

PLUiH

Plan Local

D'Urbanisme

Intercommunal

Valant Programme

Local de l'habitat

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2/2

PLUiH approuvé par le Conseil communautaire le : **17 février 2020**

Modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire le : **16 mai 2022**

Mise en compatibilité n°1 du PLUiH avec une déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil communautaire le : **16 mai 2022**

Modification n°1 du PLUiH prescrit par arrêté du président le : **26 septembre 2022**

Modification n°1 du PLUiH approuvée par délibération du Conseil communautaire le: **29 septembre 2025**

Communauté de Communes
Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Finistère

Les articles L.151-6 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 et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles** ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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.
- 3° **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 ».

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

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.

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

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation



Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents sites à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat, économique, de tourisme, de services identifiés dans le PLUiH.

L'objectif consiste à assurer une urbanisation progressive et maîtrisée dans le temps de l'ensemble des secteurs à urbaniser prévus sur la durée du PLUiH.

Les fiches de chaque secteur d'OAP expriment cette répartition dans le temps selon deux pas de temps distincts et équivalents répartis sur les six prochaines années, l'année 2031 représentant un jalon important dans la trajectoire de sobriété foncière issue de la loi Climat et Résilience.

Court terme (2025-2028): les zones 1AU dont l'échéancier est à court terme peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLUiH.

Moyen terme (2028-2031): les zones 1AU dont l'échéancier est à moyen terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2028, la période ciblée étant 2028-2031.

SOMMAIRE

1. Les OAP sectorielles à vocation économique.....4

- **Camaret-sur-Mer**
 - *Extension de la ZA de Keraudren*
- **Crozon**
 - *Secteur de la ZA de Kerdanvez*
- **Le Faou**
 - *Secteur de la ZA de Kiella*
 - *Secteur de la ZA de Kerangueven*
- **Pont-de-Buis les Quimerc'h**
 - *Secteur de la rue de Quimper*
 - *Secteur Sud de l'Endiverie*
 - *Secteur de Livbag*

2. Les OAP sectorielles à vocation touristique.....13

- **Crozon**
 - *Secteur de la rue du Guesclin*
 - *Secteur de la rue de Penfrat à Morgat*
 - *Secteur de la route de Crozon à Tal Ar Groas*
- **Lanvéoc**
 - *Secteur de la rue de la Grève*
- **Le Faou**
 - *Secteur du camping municipal*

3. Les OAP sectorielles à vocation de services.....19

- **Crozon**
 - *Secteur du boulevard de Sligo (SDIS)*
 - *Secteur du boulevard de Sligo (cimetière paysager)*
- **Landévennec**
 - *Secteur de la rue Saint-Guérolé*
- **Le Faou**
 - *Secteur du cimetière*

4. Les OAP sectorielles à vocation d'habitat.....23

- **Argol**
 - *Secteur de Kernéron*
 - *Secteur de la route du Moulin*
- **Camaret-sur-Mer**
 - *Secteur de la rue de l'Iroise*
 - *Secteur de la rue du Kreisker*
 - *Secteur de la rue Pierre Merrien*
 - *Secteur de Kerven Sud*
 - *Secteur de Kermeur Nord*
 - *Secteur de la rue du Gouin*
 - *Secteur du château d'eau*
- **Crozon**
 - *Secteur de Koad Bihan*
 - *Secteur de la rue du Guesclin*
 - *Secteur du Crénoc*
 - *Secteur de la rue du Château d'Eau*
 - *Secteurs de la rue Tante Yvonne*
 - *Secteur de la route de Crozon à Tal Ar Groas*
- **Le Faou**
 - *Secteur de Goarimic*
- **Pont-de-Buis les Quimerc'h**
 - *Secteur de la rue Albert Louppe*
 - *Secteur du Poulhi*
 - *Secteur de Logodec*
- **Roscanvel**
 - *Secteur du bourg*
- **Rosnoën**
 - *Secteur de la route de Quimerc'h*
 - *Secteur de Goarem Roshuel*
- **Telgruc-sur-Mer**
 - *Secteur de la rue du Menez-Hom*

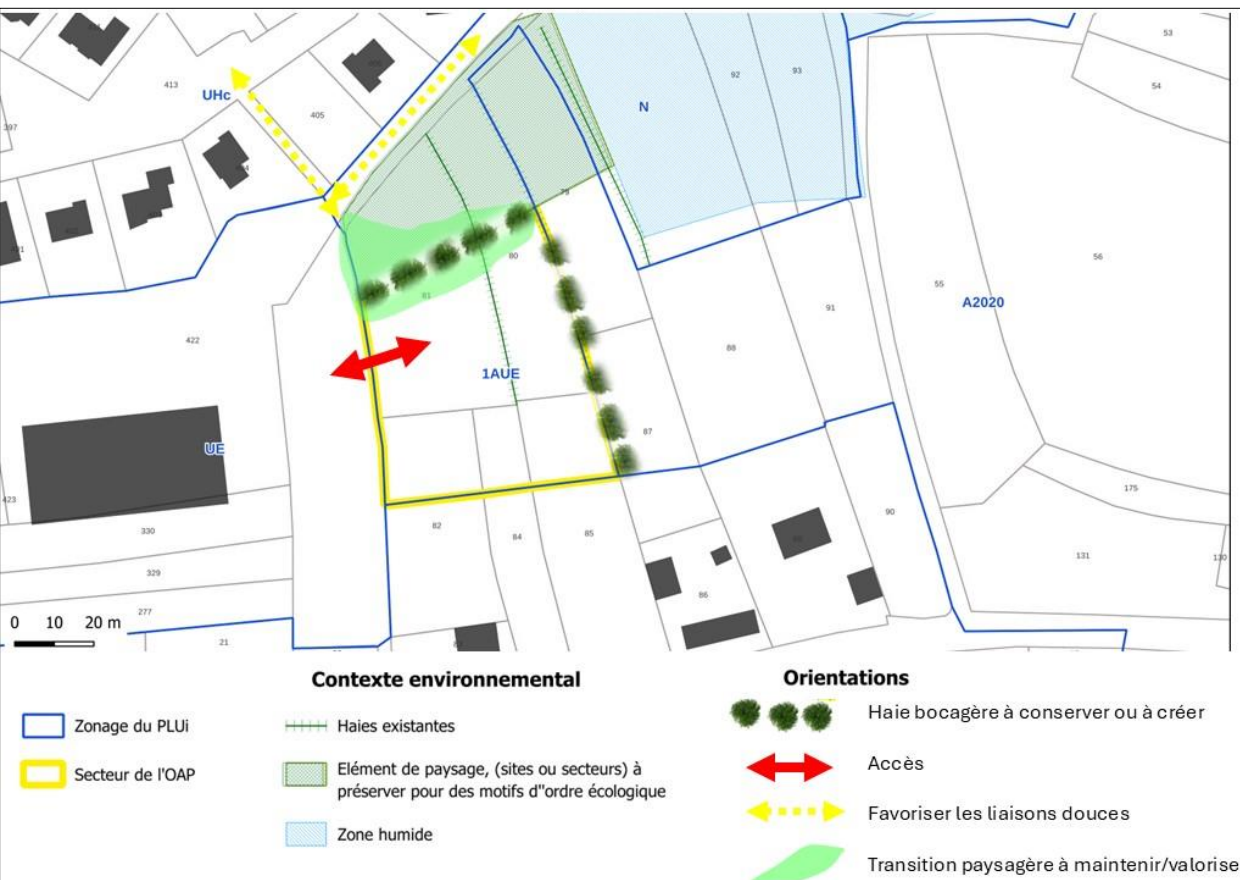
5. Les OAP sectorielles en densification de Telgruc-sur-Mer.....53



1. OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE

Extension de la ZA de Keraudren – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi: 1AUE

Surface: 0,35 ha

Usage actuelle de la zone: pâtures et espaces en friche

PROGRAMME

Vocation principale: extension de la zone d'activité communautaire de Kéraudren

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir des services techniques municipaux de manière à préserver la fonctionnalité des zones humides.
- Préserver et mettre en valeur les cheminements doux situés en frange Nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de manière à optimiser l'utilisation du foncier
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis la zone d'activité, vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites Nord et Est de la zone
- Conserver et protéger les zones humides situées en périphérie de la zone
- Déraciner et exporter l'herbe de la pampa (plante exotique invasive)

Secteur de la ZA de Kerdanvez - Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

	Contexte environnemental	Orientations
	Zonage du PLUi	 Transition paysagère à maintenir / restaurer
	Secteur de l'OAP	
	Emplacement réservé	
	 Haies existantes	
	 Zone humide	

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUE

Surface : 4,15 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques

Extension de la ZAE communautaire de Kerdanvez

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- Réaliser un accès permettant de raccorder le projet aux voiries existantes à l'Est du secteur.

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies.
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis la zone d'activité, vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites ouest et sud.
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.

Secteur de la ZA Kiella – Le Faou

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

- Haies existantes
- Zone humide

Orientations

- Transition paysagère à maintenir / restaurer
- Amorce à créer

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUEc

Surface : 4,10 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques en complément de la zone d'activité existante de Kiella

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- Réaliser un accès permettant de raccorder le projet aux voiries existantes à l'Ouest du secteur.
- Prévoir une amorce de voirie vers l'est pour anticiper l'extension future de la zone.

Organisation de l'urbanisation:

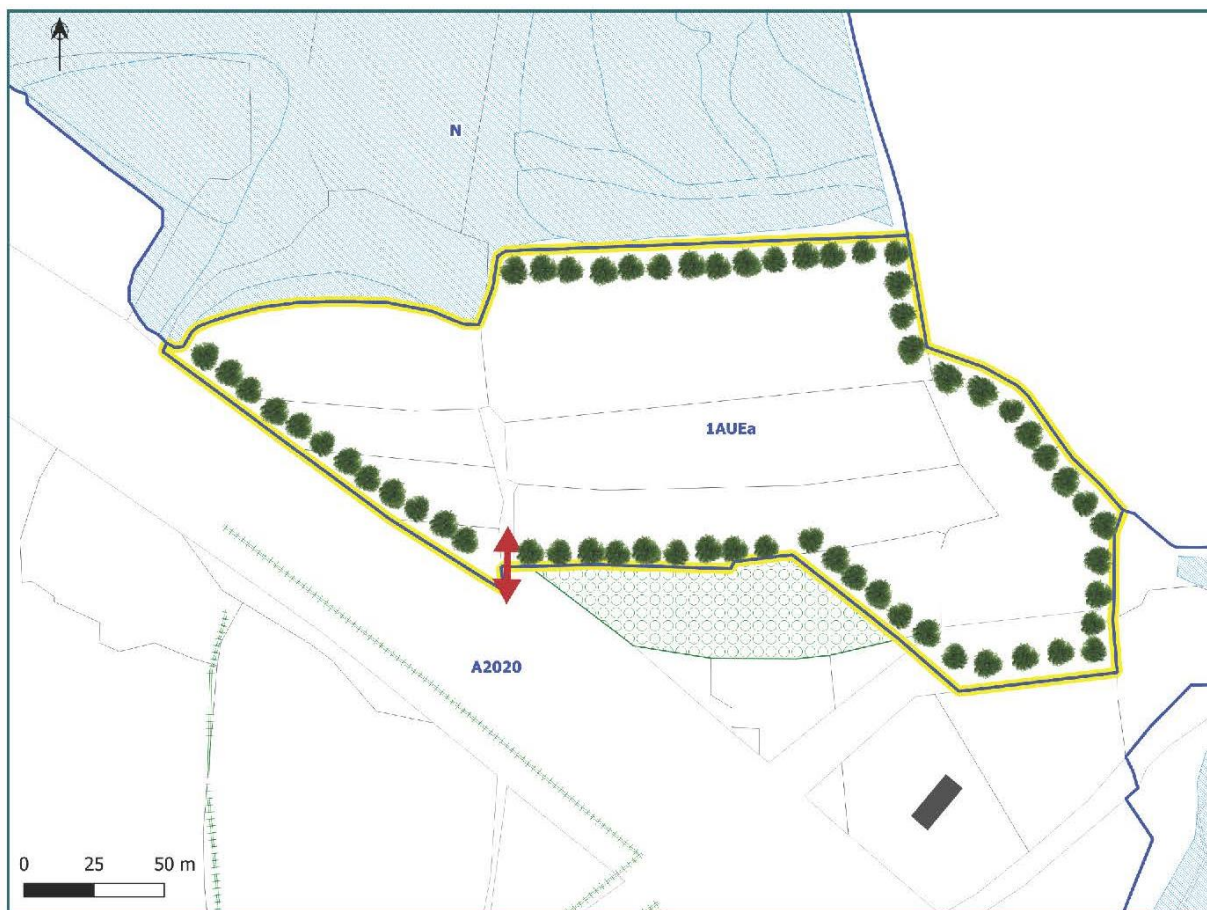
- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies.
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis la zone d'activité, vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites nord, sud et est.
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.
- Apporter une attention particulière à l'intégration paysagère des bâtiments au regard de la topographie du site.

Secteur de la ZA Kérangueven – Le Faou

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

- Haies existantes
- Zone humide
- Espace boisé classé

Orientations

- Haie bocagère à conserver
- Accès

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUEa

Surface : 3,18 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques spécifiques :
Abattoir

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès permettant de raccorder le projet aux voiries existantes au sud de la zone

Organisation de l'urbanisation:

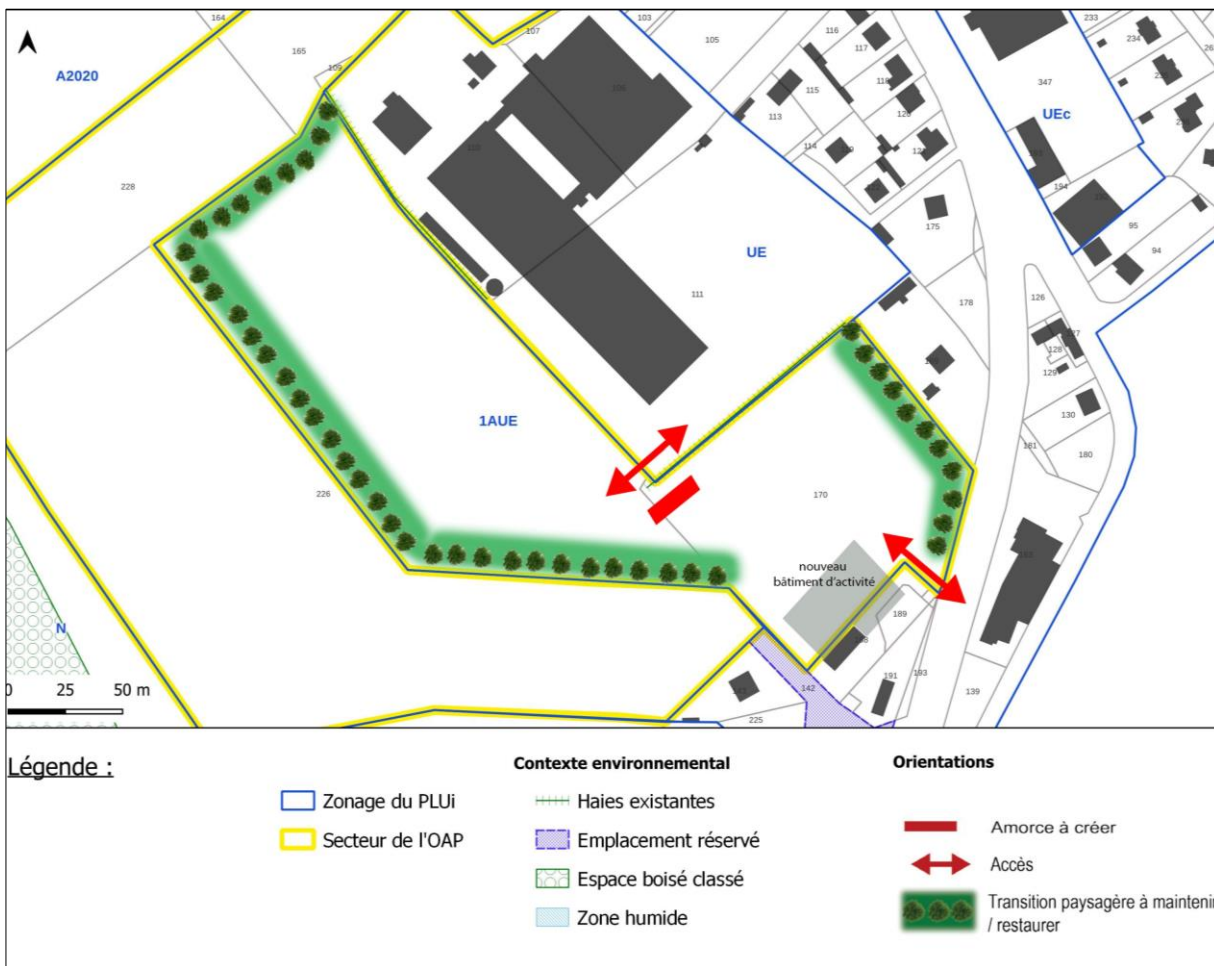
- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et renforcer les haies et talus, de manière à favoriser une insertion de qualité de la future zone d'activités
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.

Secteur de la rue de Quimper – Pont-de-Buis les Quimerch

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUE

Surface : 2,97 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées et une garage automobile implantée sur une partie de la zone 1AUE

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques dans la continuité du secteur existant de Novatech

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès vers la rue de Quimper.
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les dessertes en impasse
- Réaliser un accès via l'emprise foncière de l'entreprise Novatech en cas d'extension de cette activité

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites ouest, sud et est de la zone.
- Assurer une transition paysagère de qualité avec la zone à vocation d'habitat voisine (1AUH)
- Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité de la future zone d'activités.
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.

Secteur Sud de l'Endiverie – Pont-de-Buis les Quimerch'h

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :



Contexte environnemental

Haies existantes

Orientations

Accès

Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUE

Surface : 2,70 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques en complément de la zone d'activité existante de l'Endiverie

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Créer un accès au nord-est de la zone.

