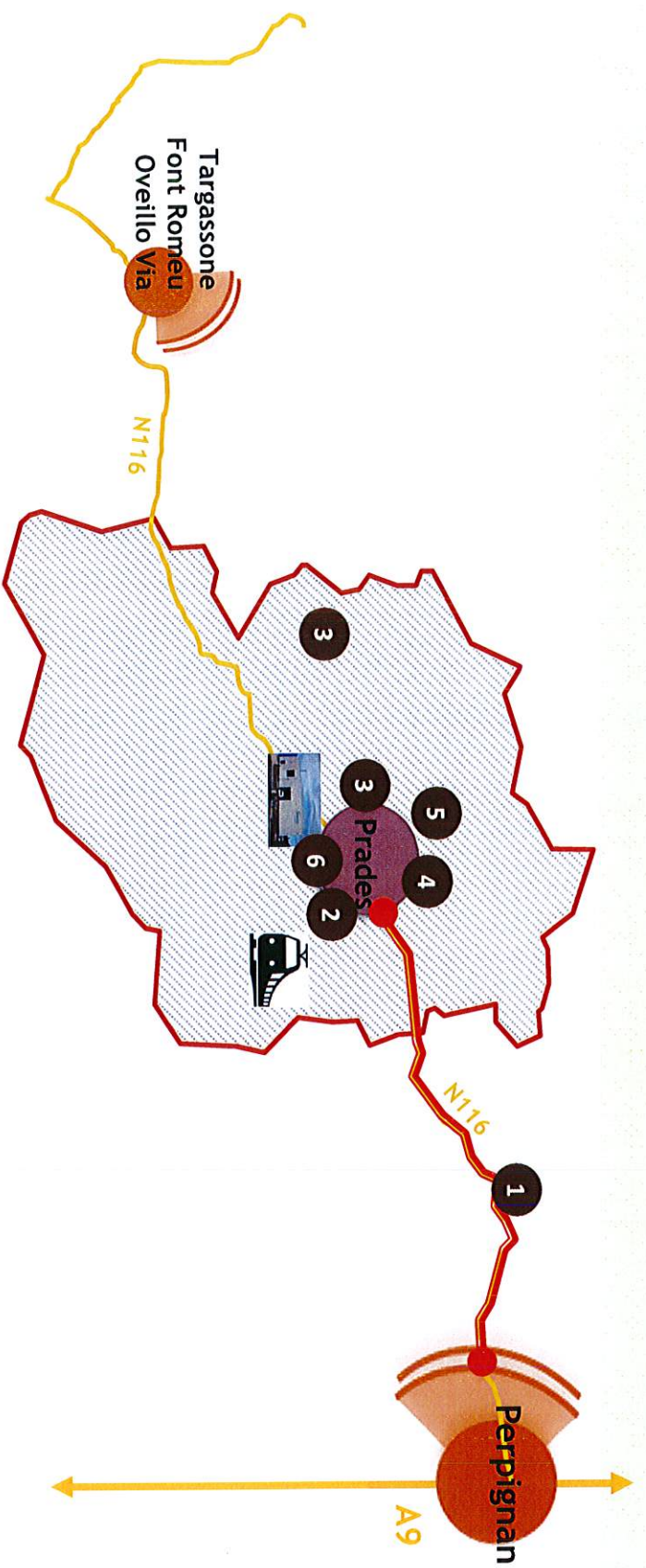


1- Introduction

- 2- Présentation du site
- 3- Les objectifs et les principes d'aménagement
- 4- Le schéma d'aménagement
- 5- Le planning de l'opération
- 6- Les panneaux de concertation

PROJETS ET OPPORTUNITES

- 1 Le doublement de la RN 116: une accessibilité renforcée pouvant faciliter l'implantation d'entreprises exogènes.
- 2 Atour de la gare : projet urbain (Pôle emploi) et projet de pôle modal
Projet en cours de Pôle d'Excellence Rurale lancé par la CC du Conflent qui prévoit la création d'un véritable parcours de croissance de l'entreprise sur le territoire associé à une stratégie et des actions en cours. Elle préconise :
- 3 - Des opérations de réhabilitation de friches en espaces modernes et attractifs (La Bastide à Olette
- 4 - La création d'un village d'entreprises s'appuyant sur une pépinière et/ou d'un hôtel d'entreprises
- 5 - La mise en œuvre d'une OCMACS
- 6 Agrandissement en 2008 de l'Atelier-relais loué à l'entreprise SELECOM, sur la ZAE Alfred Sauvy, à Prades.

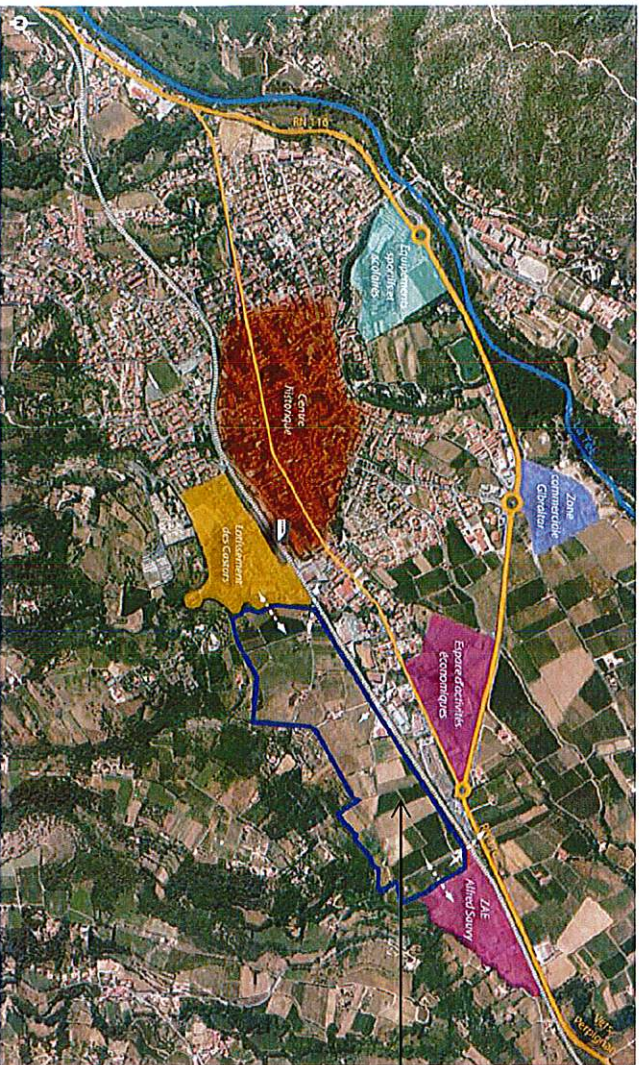




 Zone d'étude



CONTEXTE



	Axes routiers principaux		Centre historique		Rôle d'équipements sportifs et scolaires
	Axes routiers secondaires		Lotissement d'habitations		Périmètre de projet
	Voie ferrée		Zone commerciale		Connexions urbaines à créer ou renforcer
	Gare		Zone d'activités économiques		

Les objectifs attendus:

- répondre à la nécessité du maintien et de l'implantation d'activités économiques et du développement de l'emploi à l'échelle du bassin de vie ; l'installation de nouvelles entreprises devant permettre à terme la création de plus de 400 emplois comme indiqué dans l'étude de faisabilité ;
- proposer corrélativement à cette offre d'emploi local, une offre d'habitat permettant un parcours résidentiel complet aux habitants et aux nouveaux arrivants du territoire ;
- réaliser une opération d'aménagement d'ensemble permettant de relier de manière harmonieuse ce nouveau secteur urbain au parc d'activité pradéen (en limite est) et à l'urbanisation existante (en limite ouest)

UN SITE :
LE SITE CANIGOUBRULLS
 Quelle programmation sur cet espace ?



1- Introduction

2- Présentation du site

3- Les objectifs et les principes d'aménagement

4- Le schéma d'aménagement

5- Le planning de l'opération

6- Les panneaux de concertation

Occupation du sol

En termes d'occupation du sol, la commune de Prades présente un cœur urbanisé, formé par un centre ancien doté de bâtiments historiques, dont les extensions périphériques se présentent sous forme de quartiers pavillonnaires.

