

Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Nicolas-du-Pélem

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientations d'Aménagement et de programmation



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 onze secteurs de la commune :

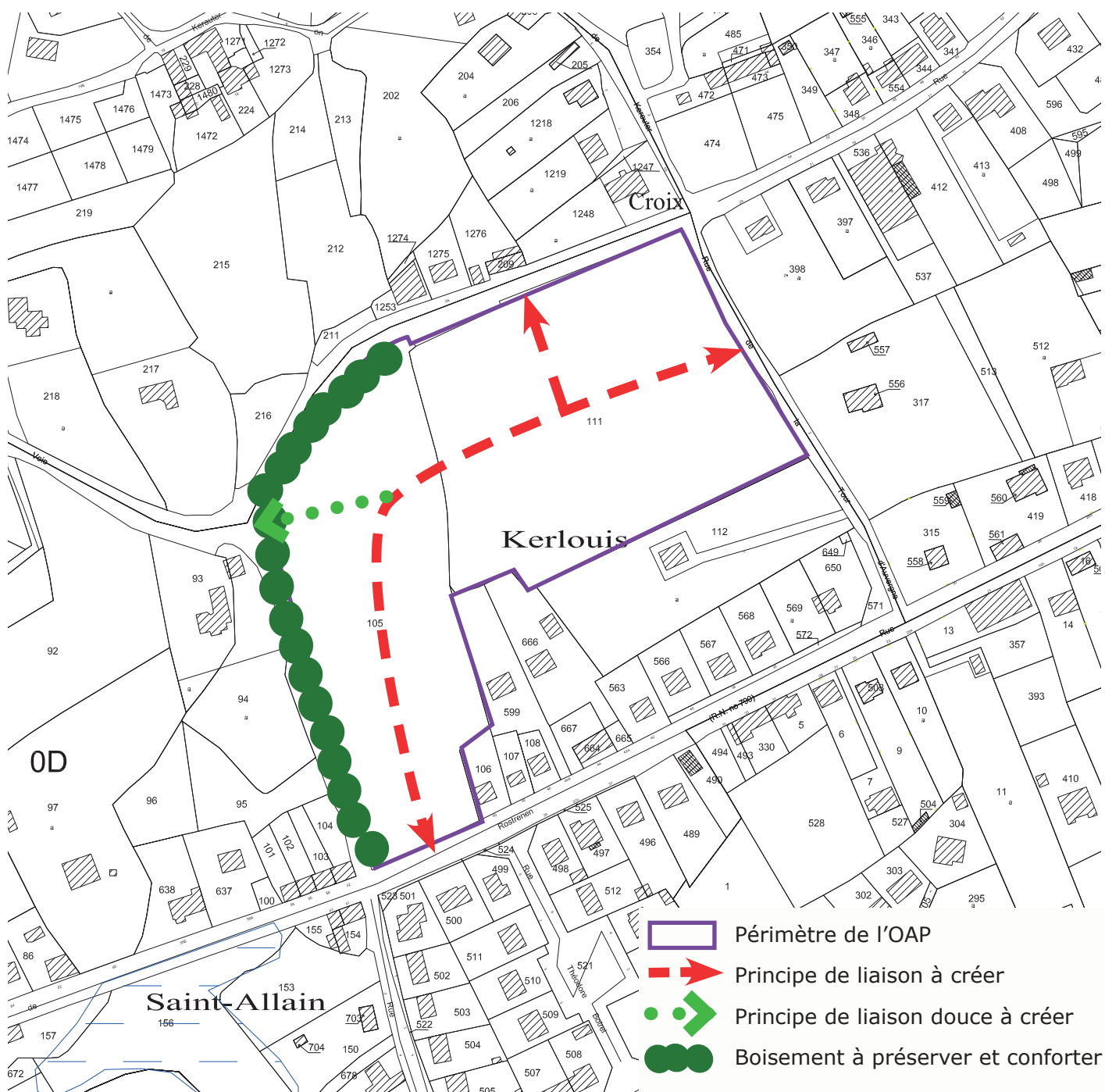
1. Kerlouis
2. Kermathao
3. Rue de Rostrenen / Rue Marcel Cachin
4. Rue de Rostrenen / Impasse du Blavet
5. Impasse du Blavet / Rue Le Braz
6. Daourit d'en Haut
7. Nord Voie Romaine
8. Rue Bertrand
9. Le Haut Bois
10. Extension de la zone d'activités
11. Le Clandy

