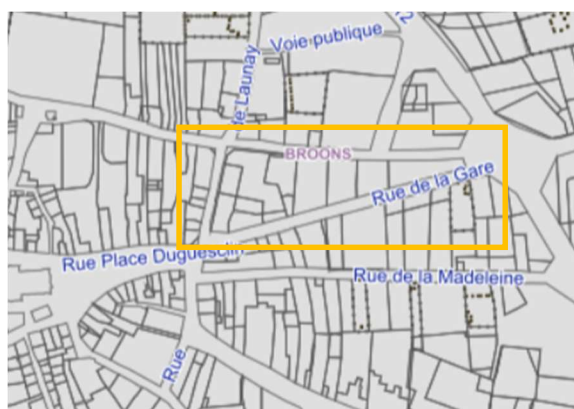
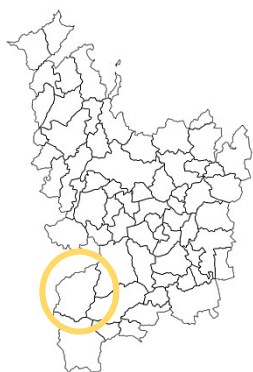


BROONS – n°020-9

Zone Upro



1 : 5000

« Ilot de la Gare »

Superficie : 0.7 ha

Nombre de logements minimum :

Secteur A : 3 logements

Secteur B : 6 logements

Secteur C : 2 logements

Logements locatifs sociaux minimum :

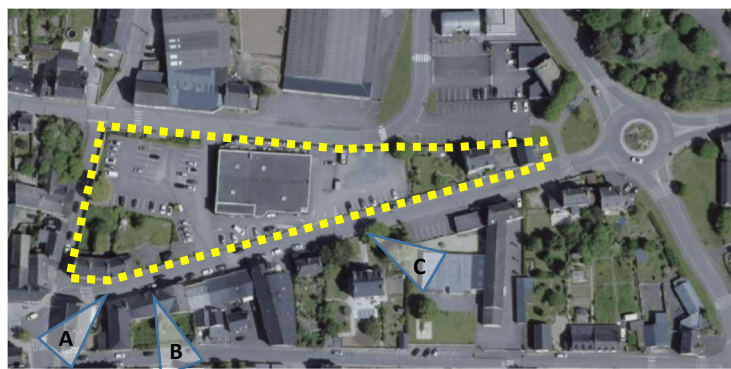
Apprécié par la commune et Dinan Agglomération

Caractéristiques du Site

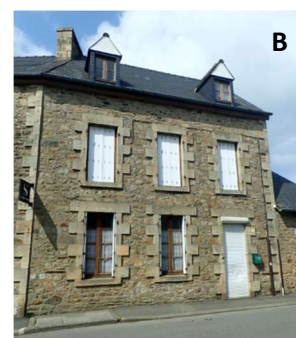
Ce secteur se situe en plein cœur de la commune de Broons.

L'îlot est inséré à proximité de nombreux commerces et locaux de services. Aujourd'hui, le secteur accueille un marché d'ameublement et de décoration ainsi que des bâtiments ayant une vocation d'habitation et commerce en RDC.

Site en densification



Photographies 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 de l'Urbanisme.

Dans ce cas, l'OAP présentée ci-dessous vaudra règlement. Cette dernière s'inscrit dans la continuité de l'étude urbaine réalisée en 2022 par le bureau d'étude Pluréal et de l'étude de restructuration du secteur A par le cabinet Prigent et Associés en 2023.

L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :

- Les projets s'implantant sur les 3 tranches du projet pourront faire l'objet de 3 autorisations d'urbanisme distinctes. Dans ce cas, le premier porteur de projet présentera un plan d'aménagement d'ensemble validé par la commune.
- Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Ainsi, les bâtiments, les stationnements et les espaces communs devront présenter des emprises et implantations, permettant de limiter les espaces résiduels. Chaque espace devra être dévolu à une fonction. Il s'agit de limiter les délaissés et autres espaces sans utilité concrète.
- Le site devra être traversant et s'inscrira dans les circulations du quartier. Un espace public ouvert sera créé en recul de la rue de la Gare afin d'optimiser la lisibilité des RDC commerciaux.

En matière de qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

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

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.

- Un principe de desserte devra être créé afin de rendre accessible les parcelles AB 248, AB 253 et AB 254.
- Le bâti situé au sud-ouest de la zone pourra être rénové en logement tout en conservant, en partie, une vocation commerciale.
- Un espace public sera créé afin d'ouvrir la rue étroite et créer un nouveau lieu de vie.
- Le cœur d'îlot vert à l'ouest du site devra être préservé autant que possible.
- Les espaces verts représenteront au minimum 30% de l'opération totale. Cette surface pourra être diminuée à 20%, si des aménagements permettant de favoriser la biodiversité (maintien ou création de haies, toiture végétalisées, ...) sont mis en place sur l'ensemble de l'opération.

Les hauteurs des bâtiments devront tenir compte des constructions avoisinantes du site de type maison de bourg (R+1+C ou R+2+C, soit 12m maximum au faitage).

