

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Saint-Nicolas-du-Pélem, conformément aux articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.»

Ces orientations d'aménagement concernent sept secteurs de la commune :

1. Kerlouis
2. Kermathao
3. Rue de Rostrenen / rue Marcel Cachin
4. Rue de Rostrenen / impasse du Blavet
5. Impasse du Blavet / rue Le Braz
6. Daourit d'en Haut
7. Nord Voie Romaine
8. Rue Bertrand
9. Le Haut Bois
10. Extension de la zone d'activités

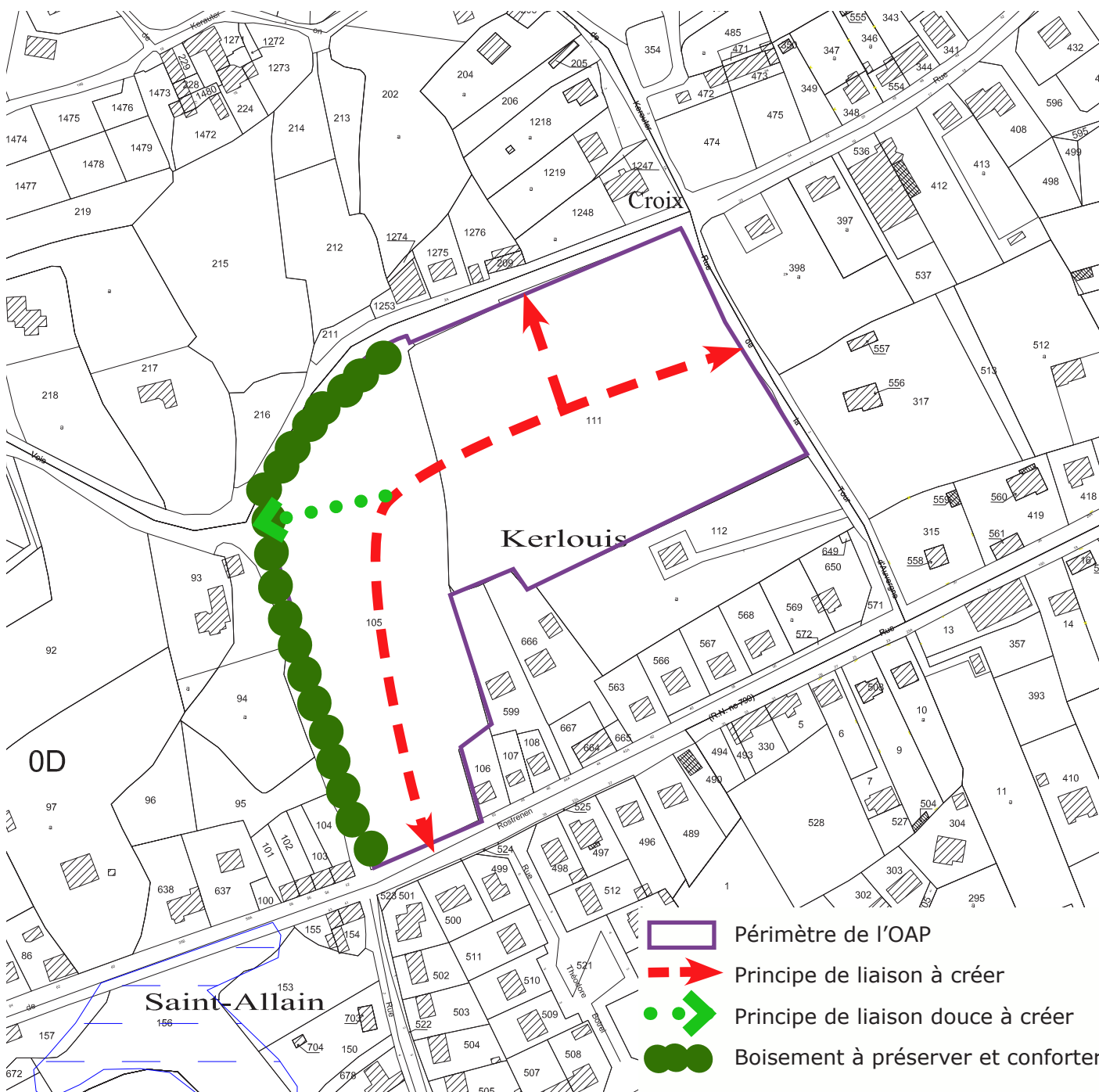
Elles permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Échéancier prévisionnel d'ouverture des zones à l'urbanisation :

N° OAP	Nom	Zonage	Échéancier des zones AU
OAP1	1. Kerlouis	1AU	Court ou moyen terme
OAP2	2. Kermathao	1AU	Court ou moyen terme
OAP3	3. Rue de Rostrenen / rue Marcel Cachin	1AU	Long terme
OAP4	4. Rue de Rostrenen / impasse du Blavet	1AU	Long terme
OAP5	5. Impasse du Blavet / rue Le Braz	1AU	Court ou moyen terme
OAP6	6. Daourit d'en Haut	UA	
OAP7	7. Nord Voie Romaine	UC	
OAP8	8. Rue Bertrand	UB	
OAP9	9. Le Haut Bois	1AU	Long terme
OAP10	10. Extension de la zone d'activités	1AUY/UY	Court ou moyen terme



# OAP 1 : KERLOUIS



Superficie du site de l'OAP : 2,76 ha

## **Programmation**

35 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 12 logements par ha).

