

> CARANTEC

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteurs prioritaires

Secteur de l'avenue des Français Libres

Secteur du chemin de Saint Guénolé

Secteur route de la Grande Grève

Secteur rue Castel an Dour

Secteur rue des Trois Frères Tanguy

Secteur rue Guichen

Secteurs secondaires

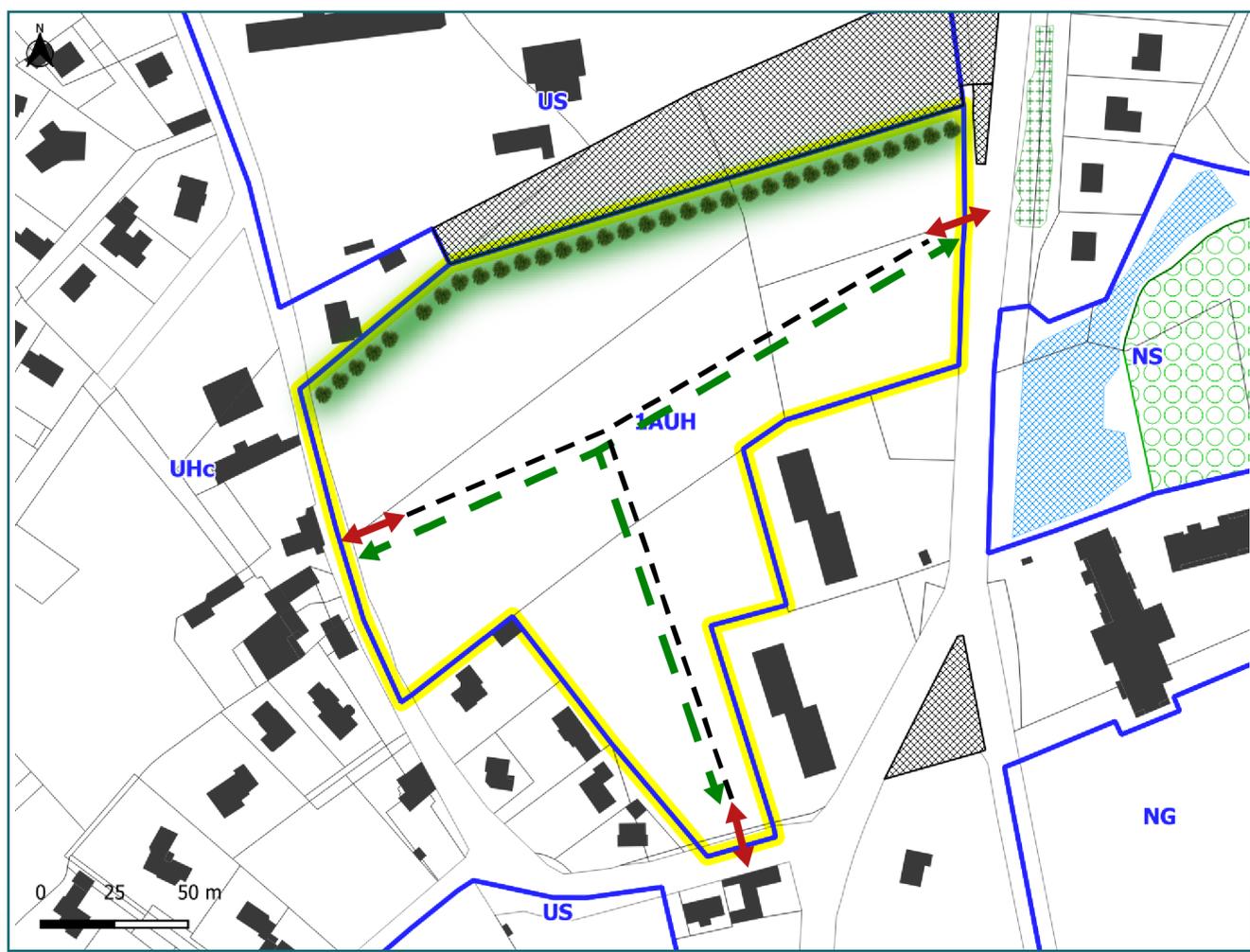
Secteur du chemin Louis Le Guennec

Secteur 1 rue de Kerhallic

Secteur 2 rue de Kerhallic

OAP sectorielle à vocation de pratique du golf

Secteur golf



Zonage du PLUi : 1 AUH
 Surface : 28 747 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
 Nombre de logements minimum à créer : 50 logements
 La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif , dont 20% de logements sociaux.
 Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