Organisation de l'urbanisation:

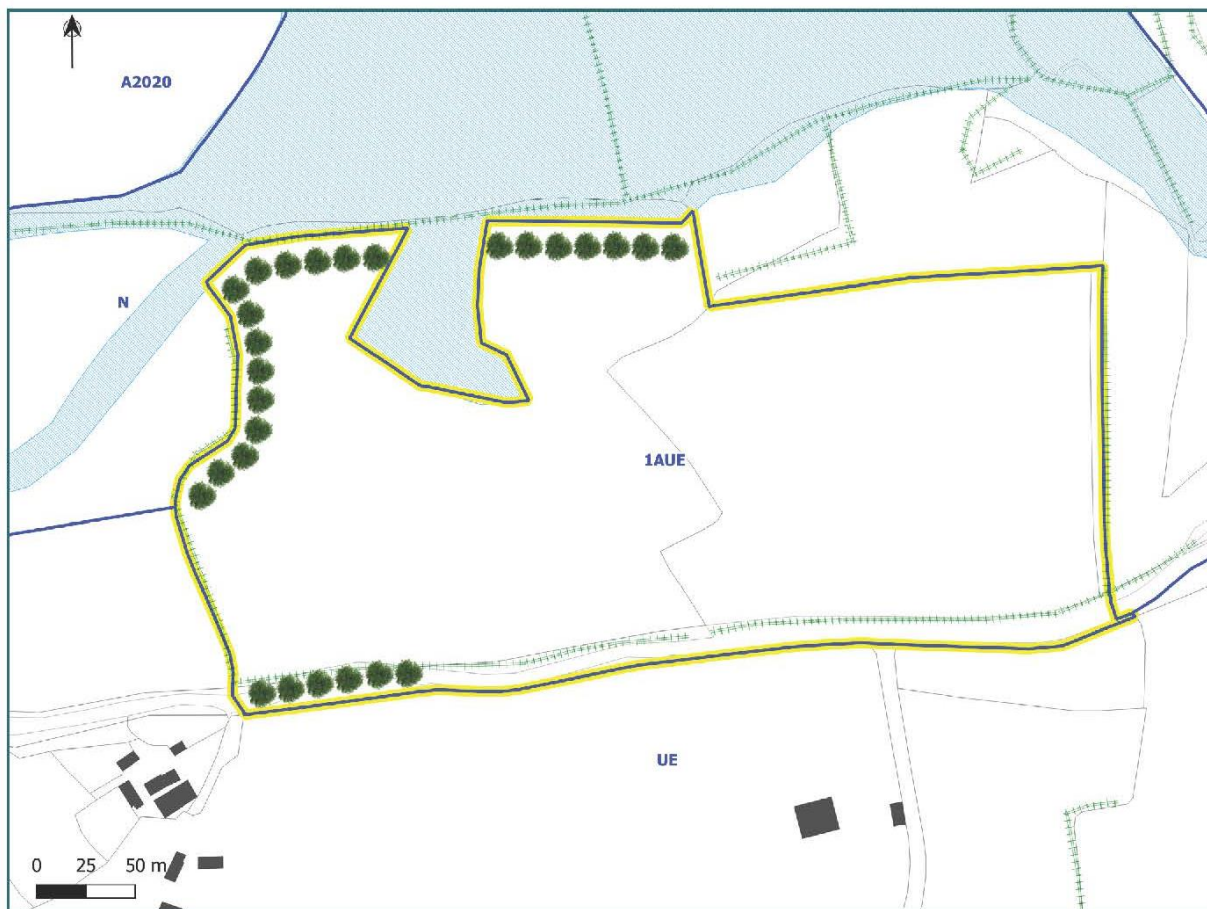
- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies.
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis la zone d'activité, vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.
- Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité de la future zone d'activités.

Secteur de Livbag – Pont-de-Buis les Quimerc'h

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende:

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

- Haies existantes
- Zone humide

Orientations

- Haie bocagère à conserver

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUE

Surface : 9,0 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Activités économiques dans le prolongement de l'espace économique existant de Livebag-Nobelsport

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Créer un ou plusieurs accès depuis la route de Beuzit en fonction des activités accueillies.

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies.
- Préserver les points de vue le long de la route au sud sur le paysage environnant.
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis la zone d'activité, vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver les talus et haies périphériques de manière à favoriser une insertion de qualité de la future zone d'activités
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement paysager du site.



2. OAP SECTORIELLES A VOCATION TOURISTIQUE

Secteur de la rue du Guesclin - Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL

Surface : 0,50 ha

Usage actuel de la zone : culture

PROGRAMME

Vocation principale : Activité touristique – Extension du camping existant localisé à l'Ouest du site

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

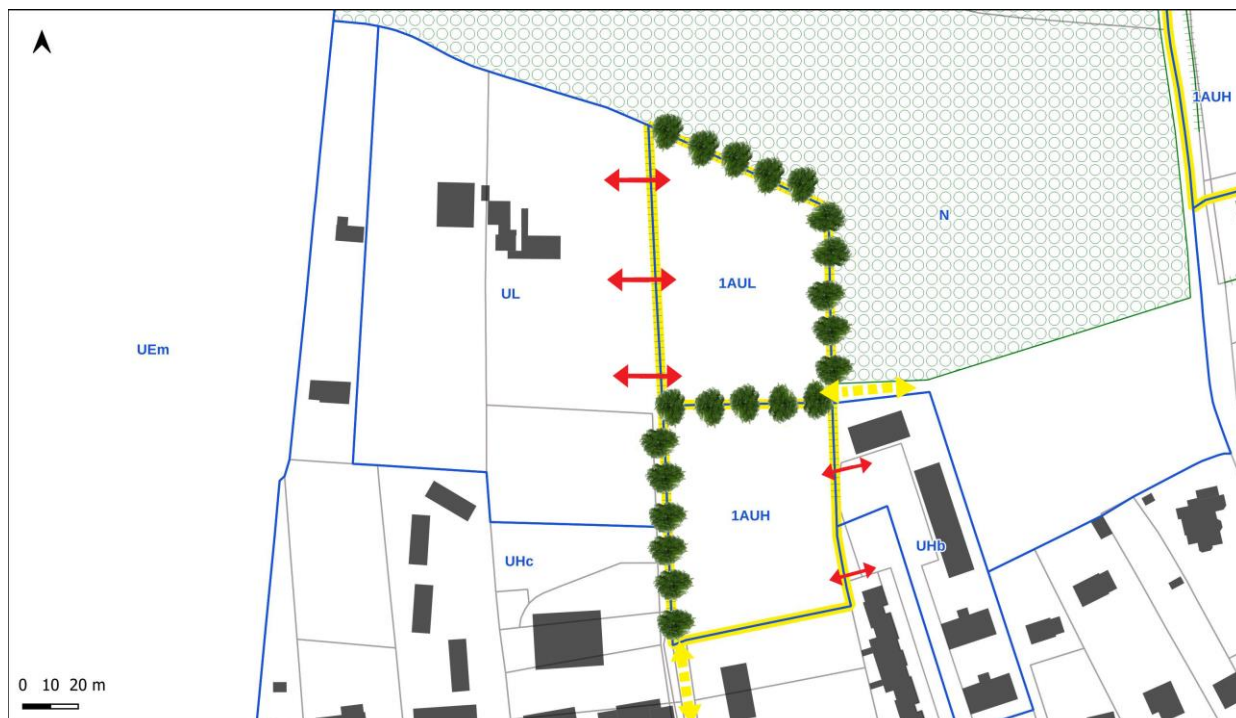
- Réaliser trois passages ponctuels à partir du camping existant

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone

Patrimoine bâti et végétal:

- Maintenir la lisière paysagère d'essences locales en limites Nord et Est de la zone
- Conserver et renforcer la haie bocagère (talus et plantation) située en limite du camping
- Reconstituer une haie bocagère en frange Sud de la zone, à l'interface avec la future zone à vocation d'habitat.

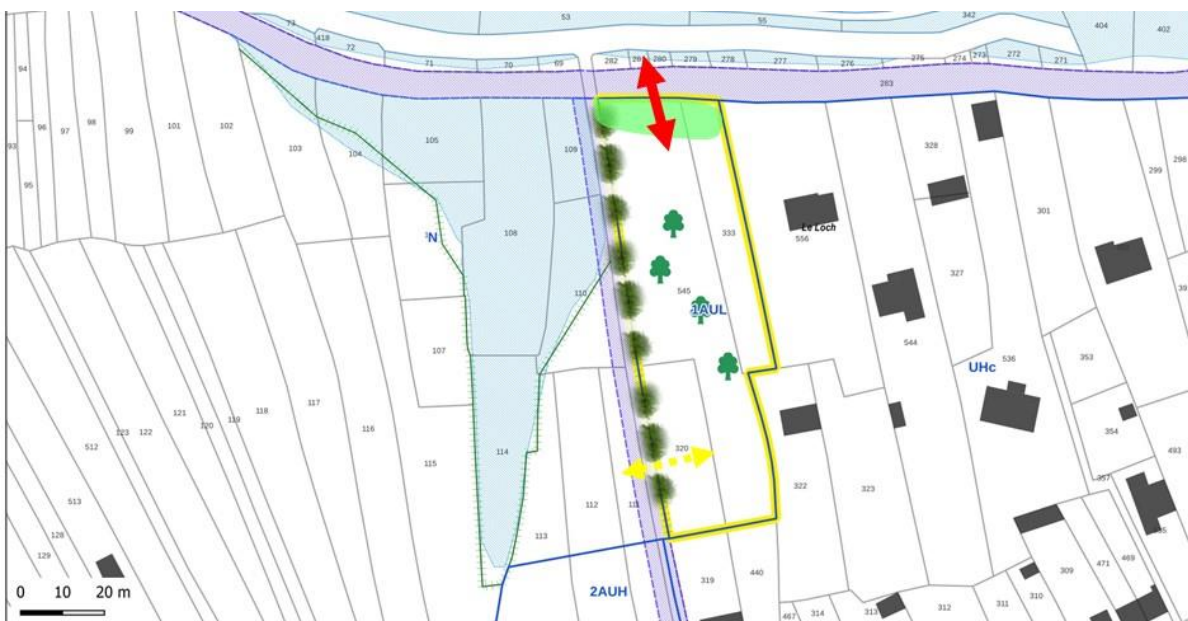


Légende :

Contexte environnemental		Orientations
Zonage du PLUi	Haies existantes	Haie bocagère à conserver
Secteur de l'OAP	Espace boisé classé	Accès
		Favoriser les liaisons douces

Secteur de la rue de Penfrat – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Contexte environnemental

Orientations

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

- Haies existantes
- Arbre à conserver
- Zone humide

- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Accès
- Accès secondaire
- Favoriser les liaisons douces
- Transition paysagère à maintenir/valoriser

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL

Surface : 0,30 ha

Usage actuel de la zone : parc et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : Activité touristique – Création d'une aire de service de camping-cars d'une vingtaine d'emplacements

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès unique à partir de la rue de Penfrat
- Permettre la réalisation d'un cheminement doux avec le chemin existant longeant le site en frange Ouest

Organisation du site

- Assurer une insertion qualitative des emplacements dans le site

Patrimoine bâti et végétal:

- Maintenir la lisière paysagère d'essences locales en limite Sud de la zone à l'interface avec la rue de Penfrat
- Conserver et renforcer la haie bocagère situé à l'Ouest du site de manière à favoriser un espace de transition avec la zone humide
- Préserver les arbres de haute tige localisés sur le site
- Limiter l'imperméabilisation du site par l'utilisation de matériaux drainants

Secteur de la route de Crozon à Tal Ar Groas - Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL

Surface : 0,45 ha

Usage actuel de la zone : culture et espaces en friche

PROGRAMME

Vocation principale : Activité touristique – Création d'une aire de service de camping-cars d'une vingtaine d'emplacements

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès unique depuis la RD 887 (route de Crozon) sans entraver le trafic routier dense.
- Assurer un cheminement doux vers la future zone 1AUH destinée à l'habitat, en frange Sud de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants
- Limiter l'impact visuel de cette aire de service de camping-cars par le renforcement de la trame paysagère existante
- Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite Sud de la zone de manière à assurer un écran végétal vis-à-vis de la future zone destinée à l'habitat
- Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite Ouest de la zone de manière à assurer un écran végétal vis-à-vis du transformateur électrique
- Assurer un aménagement paysager de qualité en frange de la RD 887, axe routier majeur de desserte de la Presqu'île de Crozon



Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
Zonage du PLUi	Haies existantes	Haie bocagère à conserver	Carrefour à aménager
Secteur de l'OAP	Emplacement réservé	Accès	Favoriser les liaisons douces
		Transition paysagère à maintenir/restaurer	

Secteur de la rue de la Grève - Lanvéoc

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL

Surface : 3,55 ha

Usage actuel de la zone : parking, culture, espaces en friche et boisements

PROGRAMME

Vocation principale : Activité touristique – Création d'un parc résidentiel de loisirs (PRL)

Densité : 20 emplacements à l'hectare maximum

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025- 2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

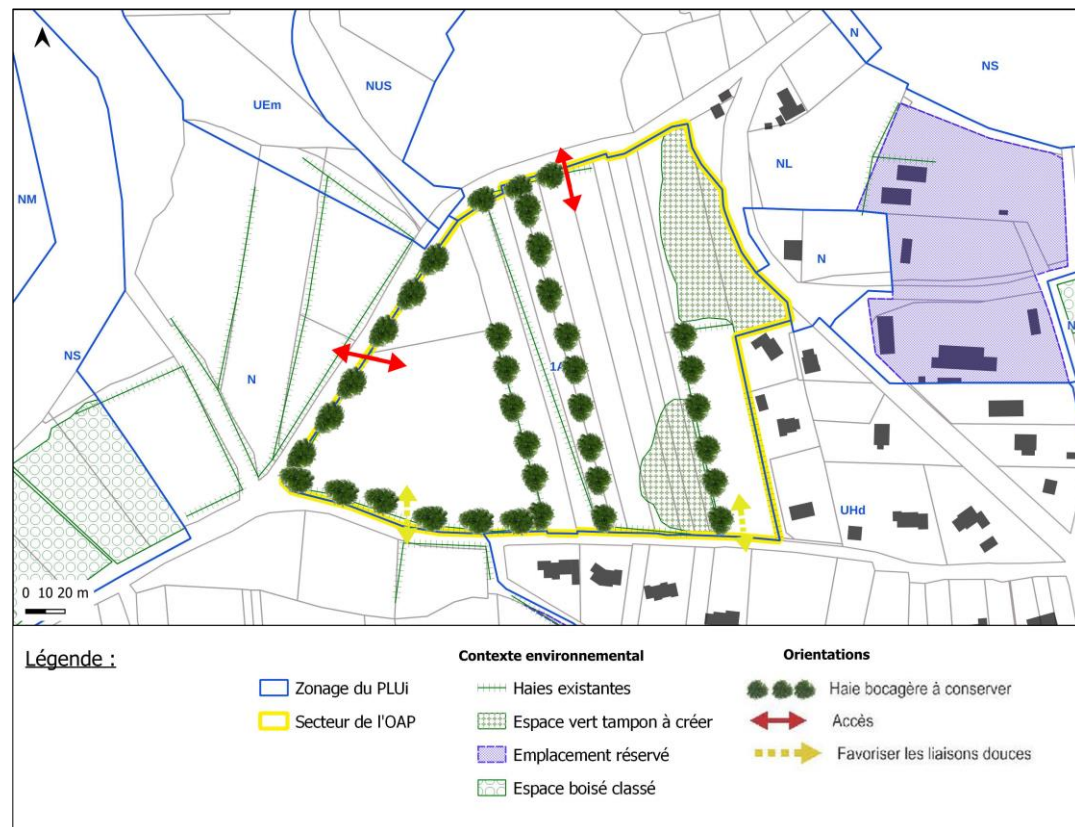
- Réaliser un accès principal au Sud-Ouest de la zone à partir de la rue du Voelaz
- Utiliser l'accès existant au Nord de la rue du Voelaz afin d'y assurer un accès secondaire
- Proscrire tout accès routier à la zone 1AUL depuis la rue de Goarem Dihan
- Favoriser une mutualisation des stationnements plutôt que des stationnements à la parcelle
- Promouvoir à l'intérieur de l'opération un maillage de mobilités douces
- Permettre des accès piétons/vélos à partir de la rue de Goarem Dihan

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les futurs hébergements en tenant compte du maillage boisé existant
- Assurer une marge de recul inconstructible de 5 mètres vis-à-vis de la rue de Gaorem Dihan et de 10 mètres vis-à-vis de la limite UHd située à l'Est du site

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver les talus et murets à pierre sèche au sein et en périphérie de la zone
- Préserver le bouquet d'arbres localisé en frange Nord-Est de la zone
- Repérer dans le cadre du projet d'aménagement les arbres de hautes tiges présents au sein de la zone et en assurer la préservation



Secteur du camping municipal – Le Faou

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

- Haies existantes
- Zone humide

Orientations

- Transition paysagère à maintenir / restaurer

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL

Surface : 0,67 ha

Usage actuel de la zone : Prairie

PROGRAMME

Vocation principale : Loisirs - Extension du camping municipal

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Utiliser l'accès existant du camping pour la desserte du site.

Organisation de l'urbanisation:

- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.
- Veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement.
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- Maintenir / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite sud, de manière à favoriser une insertion qualitative du site.



3. OAP SECTORIELLES A VOCATION DE SERVICES

Secteur du boulevard de Sligo

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :



Contexte environnemental

Haies existantes

Orientations

Transition paysagère à maintenir / restaurer

Haie bocagère à conserver

Carrefour à aménager

Favoriser les liaisons douces

Accès

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi: 1AUS

Surface: 0,69 ha

Usage actuelle de la zone: pâture – terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale: services et équipements d'intérêt collectif en entrée Est de l'agglomération de Crozon

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser 2 accès (technique et/ou administratif) à partir du boulevard de Sligo et de la rue de Lamboezer permettant de se raccorder au réseau viaire existant.
- Interdire tout accès direct sur le giratoire de Sligo

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de manière à optimiser l'utilisation du foncier;
- Traiter qualitativement les façades du bâtiment donnant sur le giratoire et le boulevard de de Sligo;

Patrimoine bâti et végétal:

- Apporter une attention particulière à l'intégration paysagère du bâtiment au regard de la topographie du site;
- Garantir la préservation du linéaire de haie arborescente située en limite Sud de la zone par la définition d'une bande de protection non imperméabilisée de 5 mètres de part et d'autre de la limite cadastrale.
- Assurer un accompagnement paysager de qualité le long du boulevard de Sligo et en bordure du giratoire par la plantation d'arbustes et de plantes herbacées tout en garantissant une certaine porosité (mise en valeur du bâtiment et visibilité pour les sorties d'engins).