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) reliant la rue de Rostrenen à la voie romaine et à la rue de la Tour d'Auvergne.

Une liaison douce (piétons, cycles) reliant la voie romaine sera aménagée au nord-ouest de l'opération.

## **Paysage**

La trame végétale occupant la limite ouest du site sera maintenue.

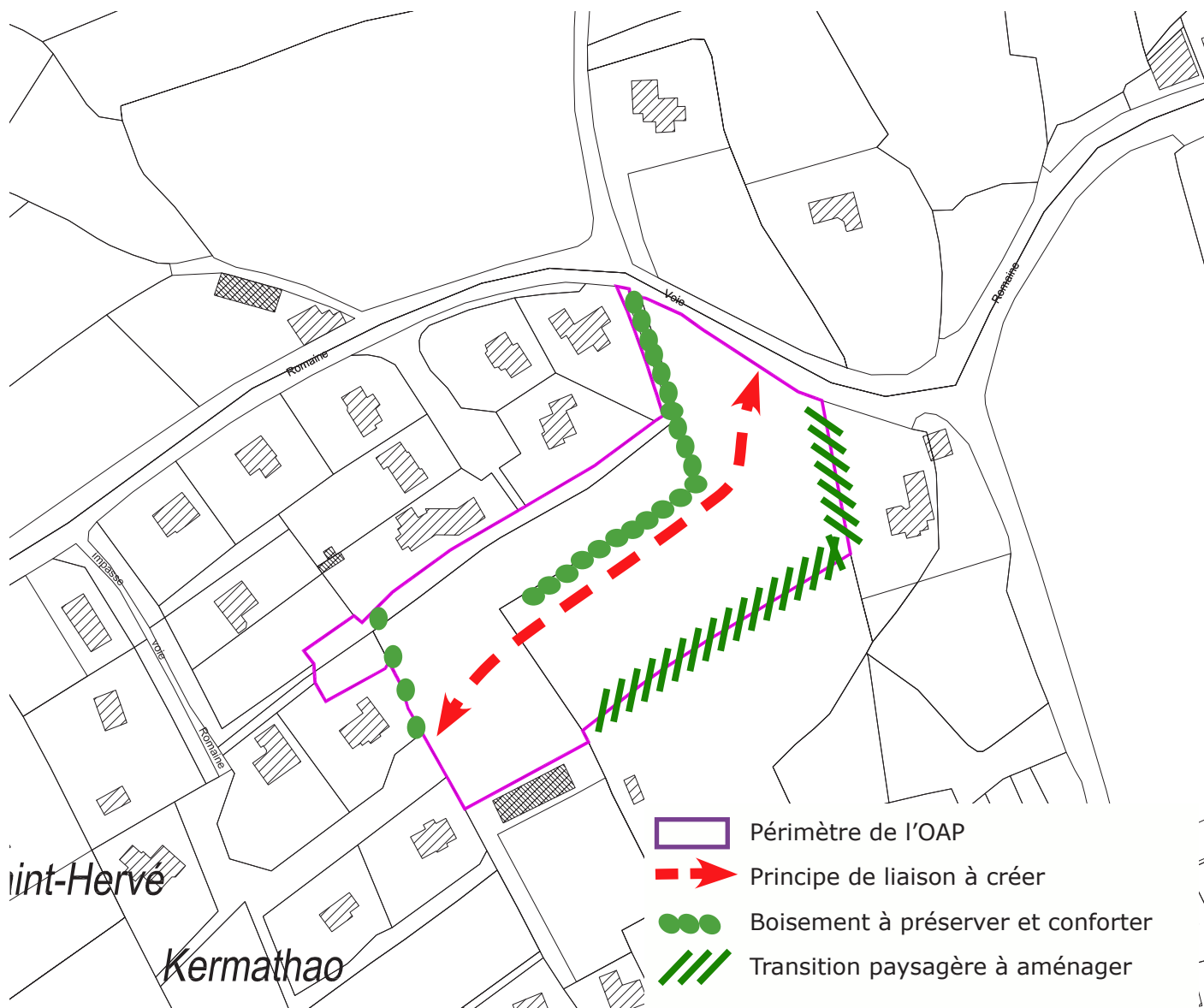
## **Aménagement et cadre bâti**

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain. Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

# OAP 2 : KERMATHAO



Saint-Hervé

Kermathao

Superficie du site de l'OAP : 1,12 ha

## **Programmation**

11 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 10 logements par ha).

