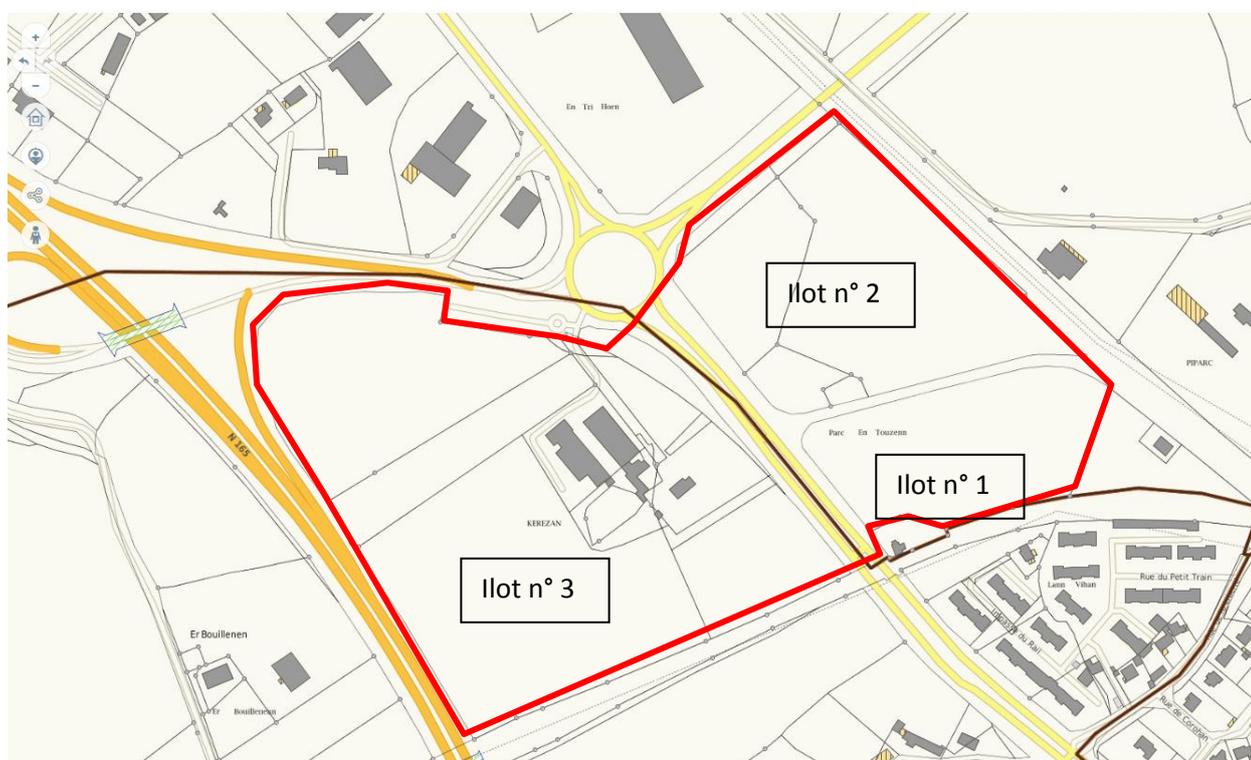
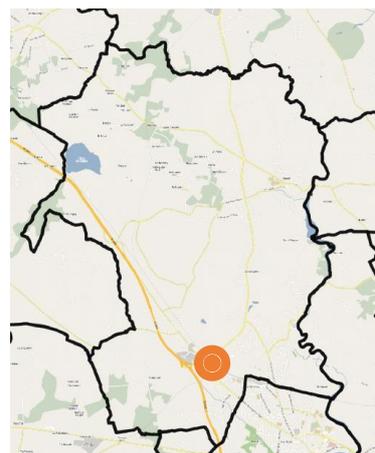


# 11- KERIZAN



## Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 123 800 m<sup>2</sup>, est la porte d'entrée au Sud du territoire communal par la RN 165 et concerne des parcelles : ZW n°191, n° 16, n° 18, n° 15 et n°17 ; ZS n° 287, n° 264, n° 277, n° 271, n° 286, n° 283, n° 276, n° 58, n° 273, n° 272, n° 281, n° 141, n° 278, n° 137, n° 266, n° 125, n° 269, n° 279, n° 146.

