

Secteur Nord (Ancienne commune de Dinan)

Dinan Commune Nouvelle – n°050-1

Zone 1AUh1



« Promenade de la Fontaine des Eaux »

Superficie : **1.29ha** total

Nombre de logements minimum : **35**

Logements abordables (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ...) minimum : **50%**

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Nord-Est de la ville en limite de la vallée de la Rance.

Il est inséré entre un secteur bâti à l'Ouest et la vallée de la Rance à l'Est.

Ce site a un fort enjeu paysager

Site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux du site

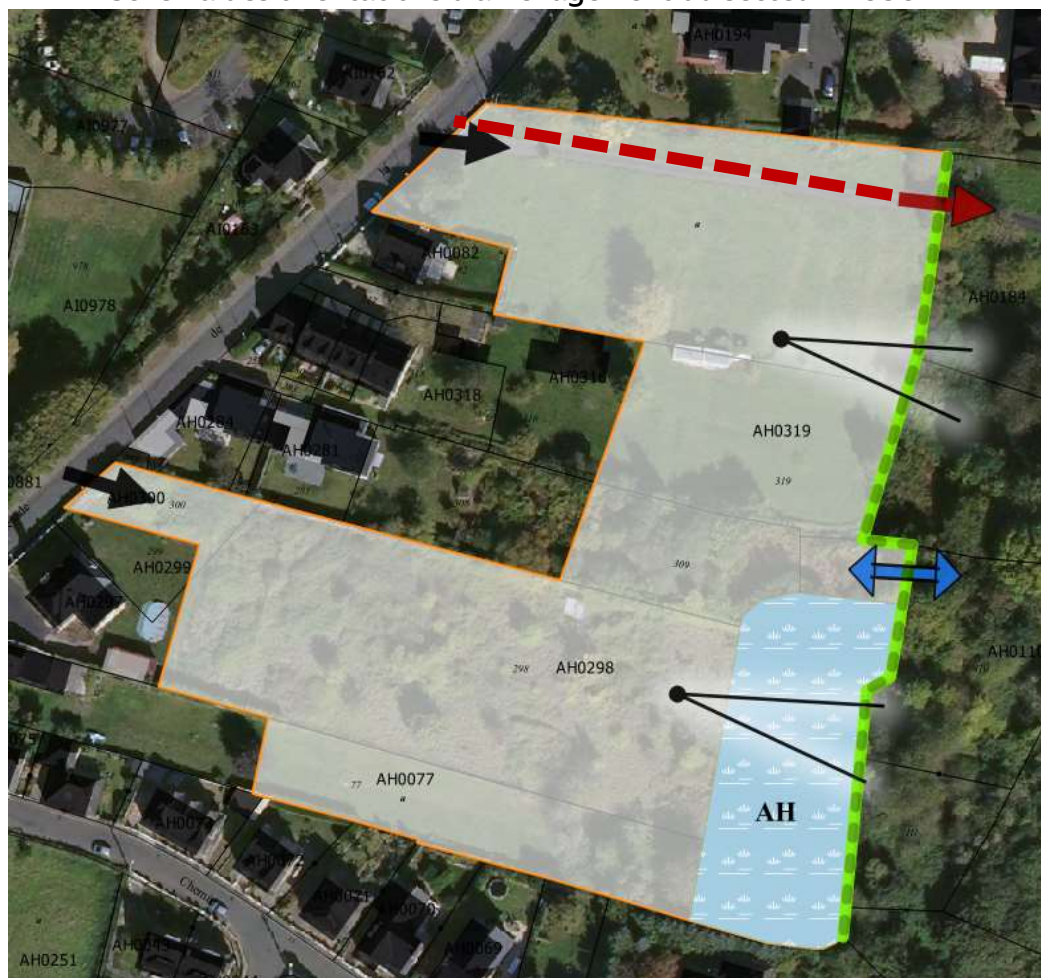
Ce secteur est à vocation d'**habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès sur la rue adjacente à l'ouest.
- Conserver l'accès individuel séparé au Nord pour la maison située à l'Est du secteur.
- Créer un accès groupé au Nord Ouest de la parcelle sur la voie « Promenade de la Fontaine des Eaux »
- Prendre en compte les points de vue existants sur la rance au sein de l'aménagement.
- Réaliser une liaison douce entre le secteur et la zone naturelle située à l'Est.
- Un traitement paysager de la lisière Est du secteur.

