

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2/2

Document approuvé en Conseil de Communauté le 10 février 2020

Modification n°1 approuvée en Conseil de Communauté le 30 janvier 2023

Mise en compatibilité n°1 approuvée en conseil de Communauté le 30 janvier 2023



OAP Sectorielles

Les articles L.151-6, L.151-6-1 et L.151-7 du code de l'Urbanisme indiquent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs, elles visent les extensions urbaines et les secteurs de renouvellement urbain.

Les principes d'aménagement édictés poursuivent différents objectifs :

- > *L'intégration urbaine, paysagère, architecturale du secteur dans le cadre existant ;*
- > *La programmation urbaine : nombre de logements à réaliser, mixité fonctionnelle, mixité sociale, densité, ...*

Il s'agit de mieux prendre en compte, à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles, en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

A savoir que les normes indiquées dans les OAP sectorielles ne doivent pas être appréhendées comme des règles précises et contraignantes mais comme des objectifs (objectif de densité minimale, objectif de hauteur maximale, ...).

La densité minimale fixée ne sera appréciée que sur les surfaces de terrain consacrées à l'habitat.

Étant donné que le PLUi-H est élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à horizon 2040, les OAP précisent la programmation souhaitée pour la réalisation des aménagements en identifiant, à l'échelle de chaque commune, des secteurs prioritaires (urbanisation à court terme) et des secteurs secondaires (urbanisation à moyen/long terme) : voir tableaux pages suivantes. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur secondaire sera autorisée dès lors que 50 % des logements situés au sein des secteurs prioritaires (1) ou des secteurs secondaires (2) déjà ouverts à l'urbanisation auront fait l'objet d'un permis de construire accordé.

Ces orientations sectorielles complètent le règlement écrit ainsi que le premier volet relatif aux orientations thématiques.

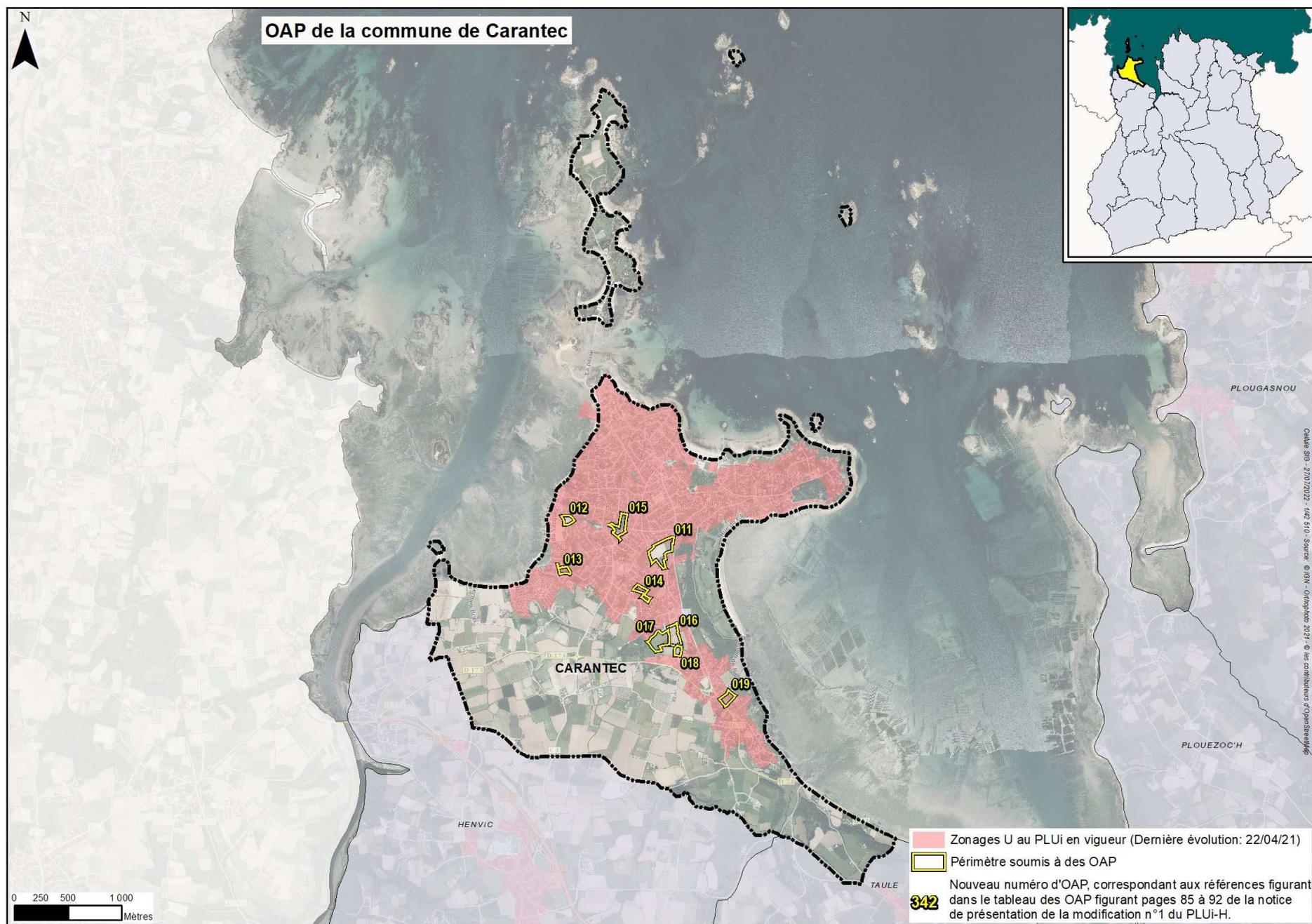
Les OAP sectorielles : répondre à des enjeux de programmation, fonctionnels et qualitatifs sur des sites définis

