

PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE DINARD



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVÉ
17 DÉCEMBRE 2018



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : méthodologie et mode d'emploi

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre pour « *mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Elles sont établies dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont un pivot entre les orientations du projet de ville et sa mise en oeuvre opérationnelle.

Elles sont conçues comme un outil de préfiguration urbaine, du court terme au long terme, en anticipant les évolutions possibles de la trame urbaine, la requalification progressive des espaces publics et l'accueil de nouveaux équipements.

Elles sont complémentaires au règlement et à son caractère normatif : elles retranscrivent, notamment à l'aide de schémas graphiques, des intentions, des localisations « préférentielles » et des principes à respecter, dans un rapport de compatibilité et non de stricte conformité. Elles sont en cela, un support de discussion, de co-production de la ville entre les porteurs de projet et la collectivité. Toutes les interventions sur les espaces concernés, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

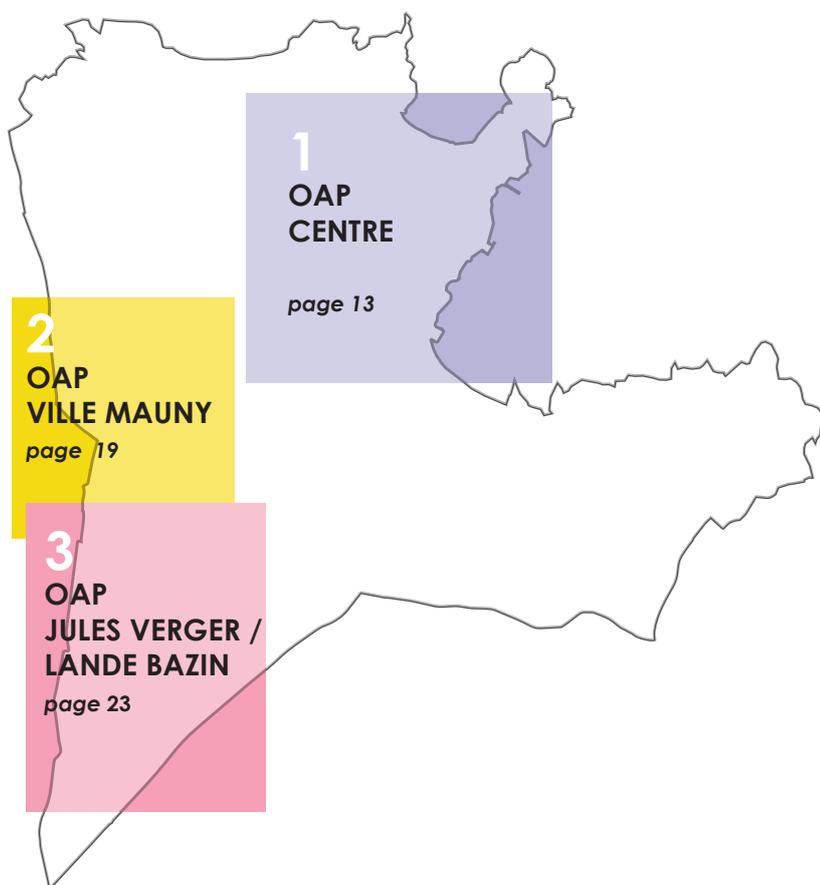
Les OAP s'inscrivent dans une dynamique globale, dépassant les périmètres circonscrits des sites de projet pour s'intégrer dans des secteurs élargis, assurant :

- **une cohérence dans la programmation urbaine**, en terme d'équipements et de services, d'espaces collectifs structurants et de proximité, de typologies bâties recherchées ;
- **une continuité du maillage pour les modes doux**, une rationalisation des accès et des espaces circulés, une requalification des espaces publics adaptée à la hiérarchie viaire et aux caractéristiques des voies ;
- **une continuité de la trame verte urbaine**, permettant des transitions paysagères qualitatives, le développement de la biodiversité en ville et de nouveaux usages pour la population au contact avec la nature.

Ces trois volets d'actions se retrouvent dans chacune des OAP, dont les schémas d'intentions font l'objet d'une légende commune (Cf. ci-après) pouvant faire l'objet d'adaptation en fonctions des secteurs concernés.

Les OAP concernent différents secteurs, aux enjeux spécifiques :

- **le centre-ville élargi**, composé de plusieurs sites aujourd'hui en friches ou amenés à évoluer, supports de densification et de renouvellement urbain. Situé au coeur de l'espace dinardais, ce secteur est stratégique vis-à-vis de la constitution d'une centralité « à l'année » dans le prolongement du centre-ville. A ce titre, l'OAP Centre intègre des orientations complémentaires sur la requalification des espaces publics et la valorisation des fronts de mer.
- **le secteur de la Ville Mauny**, au droit de la zone à urbaniser à vocation résidentielle 2AU Ville Mauny et de ses alentours afin de pré-définir les grandes orientations de l'aménagement de ce secteur, notamment au regard des accès, des circulations douces et des continuités de nature.
- **le secteur Jules Verger / Lande Bazin** sur lequel il s'agit d'organiser des transitions qualitatives et fonctionnelles entre d'une part l'espace urbain et l'espace naturel, et d'autre part, entre la zone d'activités et le tissu urbain résidentiel. Cette OAP intervient dans un contexte de montée en puissance d'une seconde entrée de ville (Jules Verger) et de développement des activités au niveau intercommunal le long de la RD 168.