Légende

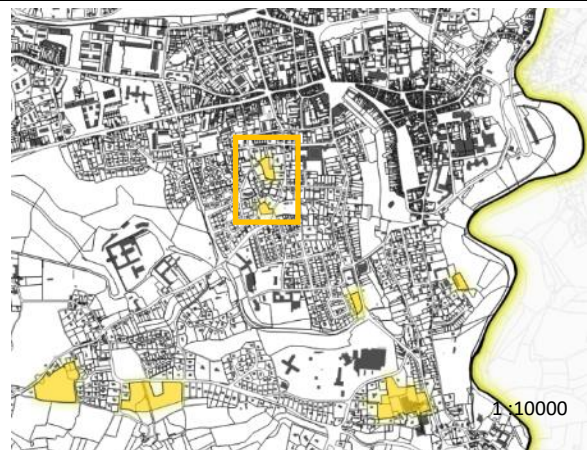
	Délimitation du secteur d'OAP		Points de vue à prendre en compte
	Principe d'accès groupé		Lisière urbaine à traiter
	Liaison douce à réaliser		Emplacement des équipements de gestion des eaux pluviales
	Accès particulier à conserver		

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-1



Dinan Commune Nouvelle – n°050-2

Zone 1AUh1



« Rue de l'Amirauté »

Superficie : 0.47ha total

Nombre de logements minimum : 11

Logements locatifs sociaux minimum : 0

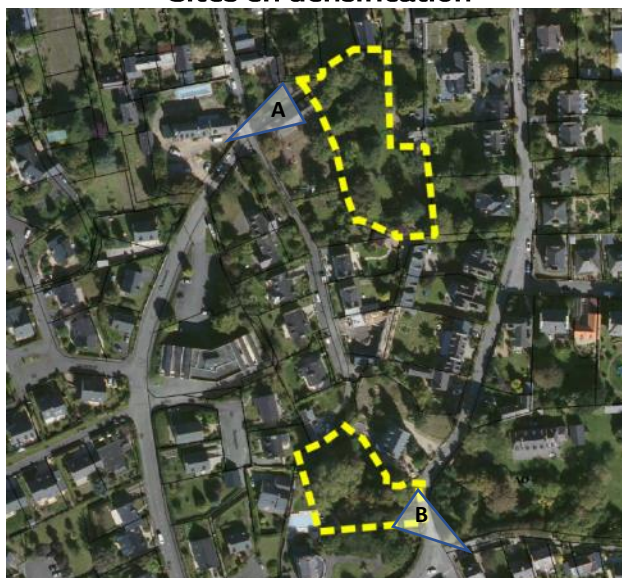
Caractéristique des Sites

Ces secteurs se situent à l'Ouest du centre-historique.

Ils sont insérés dans un bâti de maisons pavillonnaires comportant de nombreux boisements.

Les secteurs sont actuellement utilisés comme fond de jardin.

Sites en densification



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement des sites

Ces secteurs sont à vocation d'habitat. Chaque îlot devra être aménagé de façon indépendante par une opération d'ensemble. Les orientations retenues sont :

Ilot nord : 7 Logements minimum

- Créer un accès groupé sur la rue de l'Amirauté à l'ouest.

Ilot sud : 4 Logements minimum

- Créer un accès groupé à l'Est sur la rue Aristide Briand.
- Conserver un accès viaire à la parcelle au Sud de l'îlot.
- Conserver les alignements d'arbres inscrits au schéma.
- Réaliser les marges paysagées inscrites au schéma.

Légende






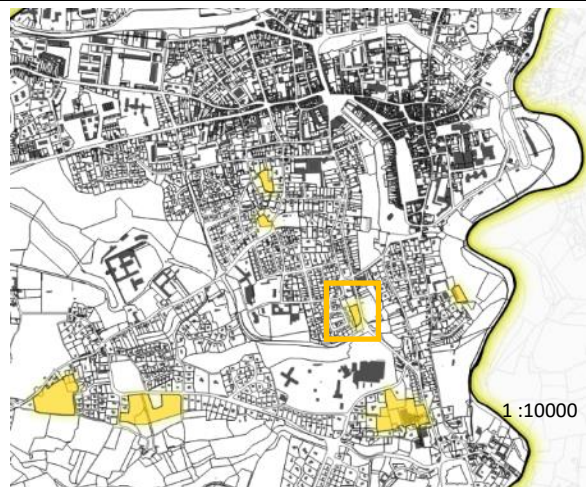
	Délimitation du secteur d'OAP		Alignement d'arbres à conserver
	Principe d'accès groupé		Marges paysagées
	Accès particulier à conserver		

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-2



Dinan Commune Nouvelle – n°050-3

Zone 1AUh1



« Rue Chateaubriand »

Superficie : 0.36ha total

Nombre de logements minimum : 15

Logements locatifs sociaux minimum : 15

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Sud du centre-ville de Dinan.

Il est inséré entre l'hôpital au Sud, un quartier de maisons individuelles à l'Ouest, un camping à l'Est ainsi que des appartements collectifs au Nord.