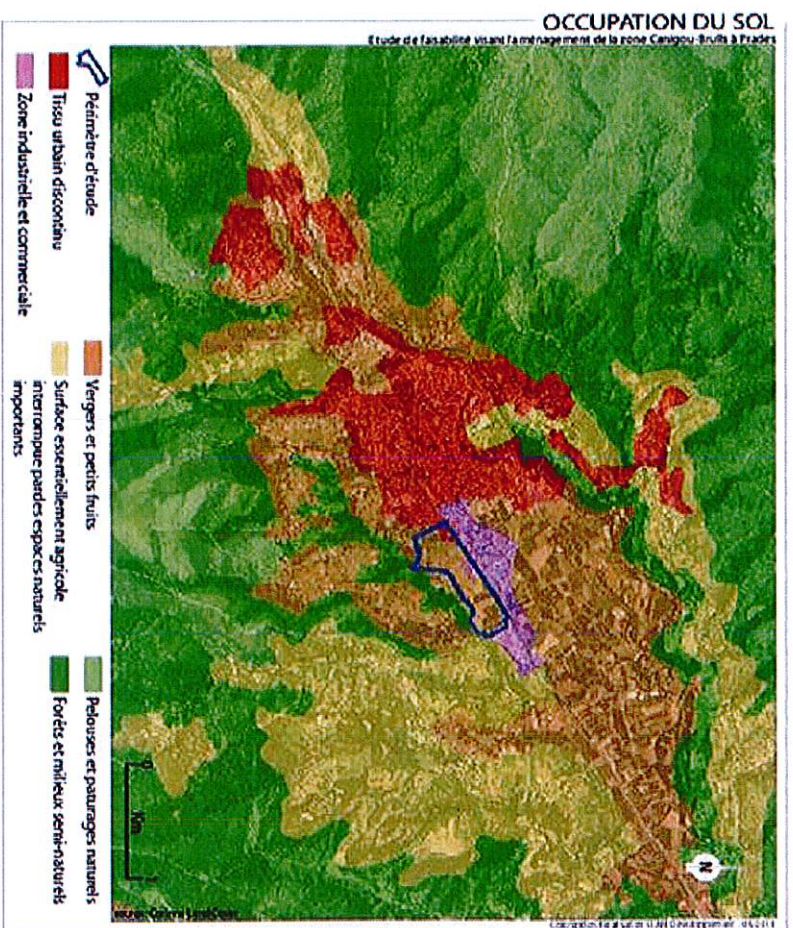
A l'Est de cette zone urbaine, se situent des zones d'activités mixtes ou à vocation commerciale.

Cet ensemble est bordé de zones agricoles composées de vergers et cultures diverses progressivement gagnées par les friches et l'urbanisation sur les zones les moins fertiles de la commune.

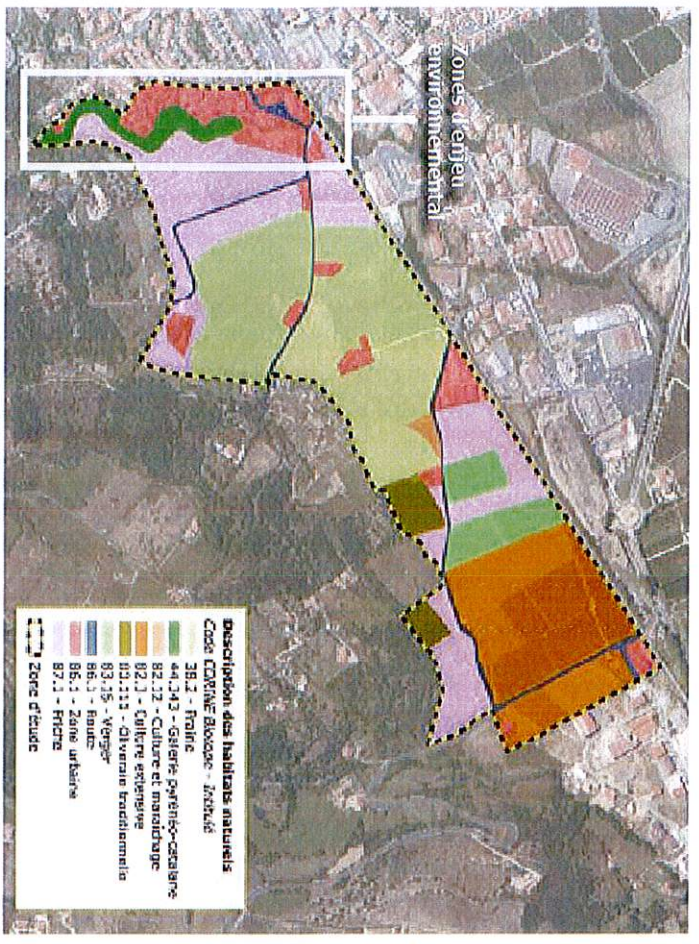
Les terres les plus fertiles se situent sur les terrasses moyennes et inférieures de la Têt.

La végétation des espaces naturels les côtoyant est de type Méditerranéen avec notamment, sur le piémont du massif de Madres et les coteaux de la commune, des hêtres, chênes verts, et chênes lièges. Sur les zones abimées où la végétation est dégradée, le maquis et les taillis prennent le dessus engendrant un risque d'incendie accru.

Sur la zone d'étude, l'occupation du sol est marquée par l'activité agricole. Cet ensemble est mité par des zones d'habitat et des bâtiments liés aux exploitations agricoles.

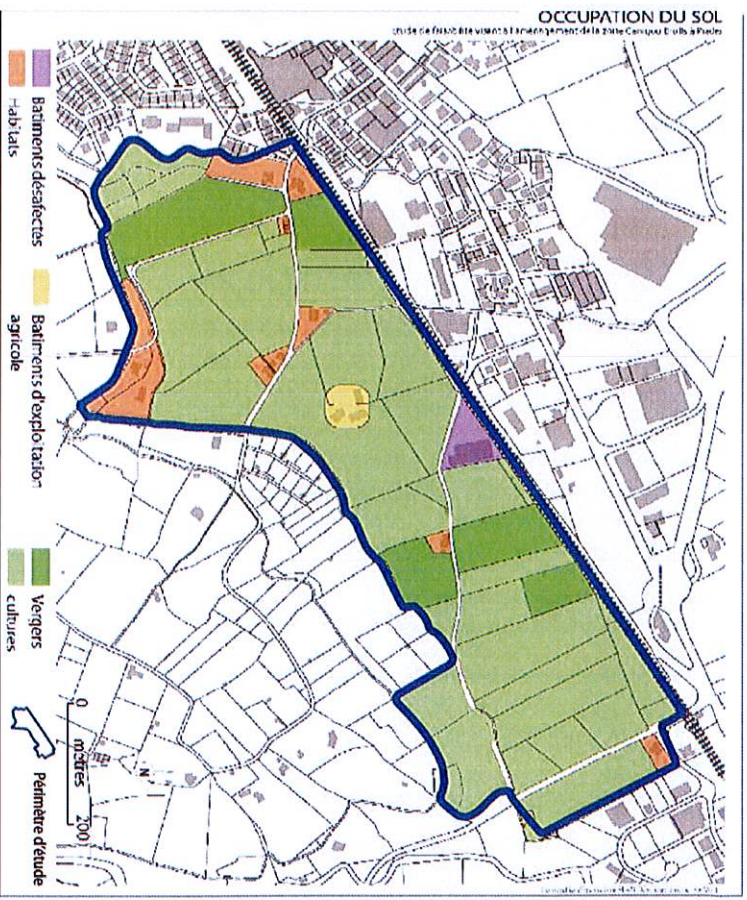


Prise en compte des enjeux environnementaux



Contexte physique, géographique et environnemental

Le nouveau périmètre n'impacte pas les principaux enjeux écologiques à savoir le ravin et sa végétation riveraine à l'ouest de la zone d'étude. Rappelons que ce ravin et sa végétation, sont considérés comme une zone humide du point de vue réglementaire et qu'ils accueillent, sous couvert d'une certaine naturalité, des espèces faunistiques à enjeu comme notamment des oiseaux et des chiroptères



Géologie et topographie

Constat

La commune de Prades est au cœur des Pyrénées Orientales. Elle se situe dans la vallée de la Têt en rive droite du fleuve, surplombée par le massif du Canigou qui culmine à 2 784m.

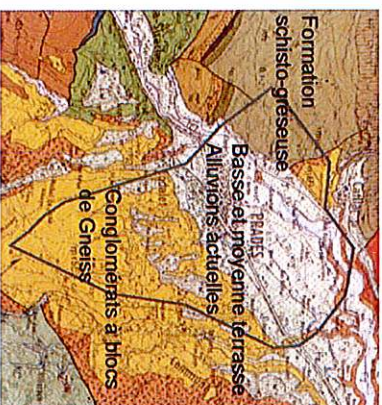
La ville est enclavée entre une série de chaînes de montagnes : les Madres à l'Ouest, les Corbières au Nord et le Canigou au Sud.

En position de transition entre la plaine et la basse montagne, l'altitude moyenne de Prades est de 350m. Le point le plus haut est au Sud, à 756m d'altitude sur les « Haut de Boera », ensemble collinéen formant le piémont du massif du Canigou.

La vallée de la Têt est constituée d'un terrain quaternaire composé de basse et moyenne terrasse d'alluvions. Ces terrasses sont composées de galets de granites et gneiss peu altérés ainsi que de quelques galets de quartz et de schistes un peu plus altérés au nouveau des moyennes terrasses. Ces galets proviennent de dépôts sédimentaires des différents massifs montagneux avoisinants, notamment celui du Canigou.

L'ensemble collinéen en piémont du Canigou est constitué de terrain du miocène inférieur composé de la formation d'Escaro : conglomérats à blocs de gneiss.

Enjeux : La perméabilité des sols et la capacité d'infiltration devront être établies à l'aide d'une étude du sol complète du périmètre du projet. Concernant les infiltrations, la vulnérabilité écologique du milieu devra être pris en compte, notamment en cas d'implantation d'entreprises polluantes.

