

3^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DES OPTIONS RETENUES	125
2. Justification de la délimitation des différentes zones et des règles d'urbanisme applicables	137
3.1 La zone UO	144
3.2 La zone à urbaniser AU	150
3. Les orientations d'aménagement	157
4.1 Secteurs d'enjeux en extension urbaine :	157
4.2 Secteurs d'enjeux en renouvellement urbain	158
4.3 Secteurs d'enjeux d'aménagement d'espace publics	159

3. Justification de la délimitation des différentes zones et des règles d'urbanisme applicables

Les zones urbaines rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Suivant la morphologie urbaine de chaque zone, le caractère des quartiers et les usages et affectations, plusieurs zones ont pu être distinguées.

- Les zones à vocation d'habitat : UC,UD, UE.
- Les zones urbaines spécifiques (UA et UG).
- La zone urbaine opérationnelle (zone UO).
- Les zones à urbaniser 1AU sont considérées comme insuffisamment équipées pour être urbanisées en l'état. Les zones 2AU sont des zones de réserves foncières. Les zones naturelles (N) sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages mais aussi en raison de leur caractère d'espaces naturels (notion importante).

3.4 La zone UO

Délimitation

La zone UO concerne les secteurs de projet, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. Lorsque ces secteurs sont en extension, le zonage correspondant est 1AUo. Lorsque ces secteurs sont en renouvellement urbain, le zonage correspondant est UO. Toutefois le règlement est identique.

En extension urbaine (1AUo) ce sont les secteurs de :

- - Paron,
- - La Vigne,
- - La Placardière,

En renouvellement urbain ou pour des parcelles non bâties insérées dans la zone agglomérée le classement en UO est proposé. Il s'agit du secteur de l'Annexe, de Minelli, de Bertin et de la Bayette Enfumée et de la rue Mélouin

Caractéristiques

Dans la zone UO le règlement doit accompagner le projet exprimé par l'orientation d'aménagement lorsque celle-ci existe. Les règles sont assouplies afin de permettre l'innovation dans les formes urbaines. Des règles seront précisément établies par de nouvelles procédures:

- dans le cadre d'un permis d'aménager,
- dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (par le biais du cahier des charges des cessions de terrains).

Si la procédure choisie ne définit pas de nouvelles règles, une modification pourrait être nécessaire. Toutefois, le PLU fournit un minimum de contraintes par le biais des orientations d'aménagement qui devront être respectées.

En zone UO, la hauteur maximale autorisée est définie au regard des typologies du bâti existant dans la zone :

- En UOa, la hauteur maximale autorisée atteint deux niveaux plus des combles ou attiques ;
- En UOb, la hauteur maximale autorisée atteint trois niveaux plus des combles ou attiques.

Les motifs des règles applicables en zone UO

Objet	Nouvelle règle	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées, les occupations du sol compatibles avec un caractère de quartier d'habitation (habitat, commerces, activités non nuisantes...) Opérations compatibles avec les orientations d'aménagement	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4
Implantation du bâti	Par rapport aux voies automobiles : alignement ou retrait $\geq 2,5$ m Par rapport aux autres voies : alignement ou retrait ≥ 2.5 m Par rapport aux limites séparatives : sur limites ou retrait minimal de 1.9 m	Permettre des implantations et des formes urbaines diversifiées.	6 et 7
Emprise et densité	Emprise non réglementée. COS non réglementé.	Autoriser la densification.	9 et 14
Hauteur du bâti	Hauteur façade : 9 m en UOa 12 m en UOb Hauteur maximale : 15 m en UOa 18 m en UOb	Permettre la diversification des formes urbaines (habitat individuel ou collectif) et la réalisation des projets de renouvellement urbain	10
Aspect extérieur	Référence à l'article R. 111-21	Sans objet	11
Stationnement	Non réglementé		12
Espaces verts	Pas de minimum d'espaces libres paysagers	Voir les orientations d'aménagement	13

3.7 La zone à urbaniser AU

Délimitation des zones

Les zones AU de Fougères se situent en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et à finaliser une logique de développement urbain de la ville. Compte tenu du territoire relativement restreint de Fougères et des contraintes affectant les espaces naturels, le PLU s'intéresse aux dernières possibilités d'urbanisation. S'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux, commerces, services, etc...) et en complémentarité de la stratégie de renouvellement urbain engagée, l'urbanisation de ces terrains permettra d'accueillir l'accroissement démographique projeté. Les zones d'urbanisation futures sont :

- Paron,
- La Vigne,
- Placardière,

Caractéristiques

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le POS en vigueur compte environ 195 d'hectares de zones à urbaniser (NA) qui n'ont pas été consommées par l'urbanisation. Ces zones n'ont pas toutes le même intérêt selon leur situation dans la ville, la disponibilité foncière, la desserte par les réseaux, les équipements de proximité.