Le secteur est actuellement en friche

Site en densification



Photographies du site



Objectifs généraux du site

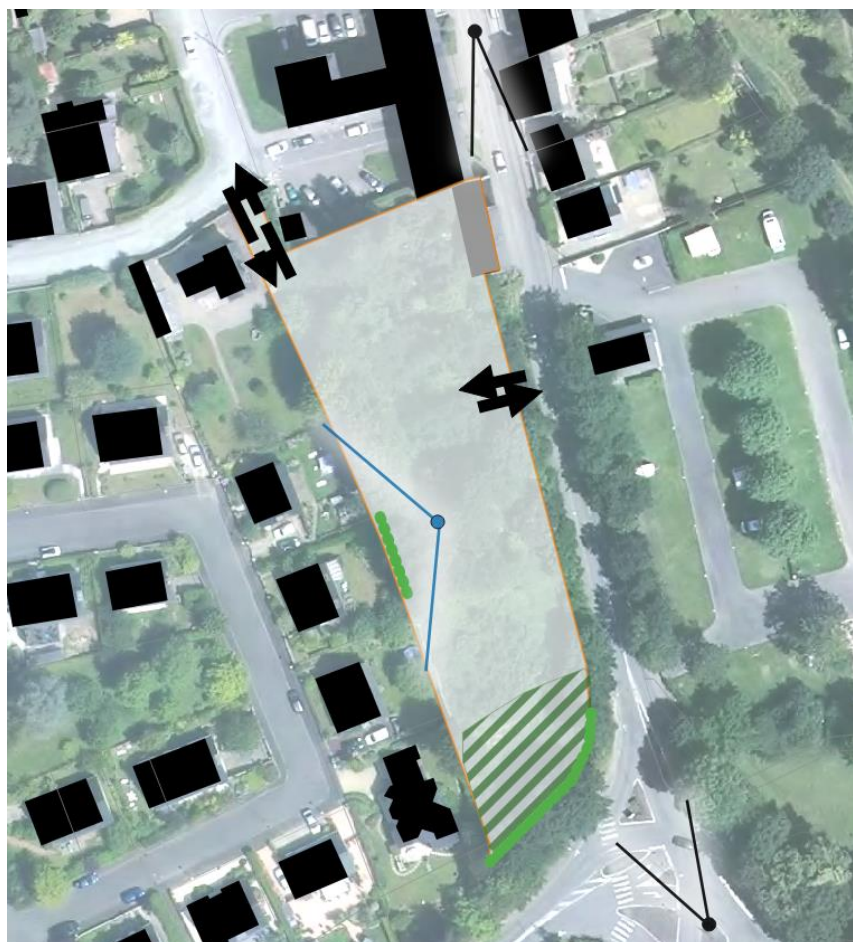
Ce secteur est majoritairement à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Aménager le secteur selon une opération d'aménagement d'ensemble.
- Adapter les constructions à la topographie du terrain naturel, et non l'inverse.
- Rechercher une intégration dans le site par une volumétrie et un épandage des constructions adaptées à l'environnement bâti existant et une architecture de qualité.
- Implanter les constructions en front de rue tout en prévoyant des séquences de vides et de pleins afin d'éviter un linéaire bâti trop imposant sur la rue Chateaubriand.
- La maison existante sur la parcelle AT 264 pourrait être démolie sous réserve de proposer un traitement qualitatif de la limite entre l'opération privée et l'espace public, tout particulièrement depuis la perspective Nord identifiée au plan.
- Créer une entrée / sortie véhicules depuis le Nord, par la rue Jean Jaurès. En cas d'impossibilité avérée de gérer les accès véhicules de cette façon, un accès par la rue Chateaubriand pourra être envisagé.
- Prendre en compte l'aménagement du futur giratoire de l'hôpital.
- Concevoir le projet en tenant compte des vis-à-vis pouvant être générés avec les maisons situées à l'ouest.
- Conserver les bouleaux existants sur la parcelle 263.
- Renforcer la trame arborée au Sud du secteur afin de conserver une séquence paysagère complémentaire au talus boisé du camping municipal et faire de cette trame un axe fort du projet architectural depuis le Sud.

Légende

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--|
|  | Délimitation du secteur d'OAP |  | Boisements à conserver et renforcer |
|  | Trame verte à conserver |  | Vis-à-vis à prendre en compte |
|  | Accès possible |  | Perspective sur le projet à prendre en compte depuis la rue de Chateaubriant |

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-3



Dinan Commune Nouvelle – n°050-4

Zone UBd



« Rue Beaumanoir nord »

