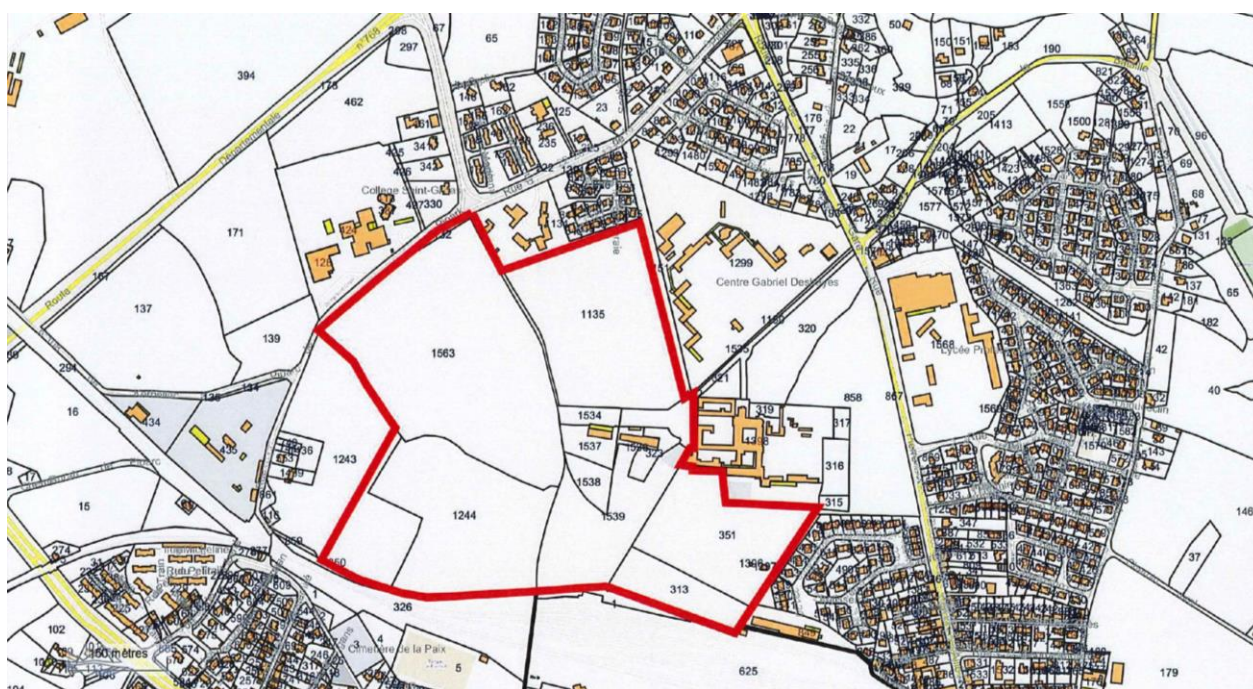
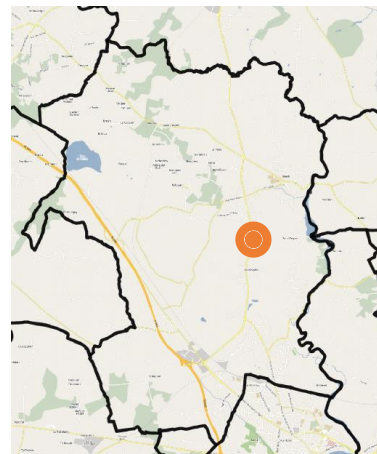


15 – CHARTREUSE



Contexte – Diagnostic

Ce secteur a une superficie d'environ 28.80 hectares dont 11.80 ha de zone humide, de boisement, chemin protégé classé en zone N.

Les parcelles concernées F n° 1563, F n° 1135, F n° 1595, F n° 1537, F n° 1538, F n° 1539, F n° 1603, F n° 1397, F n° 313, F n° 1244, F n° 323 et F n° 1616 p.

Cet espace doit être desservi par une voie à créer en impasse depuis la route de Pipark.

Forme urbaine et organisation du bâti

Organisation générale autour de :

- Zone 1 AUa au Nord de l'OAP sera composé d'habitat individuel, pavillonnaire, groupé et collectif à hauteur de 3,4 hectares et d'un espace dédié à un équipement public d'une surface d'environ 1.50 ha.

- Zone 1 AUa au Sud-Ouest sera composé d'habitat individuel groupé, collectif et des activités compatibles avec l'habitat dont environ 3.6 ha est réservé pour de l'habitat.
- Un secteur classé en UBp d'une superficie de 4.80 ha qui se situe au sein de la propriété de la Congrégation des Filles de la Sagesse délimité par un mur d'enceinte d'une hauteur de 3 à 4 m. A l'intérieur de ce périmètre, se trouvent un château d'eau privé, deux oratoires, un chemin de croix, un cimetière. Ce terrain est légèrement urbanisé mais la fonction future est destinée à retrouver sa vocation initiale (parc arboré, jardin...). Ce zonage protège le patrimoine.

