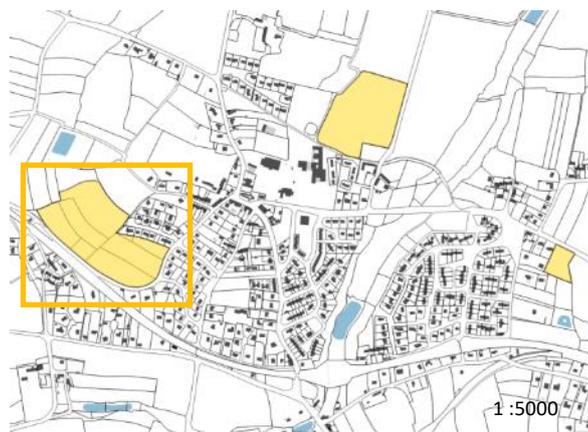


Quévert (Nord) – n°259-1

Zone Upro



« Bois Butte »

Superficie : 4.60ha

Nombre de logement minimum : 97

Logements sociaux minimum : 27 %

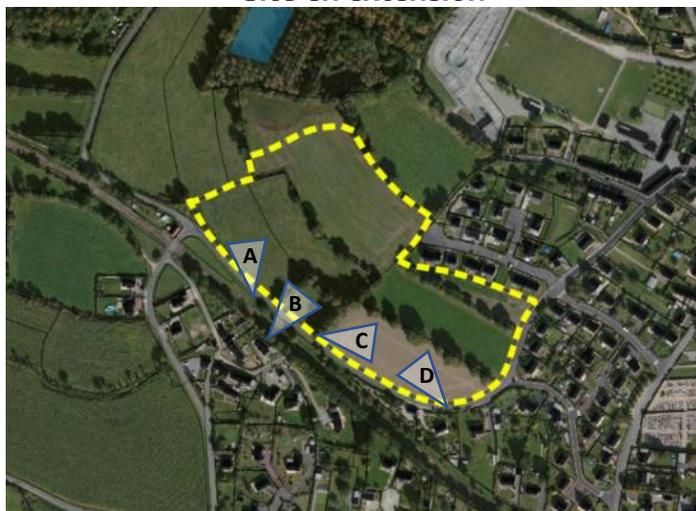
Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe à l'ouest de la commune, à proximité d'une zone d'équipement au nord.

Il est inséré entre des quartiers bâtis de maisons pavillonnaires au sud et à l'est, et un espace naturel et agricole à l'ouest.

C'est un secteur de développement stratégique pour la commune. Une évaluation environnementale et étude d'impact a été réalisée sur le secteur.

Site en extension



Photographies du secteur

A



B



C



D



Objectifs généraux d'aménagement du site

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les dispositions réglementaires au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du lotissement/ZAC et le cahier des charges viendra préciser les orientations inscrites ci-dessous en étroite relation avec la commune qui a réalisé une étude urbaine en 2017.

En termes de qualité d'insertion architecturale et paysagère :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantés.

Leur intégration sera appréciée par rapport aux règles graphiques représentées au plan de composition, validé par la commune, à savoir :

- Polygone d'implantation
- Polygone « espace front de rue »
- Ligne d'accroche du bâti principal
- Ligne d'accroche front bâti
- Accès au lot à titre indicatif
- Accès au garage clos

La bonne intégration paysagère des projets sera définie dans le règlement de lotissement/ZAC conformément à l'étude urbaine réalisée par la commune qui précise les possibilités en matière de :

- Terrassement et aménagement extérieurs
- Couleurs et teintes
- Matériaux
- Aspect extérieur des extensions et bâtiments annexes
- Clôture pour l'ensemble des lots
- Clôture dans le polygone espace front de rue
- Traitement des locaux et équipements techniques
- Portillons

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

- La trame paysagère présente sur le site devra supporter l'armature des chemins et des espaces publics.
- L'ancien chemin creux servira de support à la création d'une liaison douce structurante
- Le quartier sera constitué de plusieurs îlots prenant appui sur la trame paysagère

En termes de mixité fonctionnelle et sociale :

Ce secteur à vocation d'habitat. L'implantation d'activités incompatibles avec de l'habitat en raison de leur nuisance est interdite.

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous réserves qu'elles ne compromettent pas la vocation principale et les orientations architecturales du secteur.
- Le secteur présentera un taux minimum de 27% de logements sociaux.

En termes de qualité environnementale et de prévention des risques :

Le secteur a fait l'objet d'une évaluation environnementale et ne présente pas de risques. Le projet de lotissement/ZAC devra mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation lié à l'aménagement de la zone.

Les aménagements devront ainsi respecter les orientations ci-dessous :

- Conserver une emprise de 5 à 10 mètres non bâtie au pied des haies existantes afin de maintenir les corridors et zones de chasse des chiroptères,
- Maintenir toutes les haies existantes.
- Adapter les systèmes d'éclairages en dirigeant les lumières vers le bas (obstruction de la partie haute des systèmes d'éclairage).

En termes de stationnement :

- Concernant les lots libres, les terrains devront comprendre des places de stationnement libre d'accès depuis la voie publique, afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies. Les places de stationnements doivent être placées suivant le plan de composition.
- Concernant les lots à destination de logements sociaux : Ceux-ci peuvent prendre la forme d'un garage individuel ou collectif.

En termes de desserte par les transports en commun :

- Le secteur sera desservi par le réseau de transport de bus urbain « Dinamo », un arrêt est situé à environ 300 mètres du secteur, à proximité de l'église.
- Le secteur sera également desservi par le réseau de transport interurbain « Tibus », un arrêt est situé à environ 200 mètres au sud du secteur.

En termes de desserte des terrains par les voies :

- Créer quatre accès au secteur sur la rue des Camélias. Les voies seront hiérarchisées en voies secondaires et en voies de dessertes. Celles-ci seront disposées suivant le schéma d'orientations.
- La desserte des lots libres sera assurée directement par les voies internes.
- La desserte d'environ la moitié des logements locatifs sociaux devra s'effectuer par voie piétonne, le stationnement des véhicules de ces parcelles sera mutualisé dans des stationnements collectifs.
- Deux accès piétons seront prévus entre le secteur et la Résidence du Bocage au nord.
- La trame piétonne devra suivre le schéma d'aménagement du secteur.
- Deux liaisons piétonnes entre le secteur et les autres quartiers, à l'est et au sud, seront sécurisées

En termes de desserte des terrains par les réseaux :

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif et évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines.
- Sur les parcelles privatives, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées au réseau d'eaux pluviales. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.

- Les lots seront desservis par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Les lots seront desservis en électricité.