Secteur du boulevard de Sligo: cimetière

paysager Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi: 1AUS

Surface: 3,16 ha

Usage actuelle de la zone: espace naturel, boisement et jardin

PROGRAMME

Vocation principale: création d'un cimetière paysager

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2028-2031

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

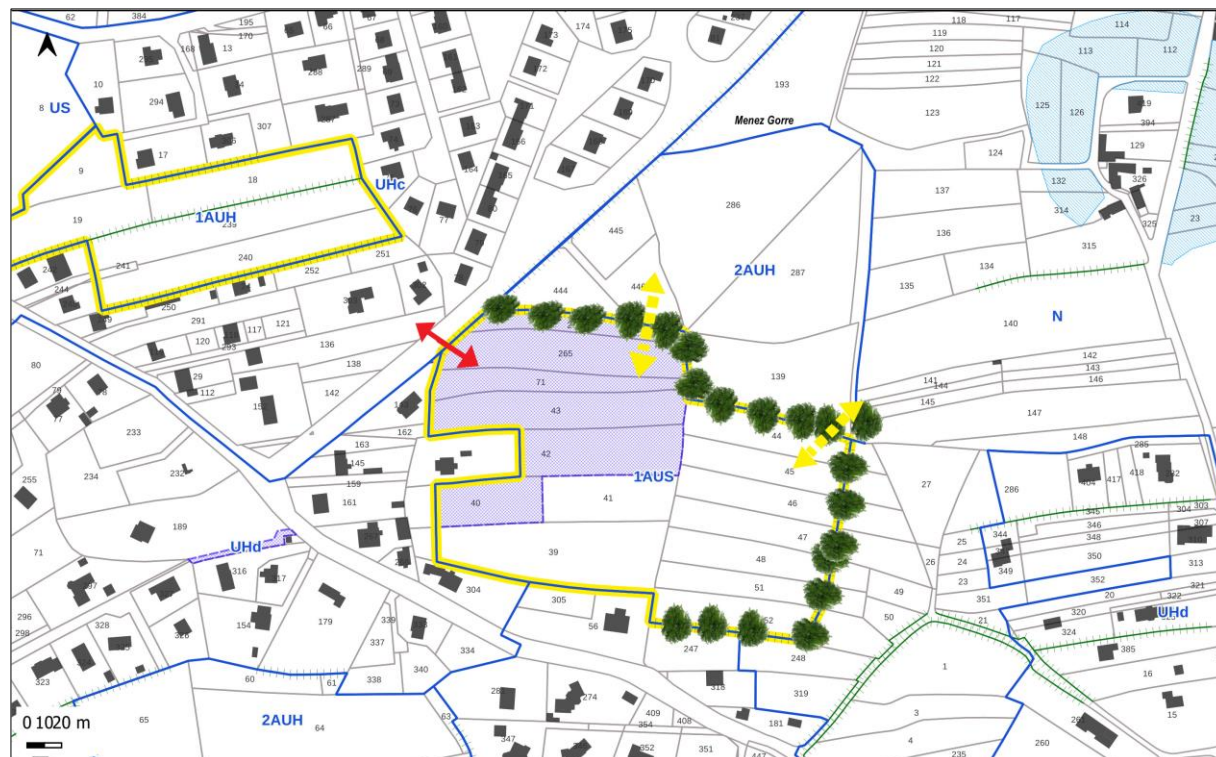
- Réaliser un accès unique à partir du boulevard de Sligo
- Permettre les connexions douces avec le maillage piétonnier déjà existant aux abords du site, notamment le sentier de randonnée situé à l'Est
- Promouvoir un maillage de cheminements doux au sein du site

Organisation de l'urbanisation:

- Assurer une bonne intégration du bâti dans la pente
- Implanter les équipements de services et d'intérêt collectif en partie Ouest du site au plus près de l'urbanisation existante

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser une étude faune-flore préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme
- Réaliser un repérage précis des arbres et masses boisées à conserver, le parti d'aménagement étant de préserver au maximum le trame boisée et arborée existante
- Conserver et renforcer le maillage bocager périphérique de façon à assurer une transition vis-à-vis de l'espace naturel
- Assurer un traitement qualitatif de la séquence urbaine sur le boulevard de Sligo
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants



Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
 Zonage du PLUi	 Haies existantes	 Haie bocagère à conserver	
 Secteur de l'OAP	 Zone humide	 Accès	
	 Emplacement réservé	 Favoriser les liaisons douces	

Secteur de la rue Saint-Guénolé – Landévennec

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS

Surface : 0,37 ha

Usage actuel de la zone : espace naturel et boisé

PROGRAMME

Vocation principale : Implantation de la station de traitement des eaux usées du bourg

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

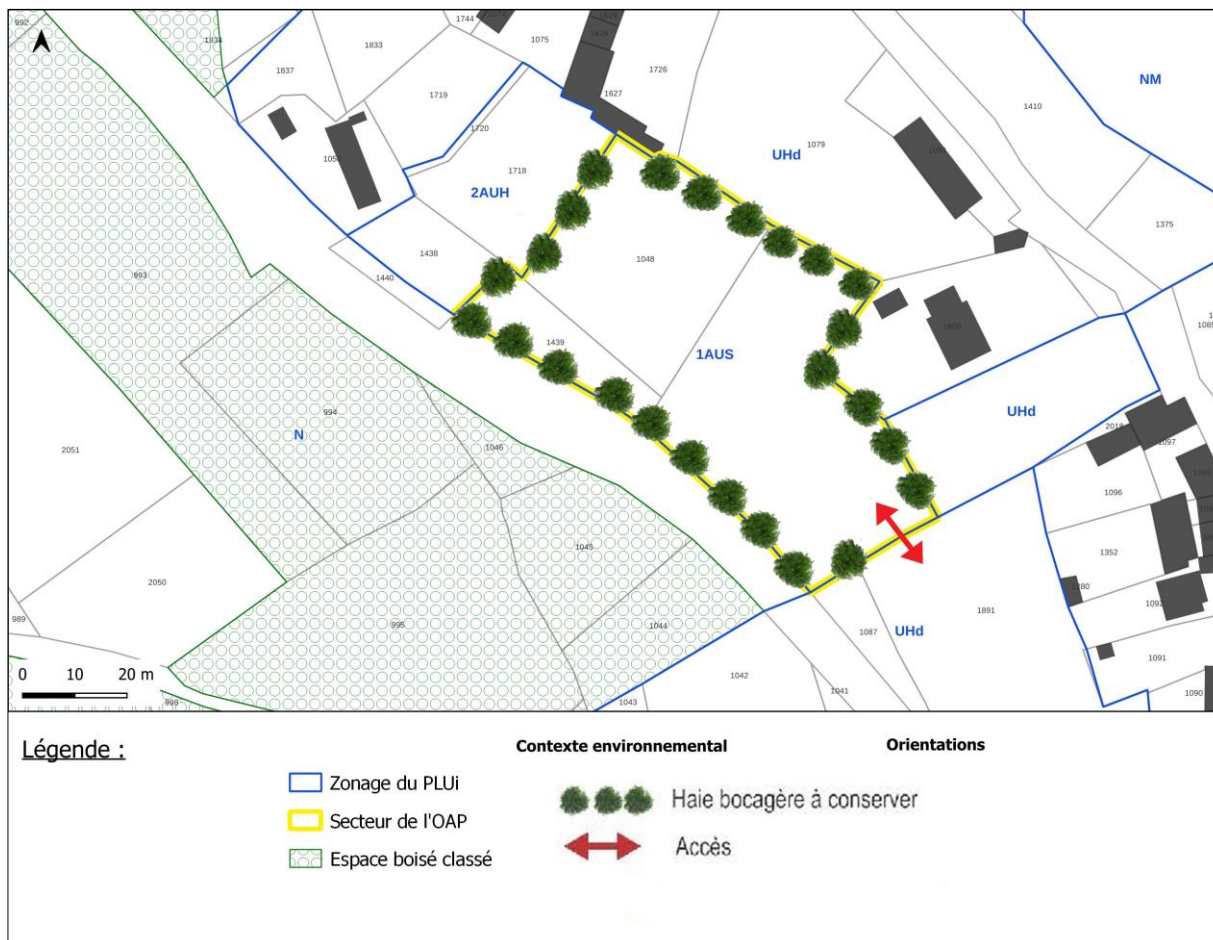
- Réaliser un accès depuis le stationnement existant situé au Sud de la zone
- Proscrire tout accès direct à la zone depuis la RD 60

Organisation de l'urbanisation:

- Veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement et des nouvelles constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif

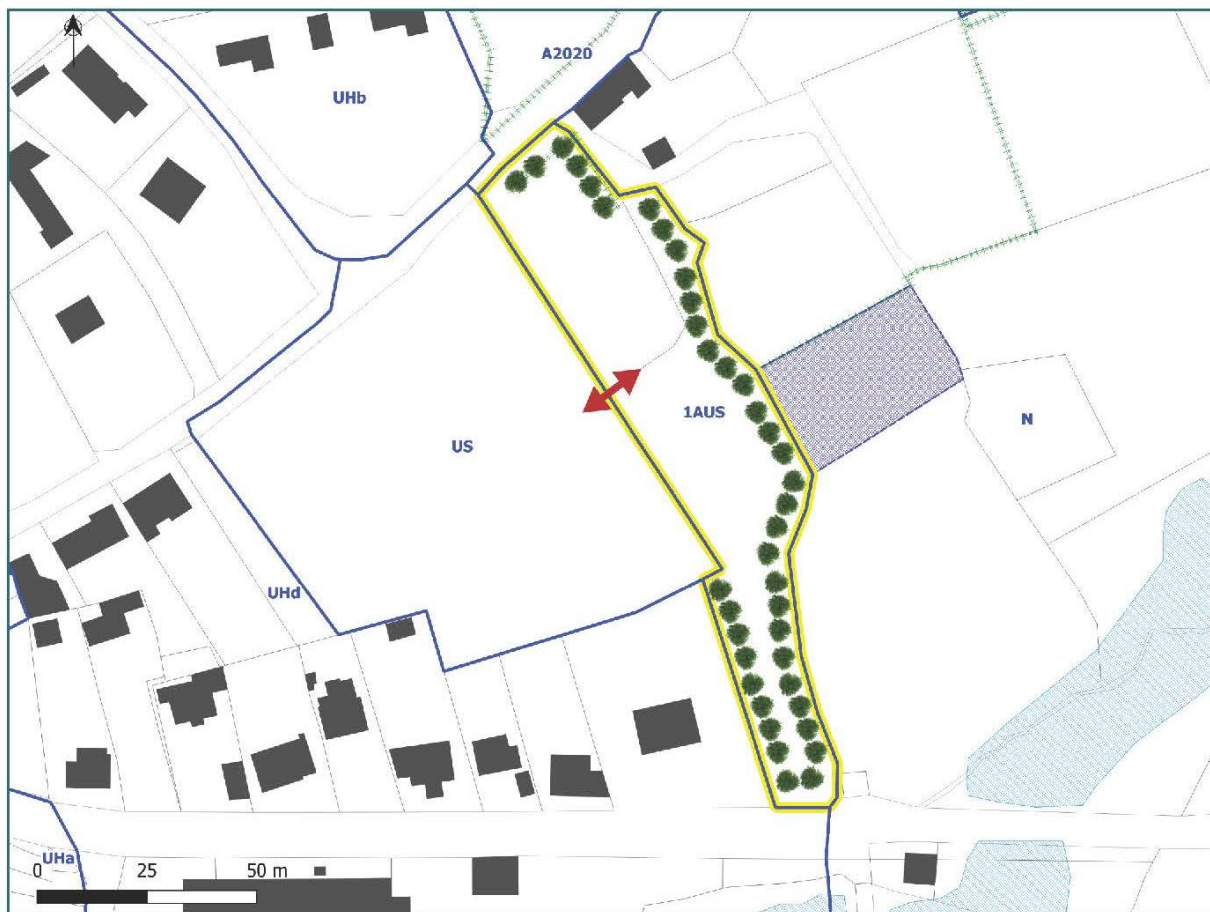
Patrimoine bâti et végétal:

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- Préserver les arbres remarquables
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants

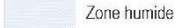


Secteur du cimetière – Le Faou

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

Contexte environnemental		Orientations
 Zonage du PLUi	 Haies existantes	 Haie bocagère à conserver
 Secteur de l'OAP	 Zone humide	 Accès
 Emplacement réservé		

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS

Surface : 0,41 ha

Usage actuel de la zone : Prairies et boisements

PROGRAMME

Vocation principale : Services et équipement, extension du cimetière existant

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès depuis le cimetière existant (zone US).

Patrimoine bâti et végétal:

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement et des nouveaux équipements
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.



4. OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT

Secteur de Kernéron - Argol

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,17 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 2 à 3 logements

Formes urbaines: habitat individuel

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

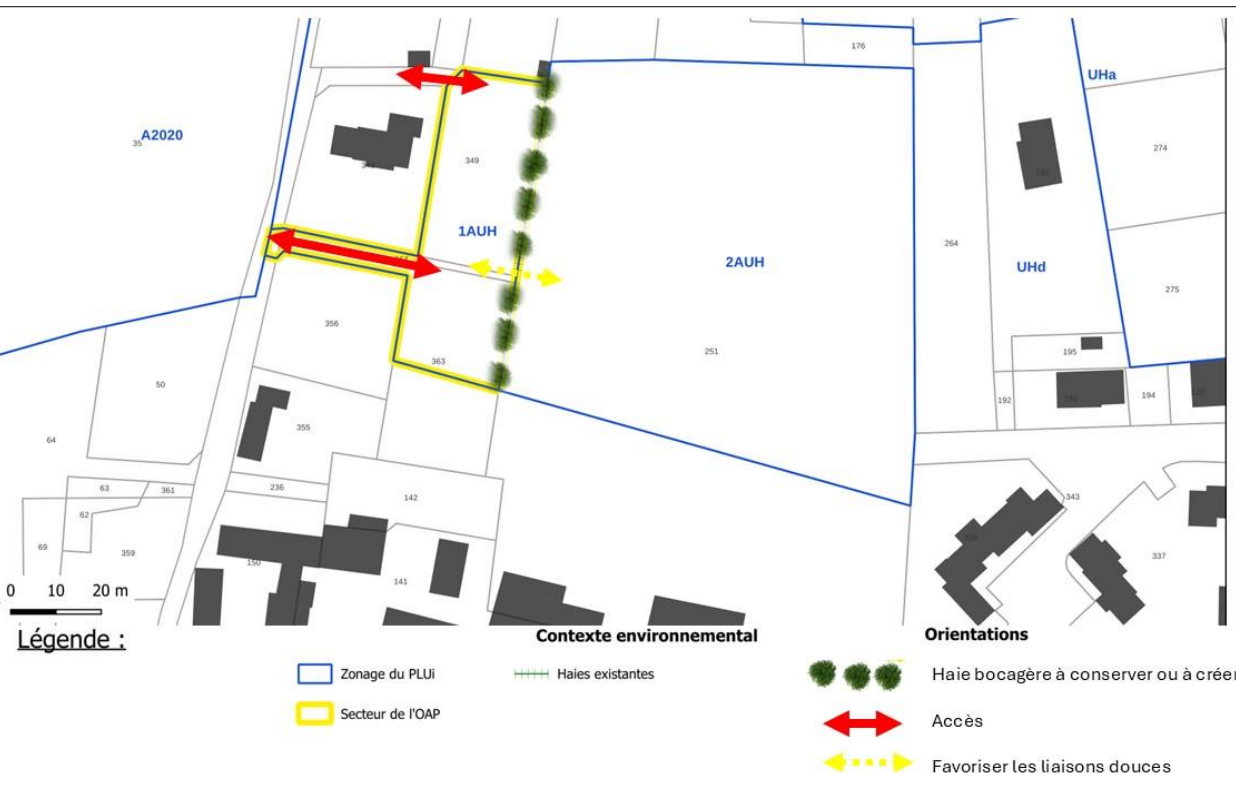
- Réaliser deux accès depuis la rue de Kersprigent, l'un en partie centrale du site, le second en frange Nord
- Assurer une liaison douce avec la zone 2AUH attenante de manière à favoriser les connexions entre les différents quartiers du bourg

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser les déplacements et l'utilisation du foncier dans la zone, en fonction des activités accueillies

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver la haie arborescente située en périphérie Est de la zone



Secteur de la route du Moulin - Argol

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 2,80 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles – Réserve foncière pour l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de type salle polyvalente

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit entre 45 et 60 logements

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2028-2031

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

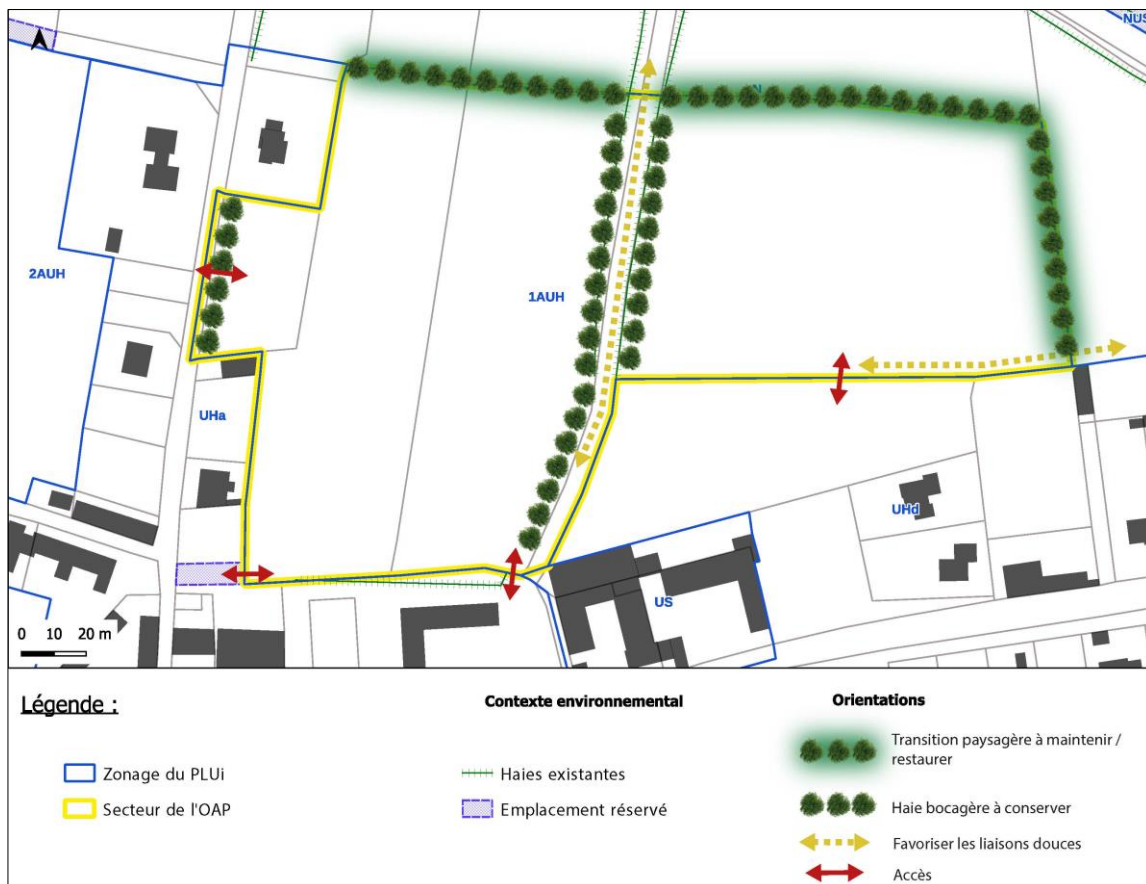
- Réaliser un accès dans le prolongement de la voie desservant la maison de santé
- Réaliser un accès à partir de la route du Moulin
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries en évitant les accès en impasse.
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis le bourg vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Nord de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace naturel de la vallée de l'Aber
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.
- Préserver les haies et talus le long du cheminement doux central et en bordure de la route du Moulin



Secteur de la rue de l'Iroise – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,20 ha

Usage actuel de la zone : jardin et friches

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles –

Préservation de la partie centrale en tant qu'espace naturel

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal à partir de la rue des Bruyères

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Créer un talus en périphérie Sud et Ouest du site de manière à assurer une transition avec la zone humide attenante



Légende :

□ Zonage du PLUi
□ Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

--- Haies existantes
■ Élément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Orientations

■ Haie bocagère à conserver ou à créer
↔ Accès

Secteur de la rue du Kreisker – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,90 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 15 logements