Au regard des besoins de la commune, la superficie totale est importante. Elle mérite d'être reconsidérée dans l'objectif d'une maîtrise de l'étalement urbain et de la préservation des espaces disponibles pour les PLU ultérieurs.

Dans le cadre d'une extension urbaine mesurée et planifiée, les zones AU sont déclinées en deux secteurs distincts :

- Dans les zones à urbaniser, constructibles sous conditions (1AU), les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- Dans les zones à urbaniser à long terme, qui sont inconstructibles (2AU), les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4. Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement visent à exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune et concourir à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies dans le PADD (le Projet d'Aménagement et de Développement durable). Le PLU de Fougères propose des orientations d'aménagement pour huit secteurs, répartis comme suit :

4.1 Secteurs d'enjeux en extension urbaine

La Vigne

Ce secteur est situé dans l'environnement proche du château, face à l'église Saint Léonard et le jardin public. Le zonage dans le POS est 1NAE4a sur une surface de 6,7 hectares.

Du fait de la co-visibilité directe, l'urbanisation de cette zone aura un impact très fort sur l'environnement du château. Le site est singulier et le cadre très attractif pour les investisseurs, qui a une relation visuelle entre le château, l'église Saint Léonard, les jardins de la ville et le coteau de la Vigne. L'impact visuel d'une urbanisation sur ce site serait alors très important.

La volonté de la ville d'inscrire le château féodal et son environnement au patrimoine mondial de l'UNESCO, contraint fortement l'urbanisation de cette zone.

Par conséquent, le PLU propose de réduire la zone urbanisable la ramenant à une surface d'environ 2,9 ha, avec un classement en 1AU0a.

Pour répondre aux exigences qualitatives d'aménagement, quelques principes ont été retenus :

- Réaliser un front paysager face à la vallée, créant une zone tampon entre les espaces naturels et la future zone urbanisée,
- Créer un chemin piéton mettant en relation la rue du Moulin aux Pauvres et la rue Charles Peguy,
- Raccorder ce chemin au cheminement piéton proposé par le conseil de quartier,
- Desservir la zone à partir de l'impasse de l'avenue des Poètes avec une greffe sur le lotissement voisin.

Paron

Le site du Paron situé dans la partie ouest du territoire communal, présente de véritables potentiels d'urbanisation – une superficie de 32 ha. L'urbanisation de ce secteur s'organisera en deux temps :

- la partie Sud classée en 1AU0a, sur environ 14.5 ha
- la partie Nord classée en 2AU d'environ 17.6 ha.

L'aménagement du futur quartier prendra en compte les enjeux suivants :

- la jonction avec la rocade Est,
- la topographie et la liaison avec le centre-ville et les quartiers voisins,
- la préservation de la coulée verte du Groslay, ainsi que des cheminements piétons existants.

L'orientation d'aménagement de la zone reprend les grandes lignes de l'étude préalable réalisée en 2007. Le schéma d'organisation du secteur sud reprend les principaux axes de voiries, ainsi que les cheminements à créer et les éléments naturels à préserver.

La Placardière

Le secteur d'extension de la Placardière est situé en limite sud de la commune, entre la place E.Herbert au sud et la ZI de l'Ecartelée à l'ouest. Dans le POS, cette zone comprenait :

- Une partie classée en 1NA présentant une superficie d'environ 20 ha,
- Une deuxième partie classée en 2NA présentant une superficie de 12 ha.

L'objectif du PLU est de mieux définir le zonage de cette zone en prenant en compte :

- D'une part, les éléments naturels à préserver dont les zones humides et les espaces boisés,
- D'autre part, les contraintes topographiques et techniques.

