

FOUGERES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Conforme aux lois portant Engagement National
pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR, ELAN,
Climat et Résilience


	<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES</p> <p>Révision arrêtée le : Révision approuvé le :</p>	<p>4A</p>
--	---	------------------

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	3
2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES... 4	
2.1. Plan de localisation des sites.....	4
2.2. Tableau de programmation (densités urbaines) :.....	5
2.3. Echancier d'ouverture à l'urbanisation :.....	5
1. Secteur 1 : La Placardière	7
2. Secteur 2 : Chemin du Patis.....	10
3. Secteur 3 : Paron.....	12
4. Secteur 4 : Rue Chanzy.....	19
5. Secteur 5 : La Forairie Sud.....	21
6. Secteur 6 : Rue de Fontaine la Chèze.....	24
7. Secteur 7 : Rue Mélouin.....	27
8. Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et îlot Porte Rillé	29
9. Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli.....	33
10. Secteur 10 : Ilot ancienne usine Bertin.....	36
11. Secteur 11 : La Chapelle Janson	38
12. Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin	40
13. Secteur 13 : La Bayette Enfumée	42
14. Secteur 14 : Ilot ancienne usine J.B. Martin.....	44

1. INTRODUCTION

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 durables, 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.

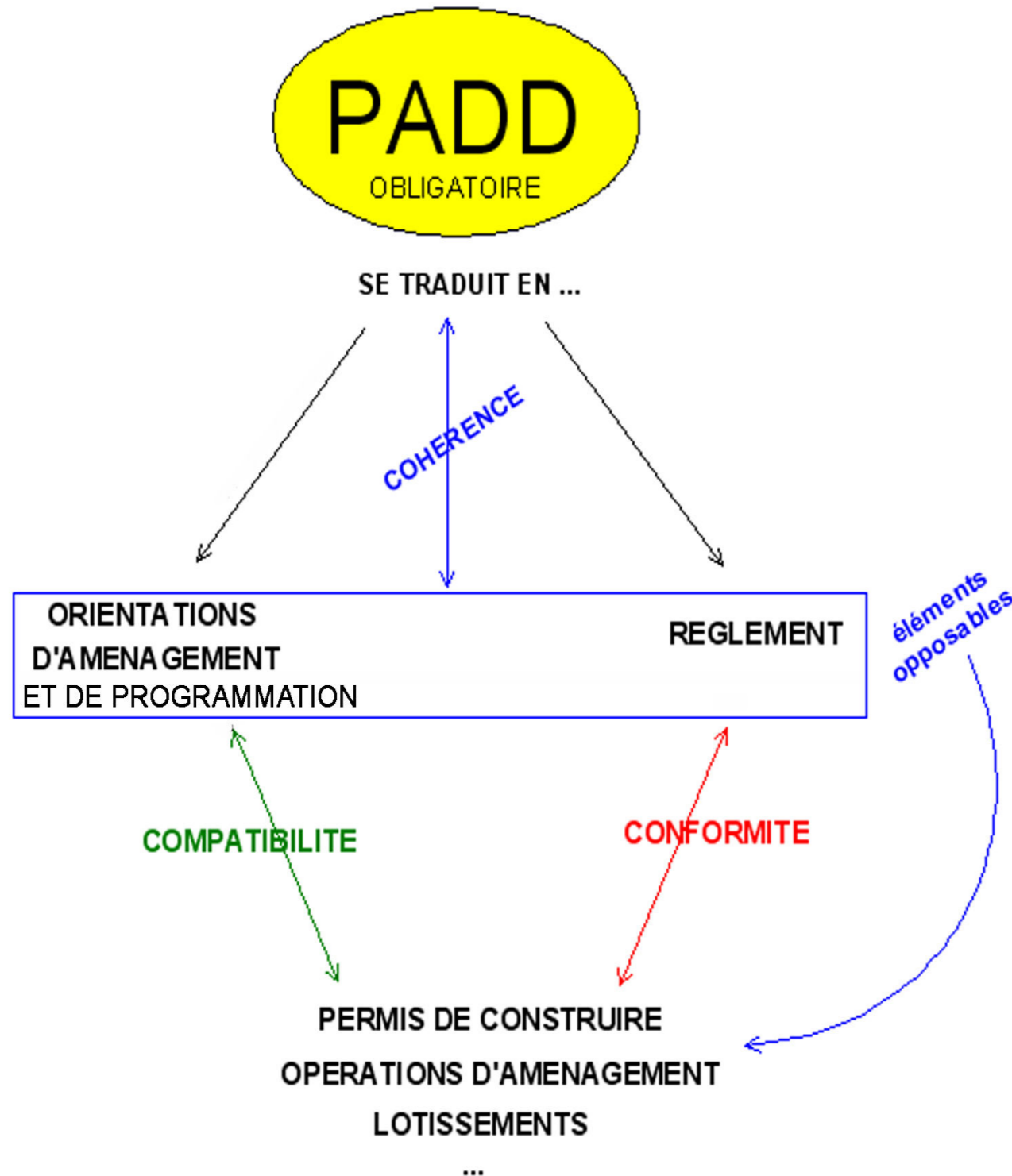
(...)"