Superficie : 0.24ha total

Nombre de logements minimum : 6

Logements locatifs sociaux minimum : 100%

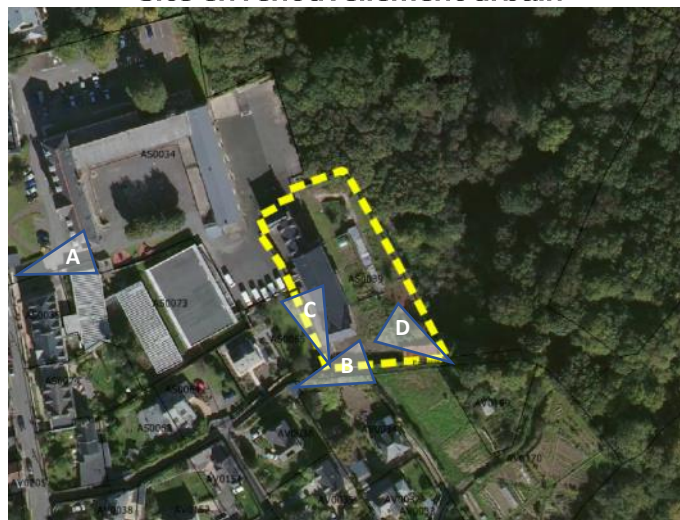
Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe en lisière Est de l'agglomération de Dinan, à proximité de la Rance.

Il se situe au sein du site de l'IME « Les vallées », plus particulièrement l'espace dédié aux spectacles et ateliers.

On note la présence d'amiante dans les bâtiments présents sur le site ainsi qu'un relief important sur le secteur.

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Objectifs généraux du site

Ce secteur est à vocation mixte (habitat et/ou équipement). Les orientations retenues sont :

- L'accès groupé s'effectuera au Nord-Ouest du secteur
- Déconstruire les deux bâtiments présents sur le site
- Les nouvelles constructions seront implantées de préférence sur la partie Ouest du secteur, la partie est sera quant à elle destinée à être utilisée comme espace vert privatif.
- Le mur au sud du secteur sera conservé, une percée pourra être réalisée si nécessaire afin de créer une liaison douce entre le secteur et le chemin au Sud.

Légende







	Délimitation du secteur d'OAP		Espace vert privatif
	Principe d'accès groupé		Bâtiments à déconstruire
	Liaison douce existante		
	Mur à conserver		

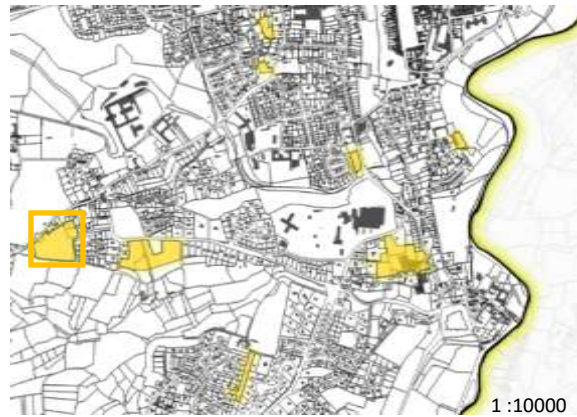
Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-4



Secteur Sud (Ancienne commune de Léhon)

Dinan Commune Nouvelle – n°050-5

Zone 1AUh1



« Avenue du saint esprit Sud »

Superficie : **2.33 ha**

Nombre de logements minimum : **70**

Logements locatifs sociaux minimum : **20%**

Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Sud-Ouest de l'agglomération de Dinan.

Il est inséré entre des espaces agricoles au Sud, une ancienne exploitation au Nord et un quartier récent à l'est.

Le secteur est actuellement cultivé.

Site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'**habitat**. Les orientations retenues sont :

- Créer un accès à l'Ouest sur l'avenue du Saint Esprit
- L'accès Ouest sera aménagé en prenant en compte la future zone d'urbanisation (2AUh) au Nord, un accès sera également prévu pour celle-ci.
- Conserver les haies et arbres inscrits au schéma.
- Créer un front urbain à l'Ouest sur l'Avenue du Saint-Esprit afin de marquer l'urbanisation du secteur.
- Créer une liaison douce vers le secteur à l'Est.

Légende

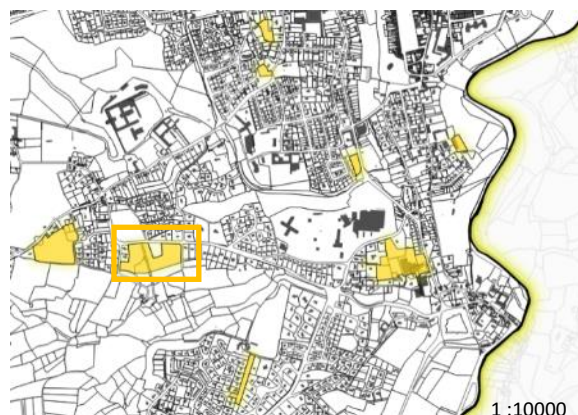
	Délimitation du secteur d'OAP		Haies à conserver
	Principe d'accès groupé		Front urbain à créer
	Liaison douce		Accès à aménager

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-5



Dinan Commune Nouvelle – n°050-6

Zone 1AUh1



« Avenue de la Grande Haye »

Superficie : 1.87 ha total
Secteur A : 0.87 ha
Secteur B : 1 ha

Nombre de logements minimum : 45
Secteur A : 21
Secteur B : 24

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Sud de la commune de Dinan, entre l'avenue de la Grande Haye au Nord et le hameau de la Marotais au Sud. Il est actuellement cultivé.