L'orientation d'Aménagement et de programmation contient :

- Un schéma indicatif d'aménagement
- Le détail du phasage de l'opération à titre indicatif
- Un plan de composition indicatif validé par la commune



Illustration à titre indicatif
Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-1



ATELIER DU MARAIS – 50 rue de Vieux – 35300 Fougères / Tél : 02.99.97.23.72
Commune de COULBERT / Digue de Programmation Urbaine / Scénarios

Page 34

HYPOTHESE retenue suite à la réunion du 24.10.2016: avec 97 logements

soit environ 22 logements/ hectares (sur environ 45 000 m²) avec environ 10 % de trame paysagère existante, on peut considérer que l'opération portera sur 40 500 m² constructibles soit environ 24 logements /hectares

Majoritairement la largeur des lots libres est de 12,00 m minimum

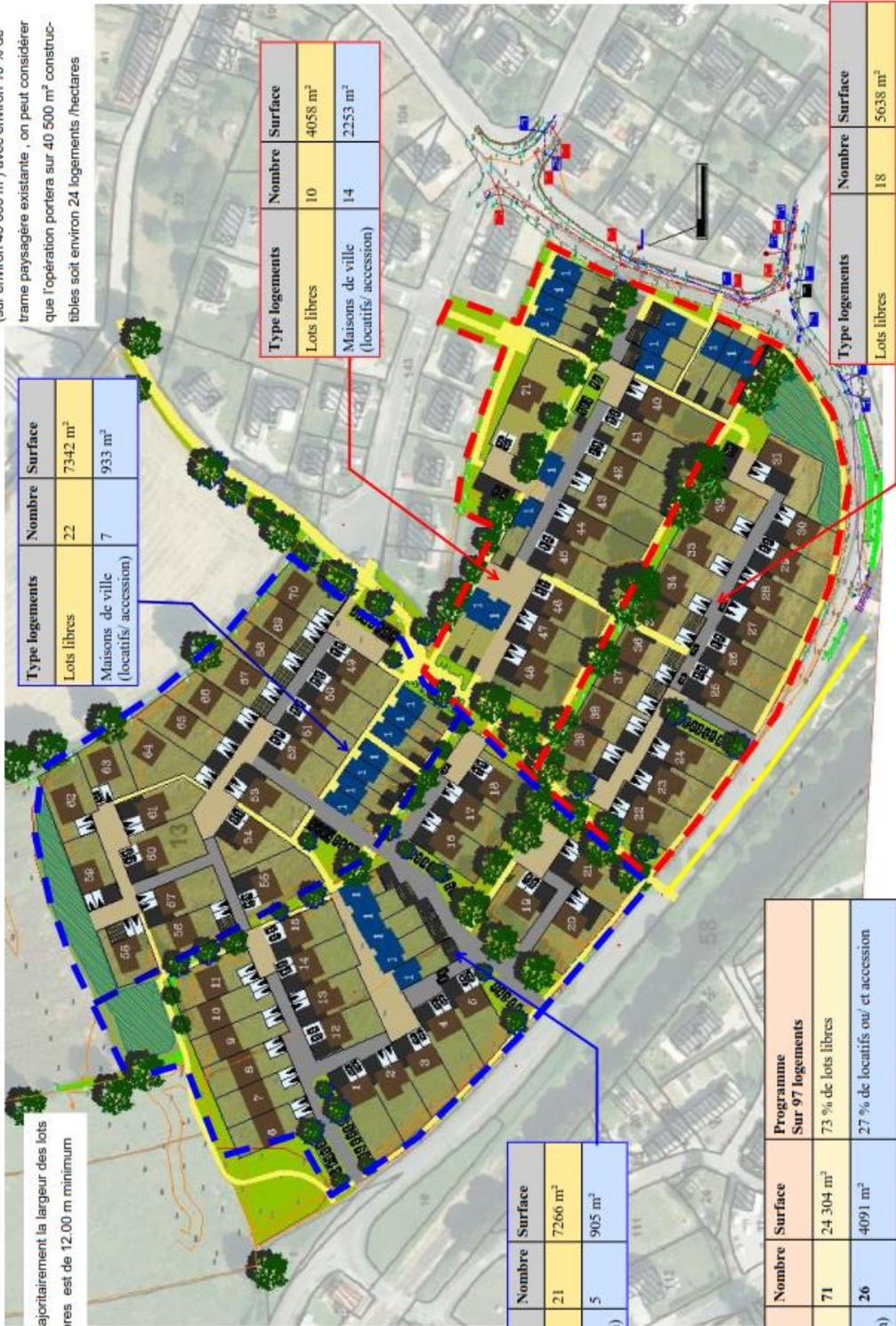
Type logements	Nombre	Surface
Lots libres	22	7342 m ²
Maisons de ville (locatifs/ accession)	7	933 m ²

Type logements	Nombre	Surface
Lots libres	10	4058 m ²
Maisons de ville (locatifs/ accession)	14	2253 m ²

Type logements	Nombre	Surface
Lots libres	21	7266 m ²
Maisons de ville (locatifs/ accession)	5	905 m ²

Type logements	Nombre	Surface
Lots libres	71	24 304 m ²
Maisons de ville (locatifs/ accession)	26	4091 m ²
Programme Sur 97 logements		
		73 % de lots libres
		27 % de locatifs ou/ et accession

Type logements	Nombre	Surface
Lots libres	18	5638 m ²





Phasage de l'opération



Le quartier sera aménagé en deux secteurs, est et ouest, divisés tous deux en tranches opérationnelles :

Aménagements majeurs à réaliser en fonction des tranches et du phasage de l'opération :

Secteur Est :

- Tranche 1 : En addition des divers lots créés, un accès viaire sera réalisé ainsi qu'un accès piéton.
- Tranche 2 : Créer un accès viaire ainsi qu'un équipement de gestion des eaux pluviales.