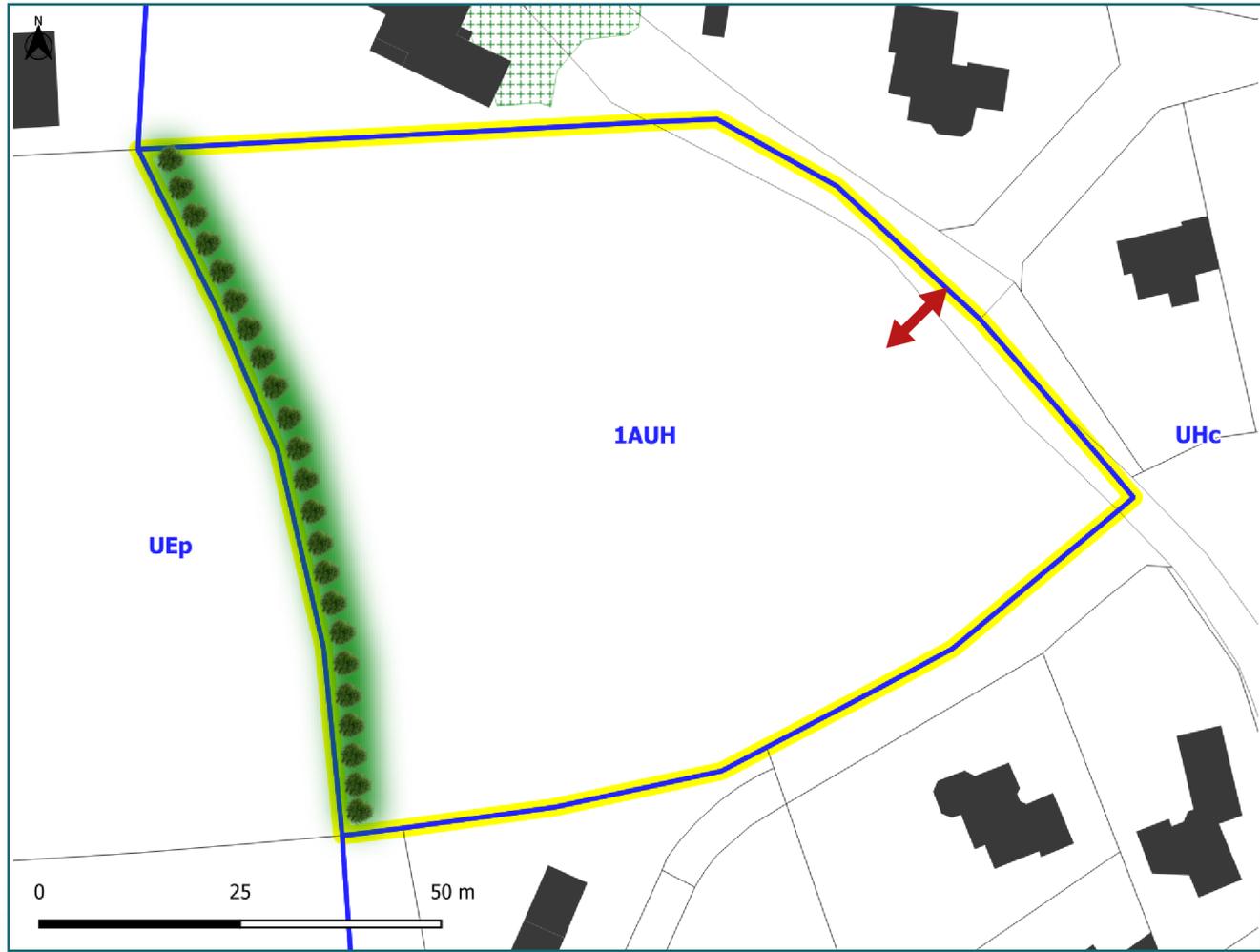
- Accessibilité et déplacements :**
- > Aménager des voies de desserte à l'intérieur de la zone afin de distribuer l'ensemble des habitations.
 - > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- Organisation de l'urbanisation :**
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.
- Patrimoine bâti et végétal :**
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
 - > Conserver le caractère boisé au sud de la zone.
 - > Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite nord de la zone .

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental : Zones humides	Orientations : Accès	Transition paysagère à réaliser
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Liaison douce à créer	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Desserte automobile	





Zonage du PLUi : 1 AUH
 Surface : 7 037 m²
 Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
 Propriété : Maîtrise privée
 Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
 Nombre de logements minimum à créer : 10 logements
 La densité peut être ajustée au regard de l'environnement bâti et naturel.
 Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
 Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
 Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur le chemin de Saint-Guérolé 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 :

- > Respecter la typologie urbaine des quartiers avoisinants.
- > 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.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Créer une lisière paysagère
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	



Zonage du PLUi : UHc
Surface : 5 984 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 12 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
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.