Il est coupé en deux parties par le chemin privé qui part de l'avenue de la Grande Haye pour rejoindre le hameau. La zone Naturelle au sud de l'actuel OAP a vocation accueillir un projet de verger conservatoire communal et pourra servir à la gestion des eaux pluviales en lien avec l'aménagement du secteur. Cette bande inconstructible est intégrée au périmètre de l'OAP. Elle a vocation à être rétrocédée à la commune après réalisation ou à rester privée et entretenue par la copropriété.

Site en extension



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Prévoir un projet présentant une densité nette de 30 lgts/ha à l'échelle des 2 secteurs, avec une diversité de typologies de logements (pouvant prévoir la réalisation de logements individuels groupés mais aussi de quelques collectifs). Le projet devra prévoir un gradient de densité décroissant nord-sud, permettant une plus grande densité urbaine et un front bâti à proximité de l'avenue de la Grande Haye.
- Desservir le secteur Ouest par un accès unique depuis l'allée de la Marotais
- Desservir le secteur Est par une voie structurante en bouclage qui se connecte sur l'avenue de la Grande Haye. L'accès à la propriété située sur la parcelle AS n°36 par le chemin communal situé à l'Est de la zone est à conserver. Des accès directs sur l'avenue de la Grande Haye sont réalisables.
- Une lisière urbaine est à créer en limite Sud du secteur B. Cette lisière sera située au sein de la zone 1AUh, et créée par l'aménageur. Elle sera constituée d'essences locales variées.
- La limite Nord sur la rue devra être traitée de façon qualitative.
- Préserver et reconstituer les haies (accompagnement des chemins et de la réserve d'eau)
- Des connexions vertes et douces sont à relier au chemin communal qui mène au bois et sentiers de la Marotais au Sud.
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera à privilégier, la gestion des eaux de ruissellement devra privilégier l'infiltration au point de chute et/ou une gestion aérienne.

Légende







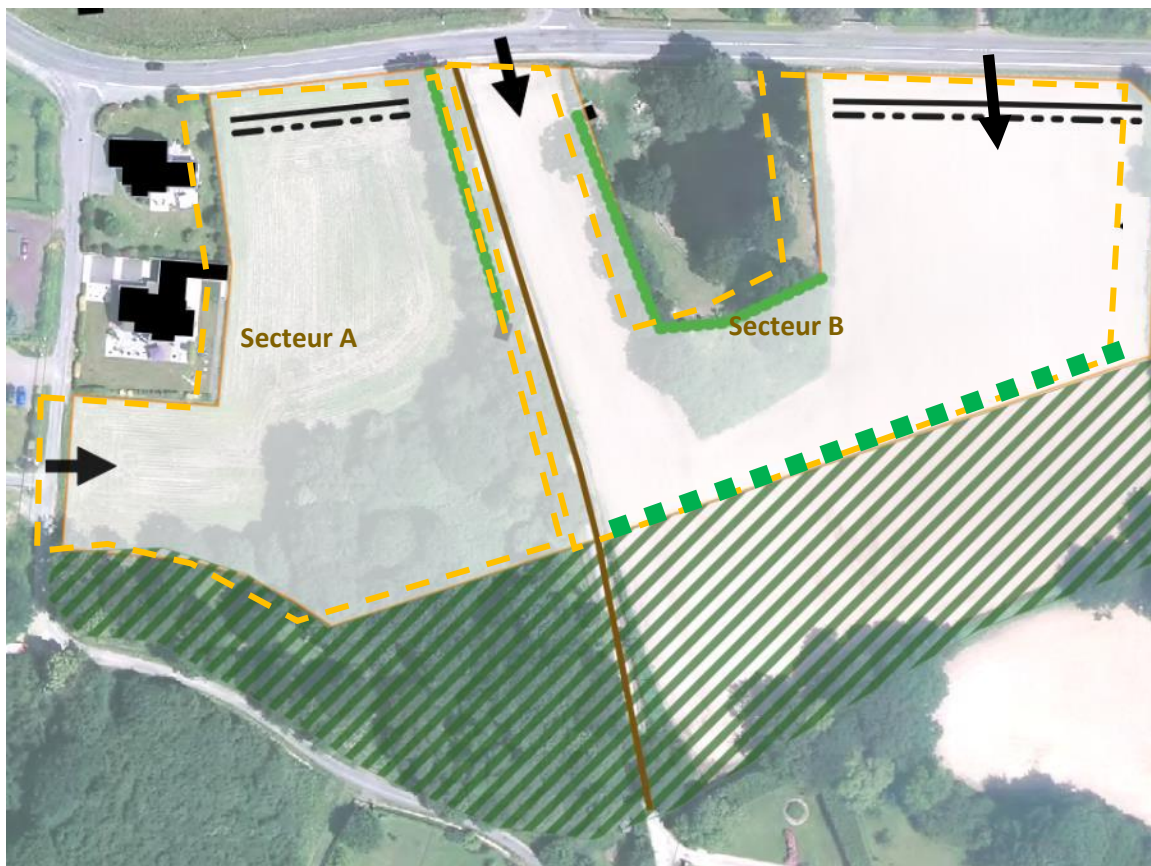
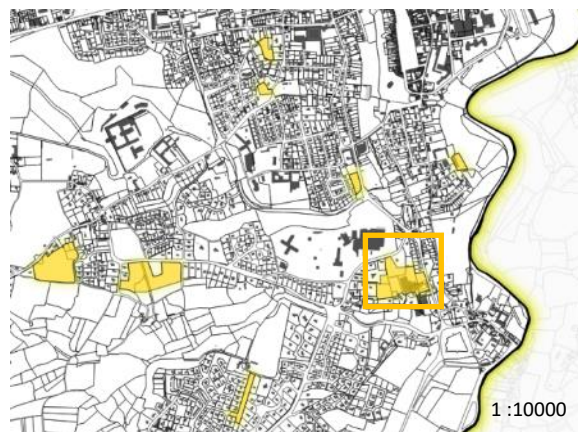
	Délimitation des secteurs A et B		Haies à conserver
	Principe d'accès groupé		Principe de front bâti sur rue
	Chemin existant conservé		Lisière urbaine à créer