LÉGENDE GÉNÉRALE

Les éléments de légende générale ci-dessous sont communs à l'ensemble des OAP. Certains schémas d'intention comportant des éléments spécifiques, expliqués le cas échéant.

Les pages suivantes illustrent certains éléments de légende à l'aide de photographies de référence afin d'aider à la compréhension des schémas et des orientations. Elles ne constituent que des illustrations, sans portée réglementaire quant à l'aménagement des sites.

NATURE ET PAYSAGE

-  Espaces verts, parcs, squares ou infrastructures sportives à valoriser
-  Interactions Ville / Nature à développer
-  Espaces ouverts cultivés / agricole
-  Lisières, haies bocagères et alignements d'arbres existants à préserver
-  Lisières, haies bocagères et alignements d'arbres à reconstituer / à créer
-  Espaces de Nature de proximité à aménager (vergers, jardins familiaux...)
-  Accès aux espaces naturels ou du littoral à aménager (stationnements, signalétique, espace pique-nique, sanitaires...)
-  Continuités de nature et de paysage à créer / à préserver (sur voirie, au sein des espaces urbains...)
-  Interfaces ville/nature ou public/privé à qualifier (plantations, clôtures...)
-  Quartiers jardins (tissu urbain aéré)
-  Boisements existants
-  Autres espaces partiellement urbanisés
-  Parkings, aires de stationnement à paysager

MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS

-  Voiries, dessertes à créer
-  Chemins et sentiers existants
-  Chemins, liaisons douces à créer
-  Voie Verte
-  Accès Voie Verte à créer, à améliorer
-  Voies existantes support de modes doux (ruelle, sente, piste cyclable...)
-  Voies existantes à qualifier (apaisement, modes doux)
-  Axes interquartiers à qualifier (tous modes)
-  Voies champêtres à préserver (apaisement, continuité de nature et de paysage)
-  Tracés anciens à valoriser
-  Intersections, traversées à qualifier (apaisement, traversée piétonne)
-  Espaces publics structurants (place, placette, parvis)

SITES DE PROJET ET PROGRAMMATION*

-  Sites de projet : développement urbain résidentiel, opération d'ensemble
-  Sites de mutation potentielle / progressive : développement urbain résidentiel
-  Nombre de logements envisagés objectif moyen à atteindre
-  Typologie recherchée : individuel, individuel groupé, maison de ville
-  Typologie recherchée : collectif, semi-collectif
-  Bâtiment repère
-  Sites de projet : extension de la zone d'activités
-  Sites de mutation potentielle / progressive : activités
-  Equipements à créer
-  Equipements existants à requalifier, à développer
-  Projets « nature » / paysage / espaces verts
-  Lieu d'animation urbaine (café, restaurants / activités de plein air / événementiel...)

* Les schémas d'OAP différencient les sites de projet avérés qui doivent donner lieu à des opérations d'ensemble (aménagement de l'ensemble du site), des sites de mutation potentielle pour lesquels les principes des OAP sont à respecter en cas de mutation des sites.

NATURE ET PAYSAGE



Interactions Ville / Nature à développer



Lisières, haies bocagères et alignements d'arbres à préserver / à reconstituer, à créer



Espaces de Nature de proximité à aménager
(vergers, jardins familiaux...)



Accès aux espaces naturels
ou au littoral à aménager
stationnements, signalétique, mobilier urbain



NATURE ET PAYSAGE



Continuités de nature et de paysage
à créer / à préserver



▲ sur espace public, sur voirie

au sein des espaces urbains,
des parcelles privées ▼



Interfaces ville/nature ou public/privé à
qualifier
(plantations, clôtures...)



Parkings, aires de stationnement à paysager



MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS



Requalification de l'axe
Jules Verger / Lande Bazin



Axes interquartiers à qualifier
(tous modes)



Voies existantes à qualifier
(apaisement, modes doux)



Voies existantes support de modes doux
(ruelle, sente, piste cyclable...)



MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS



Tracés anciens / ruelles à valoriser



Chemins, liaisons douces à créer



Voies champêtres à préserver
(apaisement, continuité de nature et de paysage)



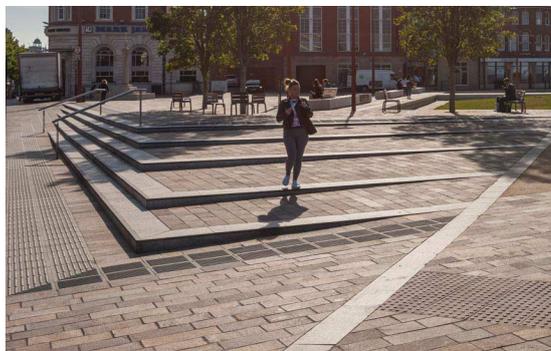
intersections, traversées à qualifier
(apaisement, modes doux)



MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS



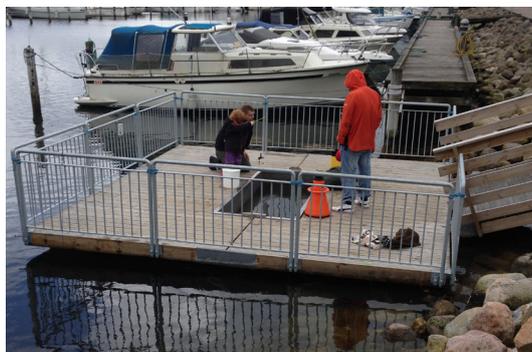
Espaces publics structurants
(place, placette, parvis, front de mer)



SITES DE PROJET ET PROGRAMMATION



Lieux d'animation urbaine
(cafés, restaurants /
activités de plein air / événementiel...)