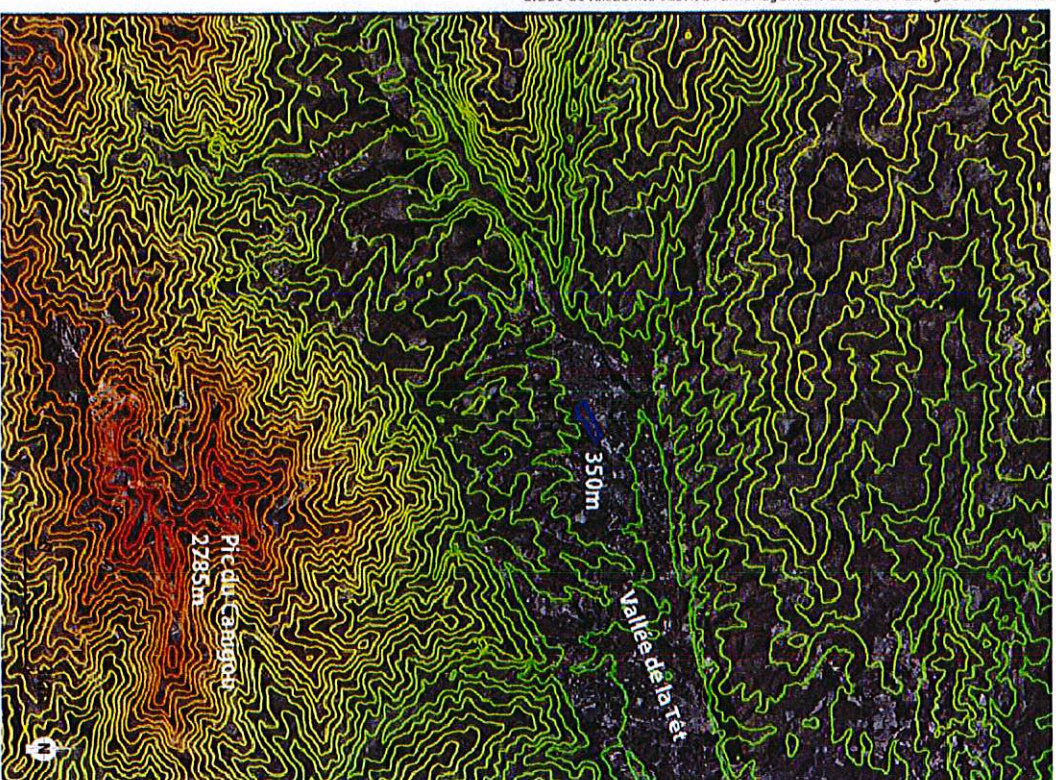


Carte géologique (BRGM)

Contexte physique, géographique et environnemental

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Etude de faisabilité visant à l'aménagement de la zone Canigou Brulls à Prades



Conception Réalisation ELAN Développement - 01/2011



Topographie

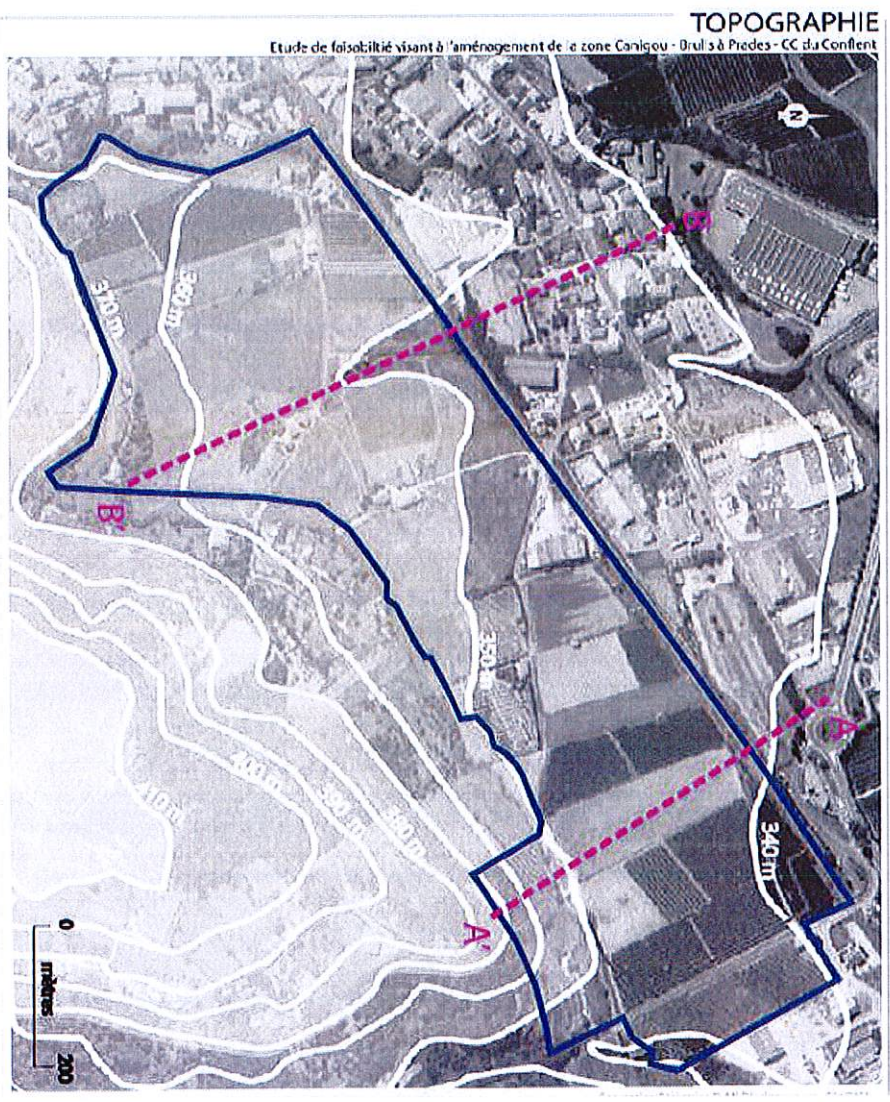
Contexte physique, géographique et environnemental

Le site est situé à l'Est du centre ville à une altitude moyenne de 350 m. Il est surplombé par un ensemble collinéen dont la colline la plus proche atteint les 410m. La topographie est plus marquée sur la partie Sud-Ouest de la zone, et en amont du site avec un dénivelé de 35m et des pentes qui vont en diminuant de 10 à 4 %. Au Nord-Est, le terrain présente une pente autour de 3 %.

L'orientation de la pente sur le site est inclinée selon un axe Sud-Ouest/Nord-est. Elle reste douce sur l'ensemble du site mais sera à considérer lors de la mise en place d'un réseau alternatif de gestion des eaux pluviales. Actuellement les eaux de ruissellement s'infiltrent naturellement et/ou ruissellent de manière diffuse dans la parcelle, ou vers le ravin du Dalt et le fossé situé à l'angle de la RD24 et la RD 916.

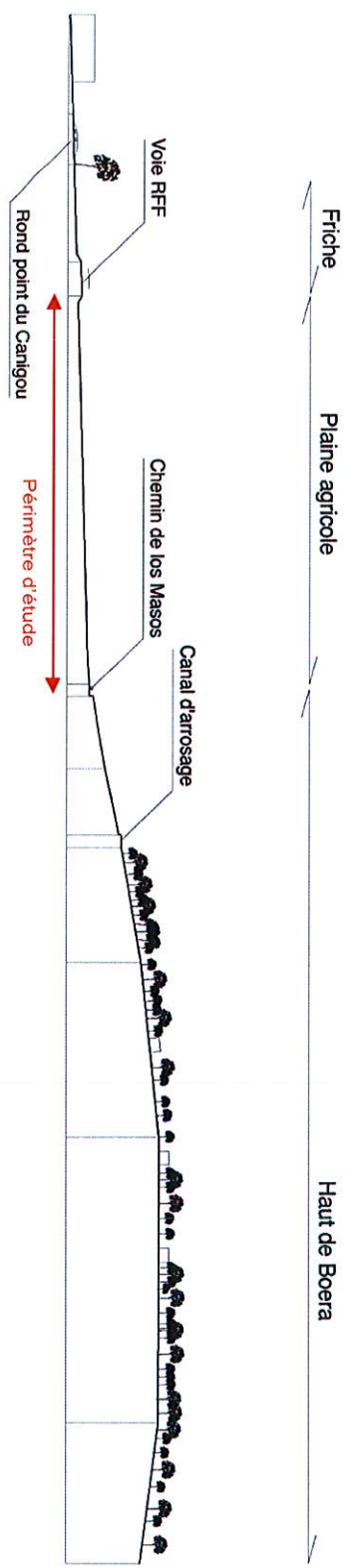
Pour le site n'est donc pas contraint par la topographie, on ajoutera la barrière artificielle que représente le surélévement de la voie ferrée le long de la limite Nord du Site.

Enjeux : un site d'étude à très faible contrainte topographique. L'écoulement naturel des eaux se dirige vers la voie ferrée, le ravin de Dalt constitue un exutoire naturel.

