

Ville de **Fougères**

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Révision approuvée le 7 septembre 2026

5a. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

0 : Délibération

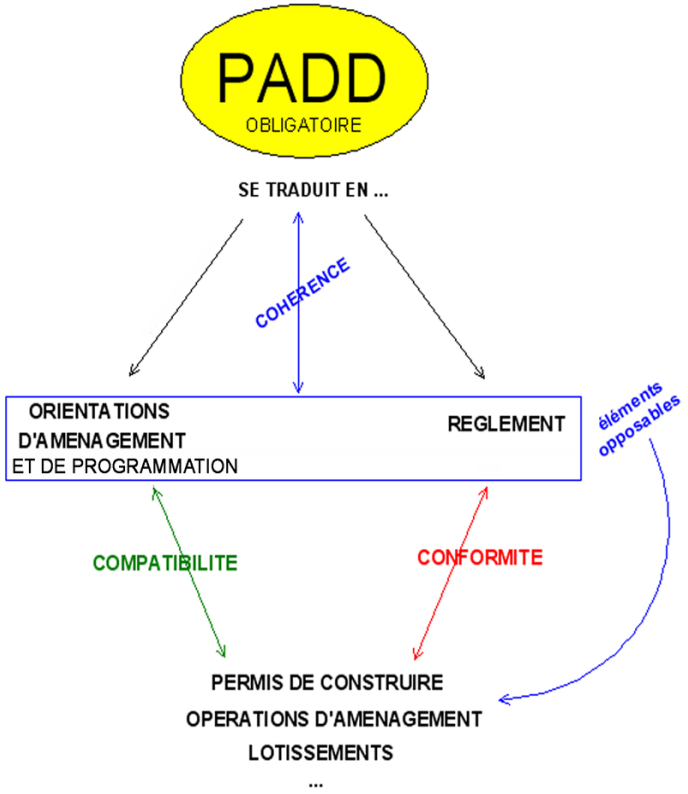
1 : Rapport de présentation

2 : PADD

3 : Règlement

4 : Annexes

5 : Orientations d'aménagement et de programmation



1. Introdustion

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :

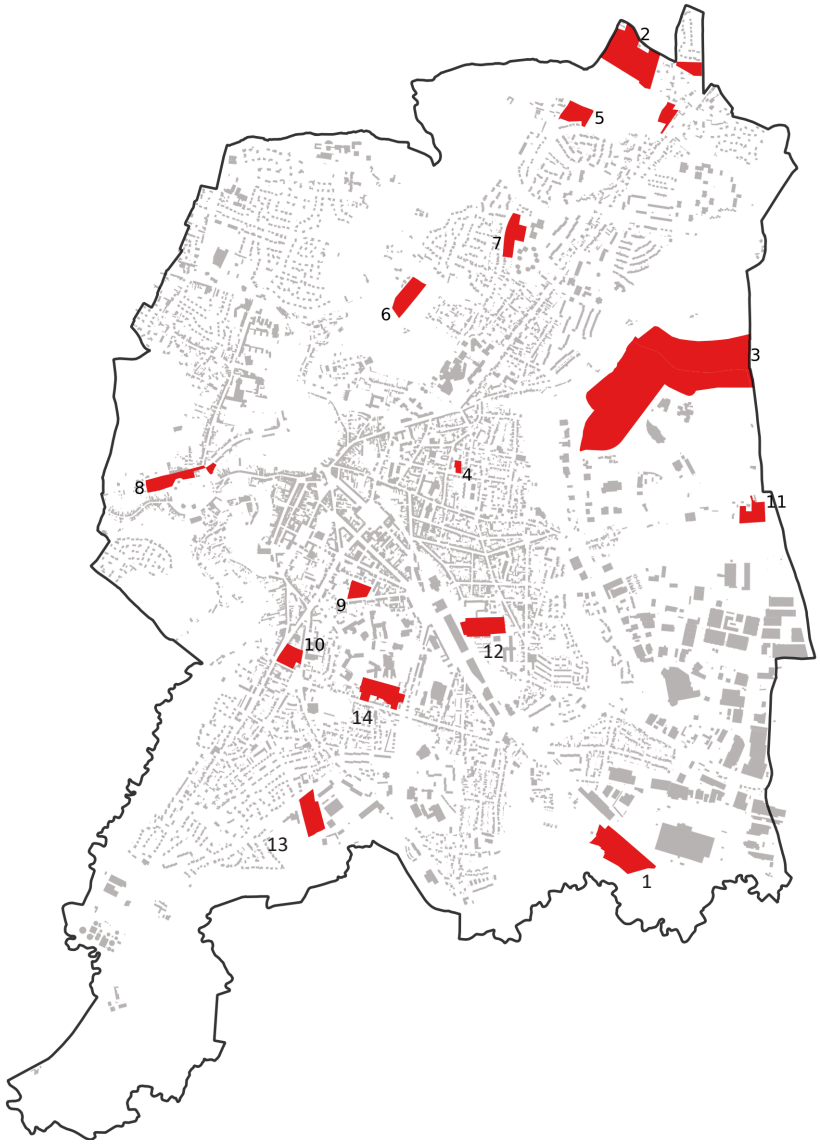
" Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

> *1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
>
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
>
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
>
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
>
> *2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)*
>
> *3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.(...)"*
>
> *Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement*

Les futures opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, etc.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement, en extension, ou bien en densification d'espaces creux ou en renouvellement urbain. Ces sites concernés par les OAP sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.

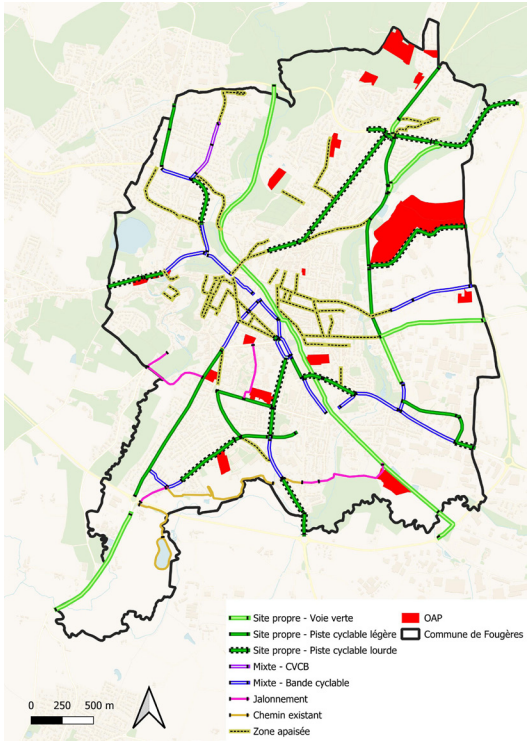


2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

2.1. Plan de localisation des sites

Les orientions d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones de projet, composées de zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) ou de secteurs de renouvellement urbain, majoritairement destinées à des programmes de logements.

Secteur 1 : La Placardière
Secteur 2 : Chemin du Pâtis
Secteur 3 : Paron
Secteur 4 : Rue Chanzy
Secteur 5 : La Forairie Sud
Secteur 6 : Secteur Fontaine la Chèze
Secteur 7 : Rue Mélouin
Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, Ilot Porte Rillé
Secteur 9: Ilot ancienne usine Minelli
Secteur 10: Ilot ancienne usine Bertin
Secteur 11: La Chapelle Janson
Secteur 12: L'Annexe Duguesclin
Secteur 13: La Bayette Enfumée
Secteur 14 : Ancienne usine JB Martin



Localisation des secteurs d'OAP par rapport aux aménagements cyclables de la Ville

Tableau de synthèse des prescriptions en matière de densité, d'opération et de programmation de logements

		PLU 2025-2035 1300 logements 286 LLS (22 %)											
		secteur	Surface du site en ha	surface aménageable * en ha	Densité Lgt/ha	Opération ou OAP	Réalisés 2022-2025	Nombre de lgts total	PLU 2025-2031	PLU 2025-2035	Total (%)	PLU 2035-2036	Objectifs LLS
OAP	extension	Secteur 1: La Placardière (4)	2,77	2,54	30	2AU		76		76	585 (45)		
		Secteur 2: Chemin du Pâtis	4,67	4,49	30	2AU		135		102		33	
		Secteur 3: Paron	19,8	12,41 1AUO 6,02 2AU	30	12,41 ha 1AUO (dont 1 ha équipement collectif) 6,02 ha 2AU		522		407		115	120
		Secteur 5: Forairie	0,94	0,78	30	2AU		24				24	
	Densification et renouvellement urbain	Secteur 4: rue de Chanzy	0,15	0,15	60	UO		9	9	9	715 (55)		
		Secteur 6: Fontaine La Chèze	1,21	1,21		UEb PA 2023; DACT 2023	24	12	12	12			12
		Secteur 7: Rue Mélouin	1,16	0,80		UEb PA 2024		28	28	28			
		Secteur 9: ilot ancienne usine Minelli **	0,56	0,46	100	UO		46	46	46			30
		Secteur 10: Ilot Bertin **	0,78	0,68	100	UO PC 2023 (17 LLS); PC 2024 (53 lgts)	17	53	53	53			
		Secteur 11: Chapelle Janson	0,88	0,88	30	UEb		26	26	26			
		Secteur 12: Annexe Duguesclin	1,47	0,67		UO - PC (11 LLS - 31 LLS- 18 LLS)	91	29	29	29			29
		Secteur 13: Bayette Enfumée	1,37	1,30	30	UO		39	39	39			
		Secteur 14: Ilot ancienne usine JB MArtin	1,55	1,55	100	UO PC en cours		155	155	155			30
Densification, renouvellement urbain et mobilisation de la vacance		Densification La Placardière 1 et 3				UE - PC (25 LLS - 17 LLS)	86	18	18	18			
		Densification divers				UC PC (20 LLS)	20	38	38	38			
		Renouvellement divers						42	42	42			
		Mobilisation de la vacance				U	10	220	154	220			65
Total							248	1472		1300		172	286

* surface réellement aménageable et destinée à l'habitat: ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...).

** pour information, des projets sont en cours de réflexion sur ces sites. Ils prévoient des potentiels supérieurs, mais l'indication d'une densité minimale de 100 lgts/ha garantit une production minimale en cas d'évolution des projets.

Les secteurs 6 et 12 sont concernés par des permis d'Aménager déposés ou bien des opérations en cours, ils sont donc seulement concernés par des orientations en matière d'aménagement pour garantir une bonne intégration dans le site en cas d'évolution du projet, mais pas par des éléments de programmation urbaine (pas de densité minimale fixée).

Pour le site 8, l'OAP concerne des enjeux patrimoniaux et de mise en valeur sans objectifs de production de logement.

Échéancier en production de logement par année :

Echéancier de production de logement		Projet de PLU sur 10 ans										Postérieur aux 10 ans	
		court terme			moyen terme				long terme				
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Mobilisation de la vacance		22	22	22	22	22	22	22	22	22	22		
Projets de densification / renouvellement urbain	Renouvellement urbain secteurs 4, 9, 10, 12 et 14 et divers	46	48	48	48	48	48	48					
	Densification urbaine seteurs 6, 7, 11 et 13 et divers	23	23	23	23	23	23	23					
Total renouvellement et densification		715											
Projets en extension	1AU Paron								114	114	114		
	2AU Paron								22	22	21	57	58
	2AU Chemin du Pâtis								34	34	35	17	16
	Forairie sud											12	12
	La Placardière								25	25	25		
Total extension		585										172	
Total de logements projetés		91	93	93	93	93	93	93	217	217	217	86	86
		1300										172	

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation global et bilan de la consommation foncière

Sites		Echéancier d'ouverture à l'urbanisation		
	consommé depuis 2021	2021 à 2025	2025 à 2031	après 2031
Usine de potabilisation		2,78		
Lotissement Fontaine La Chèze		1,21		
Lotissement Placardière		2,21		
Rue Mélouin, réservoirs		0,18		
MAS Paron		1,20		
	Gisement en densification urbaine			
Rue Mélouin			0,8	
Chapelle Janson			0,88	
Suf Forarie			0,26	
Cour Gelée				0,11
	Gisement en extension urbaine			
Paron 1AU				11,41
Paron 2AU				6,02
Chemin du Pâtis				4,49
Forairie Sud				0,78
La Placardière				2,54
	Gisement pour de l'équipement collectif			
Site d'équipement collectif programmé	Paron (chaufferie)		1	
Site d'équipement collectif hors programmation	Sud piscine, BC 99 et 100			1,98
	Sud bvd Mandela, BC 44			1,92
	Sud camping, BD 344, 346 et 646		0,52	0,62
	Réserve foncière d'extension du cimetière			1,47
TOTAL		7,58	3,46	31,34
		11,04		

2.2. Tableau de programmation (densités urbaines) :

Les opérations d'urbanisme destinées à créer des opérations d'habitat doivent présenter une densité urbaine suffisante pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une diversité de logements répondant aux besoins de toutes les populations. En application des principes affichés dans le PADD, le PLU définit des densités minimales par zone comprises entre 30 et 100 lgts/ha, ces objectifs étant modulés selon les sites, en fonction de :

- leur localisation dans l'aire agglomérée.
- leur proximité avec les équipements publics et commerciaux.
- leur desserte par les transports en communs.
- leur connexion au réseau routier.
- la nature du tissu urbain environnant.

La densité minimale moyenne sur l'ensemble des sites, calculée à partir des superficies des zones U ou AU et du nombre de logements attendus, s'élève à 34 logements/ha. Les zones de plus fortes densités localisées à proximité du cœur de ville compensent les densités plus basses des zones AU situées en périphérie de l'aire agglomérée, souvent au sein d'un tissu pavillonnaire.