SITES DE PROJET ET PROGRAMMATION



Typologie recherchée : individuel,
individuel groupé, maison de ville



Typologie recherchée : collectif,
semi-collectif



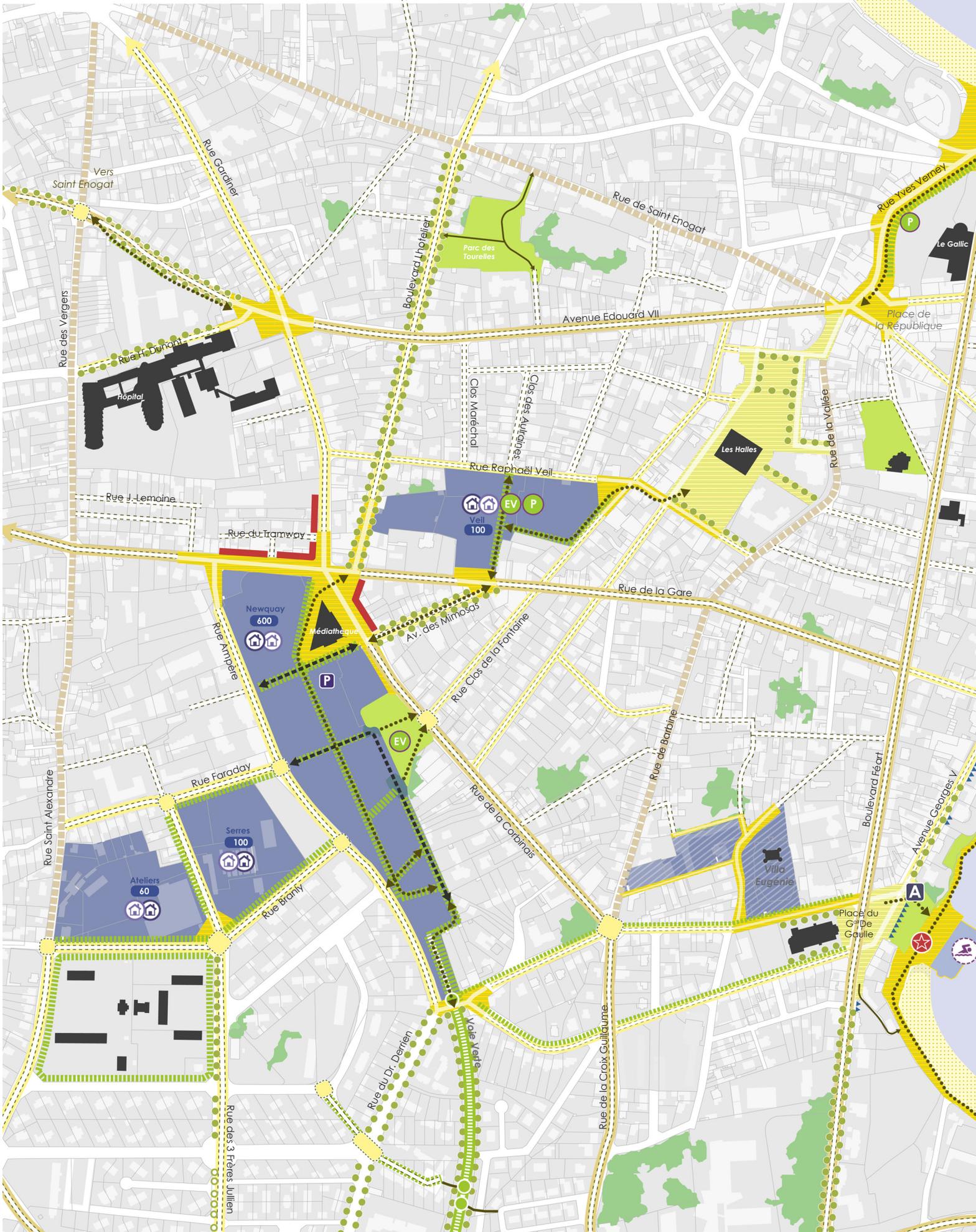


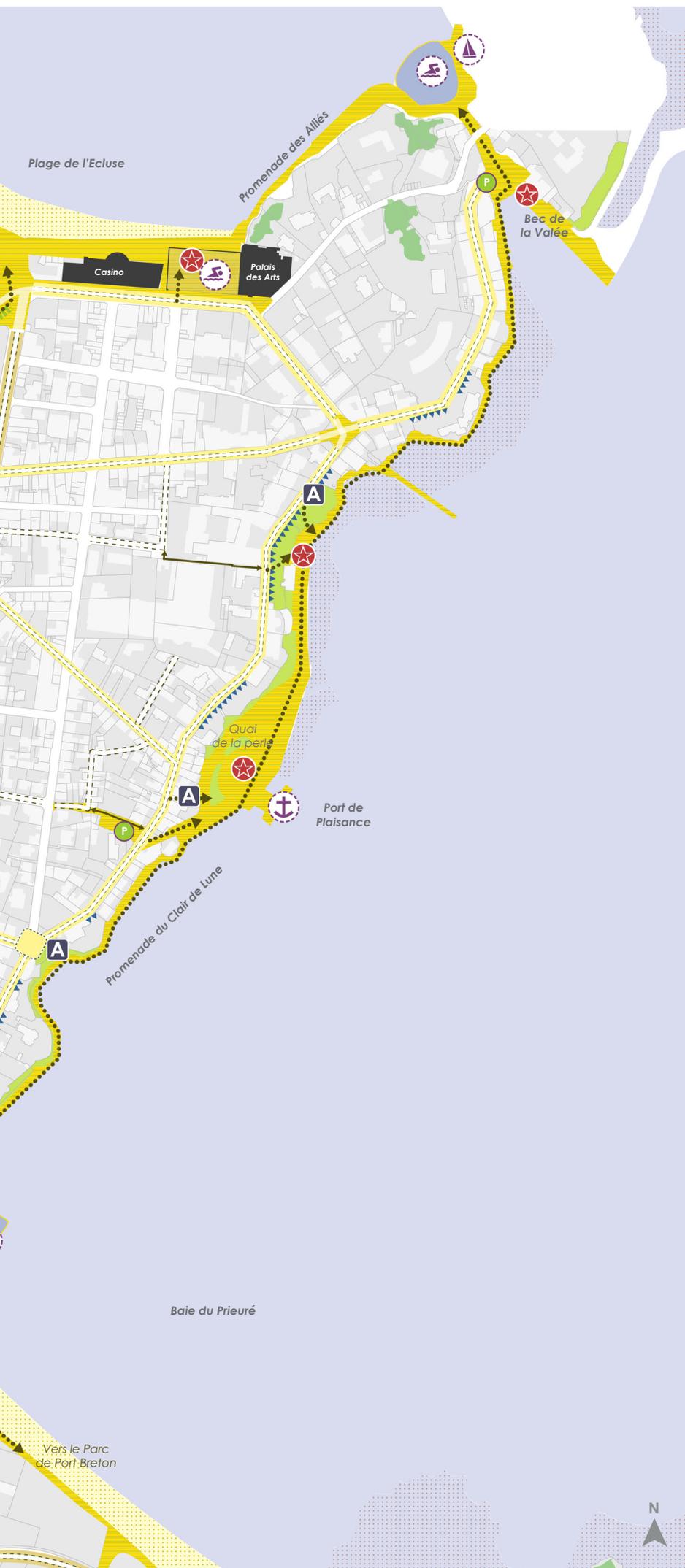
1

 OAP
CENTRE

OAP CENTRE

1 : 5000





LÉGENDE

NATURE ET PAYSAGE

- Espaces verts, parcs, squares à valoriser
- Alignements d'arbres existants à préserver
- Alignements d'arbres à créer
- Continuités de nature et de paysage à créer / à préserver (sur voirie, au sein des espaces urbains...)
- Boisements existants
- EV Espaces verts à créer
- Ouverture, vue sur le littoral à préserver

MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS

- Voiries, dessertes à créer
- Chemins et sentiers existants
- Chemins, liaisons douces à créer
- Voie Verte
- Accès Voie Verte à créer, à améliorer
- Voies existantes support de modes doux (ruelle, sente, piste cyclable...)
- Voies existantes à qualifier (apaisement, modes doux)
- Axes interquartiers à qualifier (tous modes)
- Tracés anciens à valoriser
- Intersections à qualifier
- Espaces publics structurants à créer, à requalifier
- Espaces publics structurants existants
- P Parkings, aires de stationnement à paysager
- A Accès à la promenade du Clair de Lune à améliorer (cheminements, ascenseurs...)