Les terrains sont desservis par une voie publique « rue Nationale » en partant du giratoire de Kérian. Ce secteur est destiné à recevoir des activités.

## Forme urbaine et organisation du bâti

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le site.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès depuis la rue Nationale.

Une étude devra être menée lors de l'aménagement de l'îlot 2 afin de créer un accès depuis la RD 768.

Cela permettrait de réaliser une voie à sens unique, avec une entrée sur la RD et une sortie sur la voie communale, sous réserve de l'accord du Conseil Départemental.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

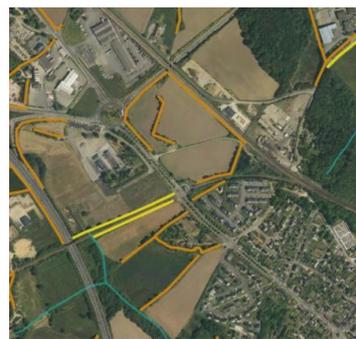
La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

### Insertion paysagère et environnement

L'îlot n° 1 dispose d'une haie de qualité à conserver, située au Sud-Est, elle est composée de frênes, de châtaigniers et de chênes sur une longueur de 180 mètres.

L'îlot n° 2, les talus en bordure des voies principales (RD 768 et RD 120) seront maintenus et entretenus sur une longueur de 320 ml. La haie à l'intérieur de l'îlot pourra faire l'objet d'une compensation en replantant à l'intérieur de cet îlot car cette dernière est isolée des autres connexions bocagères.

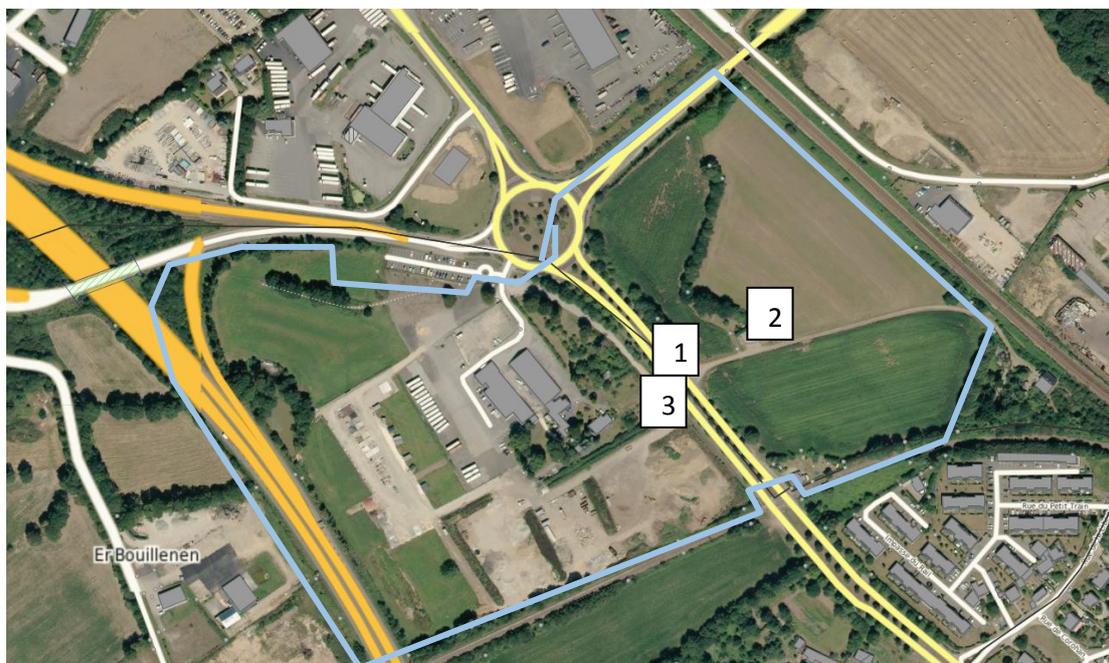
L'îlot n° 3, un talus arboré existe le long de la voie de chemin de fer sur une longueur de 320 ml composé de quelques chênes et d'une strate arbustive. Cette haie sera reconstituée sur toute sa longueur en priorisant des plantations basses. Au nord-ouest des plantations sur une longueur de 330 ml existe en bordure de la RN 165 et de la pénétrante. Dans le cadre d'un élargissement de voie, si cette haie devait être supprimée, elle devrait être compensée.



Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Pour ce secteur, un bassin de rétention des eaux pluviales devra être réalisé avant tout aménagement (emplacement réservé).

### Photos



Vu du chemin  
au Sud Est  
Parcelle au Nord



Parcelle à l'Ouest

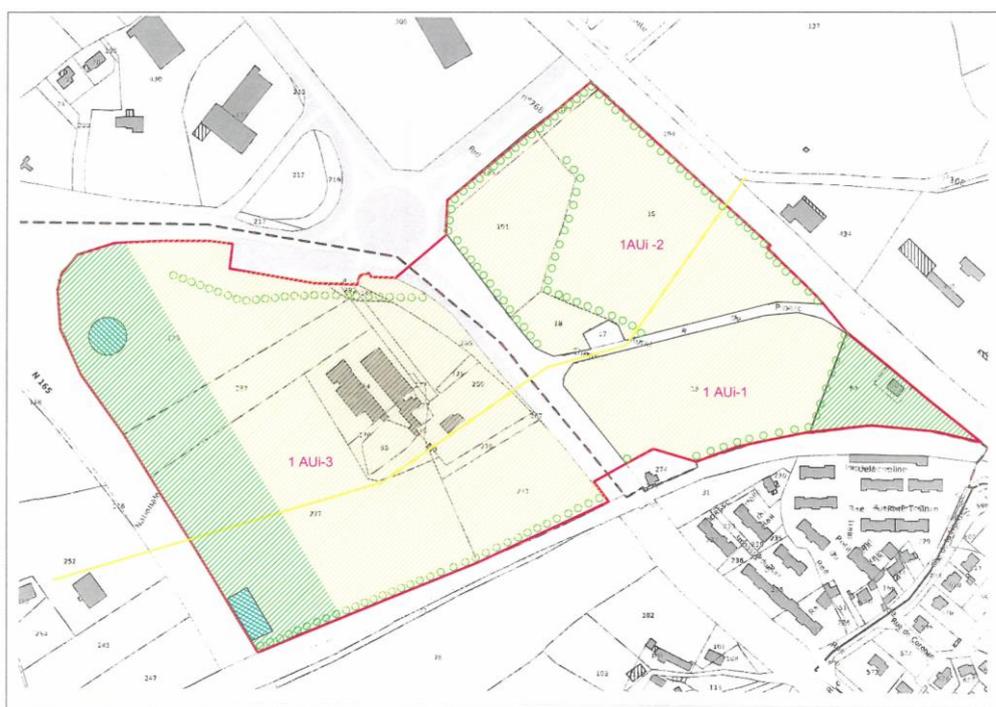


Ce secteur se situant en entrée de la commune et sur un axe de grand passage, il sera demandé pour tous les projets de prendre en compte la qualité paysagère conformément au PADD : « traiter par des aménagements adaptés, les entrées de bourg et de villages ainsi que les axes pénétrants : réduire la vitesse automobile, sécuriser les déplacements doux, améliorer la visibilité des zones agglomérées (maillage paysager...) ».