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.

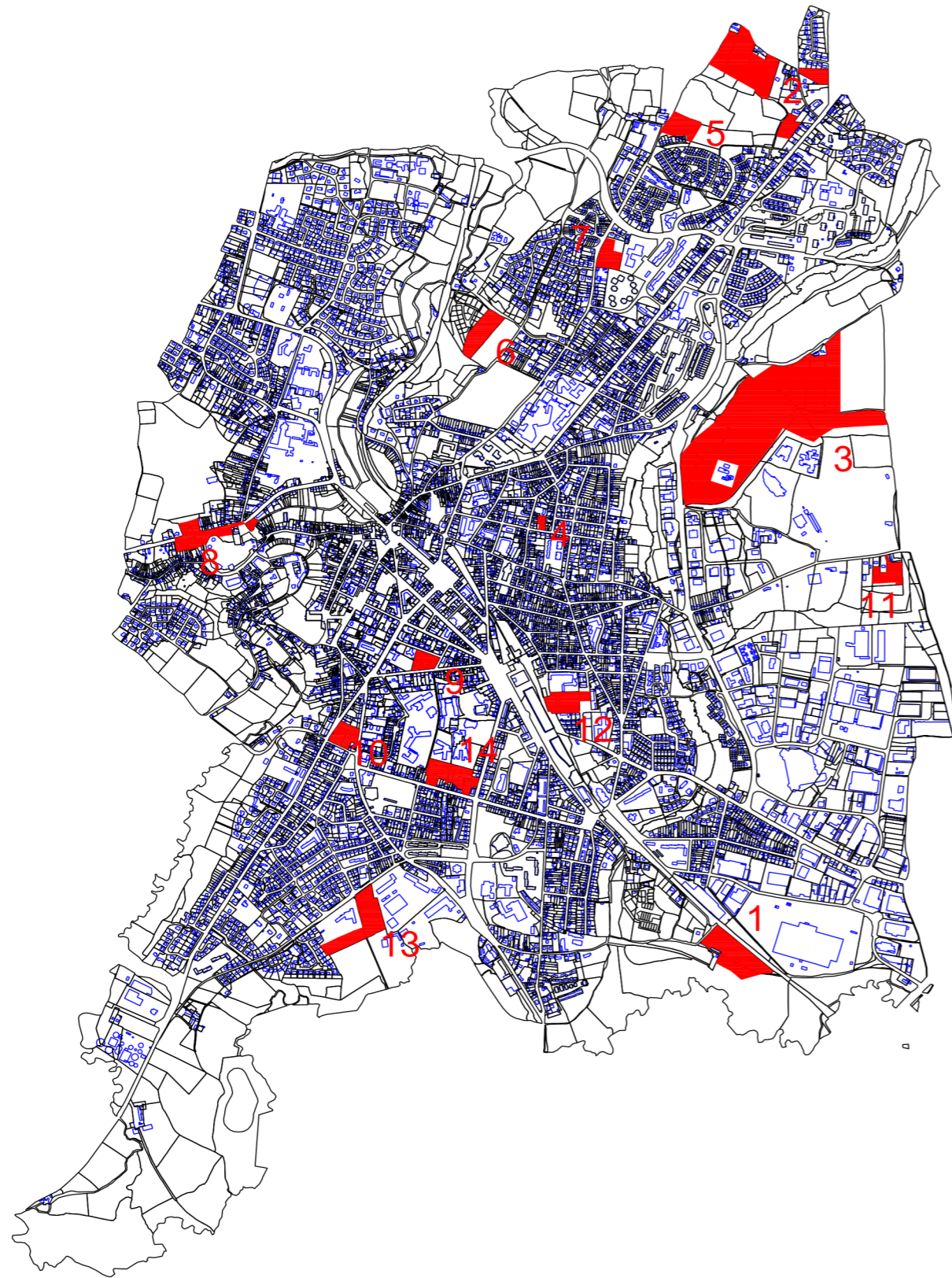
Le PADD a déterminé différents secteurs de développement, en extension, ou bien en densification d'espaces creux ou en renouvellement urbain. Ces sites concernés par les OAP sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.