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-6



Dinan Commune Nouvelle – n°050-7

Zone 1AUh1



« Rue de l'Octroi »

Superficie : 2.32ha total
1.14ha Ouest
1.18ha Est

Nombre de logements minimum : 146
27 Ouest
119 Est

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

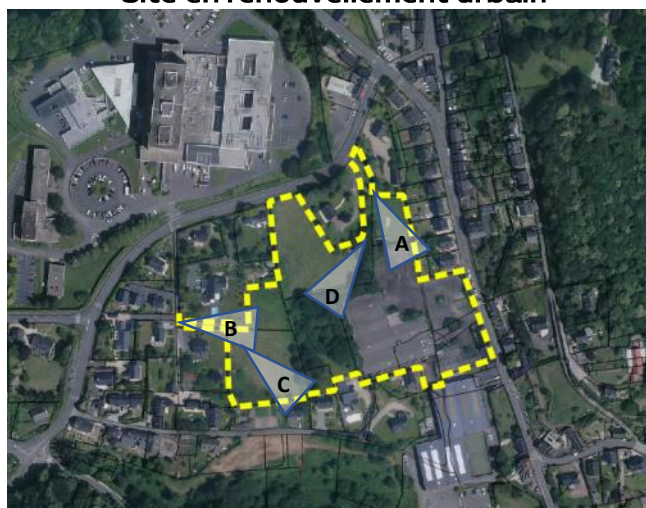
Ce secteur se situe à proximité du centre historique de Léhon.

Il est inséré dans un tissu bâti de maisons individuelles.

Le secteur est actuellement occupé par un bâtiment commercial en friche.

On notera la présence du château de Léhon au Sud du secteur

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. L'urbanisation pourra s'effectuer en deux tranches ou opérations distinctes. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès à la zone Ouest, l'un au Nord du secteur sur la rue de l'Octroi. Cet accès sera sécurisé par un aménagement adapté. Le second à l'Ouest du secteur l'allée de la Brancherie.
- L'accès à la tranche est se réalisera sur la rue du Bas Bourgneuf.
- Un relief important est présent sur le site, celui-ci délimitera les deux tranches ou opérations, les boisements et alignements d'arbres inscrits sur le schéma seront conservés et mis en valeur.
- Un cheminement doux exclusif entre l'ouest et l'est du secteur sera aménagé.