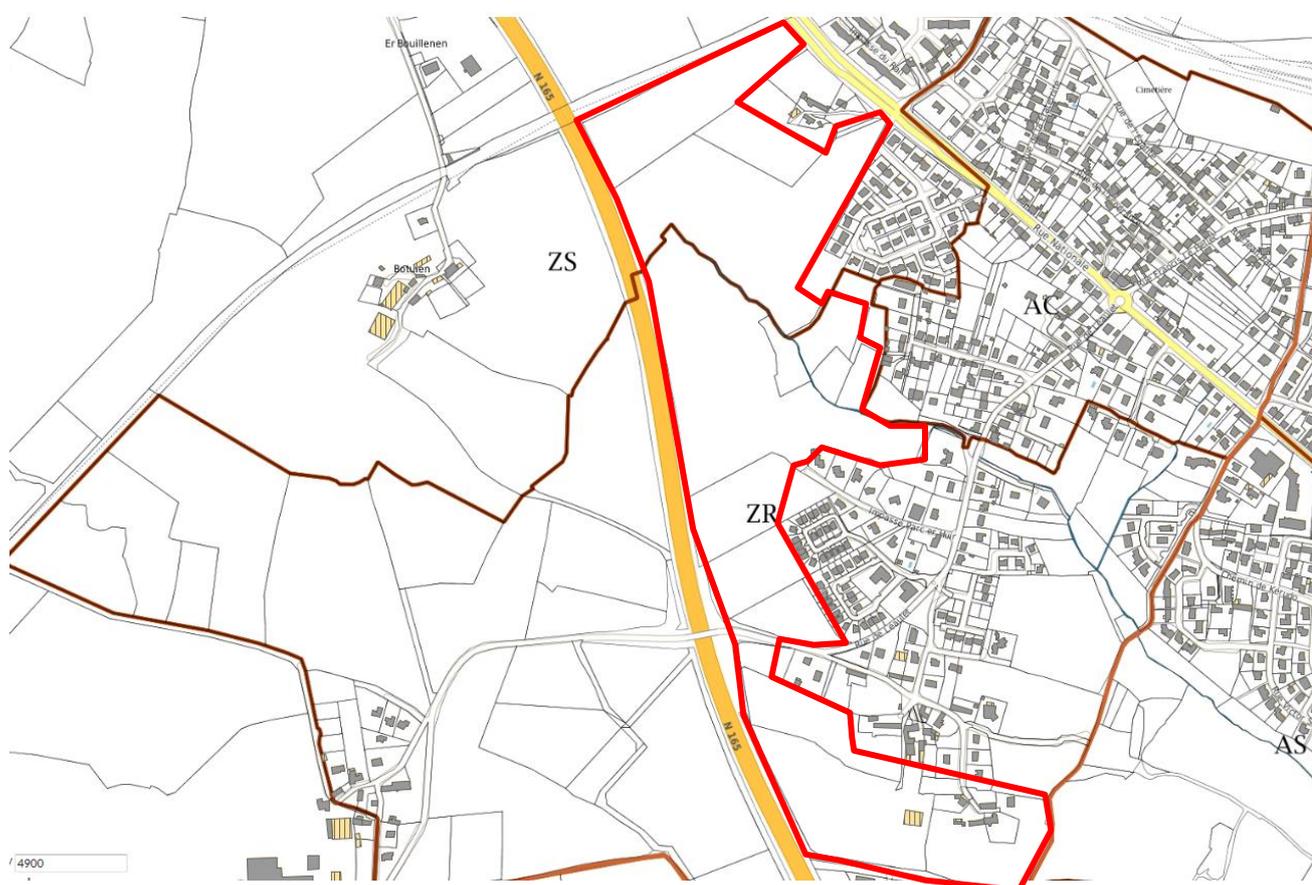
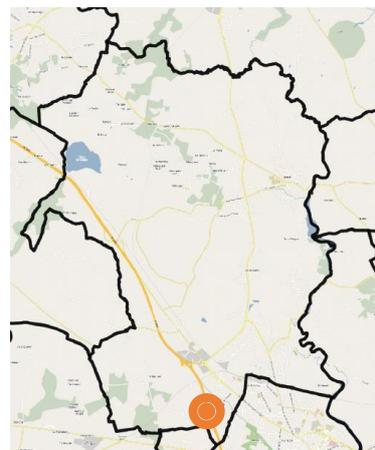
#### Objectifs :

- Etoffer l'offre d'emplois dans ce secteur d'activité proche de la RN 165 et des quartiers urbanisés en cohérence au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD.
- Dans le cadre d'un phasage dans le développement de ce secteur, les parcelles au Nord de la rue Nationale seront ouvertes à l'urbanisation de l'Est vers l'Ouest (ilot 2 sera ouvert à l'urbanisation lorsque 50 % de l'ilot 1 aura été aménagé et ainsi de suite) et ceci afin d'organiser la continuité urbaine conformément au schéma de cohérence territoriale du Pays d'Auray. La voie de desserte ferroviaire -ligne « le tire-bouchon » reliant Auray à Quiberon est une petite ligne touristique qui ne fonctionne que pendant la période estivale (juillet et août) et les week-ends en juin et septembre.