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) reliant l'impasse de la Voie Romaine au sud-ouest du site à la Voie Romaine au nord-est du site.

## **Paysage**

La trame végétale existante sur le site sera, dans la mesure du possible, préservée.

Ces boisements accompagneront la voie créée et appuieront le traitement paysager des limites parcellaires.

En frange sud et est du site, un aménagement paysager sera développé afin de gérer la transition avec les parcelles voisines et d'assurer l'intégration du nouveau quartier dans le paysage.

## **Aménagement et cadre bâti**

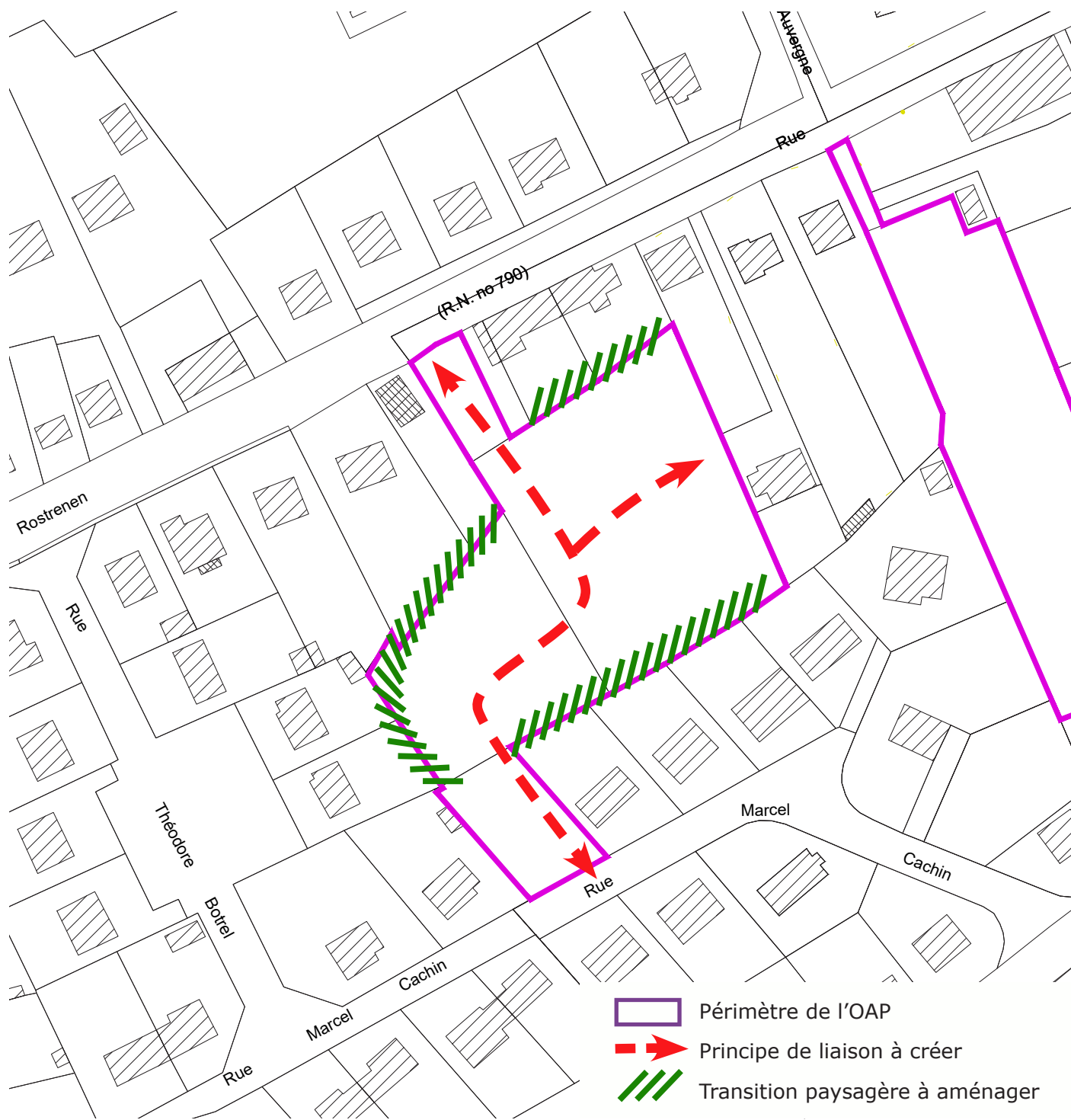
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

# OAP 3 : RUE DE ROSTRENNEN / RUE MARCEL CACHIN



Superficie du site de l'OAP : 0,5 ha

## **Programmation**

7 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 15 logements par ha).

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) reliant la rue de Rostrenen à la rue Marcel Cachin. Une accroche de voirie sera créée vers l'ouest du site pour permettre, à terme, l'urbanisation des coeurs d'îlots voisins.