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
OAP 1	1. Kerlouis	1AU	Court ou moyen terme
OAP 2	2. Kermathao	1AU	Court ou moyen terme
OAP 3	3. Rue de Rostrenen / rue Marcel Cachin	1AU	Long terme
OAP 4	4. Rue de Rostrenen / impasse du Blavet	1AU	Long terme
OAP 5	5. Impasse du Blavet / rue Le Braz	1AU	Court ou moyen terme
OAP 6	6. Daourit d'en Haut	UA	
OAP 7	7. Nord Voie Romaine	UC	
OAP 8	8. Rue Bertrand	UB	
OAP 9	9. Le Haut Bois	1AU	Long terme
OAP 10	10. Extension de la zone d'activités	1AUY/UY	Court ou moyen terme
OAP 11	11. Le Clandy	Ae	Court 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



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

Légende:

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Principe d'accès à créer
-  Haie bocagère à préserver et conforter
-  Haie bocagère à préserver ou des percées sont possibles pour permettre la création d'accès aux lots
-  Transition paysagère à aménager sur talus existant

Programmation

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

Cette opération pourra se réaliser sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) pouvant prendre la forme d'une impasse.

Un principe d'accès est défini depuis la Voie Romaine au nord-est du site; Une placette de retournement devra être aménagée sur le site. La voirie pourra se prolonger ultérieurement pour se raccorder au sud-ouest du site (impasse de la Voie Romaine) assurant ainsi le bouclage du quartier d'habitation.

Paysage

La trame végétale existante sur le site identifiée comme à préserver et à conforter devra impérativement être conservée. La préservation de ces éléments permettra d'assurer l'intégration du nouveau quartier dans le paysage.

S'agissant de la haie bocagère identifiée comme à préserver ou des percées sont possibles pour permettre la création d'accès aux lots, les arbres existants accompagneront la voie créée et appuieront le traitement paysager des limites parcellaires. Toutefois des percées seront possibles pour permettre l'accès aux lots et permettre le raccordement aux réseaux des constructions futures.

En frange Est du site, un aménagement paysager sera développé sur le talus existant afin de gérer la transition avec la parcelle voisine.

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 assurer la préservation des arbres existants identifiés comme à préserver dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou 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

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.