Programmation de l'aménagement	Ilot 1 puis l'ilot 2 et ilot 3 ou Ilot 1 et 2 regroupés et ilot 3.
	1 AUi - Ui - N



## 12 – COROHAN – PORTE OCEANE



### Contexte – Diagnostic

Ce secteur d'une superficie d'environ 20 hectares est situé au Sud de la rue Nationale et à l'Est de la rue de Léaulet et concerne des parcelles privées (ZS 104, ZS 78p, ZS 220p, ZS 105, ZS 106, ZS 218, ZR 274, ZR 24, ZR 164, ZR 401, ZR 438, ZR 374, ZR 249P, ZR 63, ZR 30, ZR 248, ZR 374, ZR 246, ZR 34, ZR 31, ZR 33, ZR 32, ZR 163, ZR n° 356, ZR n°324, ZR n° 269, ZR n° 414, ZR n° 413, ZR n° 412, ZR n° 415 et ZR n° 224).

Les terrains sont en pente du Nord au Sud avec un vallonnement à la hauteur du ruisseau du Reclus. Ils seront desservis par une voie en interne qui sera créée et qui rejoindra les voies publiques :

- Rue Nationale
- Rue de Léaulet
- Rue du Danemark (Zone de Porte Océane au Sud)

L'extension d'urbanisation se fera en continuité du quartier de Toulchignanet à l'Ouest avec une densité de 30 logements à l'hectare au minimum.

Ce secteur est impacté par une marge de recul par rapport à la RN 165. Une étude de programmation urbaine en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme a été réalisée par le bureau d'étude Ouest Am' afin de déroger à la marge de recul (loi Barnier).

#### Forme urbaine et organisation du bâti

L'organisation générale de l'habitat se fera sur la partie au Nord en entrée d'agglomération et sera composée d'habitats individuels pavillonnaires, groupés et de collectifs. Il s'agit de renforcer l'entrée du secteur de Toulchignanet par de l'habitat.

L'implantation du bâti prendra en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration de l'aménagement dans le site.

Organisation d'une zone d'activité d'une surface de 8 hectares sur la partie centrale et au Sud du secteur en lien avec Porte Océane.

#### Organisation de la desserte et des déplacements

Des accès seront réalisés au niveau de la rue Nationale et de la rue de Léaulet.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

La circulation interne privilégiera les modes de déplacements motorisés et doux et sera reliée au reste du tissu urbain afin de créer un réseau dense de « voies douces ». Une étude du schéma directeur cyclable est en cours à la communauté de communes (AQTA) depuis la gare d'Auray.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La future voie sera réalisée en conformité aux résultats et aux préconisations imposés dans l'étude d'impact en cours. Cette voie a fait l'objet auparavant dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 d'un emplacement réservé au plan de zonage. Pour cet aménagement futur, il est

envisagé d'intégrer la future voie en conformité avec le dossier d'étude d'impact. Les futures zones d'habitation et d'activités seront desservies obligatoirement par cette future voie.

### Insertion paysagère et environnement

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Afin d'être en conformité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité, un secteur vers Corohan Sud sera classé en zone naturelle. Ce réservoir de biodiversité d'une continuité fonctionnelle repérée sur la commune d'Auray permettra son prolongement.

Un corridor écologique sera conforté au Sud de l'OAP pour le zonage 1 AUi.

Afin de maintenir une biodiversité, il sera appliqué pour chaque lot constructible un coefficient de biotope par surface (CBS) pour répondre à plusieurs enjeux : infiltration des eaux pluviales, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore. Le CBS minimal à atteindre est de 0.3.



### Photos



Accès existant au sud de la zone à conserver et à aménager en voie structurante pour desservir Porte Océane