Orientations d'Aménagement et de Programmation par commune

n° OAP	Nom OAP	Zone	Surface en m ²	Programmation modification
--------	---------	------	---------------------------	----------------------------

Carantec

011	Avenue des Français libres	1AU	34909	Prioritaire
012	Chemin de Saint-Guérolé	1AU	7045	Prioritaire
013	Route de la Grande Grève	U	5991	Prioritaire
014	Rue Castel an Dour	U	8763	Prioritaire
015	Rue des trois frères Tanguy	1AU et U	16312	Prioritaire
016	Rue de Parc ar Meneyer	1AU	17716	Secondaire
017	2 rue de Kerhallic	1AU	24959	Secondaire
018	ZAE de Kerinec	1AU	5244	
019	Secteur Golf	U	10493	



> CARANTEC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

OAP 011 - Avenue des Français libres.....	48
OAP 012 - Chemin de Saint-Guénolé.....	49
OAP 013 – Route de la Grande Grève.....	50
OAP 014 - Rue Castel an Dour.....	51
OAP 015 - Rue des trois frères Tanguy.....	52

Secteurs secondaires

OAP 016 - Rue de Parc ar Meneyer.....	53
OAP 017 - 2 Rue de Kerhallic.....	54

OAP sectorielle à vocation d'activité économique

OAP 018 - ZAE de Kerinec.....	55
-------------------------------	----

OAP sectorielle à vocation de pratique du golf

OAP 019 - Secteur Golf.....	56
-----------------------------	----

Secteur de l'avenue des Français Libres - Carantec - n°011

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

Zonage du PLUi	Espaces boisés existants	Liaison douce à créer
périmètre de l'OAP	Orientations	Transition paysagère à réaliser
Emplacement réservé	Accès	Implantation préférentielle pour les habitats groupés
Zones humides	Desserte automobile	Implantation préférentielle pour l'habitat individuel
Espaces boisés classés	Desserte automobile	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH, US et UHc

