

# 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.

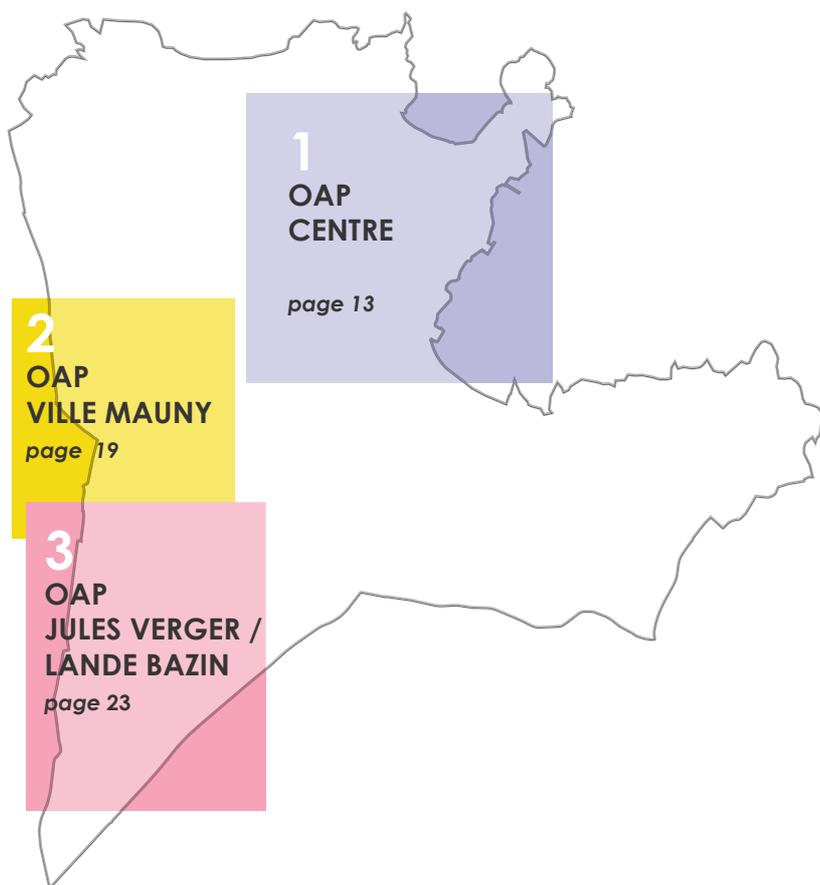
Les OAP s'inscrivent dans une dynamique globale, dépassant les périmètres circonscrits des sites de projet pour s'intégrer dans des secteurs élargis, assurant :

- **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

### 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

### 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)

\* 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



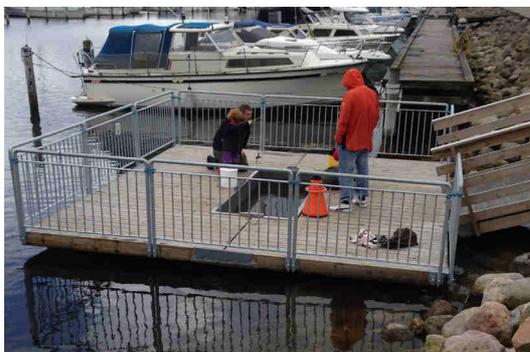
Espaces publics structurants  
(place, placette, parvis, front de mer)



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



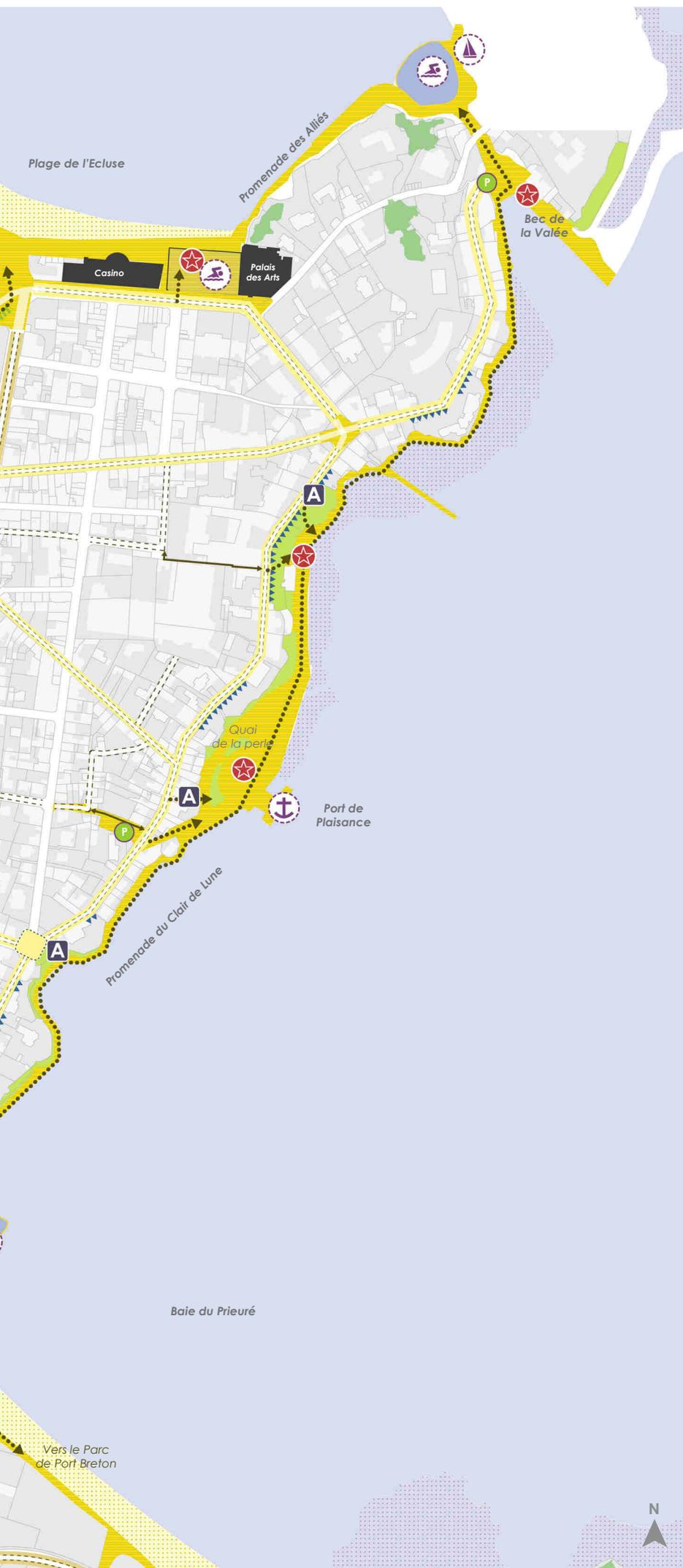


# 1

---

 OAP  
CENTRE





## 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
-  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
-  Parkings, aires de stationnement à paysager
-  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
-  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

-  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.