La densité moyenne de l'opération est de 30 logements/ha.

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

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès mutualisé pour la future voie vers le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) permettra de desservir les différentes parcelles.

L'accès existant depuis la route de Pipark sera conservé et utilisé pour les déplacements doux (vélos et piétons)

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

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

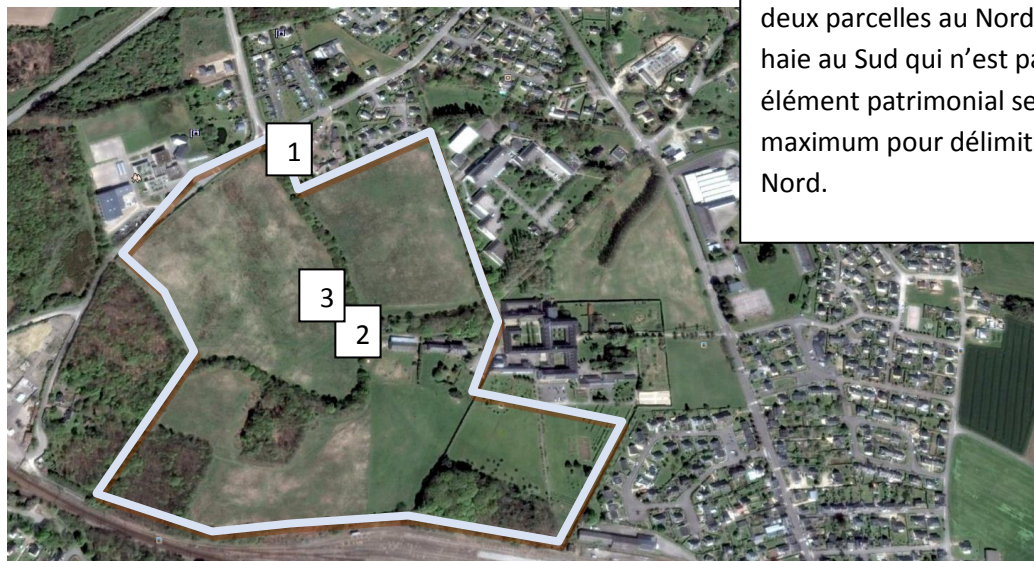
Au Nord-Ouest de l'OAP, un espace a été inventorié en zone humide et sera préservé par un classement en zone N.

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...

Les eaux pluviales seront dirigées vers un ensemble de noues à l'Ouest de la future voie et vers un bassin d'orage qui sera réalisé sur la partie Sud près de la voie de chemin de fer.



Photos



Le chemin creux remarquable séparant les deux parcelles au Nord sera conservé et la haie au Sud qui n'est pas identifiée comme élément patrimonial sera préservé au maximum pour délimiter la zone humide au Nord.



Chemin existant à conserver et à maintenir pour déplacements doux – vue de la route de Pipark

Terrain situé au Sud Est du projet – vue depuis le chemin menant à la Belle Porte