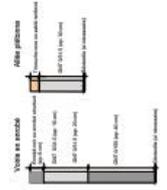
Secteur Ouest :

- Tranche 3 :
 - . Créer un accès viaire au sud, une voie secondaire débouchant sur trois voies de dessertes (et des espaces partagés).
 - . Planter deux haies aux endroits indiqués par l'OAP.
 - . Aménager les accès et liaisons piétonnes entre le secteur et l'existant, au sud et au nord.
 - . Réaliser un équipement de gestion des eaux pluviales au nord-ouest du quartier.
- Tranche 4 : Créer un accès et des voies de desserte.
- Tranche 5 : Créer des voies de desserte à partir de la voirie existante

**Illustration à titre indicatif
 Plan de composition validé par la commune**

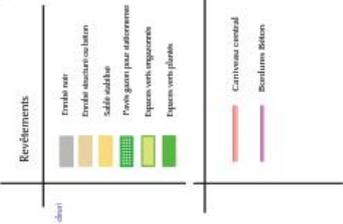


- Revêtements**
- Enrobé noir
 - Enrobé structuré ou béton
 - Sablé stabilisé
 - Pavés gazon pour stationner
 - Espaces verts engazonnés
 - Espaces verts plantés
-
- Caniveau central
 - Bordures Béton



Règles graphiques

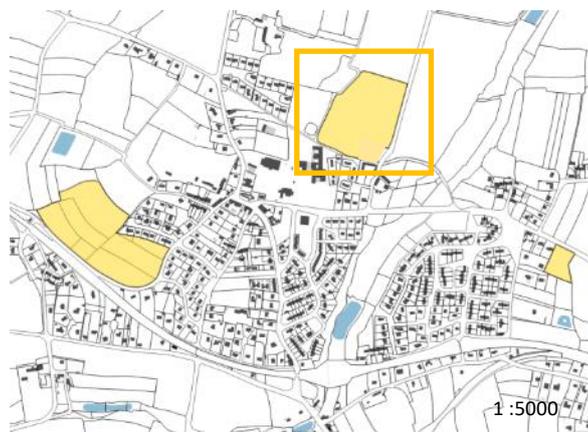
- Accès au lot "ouvert" (6m mini de large x 6m r)
- Polygone d'implantation
- Polygone "espace front de rue"
- Ligne d'accroche du bâti principal
- Ligne d'accroche front bâti
- Accès au lot à titre indicatif
- Accès au garage clos



Quévret (22)	
Quartier au Brin, Sables	
Date: 2023	
Auteur: ANUP	
Type: Plan de composition	
PLAN	
Plan de composition d'ensemble	
Echelle: 1/400	
Date de l'étude: 2023	
Date de validation: 2023	
N° de plan: 10/2023	

Quévert (Nord) – n°259-2

Zone 1AUh1



« Le Val »

Superficie : **3.5ha**

Nombre de logement minimum : **84**

Logements locatifs sociaux minimum : **20%**

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Nord de l'agglomération.

Il est inséré entre un équipement scolaire et des maisons individuelles au Sud. Des espaces agricoles et naturels à l'Est et Nord.

Le secteur est actuellement cultivé.

La lisière Nord-Ouest du secteur est partiellement humide.

Site en extension



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

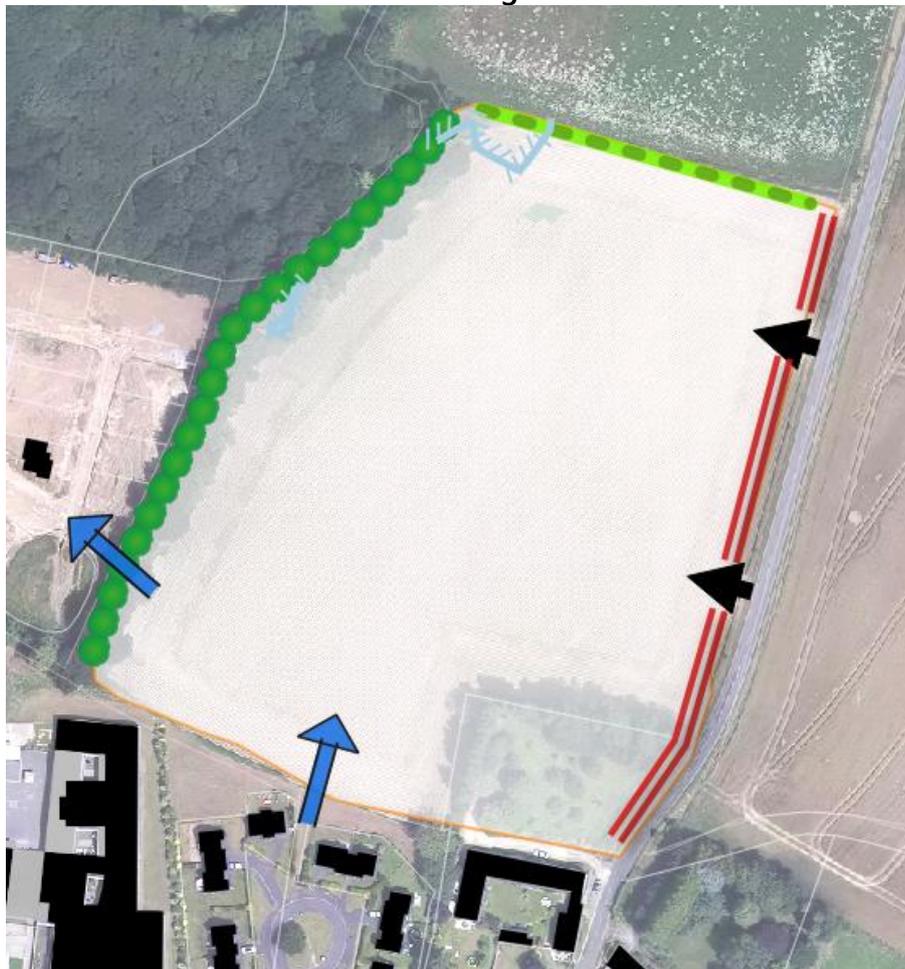
Ce secteur est à vocation **d'habitat**. L'opération sera réalisée en plusieurs tranches afin de programmer la production de logements. Les orientations retenues sont :

- Créer deux accès groupés à l'Est du secteur, la voirie sera aménagée de façon à marquer les intersections et sécuriser les accès.
- Réaliser des liaisons douces entre le Sud du secteur et la Résidence P. du Jour ainsi que le quartier adjacent à l'Ouest « Résidence l'eau vive 2 ».
- La lisière située au Nord du secteur sera traitée de façon à intégrer le projet au sein du paysage.
- Une attention particulière sera portée sur la qualité des constructions et des aménagements adjacents à la route à l'Est. Le but étant de valoriser l'entrée Nord de l'agglomération.