Bilan du potentiel minimum de logements produits sur les différents sites d'OAP :

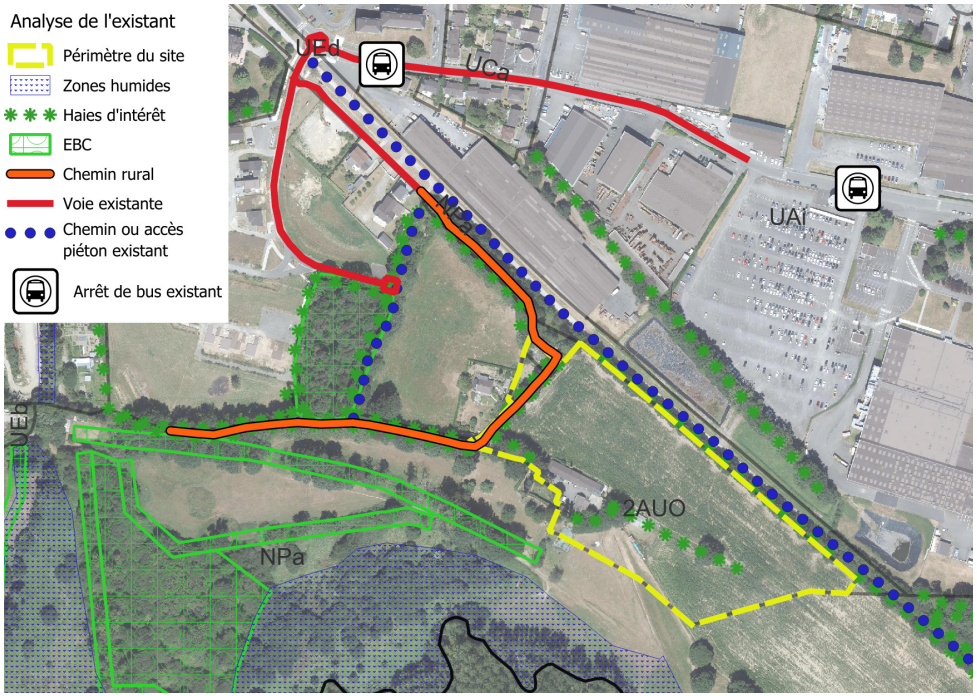
- sites en renouvellement urbain : Secteur 4 - Rue Chanzy / Secteur 9 - Ilot ancienne usine Minelli / Secteur 10 - Ilot ancienne usine Bertin / Secteur 12 - L'Annexe Duguesclin / secteur 14 – Ancienne usine JB Martin : 292 logements
- sites en dent creuse au sein de l'agglomération : Secteur 6 - Fontaine la Chèze / Secteur 7 - Rue Mélouin / Secteur 11 – la Chapelle Janson / secteur 13 La Bayette Enfumée : 105 logements
- sites en extension urbaine : Secteur 1 - La Placardière / Secteur 2 - Chemin du Patis / Secteur 3 - Paron / Secteur 5 – La Forairie Sud : 585 logements (durée du PLU) + 172 logements

2.3. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme (loi Climat et Résilience) inscrit que : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

A ce titre, les OAP définissent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Comme détaillé dans le rapport de présentation, la consommation de 14,62 ha est compensée en partie par la renaturation de 1,03 ha, ce qui amène la consommation foncière potentielle à court et moyen termes à 13,59 ha.



1. Secteur 1: La Placardière

1.1. Diagnostic:

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie sud de l'agglomération	**Zonage au PLU**	2AUO
		Surface	Surface du site: 2,73 ha Surface aménageable : 2,54 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé Le site se trouve dans le prolongement d'une opération d'urbanisation en cours dans le quartier de la Placardière. Il est positionné entre la voie verte reliant Fougères à Vitré (tracé de l'ancienne voie ferrée) au nord, et la vallée du Couesnon au sud. La voie verte isole le site du secteurs d'activités de l'Ecartelée. Le site est marqué par une forte présence du végétal en périphérie, qui délimite deux chambres bocagères successives. Cette trame bocagère s'interrompt sur la limite sud-est, offrant ainsi une vue ouverte sur la vallée du Couesnon. A l'ouest du site, une haie bocagère se trouve au contact de la première tranche du projet en cours d'urbanisation. Le secteur ouest classé en zone UEb est concerné par une procédure de permis d'aménager qui prévoit la construction de 28 logements. Ce projet est desservi depuis la voie en attente existante à l'ouest, et prévoit un piquage automobile pour desservir le secteur de projet à l'est. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : A l'ouest un chemin préexiste pour desservir les quelques habitations existantes. Cependant, au nord-ouest, dans le cadre du Permis d'Aménager de 28 logements, une voirie plus large est prévue offrant la jonction nouvelle directe entre le site et le reste du lotissement de la Placardière plus à l'ouest. - Accessibilité piétonne : la voie verte longe le site au nord, et le chemin Bertin rejoint le quartier du bourg d'Iné au sud. - Accessibilité aux transports en commun : arrêts de bus (ligne 2 Lécousse – Fougères - Javené) à proximité immédiate du site, le long de la rue Colbert		





Photos 1 à 3 : placette en attente à l'extrémité de la rue Florence Arthaud et chemin creux.




Photos 4 et 5: chemin Bertin puis chemin de la Grille

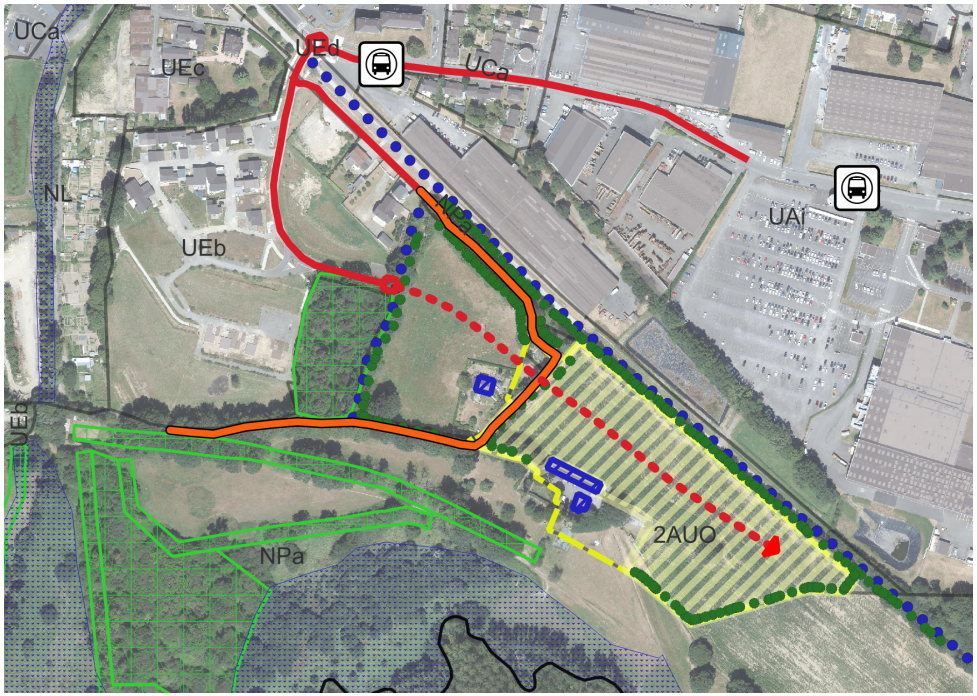


Chambre bocagère sur la première partie du site à l'ouest.





Vue sur la partie Est de la zone, très ouverte sur le grand paysage sans limite naturelle.



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer

- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

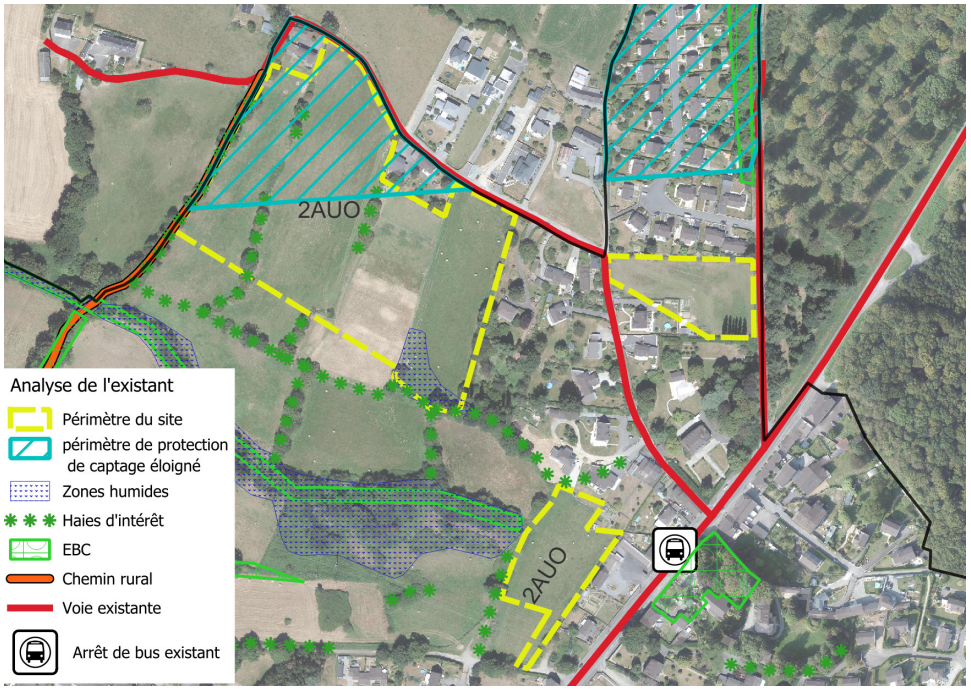
1.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	**nombre de logements minimum attendus: 76 logements (30 lgts/ha minimum)**
Type d'urbanisation attendue. **Principales caractéristiques**	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif voire collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha. 2. Paysage et constructibilité : - L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ...) et en étant vigilant aux ombres portées. - A l'extrémité sud-est du site, le projet urbain intégrera un espace public fédérateur autour duquel s'organisera le bâti, et qui marquera la fin de la zone urbanisée en limite avec l'espace rural. Cet espace public pourra servir d'espace de giration pour les véhicules. - aménager un espace vert en lisière sud-est de l'opération, permettant de gérer les eaux pluviales mais aussi de réaliser une transition paysagère entre le secteur urbanisé et les espaces agricoles et naturels au sud. - conserver et renforcer la trame bocagère existante en périphérie de l'opération, en conservant une marge de protection au pied des arbres (cf chapitre spécifique en annexe sur la protection de la trame verte), et en composant une continuité boisée en limite sud-est, venant connecter les espaces boisés déjà existants. 3. Accès : - Desserte automobile : desservir la zone depuis la trame viaire principale traversant la zone en cours d'urbanisation (rue Florence Arthaud) puis le secteur concerné par un PA de 28 logements. Le chemin creux et la voie verte sont préservés de la circulation automobile. La voie principale pourra se terminer par un espace public permettant la giration des véhicules, autour duquel s'implanteront les futures constructions pour formaliser l'extrémité ouest du projet. - Accessibilité piétonne : connecter le nouveau quartier à la voie verte au nord et au chemin de la Grille, permettant ainsi de rejoindre le réseau de bus.

2. Secteur 2 : Chemin du Pâtis

2.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	2AUO
		Surface	surface du site: 4,67 surface aménageable: 4,49 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Le site est composé d'un parcellaire agricole orienté selon une trame nord-sud, en surplomb d'une vallée boisée rejoignant le Nançon. Ce site se trouve dans le prolongement d'un tissu urbanisé composé de maisons individuelles, dont certaines se sont récemment implantées en limite de la commune de Laignelet. La trame végétale est réduite à des haies bocagères accompagnant la limite sud du site et remontant le long des limites parcellaires. Au sud du site se trouve une zone humide. A l'est, l'OAP intègre aussi une parcelle non urbanisée permettant de créer une connexion automobile avec la route de Parigné. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Pour le site à l'ouest, la desserte automobile est actuellement seulement possible depuis le chemin du Pâtis qui traverse des espaces urbanisés. Le gabarit de cette voie est réduit sur certains tronçons (largeur comprise entre 5 et 5,5 mètres). Pour le site à l'est, un piquage est possible sur la route de Parigné. - Accessibilité piétonne : l'accès à l'Avenue de la Verrerie emprunte la rue du Pâtis qui n'est pas pourvue de trottoirs. A l'ouest, un chemin rural rejoint le quartier de la Forairie. - Accessibilité aux transports en commun : terminus de la ligne 3 (Verrerie - L'Aquatis), situé à 300 m à l'est le long de l'Avenue de la Verrerie.		





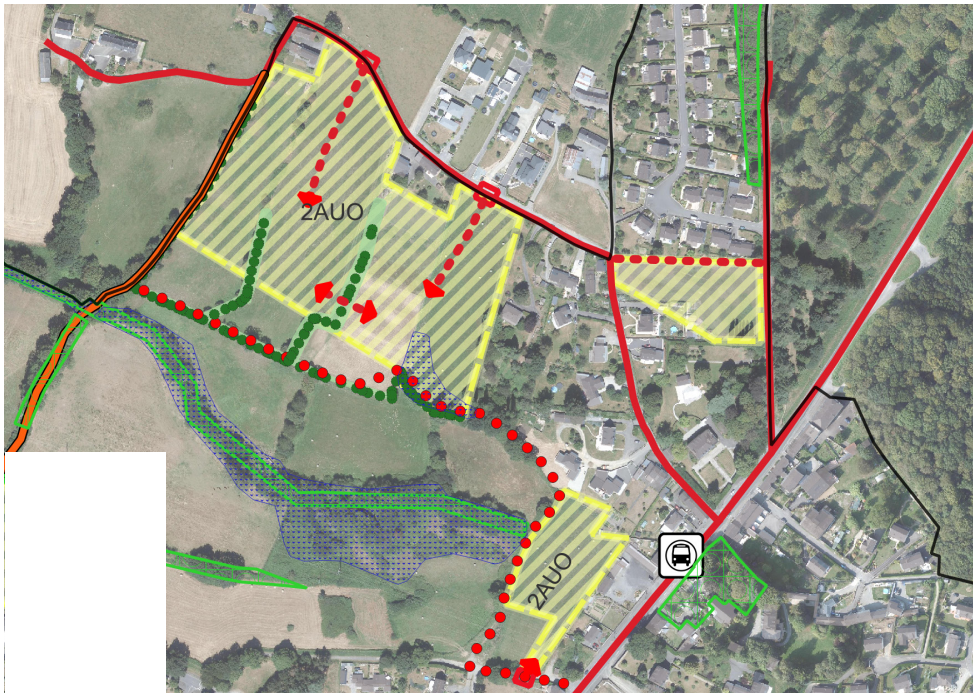
Photo 4 et 5: Vue sur le site depuis le chemin du Pâtis



Photo 1 à 3: La rue du Pâtis depuis le carrefour sur l'Avenue de la Verrerie







Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer

- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	**nombre de logements attendus : 135 logements (30 lgts/ha minimum)**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif voire collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha. L'urbanisation du site sera soumise à la réalisation d'une étude de la faune et la flore du fait de la proximité de ZNIEFF et une étude sur l'extension de la zone humide. 2. Paysage et constructibilité : - privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faîtages des nouvelles constructions. L'opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. - conserver et renforcer la trame bocagère existante au sud du site et la prolonger au sein de l'opération (cf chapitre spécifique en annexe sur la protection de la trame verte). Cette trame verte peut servir de support pour la gestion aérienne des eaux pluviales. 3. Accès : - Desserte automobile : desservir la zone depuis une trame viaire principale se connectant sur deux accès d'entrée et de sortie chemin du Pâtis au nord du site. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la création d'une nouvelle voie plus à l'est, permettant de rejoindre le réseau routier principal (Avenue de la Verrerie) via la route de Parigné. - Accessibilité piétonne : prolonger le chemin rural venant de la Forairie au sud-ouest par une liaison douce traversant l'opération et pouvant se prolonger vers le sud-est en direction de l'Avenue de la Verrerie. - Desserte du foncier agricole : la parcelle située au sud du site principal est actuellement seulement accessible au travers de ce dernier. Un accès devra donc être aménagé depuis le foncier agricole voisin à l'est ou à l'ouest, ou bien par la création d'un accès spécifique en lisière du secteur de projet.