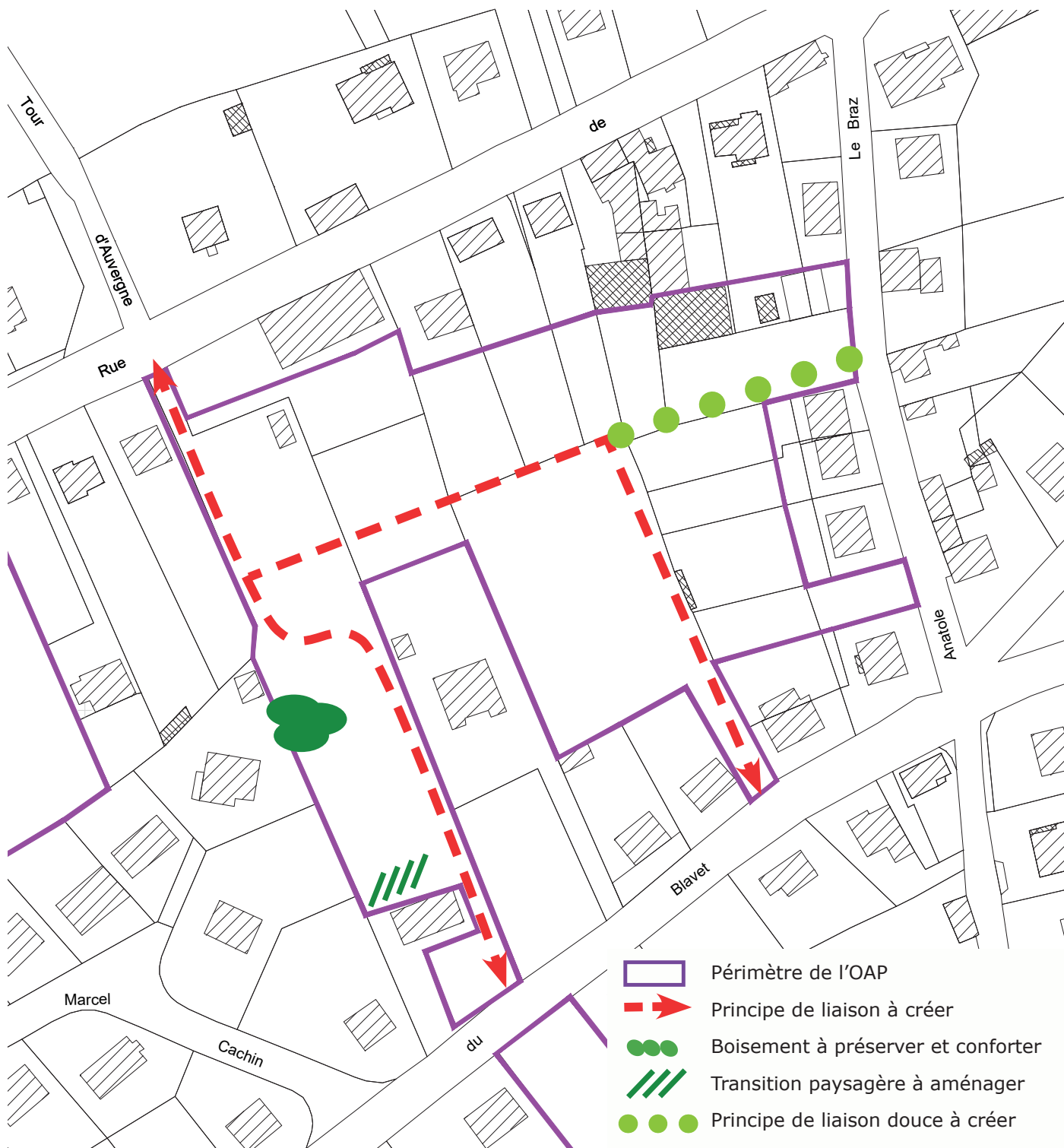
Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

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 ROSTRENEN / 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