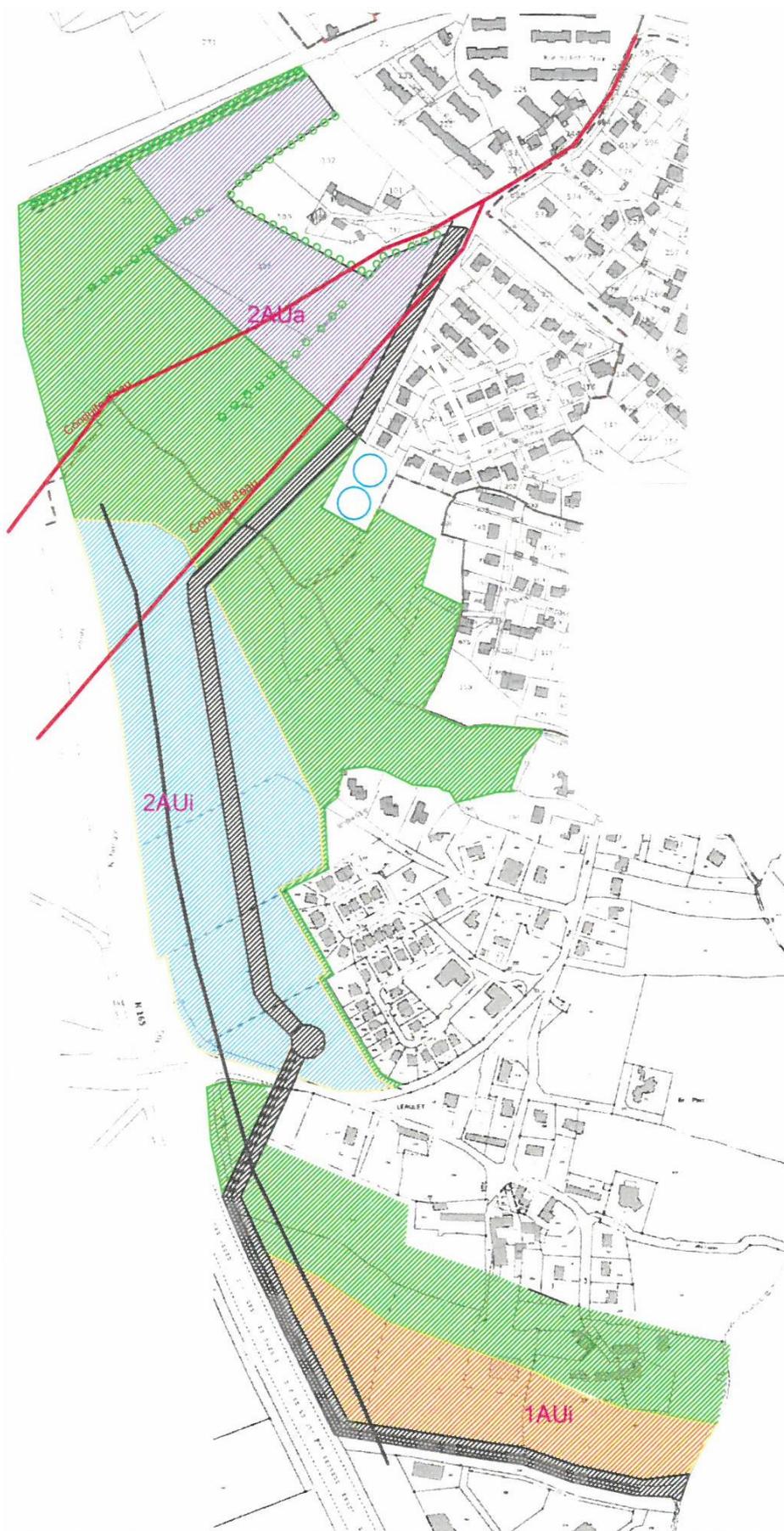
Parcelle au Nord-Ouest de Léaulet située entre la RN 165 à l'Ouest et le secteur bâti à l'Est.

Parcelle située à l'ouest de l'impasse Park er Huir

### Objectifs

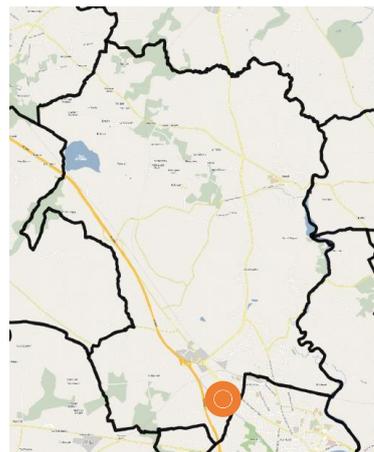
- Maintenir un tissu urbain dense avec de l'habitat en bordure de la route nationale en entrée de ville.
- Le long de la nouvelle voie réaliser des espaces d'activités compatibles avec l'habitat et sur la partie Sud, poursuivre l'urbanisation en zone tertiaire de Porte Océane.