Surface : 34 909 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles cultivées et friches agricoles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 50 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager des voies de desserte à l'intérieur de la zone afin de distribuer l'ensemble des habitations
- > Relier les quartiers et les équipements par des cheminements doux dissociés des voiries
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Préférer un parcellaire en bandes et les implantations en limite de parcelle ou à l'alignement
- > Planter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager des places publiques propices à la convivialité

Patrimoine bâti et végétal:

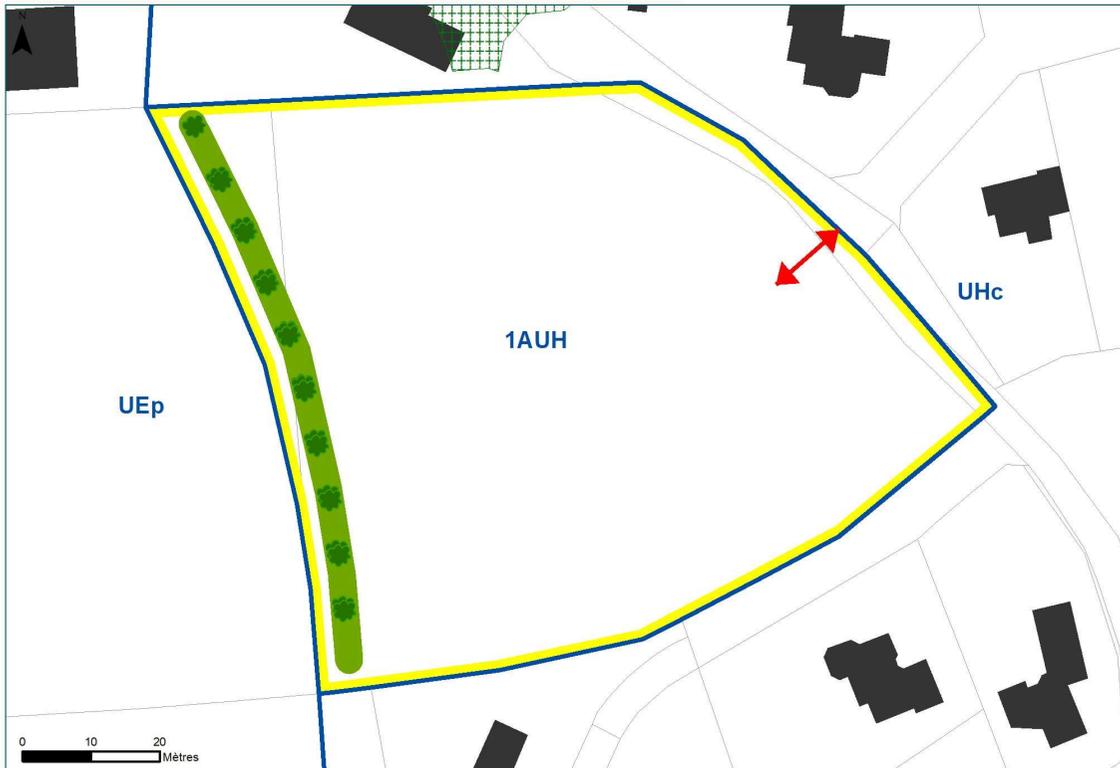
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Créer une trame verte pour atténuer les contrastes entre les différentes opérations existantes et à venir, accompagner le piéton, protéger l'intimité des habitations
- > Renforcer l'interface végétale entre écoles et nouveau quartier d'habitation

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur du chemin de Saint-Guénolé - Carantec - n°012

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Espaces boisés existants
- Créer une lisière paysagère

Orientations

- ↔ Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
 Surface : 7 045 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 10 logements
 La densité peut être ajustée au regard de l'environnement bâti et naturel
 Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur le chemin de Saint-Guénolé qui se terminera en impasse. Son profil devra être traité en tant que ruelle
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages
- > Aménager un espace public
- > Prévoir un système de récupération des eaux pluviales en partie basse du site, compte tenu de la pente importante