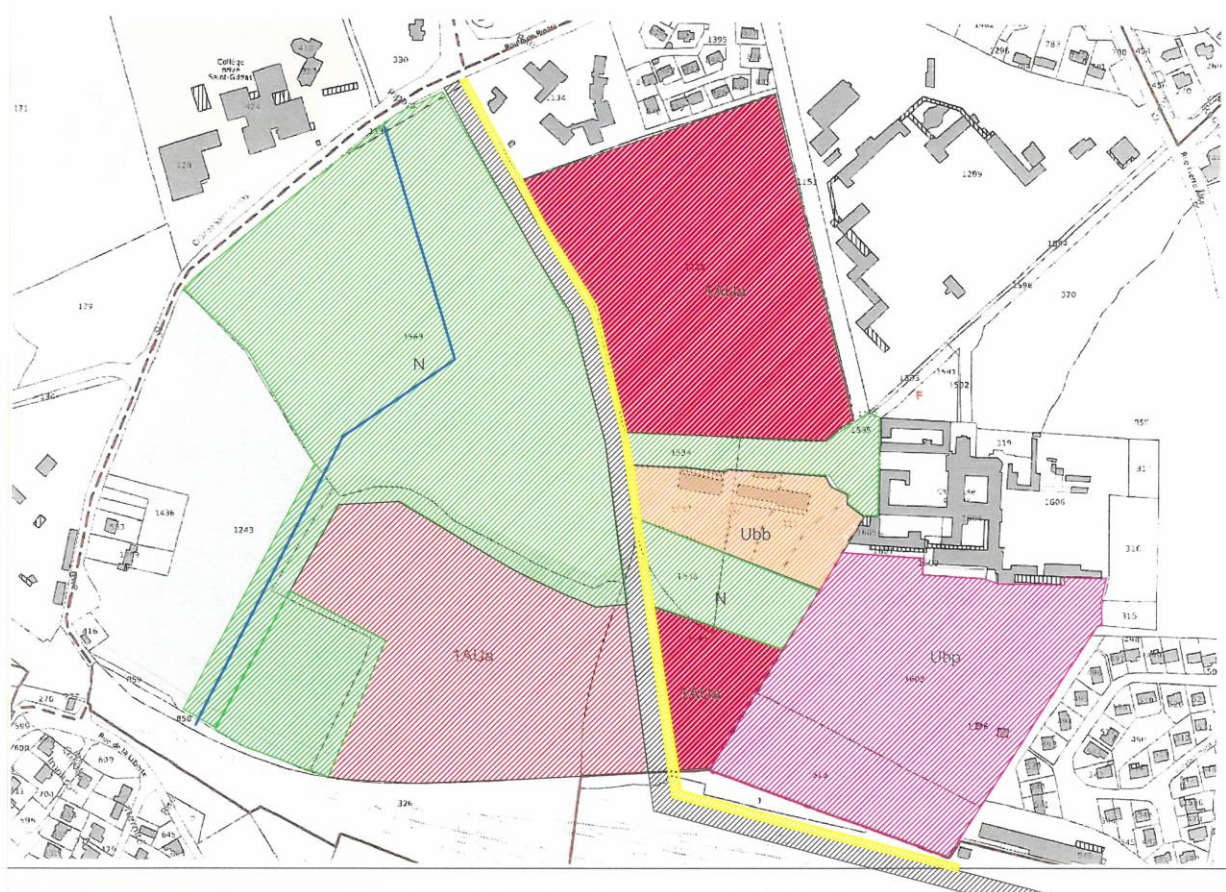


Parcelle inventoriée comme zone humide – à l'ouest de cette parcelle le long du talus qui sera conservé sera créée une voie qui desservira la zone.

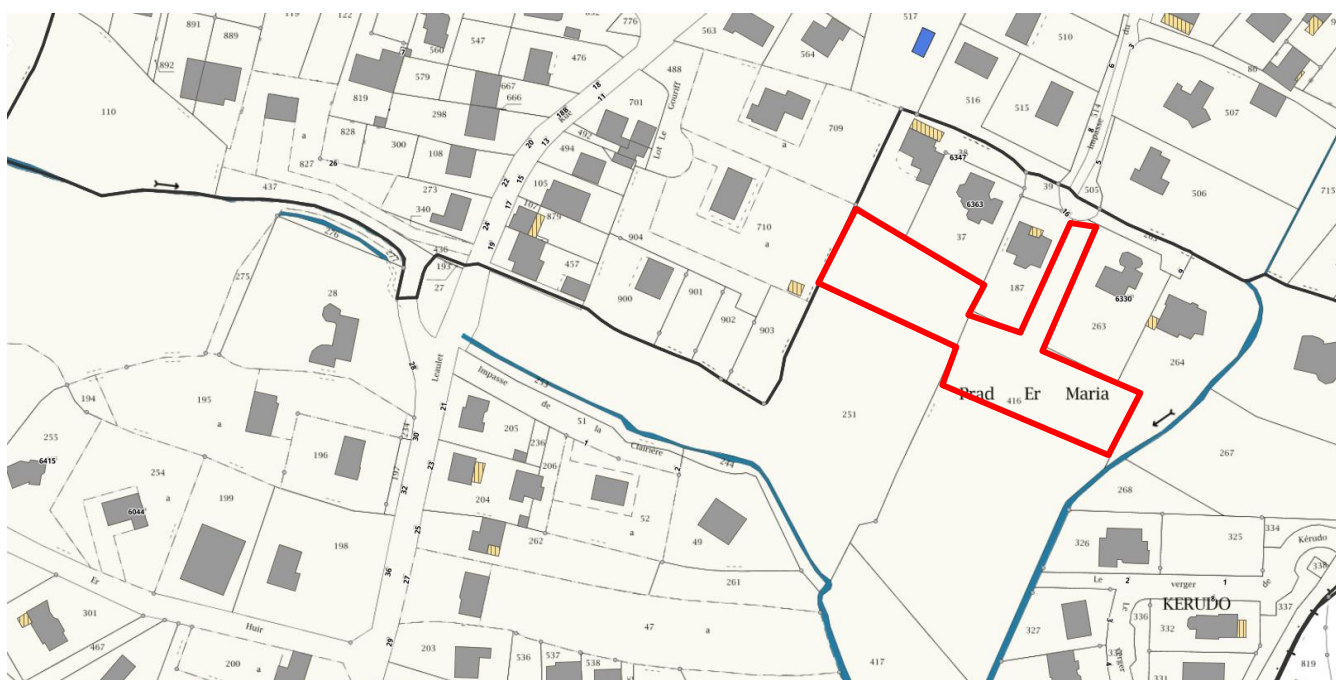
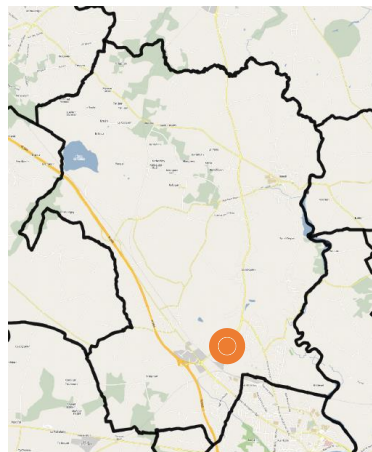
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements en cohérence par rapport au contexte local et aux objectifs déclinés dans le PADD. Ce secteur est lié au pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare d'Auray.
- Conforter et densifier le tissu urbain à proximité immédiate de la gare en créant un nouveau pôle d'habitations denses et bien connecté à l'urbanisation déjà existante.
- Rééquilibrer l'offre de logements pour accueillir une population de générations et d'origines sociales variées en proposant des terrains à bâtir.
- Créer de l'activité compatible avec l'habitat (service tertiaire, service à la personne, commerces...)