Légende

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Délimitation du secteur |  | Lisière urbaine à traiter |
|  | Principe d'accès groupé indicatif |  | Qualité de l'aménagement de l'entrée d'agglomération |
|  | Liaison douce à créer |  | Délimitation de la zone humide (Nord-Ouest) |
|  | Haies à conserver | | |

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-2



Quévert (Nord) – n°259-3

Zone 1AUh1



« Le Grand Clos »

Superficie : 0.44ha

Nombre de logement minimum : **10**

Logements locatifs sociaux minimum : 0

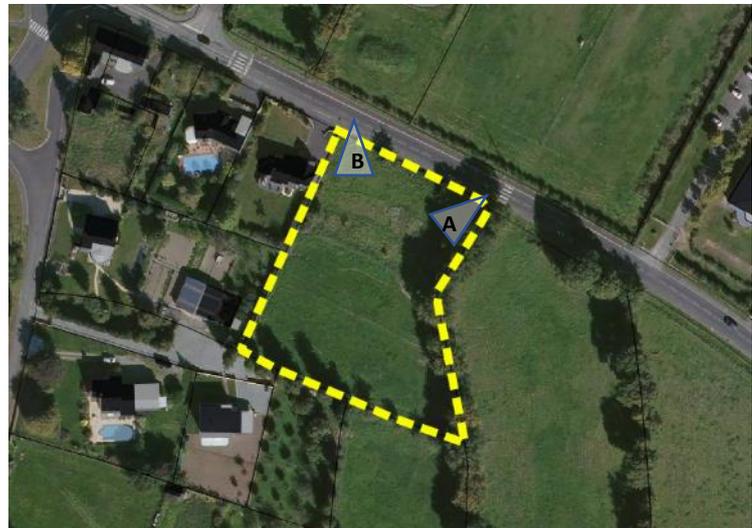
Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Nord-Est de l'agglomération.

Il est inséré entre un tissu bâti de maisons individuelles à l'Ouest, des espaces agricoles au Sud et à l'Est et une route structurante au Nord.

Le secteur est actuellement cultivé.

Site en extension



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

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

- Créer un accès groupé au Nord du secteur sur la rue du Grand Clos. Cet accès sera sécurisé par un aménagement adapté.
- Conserver les haies ou alignements d'arbres inscrits au schéma.

Légende

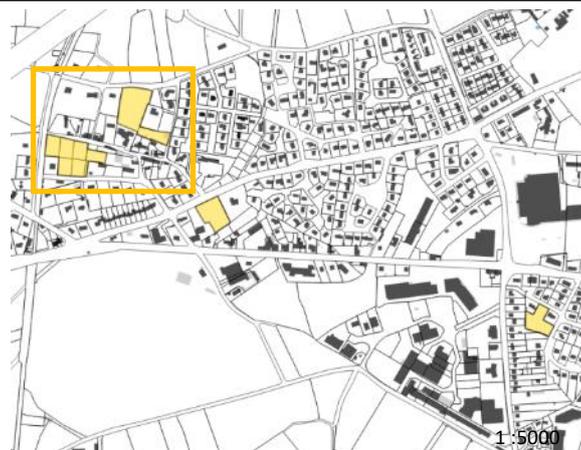
-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès groupé indicatif
-  Haie ou alignement d'arbres à conserver
-  Accès à sécuriser

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-3



Quévert – n°259-4

Zone UCa (Ouest)
Zone UCa (Est)



« Impasse Vildé Goélo & Rue du Tram »

Superficie : 1.27 ha

Nombre de logement
minimum : 20

Zone Ouest : 10
Zone est : 10

Logements locatifs
sociaux minimum : 0

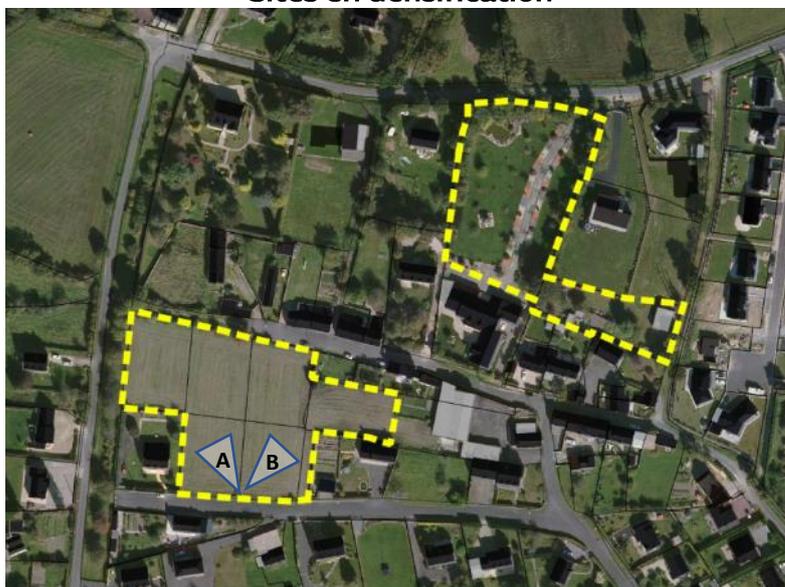
Caractéristiques des Sites

Les secteurs se situent à l'Ouest de l'agglomération de l'Aublette

Ils sont insérés dans un tissu urbain composé de maisons individuelles pavillonnaires et de maisons de villes mitoyennes.

Les secteurs sont actuellement utilisés par des particuliers ou cultivés.

Sites en densification



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

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

Sur le secteur au Sud-Ouest : 10 Logements minimum sont exigés

- Un accès groupé sera réalisé au Sud du secteur.
- Tout accès sur le chemin gourmand et l'impasse cour de Vildé est interdit.

Sur le secteur au nord-est : 10 Logements minimum sont exigés

- Un accès groupé au Nord sur la rue du Tram sera réalisé.
- Les alignements d'arbres et haies inscrites au schéma seront à conserver.
- Un accès à la voie douce existante sera créé au Sud-Est.

Légende

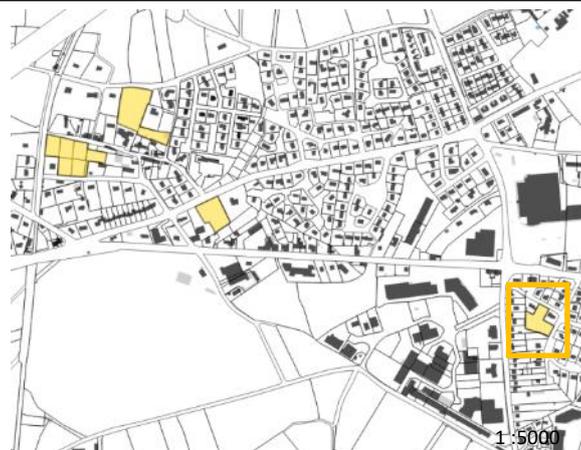
- | | | | |
|--|---|---|--------------------------|
|  | Délimitation du secteur |  | Voie douce existante |
|  | Principe d'accès groupé indicatif |  | Liaison douce à réaliser |
|  | Interdiction d'accès | | |
|  | Haie ou alignement d'arbres à conserver | | |