Patrimoine bâti et végétal:

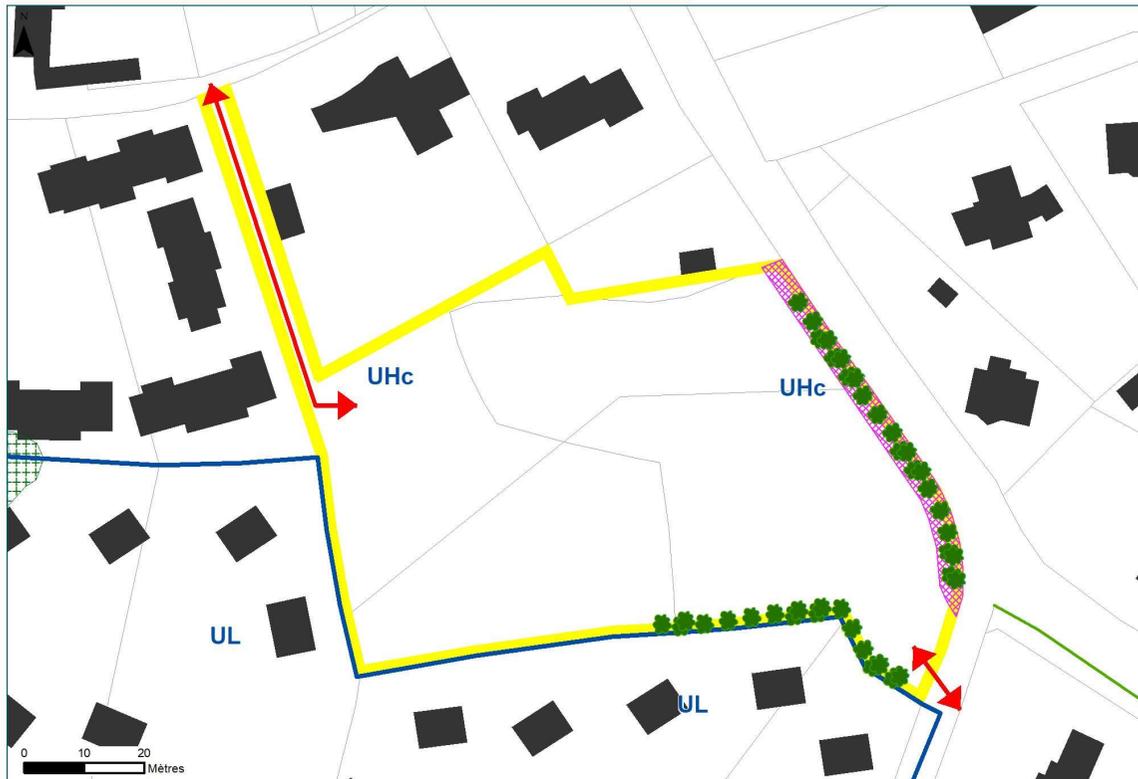
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite Ouest de la zone
- > Préserver les points de vue littoraux en menant une réflexion sur le traitement paysager

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur route de la Grande Grève - Carantec - n°013

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Emplacement réservé	 Haie bocagère à conserver
	Haies existantes	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 5 991 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels préservés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Prévoir deux accès : un depuis la route de la Grande Grève à l'Ouest et un depuis le chemin qui débouche sur le chemin Louis Le Guennec. Aucun accès direct sur le chemin Louis Le Guennec ne sera autorisé.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

> Respecter la typologie urbaine des quartiers avoisinants

> Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal:

> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

> Conserver la trame bocagère

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères périphériques et arbres existants

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur rue Castel an Dour - Carantec - n°014

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Emplacement réservé	
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc

Surface : 8 763 m²

Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et boisements

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 16 logements

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un accès depuis la rue Castel an Dour
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Intégrer la végétation existante dans le projet d'aménagement