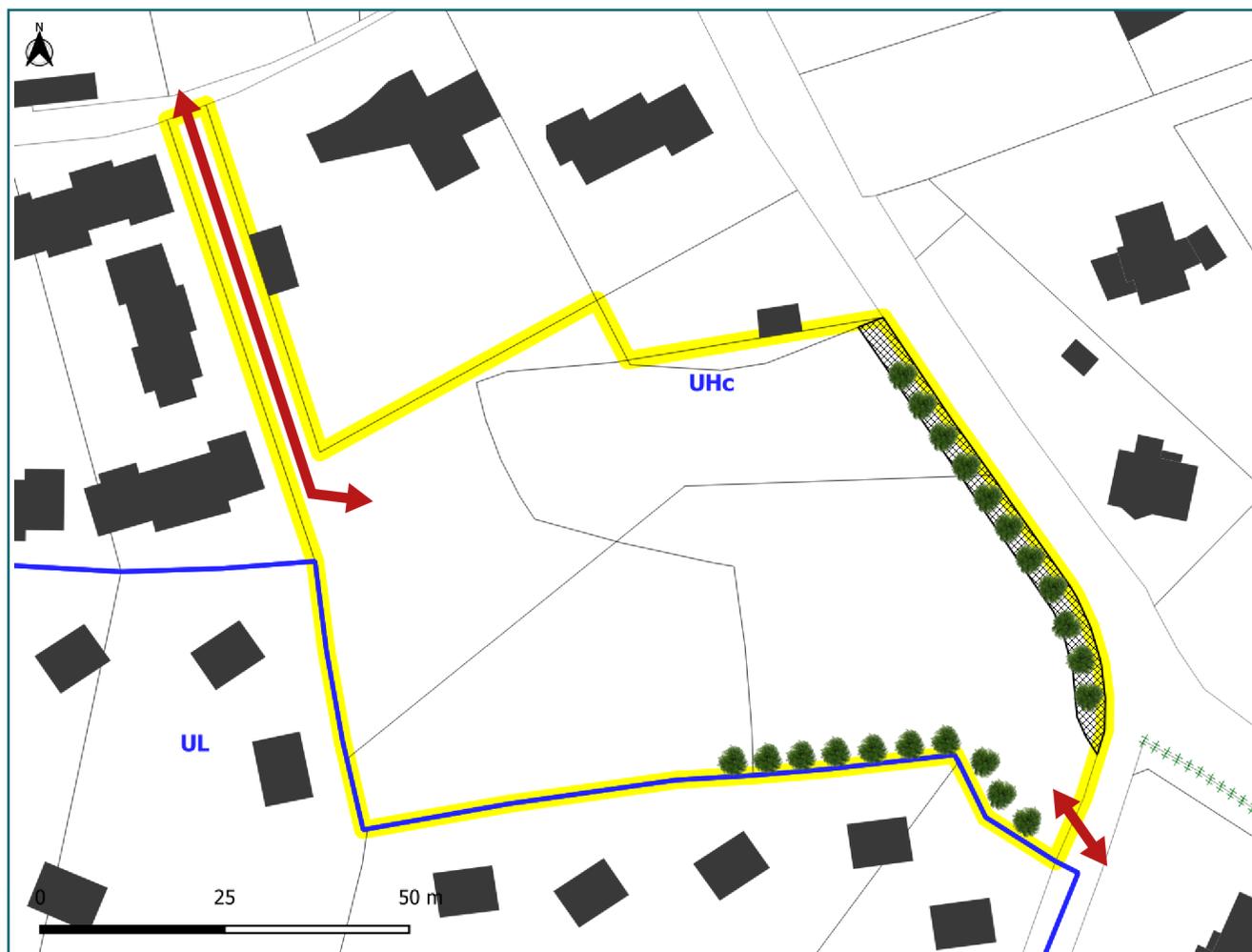
Organisation de l'urbanisation :

- > 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 existantes.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone



Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : UHc
Surface : 8 753 m²
Vocation actuelle de la zone : Fonds de jardin et boisements
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

17

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 16 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir deux accès : un depuis la rue Castel an Dour et un depuis la rue de la Rose des Vents.
- > 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 :