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

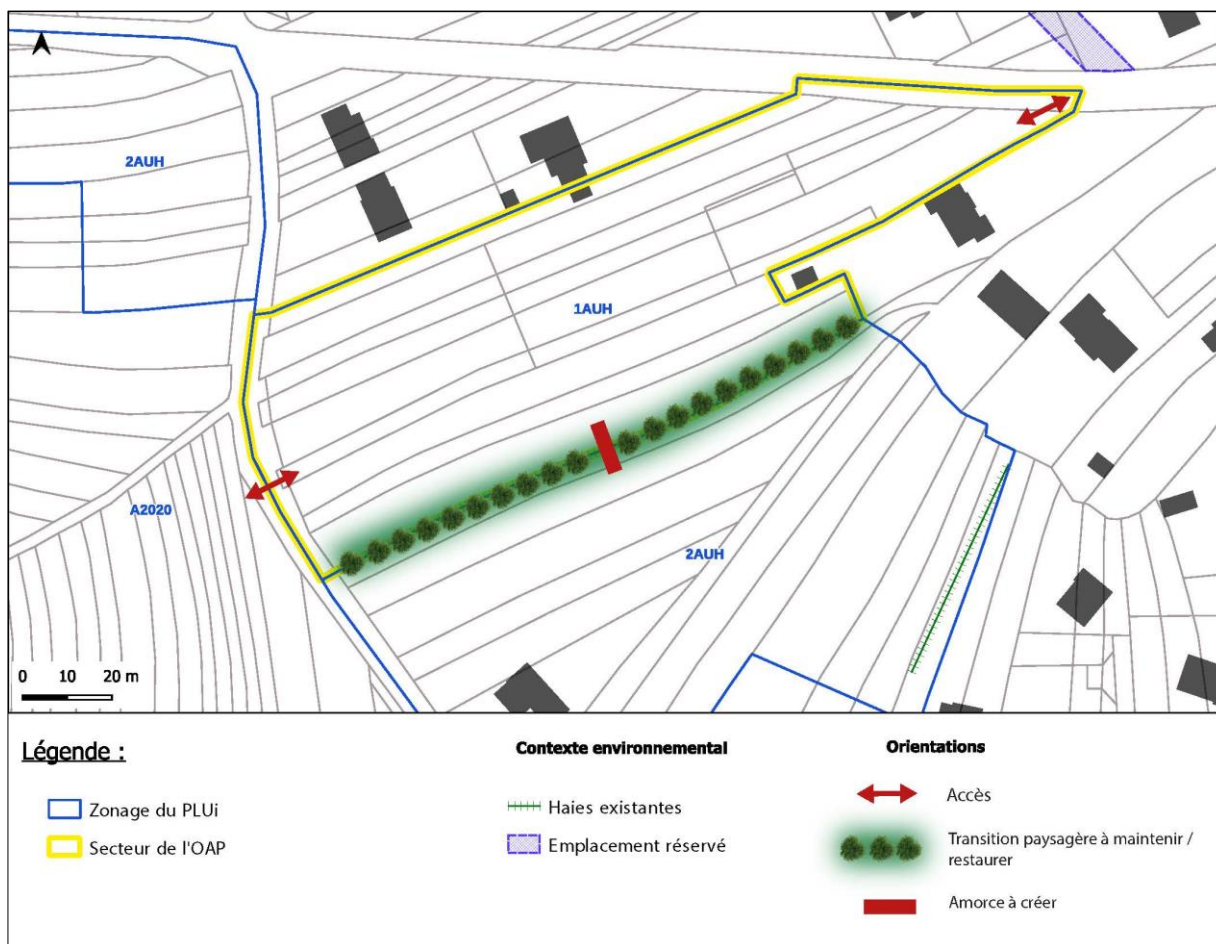
- Réaliser un accès principal à partir de la rue André Antoine
- Réaliser un accès secondaire à partir de la rue du Kreisker
- Assurer une voirie traversante d'orientation Est-Ouest reliant les deux accès
- Prévoir une amorce de voirie vers le Sud pour anticiper l'extension future de la zone 2AUH

Organisation de l'urbanisation:

- Planter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Planter les constructions de façon à ménager des vues sur l'anse de Camaret-sur-Mer depuis l'espace public

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Sud de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace agricole
- Favoriser un aspect homogène des clôtures en bordure de la rue André Antoine



Secteur de la rue Pierre Merrien – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,25 ha

Usage actuel de la zone : espace boisé

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 8 logements

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- S'appuyer sur la rue Pierre Merrien afin d'assurer la desserte individuelle des futurs logements

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Implanter les constructions de façon à assurer une continuité urbaine cohérente le long de la rue Pierre Merrien

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Sud de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace naturel et la zone humide



Contexte environnemental

Orientations

■ Zonage du PLUi

■ Haies existantes



Haie bocagère à conserver ou à créer

■ Secteur de l'OAP

■ Élément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique



Accès

■ Zone humide



Transition paysagère à maintenir/valoriser

Secteur de Kerven Sud – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Contexte environnemental

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Haies existantes

Orientations

- Haie bocagère à conserver ou à créer
- Accès
- Favoriser les liaisons douces
- Transition paysagère à maintenir/valoriser

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi :

1AUHd1: zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables – 0,28 ha

1AUHd2: zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables – 0,29 ha

Usage actuel de la zone : espace en friche et terrain de loisirs

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 4 logements

Formes urbaines: habitat individuel

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC + 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Permettre la réalisation d'accès individuels à partir du chemin de la Fontaine (voie située au Nord)
- Réaliser des accès mutualisés à partir du chemin de la Tavelle (voie située au Sud)

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et protéger les talus périphériques
- Favoriser une transition paysagère de qualité en frange Ouest de la zone 1AUHd2
- Favoriser l'utilisation de matériaux drainants de façon à limiter l'imperméabilisation des sols

Secteur de Kermeur Nord – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,20 ha

Usage actuel de la zone : espace boisé et terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 3 logements

Formes urbaines: habitat individuel

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

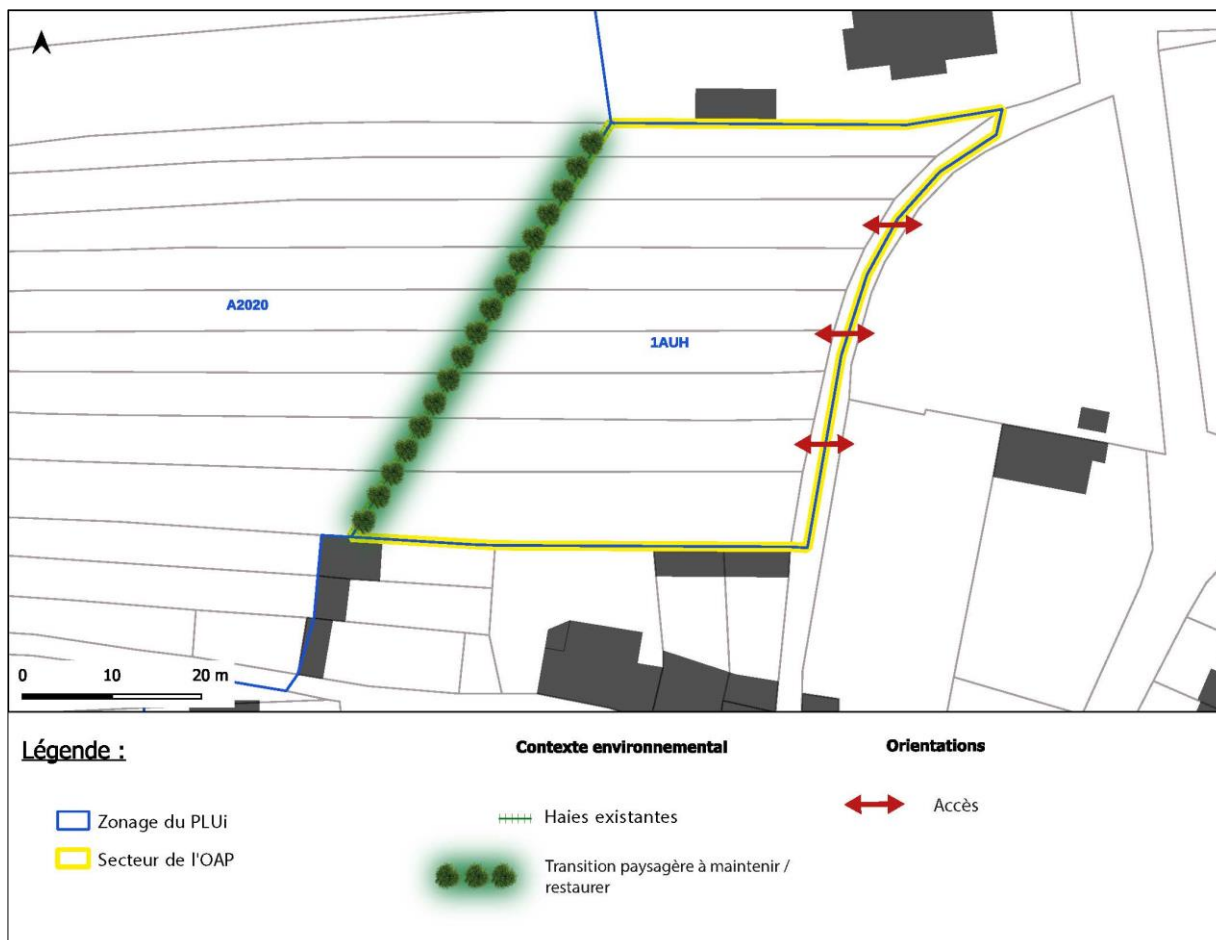
- Réaliser des accès directs à partir de la rue François Salaün

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Ouest de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace rural



Secteur de la rue du Gouin – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,14 ha

Usage actuel de la zone : espace en friche

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 2 à 3 logements

Formes urbaines: habitat individuel

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

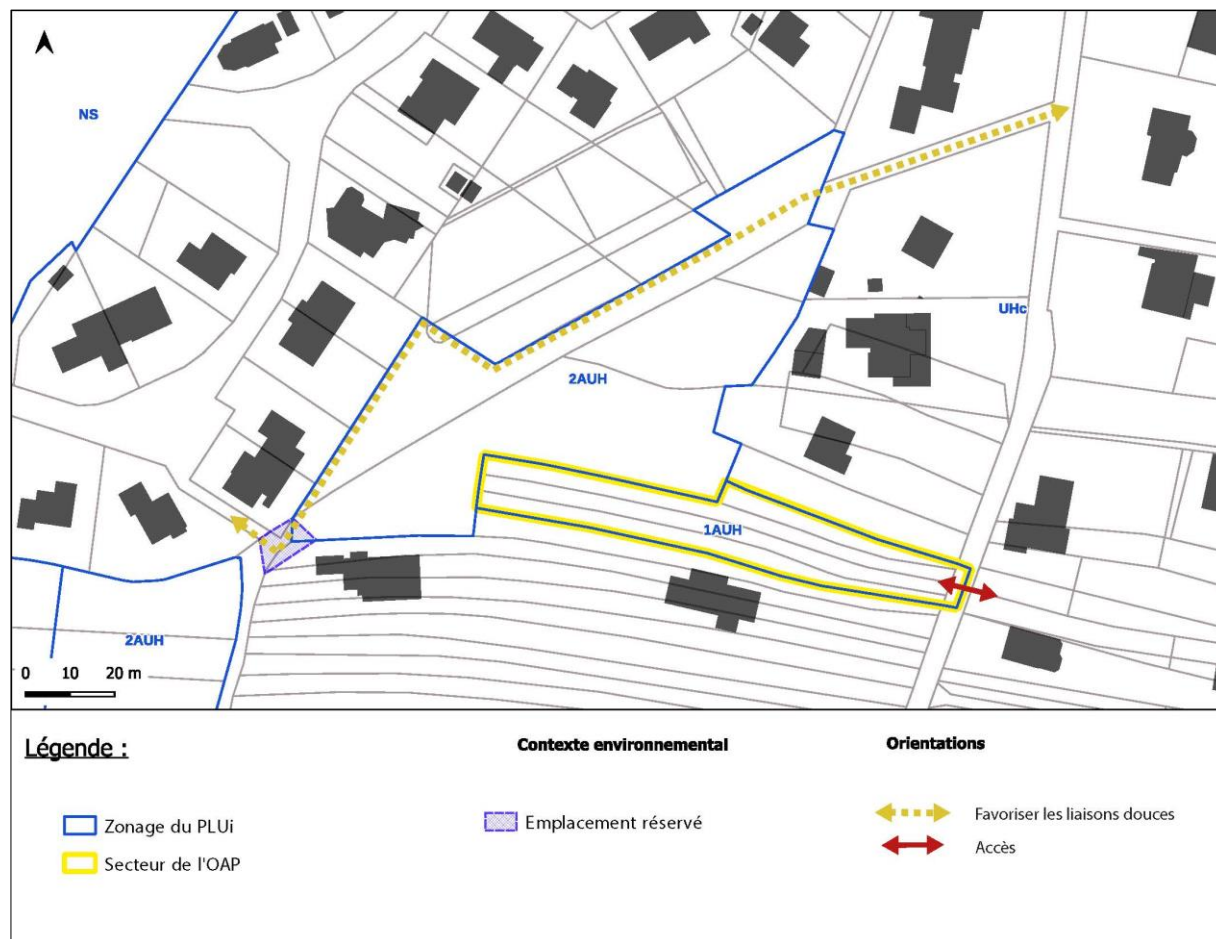
- Réaliser un accès à partir de la rue du Gouin

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants



Secteur Ouest du château d'eau – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,20 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 3 logements

Formes urbaines: habitat individuel

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir de la rue de Keraudren
- Réaliser un accès à partir de la voie de desserte située au Nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Assurer la préservation du talus arboré situé en périphérie Nord de la zone

Secteur de Koad Bihan – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1,60 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole et espace boisé

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha – Le nombre de logements prévu (environ 30 logements) peut être réhaussé dans le cadre d'un projet d'aménagement global et qualitatif compte tenu de la localisation de la zone en centralité. Une attention particulière devra être portée sur la qualité de traitement des espaces publics.

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2028-2031

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

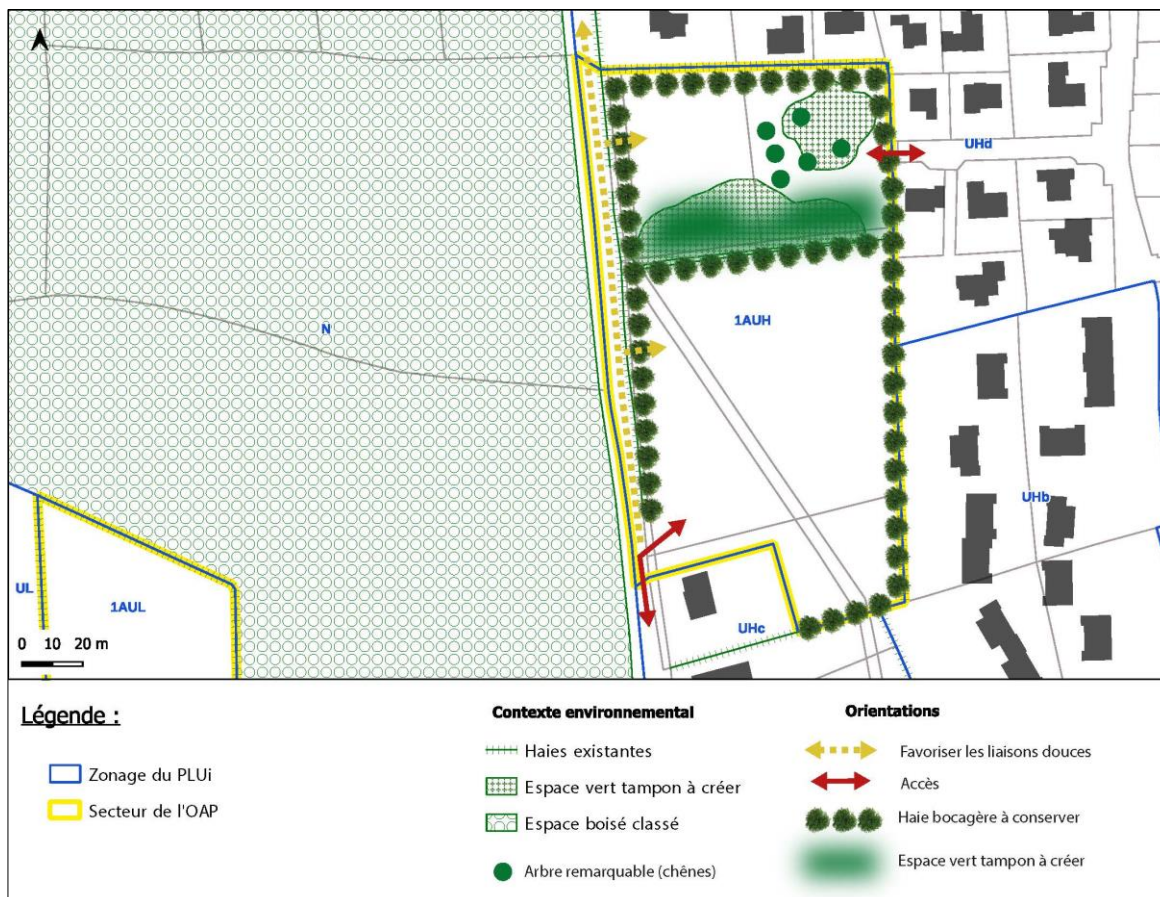
- Réaliser un accès à partir de la voie du lotissement de Koad Bihan
- Réaliser un accès à partir de la rue Marie Curie
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les accès en impasse.
- Préserver le cheminement doux localisé en frange Ouest de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et préserver les talus arborés implanter en périphérie de la zone et en limite des parcelles BL 202 et BL 203
- Assurer la préservation des feuillus d'intérêt écologique et paysager localisés sur les parcelles BL 202 et BL 203
- Dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, un repérage précis des arbres de hautes tiges à conserver devra être réalisé.
- Dans le cas de l'abatage d'un arbre de haute tige, celui-ci devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale.