Surface concernée Surface destinée à de l'habitat 73 000 m² 60 000 m²	28.80 hectares dont : • 5 ha environ réservés pour un équipement public (1/3 de la surface) et de l'habitat. (1 AUa 1) • 5 ha environ réservés pour de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux, services, activités... 1 AUa 2) • 11 ha environ réservés pour des espaces verts, des chemins à préserver, une zone humide et un boisement. • 1.2 ha en UBp (patrimoine protégé) • Emprise de la future voie.
Estimation du potentiel constructible	220 logements dont 50 logements sociaux locatifs et 20 logements sociaux en accession à la propriété. 180 logements dont 40 logements sociaux locatifs et 20 logements sociaux en accession à la propriété.
Zonage du PLU	1 AUa, N, UBb



16 - IMPASSE DU LAVOIR



Contexte – Diagnostic

Secteur d'une superficie d'environ 3 500 m² situé Impasse du Lavoir et concerne des parcelles (ZR n°416p, ZR n°251p).

Les terrains sont en pente sur un axe Nord / Sud et desservis par deux voies publiques :

- Impasse du Lavoir
- Rue de Léaulet

Forme urbaine et organisation du bâti

Cet îlot sera composé de logements individuels (pavillonnaires ou groupés) et de logements semi collectifs avec une densité de 27 logements / ha au 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

Des accès au Nord pour l'îlot depuis l'impasse du lavoir et à l'ouest depuis la rue de Léaulet desserviront les deux parcelles. Une trouée au Nord dans le talus permettra une jonction entre l'îlot 1 et 2 (voie véhicule léger et/ou liaison douce) devra impacter au minimum le talus.

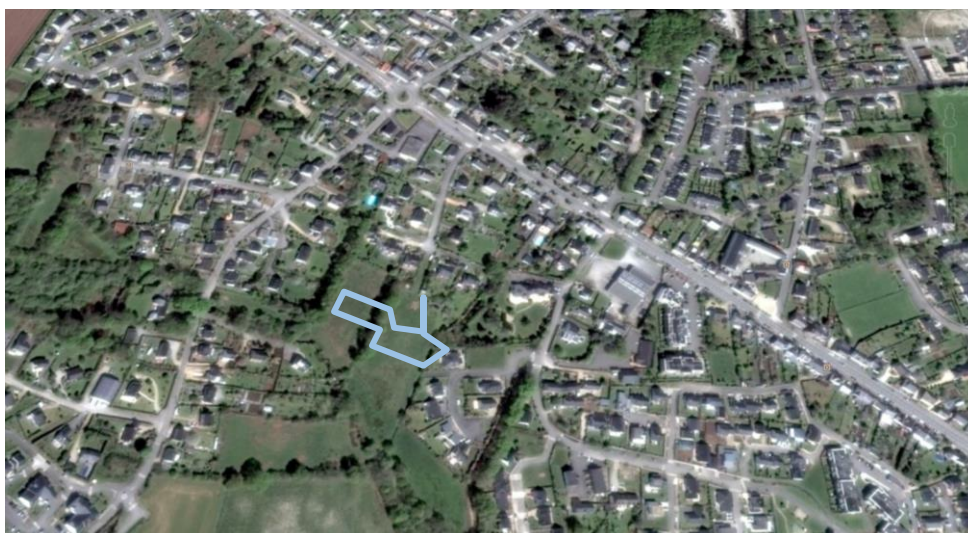
Les stationnements seront prévus à l'intérieur de chaque lot.

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...