## **Paysage**

En franges du site, des aménagements paysagers seront développés afin de gérer la transition avec les parcelles voisines et d'assurer l'intégration du nouveau quartier dans le paysage.

## **Aménagement et cadre bâti**

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.



# OAP 4 : RUE DE ROSTRENNEN / IMPASSE DU BLAVET

Superficie du site de l'OAP : 1,2 ha



## **Programmation**

18 logements minimum seront réalisés ou une densité moyenne de 15 logements par ha sera respectée en cas d'aménagement en plusieurs phases

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) reliant la rue de Rostrenen, la rue du Blavet et la rue Le Braz.

Une liaison douce sera aménagée vers le centre-bourg.

## **Paysage**

Le boisement identifié au coeur du site sera maintenu.

En frange sud-ouest du site, un aménagement paysager sera développé afin de gérer la transition avec la construction existante au sud.

## **Aménagement et cadre bâti**

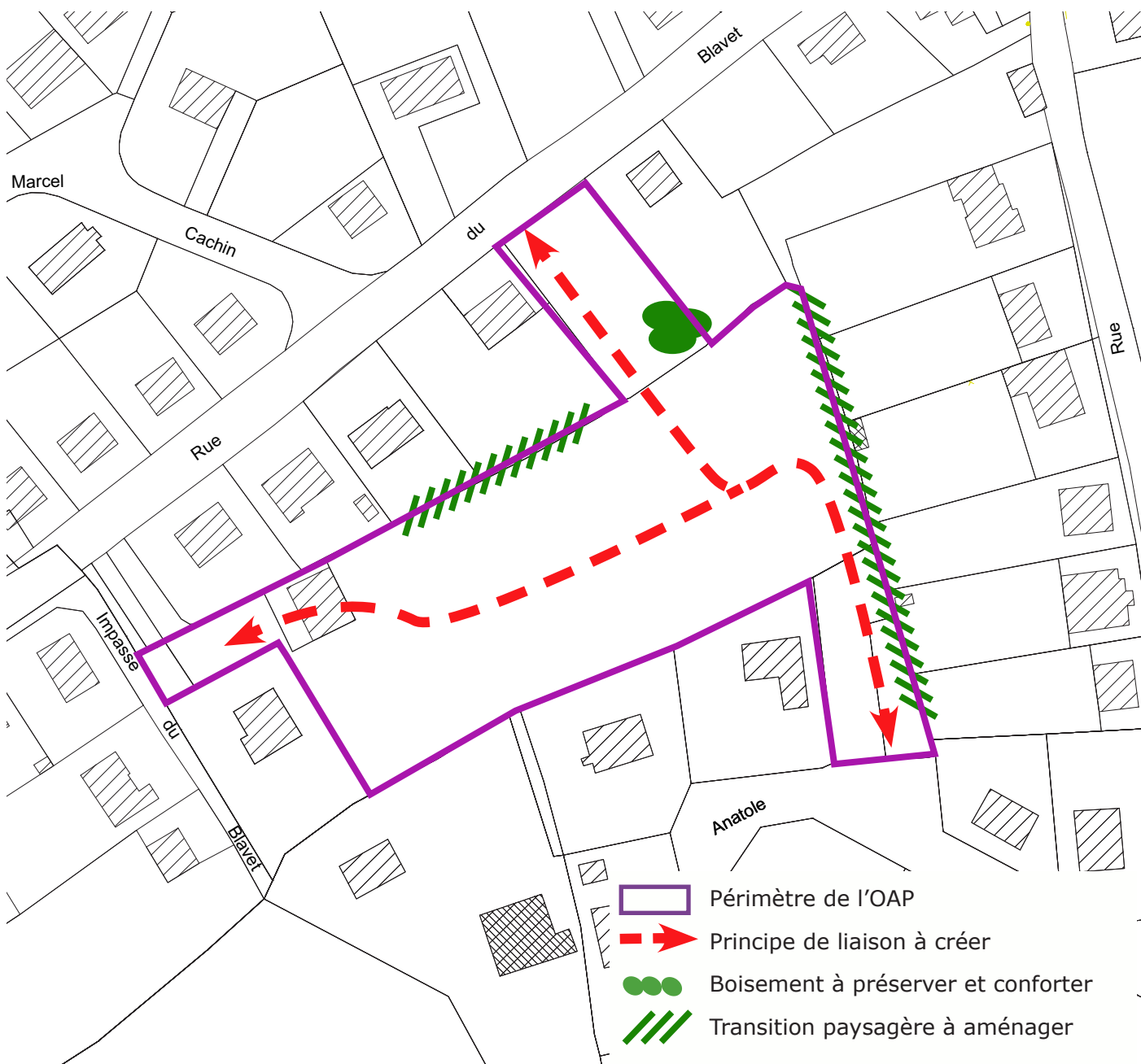
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

# OAP 5 : IMPASSE DU BLAVET / RUE LE BRAZ



Superficie du site de l'OAP : 0,73 ha

## **Programmation**

9 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 14 logements par ha).