Estimation du potentiel constructible Habitat	Surface urbanisable 35 820 m <sup>2</sup> soit 107 logements minimum répartis en 102 logements dont 21 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession à la propriété pour le secteur en 2 AUa et 5 logements pour le secteur en UB.
Zonage du PLU	2 AUa – 1 AUi - 2 AUi - UB - A - N





## 13 – TOULCHIGNANET OUEST



### Contexte – Diagnostic

Le secteur a une superficie d'environ 1,58 hectare situé à l'Ouest de Toulchignanet et concerne des parcelles privées : AC n°147, AC n°146, AC n°145, AC n°144, AC n°329p, AC n°330, AC n°154p, AC n°287, AC n°362, AC n°865, AC n°898, AC n°899, AC n°332 et AC n°331).

Les terrains sont en pente sur un axe Nord/Sud, Sud Est.

### Forme urbaine et organisation du bâti

L'urbanisation se fera sous la forme de maisons groupés ou petits collectifs afin de préserver le foncier et de créer de vrais espaces verts récréatifs pour le quartier.

La densité moyenne de l'opération est de 20 logements/ha minimum.

L'implantation du bâti prendra en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

Les formes et le volume du bâti doivent permettre une intégration environnementale dans le site.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Plusieurs accès pour desservir le secteur depuis la rue de Léaulet, l'impasse des Violettes et le lotissement de Corohan. Ces accès sont tous privés.

Au vu de l'étroitesse de certaines voies existantes, il pourra être privilégié des voies à sens unique pour des raisons de sécurité notamment.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur de l'opération.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### Insertion paysagère et environnement

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Il existe dans le périmètre de l'OAP des groupes d'arbres de qualité qui devront être préservés et pour cela les projets d'aménagement devront conserver des ensembles boisés.

Afin de maintenir une biodiversité, il sera appliqué pour chaque lot constructible un coefficient de biotope par surface (CBS) pour répondre à plusieurs enjeux : infiltration



des eaux pluviales, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore, espace vert récréatif. Le CBS minimal à atteindre est de 0.3 (cf annexe).



### Photos



Vue de deux entrées par le lotissement de Corohan (Ouest)