Un bassin afin de recueillir les eaux pluviales sera réalisé sur l'îlot 3.

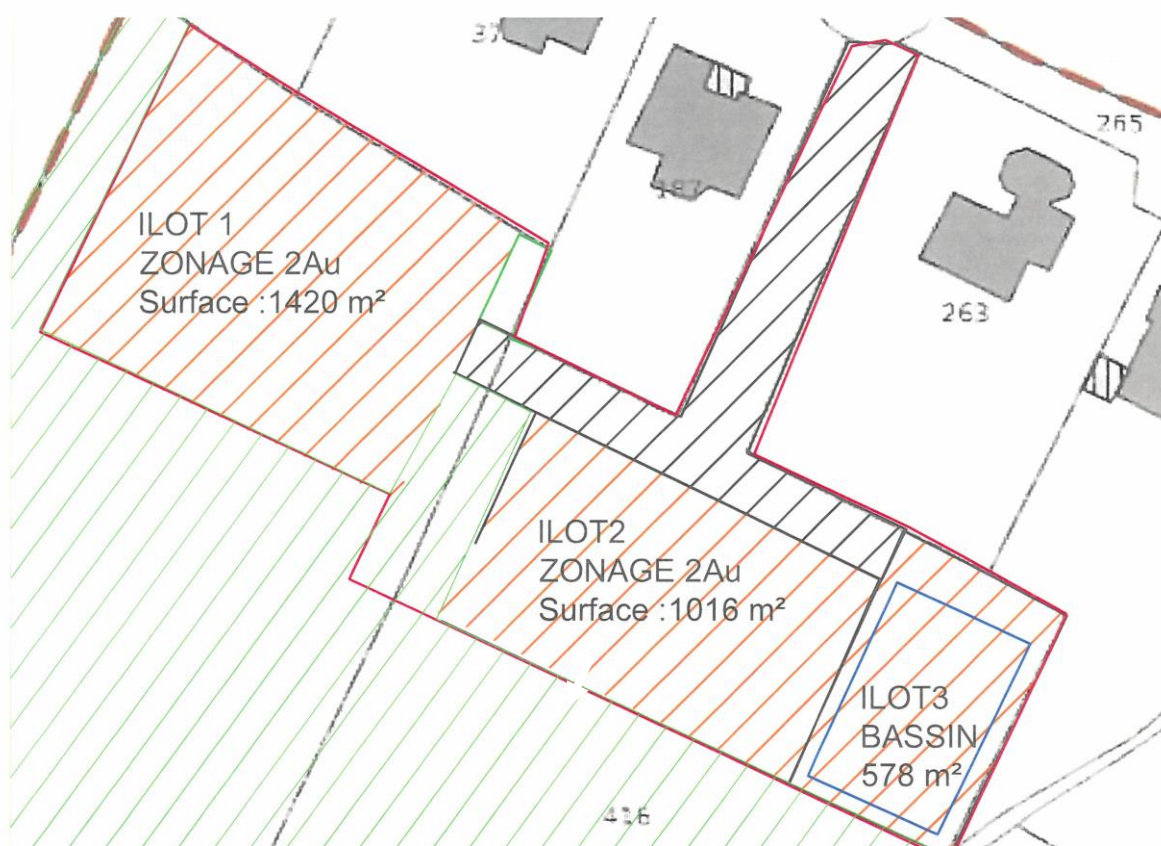


Photos

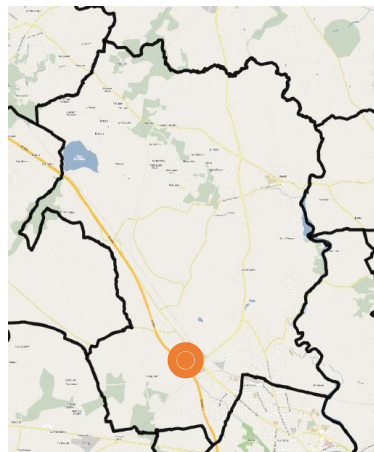
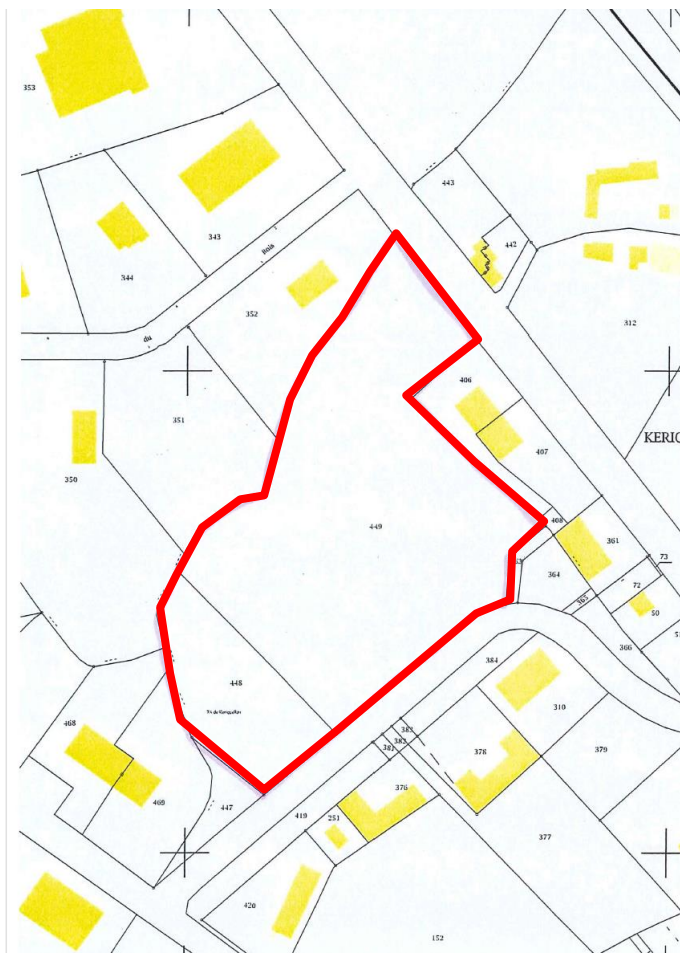
Objectifs