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-4



Quévert – n°259-5

Zone UCa



« Impasse du moulin »

Superficie : 0.23 ha

Nombre de logement minimum : 7

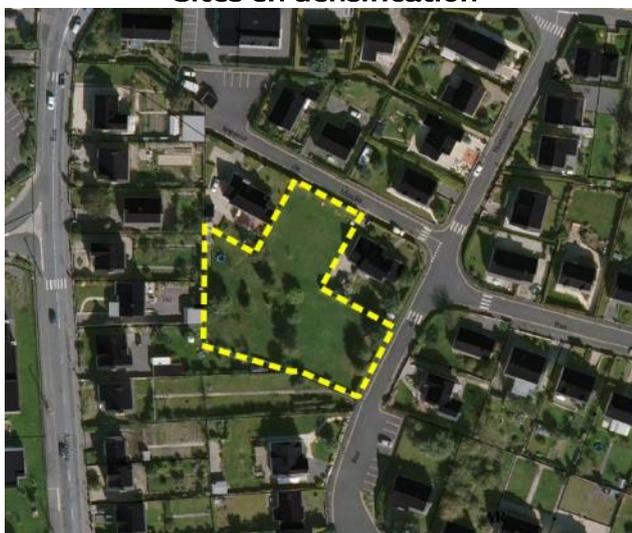
Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Ce secteur se situe au Sud-Est de l'agglomération de l'Aublette.

Il est inséré dans un tissu bâti de maisons pavillonnaires.

Sites en densification



Objectifs généraux d'aménagement du site

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

- Des accès sur l'impasse du moulin au nord et la rue des Hortensias à l'est sont possibles.





Quévert – n°259-7

Zone UCa



1 : 5000

« Résidence Falidor »

Superficie : 1. ha

Nombre de logement minimum : 30

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Le site concerné se situe au Sud-Est du territoire communautaire, sur le secteur de Sainte Anne, proche de la limite communale Quévert/Dinan. Il est limité au Nord par la voie communale n°20 et au Sud par l'impasse Tartifume. La surface du secteur est de 1,1 hectares. La voie ferrée se situe à environ 30 mètres au Nord du site et la gare de Dinan est à environ 1km. Le site est localisé à moins de 30 mètre de l'arrêt de bus Saint-Anne desservi par la ligne 3 de Dinanbus, qui relie la Place Duclos à Sainte-Anne.

Sites en densification

Photographies du secteur



Vue vers le Sud, depuis la voie communale n°20



Vue vers l'Ouest, depuis la place de l'abattoir



Objectifs généraux d'aménagement du site

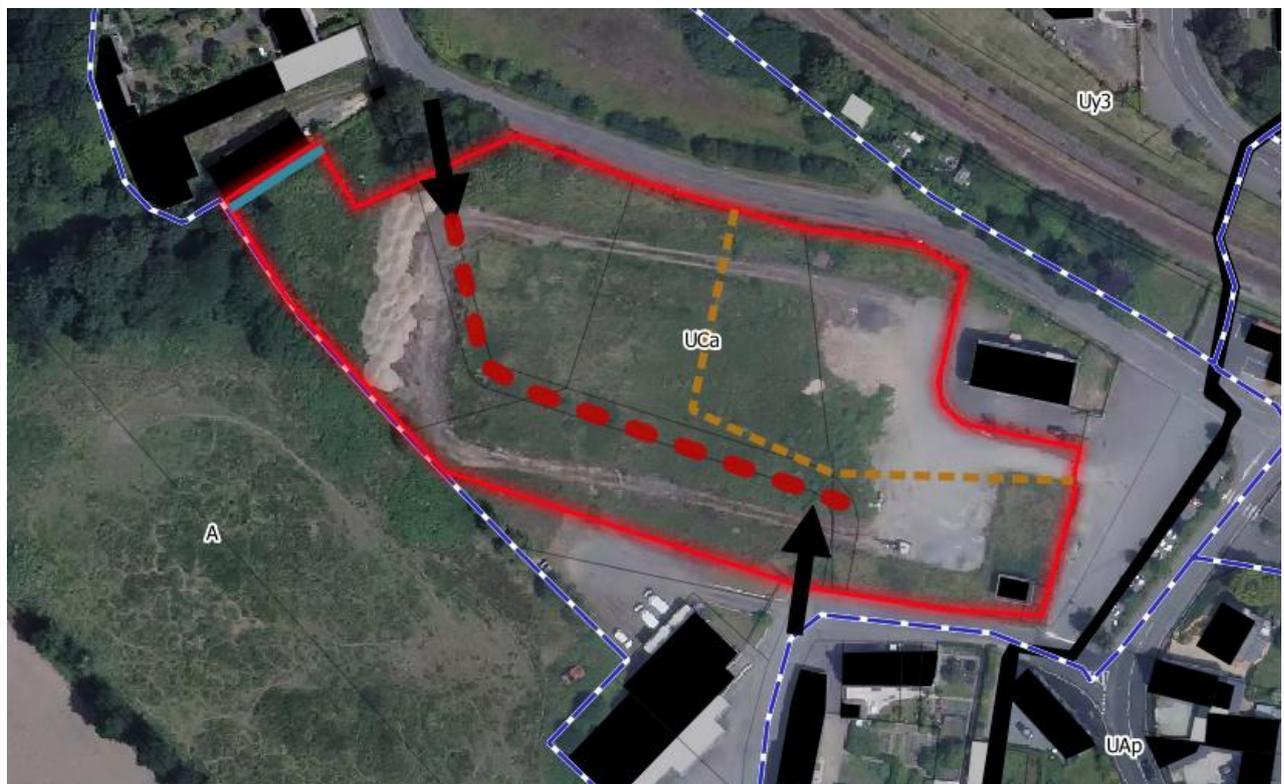
Ce secteur est à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat. Les orientations retenues sont :

L'accès principal se réalisera par la voie communale n°20, une deuxième desserte pourra être réalisée par l'impasse Tartifume. Les liaisons douces devront être positionnées en fonction du bâti existant sur les parcelles voisines afin d'en assurer une bonne continuité. La zone humide et le cours d'eau situés au Nord-Ouest du secteur seront préservés.