Légende

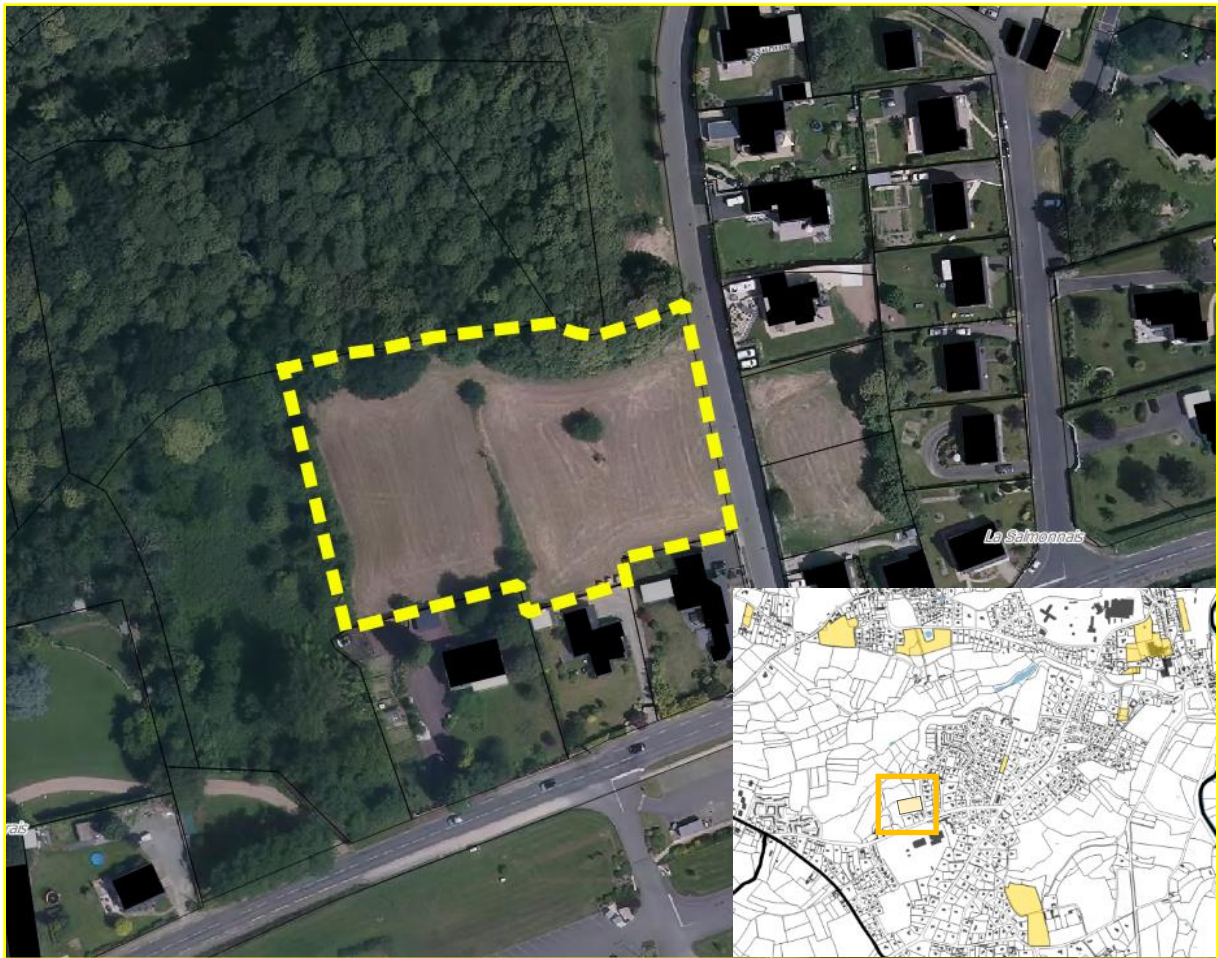
	Délimitation du secteur		Aspect boisé/arbres à conserver
	Délimitation des opérations / Tranches		Liaison douce à créer
	Principe d'accès groupé		Liaison viaire <u>ou</u> douce

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-7



OAP Densité n°050-9 « Rue du 19 Mars 1962 »

16 Logements sur environ 6500m², zonage 1AUh1



Dinan Commune Nouvelle – n°050-10

Zone UBd3



« Rue du Capitaine Hesry »

Superficie : 0.2ha

Nombre de logements minimum : 5

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe en retrait de la rue du Capitaine Hesry

Il est constitué du fond de jardin d'une propriété.

Il débouche au Sud sur la rue Bertrand Robidou

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Vue depuis la rue du Capitaine Hesry



Vue depuis la rue Bertrand Robidou



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- Création d'un accès possible par la Rue du Capitaine Hesry
- Création d'un accès possible par la Rue Bertrand Robidou
- L'aménagement de l'opération devra prendre en compte la différence de niveau existant entre le terrain de l'opération et la rue Bertrand Robidou
- Le mur en bordure de la rue du Capitaine Hesry devra être préservé, il pourra cependant faire l'objet d'une nouvelle ouverture n'excédant pas 4m de large, et sa hauteur pourra être réduite de moitié au maximum.

Légende

-  Délimitation du secteur
-  Mur à conserver
-  Principe d'accès groupé

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-10





« Rue de
Coëtquen »

Superficie : 0.25ha

Nombre de logements à
produire : 3

Logements locatifs
sociaux minimum : 0%

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe en surplomb de
la rue de Coëtquen

Il est constitué du fond de jardin
d'une propriété.