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

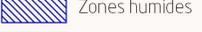


Secteur rue des Trois Frères Tanguy - Carantec - n°015

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

 Zonage du PLUi	Orientations	 Implantation préférentielle pour les habitats groupés
 périmètre de l'OAP	 Accès	 Implantation préférentielle pour l'habitat individuel
 Emplacement réservé	 Desserte automobile	 Espace vert à conserver et/ou à créer
 Zones humides	 Liaison douce à créer	
 Espaces boisés existants	 Haie bocagère à conserver	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHc et 1AUH

Surface : 16 312 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelle, fonds de jardin, cultivées et friche agricole

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur prioritaire (L)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire et de la coulée verte
- > Préférer le stationnement regroupé (avec aménagement paysager) et les voies partagées
- > Aménager un accès sur la rue de Guichen. Le profil de la voie devra être traité en tant que ruelle et elle se terminera en impasse
- > Permettre l'ouverture du site sur le reste de la commune : vers la mer à l'Ouest et vers les équipements à l'Est
- > Créer une trame végétale le long des cheminements et voies d'accès

Organisation de l'urbanisation :

- > Préférer un parcellaire en bandes et les implantations en limite de parcelle ou à l'alignement
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

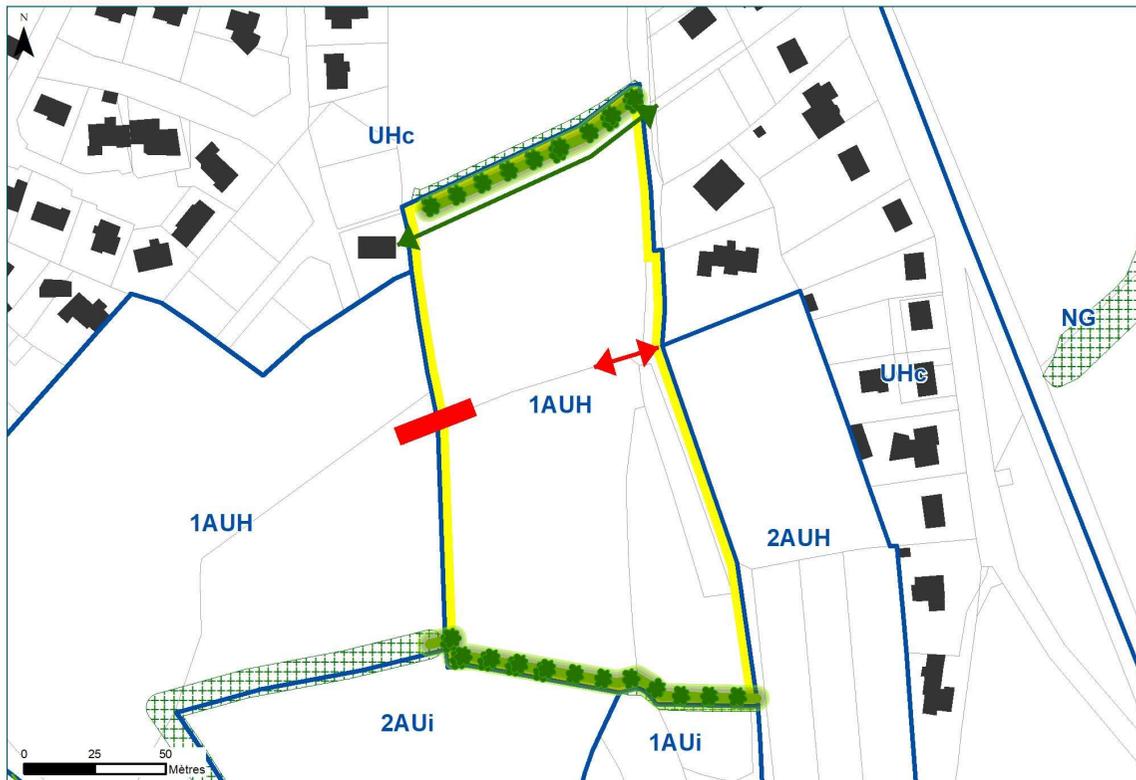
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Valoriser le patrimoine naturel par la création d'un petit parc de caractère naturel (prairies humides avec haies bocagères) à l'ouest de la zone
- > Assurer une gestion de l'eau alternative en réduisant les surfaces imperméabilisées
- > Préserver le cours d'eau qui traverse la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble. O MONTRoulez