3. Secteur 3 : Paron

3.1. Diagnostic :

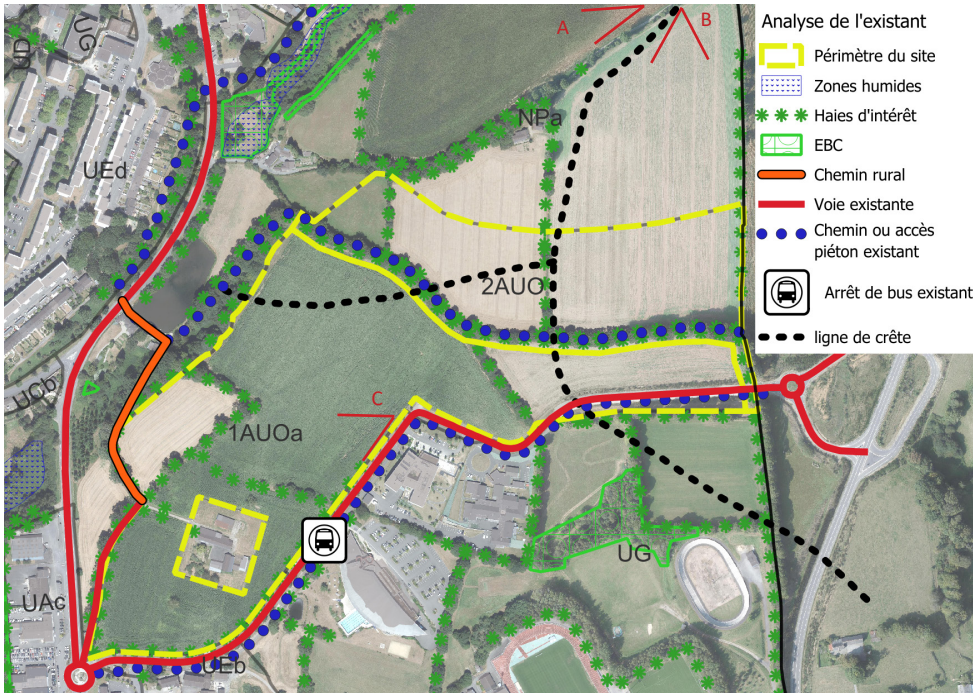




Photo1: haie bocagère structurante au coeur du site



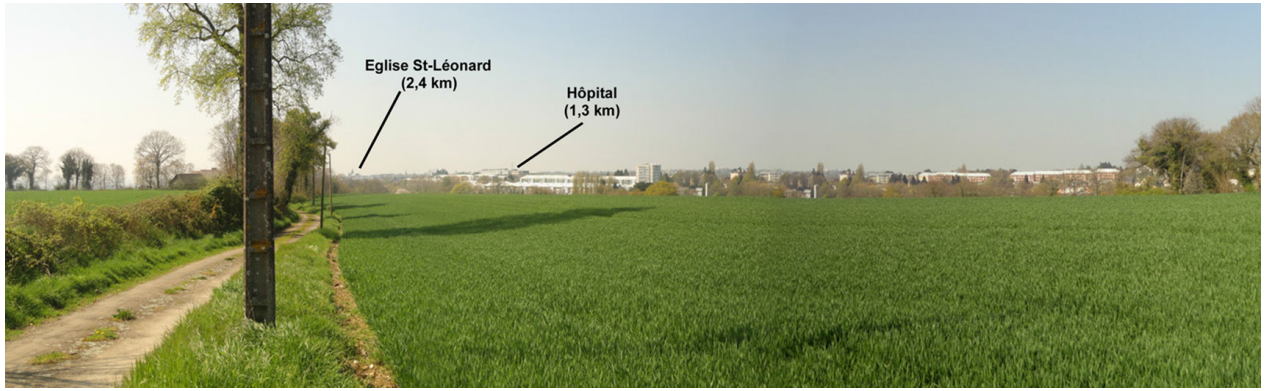
Photo 2: chemin creux rejoignant la vallée du Groslay



Photo 3: Boulevard Mandela avec une piste cyclable en rive sud

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie est de l'agglomération.	**Zonage au PLU**	1AUOa / 2AUO
		Surface	Surface du site : 19,8 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat: - 11,41 ha en 1AUO - 6,02 en 2AUO ha et aux équipements : 1 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce secteur est intercalé entre la vallée du Groslay et le quartier de Paron accueillant des équipements publics structurants (piscine, complexe sportif). Il est marqué par une ligne de crête avec deux versants qui descendent vers la vallée du Groslay à l'ouest (vue sur la silhouette de la ville) et le ruisseau de la Nolière à l'est. L'analyse des enjeux paysagers et topographiques a permis de redessiner les limites de cette zone d'urbanisation future en réduisant son périmètre par rapport au PLU actuel. Ce nouveau périmètre tient ainsi compte des lignes de crêtes et des covisibilités avec la ville mais aussi avec l'espace rural, en cherchant à être cohérent avec la ville adjacente. Ce nouveau périmètre réduit donc les espaces de développement au nord par rapport au PLU précédent. Le site est traversé par une trame bocagère structurante (chênes de grande hauteur) qui suit la ligne de crête et se prolonge en surplomb de la vallée du Groslay. Cette trame boisée accompagne les chemins ruraux et notamment le GR 34. Sur la partie sud se trouve implantée une ancienne ferme sur une emprise de 7300 m². 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Le site est actuellement seulement desservi par une petite voie rurale connectée sur le giratoire à l'intersection des Boulevard de Groslay et Mandela. La desserte automobile de l'ensemble de la zone peut se réaliser depuis le Boulevard Mandela au sud, qui est un axe structurant d'entrée de ville. - Accessibilité piétonne : la zone est traversée par le GR 34 qui provient de la forêt de Fougères en traversant la vallée du Groslay puis se prolonge jusqu'à Vitré. En direction du centre-ville, le boulevard Mandela est doté d'une piste cyclable sécurisée aménagée en rive sud. - Accessibilité aux transports en commun : arrêt de bus (terminus ligne 3 rejoignant la Verrerie via le centre-ville), situé le long du boulevard Mandela au droit de la piscine.		

Vue A vers l'ouest depuis le point haut

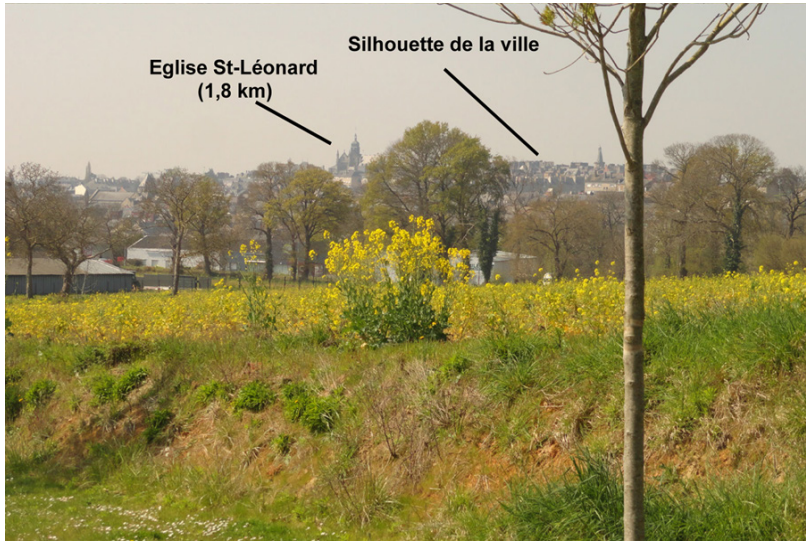


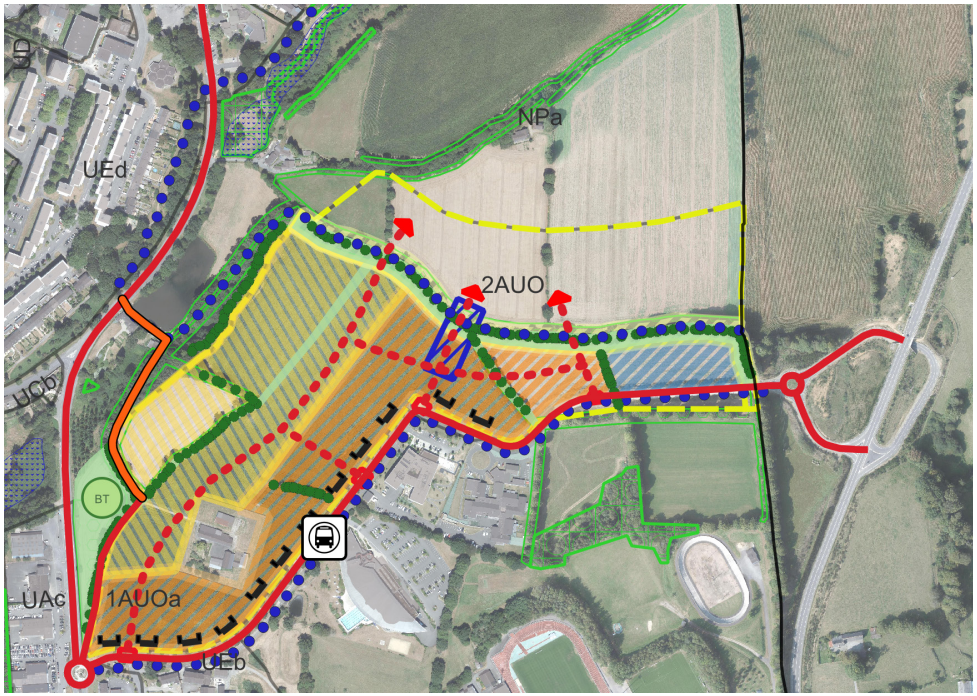
Vue B vers le sud-est depuis le point haut



Vue C vers le sud-ouest depuis l'extrémité du Boulevard Nelson Mandela







Principales affectations à conforter ou à créer

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée

Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses

Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)

Voie principale de desserte de l'opération

Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès

Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

liaison douce (piéton, cycle) existante

liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer

Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales

haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

Bâtiment à préserver

implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

EBC

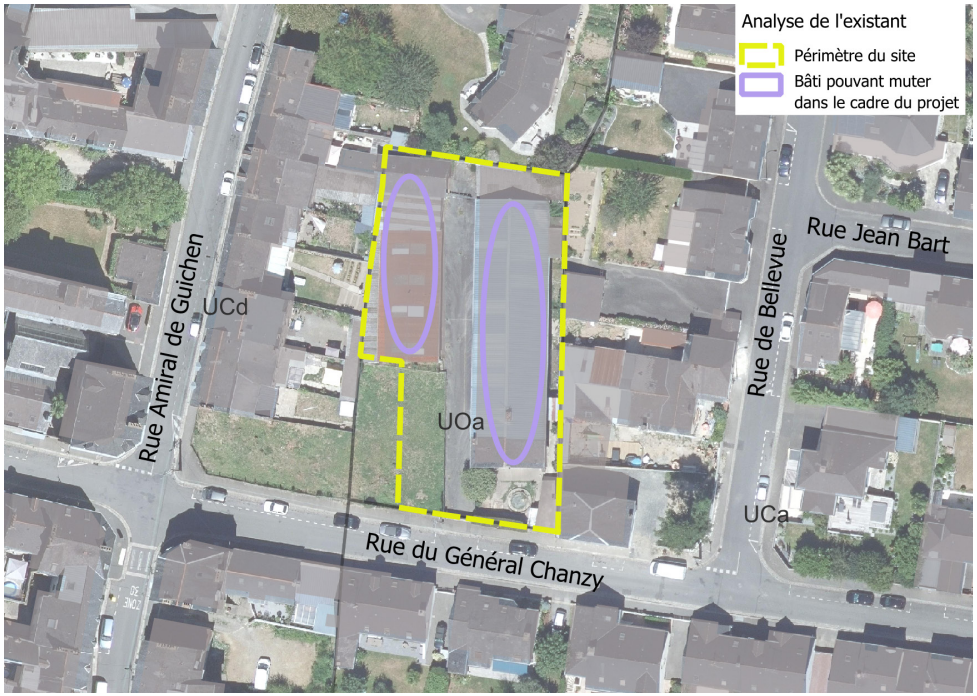
Zones humides

Emplacements réservés

3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	**nombre de logements attendus : 522 logements (30 lgts/ha minimum)** **nombre de LLS attendus : 120 logements**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'OAP distingue trois types de densité urbaine : - le long du boulevard Mandela au sud et au cœur du site, la densité urbaine sera plus importante, les opérations de logements chercheront à privilégier une trame bâtie dense, notamment composée de logements collectifs ou semi-collectifs, ainsi que des logements individuels denses. - au nord, la densité urbaine pourra être plus basse (trame urbaine de logements individuel par exemple), avec la nécessité de trouver un équilibre avec les densités urbaines plus élevée pour respecter une densité minimale moyenne de 30 logements/ha à l'échelle de l'ensemble du site. - À l'est, le secteur sera destiné à l'installation d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics Il est attendu un pôle de centralité composé d'une mixité fonctionnelle permettant l'installation d'activités libérales et de commerces de préférence en entrée de quartier. 2. Paysage et constructibilité : - dans la zone de plus forte densité le long du boulevard Mandela, les projets devront permettre de formaliser un front bâti structurant venant composer un boulevard d'entrée de ville. L'implantation et le gabarit des constructions devront notamment être organisés selon cet objectif. - dans la zone de plus forte densité au cœur du site, l'objectif est d'accueillir des opérations de logements diversifiées organisées autour d'un espace public fédérateur pour l'ensemble du quartier. Cet espace public intégrera la traversée du GR 34. - sur le reste du site, l'implantation des nouvelles constructions et l'aménagement des voiries devront tenir compte de la topographie pour une bonne insertion dans le site, tout en privilégiant une implantation bioclimatique avec des façades orientées vers le sud. - le projet devra préserver la trame bocagère existante (cf chapitre spécifique en annexe sur la protection de la trame verte) et la valoriser en l'intégrant par exemple dans des coulées vertes pouvant être le support d'une gestion aérienne des eaux pluviales. En partie basse au sud, un espace non constructible est conservé pour notamment permettre la réalisation d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales (BT sur le plan). En partie est du projet, un traitement paysager spécifique sera réalisé pour mieux intégrer le projet dans le grand paysage (traitement de la lisière avec la campagne) mais aussi créer une connexion écologique nord-sud connectant des haies existantes hors du site. 3. Accès : - Desserte automobile : Plusieurs piquages devront être réalisés sur le boulevard Mandela pour desservir le site, en tenant compte des accès existants vers les équipements au sud du quartier. Un piquage vers le secteur est (équipements d'intérêt collectif) pourra être envisagé selon les besoins. Un axe structurant principal permettra ensuite d'irriguer l'ensemble du quartier. - Accessibilité piétonne : les liaisons existantes (GR 34, chemins creux et pistes cyclables) devront être intégrées et valorisées dans la conception du projet. D'autres liaisons douces complémentaires devront être ajoutées en direction du centre-ville.