- Etoffer l'offre de logements disponibles dans le secteur de Toulchignanet.
- Compléter et densifier le tissu urbain en créant un nouveau pôle d'habitations denses et bien connecté à l'urbanisation déjà existante.

Estimation du potentiel constructible	5 logements sur l'ilot 1. 4 logements sur l'ilot 2.
Zonage du PLU	1 AUa



17 - KERIQUELLAN



Contexte – Diagnostic

Les parcelles cadastrées section ZW n° 448 et n° 449 d'une contenance de 16 959 m² sont situées en zone Ui et desservies par une voie communale au Sud-Est.

Kerstran est un pôle urbanisé et se compose dans son centre, d'habitations et d'un équipement public (école maternelle et primaire), en périphérie de Kerstran on trouve des zones d'activités (Mané Salut, Kerstran I et II, Kériquellan).

Ces parcelles ont été intégrées dans un lotissement qui est caduc. Ces parcelles identifiées doivent permettre une densification d'activités ou de services dans une zone à forte dominante artisanale.

Forme urbaine et organisation du bâti

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

La zone s'étend au Sud de la voie départementale 120 et elle est desservie par une voie communale au Sud-Est. L'ensemble de la zone sera desservi par une voie en boucle qui sera à créer depuis la voie communale. Aucun accès direct sur la route départementale sera autorisé.

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

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

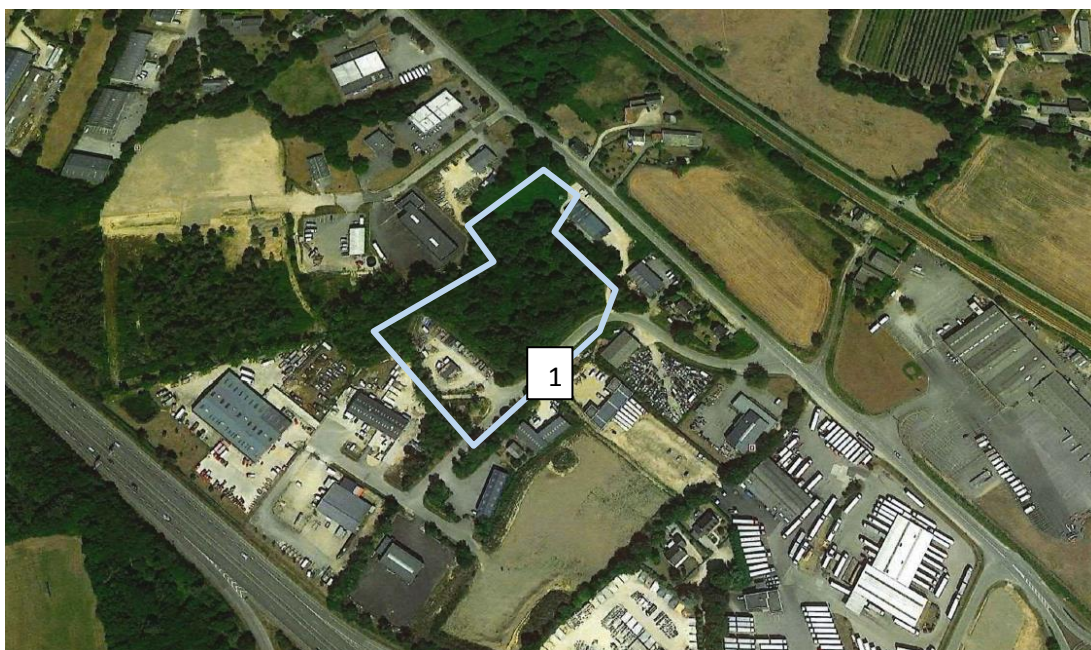
Insertion paysagère et environnement

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...