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Vue depuis la rue de Coëtquen



Vue depuis la rue Beaumanoir

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat. Les orientations retenues sont :

- le mur de clôture rue Beaumanoir sera conservé pour maintenir l'intégrité de l'organisation de la maison dans son jardin
- L'urbanisation de la zone 1AUh devra prévoir l'accès depuis la rue de Coëtquen, **un accès supplémentaire par la ruelle des Bouteilles est possible**
- Les maisons seront situées en retrait de la rue avec un traitement de l'entrée particulière.
- il est possible de prévoir le stationnement des véhicules par le biais de garage donnant sur la rue de Coëtquen.

Légende



Délimitation du secteur



Mur à conserver



Principe d'accès

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-11



Dinan Commune Nouvelle – n°050-12

Zone UBd1



« Route de Saint Carné »

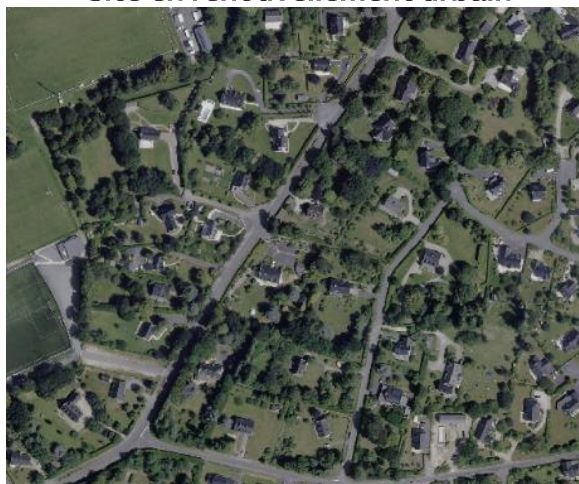
Superficie : 3.5ha

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe de part et d'autre de la route de Saint Carné.

Il est constitué par un secteur pavillonnaire établi sur de grandes parcelles.

Site en renouvellement urbain



Photographies du site



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'**habitat**. L'objectif de cette OAP est de permettre la densification du site tout en maintenant son aspect paysagé particulièrement végétal. Les orientations retenues sont :

- Les nouveaux lots devront présenter une façade sur voie comprise entre 10m et 20m de large.
- Les parcelles présentant une façade plantée qualitative (haie mixte ancienne) devront maintenir les plantations en cas de divisions foncières, à l'exception de emprises d'accès véhicules et/ou piéton.

Dinan Commune Nouvelle – n°050-13

Zones UCa et UAp



« La Coulébart »

Superficie : 0.3 ha

Nombre de logements minimum : 5

Logements locatifs sociaux minimum : 0%

Echéance (L 151-6-1 du Code de l'urbanisme) : moyen terme

Caractéristiques du Site

Ce secteur est situé au Sud de la commune de Dinan, entre la rue de la Coulébart et l'avenue du St Esprit.




Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat.

Les orientations retenues sont :

- Préserver l'arbre existant et conserver une trame arborée au sein du secteur
- Une connexion douce est à relier au chemin communal
- L'accès véhicules de ce secteur est unique et commun

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°050-13

-  Principe d'accès
-  Haie et arbre à conserver
-  Liaison douce à créer





« Les Petits Clos Gatets »

Superficie : 3.7 ha

Nombre de logements minimum : 80

Logements locatifs sociaux minimum : 25%

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au sud-ouest de Dinan, en limite avec la commune de Trélivan.

Il constitue une entrée de ville et s'insère en frange d'un paysage naturel, d'un paysage pavillonnaire et de zone d'activités.

Site en extension



Photographies du secteur

Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur bénéficiant d'une ouverture à l'urbanisation est à vocation **habitat**. Les orientations retenues sont :

- Favoriser la production de logements avec une densité brute de 30 logements/ha. Les questions de densité perçues et d'intimité devront être traitées qualitativement.
- Prendre en compte dans l'aménagement la ligne à haute tension et ses impacts en matière d'inconstructibilité
- Implanter une diversité de formes urbaines : collectif, intermédiaire, maisons groupées, ...
- Conserver et conforter les haies bocagères existantes ainsi que le cheminement doux au droit du chemin rural.
- Créer un nouvel accès viaire entre l'avenue du St-Esprit et les terrains de sport afin d'améliorer les conditions d'accessibilité de ces équipements de loisirs et décharger l'allée des Petits Clos Gatets.
- Renforcer les connexions piétonnes entre la rue du Guinefort et l'allée des Petits Clos Gatets.
- Un inventaire complémentaire des zones humides et des cours d'eau sera nécessaire et annexé au dossier de Permis d'Aménager.

Légende







- | | | | |
|--|---|---|-----------------|
|  | Délimitation du secteur |  | Liaisons douces |
|  | Principe d'accès groupé (indicatif) |  | Zones humides |
|  | Lisière urbaine à traiter | | |
|  | Connexions viaires en interruption de haie bocagère | | |

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°50-14



DINAN - OAP Densité n°50-15 (Avenue Saint-Esprit)

Sur les parcelles AV 100, AV 26 et AV 27, la densité sur la partie constructible devra être de 30 log/ha.