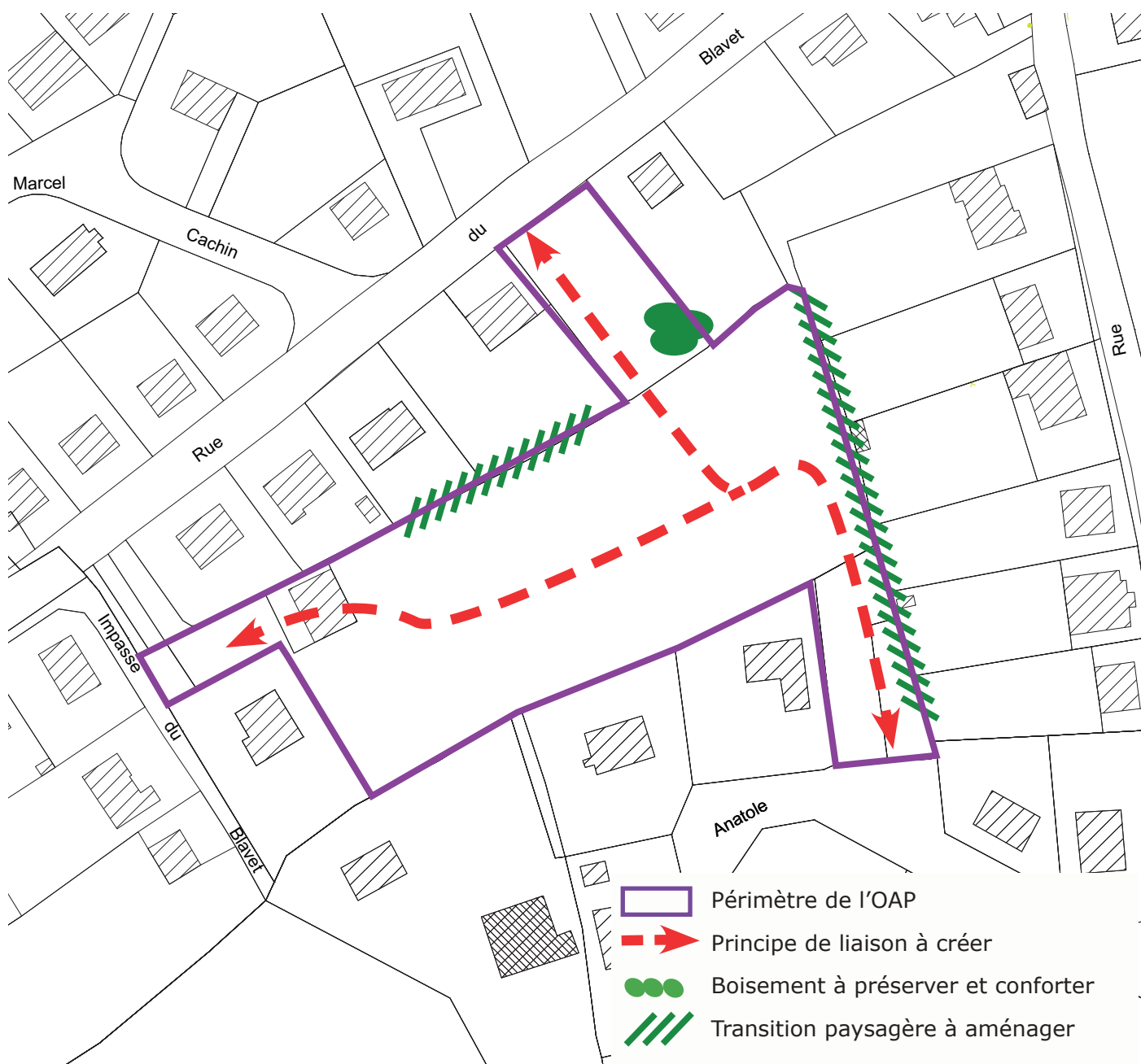
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