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) reliant la rue de Rostrenen à l'impasse du Blavet d'une part, et à l'impasse Anatole Le Braz, d'autre part.

## **Paysage**

En frange nord et est du site, un aménagement paysager sera développé afin de gérer la transition avec les occupations voisines et d'assurer l'intégration du quartier dans son environnement urbain.

Le boisement identifié au nord du site sera, dans la mesure du possible, maintenu.

## **Aménagement et cadre bâti**

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.



## **Programmation**

5 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 26 logements par ha).

## **Fonctionnement**

Les accès aux constructions s'effectueront depuis la rue de Pors Coz.

## **Paysage**

Les boisements identifiés à l'est du site le long du ru seront préservés et valorisés.

Le coeur du site sera maintenu en espace végétalisé non bâti, destiné aux jeux, loisirs et/ou activités sportives.

Depuis la rue du Daourit, les perspectives paysagères seront préservées sur les Tourelles. De même, des perspectives depuis le nord du site vers l'église seront maintenues.

## **Aménagement et cadre bâti**

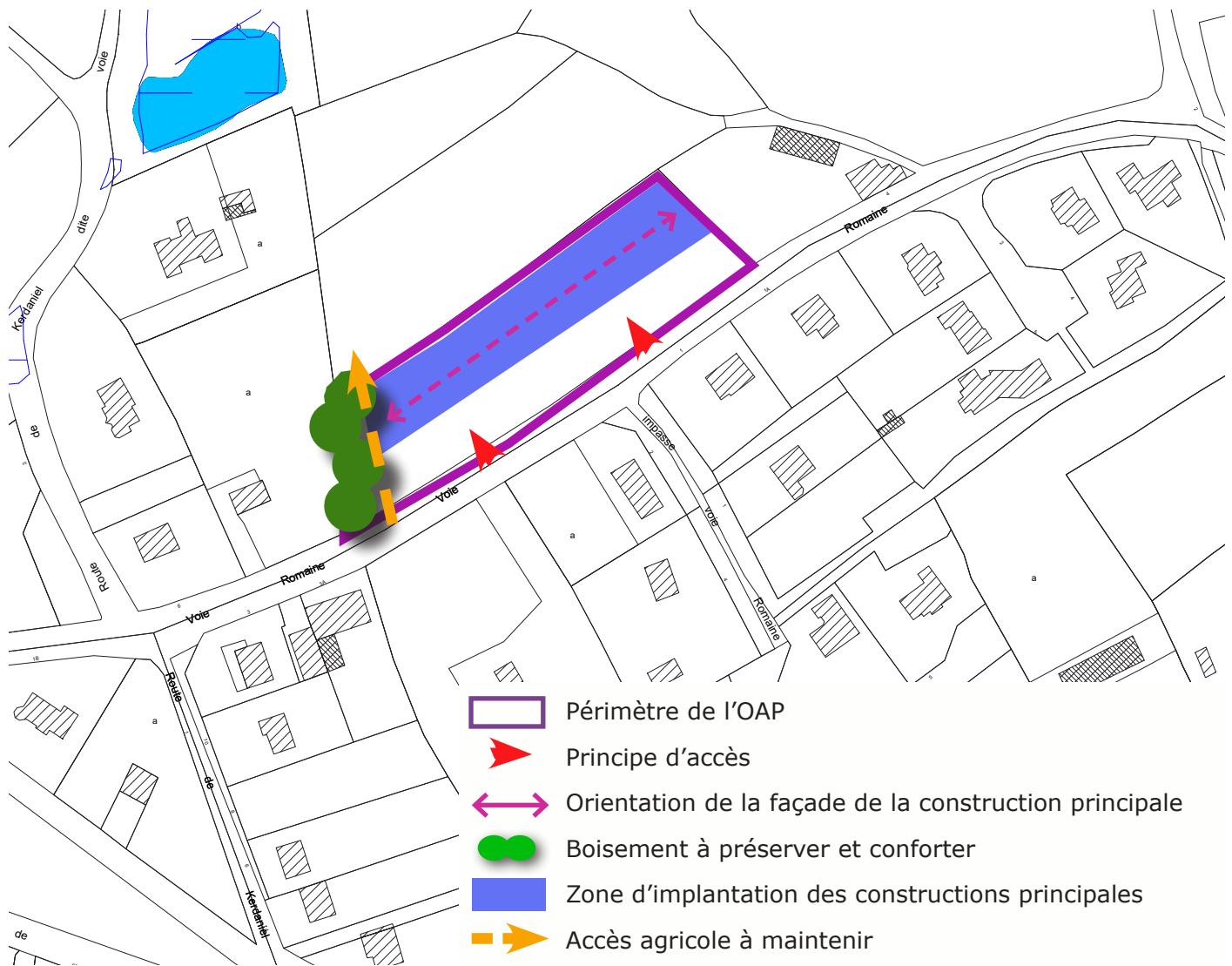
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

# OAP 7 : NORD VOIE ROMAINE



Superficie du site de l'OAP : 0,5 ha

L'urbanisation du site sera mise en oeuvre dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

### **Programmation**

7 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 14 logements par ha).