2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

2.1. Plan de localisation des sites

Les orientations 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 Patis

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

Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine (zones d'habitat)

Secteur	Surface site	Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat*	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus
Secteur 1 : La Placardière	2,67 ha	2,26 ha	30 logements/ ha	68 logements
Secteur 2 : Chemin du Patis	5,38 ha	5,04 ha	30 logements/ ha	152 logements
Secteur 3 : Paron	20,18 ha	17,8 ha (1,53 ha sont dédiés aux équipements collectifs)	30 logements/ ha	529 logements
Secteur 4 : Rue Chanzy	0,15 ha	0,15 ha	60 logements/ ha	9 logements
Secteur 5 : La Forairie Sud	0,94 ha	0,94 ha	30 logements/ ha	28 logements
Secteur 8 : Ilot ancienne usine Minelli	0,56 ha	0,46 ha	100 logements/ ha	46 logements**
Secteur 9 : Ilot ancienne usine Bertin	0,78 ha	0,65 ha	100 logements/ ha	65 logements**
Secteur 10 : La Chapelle Janson	1,00 ha	1,00 ha	30 logements/ ha	21 logements
Secteur 12 : La Bayette Enfumée	1,93 ha	1,93 ha	30 logements/ ha	62 logements
Secteur 13 : Ancienne usine JB Martin	1,55 ha	1,32 ha	100 logements/ ha	155 logements
Moyenne / total	35,14 ha	31,55 ha	36,0 logements/ ha	1135 logements

* 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 1 et 11 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).

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 5 : Secteur Fontaine la Chèze	1,27 ha		PA déposé début 2022 (projet d'une trentaine de 30 logements individuels), pas d'éléments de programmation urbaine dans OAP		
Secteur 6 : Rue Mélouin	0,80 ha		PA déposé début 2022 (projet de 31 logements individuels), pas d'éléments de programmation urbaine dans OAP		
Secteur 11 : L'Annexe Duguesclin	1,15 ha		Projet en cours d'élaboration (projet de 89 logements dont 60 font l'objet d'un PC déposé), pas d'éléments de programmation urbaine dans OAP		
Total				150 logements	

Les orientations d'aménagement et de programmation

Pour le site 6, l'OAP concerne des enjeux patrimoniaux et de mise en production de logements.

Pour le site 7, l'OAP concerne des espaces public sans objectifs de production de logements.

Secteur	Surface site	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Nombre de logements minimum attendus
Secteur 6 : Chemin de la Forairie			-	
Secteur 7 : Abords de la carrière du Rocher Coupé et du château, et Ilot Porte Rillé			-	

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 :

- **densité urbaine** : 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 **36 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 8 - Ilot ancienne usine Minelli / Secteur 9 - Ilot ancienne usine Bertin / Secteur 11 - L'Annexe Duguesclin / secteur 13 – Ancienne usine JB Martin : **321 logements**

- **sites en dent creuse au sein de l'agglomération** : Secteur 5 - Fontaine la Chèze / Secteur 6 - Rue Mélouin / Secteur 10 – la Chapelle Janson / secteur 12 – La Bayette Enfumée : **194 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) + 210 logements

2.3. Echancier d'ouverture à l'urbanisation :

L'article L.151-6-1 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 durables, un échancier 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 échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Plan

Échéancier en production de logement par année :

	Court terme				Moyen terme				Long terme					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
Mobilisation de la vacance	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts	20 lgts				
Projets en densification urbaine / renouvellement	316 lgts en projets programmés + 46 lgts potentiels				25 lgts	26 lgts	26 lgts	26 lgts	25 lgts	25 lgts				
Renouvellement urbain en cours ou programmé	29	29	28	28										
Renouvellement urbain potentiel (hors programmé)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10				
Densification en dent creuse potentielle (hors programmé)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4				
Densification des espaces libres en zone U en cours ou programmé	36	36	37	37										
Densification des espaces libres en zone U (hors programmé)	12	12	11	11	11	12	12	12	11	11				
Sous-total densification / renouvellement urbain + vacance	91	91	90	90	45	46	46	46	45	45				
	442				183				90					
Projets en extension					415 lgts (zones 1AU)				380 lgts (zones 2AU)					
Zone 1AU de Paron Sud					97	97	97	96						
Zone 1 AU Chemin du Patis					7	7	7	7						
Zone 2AU Chemin du Patis Ouest + Forairie Sud									28	28	48	48		
Zone 2AU de Paron Nord									40	40	40	40		
Zone 2AU de la Placardièrre									17	17	17	17		
Sous-total en extension					104	104	104	103	85	85	105	105		
					415				170				210	
Total de logements projetés	111	111	110	110	149	150	150	149	130	130	105	105		

Échéancier par secteur à vocation principale d'habitat :