4. Secteur 4 : Rue Chanzy

4.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	**Zonage au PLU**	UOa (
		hauteur construction	9 m (façade) 15 m (sommet)
		Surface	0,15 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Cet espace de renouvellement urbain est composé de bâtiments d'activités en friches implantés au coeur d'un quartier résidentiel proche du centre ville. Ce quartier est dominé par un tissu urbain de maisons de villes, parfois avec des gabarits élevés (maisons en R+1+C rue Amiral de Guichen), mais aussi avec des immeubles en R+2+C implantés ponctuellement aux angles des carrefours de la rue Chanzy. A l'est du site, une ancienne usine avec sa maison d'habitation est déjà en cours de réhabilitation pour y aménager des logements. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : le site est accessible depuis la rue du Général Chanzy au sud. - Accessibilité piétonne : pas de liaison douce structurante sur le site ou sa proche périphérie. - Accessibilité aux transports en commun : le site se trouve au cœur d'un quartier qui est bordé par trois lignes de bus au nord et à l'ouest (arrêt des lignes 3, 4 et 6 à 300 m du site).		



Photo 1 Vue sur le bâtiment de l'ancienne usine



Photo 2 : Vue sur le bâti bordant la rue Amiral de Guichen (immeuble d'angle)

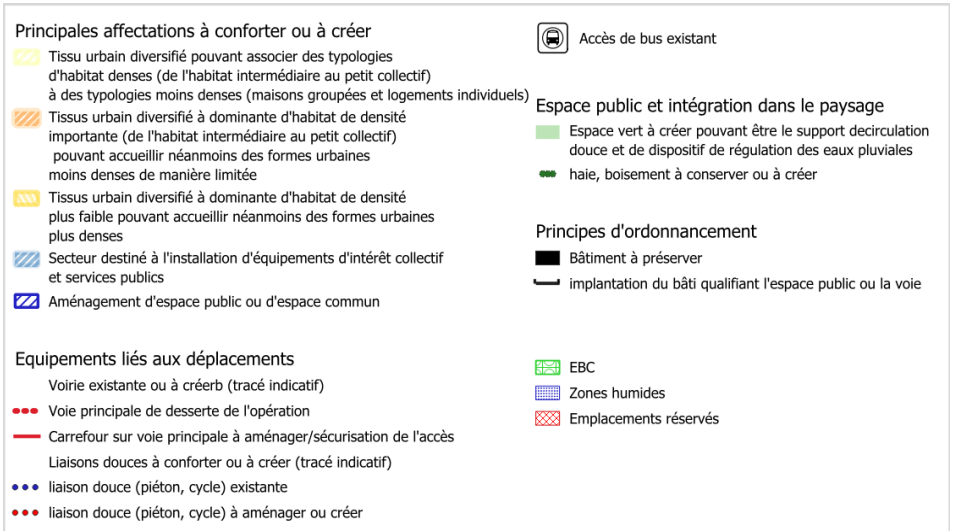




Photo 3 Vue sur le site de l'ancienne menuiserie qui a été récemment réhabilitée.



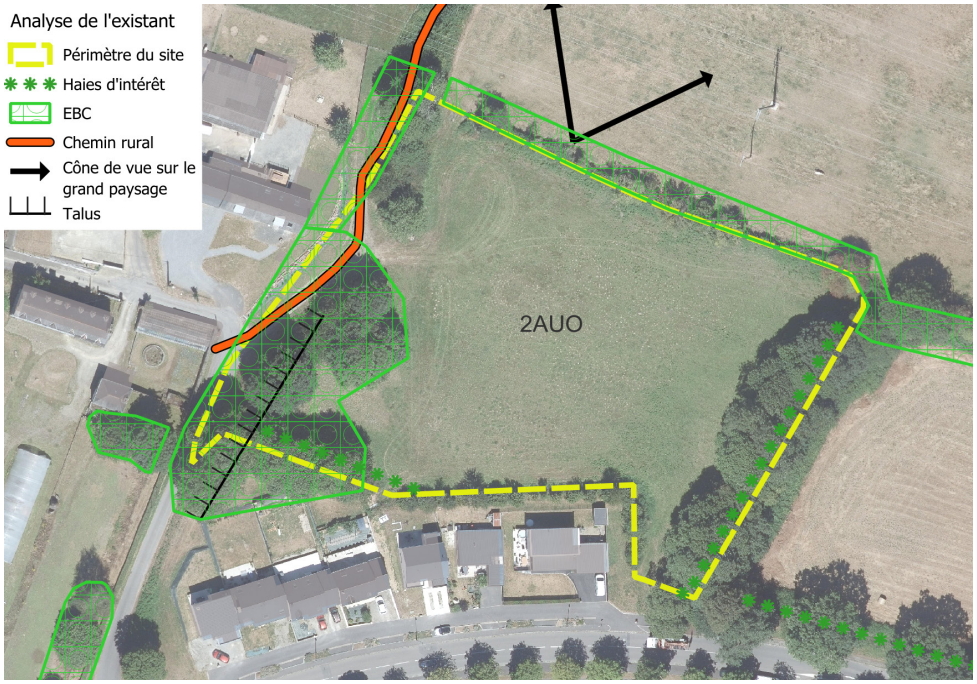
Dans l'hypothèse d'une démolition reconstruction



4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	nombre de logements attendus : 9 logements (60 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : La réhabilitation de l'usine est encouragée en prenant en compte la programmation de logements attendue sur ce site. Dans l'hypothèse d'une démolition de l'ancienne usine, l'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 60 logements/ha. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. 2. Paysage et constructibilité : Dans l'hypothèse d'une opération de logements neufs, la composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire au cœur de l'îlot. Le projet devra prévoir la réalisation de constructions en accroche de la rue du Général Chanzy au sud, créant un front urbain venant ainsi dialoguer avec le front bâti existant de l'autre côté de la rue. Ce front bâti sur rue devra maintenir un passage pour accéder à l'espace en deuxième rang, avec des constructions de moindre hauteur sur ce cœur d'îlot pour limiter l'impact sur l'ensoleillement des jardins en arrière des maisons implantées rue Amiral de Guichen. 3. Accès : - Desserte automobile : la desserte peut se réaliser directement depuis la rue Chanzy, sans contrainte particulière en terme de nombre ou de positionnement des accès. - Accessibilité piétonne : pas d'orientation spécifique sur ce thème.



5. Secteur 5 : La Forairie Sud

5.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	2AUO
		Surface	surface du site: 0,94 ha surface aménageable: 0,78 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Cet espace est situé dans le prolongement d'un quartier dominé par un tissu urbain de maisons individuelles et mitoyennes, parfois avec des gabarits moyens à élevés (maisons en R+1, et parfois R+1+C allée de la Teurtais et allée des Sablonnières). A l'ouest du site, une typologie des d'habitat plus ancien est présents, avec une architecture en pierre de taille. Le site en pente douce offre une vue dégagée sur le grand paysage au nord. Au nord les talus sont classés en Espace Boisé Classé. Dans le cadre du nouveau PLU l'EBC est réduit au sud ouest du site et l'EBC est étendu dans l'ouest du site. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : le site est accessible depuis le chemin de la Forairie, toutefois le gabarit du chemin rural y est réduit et le périmètre de l'EBC contraint la constructibilité. Un accès routier au site peut donc être envisagé depuis la rue Augustin Beauverger au Sud-Est du site. - Accessibilité piétonne : un chemin rural existe dans la continuité du chemin de la Forairie, toutefois l'EBC contraint la constructibilité. Cet EBC est réduit dans le cadre du nouveau PLU, permettant, si nécessaire, l'évolution de la voirie du chemin de la Forairie. - Accessibilité aux transports en commun : la ligne 2 du réseau de bus circule le long de la rue Augustin Beauverger, et son arrêt « Lefas » est situé à 200 mètres du site.		



Photo 1: Vue sur l'entrée du chemin rural



Photo 2: Vue sur la jonction entre le site et la rue Augustin Beauverger



Photo 3 Vue sur le site depuis le chemin du Patis



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer
- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

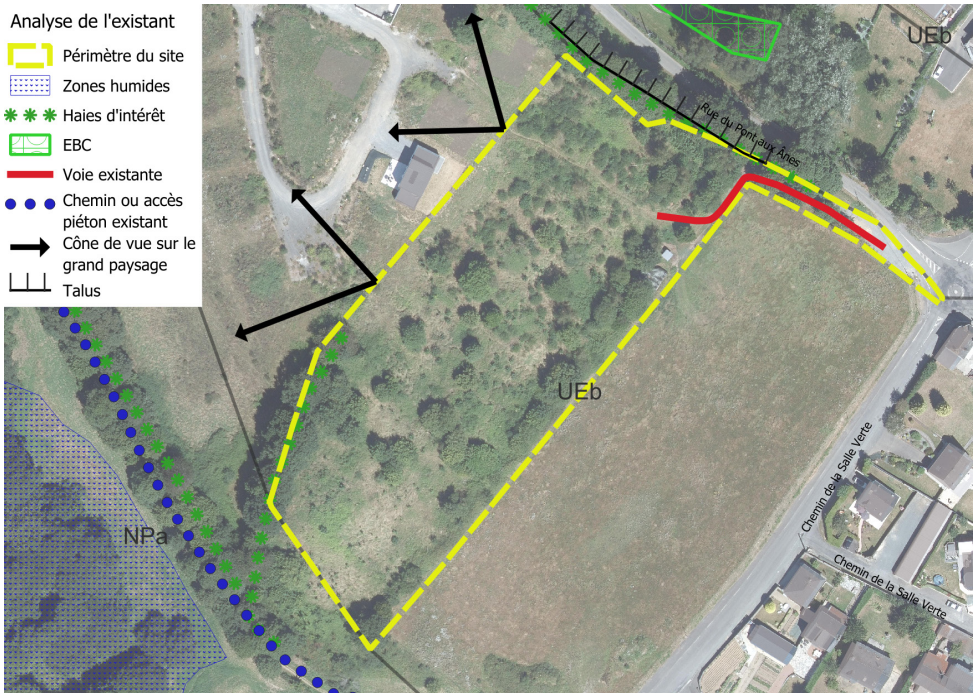
- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

5.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	**nombre de logements attendus : 24 logements (30 lgts/ha minimum)**
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha 2. Paysage et constructibilité : La composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site. Le projet devra prévoir la réalisation de constructions en accroche avec des vues éloignées vers le nord. Il devra être cherché une bonne intégration avec les logements existants en bordure sud du site, notamment en ce qui concerne les vues lointaines sur le paysage. Le projet tiendra compte de la qualité patrimoniale du bâti situé le long du chemin de la Forairie, et s'assurera en conséquence, de proposer une qualité architecturale du bâti en proximité du chemin de la Forairie. Il conviendra de conserver les haies et boisements existants sur les abords du site afin d'assurer une bonne intégration paysagère au projet. Les talus et haies plus denses à l'ouest et à l'est serviront préférentiellement de support pour la gestion naturelle des eaux pluviales et les circulations douces. 3. Accès : - Desserte automobile : Un accès au site peut être envisagé depuis la rue Augustin Beauverger au sud-est du site. - Accessibilité piétonne : le chemin rural préexistant dans le prolongement du chemin de la Forairie est à conserver. Toutefois, en matière de valorisation et d'entretien il convient de tenir compte des règles liées à l'EBC. Rappel : dans le cadre du nouveau PLU, l'EBC du chemin de la Forairie est réduit, permettant, si nécessaire, l'évolution de la voirie dans le but d'assurer la desserte du secteur à urbaniser.



6. Secteur 6 : Rue de Fontaine la Chèze

6.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération, au sein d'espaces partiellement urbanisés	Zonage au PLU	UEb
		hauteur construction	6 m (façade) 10 m (sommet)
		Surface	surface du site 1,31 ha surface aménageable 1,21 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce site se trouve en limite du plateau qui borde la vallée du Nançon, avec une covisibilité limitée (ouverture visuelle seulement pour la partie à l'extrémité ouest). La pente est très marquée sur les franges nord et sud (15 m de dénivelé) alors que la partie centrale est plane, en limite du plateau. La parcelle est occupée par un taillis en cours de formation du fait de l'abandon de l'activité agricole depuis une dizaine d'années (jardins familiaux jusqu'en 2009). Le site est bordé à l'ouest par un lotissement en cours d'urbanisation, alors que le terrain à l'est est destiné à accueillir l'extension du cimetière actuel. En limite nord, la rue de Fontaine Chèze est bordée par un talus très marqué accompagné d'une haie bocagère en bord de voie. En limite sud-ouest, haie bocagère au contact du lotissement en cours d'aménagement. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : le site est aujourd'hui seulement accessible depuis une voie pentue rejoignant la rue de Fontaine la Chèze. A l'est, cette rue descend dans un vallon très escarpé dont le talus borde le site d'étude et limite les possibilités d'accès. - Accessibilité piétonne : une liaison piétonne borde le sud du site et descend dans un vallon rejoignant le Nançon. - Accessibilité aux transports en commun : arrêt de bus commun aux lignes 3 et 6, situé le long de l'Avenue de la Verrerie à 550 m du site.		





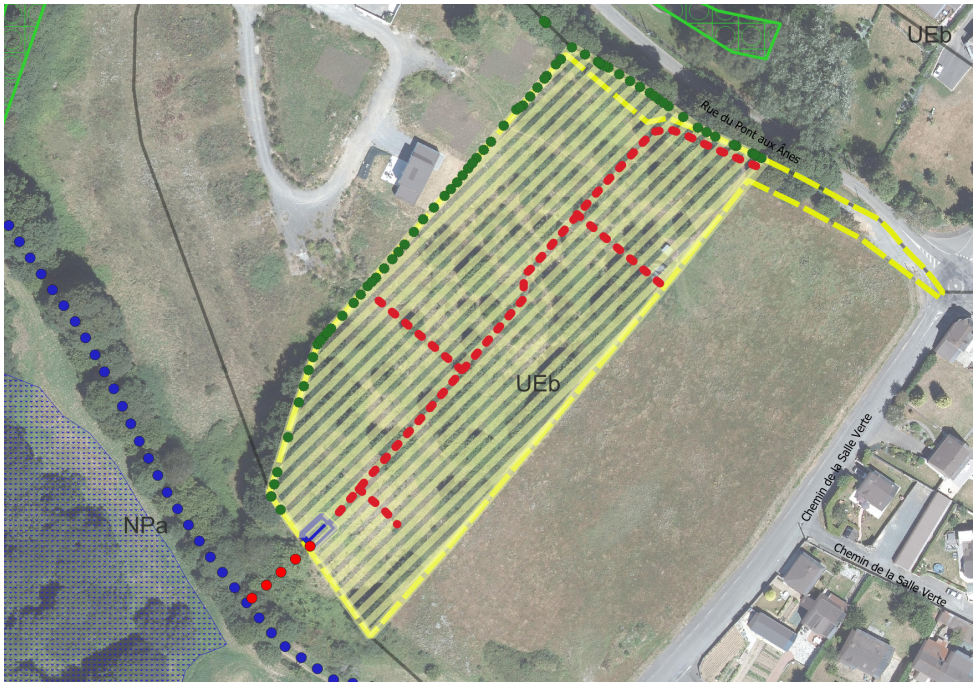


Photos 1 et 2 : vues sur la rue Fontaine la Chèze descend dans un vallon très escarpé.