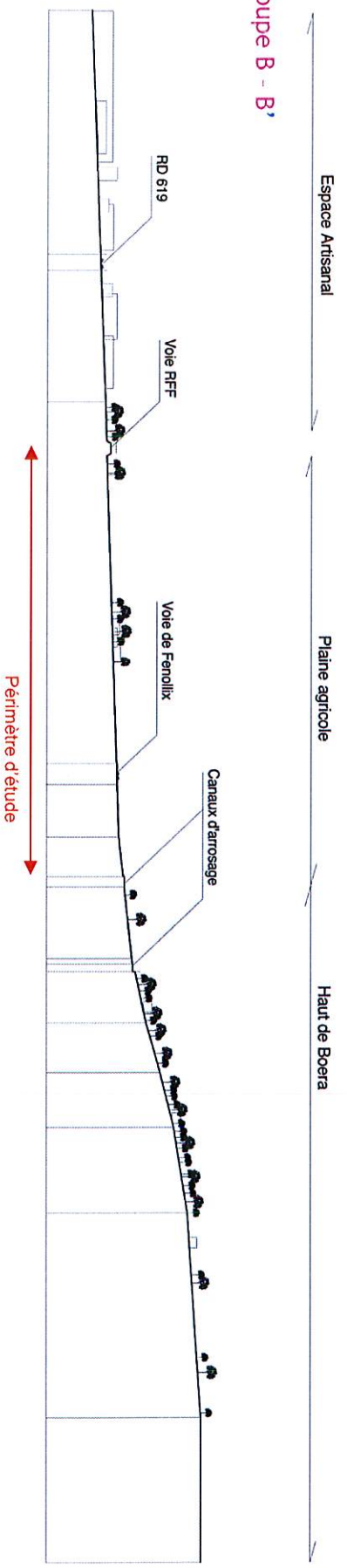


Coupes topographiques

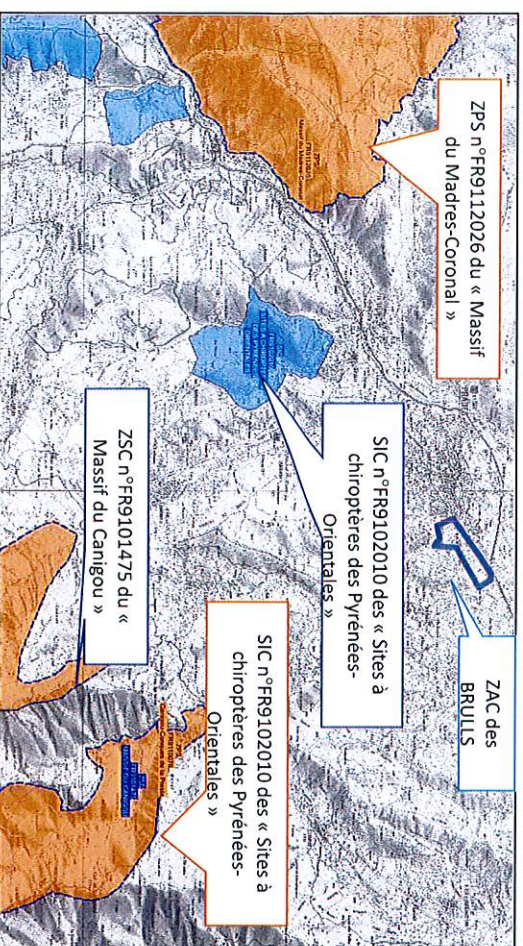
Coupe A - A'



Coupe B - B'

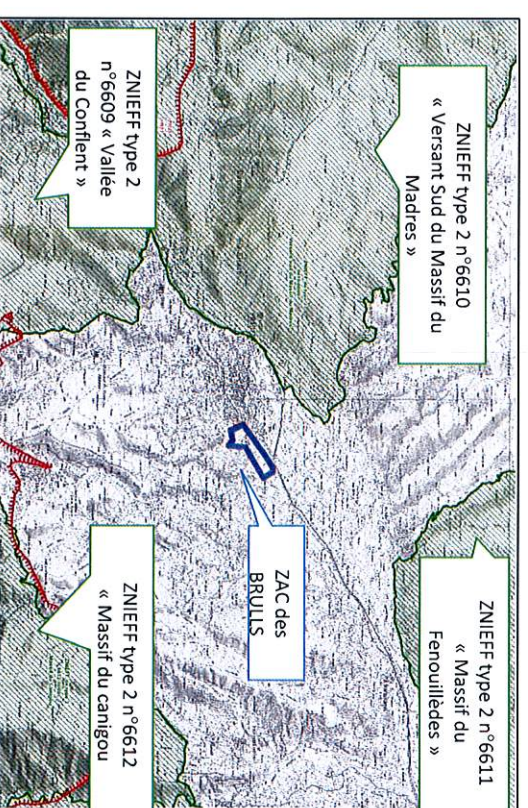


Bien que bénéficiant d'un cadre naturel remarquable, la commune de Prades est peu concernée par des mesures de protection de la faune et de la flore. Le site en lui-même n'est concerné par aucune protection réglementaire, ni inventaire, la qualité environnementale des environs présente différents enjeux.



Localisation des sites Natura 2000 aux alentours du projet

- Les sites Natura 2000 sont éloignés :
- de 3 km (à l'ouest) pour le SIC n°FR9102010 des « Sites à chiroptères des Pyrénées-Orientales »
 - de 5 km (à l'ouest) pour la ZPS n°FR9112026 du « Massif du Madres-Coronal »
 - de 5 km (au sud) pour la ZPS n°FR9110076 du « Canigou-Conques de la Preste »
 - de 5 km (au sud) pour la ZSC n°FR9101475 du « Massif du Canigou »



Localisation de la zone d'étude vis-à-vis des périmètres à statut (source : DREAL)

- Les chaînes de montagnes qui entourent Prades font l'objet de diverses ZNIEFF et ZICO :
- A 1 km au nord-ouest se trouve la ZNIEFF de type II n°6610-0000 du « Versant sud du massif de Madres »
 - A 2,5 km au sud-ouest, la ZNIEFF de type II n°6609-0000 de la « Vallée du Confient »
 - A 3 km au nord-est, la ZNIEFF de type II n°6613-0000 du « Massif du Fenouillèdes »

Plan local d'urbanisme

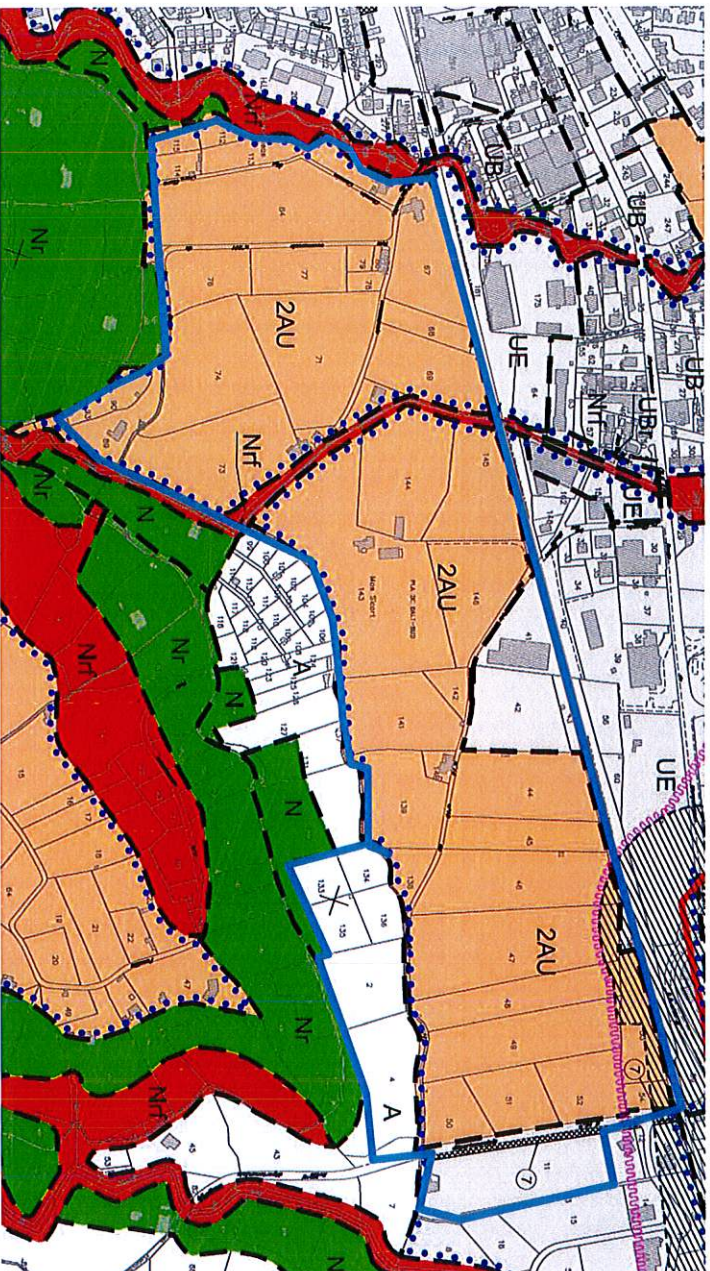
Le PLU de la commune de Prades a été approuvé le 11 mai 2006 et l'élaboration de ce document avait abouti à classer une grande partie de la zone des bruls (cœur du Projet Urbain) en ZAU.