Légende

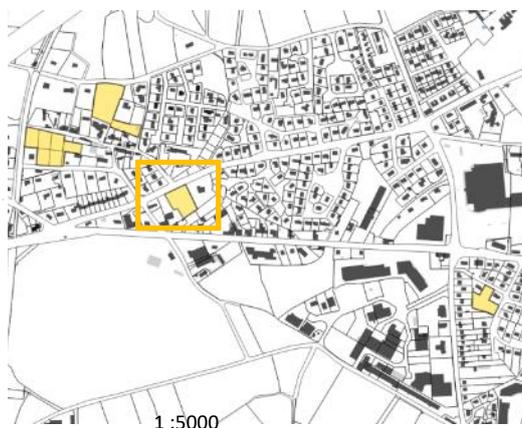
- Délimitation du secteur
- Liaison douce à créer
- ➔ Principe d'accès groupé indicatif
- Principe de voie de desserte

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-7



Quévert – n°259-6

Zone UCa



« Route de Dinan »

Superficie : 0.3 ha

Nombre de logement minimum : 7

Logements locatifs sociaux minimum : 20%

Caractéristiques du Site

Le site concerné se situe route de Dinan, au cœur de l'agglomération de l'Aublette. Un arrêt de transport est situé à proximité immédiate.

Sites en densification

Photographies du secteur

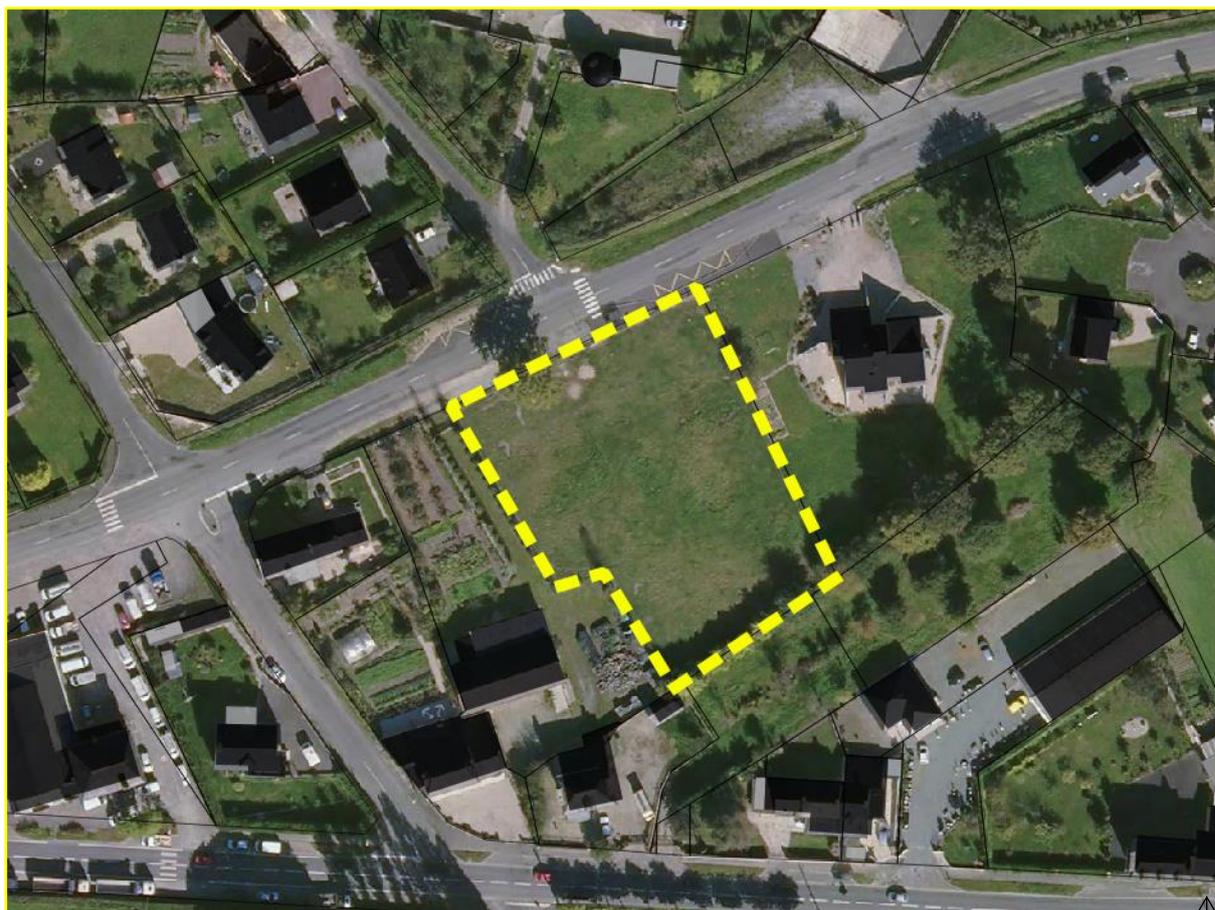


Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

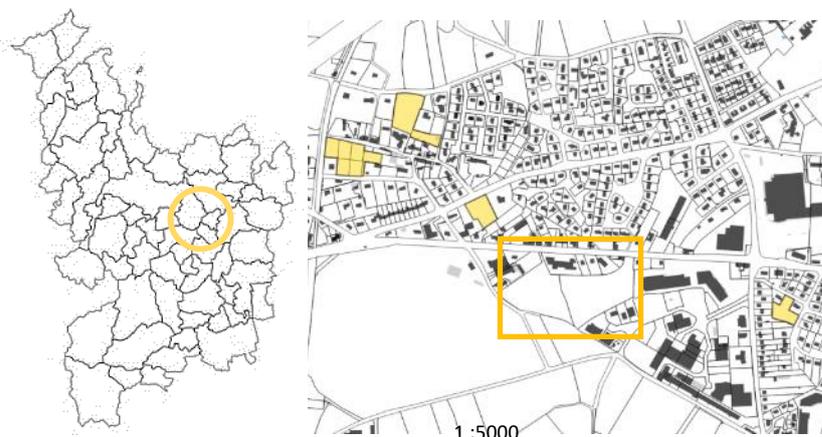


Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-7



Quévert – n°259-7

Zone 1AUh1



« Avenue de l'Aublette »

Superficie : 2.4 ha

Nombre de logement minimum : 85 (35lgt/ha)

Logements locatifs sociaux minimum : 25%

Caractéristiques du Site

Le site concerné se situe entre l'avenue de l'Aublette, principale entrée de ville de Dinan et la rue des Allouettes. Le site est cultivé. Un arrêt de transport est situé à proximité immédiate.

Sites en extension



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation **d'habitat** hormis une parcelle située à l'Ouest du secteur, réservée pour l'extension d'entreprise implantée en périphérie du secteur.

Formes urbaines :

- Prévoir un projet présentant une densité de 35 lgts/ha, avec une diversité de typologies de logements : individuel et collectif.
- Proposer une architecture traditionnelle (privilégier des toitures d'aspect ardoise, avec faitage) permettant de proposer une entrée de ville en cohérence avec le bâti traditionnel.