### **Fonctionnement**

Les constructions seront accessibles depuis la Voie Romaine.

Un accès agricole sera maintenu à l'ouest du site pour accéder aux terres situées au nord.

### **Paysage**

Le boisement identifié en frange ouest du site sera maintenu.

### **Aménagement et cadre bâti**

Les constructions s'implanteront dans la bande constructible identifiée sur le schéma ci-dessus, à 15 mètres minimum de l'alignement de la voie afin d'assurer un ensoleillement maximal de la construction et de la parcelle, une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

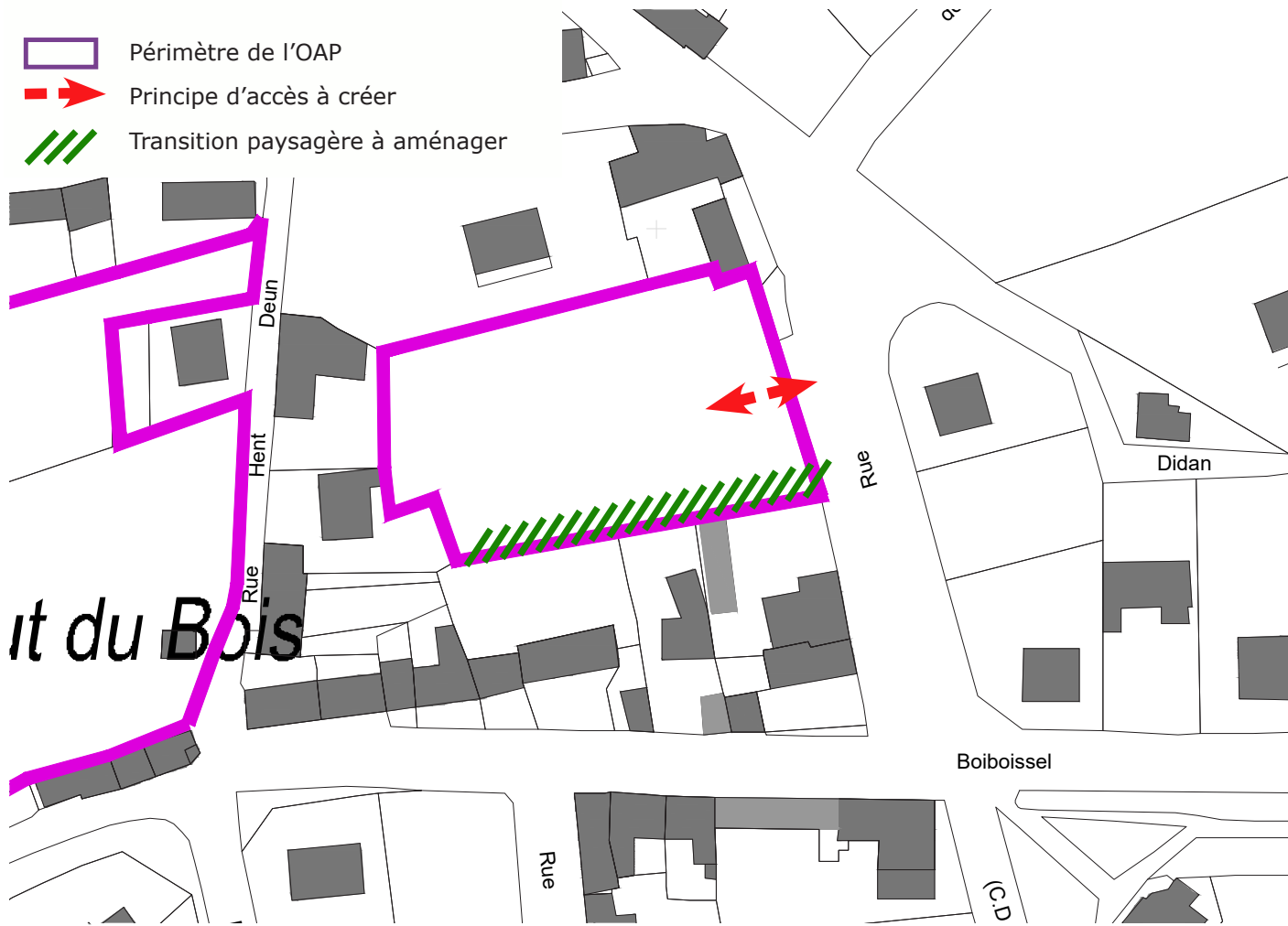
La façade de la construction principale sera parallèle à l'alignement de la voie, tel qu'indiqué sur le schéma ci-dessus.