SITES DE PROJET ET PROGRAMMATION

- Site de projet : développement urbain mixte, opération d'ensemble
- Site de mutation potentielle / progressive : développement urbain mixte
- 25 Nombre de logements envisagés objectif moyen à atteindre
- 🏠 Typologie recherchée : individuel, individuel groupé, maison de ville
- 🏠 Typologie recherchée : collectif, semi-collectif
- Maintien, développement des linéaires commerciaux
- ★ Lieu d'animation urbaine (café, restaurants / activités de plein air / événementiel...)
- Bâtiment repère

Equipements à créer

- P Parking souterrain

Equipements à pérenniser / requalifier :

- 🏊 Piscine
- ⚓ Port de plaisance

ORIENTATIONS

Sur les mobilités douces et les déplacements

- Prolonger la voie verte et constituer un itinéraire apaisé vers le centre-ville jusqu'à la plage de l'Ecluse en passant par le site Veil, au travers d'un réseau de places et d'espaces publics (les places Crolard, Rochaïd, de la République et la rue Yves Verney requalifiée).
- Cet axe structurant est complété :
 - par des cheminements secondaires et des voies apaisées au sein des sites de projet ;
 - par un apaisement des rues existantes (élargissement des trottoirs, zones 30, itinéraires prioritaires) et la mise en valeur du réseau de ruelles et des tracés anciens propices à la promenade (priorité aux modes doux) ;
 - par une amélioration des intersections et des traversées piétonnes, ainsi que l'aménagement de places, placettes et parvis au droit des sites de projet ;
 - par la requalification et la végétalisation des grands axes interquartiers, notamment le boulevard Féart . Il s'agit notamment de mener une réflexion sur la réorganisation de sens de circulation des grands axes et sur le rabattement vers les aires de stationnement.

Sur le site Newquay et ses abords

- Accueillir environ 600 logements, principalement par la construction de logements collectifs ou semi collectifs.
- Réaliser un parking souterrain ouvert au public en complément du stationnement résidentiel afin de limiter l'entrée des véhicules dans l'hyper-centre.
- Accueillir des commerces ou des activités en rez-de-chaussée des constructions rue de la Gare.
- Réaliser un espace vert ouvert au droit de l'espace boisé existant le long de la rue de la Corbinais.
- L'aménagement du site devra limiter les déplacements automobiles et la circulation de transit. Les voies de dessertes et les cheminements rechercheront une continuité avec la trame viaire existante, notamment le prolongement de l'avenue des Mimosas entre les rues de la Corbinais et Ampère afin de désaturer la rue de la Gare et d'organiser les accès au stationnement souterrain ouvert au public.

Sur le site Veil et ses abords

- Accueillir au minimum 100 logements, avec une diversité des typologies bâties (collectifs, maisons de ville) s'intégrant dans le contexte urbain environnant.
- Intégrer l'aire de stationnement en surface attenante à l'aménagement globale du site.
- Mener une réflexion sur la relocalisation éventuelle du cinéma de centre-ville et l'accueil de services à la population.
- Réaliser un espace vert de proximité et affirmer la présence végétale sur le site.
- Desservir les opérations par des voies apaisées dans un logique de maillage avec les rues qui entourent le site, en organisation un itinéraire doux en direction de la place Crolard et des Halles

Sur les sites des Serres et des Ateliers

- Mener une réflexion concomitante sur l'urbanisation des deux sites au travers d'opérations résidentielles favorisant la mixité sociale et générationnelle. Les deux sites ont vocation à permettre une production de logements à prix maîtrisés, comportant des logements locatifs sociaux et des logements en accession abordable à la propriété en direction des jeunes ménages et des familles.
- Sur les deux sites, un traitement végétal fera l'interface avec l'espace public (rue Faraday, Branly et Broussardière) afin d'assurer une continuité de nature depuis la voie verte. Les interfaces avec l'intersection Branly - 3 Frères Julien seront aménagées sous forme de parvis afin de mettre en valeur le carrefour.