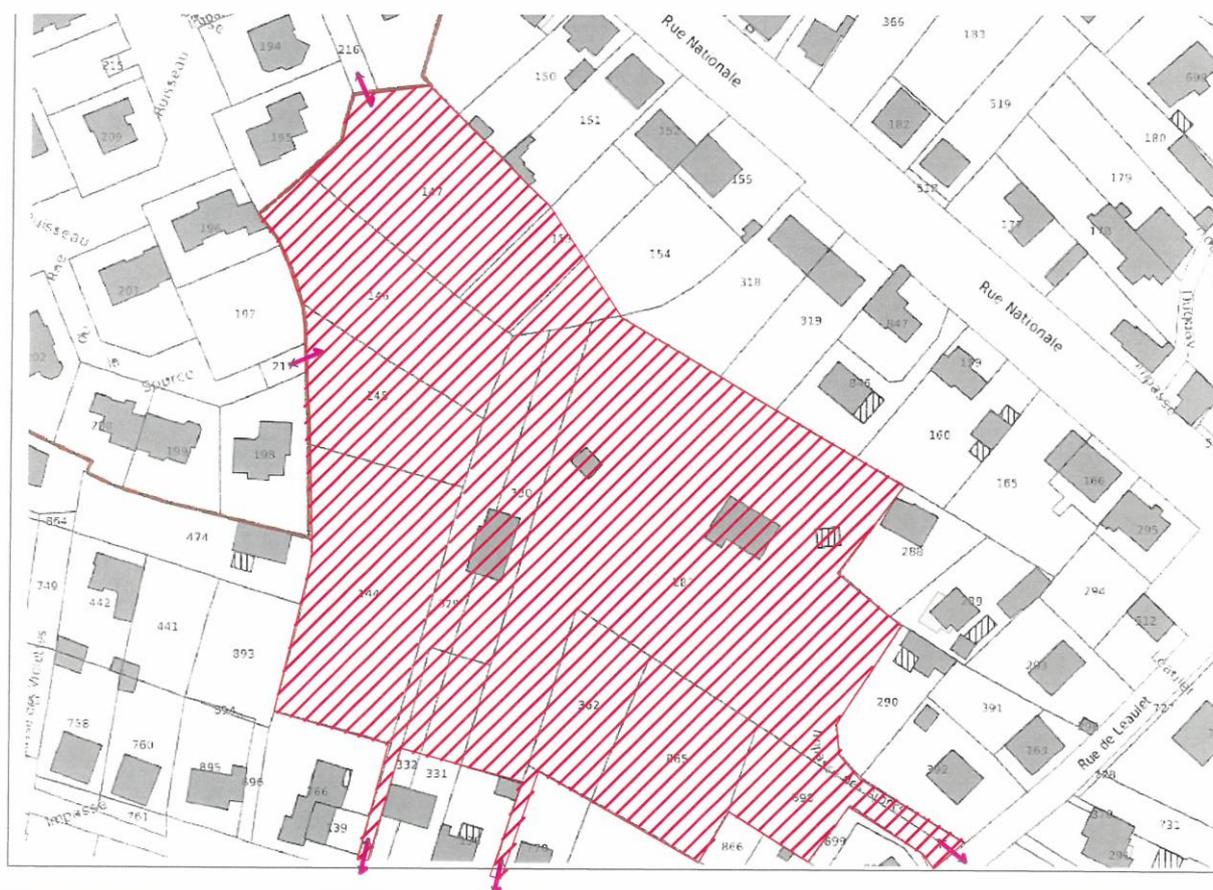
Parcelle  
à  
l'Ouest



## Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans un secteur de densification à Toulchignagnet et à proximité de la gare, de la porte Océane (cinéma, piscine, services...) et de la ville d'Auray.
- Créer à l'intérieur de cette OAP un poumon vert.

Surface concernée	10 000 m <sup>2</sup> hors voie et espace vert
Estimation du potentiel constructible	20 logements minimum dont 4 logements locatifs sociaux.
Zonage du PLU	UBa





### Forme urbaine et organisation du bâti

L'urbanisation se fera sous la forme de maisons groupés ou petits collectifs afin de préserver le foncier et de créer de vrais espaces verts récréatifs pour le quartier.

Le long de la rue Nationale, il sera demandé de réaliser un ensemble de petits collectifs, tout en préservant un accès pour desservir les lots en 2<sup>ème</sup> franche.

Un secteur boisé existant sera conservé dans l'aménagement de cette OAP.

L'implantation du bâti prendra en compte l'exposition solaire, l'aménagement des stationnements, les plantations existantes, etc.

La forme et le volume du bâti doivent permettre une intégration environnementale dans le site.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Deux accès pour desservir l'îlot seront réalisés de la rue Nationale.

Les stationnements seront prévus à l'intérieur du programme d'aménagement.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### Insertion paysagère et environnement

Les constructeurs devront traiter les eaux pluviales en priorité sur leur fonds propre. Tout aménagement permettant leur traitement est fortement encouragé : puits perdu, cuve de récupération enterrée, aires de stationnement en revêtement perméable...

Il existe dans le périmètre de l'OAP des groupes d'arbres de qualité qui devront être préservés. Les projets d'aménagement devront conserver des ensembles boisés.

Afin de maintenir une biodiversité, il sera appliqué pour chaque lot constructible un coefficient de biotope par surface (CBS) pour répondre à plusieurs enjeux ; infiltration des eaux pluviales, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore, espace vert récréatif. Le CBS minimal à atteindre est de 0.3 (cf annexe).



Photos

Un des accès de la rue Nationale

## Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur urbanisé de Toulchignanet à partir des fonds de lots privés.
- Densifier le tissu urbain à proximité immédiate de la ville d'Auray.

Estimation du potentiel constructible Surface retenue 6 700 m <sup>2</sup> hors voie et espace vert	<del>14 logements minimum dont 3 logements locatifs sociaux.</del> 27 logements minimum dont 6 logements locatifs sociaux.
Zonage du PLU	UBa