Secteur de la rue du Guesclin – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,50 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole et espace boisé

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale : entre 45 et 65 logements compte tenu de la localisation du site en frange immédiate de la centralité de Crozon

Formes urbaines : habitat intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements

Hauteur maximale : RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

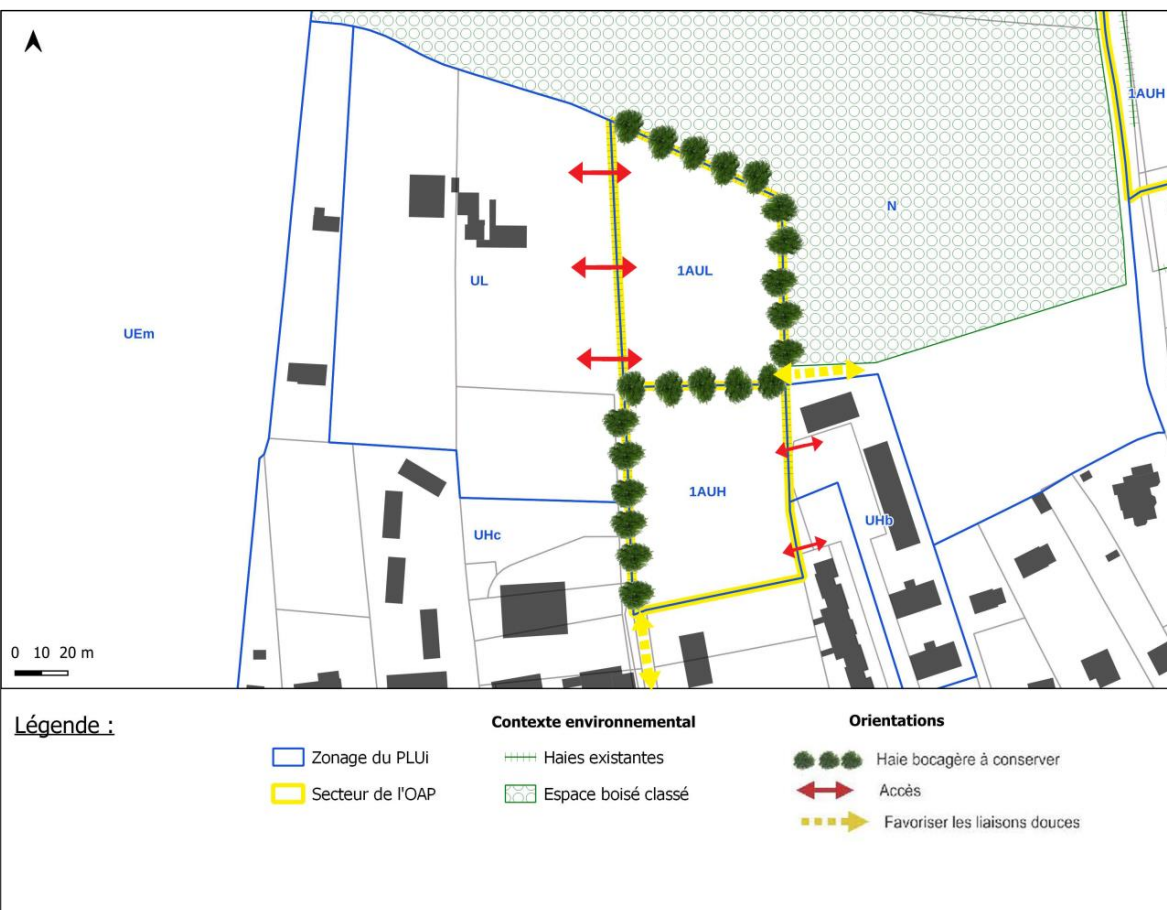
- Réaliser un accès principal à partir de la rue de la Villemarqué
- Réaliser un accès secondaire potentiel à partir de la rue du Guesclin, cette dernière devant conserver son caractère piétonnier dominant.
- Promouvoir un cheminement doux à l'Est de l'opération en direction du bois de Gouandour

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

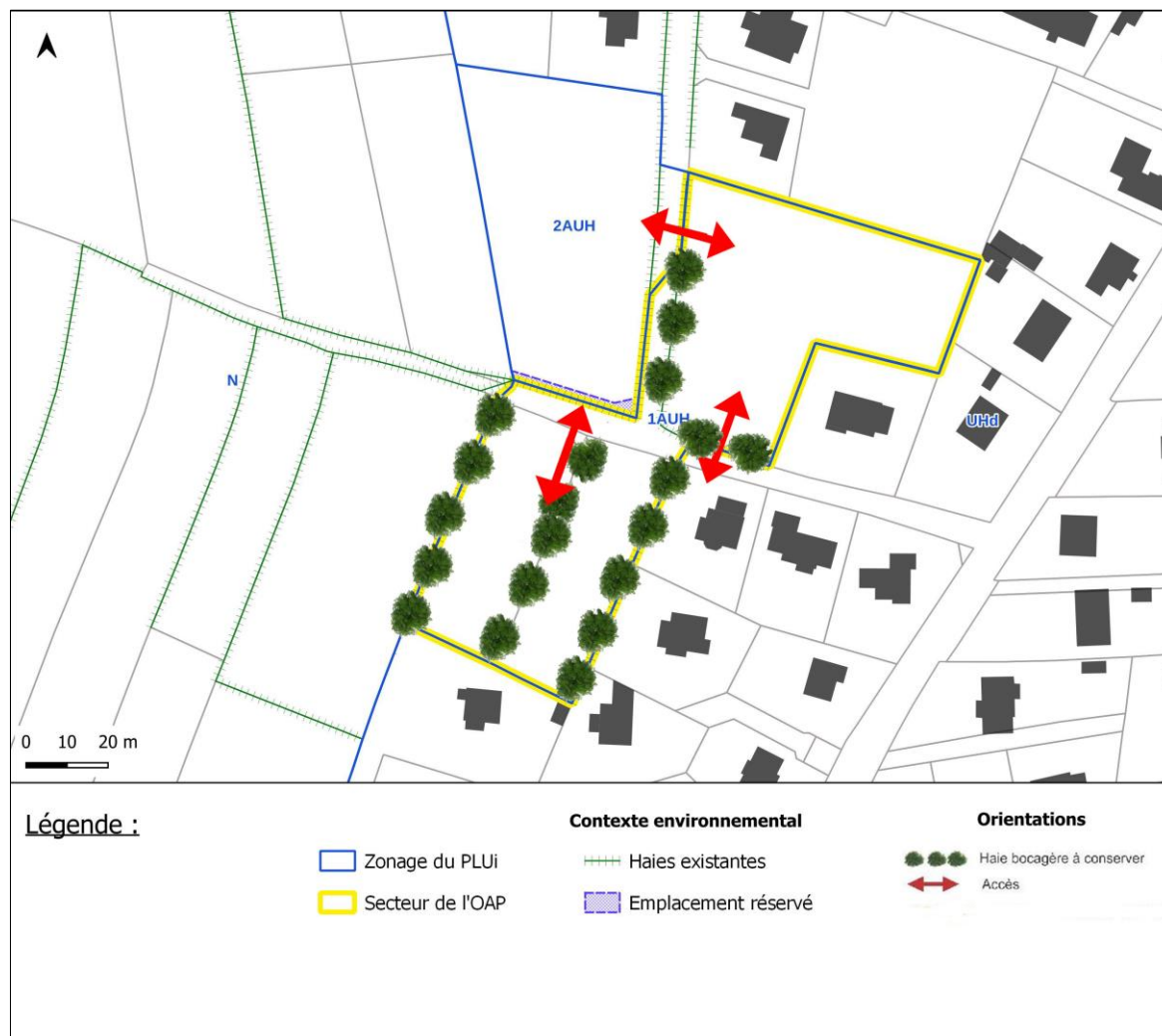
Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite Ouest de manière à assurer une transition vis-à-vis du camping existant
- Reconstituer une haie en limite Nord de manière à assurer une transition avec l'extension du camping.



Secteur du Crénoc – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,62 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 11 logements sur les deux sites

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Concernant la secteur Sud de la zone, il conviendra de réaliser un accès unique à partir du chemin du Crénoc.
- Concernant le secteur Nord de la zone, il s'agira de permettre la réalisation de deux accès à partir de la rue du Crénoc.

Organisation de l'urbanisation:

- Planter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et protéger les talus existants

Secteur de la rue du Château d'Eau – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1,27 ha

Usage actuel de la zone : espace naturel et terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 24 logements. Le nombre de logements prévu peut être réhaussé dans le cadre d'un projet d'aménagement global et qualitatif compte tenu de la localisation de la zone en centralité. Une attention particulière devra être apportée à la qualité de traitement des espaces publics.

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

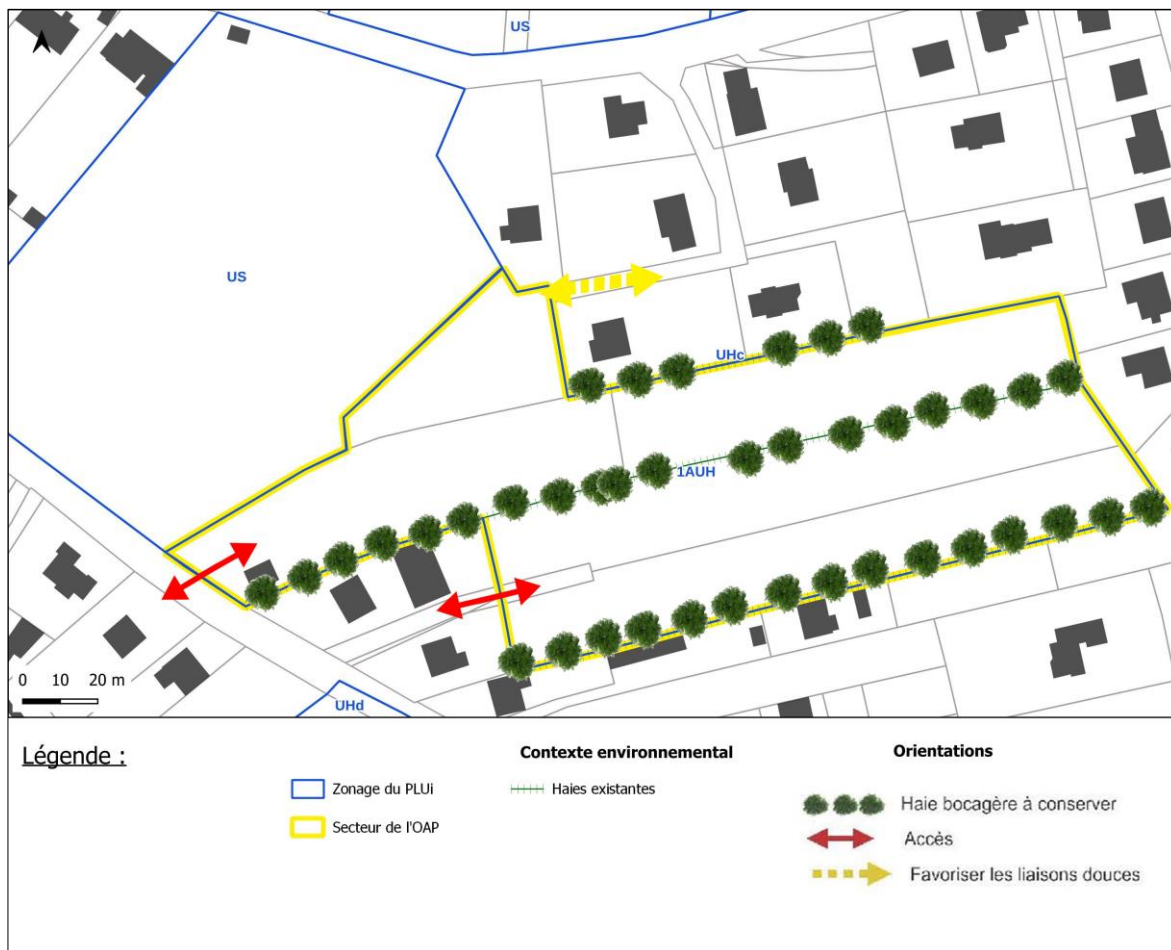
- Réaliser deux accès à partir de la rue Graveran
- Promouvoir un cheminement doux à partir de l'impasse du Château d'Eau

Organisation de l'urbanisation:

- Planter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..
- Planter les formes d'habitat collectif en partie centrale de l'opération afin de préserver l'environnement bâti et paysager
- Assurer une diversification des formes urbaines à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver et mettre en valeur les talus existants au sein et en périphérie de la zone.



Secteur de la rue Tante Yvonne – Secteur Nord – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,48 ha

Usage actuel de la zone : espace naturel, terre agricole et friche

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 9 logements.

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès unique à partir de la rue Tante Yvonne

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..

Patrimoine bâti et végétal:

- Créer une haie bocagère en frange Sud de l'opération à l'interface avec la zone humide
- Assurer des aménagements paysagers de qualité en bordure de la rue Tante Yvonne (clôtures, accès...)



Secteur de la rue Tante Yvonne – Secteur Sud – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 2,17 ha

Usage actuel de la zone : espace naturel, terre agricole et jardins

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : entre 40 et 65 logements compte tenu de la localisation de la zone dans l'enveloppe urbaine et à proximité des équipements et services publics du bourg de Morgat

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal unique à partir de la rue Tante Yvonne
- Concevoir une liaison douce à partir de la rue Hent Ar Veilh
- Maintenir le caractère piétonnier de la rue Jean Bart et créer une connexion douce avec le futur quartier

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..
- Assurer une diversification des formes urbaines à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver la lisière paysagère d'essences locales en limite Sud-Est de manière à assurer une transition vis-à-vis du quartier patrimonial de Morgat
- Préserver les arbres de haute tige présents au sein de la zone
- Préserver la haie en limite Nord de la zone
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants
- Assurer des aménagements paysagers de qualité en bordure de la rue Tante Yvonne, axe routier structurant à l'échelle du quartier



Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
 Zonage du PLUi	 Haies existantes	 Haie bocagère à conserver	
 Secteur de l'OAP	 Arbre à conserver	 Accès	
	 Élément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique	 Favoriser les liaisons douces	
	 Zone humide	 Transition paysagère à maintenir/restaurer/valoriser	

Secteur de la route de Crozon à Tal Ar Groas – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,45 ha

Usage actuel de la zone : espace naturel, espace boisé et terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 7 logements.

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir du chemin de Kerastrobel
- Prévoir une amorce piétonne avec la zone 1AUL située au Nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver le talus situé en frange Ouest de la zone

Secteur de Goarimic – Le Faou

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

- Haies existantes

Orientations

- Transition paysagère à maintenir / restaurer
- Haie bocagère à conserver
- Carrefour à aménager
- Favoriser les liaisons douces
- Accès

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1,49 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

Secteur situé dans le périmètre du SPR du Faou

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit 28 logements

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Créer deux accès sur la rue de Goarimic
- Créer un accès avec l'aménagement d'un carrefour sur la rue de Modbury
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries (notamment pour la partie Est de la zone) et éviter les accès en impasse.

Organisation de l'urbanisation:

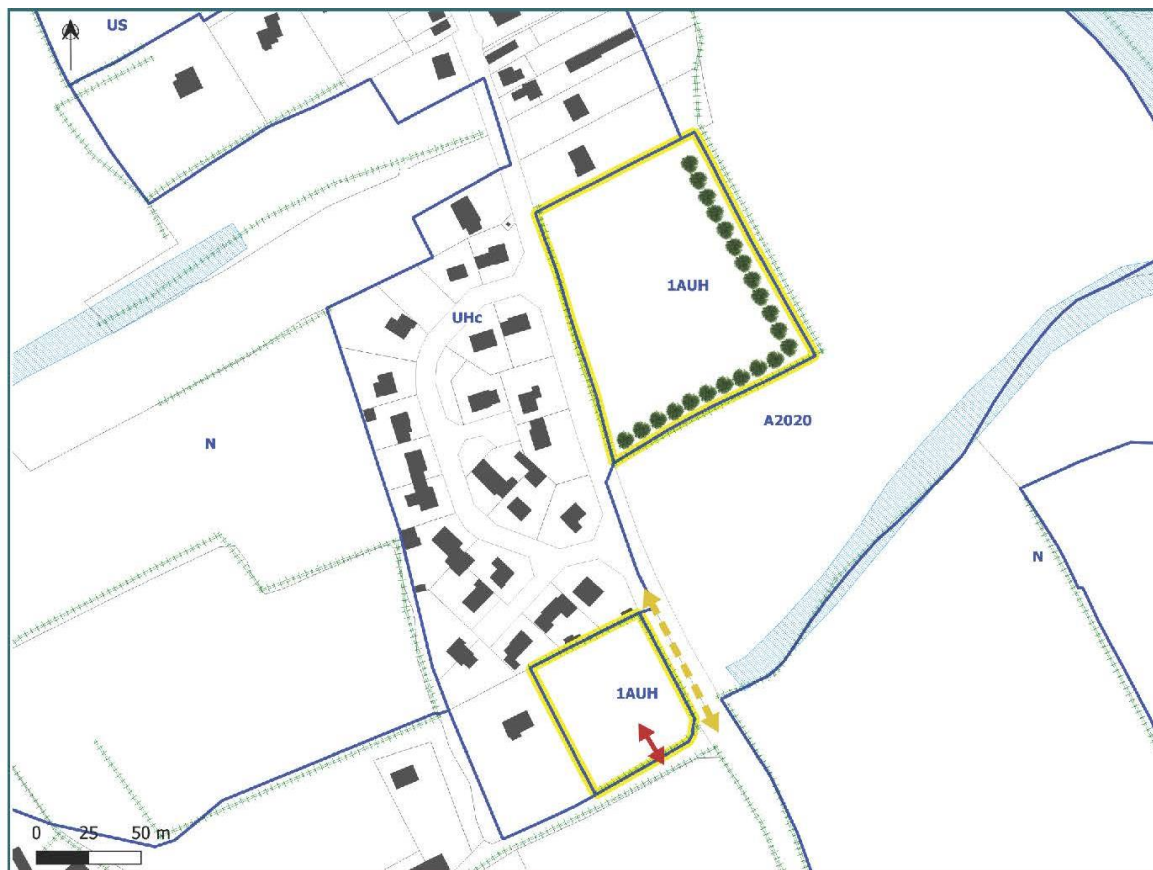
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,...

Patrimoine bâti et végétal:

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Conserver et renforcer les haies et talus, de manière à favoriser une insertion de qualité du futur quartier.
- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite sud de la zone.
- Préserver les éléments favorables aux secteurs de chasse pour les chiroptères.

Secteurs de la rue Albert Louppe – Pont-de-Buis les Quimerc'h

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



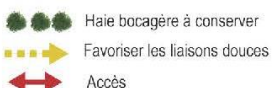
Légende :



Contexte environnemental



Orientations



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1AUH nord = 1,2ha, 1AUH sud = 0,4ha

Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit 6 logements – Réalisation d'un minimum de 6 logements sur le secteur Sud

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC + 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réalisation d'un accès à la zone sud vers la rue Migouron.
- Réalisation de deux accès de la zone nord vers la rue Albert Louppe. La desserte interne de cette zone sera assurée par une voie interne se connectant aux deux accès.
- Favoriser la liaison douce reliant Quimerc'h au bourg de Pont-de-Buis.
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

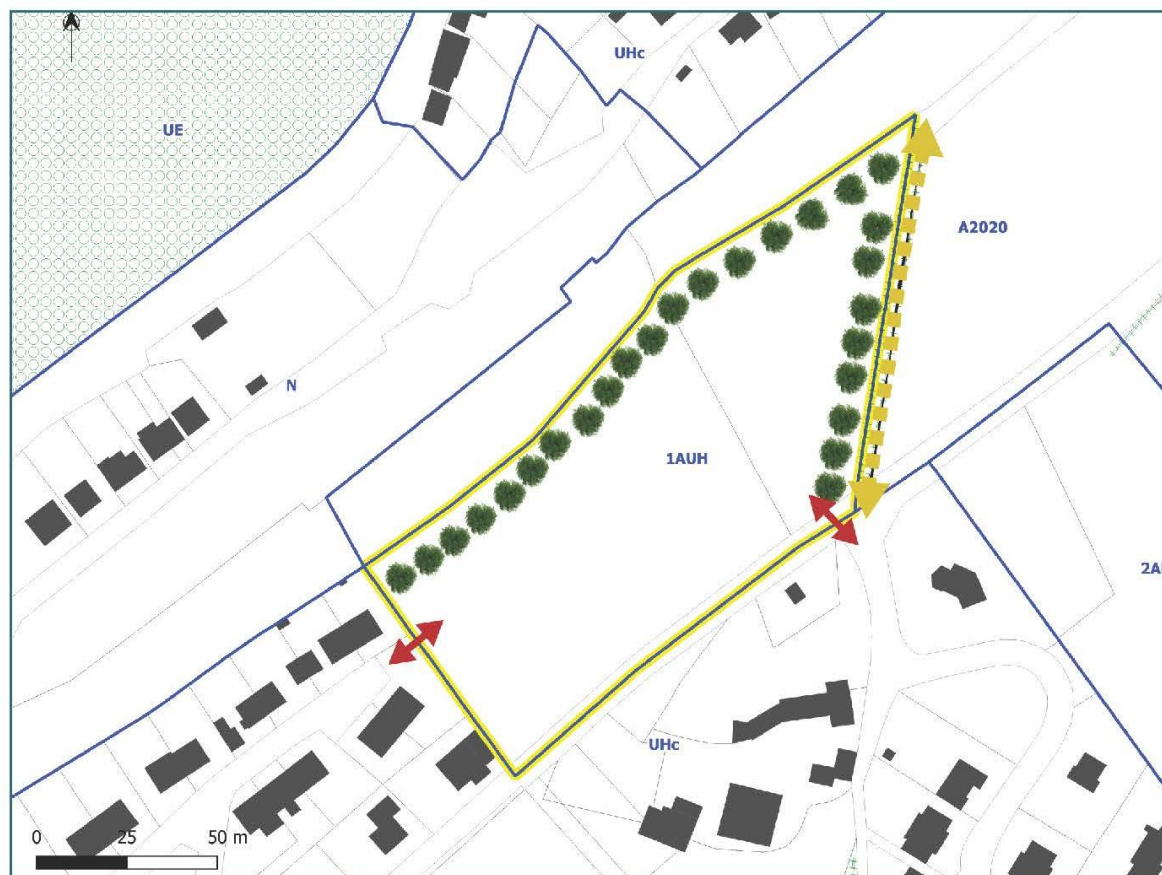
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis le bourg vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Apporter une attention particulière à l'intégration paysagère des bâtiments.
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

Secteur du Pouli – Pont-de-Buis les Quimerc'h

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

Contexte environnemental		Orientations
	Zonage du PLUi	 Haie bocagère à conserver
	Secteur de l'OAP	 Accès
	Espace boisé classé	 Favoriser les liaisons douces

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 1,17 ha,

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit 21 logements

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès vers la rue de la Victoire, et un accès vers la rue Jean de la Fontaine.
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les accès en impasse.
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis le bourg vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Apporter une attention particulière à l'intégration paysagère des bâtiments.
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- Aménager un mail piétonnier dans la continuité de la place du Golves.