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

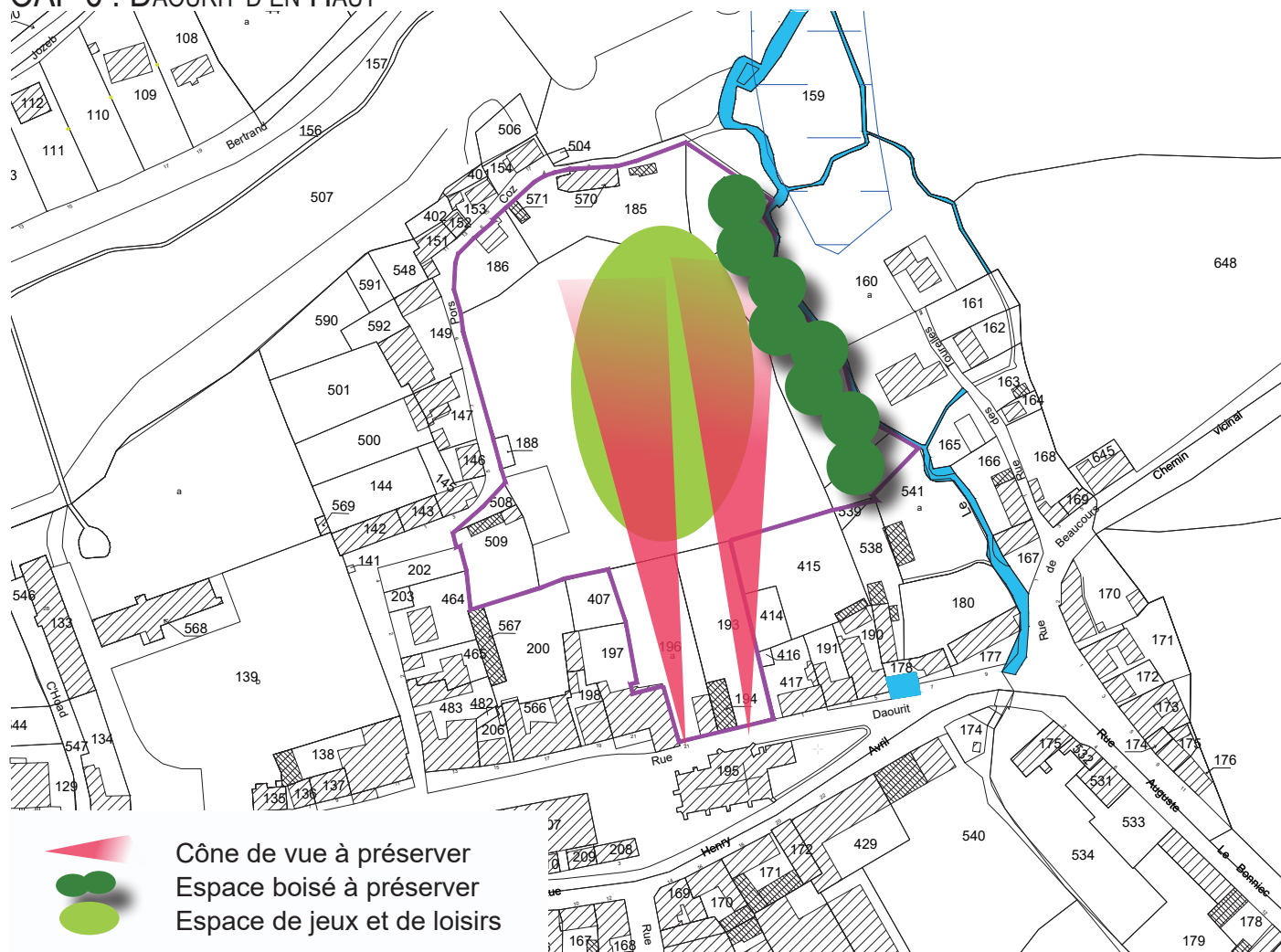
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

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.

OAP 6 : DAOURIT D'EN HAUT



Superficie du site de l'OAP : 1,4 ha

Superficie des espaces constructibles (hors densification sur parcelles déjà bâties): 0,155 ha

