

« 7 Impasse Le Chêne Pichard »

Superficie : 0.5 ha

Nombre de logements minimum : 31

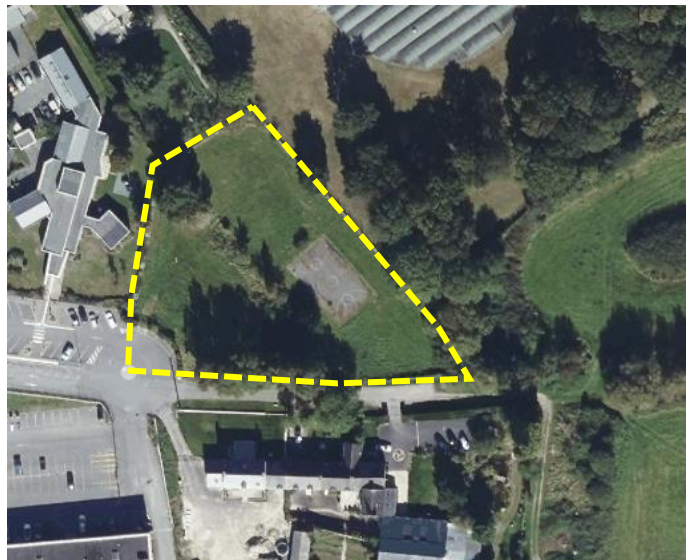
Logements locatifs sociaux minimum :
Apprécié par la commune et Dinan Agglomération

Caractéristiques du Site

Le site concerné (propriété communale) se situe « Impasse le Chêne Pichard » au cœur du plateau de l'Aublette, à l'Est du bourg de Quévert.

Il est situé à proximité de nombreux commerces et locaux de services. C'est un secteur de développement stratégique pour la commune.

Site en renouvellement urbain



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 des réflexions menées conjointement sur ce secteur entre la commune, Dinan Agglomération, Néotoa et Steredenn.

Sur ce foncier communal, Quévert envisage un projet de résidence intergénérationnelle (habitat mixte inclusif). L'aménagement du site devra répondre aux objectifs suivants :

- Création d'espaces communs pour les résidents (jeunes et seniors) afin de favoriser l'interconnaissance entre les générations et le bien vivre ensemble.
- Une logique d'optimisation de l'espace sera pensée. Il s'agit de limiter les délaissés et autres espaces sans utilité concrète. Pour cela, le porteur de projet présentera un projet d'aménagement d'ensemble, validé par la commune en amont du Permis de Construire.

En matière d'habitat et de programmation du bâti :

- Le projet porte sur la création de 16 logements pour jeunes et de 15 logements pour seniors soit une opération de 31 logements au minimum.
- Le ou les bâtiments principaux devront comporter une 1 salle de vie commune, afin de répondre à l'objectif du vivre ensemble.
- Les hauteurs des bâtiments devront permettre le R+3 maximum, sans dépasser 18m de hauteur au point le plus haut.
- L'implantation en limites publiques, latérales et séparatives ne sont pas réglementées. Cependant, le schéma de principe propose une zone d'implantation des constructions.
- L'aménagement d'un espace jeux extérieur, type boudodrome, est à prévoir.
- Des constructions annexes pourront être autorisées en dehors de la zone de constructibilité figurant au schéma de principe, sous réserve d'un traitement qualitatif des aménagements.

En matière de qualité d'insertion architecturale et paysagère :

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.

- Les arbres présents sur le site devront autant que possible être préservés.
- Le cône de visibilité vers le grand paysage devra être conservé, conformément au schéma de principe.
- 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.

En matière de stationnement :

- Le stationnement des véhicules devra être privilégié en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Le projet s'attache au développement des moyens de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Ceci étant possible et encouragé, au vue également de sa future utilisation par des seniors et/ou des jeunes résidents. En ce sens, le projet devra prévoir 0,5 places par logement au minimum.
- Les stationnements aériens seront traités en revêtement perméable, sauf en cas de contraintes réglementaire et/ou technique.
- Les stationnements déportés (de type arrêt minute) pourront être autorisés en dehors de la zone de constructibilité figurant au schéma de principe, sous réserve d'un traitement qualitatif des aménagements.
- Dans le cas de la mise en place de stationnements deux roues, pour les logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0.75m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1.5m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m².


En matière de desserte du terrain par la voie :

- La mise en place d'un ou plusieurs accès seront à prévoir conformément au schéma de principe.

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

 Principe d'accès principal

 Entrées/sorties piétons et cycles

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

 Principe d'accès secondaire

 Cône de visibilité vers le grand paysage

 Zone de constructibilité

 Espace commun extérieur

 Espace dédié au stationnement

Schéma des orientations d'aménagement du secteur (schéma de principe à titre indicatif)



Schéma d'implantation à titre indicatif :



Côté Ouest :
Jardin, et entrée /sortie
piétonne et cycles

Emprise du terrain de jeux