Le secteur est traversé de haies bocagères qui constituent un intérêt paysager et écologique certain. Le ruisseau du Groslay, les zones humides, le relief ainsi que le réseau de haies constituent des éléments naturels importants qu'il semble nécessaire de préserver.

Ces éléments naturels incitent à réduire la constructibilité du site par rapport au POS, dans sa partie sud, et à classer une partie de la zone en N en différenciant les zones naturelles humides, les zones naturelles simples, les zones naturelles de loisirs : jardins familiaux.

Ainsi, les choix de zonage dans le PLU seront les suivants :

- La partie à urbaniser dans le court terme est classée en 1AU0a sur environ 6,3 ha,
- La partie sud est conservée en réserves foncières par un classement en 2AU sur environ 4.1 ha,
- Le reste est préservé en zone naturelle (N).

L'orientation d'aménagement concerne la zone 1AU. Le schéma d'organisation préconise la réalisation:

- D'un accès principal au nord depuis la rue Colbert,
- D'un espace public à la jonction entre la rue Colbert, le chemin Bertin, la voie verte et l'entrée dans le nouveau quartier,
- D'un axe structurant pour desservir et organiser le futur quartier d'habitat,
- Des liaisons piétonnes reliant le futur quartier aux quartiers voisins et à la voie verte.

Les haies, chemins creux et les jardins familiaux situés au pourtour seront intégrés au projet par l'intermédiaire d'aménagement d'espaces verts en limite d'urbanisation.

4.2 Secteurs d'enjeux en renouvellement urbain

La Bayette Enfumée

Le site comprenant la résidence du Gué Maheu ainsi que le stade de la Madeleine, offre une opportunité d'urbanisation importante.

Dans le POS, la zone est classée en UE, ce qui permet son urbanisation immédiate, sans modification du document d'urbanisme en vigueur. La zone bordant la Bayette enfumée au Sud, est classée en 1NAE4 sur environ 9 ha, la moitié étant aujourd'hui construite.

Le potentiel de surface urbanisable présente environ trois hectares dont 4000m² de jardins familiaux.

Situé dans un quartier résidentiel, le secteur de La Bayette enfumée doit être urbanisé afin de permettre la continuité du tissu déjà urbanisé.

Le PLU privilégie un classement de la zone en UOa, permettant la réalisation du futur quartier d'habitat en continuité de l'existant, sur environ 2,9 ha. Les jardins familiaux existants sont déplacés dans la partie sud afin d'optimiser le potentiel urbanisable disponible.

Cette partie est donc classée :

- en zone naturelle et de loisirs permettant ainsi le développement de l'activité de jardins familiaux, - en zone naturelle pour préserver la vallée du Couesnon.

L'orientation d'aménagement proposée doit permettre la réalisation d'une urbanisation cohérente du site.

- l'accès est imaginé à partir de la promenade de Gué Maheu,
- une voie de desserte permettra de traverser l'ensemble du quartier, afin de ne pas isoler les opérations les unes des autres,
- des cheminements piétons permettront de relier les quartiers entre eux et également de descendre vers la vallée du Couesnon,
- les jardins familiaux participent à la vie du quartier, ils seront pris en compte dans le projet.

Minelli

L'usine Minelli, située au cœur de la ville, est aujourd'hui à l'abandon ce qui incite à la mise en place d'une opération de renouvellement urbain.

L'orientation d'aménagement proposée est respectueuse de l'îlot urbain :

- front bâti en limite de rues,
- espace libre et paysager en cœur d'îlot,
- traversées piétonnes et perméabilité de l'îlot.

La façade de l'usine devra être préservée car elle présente une qualité architecturale particulière.

L'Annexe

Le site de l'Annexe, situé derrière le Forum de la Gare, est un site voué à être restructuré de fait de la démolition des logements sociaux par Fougères Habitat. Il est donc nécessaire de réfléchir au réaménagement de ce quartier qui, au cœur de la ville, intègre de diverses fonctions : de commerces, culturelles, scolaires et de loisirs, mais aussi d'habitat.

L'objectif est de faire de ce quartier un endroit agréable à vivre, à percevoir, à utiliser.

L'aménagement est axé autour de :

- la restructuration des espaces publics,
- le réaménagement des abords des Ateliers, - la création d'un mail vert intégrant la voie verte,
- la mixité des formes urbaines et sociale de l'habitat.