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

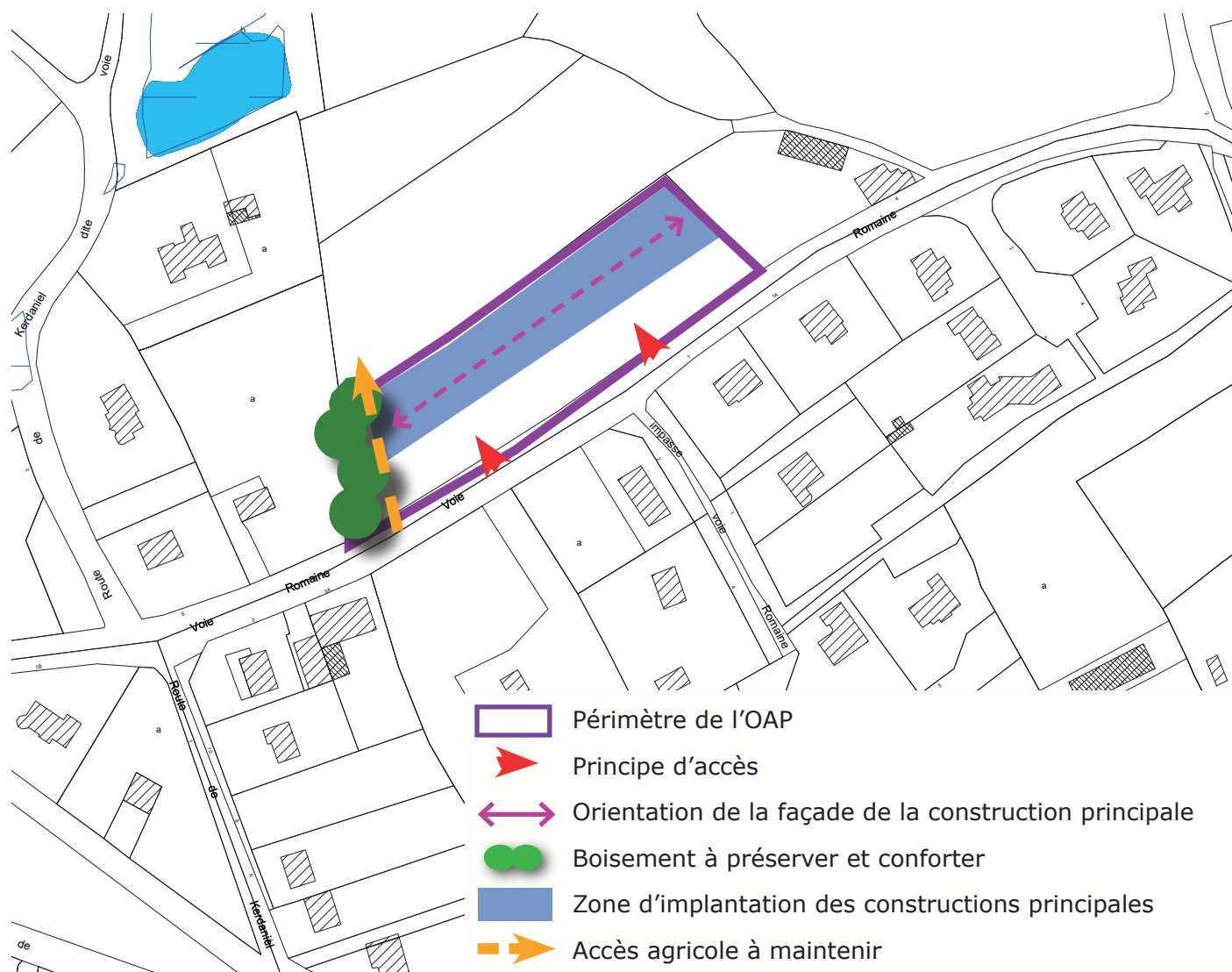
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

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.