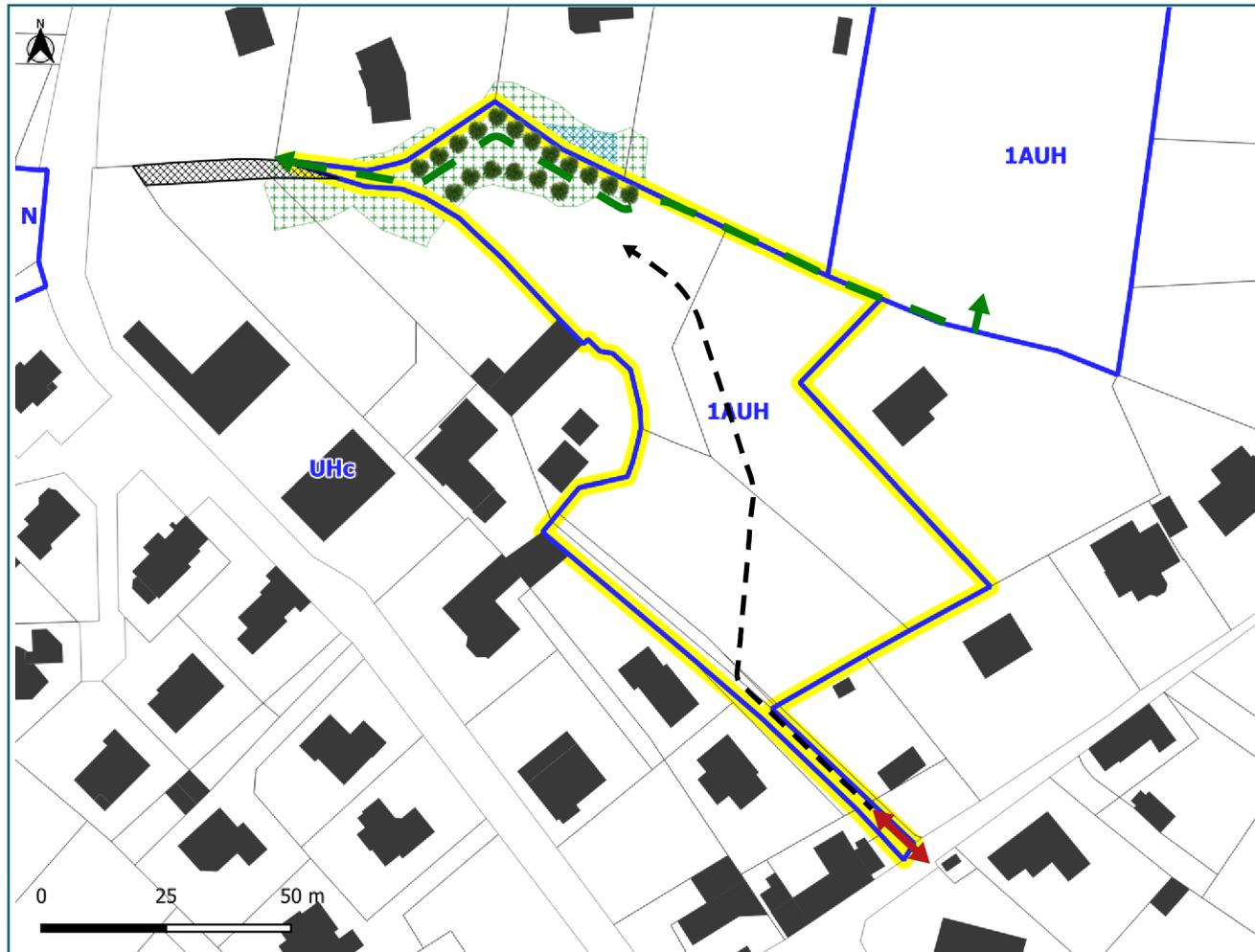
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Légende :

		Contexte environnemental	Orientations
	Zonage du PLUi		
	Secteur de l'OAP		Accès
	Emplacement réservé		
		Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 6 021 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle naturelle et fonds de jardin
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Nombre de logements minimum à créer : 10 logements
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue des Trois Frères Tanguy. Le profil de la voie devra être traité en tant que ruelle et elle se terminera en impasse.
- > 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 sur la limite ouest de la zone.

Patrimoine bâti et végétal :

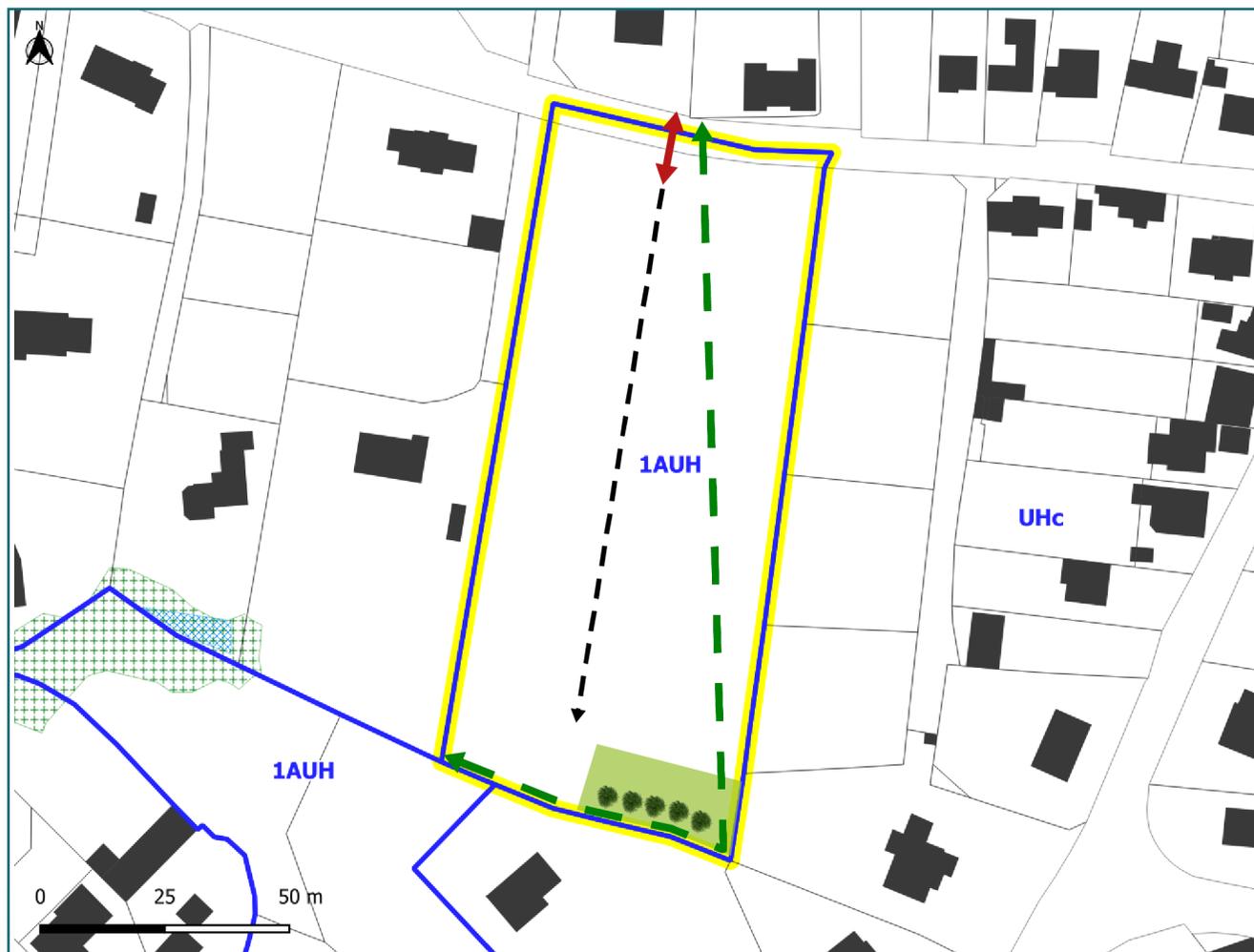
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