Leur intégration sera appréciée par rapport à l'indication graphique portée au plan de composition et validée par la commune, à savoir :

- Accès au lot

En matière de mixité fonctionnelle et sociale :

Ce secteur est à vocation mixte : les activités présentes sur le site seront maintenues alors que la maison au sud de la zone pourra éventuellement accueillir plusieurs des logements.

- **Prescriptions liées à l'activité commerciale :**
 - L'activité présente initialement sur le secteur peut conserver son bâtiment. Sa façade commerciale doit participer à l'espace public.
 - Le bâtiment existant en front de rue (1-3 Rue de la gare) pourra être réhabilité et accueillir de nouvelles fonctionnalités tout en conservant, en partie, une vocation commerciale.
 - Le ou les nouveaux bâtiments auront vocation à accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée avec une ouverture sur l'espace public.
- **Prescriptions liées à l'habitat :**
 - Le bâtiment existant en front de rue (1-3 Rue de la gare) pourra être réhabilité et accueillir de nouvelles fonctionnalités tout en conservant, en partie, une vocation commerciale.
 - Le ou les nouveaux bâtiments en RDC commercial auront vocation à accueillir des logements sur les étages supérieurs.

En matière de stationnement :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements devra être privilégié en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Sur l'ensemble de l'opération, chaque logement pourra disposer de 1,5 places.
- 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 réglementaires (places PMR, ...).
- Sur le secteur A et B, du végétal prendra place sur les parkings.
- Au nord-ouest, une poche de stationnement d'environ 15 places sera aménagée (en secteur A) afin de desservir les nouvelles aménités.

En matière de desserte par les transports en commun :

- Le réseau BreizhGo propose une ligne Dinan-Broons (ligne 16). Cette ligne dessert la commune de Broons au niveau de la Gare au nord-est de la commune puis rue de la Gare.
- La commune de Broons est desservie par une gare au nord-est de la commune. Cette dernière se situe à environ 3km du centre de la commune et reliée par une piste cyclable sécurisée.

En matière de desserte des terrains par les voies :


- L'aménagement de la zone nécessite la création d'un accès traversant le secteur du Nord au Sud permettant de desservir les parcelles AB 248, AB 253 et AB 254.
- Permettre des perméabilités piétonnes à travers le projet pour conserver le lien avec les aménagements présents aux alentours.

En matière de desserte des terrains par les réseaux :

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront infiltrées par projet avant d'être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ou traitées à l'échelle de la parcelle. Les aménagements disposés sur le terrain veilleront à ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les différents 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.

Légende

 Délimitation des secteurs A, B et C

 Principe d'accès groupé


 Voirie à créer

 Espace public ouvert

 Cœur d'ilot vert

 Bâtiment à conserver

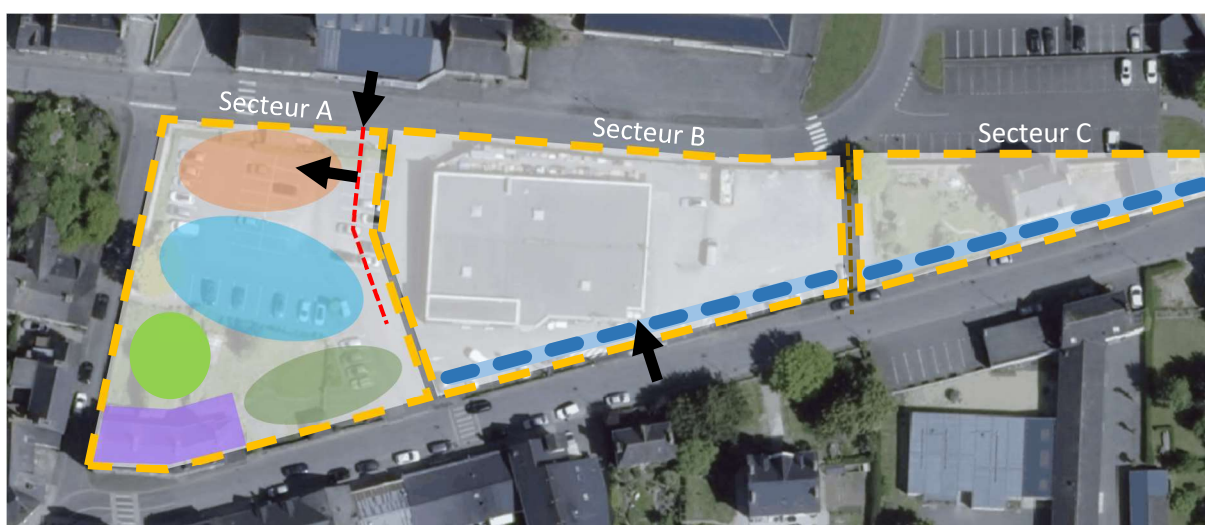
 Espace dédié au stationnement

 Traitement qualitatif de l'interface public/privé (bâti, végétal, ...)

 Liaison douce

 Implantation du futur bâti

Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°020-9



Scénarios d'aménagement (à titre indicatif)



SCÉNARIO N°1 / FRONT BÂTI CONTINU RUE DE LA GARE.



SCÉNARIO N°4 / UN PARVIS PARTAGÉ.