### **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.



# OAP 8 : RUE BERTRAND



Superficie du site de l'OAP : 0,23 ha

L'urbanisation du site sera mise en oeuvre dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

### **Programmation**

3 logements minimum seront réalisés.

### **Fonctionnement**

Les constructions seront accessibles depuis la rue Bertrand.

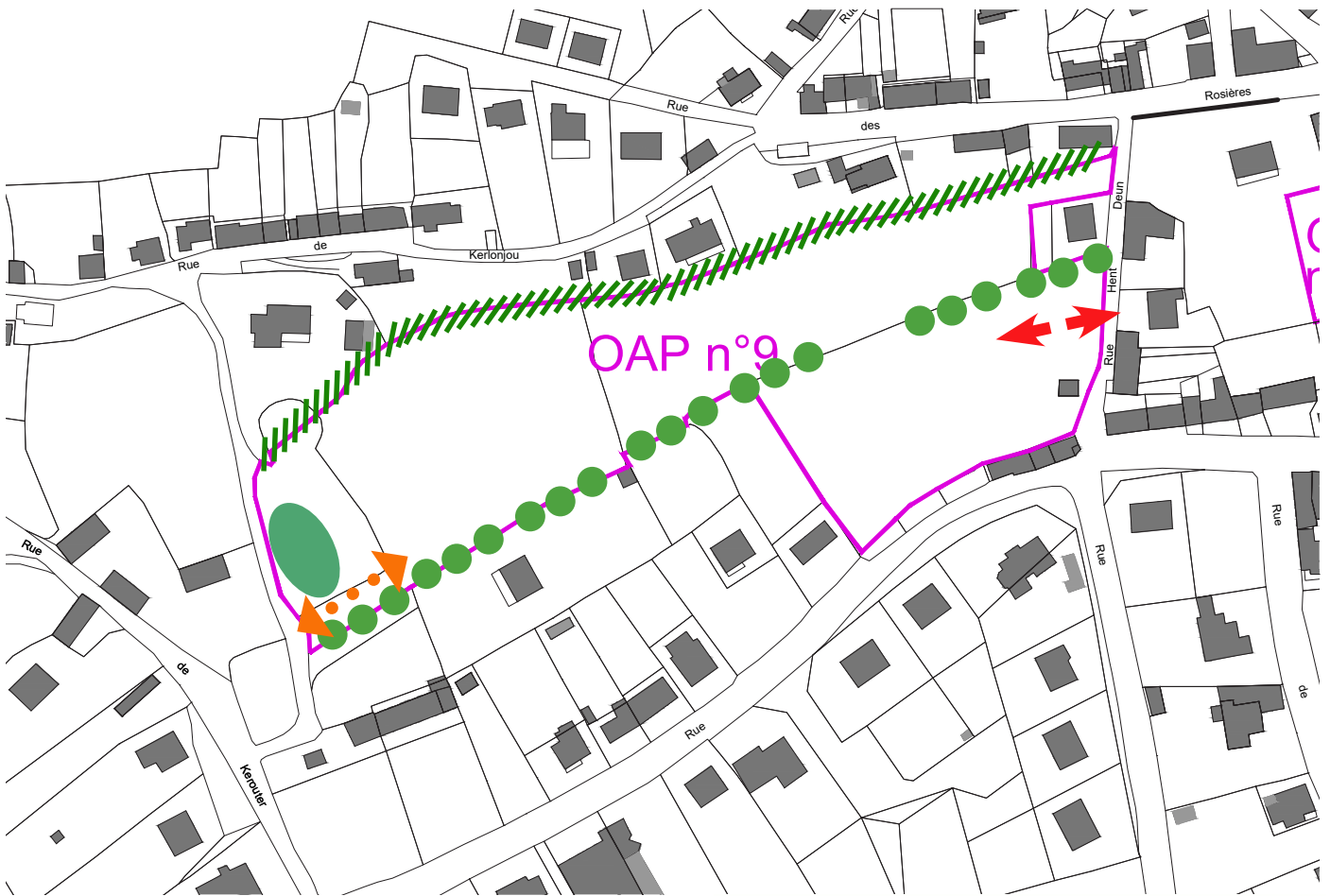
### **Paysage**

Une transition paysagère avec la parcelle bâtie située à l'ouest du site sera préservée (jardins paysagés).






### **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

# OAP 9 : LE HAUT DU BOIS



Superficie du site de l'OAP : 1,47 ha

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Boisement à préserver et conforter
-  Transition paysagère à aménager
-  Principe de liaison douce à créer

## **Programmation**

21 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 14 logements par ha).

## **Fonctionnement**

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) depuis la rue Hent Deun. plusieurs accès pourront être aménagés.

Une liaison douce reliera le chemin bordant l'ouest du site.