Opération d'aménagement à réaliser au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental Zones humides	Orientations Accès	Haie bocagère à conserver
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Liaison douce à créer	
Emplacement réservé	Espaces boisés classés	Desserte automobile	





Zonage du PLUi : 1 AUH

Surface : 7 984 m²

Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée et friche agricole

Propriété : Maîtrise privée

Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

19

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat

Nombre de logements minimum à créer : 14 logements

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif

Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut

Programmation : Secteur prioritaire (1)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue Guichen. Le profil de la voie devra être traité en tant que ruelle et elle se terminera en impasse.
- > 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 au sud de la zone.

Patrimoine bâti et végétal :

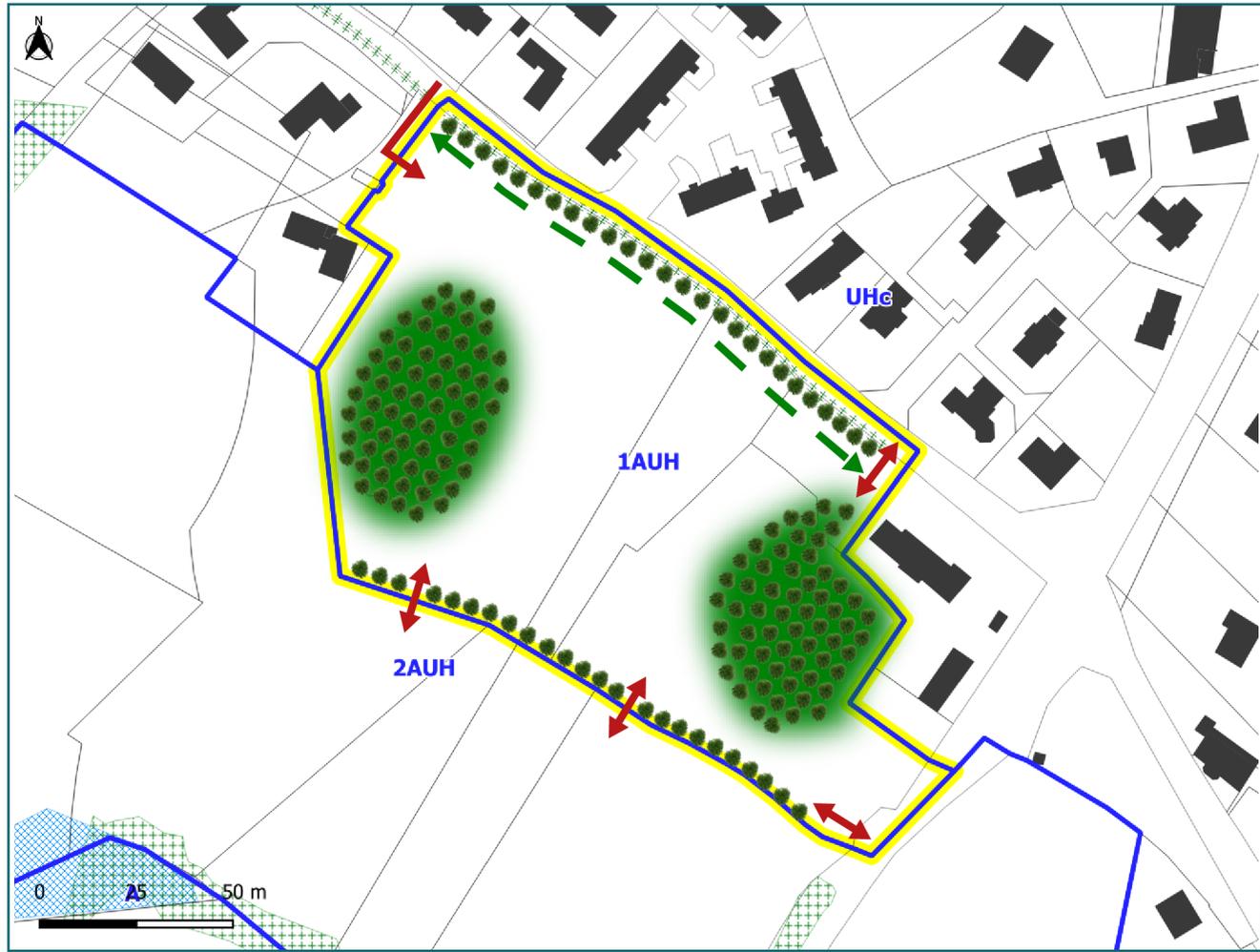
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- > Préserver le cours d'eau qui traverse la zone.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès	 Haie bocagère à conserver
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Liaison douce à créer	 Organiser un espace public
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	 Desserte automobile classée	





Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 17 019 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelles naturelles et fonds de jardin. Présence d'un manoir à l'ouest de la zone.
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 en vue de la valorisation paysagère de l'entrée de bourg.
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Créer uniquement deux accès sur le chemin Louis le Guennec.
- > Aménager des voies de desserte de façon à permettre à long terme la desserte de la zone 2AUH.
- > Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation :

- > Respecter la typologie urbaine des quartiers avoisinants. Aux abords du manoir, il sera privilégié une densité plus faible. Les densités les plus élevées devront être réalisées à l'est de la zone.
- > Implanter les constructions de façon : à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages.

Patrimoine bâti et végétal :

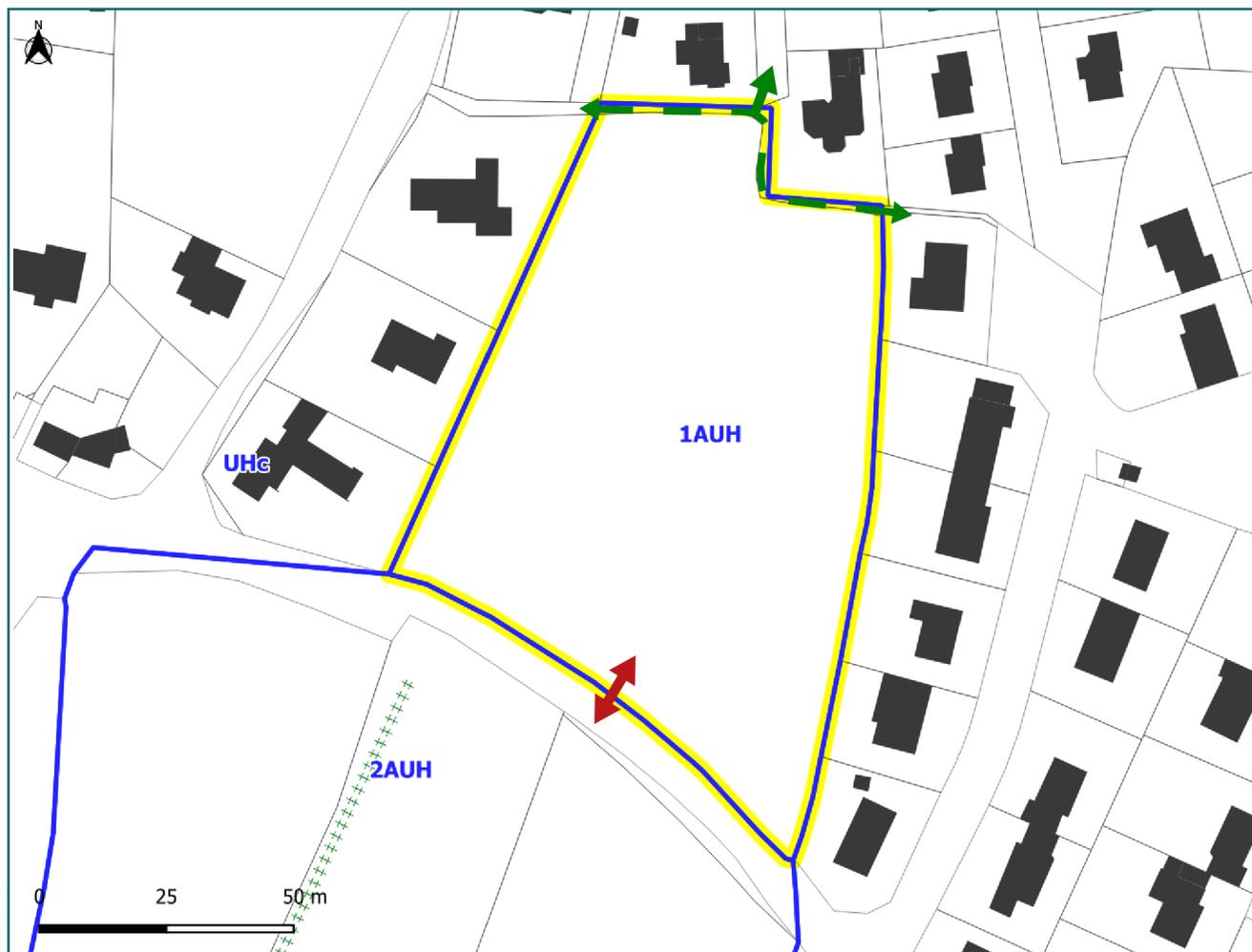
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- > Réaliser un espace paysager d'essences locales sur la limite nord de la zone.
- > Préserver le bosquet au sud-est du secteur afin de conserver la qualité spatiale de cette entrée de bourg.