Secteur de Logodec – Pont-de-Buis les Quimerch

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface 1AUH: zone 1= 1,82 ha, zone 2= 1,44 ha et zone 3= 4,78 ha

Usage actuel de la zone : Parcelles cultivées

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha,

Soit 152 logements

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

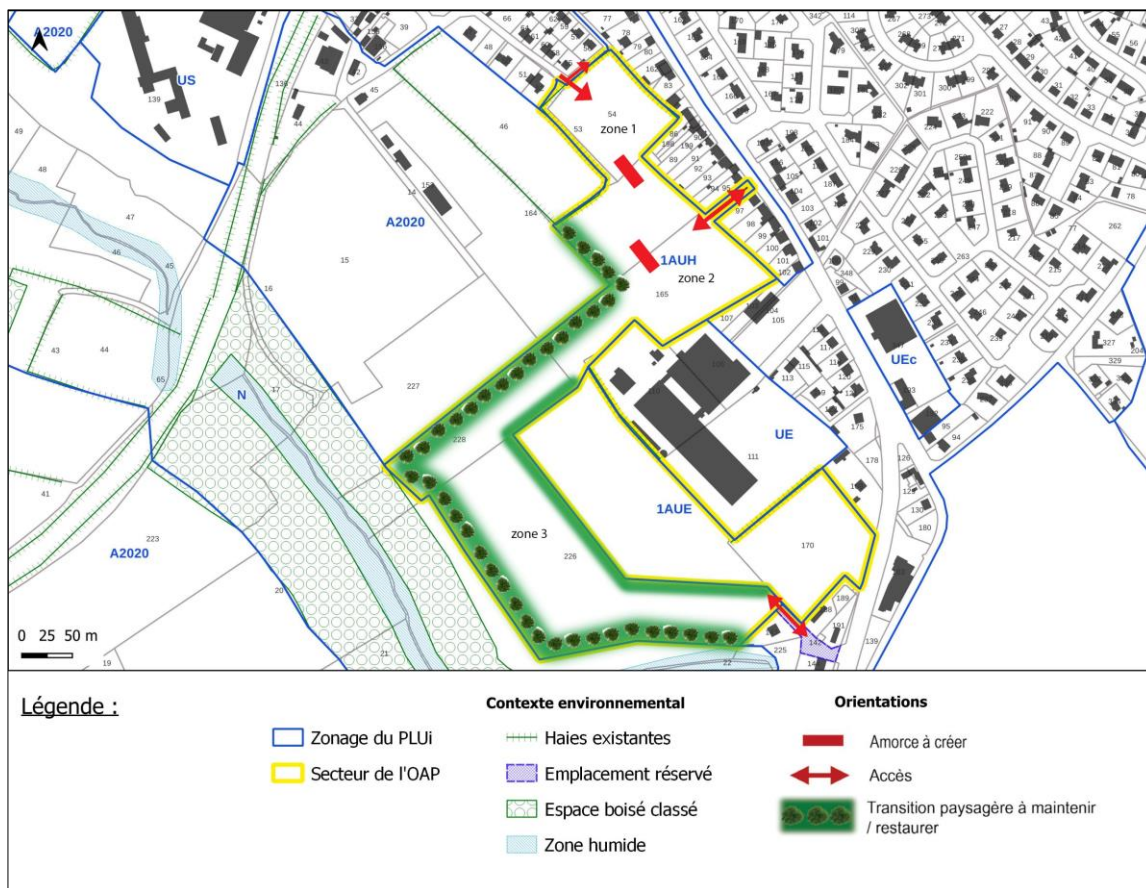
- Réaliser un accès au nord, vers la rue des Quatre Vents (rue en sens unique).
- Réaliser un accès vers la rue de Quimper en lieu et place d'un bâtiment démolì, et d'un second accès au niveau de l'amorce de voie au sud.
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les dessertes en impasses.
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,...
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis le bourg vers la périphérie.

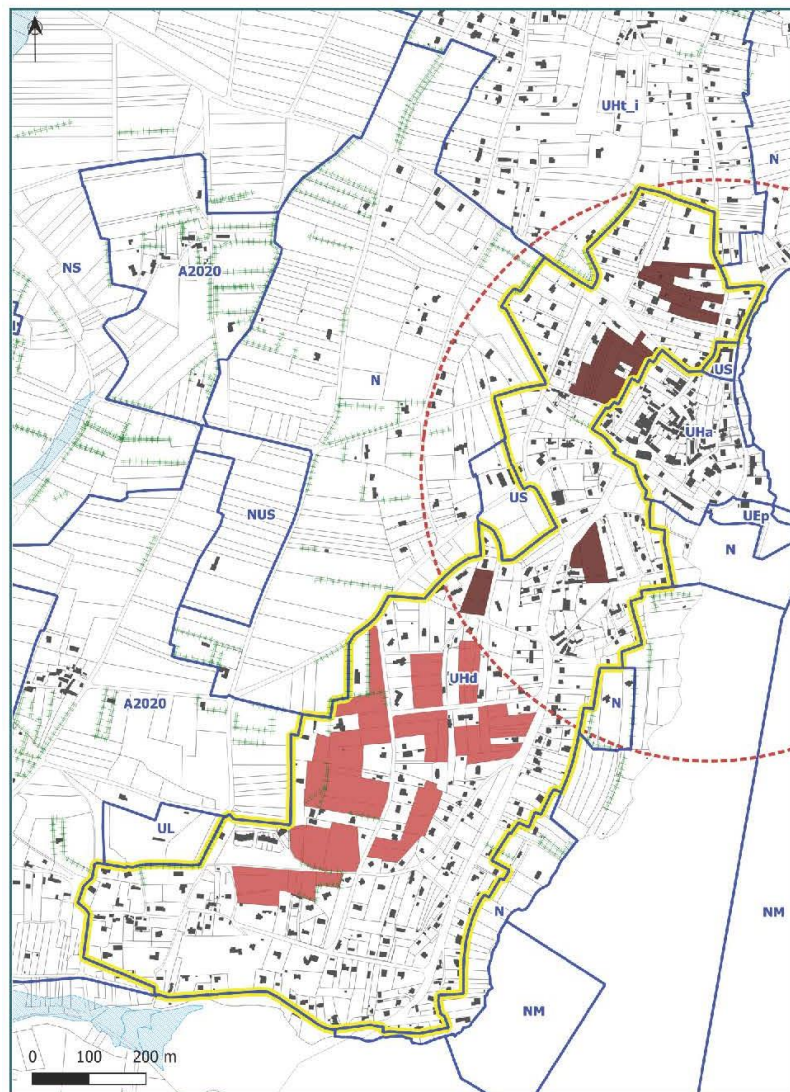
Patrimoine bâti et végétal:

- Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
- Apporter une attention particulière à l'intégration paysagère des bâtiments.
- Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest de la zone .
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
- Créer un espace tampon paysager à l'interface entre le futur quartier d'habitat et les bâtiments d'activités existant à l'est de la zone.



Secteur du bourg – Roscanvel

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

- Zonage du PLUi
- Secteur de l'OAP
- Emplacement réservé
- A titre indicatif
 - Rayon de 500 m autour du bourg
 - Foncier disponible > 3000m² à proximité du centre-bourg
 - Foncier disponible > 3000m² plus éloigné du centre-bourg
- Contexte environnemental
 - Haies existantes
 - Zone humide

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : UHd

Surface UHd : 57,85 ha

Usage actuel de la zone : Habitat et activités compatibles

PROGRAMME

Foncier disponible d'une superficie supérieure à 3000 m² :

- à proximité du centre-bourg : respecter une densité moyenne et minimale de 14 logements / ha ;
- plus éloigné du centre-bourg : respecter une densité moyenne et minimale de 10 logements / ha.
- Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: non encadré

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Habitat et organisation de l'urbanisation

- Rechercher une mixité des formes urbaines et d'habitat.
- Mutualiser les accès des secteurs identifiés.
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Tenir compte du caractère de la construction existante lors de la réalisation d'extension.
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.
- Favoriser l'aménagement d'aires de stationnement mutualisées pour les places supplémentaires.
- Privilégier des opérations d'aménagement d'ensemble pour les secteurs d'une superficie supérieure à 2500 m².

Patrimoine bâti et végétal:

- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.
- Veiller à l'intégration dans le tissu bâti existant.
- Conserver les perspectives visuelles vers la mer.
- Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

Environnement:

- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité et de continuité écologique lors des futurs aménagements.
- Limiter le morcellement des espaces naturels ou semi-naturels en regroupant autant que possible les bâtis.
- Respecter la topographie des sites.
- Favoriser la gestion et la valorisation des eaux pluviales pour certains usages (sanitaires, arrosage ...).
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Privilégier la mise en place de clôtures perméables à la faune.

Secteur de la route de Quimerc'h – Rosnoën

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,67 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 11 logements. Une densité plus importante pourra être autorisée dans le cadre d'un programme d'aménagement

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2028-2031

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

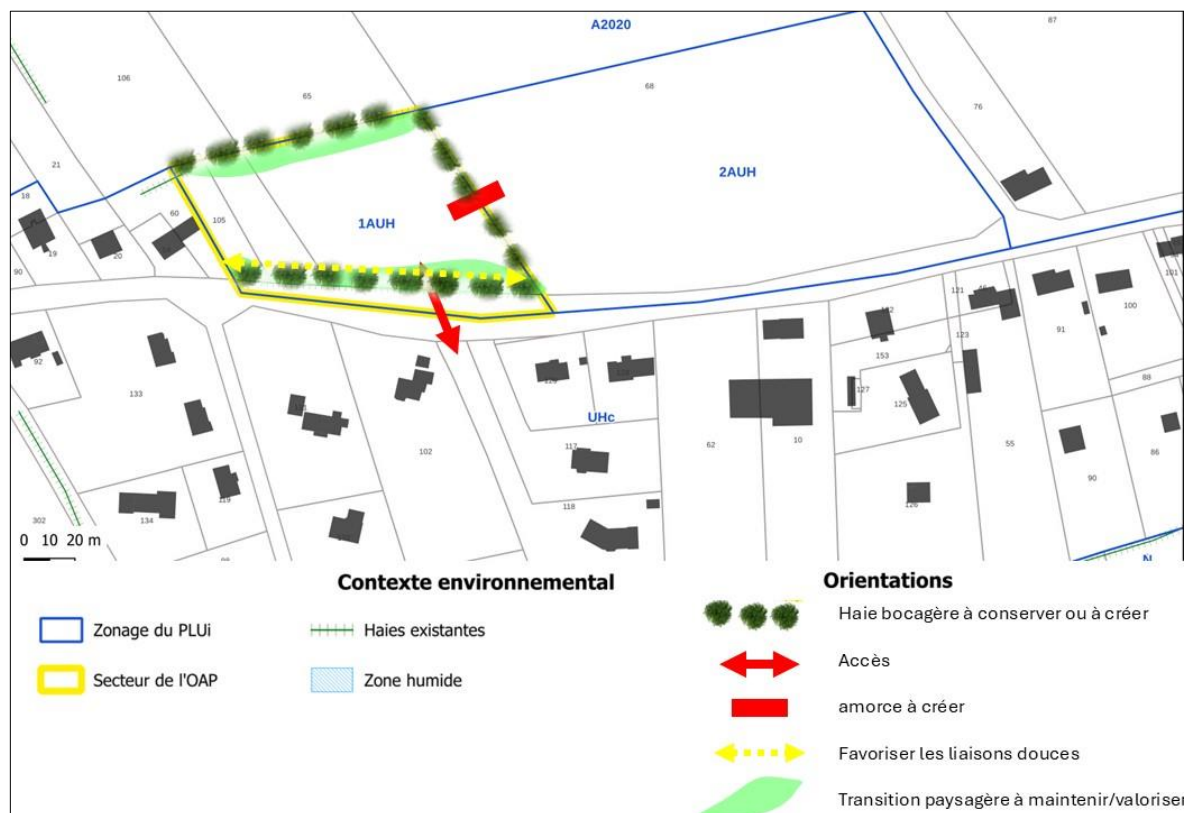
- Réaliser un accès à partir de la route de Quimerc'h
- Proscrire tout nouvel accès à partir de la route de Quimerc'h en dehors de l'accès autorisé
- Aménager et valoriser un cheminement doux le long de la route de Quimerc'h
- Assurer une amorce de voie en frange Est du site de manière à desservir la zone 2AUH voisine

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,...
- Assurer un front bâti de qualité et homogène en bordure de la route de Quimerc'h et proposer des formes urbaines diversifiées à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite nord de la zone de manière à assurer une transition avec l'espace rural ouvert
- Préserver les vues sur le grand paysage de la rivière du Faou
- Assurer un traitement paysager qualitatif le long de la route de Quimerc'h dans une logique de valorisation de cette entrée de bourg.



Secteur de Goarem Roshuel – Rosnoën

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,9 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 15 logements. La densité peut être revue à la baisse pour tenir compte du contexte paysager et bâti environnant.

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: voir disposition réglementaire spécifique à la zone 1AUH de Goarem Roshuel dans le règlement écrit

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

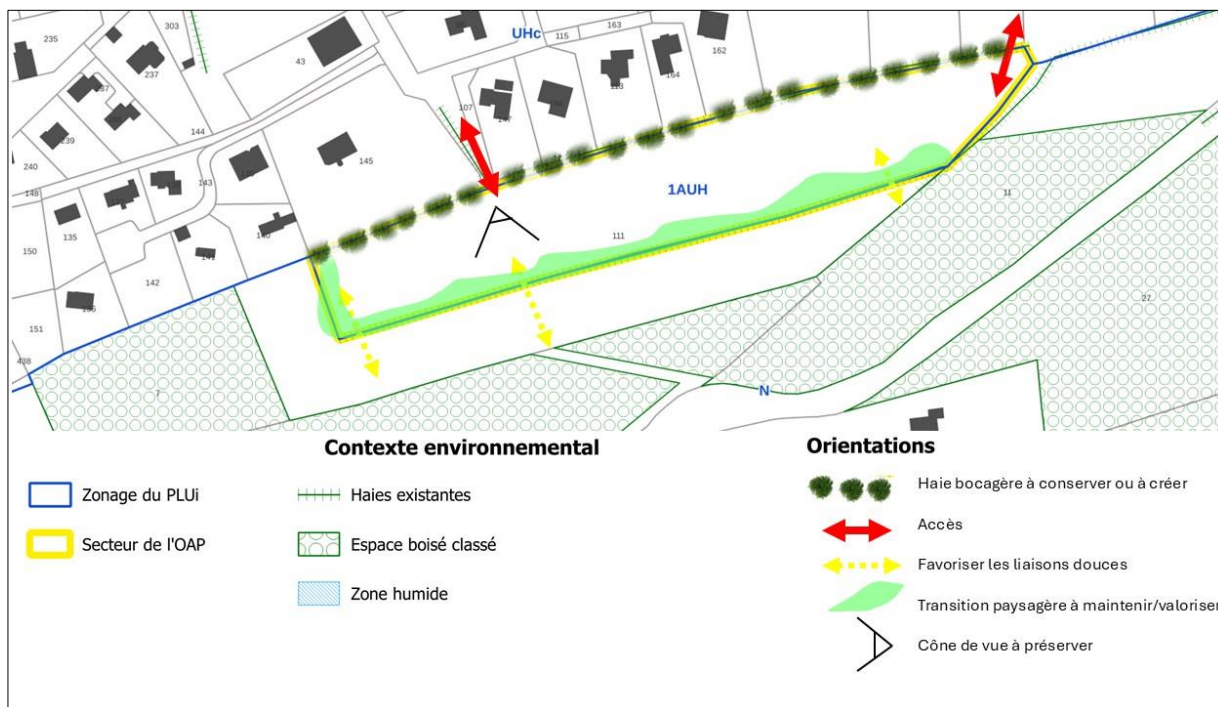
- Réaliser un accès principal dans le prolongement de la rue du Menez-Hom
- Réaliser un accès secondaire à partir du lotissement localisé à l'Est de la zone
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les accès en impasse.
- Promouvoir une continuité douce en direction de l'espace naturel situé au Sud de la zone