Secteur rue de Parc Ar Meneyer - Carantec - n°016

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Haies existantes	 Accès modes actifs
	Espaces boisés existants	 Amorce à réaliser
		 Transition paysagère à maintenir

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 17 716 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et parcelles naturelles

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Parc ar Meneyer à l'est de la zone.
- > Prévoir une zone depuis la limite Ouest de façon à permettre la desserte de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire
- > Créer un cheminement piéton au nord du secteur

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

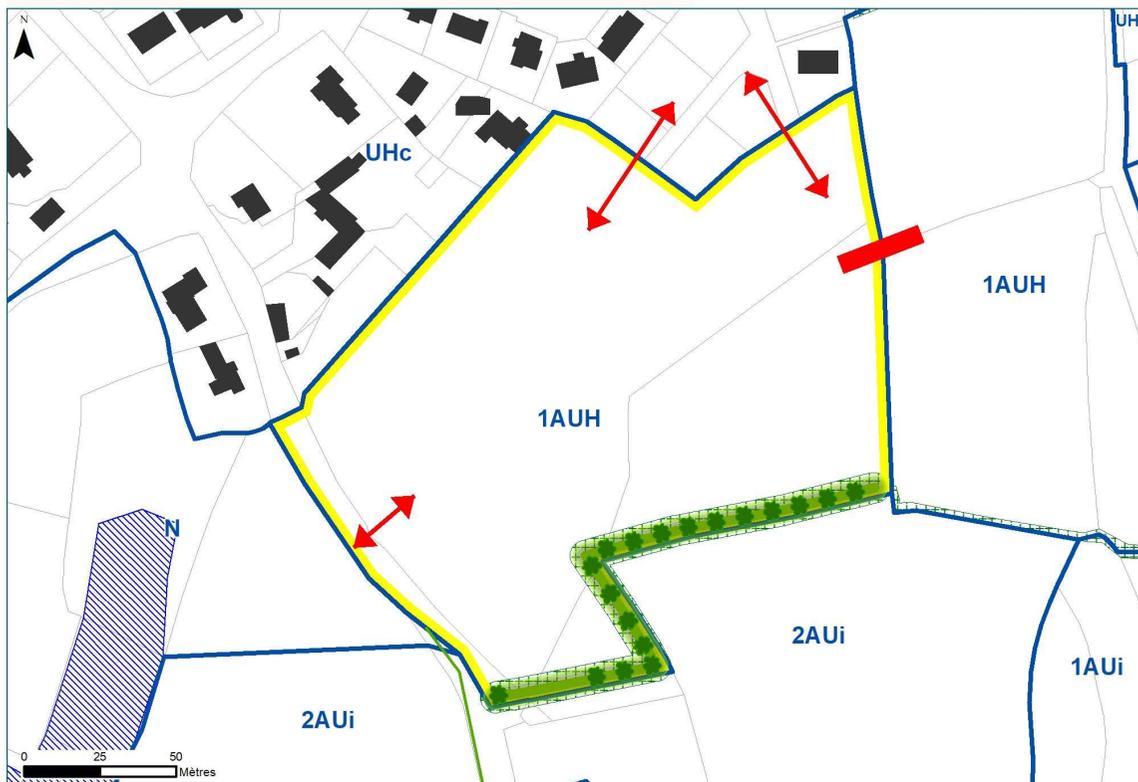
Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants.
- > Maintenir la lisière paysagère en limites Nord et sud afin d'assurer une transition harmonieuse avec le cimetière et la zone d'activité