Photo 3 : vallon escarpé bordant le site d'étude à l'ouest.

6.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès

Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer
- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

Objectifs de production de logements	nombre minimum de logements attendus : 36 logements programmé, 24 déjà réalisés nombre de LLS attendus : 12 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	Le site est concerné par un Permis d'Aménager déposé début 2022. Ce projet prévoit la construction d'une trentaine de logements. Les OAP définissent donc des orientations concernant l'aménagement du site pour garantir une bonne intégration dans le tissu urbain. 1. Programmation urbaine : Sans objet. 2. Paysage et constructibilité : Les caractéristiques du site, localisé en arrière du site d'extension du cimetière et en surplomb d'un lotissement pavillonnaire, l'isole par rapport aux axes urbains structurants du quartier. Le PLU ne définit donc pas de ligne directrice en matière de structuration urbaine mais impose une réflexion particulière pour favoriser une implantation bioclimatique des constructions. Concernant le traitement paysager du projet, ce dernier devra préserver la trame bocagère remarquable encadrant le site, mais il devra aussi la renforcer en prolongeant l'écran boisé existant en limite ouest, en surplomb de la vallée. Ce écran végétal permettra de limiter l'impact visuel des futures constructions dans le paysage, il pourra toutefois être interrompu pour offrir des ouvertures paysagères depuis les espaces publics futurs. 3. Accès : - Desserte automobile : la desserte principale se réalisera depuis l'accès existant au nord-est qui sera renforcé. Le projet devra aussi prévoir une connexion routière avec le projet en cours d'urbanisation en contre-bas. - Accessibilité piétonne : Au delà des accès piétons accompagnant les nouvelles voies, le projet devra prévoir une connexion piétonne vers le chemin descendant dans la vallée du Nançon.



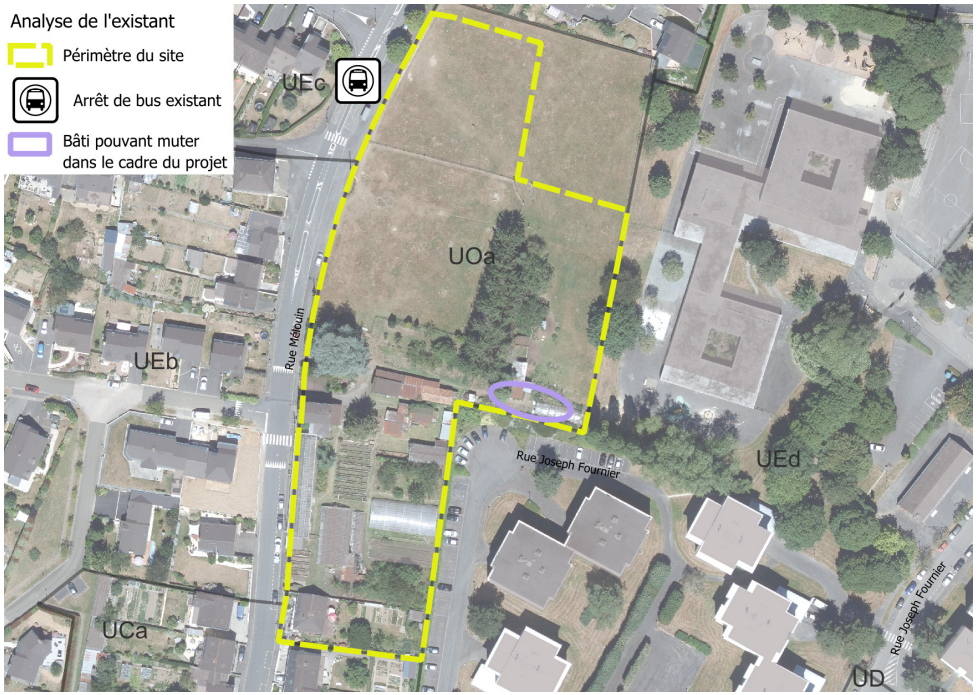
Au nord, la limite avec le lotissement en cours de réalisation forme un

belvédère qui permet de voir l'autre versant de la vallée du Nançon au gré des

espaces non bâtis (vue sur le Lycée Notre-Dame des Marais).

7. Secteur 7 : Rue Mélouin

7.1. Diagnostic :



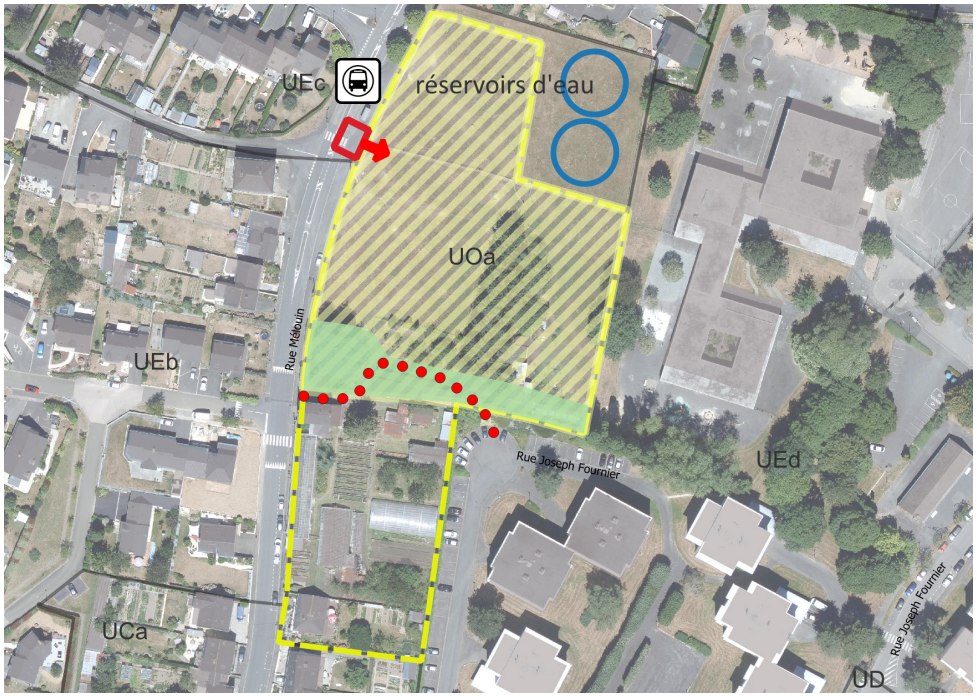
Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, en rive de la rue de Mélouin	Zonage au PLU	UOa
		hauteur construction	9 m (façade) 15 m (sommet)
		Surface	surface du site 1,03 ha surface aménageable 0,80 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce site est composé d'un espace non urbanisé au cœur du quartier de Montaubert, le long de la rue Mélouin qui est un axe structurant de desserte de l'ensemble du quartier. Des aménagements ont été réalisés en amont du site au sud pour réduire la vitesse des véhicules. Cette vaste dent creuse se trouve à l'interface entre des tissus urbains diversifiés : maisons groupées au nord-ouest, lotissement pavillonnaire au sud-ouest, petits collectifs en R+3 au sud-est et école publique la Forairie au nord-est. Le site n'est pas bâti à l'exception de quelques constructions précaires (appentis) en partie sud (photo 1). La trame végétale existante est réduite à une haie de sapins et un arbre plus intéressant en limite sud-ouest du site (photo 3). Au nord-est du site, un espace de 1843 m² a permis l'implantation de réservoirs de stockage d'eau potable. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Desserte automobile contrainte sur la partie sud de la zone bordant la rue Mélouin du fait de la topographie. L'accès actuel au champ se réalise depuis un piquage aménagé au droit du chemin communal La Basse Forairie (photo 2). - Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site ni sur sa proche périphérie. Une desserte piétonne est toutefois possible au sud-est au travers des espaces extérieurs des logements collectifs. - Accessibilité aux transports en commun : arrêt de bus de la ligne 3 (connectant le quartier de la Verrerie à l'Aquatis en passant par le centre-ville), positionné à l'entrée du site sur la rue Mélouin.		











Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer
- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

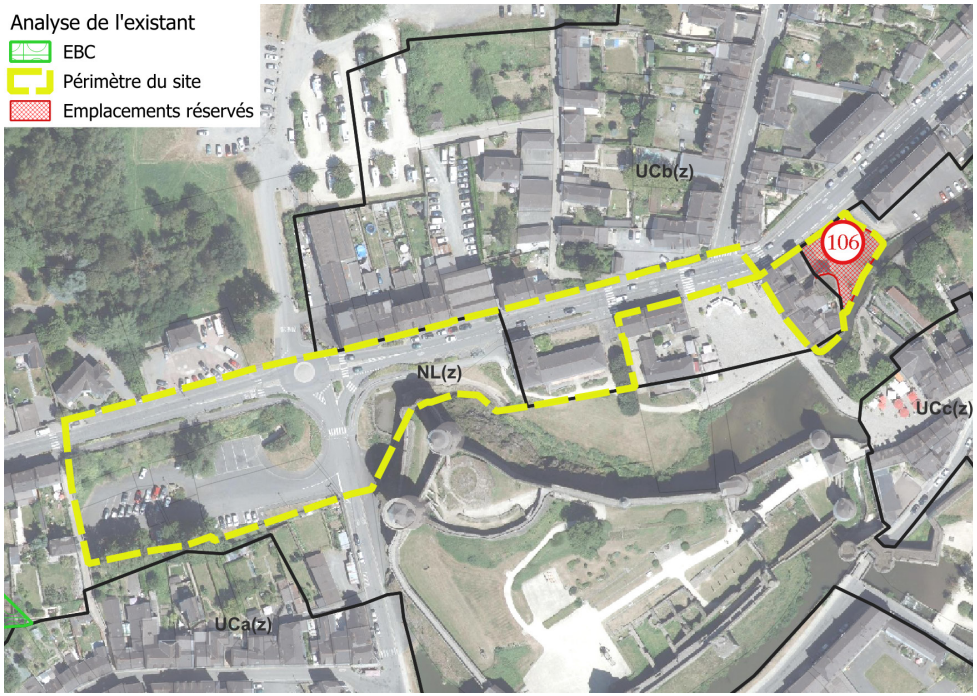
- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

7.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	nombre minimum de logements attendus: 28 logements programmés (PA déposé)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	Le site est concerné par un Permis d'Aménager déposé début 2022. Ce projet prévoit la construction de 31 logements, en intégrant des espaces bâtis situés au sud du site (anciennes serres). Les OAP définissent donc des orientations concernant l'aménagement du site pour garantir une bonne intégration dans le tissu urbain. 1. Programmation urbaine : Sans objet. 2. Paysage et constructibilité : Le projet devra permettre une implantation bioclimatique des constructions, en favorisant l'orientation des façades vers le sud. Il devra aussi s'accrocher à la rue Mélouin par des implantations bâties significatives. Sur la partie basse, un espace vert pourra être aménagé pour préserver l'arbre remarquable existant ainsi qu'un espace de respiration avec le bâti ancien existant au sud. Cet espace pourra participer à la régulation des eaux pluviales. L'arbre doit être préservé et les futurs aménagements devront en tenir compte. 3. Accès : - Desserte automobile : L'orientation proposée prévoit un seul piquage sur la rue Mélouin permettant la desserte de l'ensemble du projet. Une hypothèse avec deux piquages pourra être autorisée en justifiant de l'intérêt de cette solution pour l'aménagement du site et la compatibilité avec sa desserte dans des conditions sécurisées. - Accessibilité piétonne : aménager une connexion piétonne au sud en direction du centre-ville, offrant une perméabilité est-ouest à l'îlot.



8. Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé

8.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Espace public majeur de la ville situé en entrée d'agglomération, sur un espace touristique associant les abords du château et le site du Rocher coupé.
Eléments de diagnostic et enjeux	Le boulevard Faucheux, ancienne Route de Rennes créée à la fin du 18ème siècle, a été réalisée en surplomb de la vallée du Nançon qui baigne les douves du Château (cf diagnostic photographique page suivante). L'îlot de la Porte Rillé se situe en avant du Château de Fougères au nord et intègre une partie majeure de l'enceinte urbaine de la ville : la Porte de Rillé. (cf rapport de 2011 établi par Nicolas Faucherre, architecte spécialiste des fortifications). La seconde tour a disparu, ses vestiges sont probablement enfouis sous les pavés de la Place Raoul 2. Un emplacement réservé est ajouté sur le site. Cet îlot est par conséquent stratégiquement situé non seulement au plan historique, mais aussi au regard des projets actuellement portés par la Municipalité : le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine, les programmes de valorisation du plan d'eau et de la carrière du Rocher Coupé, et enfin la remise en valeur des douves du Château. Le site de la carrière abrite un site de nidification de faucon pèlerins, espèce protégée. Les projets doivent donc prendre en compte une protection environnementale du lieu. De plus la potentielle utilisation de la réserve en eau que constitue la carrière du Rocher Coupé impose une maitrise des projets et une protection de l'environnement du site






< Bd Faucheux :
un traitement qualitatif mais qui reste assez routier, franchissements difficiles




< Bd Faucheux :
Une signalétique à déplacer / requalifier

Bd Faucheux :>
Une dénivellée à mettre en valeur et des liaisons douces à renforcer







< Carrière Rocher Coupé :

Zone humide à valoriser

Carrière Rocher Coupé :>

Aménagements très qualitatifs à connecter





Photos diagnostic abords Château – boulevard Jacques Faucheux





< Arrières du Bd Faucheux : >

Des bâtis à réintégrer dans le paysage urbain / à requalifier







< Bd Faucheux :
un traitement routier,
Trottoirs étroits,
franchissements difficiles

Bd Faucheux :>
Maisons vétustes à
démolir
Place Raoul 2 : Bâti
à réhabiliter







Photos diagnostic îlot porte Rillé – boulevard Jacques Faucheux











^ Se protéger des nuisances du Boulevard et offrir un cœur verdoyant au pied de la Tour, ouvert sur le Nançon