Voirie, accès et stationnements :

- Créer deux accès groupés :
 - A double sens, au sud du secteur, la voirie sera aménagée de façon à marquer les intersections et sécuriser les accès
 - A sens unique (sortie uniquement), depuis l'avenue de l'Aublette,
- Réaliser des liaisons piétonnes entre l'avenue de l'Aublette et le sud du secteur, le long de la limite sud du secteur et entre la zone commerciale située à l'Est.
- Réaliser une aire de stationnement au Nord-Ouest de l'opération utile à l'ensemble du quartier.

Intégration paysagère :

La lisière située au Sud du secteur sera aménagée de façon à intégrer le projet au sein du grand paysage et permettant de traiter les vis-à-vis avec la zone d'activité des Landes Fleury. La lisière urbaine sera support d'une liaison piétonne.

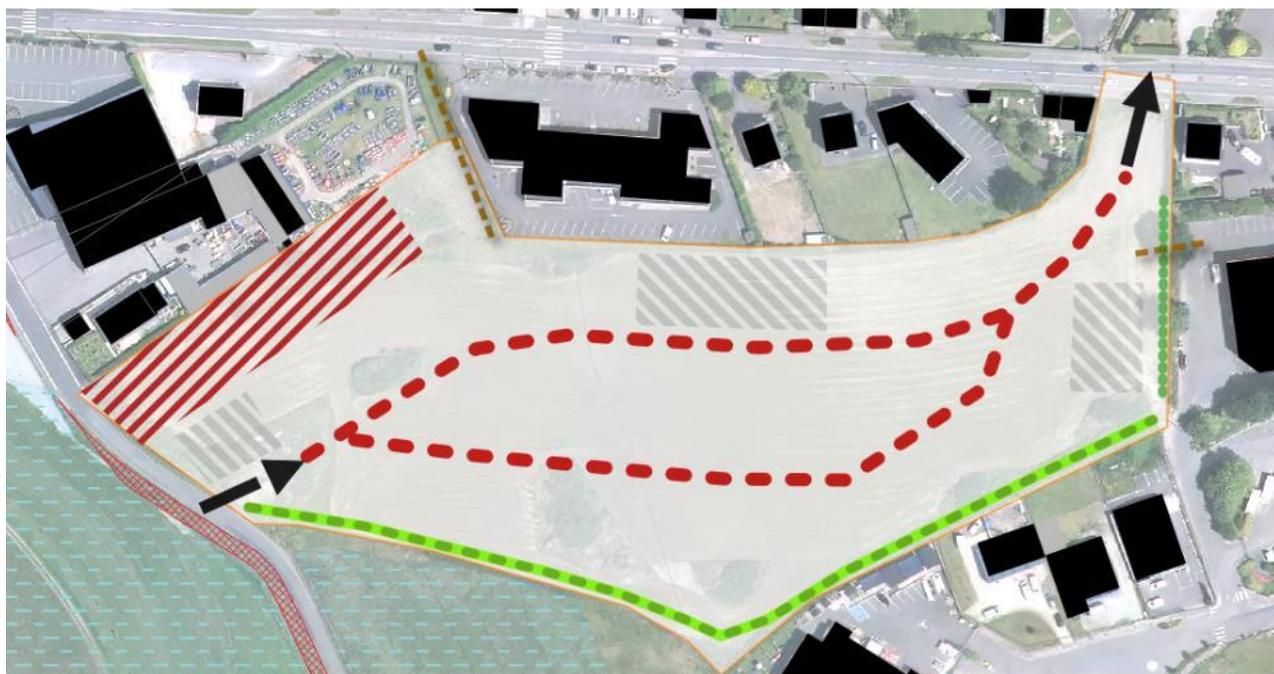
Environnement :

La localisation des équipements de gestion des eaux pluviales sera intégrée à la lisière urbaine située au sud.

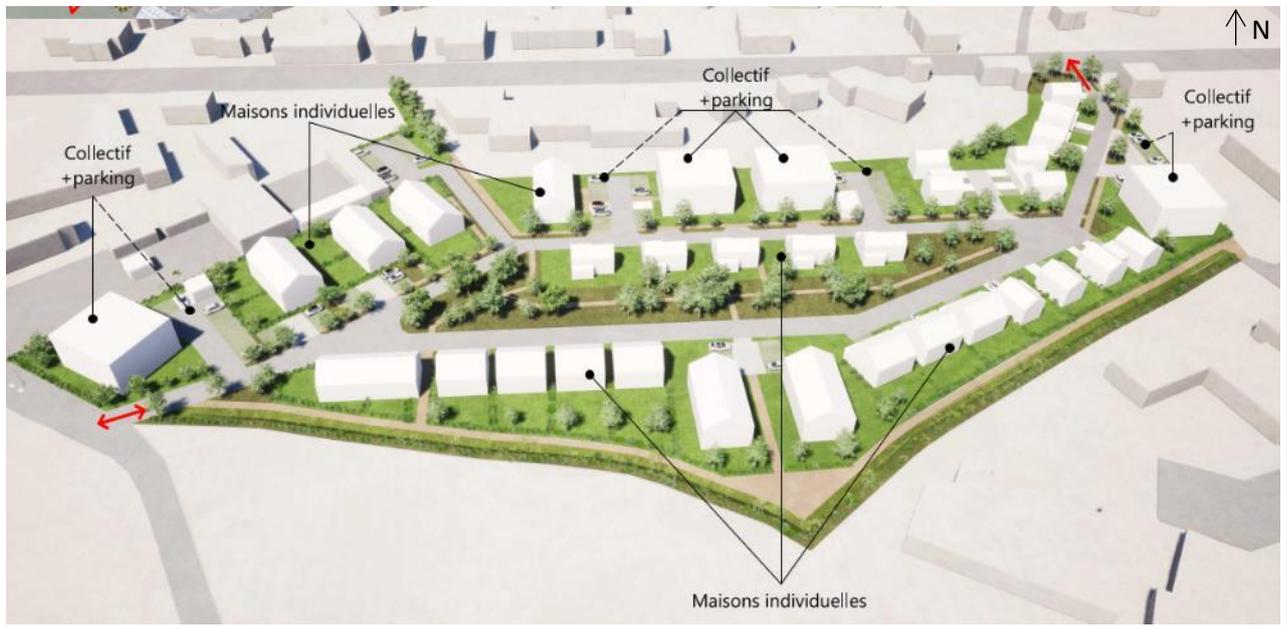
Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-7

Légende

	Délimitation du secteur		Implantation indicative des collectifs
	Réserve foncière d'activités économiques.		Liaisons douces à créer
	Principe d'accès groupé		Lisière urbaine à aménager
	Principe de voie de desserte		Haie à conserver

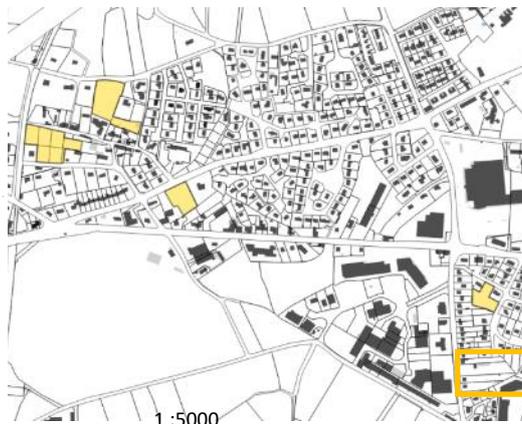


Esquisse d'aménagement (à titre indicatif)



Quévert – n°259-8

Zone UCa



« Rue Auguste Pavie »

Superficie : 0.3 ha

Nombre de logement minimum : 8

Logements locatifs sociaux minimum : 0

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

Caractéristiques du Site

Le site concerné se situe entre rue Auguste Pavie. Il est composé d'une friche (ancienne casse auto), répertorié site BASIAS.

Sites en densification



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation d'habitat.

- Créer un accès sécurisé via la rue Auguste Pavie.
- Les arbres les plus qualitatifs seront maintenus dans la mesure du possible



Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-8

Légende



Délimitation du secteur



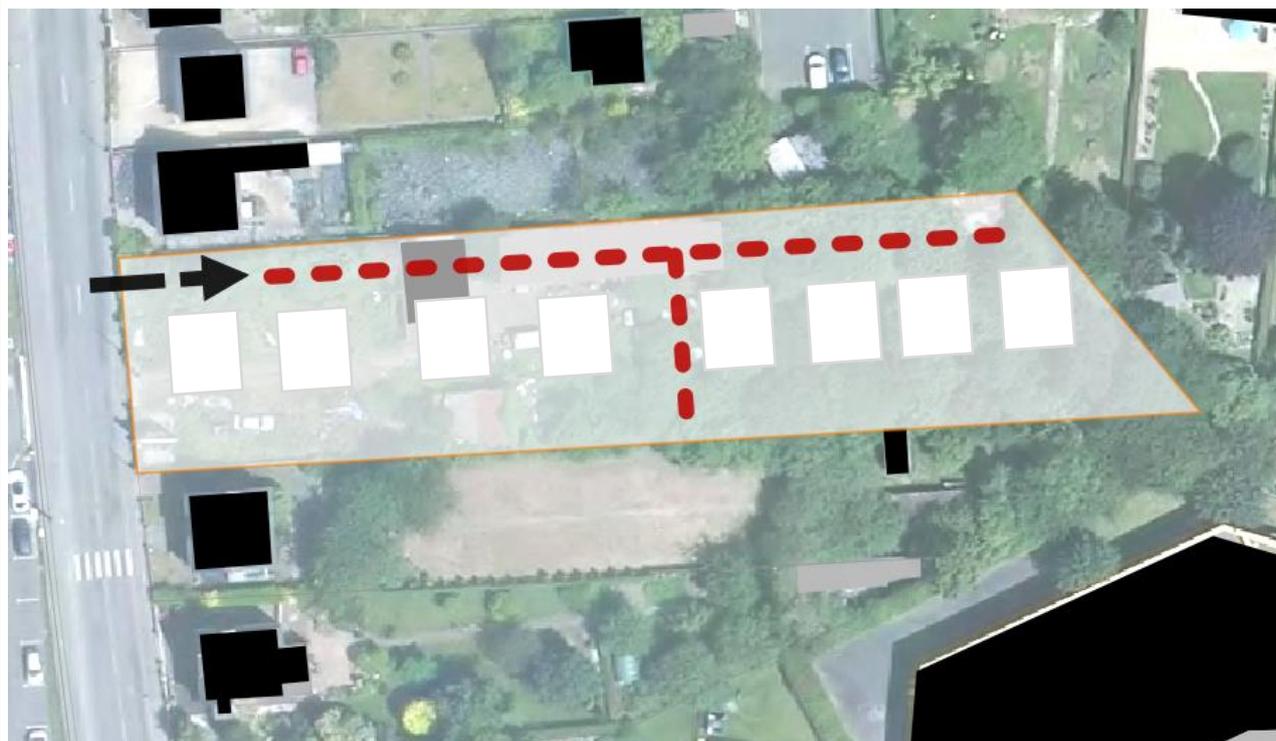
Implantation des constructions à titre indicatives



Principe d'accès groupé indicatif

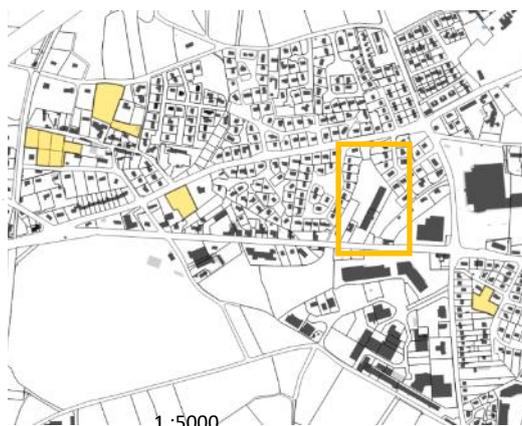


Principe de voie de desserte



Quévert – n°259-9

Zone UCa



« Le Bois Joly »

Superficie : 0.26 ha

Nombre de logement minimum : 6

Logements locatifs sociaux minimum : **apprécié par la Commune et Dinan Agglomération**

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

Caractéristiques du Site

Le site concerné se situe « allée du chêne vert » au cœur de l'agglomération de l'Aublette. Un arrêt de transport est situé à proximité du site. Le secteur est inséré entre le magasin « Grand Frais » en cours de construction et des résidences. Un fond de parcelle sans usage.

Sites en densification



Photographies du secteur



Objectifs généraux d'aménagement du site

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

- Créer un accès par la Résidence le Bois Joly
- Le nombre de logements sociaux sera apprécié par la commune et Dinan Agglomération
- Créer une lisière paysagère au nord permettant d'insérer le projet dans son environnement.

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°259-9

Légende

-  Délimitation du secteur
-  Principe d'accès groupé
-  Bande paysagère à aménager