Une haie bocagère sera réalisée de part et d'autre des accès à créer le long de la voie communale conformément au plan de composition du lotissement initial. De plus, une haie au Sud-Ouest de la zone sera conservée.



Photos

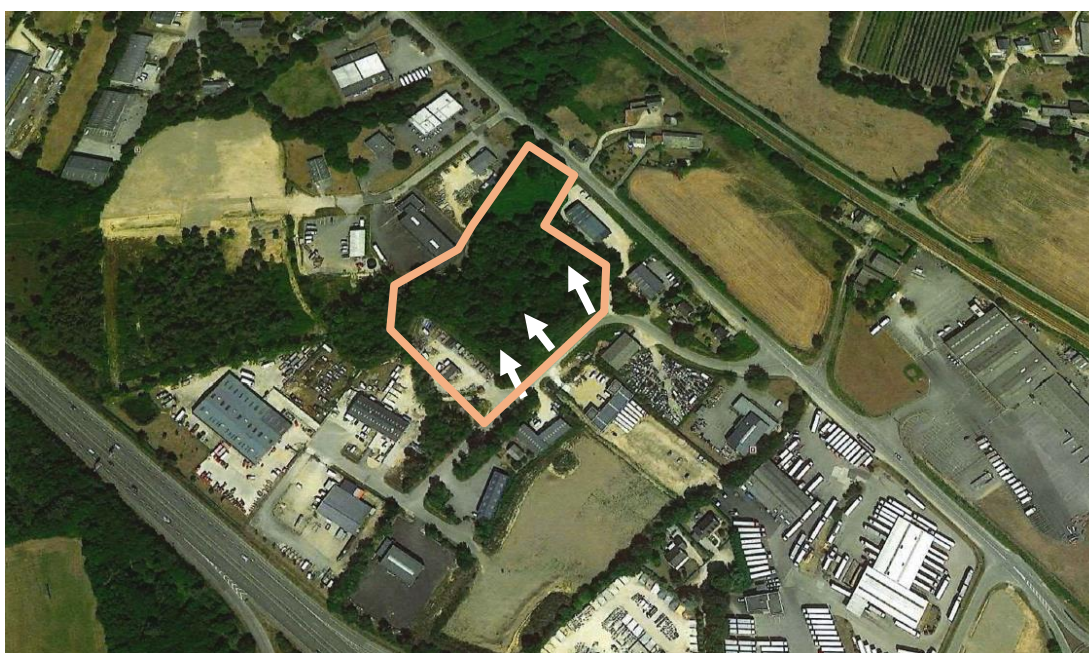




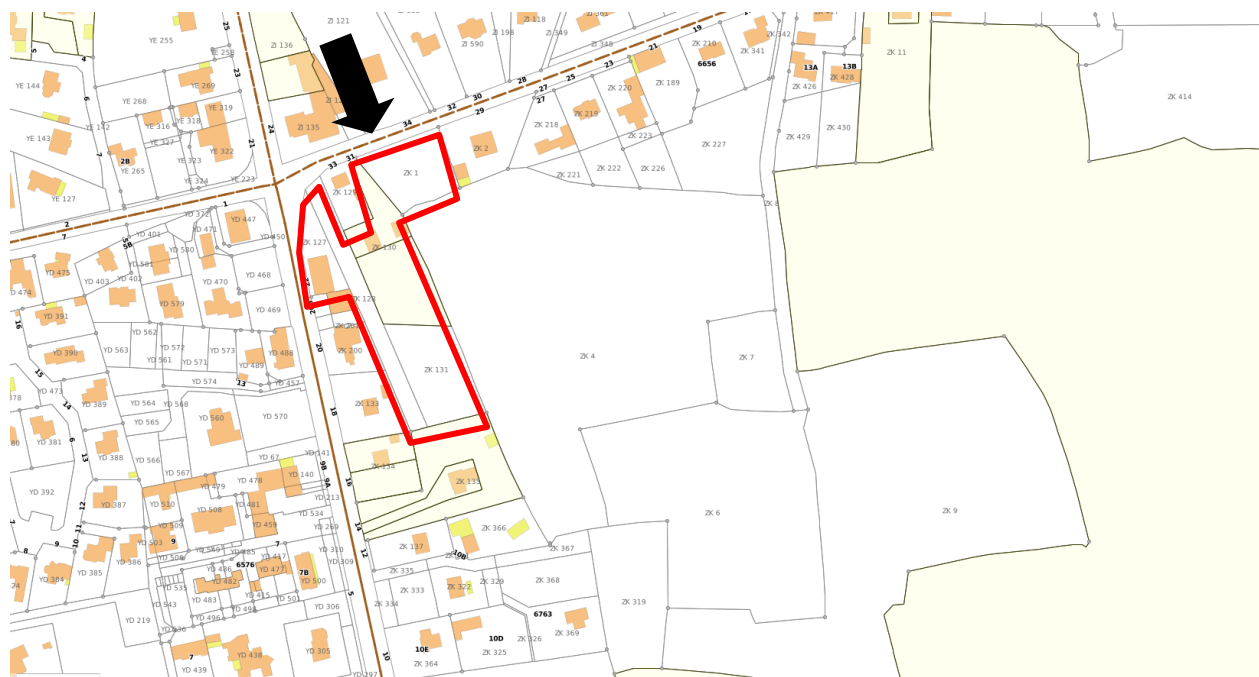
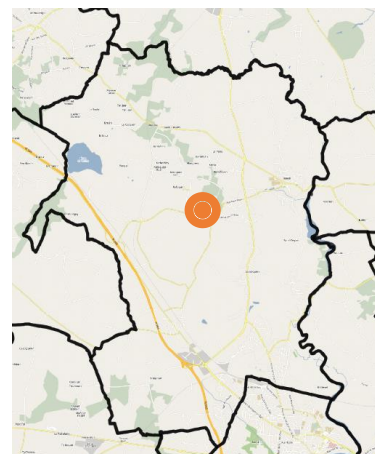
Objectifs