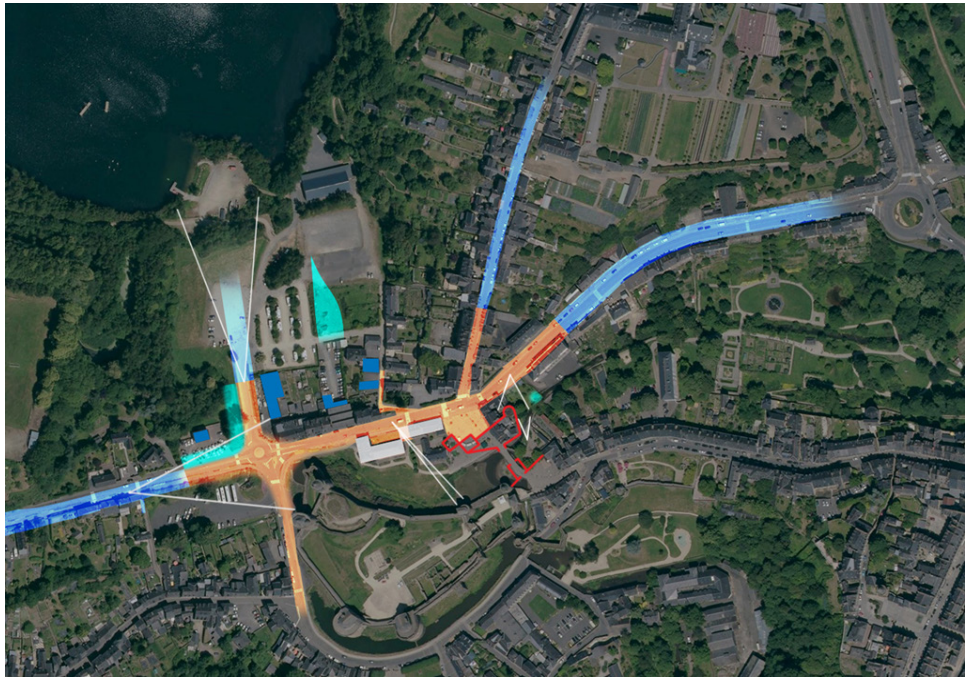








< Démolir les bâtis
disparates pur mettre en
valeur l'archéologie
Et requalifier les clôtures
en bord du Nançon



Circulation apaisée sur « parvis » zone de rencontre

Bâti pouvant être requalifié

Elément paysager à mettre en valeur ou à créer

CIAP

Vestiges archéologiques enceinte urbaine

Perspective monumentale à préserver / mettre en valeur

8.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Nature des aménagements attendus – Principales caractéristiques	Le boulevard Jacques Faucheux, par son traitement routier et son trafic très important, constitue un enjeu de requalification majeur pour relier tous ces projets. Il s'agira de favoriser les circulations douces entre les différents sites, en « pacifiant » autant que possible la circulation automobile. Aussi il est proposé d'inscrire comme Orientations d'Aménagement et de Programmation les points suivants : - intégration architecturale des volumes discordants à proximité du plan d'eau et de la carrière du Rocher Coupé. - recalibrage des voies (autant que faire se peut, eu égard au trafic) / création d'une « zone de rencontre » - retraitement du rond-point au pied du Château / intégration à la « zone de rencontre » - déplacement / requalification de la signalétique routière. - réhabilitation de la tour de l'îlot Rillé et de ses abords.

9. Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli

9.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		hauteur construction	12 m (façade) 18 m (sommet)
		Surface	surface du site 0,56 ha surface aménageable 0,46 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Le périmètre concerné par l'OAP est occupé par différents types de constructions. Il comprend notamment l'ancienne usine de chaussures Minelli aujourd'hui désaffectée, et dotée d'une façade de grande valeur architecturale (cf. photos page suivante). Trois parcelles sont potentiellement mutables : l'ancienne usine, le garage voisin (inoccupé aujourd'hui) ainsi que la parcelle à l'angle sud-est de l'îlot comportant une habitation. Hormis le bâtiment sud de l'usine Minelli et les deux habitations qui la jouxtent, les bâtiments d'usines n'ont pas de qualité architecturale particulière. L'îlot se caractérise par la présence du parc de la Préfecture à l'ouest qui est un atout paysager pour les futurs aménagements. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis les trois voies bordant l'îlot concerné. - Accessibilité piétonne : Face au site au sud, une liaison douce structurante mène à un secteur d'équipements publics (lycée et collège). - Accessibilité au transport en commun : la place de la République située à 200m à l'est du site est desservie par l'ensemble des lignes de bus de l'agglomération, cette desserte permet donc de rejoindre l'ensemble des quartiers de Fougères.		









Photos 1 à 3 : front bâti le long de la rue Pasteur. Photos 4 : arrières de l'usine Minelli et de l'ancien garage rue des Résistants Fougerais







Photos 5 à 9 : détail de la façade de l'usine Minelli



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer

- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

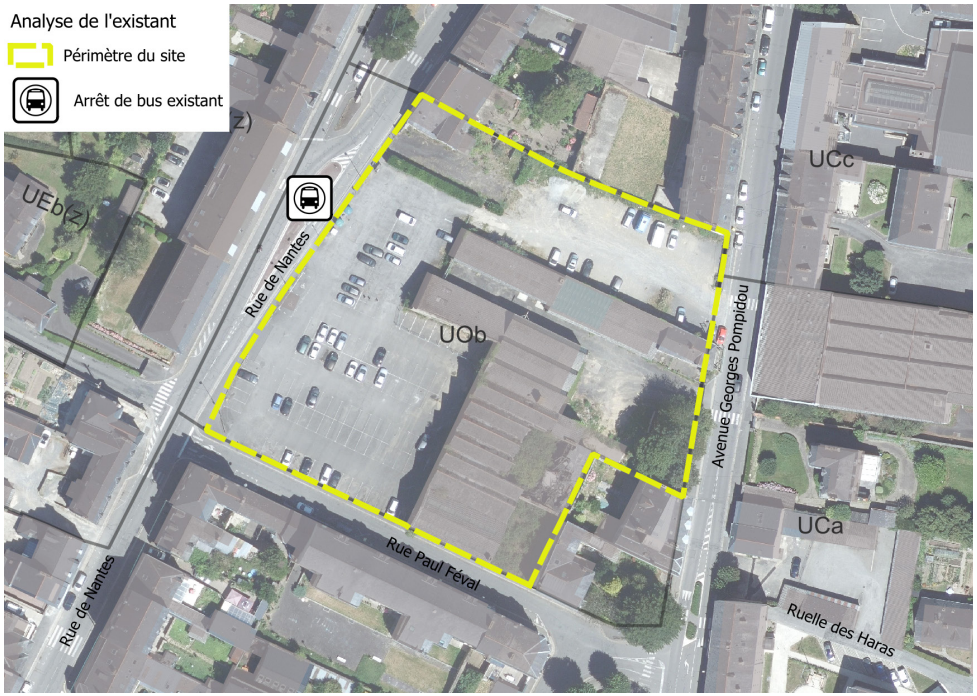
9.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	nombre de logements attendus : 46 logements (100 lgts/ha minimum) nombre de LLS attendus : 30 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 46 logements en associant les emprises de l'ancienne usine et du garage voisin. Une attention particulière sera apportée aux règles de prospects et à l'impact sur les propriétés voisines. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. 2. Paysage et constructibilité : L'alignement du bâti aux voies permettra de maintenir la forme de l'îlot existant et de s'inscrire dans la continuité des constructions avoisinantes. Un habitat dense sera préconisé. Le projet devra préserver le bâti remarquable de l'usine rue Pasteur, mais aussi les constructions attenantes à cette façade remarquable. Les sheds à l'arrière pourraient être recomposés ou partiellement démolis dans le cadre d'un projet global de réhabilitation du site. Toute intervention doit être basée sur un diagnostic précis de l'existant, une réhabilitation soignée des bâtiment conservés est à rechercher. L'objectif sera aussi de donner une perméabilité par l'aménagement de parcours piétons et d'un espace vert au coeur d'îlot. 3. Accès : - Desserte automobile : Desserte automobile possible depuis les voies périphériques, et dépendant de la nature du foncier mobilisé pour chaque opération. - Accessibilité piétonne : Prévoir des perméabilités piétonnes vers le cœur d'îlot et se connectant vers la liaison douce structurante rejoignant un secteur d'équipements publics (lycée et collège).

10. Secteur 10 : Ilot ancienne usine Bertin

10.1. Diagnostic



Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		hauteur construction	12 m (façade) 18 m (sommet)
		Surface	surface du site 0,78 ha surface aménageable 0,68 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Le périmètre de l'OAP englobe l'ensemble du site de l'ancienne usine Bertin. Son bâtiment principal, implanté au contact de la rue Paul Feval est facilement identifiable par sa silhouette caractéristique (toiture en shed). En complément de ce bâtiment principal qui présente un intérêt architectural majeur, le reste du site est occupé par des constructions industrielles sans qualité architecturale particulière et par des espaces de parking. L'usine est aujourd'hui désaffectée. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis les trois voies bordant l'îlot concerné. - Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons spécifiques sur le site ni sur sa proche périphérie. - Accessibilité aux transports en commun : - arrêt de bus au droit du site rue de Nantes de la ligne 3 connectant le quartier de Cotterets au nord à la commune de Javené au sud en passant par le centre-ville. - arrêt de bus à 120 m au sud du site Avenue Georges Pompidou de la ligne 5 connectant Lécousse au nord à la commune de Javené au sud en passant par la place de la République (futur site d'implantation du PEM).		





Photos 1 et 2 : vues sur le site depuis la rue de Nantes et la rue Paul Féval

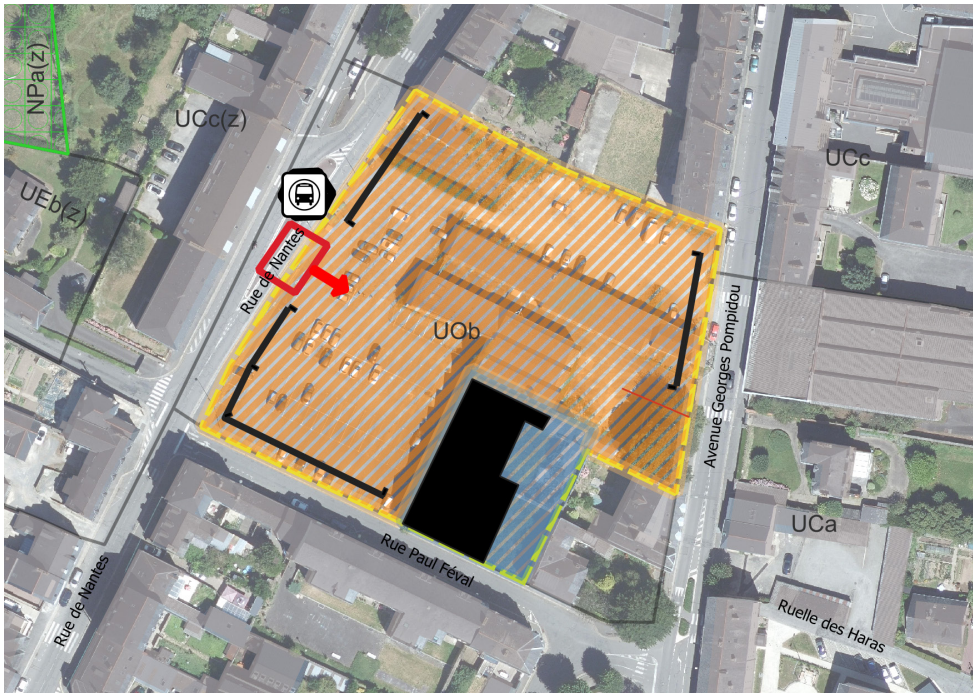




Photos 3 et 4 : arrières de l'usine Bertin (vue depuis l'avenue Georges Pompidou)

10.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer

- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

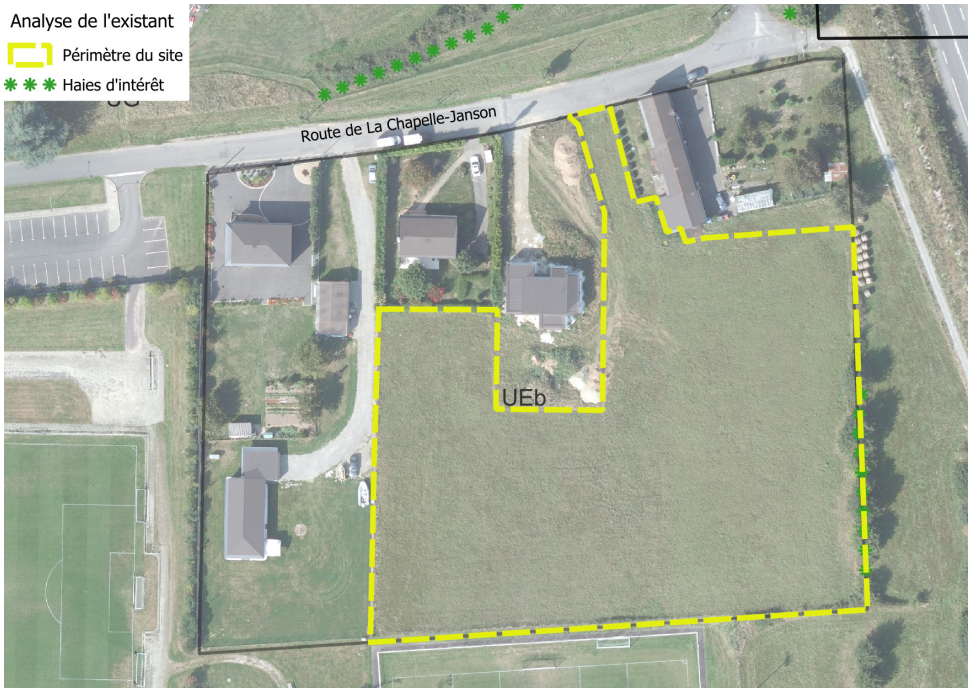
- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

Objectifs de production de logements	nombre de logements attendus : 70 logements (100 lgts/ha minimum), 17 déjà réalisés
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 70 logements en calculant cette densité sur la superficie du projet dédiée à l'habitat. Le bâtiment principal de l'ancienne usine devra être préservé dans le cadre du projet. Il pourra être réaffecté à un usage d'équipement public ou collectif. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. 2. Paysage et constructibilité : L'alignement du bâti aux voies permettra de maintenir la forme de l'îlot existant et de s'inscrire dans la continuité des constructions avoisinantes. Un habitat dense sera préconisé. Cette urbanisation sur les rives de la parcelle permettra de préserver un coeur d'îlot non bâti qui pourra accueillir les espaces de stationnement nécessaire à l'opération. Ce cœur d'îlot restera accessible par la création d'une nouvelle voie, ce qui permettra de conserver une vue sur la silhouette de la toiture en shed de l'ancienne usine Bertin. 3. Accès : - Desserte automobile : Desserte automobile par la création de nouvelles voies se connectant aux rues Paul Féval au sud et de Laval à l'rst. Ces nouvelles voies pourront être connectées pour rendre l'îlot traversant. - Accessibilité piétonne : Prévoir des perméabilités piétonnes vers le cœur d'îlot, notamment pour assurer la desserte du site d'équipements collectifs. Un accès piéton structurant sera ainsi réalisé depuis la rue de Nantes.