Ainsi, la zone étudiée est classée principalement en zone ZAU (26ha) au PLU en vigueur, et pour une faible partie, en UE (1,5 ha) et en A (1,7 ha).

La zone ZAU est destinée à recevoir, à terme, l'implantation de constructions à vocation d'habitat, d'équipements, d'industrie, d'artisanat et de services, ainsi que des établissements médico-sociaux avec hébergement. Cette zone est bloquée. Toute urbanisation nécessitera une évolution du document d'urbanisme.

La zone A : zone agricole

Zone Nf : Zone soumise au risque fort du plan de prévention des risques approuvé par arrêté préfectoral. La zone est concernée par un risque d'inondation, principalement au niveau du ravin de la Calmeille;



- 2006 – Approbation du PLU prévoyant l’urbanisation future de la zone
- 2011 – Etude de faisabilité visant à l’aménagement de la zone Canigou Brulls à Prades
- 2011 – Le Conseil Municipal de Prades institue le principe d’un sursis à statuer sur tout projet pouvant porter atteinte à la zone d’étude Canigou Brulls ,
- 2012 – Modification des statuts de la Communauté de communes du Conflent - Est déclarée d’intérêt communautaire la ZAC des BRULLS
- 2013 – Arrêté Préfectoral n°2013291-0009 en date du 18 octobre 2013 instituant une Zone D’aménagement Différé sur le secteur d’étude, pour une durée de 6 ans renouvelables,
- 2014 – Premières études (environnement, géotechnique...)
- 2015 – Fusion de la Communauté de Communes du Conflent et de la Communauté Vinça Canigou par création de la Communauté de Communes Conflent Canigou qui reprend le projet à son compte



- 1- Introduction
- 2- Présentation du site
- 3- Les objectifs et les principes d'aménagement**
- 4- Le schéma d'aménagement et le phasage
- 5- Le planning de l'opération
- 6- Les panneaux de concertation

Préambule

L'objectif de l'aménagement de l'espace Brulls est de permettre la création d'une offre de foncier économique, capable de répondre aux demandes exprimées s'insérant de manière fine dans son contexte urbain, et de constituer un nouveau quartier offrant une nouvelle forme d'habitat complétant le parc de logement de la communauté de commune.

Ce parc d'activités vient en prolongement de la commune de PRADES sur son entrée EST et se trouve à proximité d'espaces d'habitations pavillonnaires. Il s'agit notamment de s'inscrire en continuité de l'aménagement de la zone artisanale. En outre, il convient de mener un travail fin de conception paysagère du fait du positionnement du projet en entrée de ville, véhiculant ainsi les premiers éléments visuels de l'image de PRADES.

Pour parvenir à remplir ces objectifs, il faudra notamment :

- rationaliser l'accessibilité à la zone en prenant en considération le contexte urbain dans lequel il s'inscrit. Le réseau viaire sera aménagé de façon à éviter les nuisances pour les riverains des zones pavillonnaires ou des conflits d'usage sur les axes routiers.
- définir un réseau interne de voirie optimisé, facilement lisible et hiérarchisé par la création d'une voie structurante à partir de laquelle se connecte le réseau de desserte du parcellaire. Le réseau viaire sera ainsi constitué de trois profils de voies différenciés permettant la desserte de chacune des parcelles en respectant les usages et les flux.
- privilégier un découpage souple du parcellaire en définissant des îlots qui pourront être modulés au gré des besoins et des commercialisations. En réponse à des besoins variés des entreprises, le schéma d'aménagement proposera des tailles de parcelles diversifiées. Il s'agit d'offrir un éventail de solutions conséquent pour permettre l'implantation des entrepreneurs visés quel que soient leur besoins.



Les enjeux

L'ensemble du projet d'urbanisation s'inscrit en articulation avec l'existant centre-bourg, les quartiers d'habitation de l'Ouest et les différents pôles économiques attenants.

C'est un nouveau quartier, paysager, se développant à partir des voies existantes, pour composer un quartier d'habitation à l'identité affirmée et contemporaine en lien à une zone économique.

Enjeux :

- Une mixité urbaine, sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle
 - La recherche d'une mixité sociale et intergénérationnelle passe, outre celles des fonctions urbaines, par une programmation déterminant des types d'habitats, d'industries et sociétés dans une logique de développement durable, soit :
- Des logements adaptés/modulables à la composition des foyer :
 - Un habitat intermédiaire sous la forme de maison individuelle, il abrite plusieurs foyers individualisés ayant un espace extérieur privatif sous forme de terrasse ou de jardin.
 - Un habitat individuel groupé sous forme de maison de ville ayant une mitoyenneté verticale.
 - Un habitat individuel libre sur des parcelles de tailles variables.
- Des espaces adaptés à l'accueil d'entrepreneurs variés :
 - Un secteur d'activité émergents de sous-traitance industrielle composé d'immobilier dédié avec des modules variables permettant des espaces laboratoire / espace techniques et un espace tertiaire d'entreposage.
 - Un immobilier d'accueil et de services thématisé sous forme de village économique productive dédié à l'artisanat et activités émergentes.
 - Un immobilier de services sous forme de mutualisation de bureaux.
 - Un secteur dédié aux industries du BTP, de la construction sous forme de bâtiment accueillant des aires de stockage, conditionnement et/ou emballage.
- Eviter l'uniformisation
 - Le cahier des charges et le plan d'aménagement doivent permettre une diversité tout en conservant une cohérence architecturale : gabarits, couleurs, matériaux participent à la qualité générale et à l'intégration du projet au site.

Les objectifs

Maîtriser la consommation foncière.

La réalisation de différentes typologies d'habitat, d'immobilier économique au service d'une densité organisée support de cohérence urbaine :

- Quartier Habitat : une surface d'environ 6 à 8 ha et une densité d'environ 30 à 35 lgts/ha maximum
- Au moins 50 % de Logements intermédiaires
- 45 % de logements individuels groupés
- 5 % de logements individuels libres
- Zone économique : une surface d'environ 12 ha
- Equipements publics

La densité doit être le support d'innovation technique compatible avec des aspirations de développement durable et de construction saine et doit permettre d'affirmer la mixité typologique, sociale et fonctionnelle en lien avec un contexte paysager du site.

Assurer une qualité architecturale cohérente dans un contexte spécifique de la communauté de communes Conflent Canigou.

Ainsi le gabarit général du projet tout secteur confondu pourrait ne pas excéder la hauteur relative de R+1 avec la possibilité d'aménager un demi niveau sous toiture, afin de faciliter l'intégration paysagère du projet.

Les objectifs

Rationaliser l'impact de la voiture

- Les accès viaires sont imposés à l'échelle de chaque îlot pour limiter le nombre et les emprises mobilisées.
- Pour anticiper l'évolution des modes de transports, des réserves pour des branchements électriques sont à prévoir.
- Les places imposées devront être prévus hors box et peuvent être organisés sous pergola.
- Inciter à la pratique piétonne et vélo. Les accès piétons aux logements sont aménagés en priorité depuis l'emprise publique (voirie ou espace public)

Exemples de formes urbaines



Aire de stationnement à l'échelle de l'îlot



Stationnement individuel sous pergola - accès piéton depuis l'emprise publique



Accès piétons aux logements par des venelles



Accès piétons par les espaces publics

Une programmation flexible et diversifiée

THÉMATIQUES ÉCONOMIQUES ET CIBLES

SECTEURS D'ACTIVITE EMERGEANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Unités de production, TPE/ PME/ PMI, transformation de matière premières/agroressources... ✓ Assemblage, réparation, pièces détachées, ✓ Activités de construction et valorisation matériaux ✓ Stockage/ Entreposage / Activités de logistique agroalimentaire ✓ Activités productives support à l'activité agroalimentaire : transfuges, conditionnement, emballage ✓ Et autres activités de sous-traitance industrielle vers des compétences de la mécanique, de l'électricité, chaudronnerie, plâtrerie...
SOUS-TRAITANCE INDUSTRIELLE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Activités productives support à l'activité agroalimentaire : transfuges, conditionnement, emballage ✓ Et autres activités de sous-traitance industrielle vers des compétences de la mécanique, de l'électricité, chaudronnerie, plâtrerie...
BTP - CONSTRUCTION	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espaces de formation, sur de grandes surfaces ✓ Services aux entreprises (tertiaire) ✓ Préparation/livraison de repas traiteurs, taxis/ambulances... Economie sociale et solidaire
SERVICES TOURISME	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de gros ✓ Activités artisanales aux savoirs faire spécifiques
ARTISANAT COMMERCE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Commerce de gros ✓ Activités artisanales aux savoirs faire spécifiques