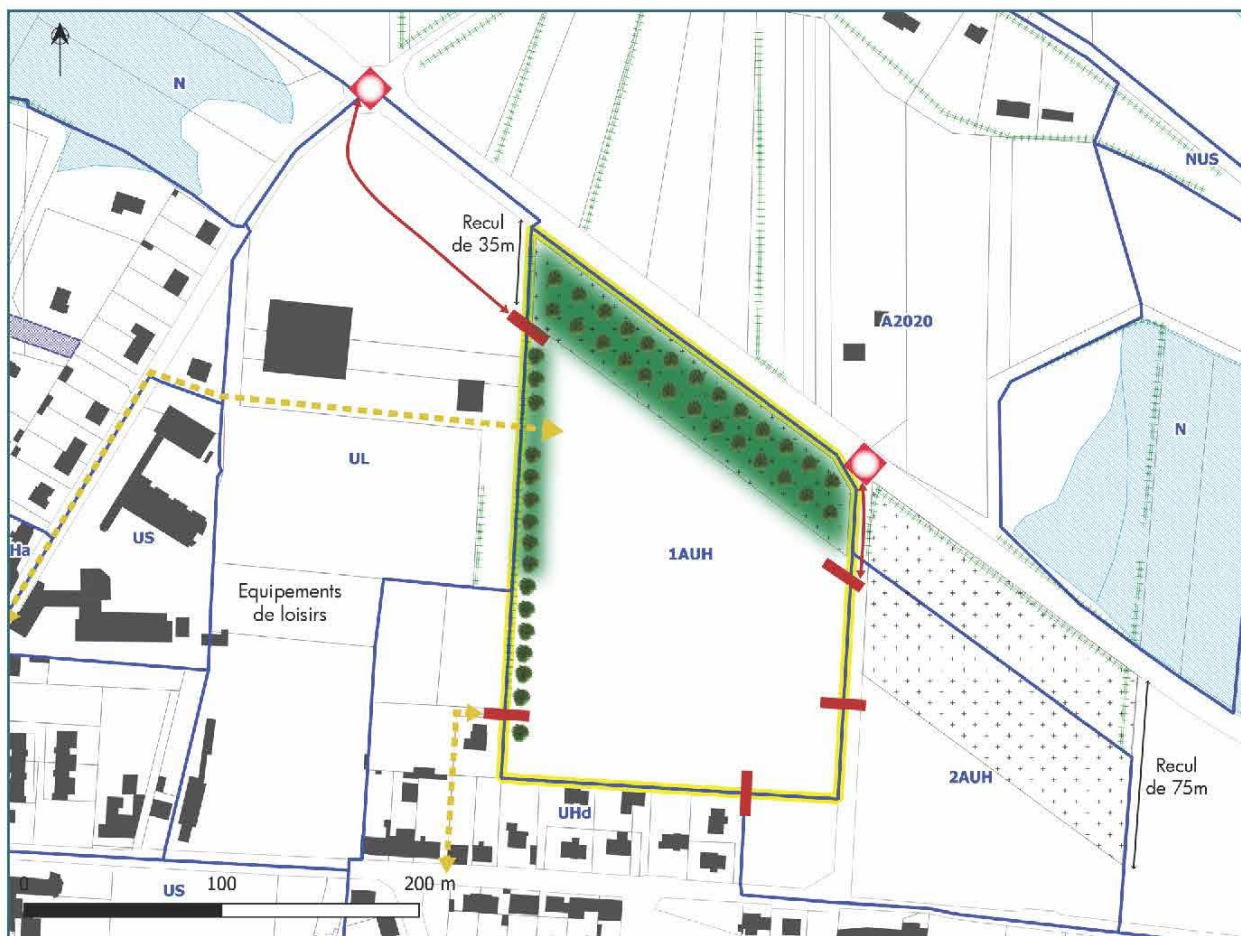
Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,
- Assurer la bonne intégration du bâti dans la pente et traiter les hauteurs des constructions de manière à préserver les vues des propriétés situées en surplomb de la zone

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Sud de la zone de manière à assurer une transition avec l'espace rural
- Préserver l'identité paysagère du site et maintenir les vues sur le grand Paysage de la vallée de l'Aulne





Légende :

Contexte environnemental		Orientations	
Zonage du PLUi	Haies existantes	Carrefour à aménager	Recul par rapport à l'axe de la RD 887 - loi Barnier
Secteur de l'OAP	Zone humide	Amorce à créer	
Emplacement réservé		Favoriser les liaisons douces	
		Transition paysagère à maintenir / réaliser	
		Haie bocagère à conserver	

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 3,80 ha,
Usage actuel de la zone : Prairies

PROGRAMME

Vocation principale : Habitat / Commerce / Activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ ha
Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, intermédiaire ou semi collectifs
Hauteur maximale pour l'habitat : RdC + 2 niveaux+ combles/ attique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :

> Aménager un carrefour au croisement de la route de Crozon et de la rue des Ecoles.

ou

Aménager un carrefour au croisement de la route de Crozon et de la voirie sur la limite est de la zone.

> Prévoir deux amorces de voirie sur la limite ouest, deux amorces sur la limite est et une amorce sur la limite sud.

> Réaliser des accès modes doux entre les différentes activités, le cas échéant.

> Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire.

> Favoriser la liaison douce reliant la zone à la rue du Menez Hom et la liaison douce reliant la zone à la rue des Ecoles.

Organisation de l'urbanisation :

> Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal :

> S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.

> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.
> Réaliser une lisière paysagère d'essences locales sur la limite ouest de la zone.

> Réaliser une lisière paysagère large d'essences locales entre la RD et la zone.

> Réaliser des transitions paysagères entre les différentes activités, le cas échéant.

Traitement des eaux usées : Assainissement non collectif

Secteur de la rue du Menez-Hom – Telgruc-sur-Mer – Secteur Sud

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 0,20 ha

Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit 3 logements

Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif

Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant

Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: 2025-2028

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

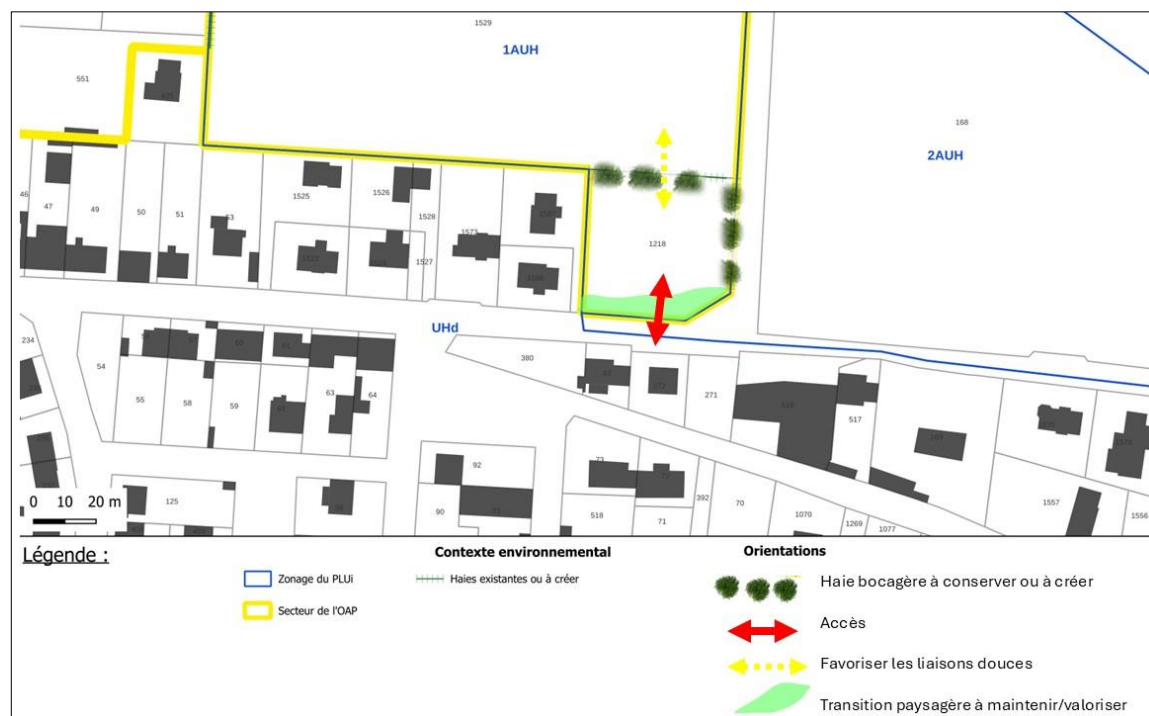
- Aménager un accès unique à partir de la rue du Menez-Hom
- Permettre la réalisation d'une circulation douce avec la zone 1AUH voisine

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements...

Patrimoine bâti et végétal:

- Promouvoir une lisière bocagère en périphérie de la zone
- Assurer une transition paysagère de qualité le long de la rue du Menez-Hom, entrée de bourg stratégique de Telgruc-sur-Mer





5. OAP SECTORIELLES EN DENSIFICATION SUR TELGRUC-SUR-MER

1. Le contexte

La commune de Telgruc-sur-Mer s'est engagée dans une démarche de projet concerté visant à renforcer l'attractivité de son centre-bourg.

Cette mission a donné lieu à la définition **d'une stratégie d'habitat en matière d'habitat.**

Consciente de la nécessité d'optimiser le foncier disponible au sein de sa centralité par la recherche d'une meilleure densité des opérations d'habitat et de la promotion d'un urbanisme de qualité, **la commune de Telgruc-sur-Mer souhaite traduire réglementairement certaines ambitions politiques exprimées dans cette étude .**

Elle entend ainsi s'engager dans un changement de modèle d'aménagement afin de répondre aux besoins de développement (habitat, développement économique et équipements) du territoire tout en préservant l'environnement et les terres agricoles. Il s'agit de pouvoir fournir aux habitants de la commune, d'aujourd'hui et de demain, à la fois un cadre environnemental riche et de qualité, mais aussi les logements, emplois et les commerces, services et équipements dont ils ont besoin.

Pour ces raisons, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies dans le cadre de cette étude prospective ont vocation à être intégrées dans le PLUiH afin de fixer un cadre d'aménagement cohérent et complémentaires des dispositions du règlement.

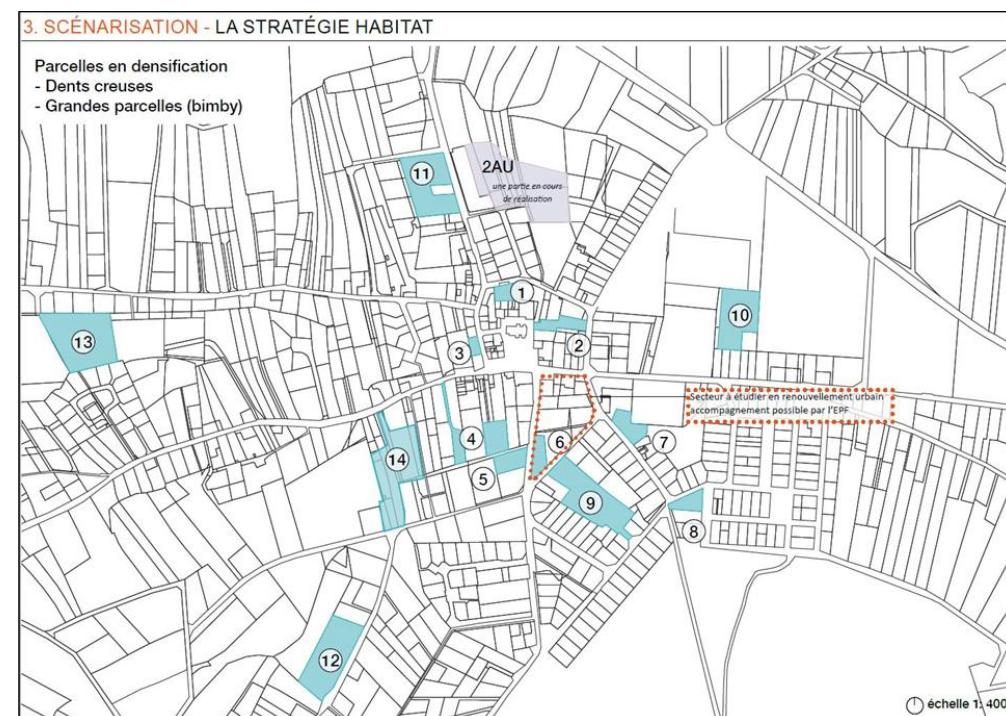
Aussi, les opérations identifiées sur ces secteurs devront respecter les principes édictés dans les OAP sectorielles ces dernières étant opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

2. Les secteurs retenus en tant qu'OAP sectorielles

La commune de Telgruc-sur-Mer a souhaité intégrer les secteurs de projets en tant OAP sectorielles.

Le secteur 6 correspondant à l'ilot bâti délimité par les rues de la mairie au Nord, de Poul Bleiz au Sud, des Pins à l'Est et de Saint-Divy à l'Ouest n'est pas intégré en tant qu'OAP sectorielle. Ce secteur est à étudier en renouvellement urbain avec un partenariat potentiel avec l'EPF Bretagne.

De même, le secteur 12 étant classé en zone 2AUH au PLUiH, il ne fait pas l'objet d'une intégration en tant qu'OAP sectorielle.



3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 01 - OAP

Surface du site OAP : 0,23 hectare

Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

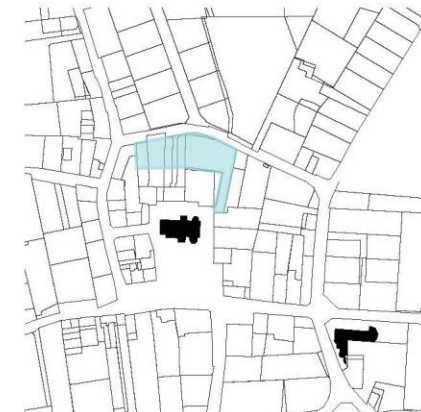
PROGRAMMATION

Aire de stationnement publique

Logements

- > L'aménagement du site reposera sur des entrées/sorties sur la rue Garn Dreon Ker.
- > Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération à la centralité. Ainsi, la liaison douce nord-sud située à l'est devra être conservée et mise en valeur. Une liaison douce sera également à créer pour l'opération de logements à l'ouest.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > L'opération de logement devra privilégier un alignement sur rue et en continuité du bâti existant. Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou petit collectif et de maisons mitoyennes (habitat individuel dense)
- > Des zones de stationnements sont à prévoir au sein de l'opération de logements.
- > L'opération du parking à l'est devra porter une attention particulière à la végétalisation et mettre en place des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Espace destiné à une aire de stationnement
-  Habitat individuel dense (maisons mitoyennes)
-  Habitat intermédiaire (petit collectif, logements intermédiaire)
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante



(1) échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 02 - OAP

Surface du site OAP : 0,145 hectare

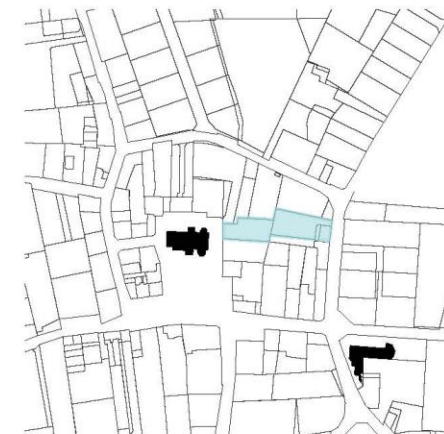
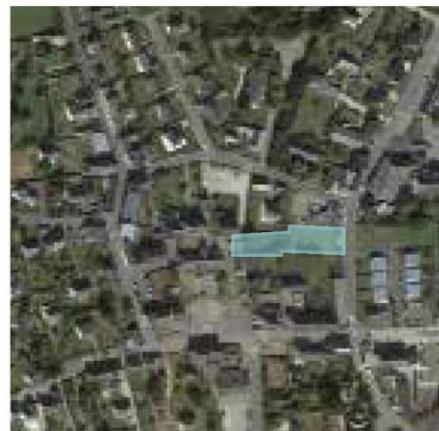
Zonage PLUi : UHa Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Logements individuels

- > L'aménagement du site reposera sur des entrées/sorties sur la rue des écoles à l'est.
- > Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération à la centralité sur un axe est-ouest.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > L'opération de logement devra privilégier un alignement sur rue et en continuité du bâti existant. Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons mitoyennes (habitat individuel dense). Une zone de stationnements sera à prévoir au sein de l'opération de logements donnant sur la rue des écoles.

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Habitat individuel dense (maisons mitoyennes)
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante



🕒 échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 03 - OAP

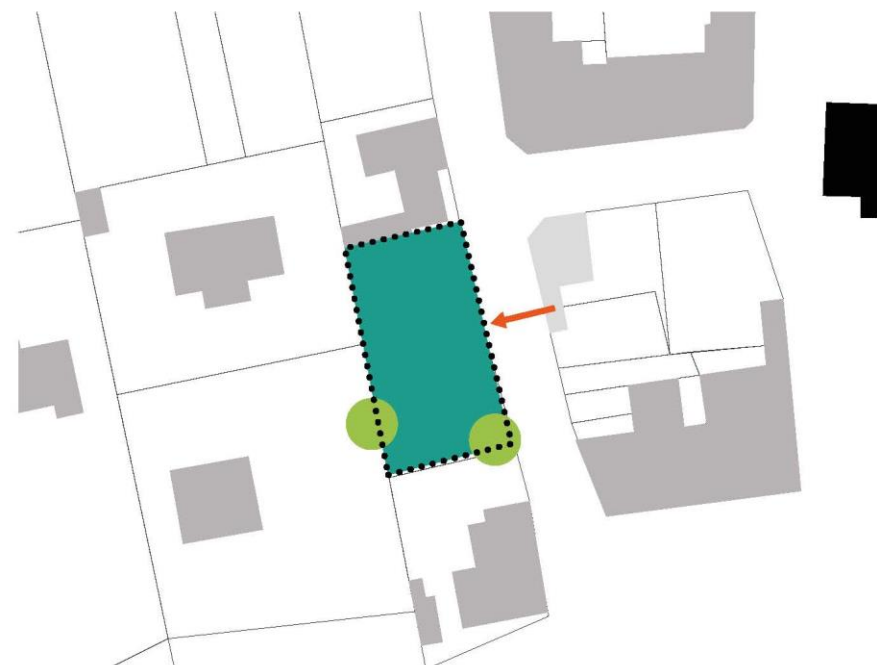
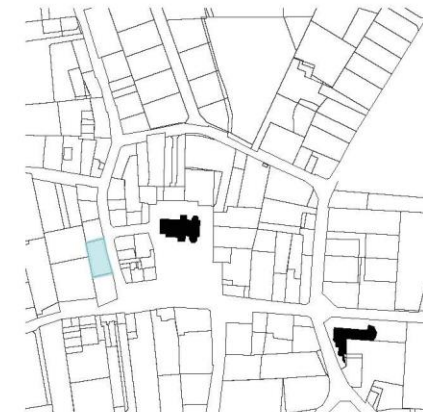
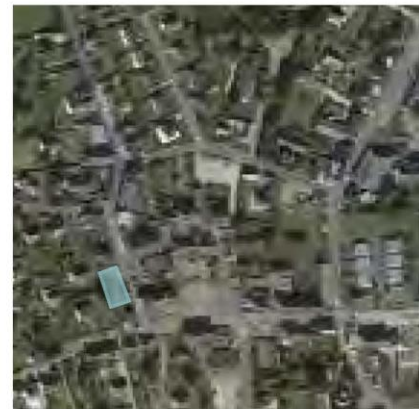
Surface du site OAP : 0,0445 hectare

Zonage PLUi : UHa Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Logements intermédiaires

- > L'aménagement du site reposera sur un accès sur la rue Feunteun Ven.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal.
- > L'opération de logement devra privilégier une continuité du bâti existant. Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires.
- > Une zone de stationnements sera à prévoir au sein de l'opération de logements donnant sur la rue Feunteun Ven.