- 19

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

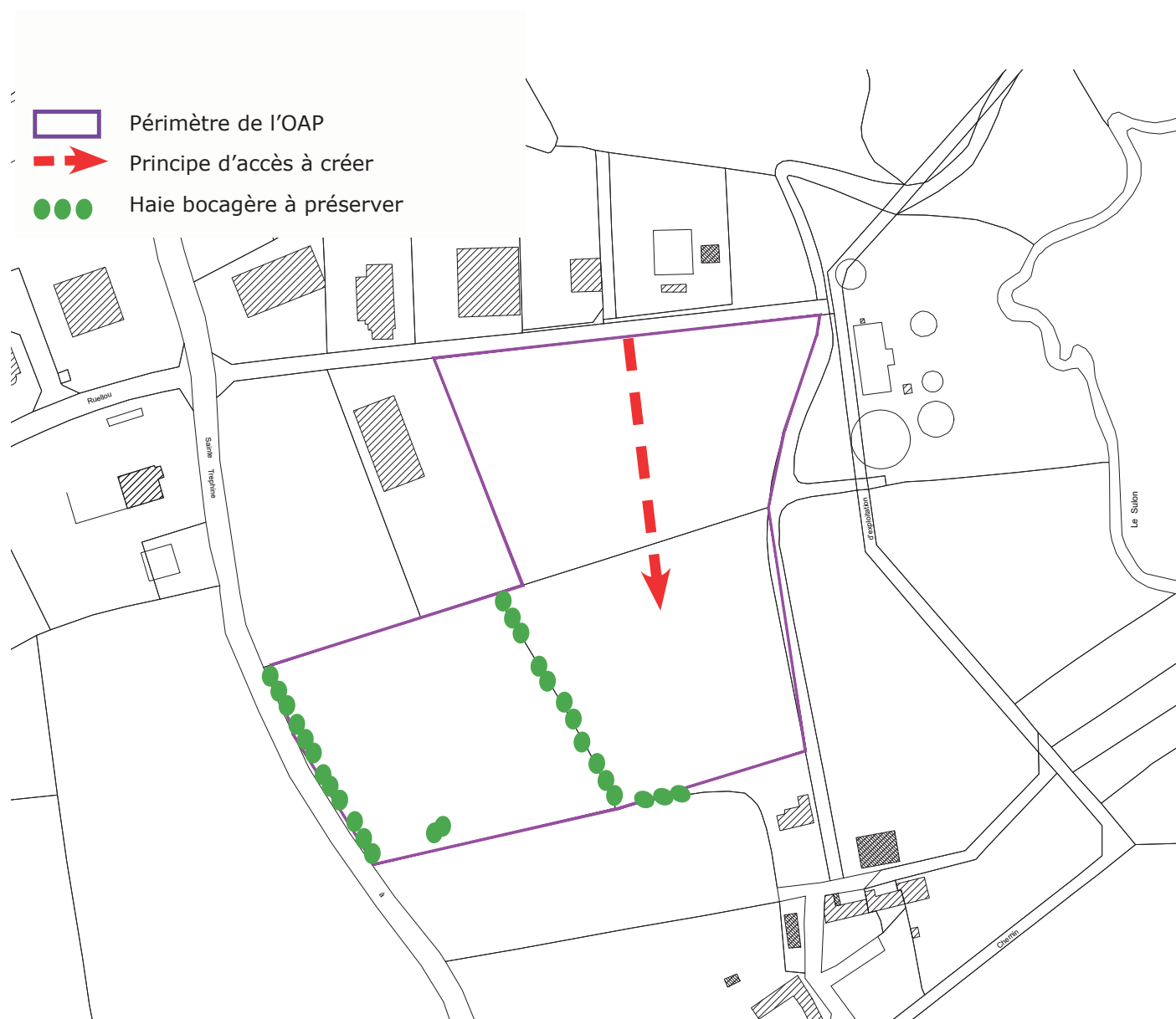
Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain et de s'inscrire dans la trame urbaine du centre historique.

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.