Légende :

Zonage du PLUi	Contexte environnemental : Zones humides	Orientations : Accès	Haie bocagère à conserver
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Liaison douce à créer	Espace paysager à réaliser
Emplacement réservé	Espaces boisés classés		

Opération d'aménagement d'ensemble





Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 8 686 m²
Vocation actuelle de la zone : Parcelle cultivée
Propriété : Maîtrise privée
Présence des réseaux en capacité suffisante : oui

21

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat
Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 18 logements / ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Aménager un accès sur la rue de Kerhallic.
- > Prévoir une voie de desserte à l'intérieur de la zone afin de distribuer l'ensemble des habitations.
- > 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 au nord de la zone.

Patrimoine bâti et végétal :

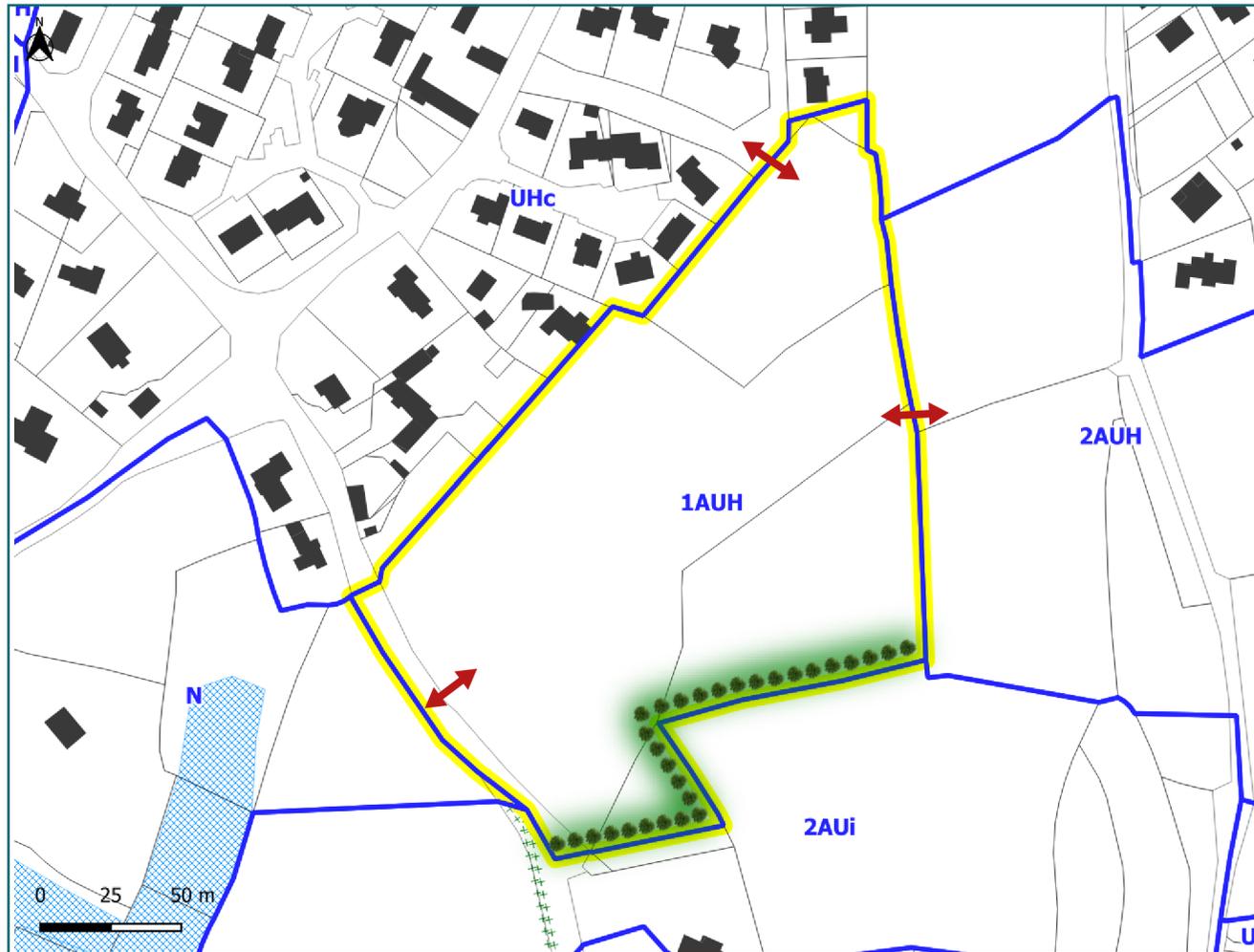
- > Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.