- Conforter et développer la zone d'activité existante.
- Optimiser les surfaces pour atténuer la consommation du foncier.

Surface concernée		16 959 m ²
Zonage du PLU		UIa



18 – GIRATOIRE DE CORN ER HOËT



Contexte – Diagnostic

Les parcelles cadastrées section ZK n° 1, n° 128, n° 127, n° 131 et n° 130 d'une contenance de 7 500 m² sont situées en zone UBa et desservies par une voie communale « rue du Pont Douar » au Nord. Corn er hoët est un secteur très urbanisé composé de pavillons. On y trouve aussi des commerces, des services à la personne.

Ces parcelles identifiées doivent permettre la réalisation de quelques constructions en disposant d'un accès unique depuis la rue du Pont Douar. La proximité du giratoire de Corn er Hoët, la route départementale RD n° 768 « route de corn er hoët » et la rue du Pont Douar accès principal vers le centre bourg sont des lieux qui connaissent un fort passage de véhicules. La réalisation d'une piste cyclable en bordure de cette voie demande la limitation d'accès pour une meilleure sécurisation des cyclistes.

Forme urbaine et organisation du bâti

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. La densification sera de 27 logements/hectare.

Organisation de la desserte et des déplacements

L'ensemble de la zone sera desservi par un accès unique depuis la rue du Pont Douar. Cela permettra de sécuriser les lieux et de ne pas enclaver des parcelles situées en zone UBa.

La proximité du giratoire de Corn er Hoët et la rue du Pont Douar accès principal vers le centre bourg sont des lieux qui connaissent un fort passage de véhicules. La réalisation d'une piste cyclable en bordure de cette voie demande la limitation d'accès pour une meilleure sécurisation des cyclistes.

La voirie interne devra être suffisamment dimensionnée pour concilier les usages motorisés ou non nécessaires au bon fonctionnement du secteur.

Insertion paysagère et environnement

Les constructeurs devront être traités 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...



Objectifs :

- Conforter et développer un secteur en densification à proximité du centre bourg, des commerces, des services et des équipements publics.

Estimation du potentiel constructible 3500 m² aménageable afin de protéger les talus et de prendre en compte les marges de recul	9 nouveaux logements minimum
Zonage du PLU	UBa

D. Répartition des logements

N° OAP	Nom de l'OAP	Nombre minimum de logements			Total de logements
		Logements privés	Dont Logements locatifs sociaux	Dont Logements sociaux avec accession à la propriété	
1	Centre bourg	26	6	12	38
2	Ar goh Penher	8	0	0	8
3	Moulin	4	0	0	4
4	Chapelle des Fleurs	11	5	0	16
5	Pont Douar	30	9	4	43
6	Corn er Hoët	25	8	4	37
7	Quartier Ouest	46	22	16	84
8	La Madeleine	12	3	0	15
9	Kerstran Ouest	40	18	0	58
10	Kerstran Est	0	0	0	0
11	Kérizan	0	0	0	0
12	Corohan – Porte Océane	76	21	10	107
13	Toulchignanet Ouest	16	4	0	20
14	Toulchignanet Est	21	6	0	27
15	La Chartreuse	120	40	20	180
16	Impasse du Lavoir	9	0	0	9
17	Kériquellan	0	0	0	0
18	Giratoire de Corn er Hoët	9	0	0	9
TOTAL		447	142	66	655