Sur le quartier Eugénie

- Requalifier (extension, restauration) la Villa Eugénie en respectant son identité architecturale et valoriser son parc afin que celui-ci participe à l'embellissement du quartier. Des réflexions sont à mener sur l'implantation de services ou activités (exemple : tourisme, économie numérique...)
- Sécuriser et aménager les alentours de l'école en aménageant des voies douces et déposes-minutes
- Le collège Sainte Marie ayant vocation à être déplacé, la requalification du site devra être respectueuse de son environnement urbain tant sur des questions paysagères et architecturales que de mobilité. Si une école venait à y être implantée en partie, la question des accès et de l'animation de l'espace public environnant (création de parvis, dessertes douces et protégées...) devra être traitée avec soin.

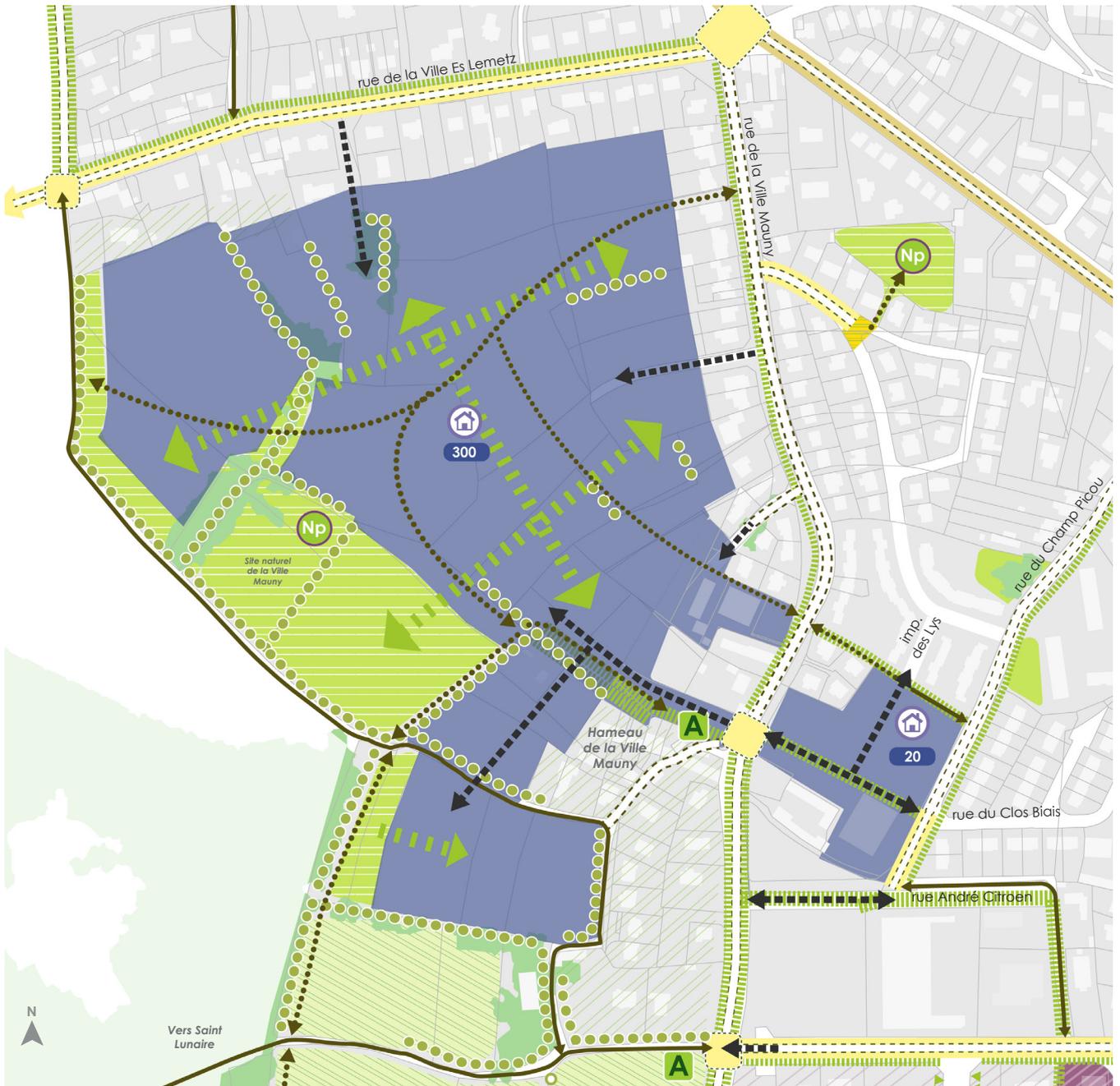
Intentions complémentaires sur le centre-ville et les fronts de mer