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur 2 rue de Kerhallic - Carantec - n°017

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

	Zonage du PLUi	Orientations
	périmètre de l'OAP	 Accès
	Zones humides	 Amorce à créer
	Haies existantes	 Transition paysagère à réaliser/restaurer
	Espaces boisés existants	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 24 959 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et parcelles cultivées

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha

Hauteur maximale : 9 mètres au point le plus haut de la construction

Programmation : Secteur secondaire (2)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir une voie de façon à permettre à long terme la desserte de la zone 1AUh
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation :

- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages

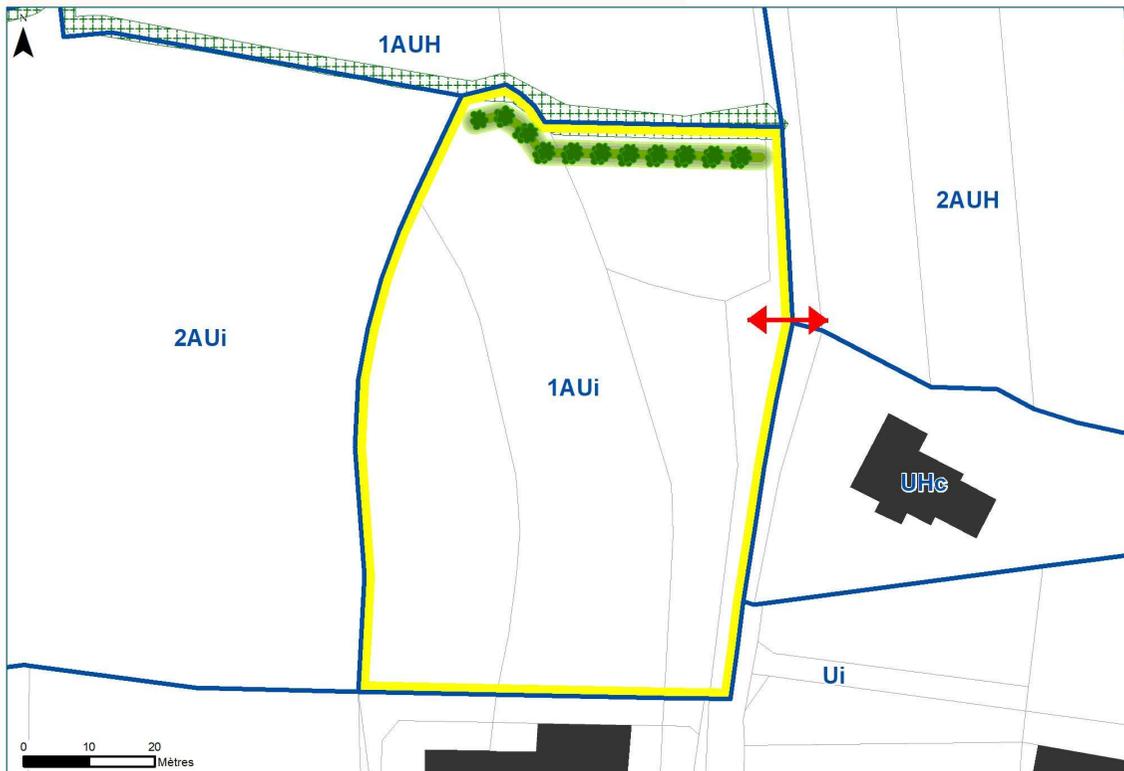
Patrimoine bâti et végétal :

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Assurer le fonctionnement écologique de la zone
- > Réaliser / restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite sud de la zone

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

Secteur de la ZAE de Kerinec - Carantec - n°018

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

- Zonage du PLUi
- périmètre de l'OAAP
- Espaces boisés existants
- Transition paysagère à maintenir/restaurer