QUALIFICATION DU FONCIER ET IMMOBILIER

Foncier pour immobilier dédié avec modules variables de 400/500m² de SDP juxtaposables *2 soit 1000m² sur 2 niveaux possibles hauteur variable 5/7m , avec un espace laboratoire/ espace technique et un espace tertiaire + entreposage représentant jusqu'à 50% de l'espace. Des produits sur mesure à calibrer sur **parcelles de 2000 m² à 5 000 m².**

Parcelles de 3000 à 10 000m² pour des bâtiments de stockage/ conditionnement/ emballages de 1000 à 3000 m² au sol (fonction productive logistique+ bureaux) et pour des activités de la sous-traitance industrielle

Parcelles de 500 à 1 500 m² avec prescriptions architecturales élevées Bureaux de 100 à 200 m² en mutualisation- Programme de 600/700 m² bâti sur 2 niveaux voire 1500

Panachage de lots de 1 500 à 4 000 m² avec respect des critères qualitatifs d'aménagement sur un macro-lot pouvant permettre une fréquentation de particuliers sur le site

VILLAGE ECONOMIE PRODUCTIVE - FAB LAB

CIBLES	PROFILS BESOINS	PHASE 1 :		PHASE 2 :	
		Surfaces de projet m2 cessibles	Parcelles	Surfaces de projet m2 cessibles	Parcelles
SECTEURS D'ACTIVITE EMERGEANTS SOUS-TRAITANCE INDUSTRIELLE	Foncier pour immobilier dédié avec modules variables de 400/500m ² de SDP juxtaposables *2 soit 1000m ² sur 2 niveaux possibles hauteur variable 5/7m , avec un espace laboratoire/ espace technique et un espace tertiaire + entreposage représentant jusqu'à 50% de l'espace. Des produits sur mesure à calibrer sur parcelles de 2000 m ² à 5000 m ² .	10 000	2 à 4 lots	20 000	4 à 8 lots
BTP - CONSTRUCTION	Parcelles de 3000 à 10 000m ² pour des bâtiments de stockage/ conditionnement/ emballages de 1000 à 3000 m ² au sol (fonction productive+ logistique+ bureaux) et pour des activités de la sous-traitance industrielle	20 000	1 lot de 1ha et 3 de 3/4000 m ²	10 000	3 lots de 3000m ²
SERVICES TOURISME	Parcelles de 500 à 1 500 m ² avec prescriptions architecturales élevées Bureaux de 100 à 200 m ² en mutualisation- Programme de 600/700 m ² bâti sur 3 niveaux voire 1500	3 000	2 lots	5 000	3 lots
ARTISANAT	Panachage de lots de 1 500 à 4 000 m² avec respect des critères qualitatifs d'aménagement sur un macro-lot pouvant permettre une fréquentation de particuliers sur le site	25 000	10 lots	25 000	10 lots
IMMOBILIER D'ACCUEIL ET DE SERVICES THÉMATISÉ	Village économie productive et fab lab dédié à l'artisanat et activités émergentes	8 000	1 lot	8 000	1 lot
TOTAL		66 000	16 à 20 lots	68 000	20 à 25 lots

Les principes d'aménagements

UNE DOMINANTE ECONOMIQUE

Un nouvel espace économique à créer tout en tenant compte de l'unité qu'il formera à terme avec la ZAE existante.

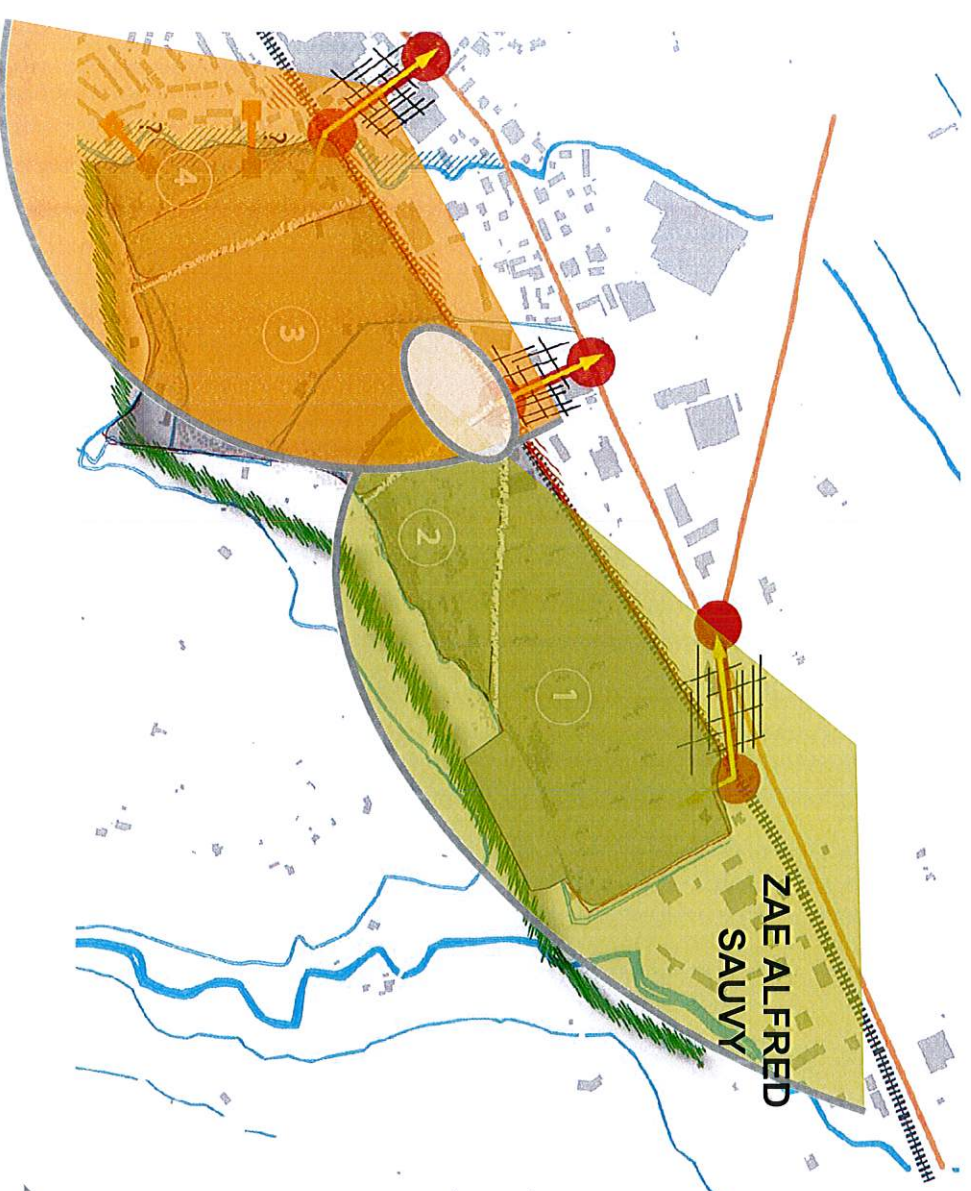
UNE TRANSITION

Un espace tampon qui doit permettre l'articulation entre habitat et activités économiques

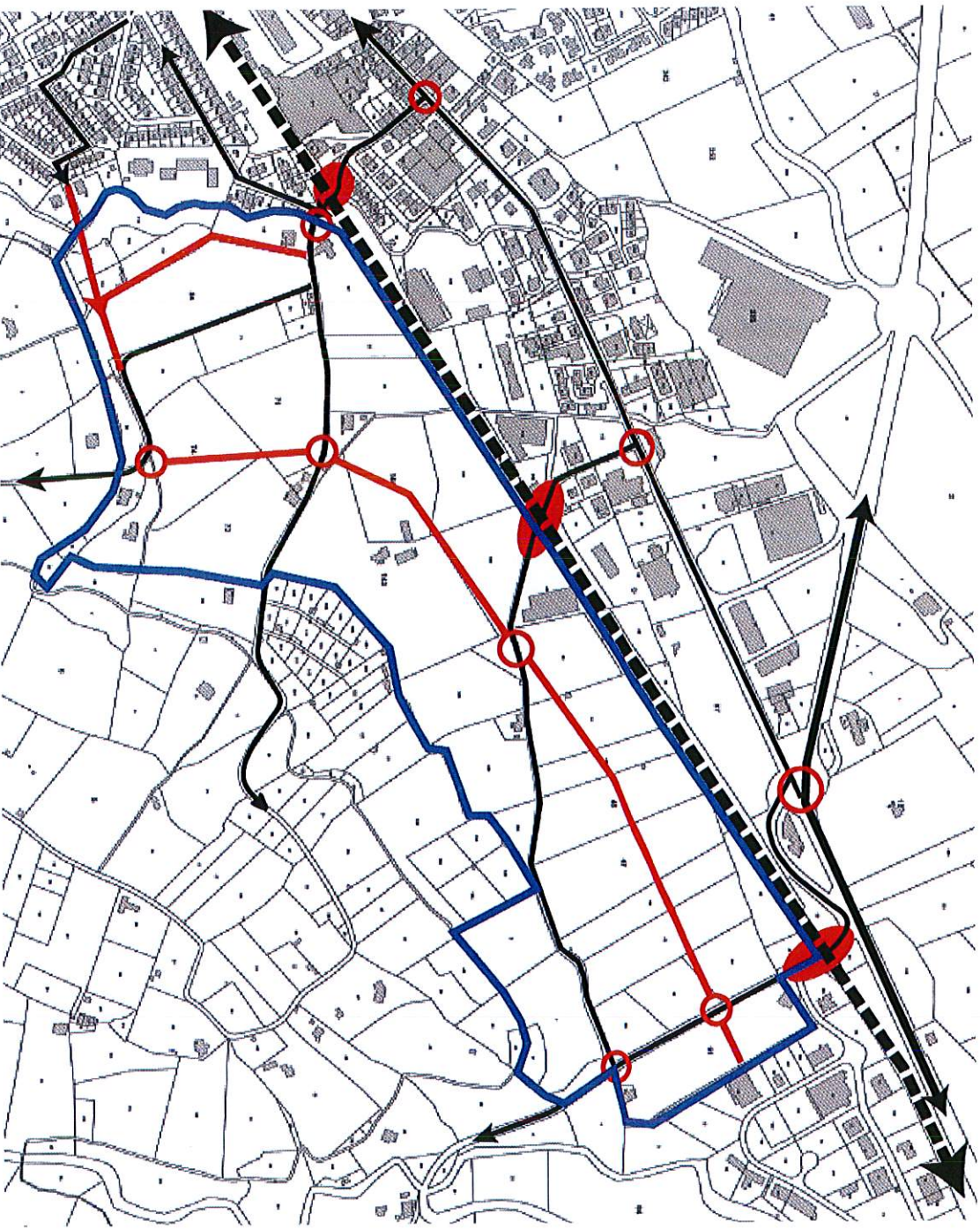
Un espace qui intègre des réserves selon les évolutions dans le temps des programmes habitat et économie