11. Secteur 11 : La Chapelle Janson

11.1. Diagnostic :

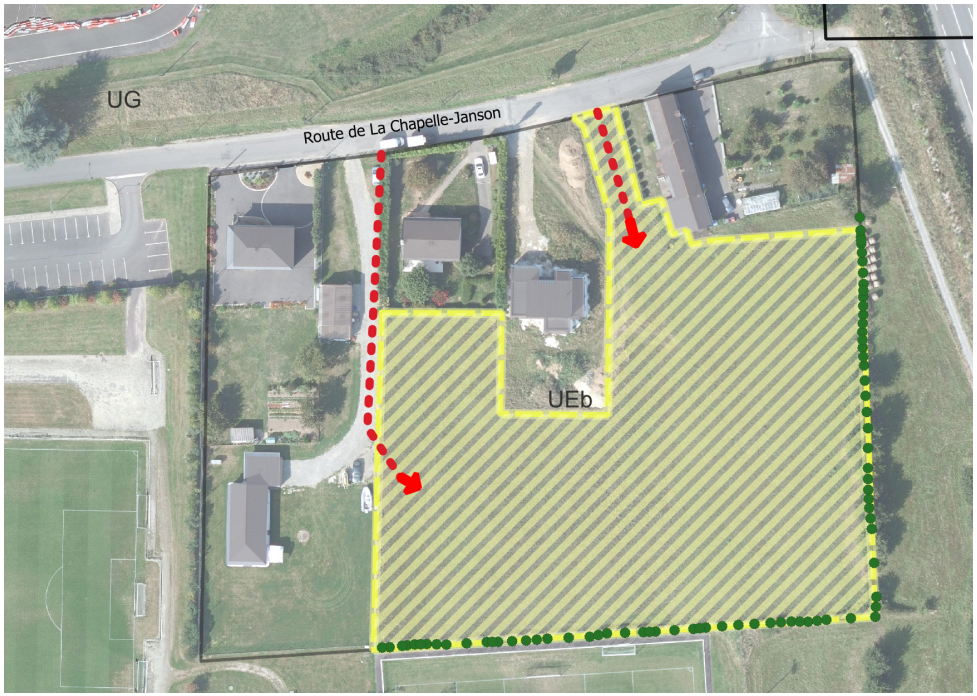


Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en densification urbaine au sein de l'agglo-mération.	Zonage au PLU	UEb
		hauteur construction	6 m (façade) 10 m (sommet)
		Surface	0,88 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce site se trouve en limite est de la commune, en continuité du site d'équipements sportifs de Paron. Il correspond à un espace libre situé en arrière d'une rangée de maisons individuelles, enclavé entre le secteur d'équipements publics et la rocade est de Fougères. Le site ne possède pas de trame végétale particulière, à l'exception d'une haie bocagère fragmentée en limite ouest protégeant le site vis à vis de la rocade est. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : le site est accessible depuis la rue de la Chapelle Janson au nord par deux piquages possibles, dont l'un passe par une parcelle occupée par un hangar (cf photo 2). Le passage à l'est sera l'accès principal. L'accès à l'ouest est secondaire et facultatif - Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site. Par contre, un chemin piéton structurant longue la déviation à l'est du site. - Accessibilité aux transports en commun : arrêt de bus de la ligne 3 reliant Paron au centre-ville, situé à 200 m à l'est du site en remontant la rue de la Chapelle Janson.		





Photo 1 et 2 : vue sur l'accès Est et Vue sur l'accès Ouest



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer

- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

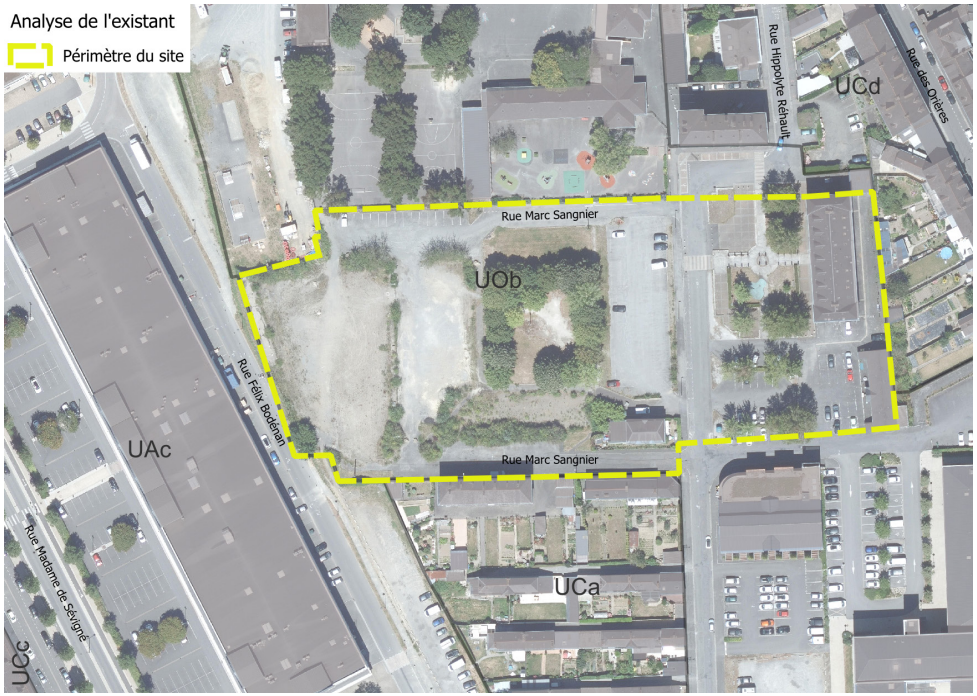
11.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	nombre de logements attendus: 26 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha. La densité sera ajustée en fonction des règles de protection applicables et aux voiries. 2. Paysage et constructibilité : La composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire sur les terrains les plus au sud. Les OAP ne définissent pas de gradient de densité. Le projet devra privilégier une orientation bioclimatique des constructions Le projet devra prévoir un traitement paysager qualitatif sur sa lisière sud, pour aménager une zone de transition entre le secteur d'habitat et le complexe sportif. Un espace végétalisé, tel une haie est à prévoir sur la bordure est en délimitation de la route départementale. 3. Accès : - Desserte automobile : la desserte peut se réaliser depuis la rue de la Chapelle Janson en exploitant les deux piquages existants. Le passage à l'est sera l'accès principal. L'accès à l'ouest est secondaire et facultatif. La connexion de ces deux accès dans l'opération est autorisée sans être obligatoire. - Accessibilité piétonne : le projet devra simplement prévoir des accès piéton à la rue de la Chapelle Janson, pour ensuite rejoindre le reste de la ville vers l'ouest, ou bien la liaison douce vers l'Est

12. Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin

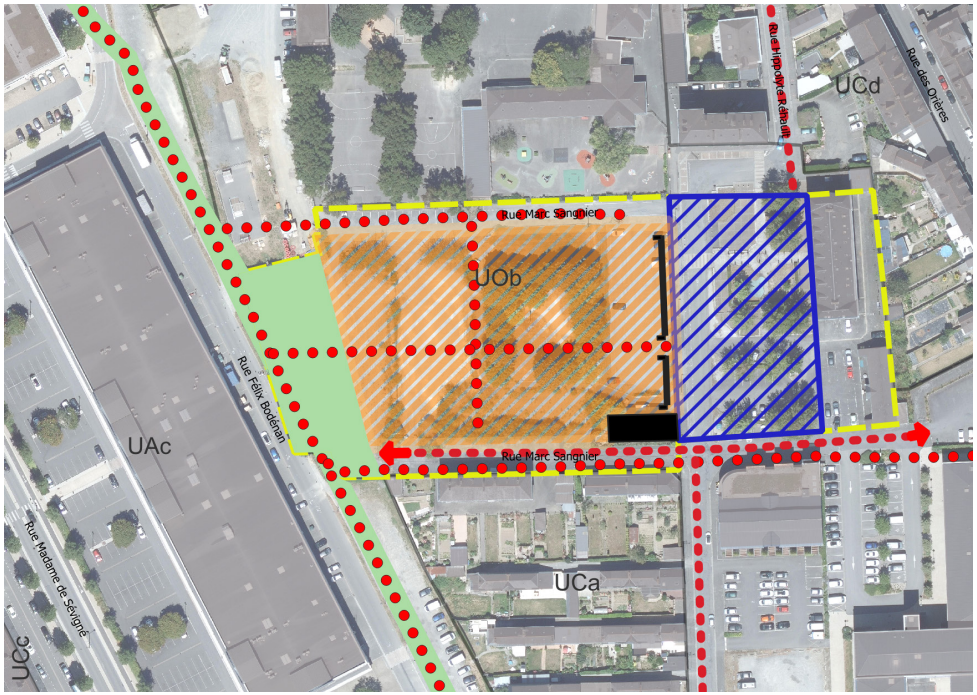
12.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au coeur de la ville, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction.	Zonage au PLU	UOb
		hauteur construction	12 m (façade) 18 m (sommet)
		Surface	surface du site: 1,47 ha surface aménageable: 0,67 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce site stratégique à l'échelle de la ville de Fougères se situe en périphérie est du centre-ville, en interface avec les quartiers résidentiels de Bonabry et des Orières, et à proximité de nombreux équipements publics ou collectifs ((les Ateliers, l'école Duguesclin, la Médiathèque la Clairière, le Cinéma, le centre-commercial du Forum). Cet espace initialement occupé par des immeubles de logements fait l'objet d'une opération de démolition-reconstruction pour restructurer le quartier en améliorant ses connexions avec son environnement (requalification des espaces publics) et en proposant une offre de logements diversifiés répondant aux besoins actuels. Un immeuble a donc été démoli libérant un espace disponible au sein du site. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : le site est actuellement desservi par la rue du Champ des Cartes en partie est et par la rue Marc Sangier qui contourne l'îlot central. - Accessibilité piétonne : Le site est bordé à l'ouest par un espace en attente d'aménagement à l'arrière du forum, qui se trouve situé entre deux tronçons de la voie verte au nord et au sud. - Accessibilité au transport en commun : la place de la République située à 200 m à l'ouest du site est desservie par l'ensemble des lignes de bus de l'agglomération, cette desserte permet donc de rejoindre le centre-ville mais aussi tous les autres quartiers de Fougères.		



Photo 1 : Vue sur le site depuis l'est



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer
- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

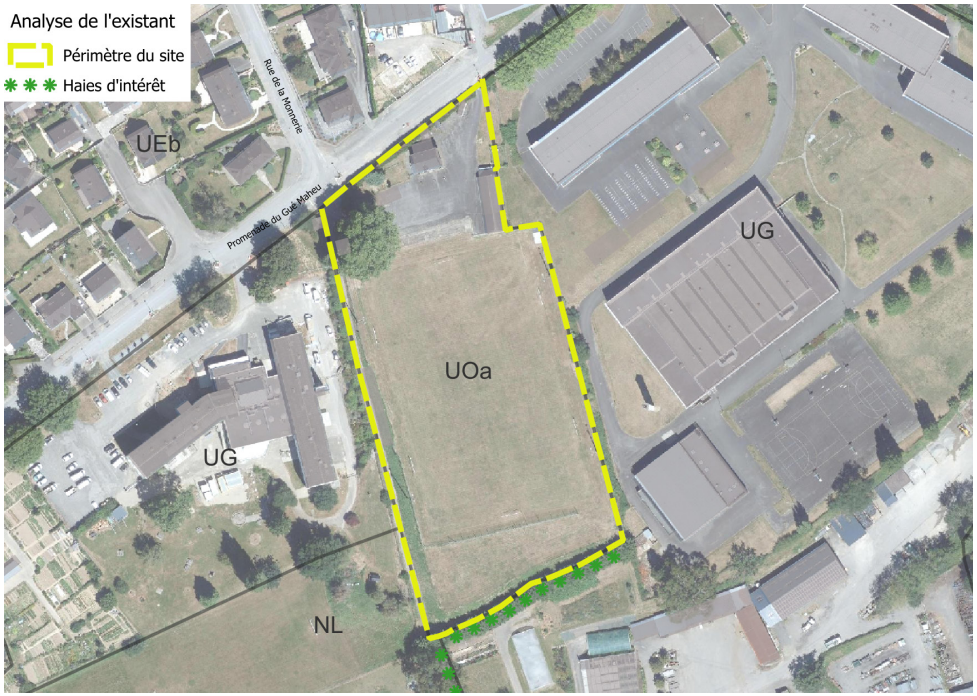
12.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	nombre minimum de logements attendus: 120 logements programmés dont 91 déjà réalisés nombre de LLS attendus : 29 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : Le périmètre concerné par l'OAP est destiné à accueillir différentes fonctions urbaines qui peuvent être aménagées par des opérateurs distincts : - à l'ouest, la partie identifiée en espace vert est destinée à être aménagée sous la forme d'un espace public. Cet espace accueillera notamment une liaison douce structurante reliant les deux tronçons de la voie verte existants au nord et au sud, mais aussi un espace dédié aux pratiques de sport et de loisirs des jeunes. - à l'est, la place du Chêne Vert devant l'ancienne caserne devra faire l'objet d'un aménagement public qui se prolongera au sein de l'espace de projet. - au centre, l'espace est dédié à l'implantation de nouveaux logements collectifs, pouvant être accompagné d'activités tertiaires. Le calcul des objectifs de production de logements se réalise sur ce périmètre (0,55 ha), soit un objectif de 55 logements minimum. 2. Paysage et constructibilité : L'aménagement du site devra répondre aux enjeux suivants ; - atténuer l'effet de barrière des bâtiments du Forum ; - retraiter la façade est du Forum de la gare pour assurer une couture urbaine. - mettre en valeur les espaces publics notamment la place du Chêne Vert ; et composer un front bâti sur l'ouest de la place venant dialoguer avec le bâtiment de l'ancienne Annexe de Cavalerie ; - créer des îlots fermés et structurer les rues à travers l'implantation du bâti ; - préserver les vues sur le haut de la ville et notamment sur l'église Saint-Léonard ; - positionner stratégiquement les générateurs de flux (équipements) et intégrer des équipements (aires de jeux, espaces verts) ; - en lisière ouest, les aménagements paysagers du site seront cohérents avec ceux de la voie verte dont le parcours longe l'îlot. 3. Accès : - Desserte automobile : les opérations de logements peuvent être desservies depuis la rue du Champs Descartes en prévoyant une accessibilité par la périphérie du site. - Accessibilité piétonne : le projet devra prévoir la réalisation d'un réseau de cheminements doux est-ouest permettant la connexion entre la voie verte et la vallée du Groslay. Ce réseau permet aussi de rejoindre la Place de la République, dont l'offre de transport collectif sera renforcée par le projet d'implantation d'un Pôle d'Echange Multimodal.