Opération d'aménagement d'ensemble

Légende :

 Zonage du PLUi	 Contexte environnemental Zones humides	 Orientations Accès
 Secteur de l'OAP	 Haies existantes	 Liaison douce à créer
 Emplacement réservé	 Espaces boisés classés	





Zonage du PLUi : 1 AUH
Surface : 29 615 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
La densité peut être ajustée au regard des éléments naturels protégés.
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel ou collectif
Hauteur maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique, soit 13 mètres au point le plus haut
Programmation : Secteur secondaire (2) -
L'ouverture à l'urbanisation du secteur 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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

- > Prévoir une voie de façon à permettre à long terme la desserte de la zone 2AUH.
- > 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.

Opération d'aménagement d'ensemble



Zonage du PLUi : UG
Surface : 10 480 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

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.

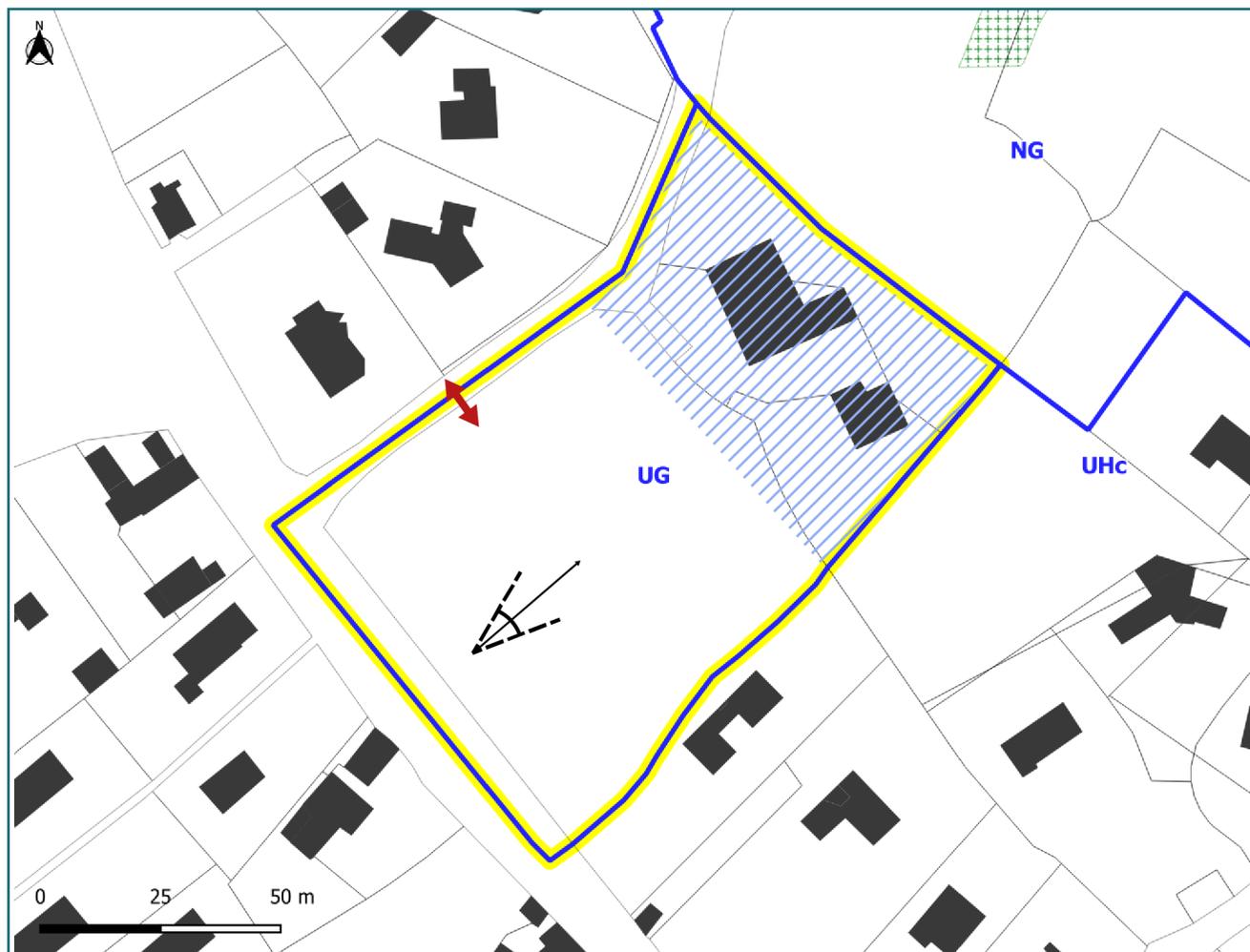
Organisation de l'urbanisation :

- > 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.

Opération d'aménagement d'ensemble



Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
Zonage du PLUi	Zones humides	Accès	Transition paysagère à réaliser
Secteur de l'OAP	Haies existantes	Localisation préférentielle du Club-house	Perspective à préserver
Emplacement réservé	Espaces boisés classés		



> GARLAN

OAP sectorielles à vocation d'habitat

Secteur prioritaire

Secteur Park Lann

Secteurs secondaires

Secteur 1 Coat Raden

Secteur 2 Coat Raden

Secteur rue de Plouigneau

Secteur rue Tanguy Prigent