UNE DOMINANTE HABITAT

Une programmation « habitat » dont la notion et les contours sont à définir



Les principes d'accessibilités





- 1- Introduction
- 2- Présentation du site
- 3- Les objectifs et les principes d'aménagement
- 4- Le schéma d'aménagement**
- 5- Le planning de l'opération
- 6- Les panneaux de concertation

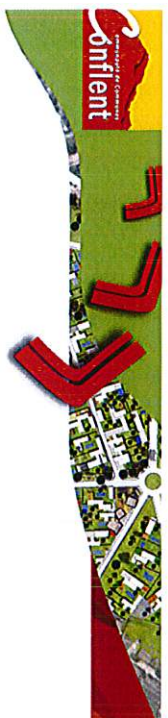


Des possibilités de desserte préservant les bâtis présents

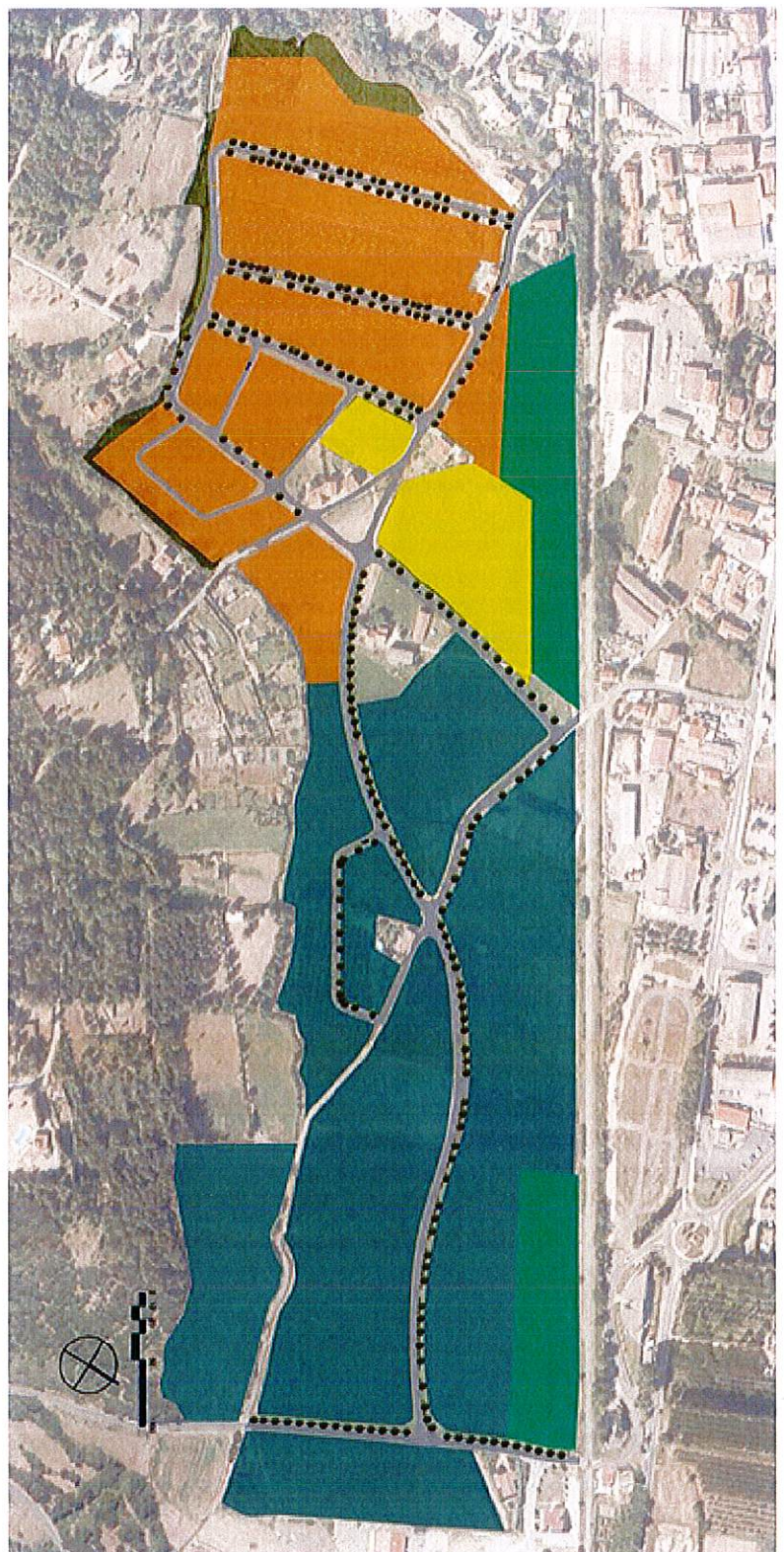







Basin de rétention paysager
Voirie





Une composition possible entre habitat et Activités économiques



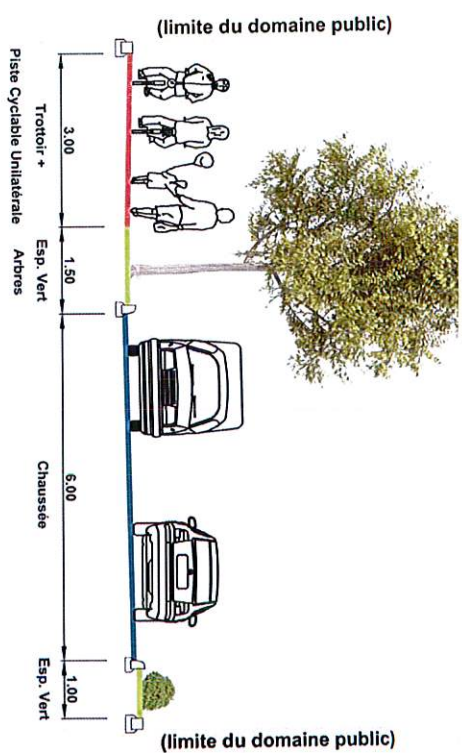
- LEGENDE**
-  Zone habitation
 -  Zone économique
 -  Zone de services - équipement public
 -  Bassin de rétention paysager
 -  Voirie