-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Habitat intermédiaire
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante

⌕ échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 04 - OAP

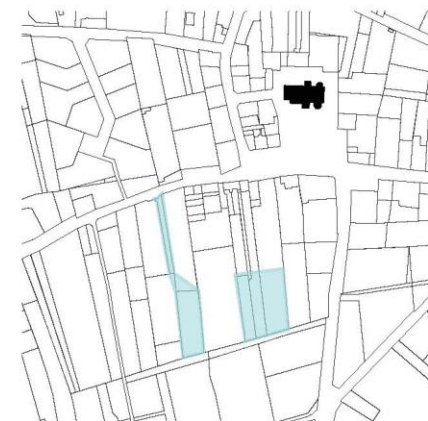
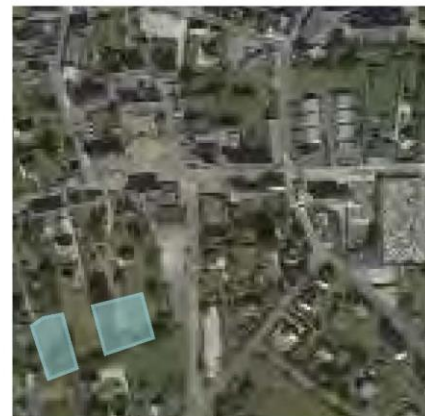
Surface du site OAP : 0,23 hectare

Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat individuel et/ou dense

- > L'aménagement du site reposera sur un axe est-ouest de la rue Saint-Divy depuis la nouvelle voie créée au sud.
- > Des liaisons douces permettront de traverser et desservir les habitations.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou maisons de mitoyennes (habitat individuel dense).
- > Des zones de stationnements sont à prévoir le long de la nouvelle voie créée afin de privilégier des dessertes piétonnes des maisons. Les aires de stationnements devront être végétalisées et perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.



⌕ échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 05 - OAP

Surface du site OAP : 0,145 hectare

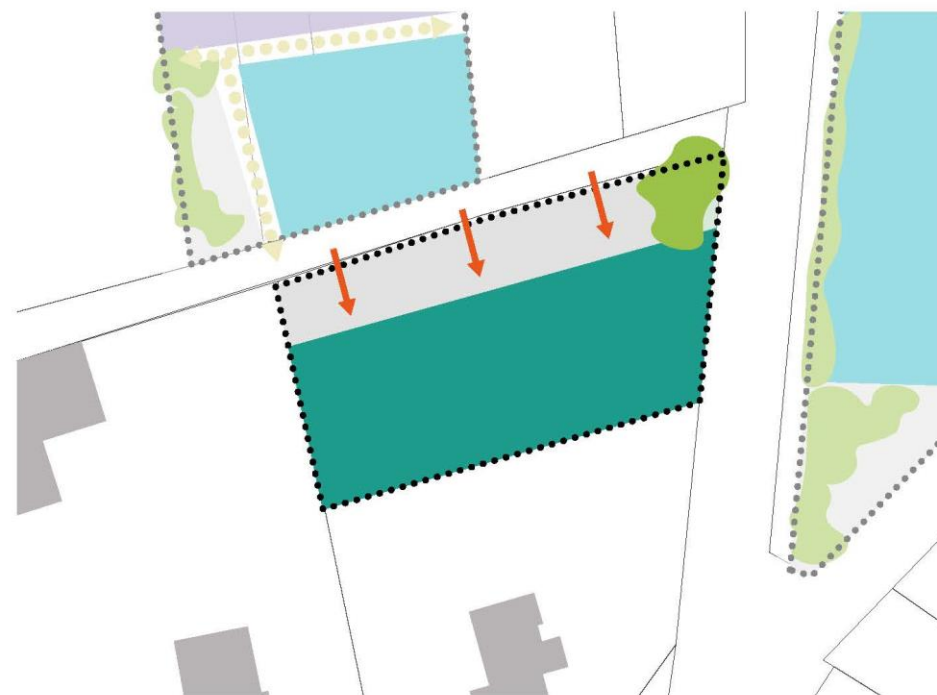
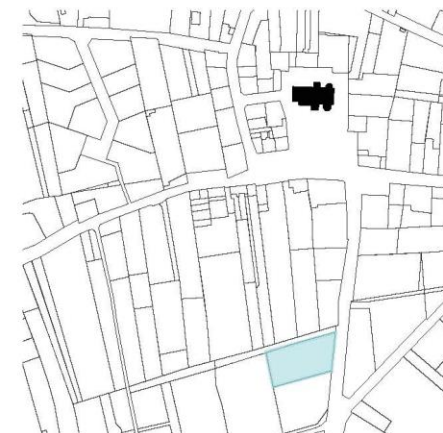
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Logements intermédiaires

- > L'aménagement du site reposera sur des accès au nord de la parcelle par une nouvelle voirie créée.
- > Une zone de stationnements est à prévoir le long de la voirie.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > L'opération de logement sera composé de logements intermédiaires ou petit collectif
- > Les aires de stationnements devront être végétaliser afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Espace destiné à une aire de stationnement
-  Habitat intermédiaire
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante



🕒 échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 07 - OAP

Surface du site OAP : 0,963 hectare

Zonage PLUi : US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchetteries, cimetières, sportifs, ...)

PROGRAMMATION

Logements
Équipements
Parking

- > L'aménagement du site reposera sur des accès le long de la rue des Pins.
- > Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération sur un axe nord-sud depuis la rue du Ménez Hom à la rue des Pins. Ainsi, la liaison douce nord-sud située à l'est du cimetière devra être conservée, prolongée et mise en valeur.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou petit collectif (1) et une emprise aura vocation à recevoir un équipement (2).
- > Une zone de stationnement est à prévoir au sein de l'opération de logements devra être et devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.
- > L'aire de stationnement existante au nord de la parcelle pour le cimetière devra être conservée.
- > Extension du cimetière (4).

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Habitat individuel dense ou intermédiaire
-  Équipements
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante



① échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 09 - OAP

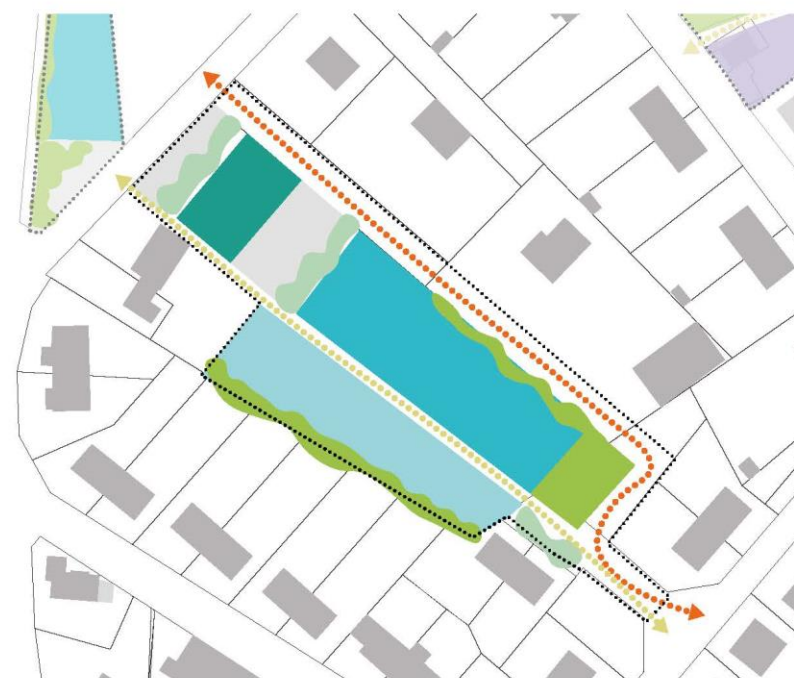
Surface du site OAP : 0,70 hectare

Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat intermédiaire / collectif et individuel

- > L'aménagement du site reposera sur un axe nord-sud depuis la rue d'Ys qui relie la rue de Poul Bleiz au nord et la rue de Rosmadec au sud.
- > La rue d'Ys sera une voie de desserte ponctuelle pour les véhicules. Elle devra être privilégiée comme étant une voie partagée favorisant les déplacements doux.
- > Poche de stationnement à prévoir au nord à l'angle de la rue Poul Bleiz et la rue d'Ys afin de privilégier des dessertes piétonnes des maisons. Les aires de stationnements devront être végétalisées et perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.
- > Des liaisons douces permettront de traverser et desservir les habitations sur un axe nord-sud par la rue d'Ys et par un cheminement doux à créer en cœur d'îlot.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaire ou petit collectif, de maisons individuelles et/ou maisons de mitoyennes (habitat individuel dense).



- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace destiné à une aire de stationnement
- Habitat petit collectif / intermédiaire
- Habitat individuel de densité moyenne
- Habitat individuel
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

⌚ échelle 1: 100

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 10 - OAP

Surface du site OAP : 0,57 hectare

Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat individuel et/ou dense

- > L'aménagement du site reposera sur une desserte depuis le nord de la parcelle depuis la rue des écoles et traversant les équipements sportifs.
- > Des voiries seront à créer pour desservir le cœur d'îlot.
- > Des liaisons douces permettront de traverser des axes nord-sud depuis la rue du Ménez Hom.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou maisons de mitoyennes (habitat individuel dense).
- > Du stationnement individuel est à prévoir au sein de l'opération.

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Habitat individuel
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante



🕒 échelle 1: 1000

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 11 - OAP

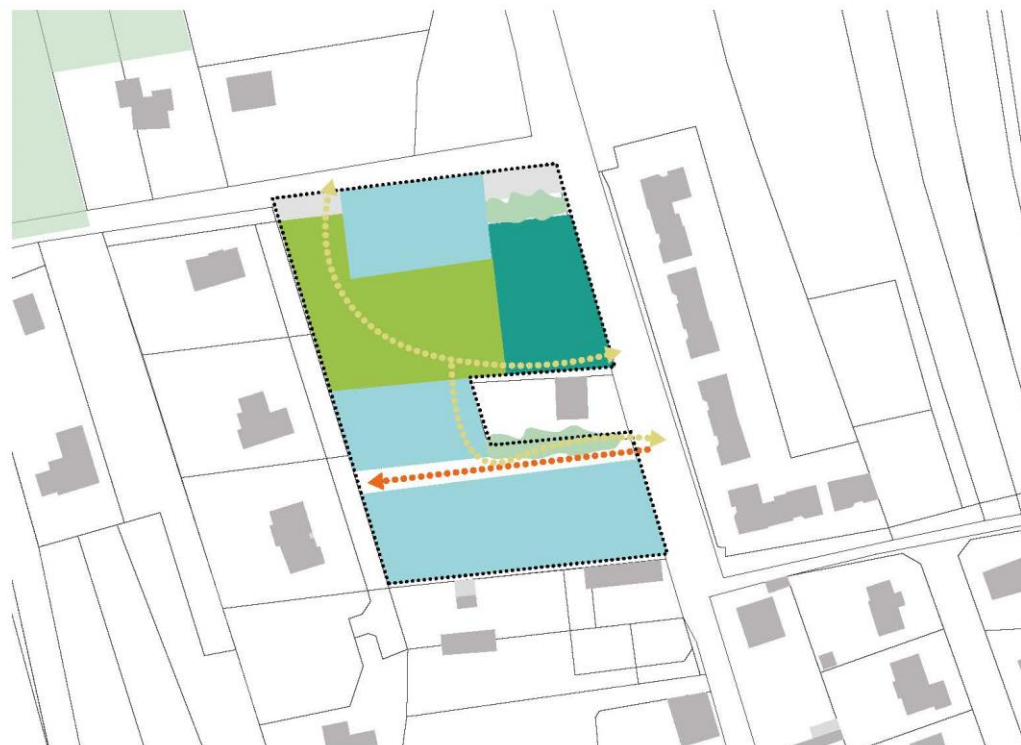
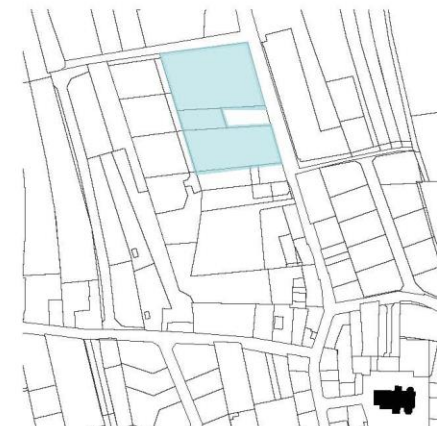
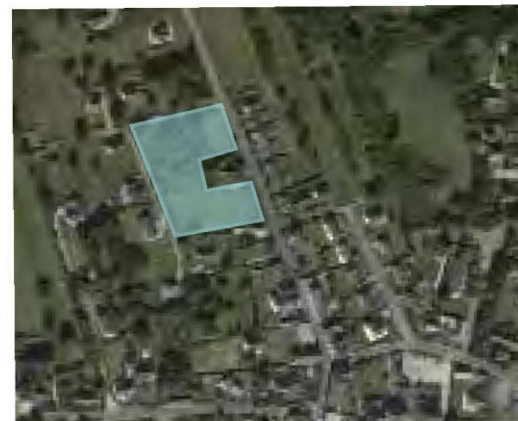
Surface du site OAP : 0,62 hectare

Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat intermédiaire / collectif et individuel

- > L'aménagement du site reposera sur la rue Feunteun Ven pour créer des accès de desserte du cœur d'îlot.
- > L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
- > Des liaisons douces permettront de traverser le cœur d'îlot
- > Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles de densité moyenne et de logements intermédiaire ou petit collectif.
- > Du stationnement individuel est à prévoir dans l'opération.
- > Une zone de stationnement est à prévoir au nord de la parcelle sur l'impasse Feunteun Ven. L'aire de stationnements devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.



- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace destiné à une aire de stationnement
- Habitat individuel
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 1000

3. SCENARISATION – LA STRATEGIE HABITAT

Densification 13 - OAP

Surface du site OAP: 1,03 hectare

Zonage PLUiH: UHd - zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat

Zonage modification n°1 du PLUiH: UHd1 - zone urbaine à vocation d'habitat dont résidences démontables

Programmation

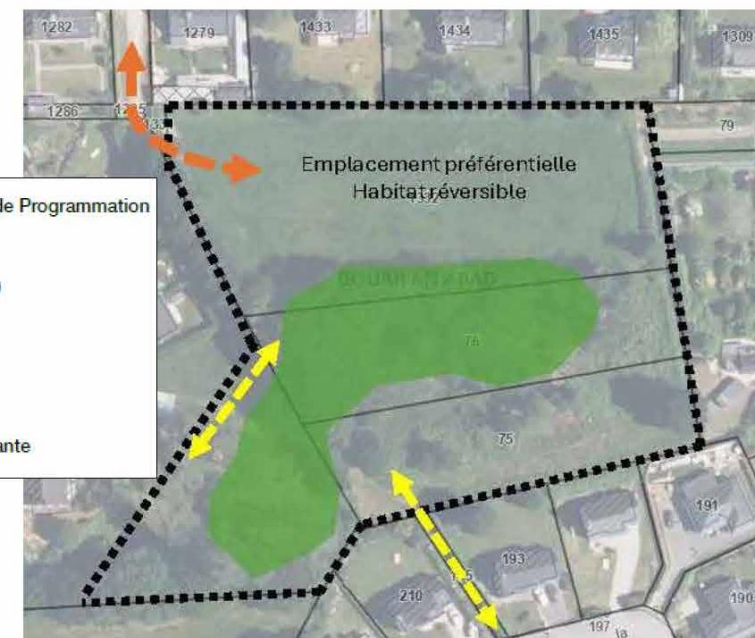
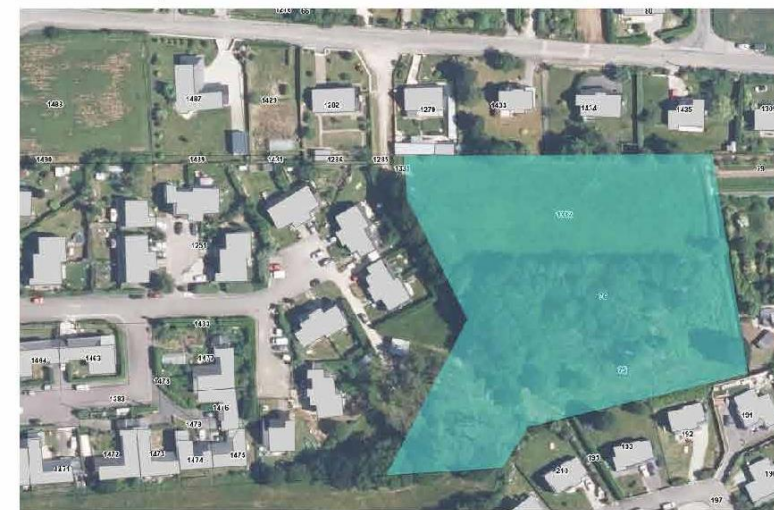
Opération publique de résidences démontables et réversibles

Cette zone est destinée à recevoir une opération publique à vocation de logement dont les résidences démontables et réversibles.

L'accessibilité à la zone sera assurée à partir de la rue de l'Aber au travers d'une voie de desserte assurant la distribution interne de l'opération.

Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération aux quartiers avoisinants. Ainsi, la liaison Ouest se connectera directement à l'opération Espacil tandis que la liaison Sud-Est se raccordera au cheminement doux du lotissement de la Plage.

L'opération devra préserver et valoriser les bosquets d'arbres présents sur le site dans la perspective d'un aménagement paysager public de qualité, en lien avec les fonctions résidentielles du quartier. L'opération de résidences démontables devra limiter au maximum l'artificialisation des sols.



	Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Espace destiné à une aire de stationnement
	Habitat individuel dense (maisons mitoyennes)
	Voie de desserte à créer
	Liaison douce à créer
	Végétation à préserver
	Végétation à créer en continuité de celle existante

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 14- OAP

Surface du site OAP : 0, 0,85 hectare

Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat individuel

> L'aménagement du site reposera sur un axe nord-sud depuis la rue de la Plage et la rue de Hent An Traezh pour créer des accès de desserte du cœur d'îlot. Un second accès sera possible à l'est de la parcelle.

> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

> Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles.

> Deux zones de stationnement sont à prévoir : une première au nord-ouest de la parcelle et une deuxième à l'est de la parcelle. L'aire de stationnements devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.

-  Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Espace destiné à une aire de stationnement
-  Habitat individuel
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Végétation à préserver
-  Végétation à créer en continuité de celle existante



🕒 échelle 1: 1000

3. SCENARISATION – LA STRATEGIE HABITAT

Densification – rue de la Plage - OAP

Parcelles concernées: YA 88, YA 89 et YA 164

Surface du site OAP: 0,70 hectare

Zonage PLUiH: UHd - zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat

Densité: opération d'aménagement d'ensemble devant comporter entre 10 et 14 logements

Mixité sociale: 40% de logements à coût abordable à partir d'une opération de 10 logements

Assainissement: assainissement non collectif

Programmation

Opération de logements: individuel/petit collectif et artisanat et commerce de détail en rez-de-chaussée

Couvrant une emprise foncière d'environ 7 000 m², ce secteur s'inscrit au sein du village densifiable de la Plage et dans les espaces proches du rivage.

Bordée par la rue de la Plage à l'Ouest (RD 208) et la rue Liorzh An Ebeul au Nord, cette zone présente un potentiel d'accueil en matière d'habitat important sur un terrain présentant une déclivité marquée.

Le parti d'aménagement vise à promouvoir une opération d'aménagement d'ensemble tenant compte de la sensibilité paysagère du site et du contexte bâti environnant.

En termes de dessertes, le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès potentiels, l'un à partir de la rue de la Plage, le second à partir de Liorzh An Ebeul. Un traitement paysager qualitatif devra être assuré le long de la route de la Plage.

La sensibilité paysagère du site conduit à l'identification d'un cône de vue depuis la route de la Plage permettant ainsi de préserver les vues sur le grand Paysage de la Baie de Douarnenez et notamment la pointe du Bellec. Une zone tampon paysagère (emprise comprise entre 10 et 15 m) est également définie en frange sud du site.

L'implantation des constructions devra optimiser les apports solaires.