## **Paysage**

La trame bocagère traversant le site d'est en ouest sera, dans la mesure du possible, maintenue.

En frange nord du site, un aménagement paysager sera développé afin de gérer la transition avec les occupations voisines et d'assurer l'intégration du quartier dans son environnement urbain.

## **Aménagement et cadre bâti**

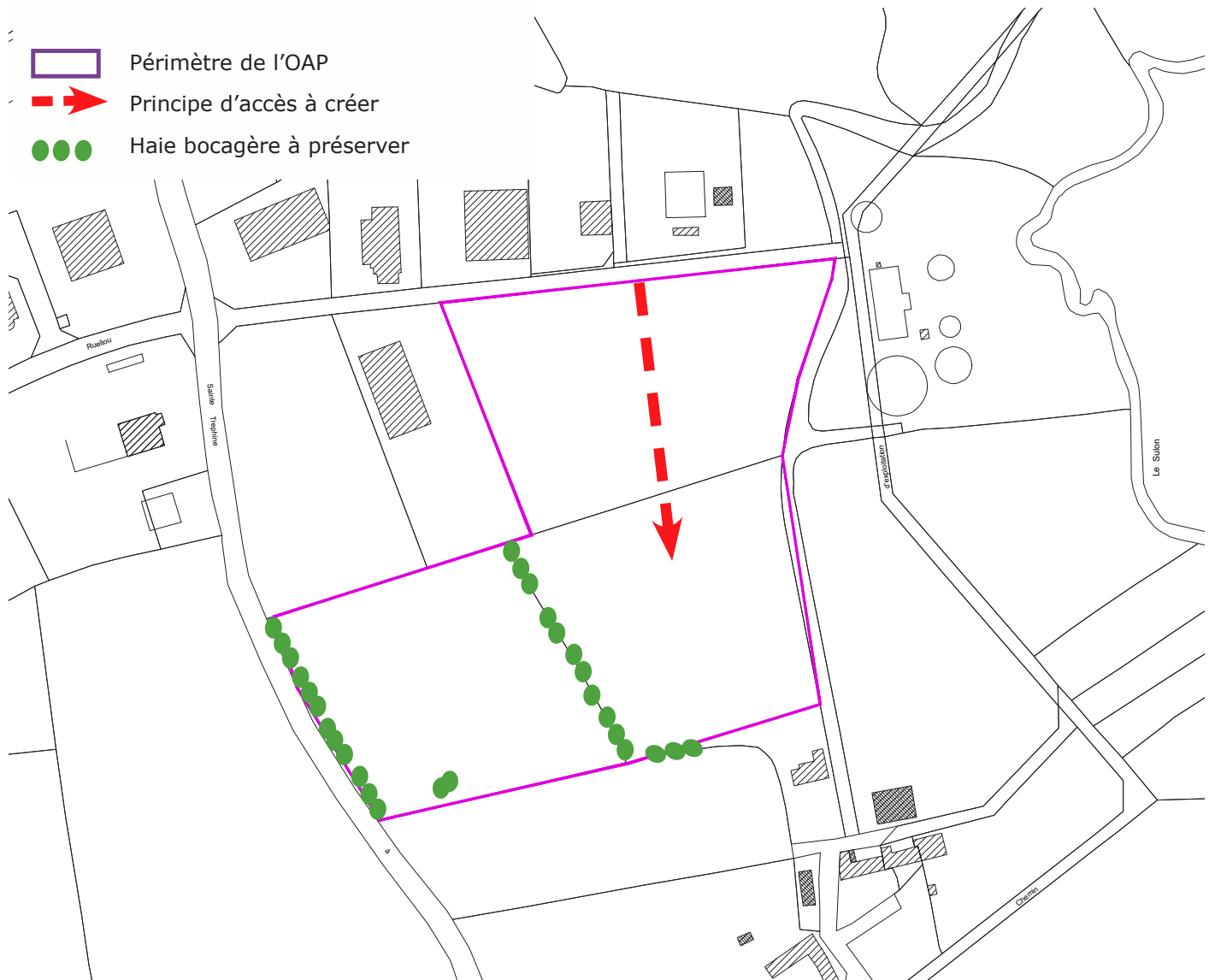
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain et de s'inscrire dans la trame urbaine du centre historique.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

## **Prise en compte environnementale**

- Prévoir un ouvrage de rétention pluviale en partie ouest du site.
- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

# OAP 10 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS



Superficie du site de l'OAP : 4 ha

L'urbanisation du site sera mise en oeuvre dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisable en plusieurs phases.

### **Programmation**

L'opération permettra l'accueil d'activités économiques.

### **Fonctionnement**

Une voie de desserte du projet sera aménagée depuis la rue desservant la zone d'activités existante.

### **Paysage**

La trame bocagère présente sur le site sera maintenue. Des destructions limitées pourront être admises pour permettre l'accès au site.

### **Prise en compte environnementale**

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.