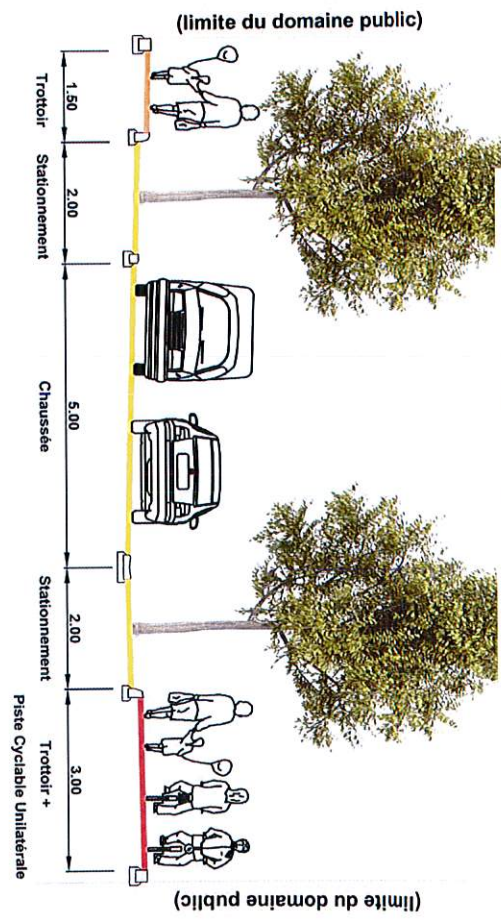


Un partage équilibré des circulations

PROFIL EN TRAVERS POSSIBLE ZONE ACTIVITES

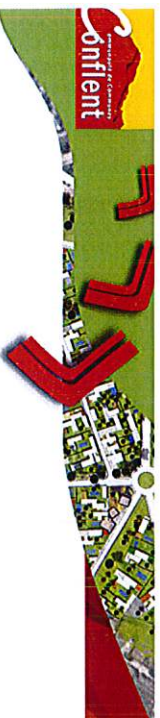


PROFIL EN TRAVERS POSSIBLE ZONE HABITAT

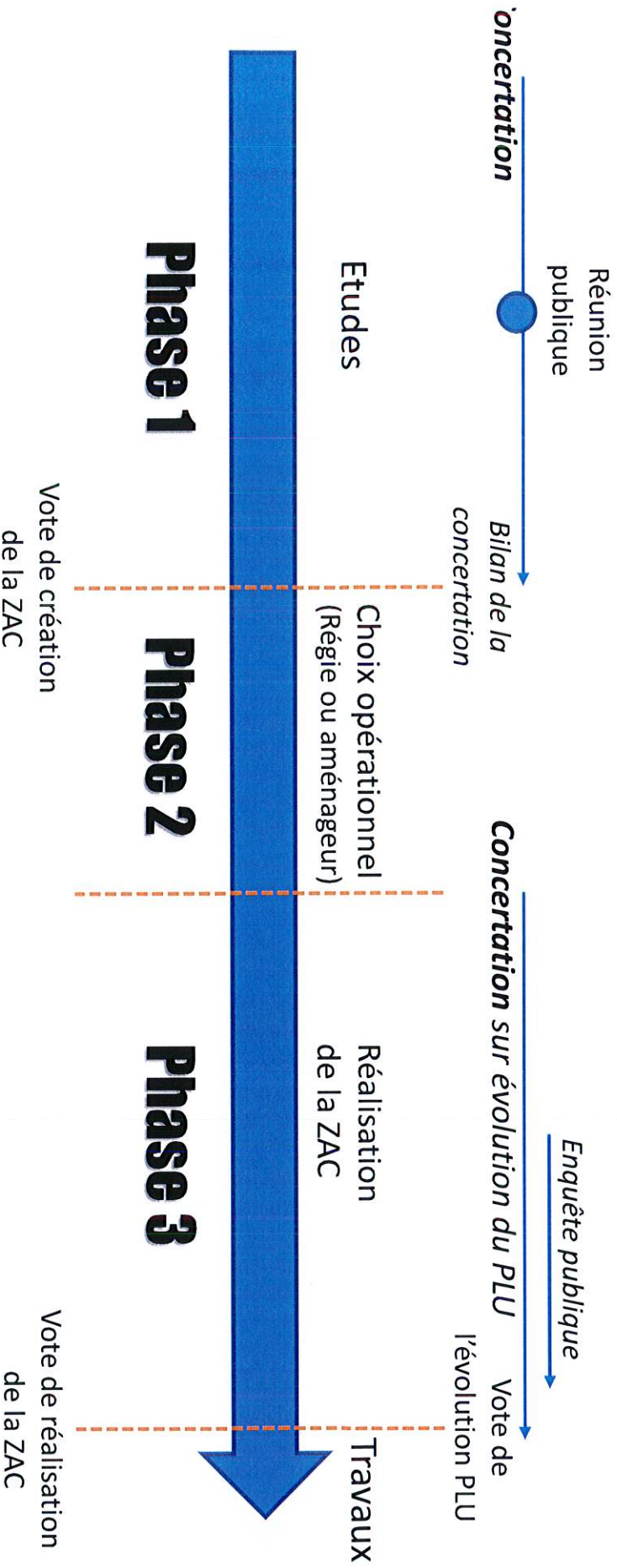




- 1- Introduction
- 2- Présentation du site
- 3- Les objectifs et les principes d'aménagement
- 4- Le schéma d'aménagement et le phasage
- 5- Le planning de l'opération**
- 6- Les panneaux de concertation



Phasage de la démarche en scénario ZAC



-3 phases opérationnelles, avant de pouvoir lancer les travaux

-Concertation avec le public en deux grandes étapes:

-En phase 1, sur les grandes lignes du projet

-En phase 3, sur les caractéristiques techniques



- 1- Introduction
- 2- Présentation du site
- 3- Les objectifs et les principes d'aménagement
- 4- Le schéma d'aménagement et le phasage
- 5- Le planning de l'opération

6- Les panneaux de concertation



Présentés ci-dessous, les trois panneaux de communication

Bruils Espace 7L

ESPACE BRULLS



Nos objectifs pour le projet «Espace Bruils»

Pour répondre à la demande en offre foncière et immobilière pour l'accueil de nouvelles familles sur son territoire, la communauté de communes de Coteaux Chirgis souhaite engager le développement de « l'Espace Bruils ».

OBJECTIF 1
BENEFICIAIRE A LA COMMUNAUTÉ DE BRULLS
D'UN ESPACE DE VIE ET DE RECRU
A TERRITOIRE D'ASSIANCEUR
TERMINAL ALPINES-MOYENNES
MONTAGNES DE HAUTE PIRENNE
DE SAUVEGARDE COMME UN NOUVEAU
DANS L'ETUDE DE LA MOBILITE ;

OBJECTIF 2
NECESSITE D'UNE AMENAGEMENT
ACTUELLE OFFRE D'ESPACES
PRELIMINAIRE OFFRE D'ESPACES
LOCAL, UNE OFFRE D'ESPACES
HABITANTS ET MAJORETTEUX
ADAPTÉS AU TERRITOIRE ;

OBJECTIF 3
OCCUPATION DES ESPACES
D'AMENAGEMENT D'ESPACES
PRELIMINAIRE OFFRE D'ESPACES
MAJORETTEUX HABITANTS ET MAJORETTEUX
ADAPTÉS AU TERRITOIRE EN
L'AMENAGEMENT D'ESPACES
ESPACE DE VIE ET DE RECRU

1 LES INTERETS ET ENJEUX POUR LA COLLECTIVITE



Ce projet porte sur un périmètre définissant une zone d'habitat individuel et collectif, incluant des équipements publics et des services. Il offre notamment une offre de nouvelles formes de qualité.

Sur le site, l'offre de logement, le patrimoine existant et les équipements publics sont en adéquation avec les besoins de la future zone de vie. Il est défini par la voie d'accès au nord, à l'est par un secteur d'habitat et à l'ouest par la zone d'habitat existante.

CE PROJET FAIT TOUTER D'UNE DÉMARCHE DE ZONE D'AMENAGEMENT COMMUNICATIVE.

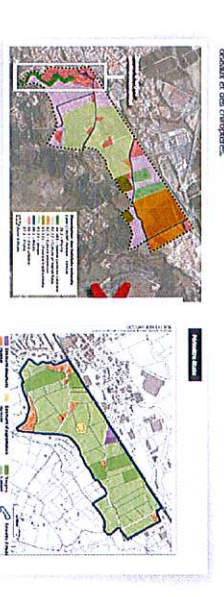
Bruils Espace 7L

ESPACE BRULLS

2 LES CARACTÉRISTIQUES MAJEURES DU SITE

Ce site offre un cadre paysager remarquable. Il est situé en pied de coteaux boisés, surplombés par le massif du Camédoc, et offre de beaux points de vue sur le territoire. Le site est en adéquation avec les besoins de la future zone de vie. Il est défini par la voie d'accès au nord, à l'est par un secteur d'habitat et à l'ouest par la zone d'habitat existante.

Ce projet n'impacte pas les productions agricoles existantes. Le site est en adéquation avec les besoins de la future zone de vie. Il est défini par la voie d'accès au nord, à l'est par un secteur d'habitat et à l'ouest par la zone d'habitat existante.



Bruils Espace 7L

ESPACE BRULLS

3 L'ESPRIT DU PROJET ENVISAGÉ

PRIVILÉGIER un découpage souple du parcellaire en définissant des îlots qui pourront être modulés au gré des besoins et des caractéristiques.

RATIONNALISER l'accessibilité du Parc en prenant en considération le contexte urbain dans lequel il s'inscrit. Afin d'assurer une bonne accessibilité, le projet sera réalisé en plusieurs phases, incluant des aménagements sur les axes routiers, l'accessibilité de la future zone est envisagée par 3 axes :

- > 1 connexion RD 244
- > 2 connexion RD 916
- > 3 connexion RD 118 derrière de ville

DÉFINIR un réseau interne de voirie adapté, incluant des îlots et des espaces publics qui pourront être modulés au gré des besoins et des caractéristiques.

Le réseau interne de voirie sera conçu de manière à ce que chaque parcelle soit accessible de manière optimale et respectant les usages et les normes.

Le projet, une fois réalisé, sera adapté aux besoins de la future zone de vie. Il est défini par la voie d'accès au nord, à l'est par un secteur d'habitat et à l'ouest par la zone d'habitat existante.