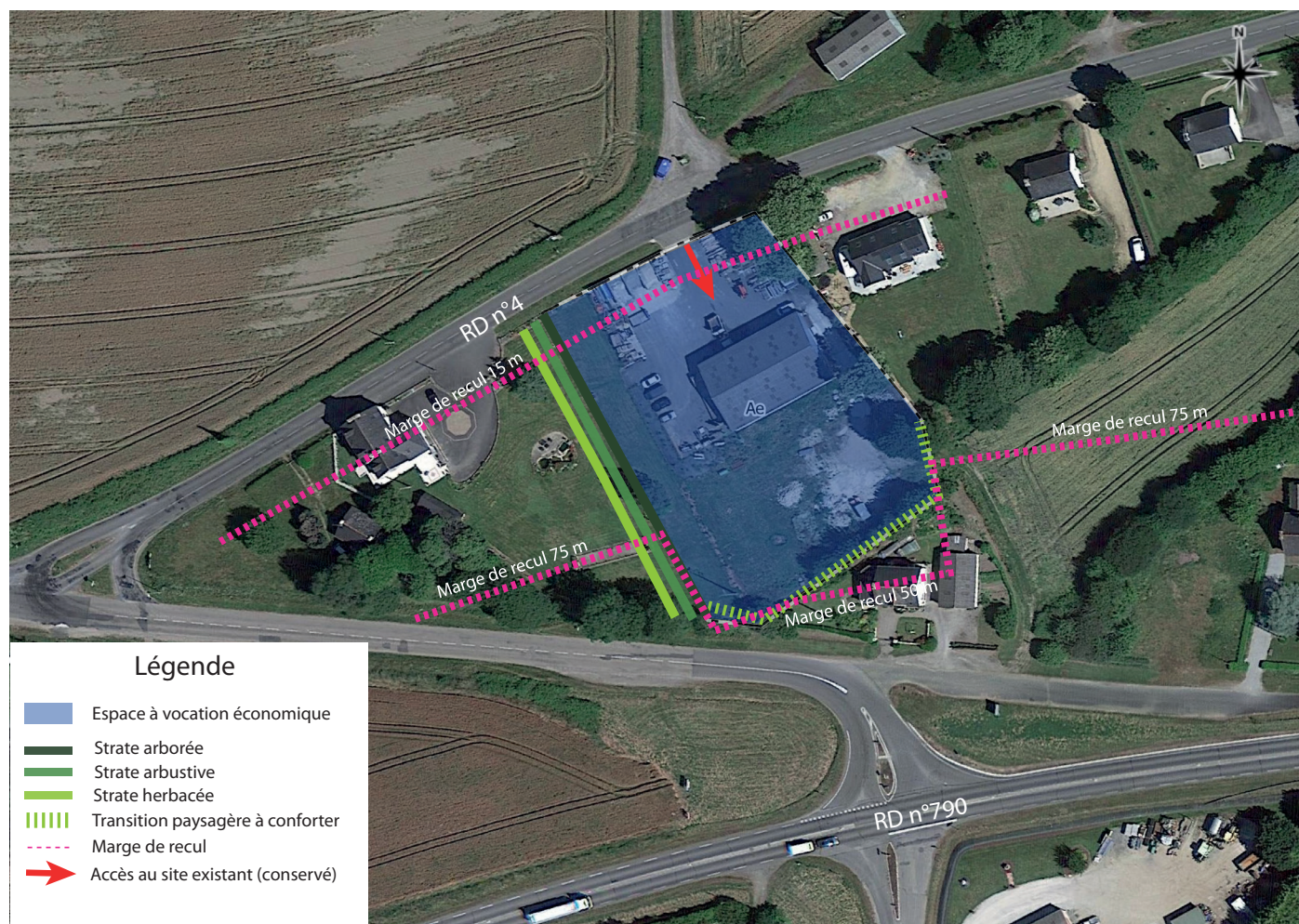
Paysage

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.

OAP 11 : LE CLANDY



Superficie du site de l'OAP : 0.49 ha

Programmation

Le secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques artisanales.

Fonctionnement

L'accès existant depuis la Route Départementale N°4 sera conservé.

Paysage

La trame bocagère présente sur le site sera maintenue. Des arbres de haute tige seront plantés afin de conforter la haie bocagère au Sud.

En limite Ouest du site, l'espace sera aménagé en trois strates de végétation en privilégiant les essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques afin de l'inscrire dans l'ambiance rurale du site :

- Strate herbacée
- Strate arbustive (palette de végétaux d'esprit champêtre pour un développement maîtrisé de la végétation) sur 0.50 m d'épaisseur.
- Strate arborée (dont le volume assurera le rapport d'échelle avec les bâtiments projetés) sur 1.00 mètres d'épaisseur.

Marge de recul

Aux abords de la RD n°790, une marge de recul de 50 mètres depuis l'axe de la voie sera respectée.

Dans la bande de 15 mètres depuis la Route Départementale N°4, seuls les aménagements légers liés aux stockages des matériaux, aux espaces de stationnement, aux accès et voiries sont autorisés. Ces aménagements seront traités de façon paysagée et s'intégreront dans le site et au projet d'aménagement.

Aires de stockage

Une attention particulière sera portée sur l'implantation et le traitement des espaces de stockage afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RD n°790, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords, etc.

Clôtures

L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privé.

Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

Qualité architecturale

- Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.
- Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.)
- Les dispositifs relatifs aux énergies renouvelables tels que les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et s'inséreront dans l'environnement général du site.