13. Secteur 13 : La Bayette Enfumée

13.1. Diagnostic :



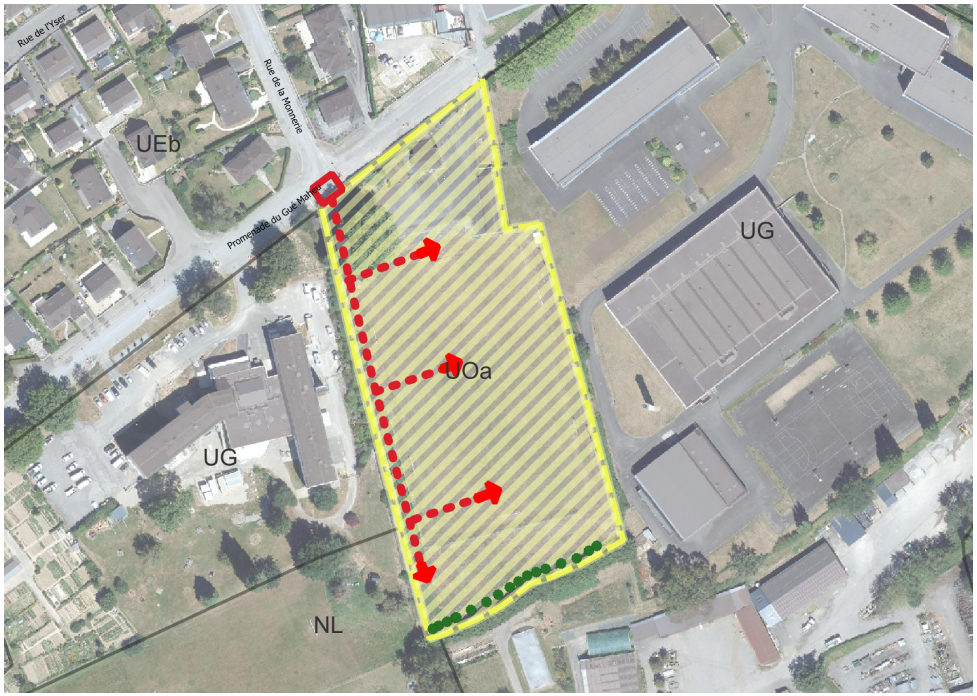
Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	UOa
		hauteur construction	9 m (façade) 15 m (sommet)
		Surface	surface du site: 1,37 ha surface aménageable: 1,30 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Ce site se trouve à l'interface entre les espaces pavillonnaires du quartier de la Bayette Enfumée au nord, et un vaste espace d'équipements composé du Lycée Professionnel Jean Guéhenno et de ses équipements sportifs, et des services techniques municipaux, bordant le Couesnon au sud. Le site comprend un espace occupé par des terrains de sport : - le site de 1,37 ha à l'est du Foyer des Jeunes Travailleur, composé d'un terrain de football et d'un espace d'accueil au nord (parking + vestiaires). Ce site est géré par une association sportive. Le site ne possède pas de trame végétale particulière. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : le site est seulement accessible depuis la Promenade du Gué Maheu au nord. - Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site ni sur sa proche périphérie. - Accessibilité aux transports en commun : arrêt de bus de la ligne 5 menant au centre-ville, situé rue du Gué Maheu à 200 m à l'est du site face au Lycée.		

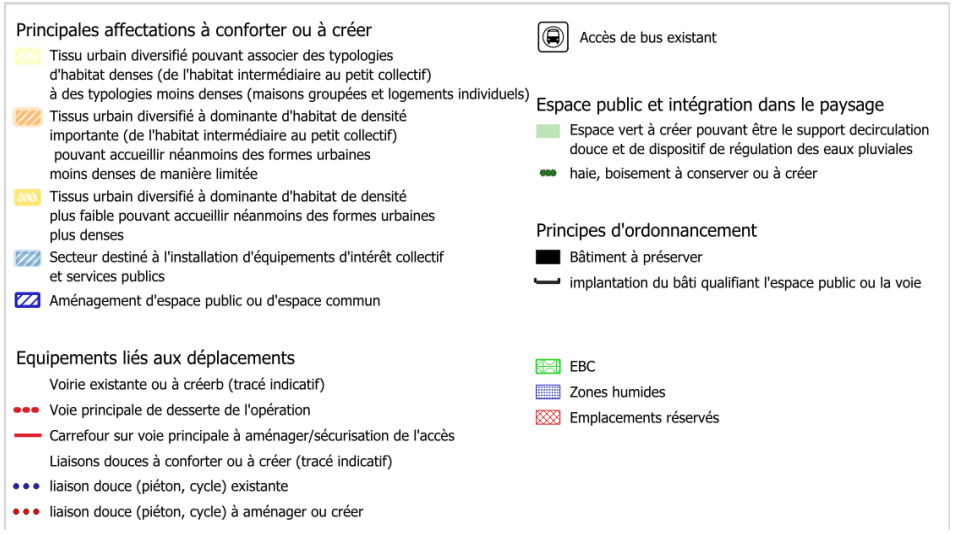


Photo 1 : Vue sur les jardins familiaux à l'ouest du FJT et sur le site en arrière plan



Photo 2 : Vue sur le terrain de sport à l'Est du FJT





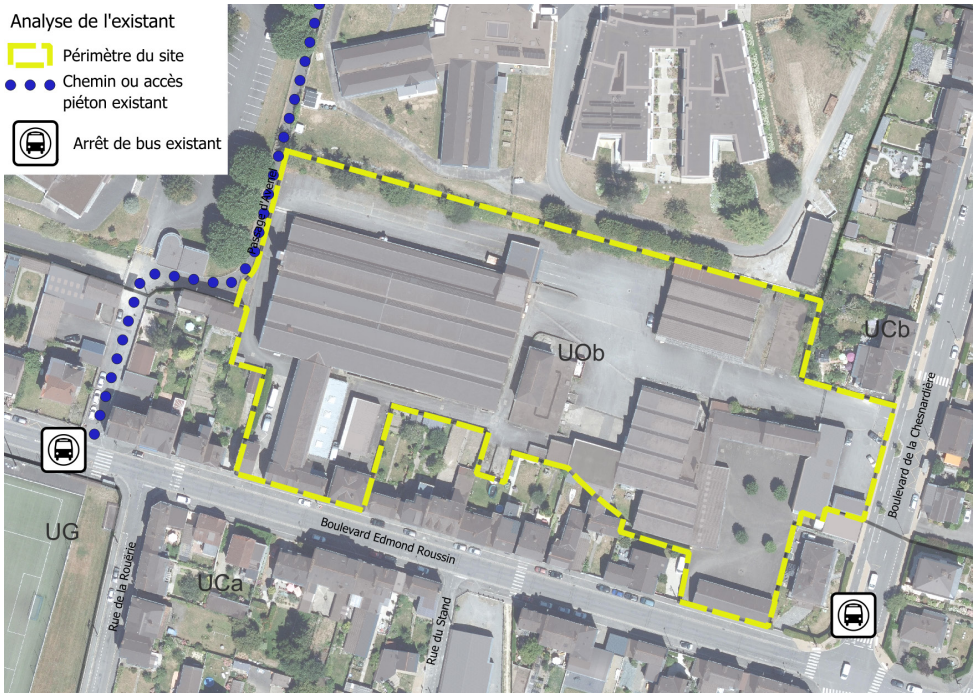
13.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

Objectifs de production de logements	nombre de logements attendus: 39 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé, semi-collectif ou collectif). Cette programmation devra présenter une densité minimale de 30 logements/ha 2. Paysage et constructibilité : La composition du projet devra proposer une urbanisation optimisée et cohérente du site, permettant notamment de construire sur les terrains les plus au sud. Les OAP ne définissent pas de gradient de densité. Le projet devra privilégier une orientation bioclimatique des constructions, sous la forme d'une urbanisation en peigne se greffant sur un axe automobile principal nord-sud. Le projet devra prévoir un traitement paysager qualitatif sur sa lisière sud, pour aménager une zone de transition entre les opérations d'habitat et le site des services techniques 3. Accès : - Desserte automobile : la desserte peut se réaliser directement depuis la rue principale au nord, en privilégiant une accroche sur le carrefour avec la rue de la Monnerie. - Accessibilité piétonne : une connexion piétonne nord-sud devra être réalisée au sein de l'opération pour rejoindre le chemin du Gué Maheu. Cette liaison pourra par exemple être réalisée en accompagnement de l'axe routier principal nord-sud, comme illustré sur le plan.

14. Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin

14.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		hauteru construction	12 m (façade) 18 m (sommet)
		Surface	surface du site: 1,55 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé : Le périmètre de l'OAP englobe l'ensemble du site de l'ancienne usine JB Martin. Son bâtiment principal, implanté en retrait du Boulevard Edmond Roussin, se compose d'un vaste volume d'environ 3 000 m² d'emprise au sol, sur deux niveaux et surmonté d'une toiture en shed. Après l'installation de l'usine en 1921, ce bâtiment fut érigé en 1931. En complément de ce bâtiment principal, le reste du site est occupé par des constructions industrielles de plus petits volumes et par des espaces de circulation ou de stationnement. Sur le Boulevard Edmond Roussin, quatre maisons à R+1+ combles implantées à l'alignement et construites de façon traditionnelle en pierres et couvertes d'ardoises, accueillaient des logements, et masquent les grands Ateliers, permettant une très bonne intégration de l'ensemble dans le tissu urbain. L'usine est aujourd'hui désaffectée et a subi un incendie début 2022. Le périmètre intègre aussi le site de l'ancien centre paroissial en bordure du Bld Edmond Roussin. Organisé selon une trame carrée entourant une place centrale, cet ensemble bâti possède un bâtiment remarquable sur sa face nord, au fond de la cour. 2. Accessibilité : - Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis les deux voies bordant l'îlot concerné. - Accessibilité piétonne : Une liaison piétonne structurante (passage d'Avenel) de plus de 500 mètres passe en limite ouest du site, traverse le site d'équipements au nord et rejoint le centre-ville via la rue Pasteur. - Accessibilité aux transports en commun : - deux arrêts de bus de la ligne 1 à proximité des deux accès Bld Edmond Roussin et Bld de la Chesnardière. Cette ligne traverse la ville du nord au sud, en connectant le quartier de Cotterets au nord à la commune de Javené au sud en passant par le centre-ville		





Photos 1 et 2 : vues sur le site depuis le Bld de la Chesnardière et le Bld Edmond Roussin

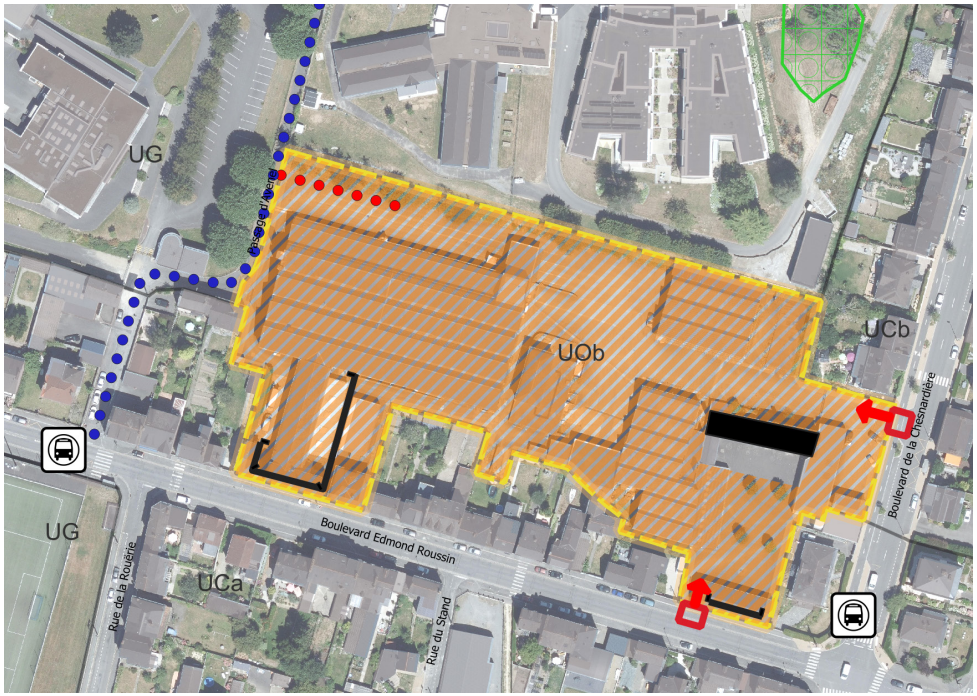




Photos 3 et 4 : arrières de l'usine JB Martin (vue depuis l'intérieur du site)

14.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



Principales affectations à conforter ou à créer

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat denses (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée
- Tissus urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses
- Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

Equipements liés aux déplacements

- Voirie existante ou à créerb (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- liaison douce (piéton, cycle) existante
- liaison douce (piéton, cycle) à aménager ou créer
- Accès de bus existant

Espace public et intégration dans le paysage

- Espace vert à créer pouvant être le support decirculation douce et de dispositif de régulation des eaux pluviales
- haie, boisement à conserver ou à créer

Principes d'ordonnancement

- Bâtiment à préserver
- implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

- EBC
- Zones humides
- Emplacements réservés

Objectifs de production de logements	nombre de logements attendus : 155 logements (100 lgts/ha minimum) nombre de LLS attendus : 30 logements
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 100 logements/ha, ce qui représente 155 logements en calculant cette densité sur la superficie du projet dédiée à priori à de l'habitat. L'aménagement du site sera conditionné par une esquisse préalable de composition architecturale. L'orientation de l'urbanisation à dominante d'habitat laisse la possibilité à l'artisanat de s'implanter, sous réserve qu'elle soit compatible avec un quartier d'habitation. 2. Paysage et constructibilité : L'alignement du bâti aux voies permettra de maintenir la forme de l'îlot existant et de s'inscrire dans la continuité des constructions avoisinantes. Un habitat dense sera préconisé, avec des hauteurs limitées à R+2+A pour permettre une bonne intégration dans le profil de la rue. Cette urbanisation sur les rives de la parcelle se prolongera au cœur du site par des espaces bâtis potentiellement plus hauts (R+3+A maximum) accompagnés des espaces de stationnement nécessaires à l'opération. En terme de protection du patrimoine bâti, le bâtiment nord de l'ancien centre paroissial sera préservé et mis en valeur en conservant un espace non bâti au niveau de la cour actuelle. 3. Accès : - Desserte automobile : Desserte automobile par la création de nouvelles voies se connectant aux Bld Edmond Roussin et de la Chesnardière. Ces nouvelles voies pourront être connectées. - Accessibilité piétonne : Prévoir des perméabilités piétonnes vers le cœur d'îlot, notamment en assurant une connexion au passage d'Avenel à l'ouest).