Orientations

- Accès

EICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUi

Surface : 5 244 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné

Hauteur maximale : Non concerné

Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès depuis la voie à l'est de la zone
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement les constructions de façon à optimiser les apports solaires

Patrimoine bâti et végétal:

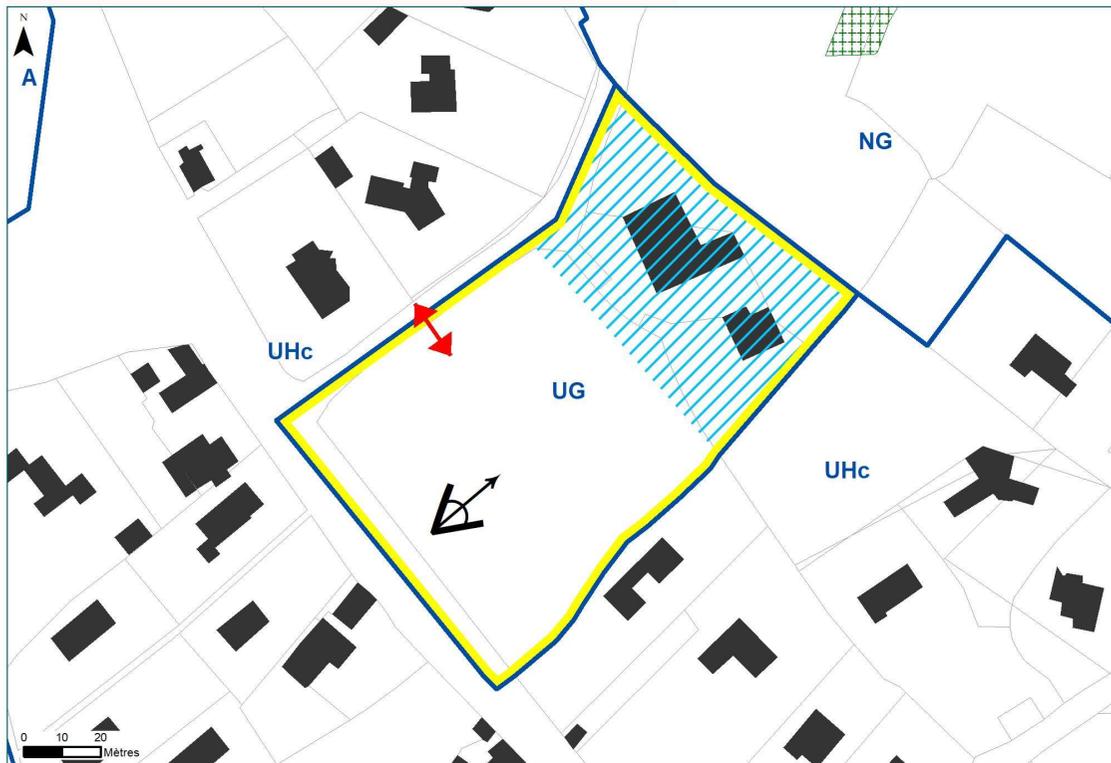
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial
- > Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions
- > Préserver et mettre en valeur les haies et talus existants
- > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone 1AUH existante

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble



Secteur golf - Carantec - n°019

Orientation d'aménagement et de programmation



Légende

-  Zonage du PLUi
-  périmètre de l'OAP
-  Espaces boisés existants
-  Localisation préférentielle du Club-house
-  Perspective à préserver
-  Accès

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UG
 Surface : 10 493 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et deux constructions
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : Oui

PROGRAMME

Vocation principale : Pratique du golf et activités annexes
 Densité minimale pour les secteurs d'habitat : Non concerné
 Hauteur maximale : Non concerné
 Programmation : Non concerné

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir un accès depuis le chemin du Roch Glaz
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- > Implanter préférentiellement le club-house au nord de la zone
- > Implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires
- > Préserver les points de vue sur le paysage environnant

Patrimoine bâti et végétal:

- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial

Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble

