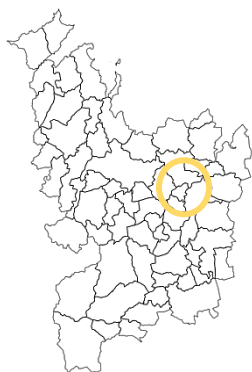


Taden – n°339-12

Zone Upro



« La Génetais »

Superficie : 5 ha

Caractéristiques du site

Le site est situé sur la commune de Taden, en limite de la commune de Dinan. Il s'insère entre un tissu pavillonnaire au Nord et à l'Est et la zone d'activité des Alleux à l'Ouest. La façade Sud du site est constituée d'un boisement plongeant vers la vallée du ruisseau de l'Argentel.

Le site est constitué de l'ancien établissement scolaire EREA, comportant des bâtiments d'enseignements, de logements, administratifs et de restauration.

L'ensemble constitue une emprise foncière de 5ha.



Photographie du secteur



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 l'Urbanisme.

L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :

- Etre pensé dans une logique d'optimisation de l'espace. Ainsi, les bâtiments, stationnements, espaces communs, devront présenter des emprises et implantations simples, permettant de limiter les espaces résiduels. Chaque espace devra être dévolu à une fonction. Il s'agit d'éviter les délaissés et autres « espaces verts » sans utilité concrète.
- Le site devra être traversant et inscrit dans les circulations du quartier. Il s'agira de rendre possible une traversée routière Est/Ouest du site, reliant les différents accès routiers de celui-ci. Des liaisons piétonnes devront permettre de rejoindre les quartiers voisins du Nord, de l'Est et du Sud.

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.

Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte des habitations présentes en bordure Nord du site. Ainsi, les bâtiments, en profitant de la topographie du site, devront présenter des hauteurs réduites au Nord, qui pourront augmenter vers le Sud jusqu'au R4.

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.

Une attention sera portée au choix des matériaux, en privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés.

En termes de mixité fonctionnelle et sociale :

Le site a vocation à accueillir les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie

- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En termes de qualité environnementale et de prévention des risques :

La frange boisée du Sud du site devra être confortée par l'aménagement d'un espace public en bordure de la zone. Les espaces publics devront présenter un traitement des surfaces majoritairement perméable, et intégrer des objectifs en matière de gestion différenciée. Ainsi, une différence devra dès la conception apparaître entre les espaces de forte fréquentation, et ceux plus extensif, pouvant dès lors accueillir des dispositifs visant à maximiser la biodiversité du site.

En termes de stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Des possibilités de stationnement mutualisé pourront être envisagées, sous réserve de la démonstration de la réponse aux besoins globaux sur le site.

Le traitement des stationnements aériens devra être perméable, sauf en cas de contraintes règlementaires (places PMR...

En termes de desserte par les transports en commun :

- Le secteur est desservi par le réseau de transport de bus urbain « Dinamo », deux arrêts sont situés aux entrées Est et à l'Ouest du secteur.
- Cette desserte pourra évoluer sans réduire le service rendu par la desserte actuelle

En termes de desserte des terrains par les voies :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

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.
- 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.
- Sur les parcelles privatives, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront traitées sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltration des eaux à la parcelle, un ouvrage de gestion des eaux pluviales aménagé de manière à l'intégrer à l'espace public pourra être prévu. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.



Schéma des Orientations d'Aménagement du secteur 339-11

Légende



Délimitation du secteur



Espace Boisé Classé à préserver



Principes d'accès groupé



Bâtiments à déconstruire ou requalifier