- Améliorer les qualités d'usage et le jalonnement au stationnement public souterrain des Halles.
- Valoriser la liaison entre le centre-ville jusqu'à la plage de l'Ecluse depuis la Place de la République en requalifiant la rue Yves Verney (piste cyclable, traitement végétal) et les accès à la plage.
- Valoriser la promenade des Alliées jusqu'au Bec de la Vallée (requalification et paysagement des quais, réhabilitation des piscines et des infrastructures nautiques). Il s'agit notamment de rendre accessible le toit de la piscine olympique (belvédère). Proposer, outre le Casino, le Palais des arts et du festival, des activités animant cette partie de la digue (restauration, commerces...)
- Valoriser la promenade du Clair de Lune, considérée comme espace public majeur, commun au centre-ville et au centre urbain. Il s'agit :
 - d'améliorer les circulations douces afin de créer une liaison structurante du Parc de Port Breton au Centre-Ville ;
 - d'améliorer les accès (cheminements, escaliers, création d'ascenseurs urbains depuis l'avenue Georges V). Il s'agit également de conforter les itinéraires piétons depuis le centre-ville et le centre urbain (axe de la rue de la Gare, entre la voie verte et la place du Général De Gaulle, au travers des ruelles existantes...)
 - de retrouver des espaces publics qualitatifs support d'animation urbaine au droit des surlargeurs et des installations existantes (piscine, port de plaisance, yacht club...). Il s'agit notamment de permettre le développement de cafés et restaurants (installations légères intégrées dans le site), d'espaces de convivialité, de sports et de jeux.



2


OAP
VILLE MAUNY



NATURE ET PAYSAGE

- Espaces verts, parcs, squares et infrastructures sportives à valoriser
- Site naturel de la Ville Mauny : interactions Ville / Nature à développer
- Espaces ouverts cultivés / agricoles
- Lisières, haies bocagères et alignements d'arbres existants à préserver
- Principe de diffusion et de continuité de la trame verte au sein du nouveau quartier
- Espaces de Nature de proximité à aménager (vergers, jardins familiaux...)
- Accès aux espaces naturels à aménager (stationnements, signalétique, espace pique-nique, sanitaires...)
- Continuités de nature et de paysage à créer / à préserver (sur voirie, au sein des espaces privés)
- Interfaces ville/nature ou public/privé à qualifier (plantations, clôtures...)
- Quartiers jardins (tissu urbain aéré)
- Boisements existants

MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS

- Voiries, dessertes à créer
- Chemins et sentiers existants
- Chemins, liaisons douces à créer
- Voies existantes support de modes doux (ruelle, sente, piste cyclable...)
- Voies existantes à qualifier (apaisement, modes doux)
- Axes interquartiers à qualifier (tous modes)
- Voies champêtres à préserver
- Intersections à qualifier
- Espaces publics à améliorer

SITES DE PROJET ET PROGRAMMATION

- Site de projet : développement urbain résidentiel, opération d'ensemble
- Nombre de logements envisagés objectif moyen à atteindre
- Typologie principale recherchée : individuel, individuel groupé, maison de ville, formats intermédiaires

Sur le site de la Ville Mauny :

- Réaliser environ 300 logements au travers d'une opération d'ensemble de type «écoquartier».
- Assurer un aménagement précautionneux des espaces naturels limitrophes en interaction avec le nouveau quartier (chemin de promenade, ...)
- Développer la trame des cheminements doux au sein du quartier afin de relier le tissu urbain existant aux itinéraires de promenade du Bois de Ponthual en améliorant également les accès à l'espace naturel (signalétique, petites aires de stationnement, mobilier urbain...). Par ailleurs, les chemins permettant d'accéder aux terrains cultivés au sud de la zone à urbaniser devront rester praticables pour la circulation des engins agricoles depuis la commune de Saint-Lunaire.
- Préserver les haies existantes et reconstituer le maillage bocager au travers de l'aménagement du site.
- Assurer une interface qualitative entre espace urbain et naturel :
 - en veillant au traitement paysager des fonds de parcelles et clôtures en privilégiant l'emploi de matériaux naturels et en laissant des espaces libres suffisants pour permettre le développement de la végétation dans les jardins (strates arbustives ou arborées) ;
 - en veillant à la cohérence et à la diversité des implantations bâties, volumétries des toitures et coloris des façades afin de ne pas créer un front bâti uniforme perceptible depuis le lointain. A ce titre les teintes trop visibles, de type «blanc pur» sont interdites.
- Développer des projets récréatifs, pédagogiques ou nourriciers (vergers, potagers, ruches...) et des espaces ludiques pour les jeunes autour du sport et de la nature.
- Réaliser des accès automobile sur les pourtours du site et favoriser les axes apaisés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les aménagements sur les espaces publics et privés.

Sur les espaces de projet entre les rues de Champs Picou et de la Ville Mauny :

- Privilégier une typologie de maisons individuelles ou groupées autour du hameau et de l'ancienne ferme en reconstituant un tissu «vernaculaire» s'insérant dans l'histoire et le paysage du site.
- Assurer une desserte des sites de projets par la réalisation de voies apaisées entre l'impasse des Lys, les rues de la Ville Mauny, de Champs Picou et André Citroën.

Les voies devront comprendre un aménagement végétal assurant une continuité de nature et se poursuivre par des liaisons douces en direction de l'espace naturel. Il n'est pas souhaité d'accès direct des lots à bâtir sur la rue de la Ville Mauny dont le caractère champêtre doit être préservé.



3

OAP **JULES VERGER / LANDE BAZIN**



LÉGENDE

NATURE ET PAYSAGE

- Espace ouvert cultivé / agricole
- Lisières, haies bocagères et alignements d'arbres existants à préserver
- Lisières, haies bocagères et alignements d'arbres à reconstituer / à créer
- Accès aux espaces naturels à aménager (stationnements, signalétique, espace pique-nique, sanitaires...)
- Continuités de nature et de paysage à créer / à préserver (sur voirie, au sein des espaces privés)
- Interfaces ville/nature ou public/privé à qualifier (plantations, clôtures...)
- Quartiers jardins (tissu urbain aéré)
- Boisements existants
- Autres espaces partiellement urbanisés (camping, déchetterie...)

MAILLAGE ET ESPACES PUBLICS

- Voiries, dessertes à créer
- Chemins et sentiers existants
- Chemins, liaisons douces à créer
- Voie Verte
- Accès Voie Verte à créer, à améliorer
- Voies existantes support de modes doux (ruelle, sente, piste cyclable...)
- Voies existantes à qualifier (apaisement, modes doux)
- Axes interquartiers à qualifier (tous modes)
- Voies champêtres à préserver
- Intersections à qualifier
- Espaces publics structurants
- Requalification de l'axe Jules Verger / Lande Bazin
- Carrefour à aménager
- Marges de recul des constructions (routes départementales)

SITES DE PROJET ET PROGRAMMATION

- Site de projet : extension de la zone d'activités
- Site de mutation potentielle / progressive : activités
- Relocalisation des ateliers municipaux
- Relocalisation des serres
- Zone d'activités existante

Sur les espaces potentiellement mutables de la zone d'activités :

- Requalifier progressivement les parcelles d'activités présentes le long du boulevard Jules Verger, entre les rues André Citroën et de la Ville Es Meniers, vers des activités dont les constructions s'insèrent davantage dans le tissu résidentiel attenant.
- Marquer l'entrée en ville à la « césure » entre le paysage de la zone d'activités et l'espace urbain par un traitement qualitatif de l'espace public à l'intersection « en pattes d'oie » entre le boulevard Jules Verger, les rues de la Ville Es Menier et des Landes.
- Accueillir des activités sur la grande emprise située rue des Frères Boussac, dont les serres et ateliers municipaux dans le cadre de leur relocalisation. Il s'agit de recréer un maillage entre la rue de la Ville Es Meniers et la rue des Frères Boussac.

Sur les continuités de nature et le paysagement

Ce secteur, situé entre l'espace naturel du bois de Ponthual et la voie verte est stratégique vis-à-vis des continuités de nature. Il s'agit ici de préserver les haies bocagères encore présentes et d'utiliser le végétal dans le projet pour assurer à la fois des continuités et des transitions paysagères (haies arbustives, alignements d'arbres, bandes plantées...):

- entre les parcelles d'activités et les espaces publics, par un traitement qualitatif des clôtures ;
- entre les tissus résidentiels et d'activités sur les fonds de parcelles ;
- dans le cadre de la requalification ou de la création de voiries et cheminements.

Sur l'extension de la zone d'activités et la requalification de l'entrée de ville

- Améliorer le carrefour entre la RD 603 et le boulevard Jules Verger et restructurer le tissu d'activités présent pour mieux mettre en valeur l'entrée de ville.
- Accueillir de nouvelles activités entre la rue de la Lande Bazin et la RD 168 selon un principe de « clairières urbanisées ». Il s'agit à la fois :
 - de préserver les haies bocagères et les lisières existantes,
 - d'organiser des continuités de nature depuis la RD 168 jusqu'au Bois de Ponthual,
 - de constituer un paysage qualitatif le long des routes départementales en veillant au traitement paysager des fonds de parcelles et clôtures des espaces libres suffisants pour permettre le développement de la végétation au droit des RD 168 et 603, avec la plantation de bandes arbustives et arborées. Par ailleurs, les implantations bâties, volumétries et architectures devront participer à la qualité du paysage d'entrée de ville par un traitement soigné des façades, des teintes sobres et l'emploi partiel ou total de matériaux naturels. A ce titre les teintes trop visibles, de type « blanc pur » sont interdites.
- Elargir la rue de la Lande Bazin, notamment au droit de la portion correspondant à l'accueil de nouvelles activités. A ce titre, les lots seront accessibles depuis cet axe et non depuis les routes départementales (RD 103, RD 168).
- Implanter des activités « phares » au carrefour de la RD 603 et le boulevard Jules Verger, renforçant l'image de marque de la ville.