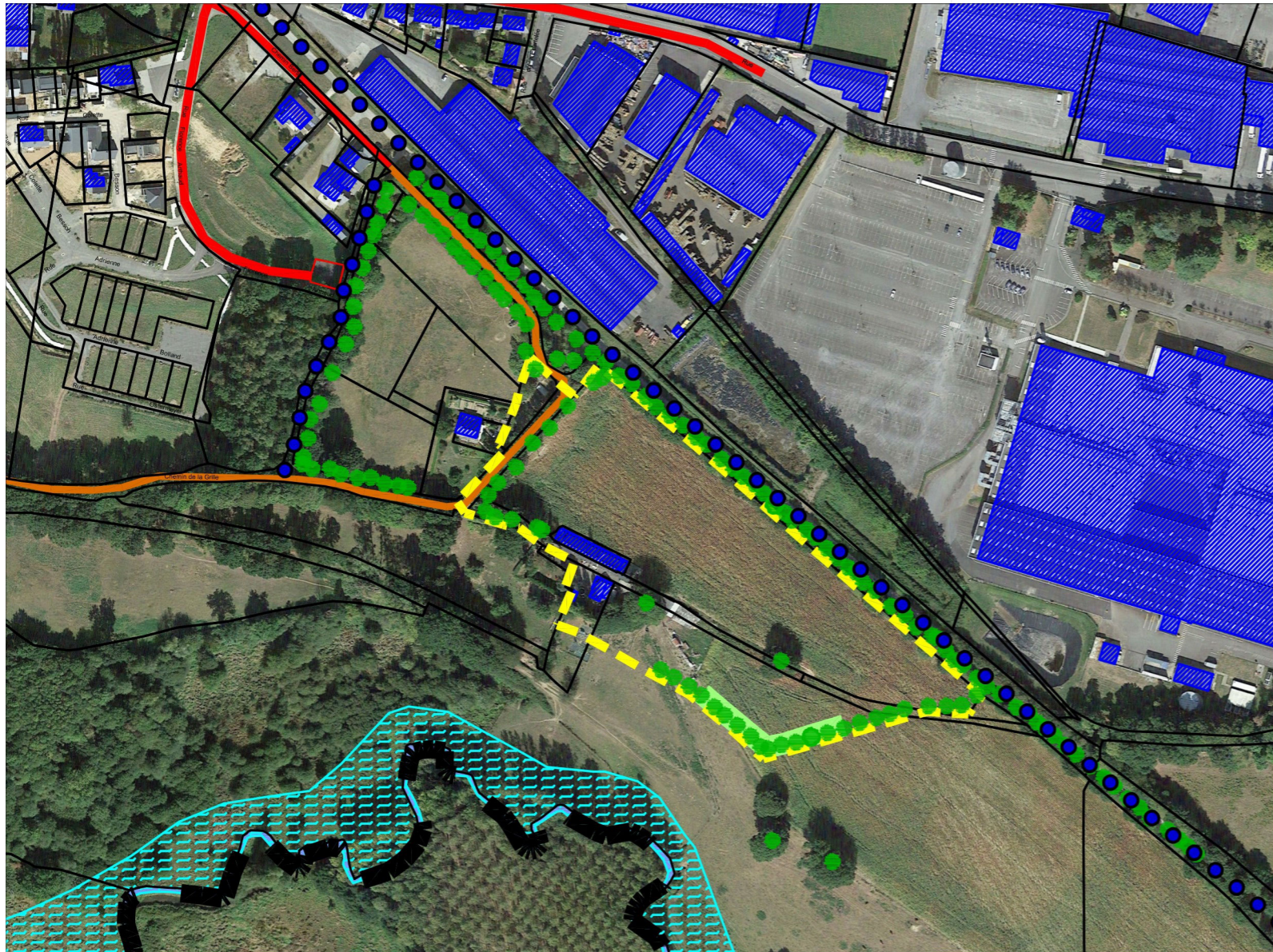
	Secteur	Nombre de logement minimum	Échéances prévisionnelles
Mobilisation des logements vacants	Divers	200 logements	Sur la durée de vie du PLU 2022 - 2031
Renouvellement urbain en cours ou programmé	Site de l'annexe	30logements	Court terme 2022 - 2025
	Rue de la Dorangerie	42 logements	
	Ancien hôtel des ventes	25 logements	
	Usine Bertin	78 logements	
Renouvellement urbain potentiel (= hors programmé)	Divers	100 logements	Sur la durée de vie du PLU 2022 - 2031
Densification en dent creuse potentielle (= hors programmé)	Divers	46 logements	Sur la durée de vie du PLU 2022 - 2031
Densification des espaces libres en zone U en cours ou programmé	Lotissement chemin de Fontaine la Chèze	47 logements	
	Lotissement de la Placardièrre (tranche 2 + entrée)	36logements	
	Secteur rue Mélouin	28 logements	
Densification des espaces libres en zone U (hors programmé PA/PC)	La chapelle Janson	21 logements	Moyen et terme 2026 - 2031
	La Bayette Enfumée	62 logements	Court et moyen terme 2022 - 2028
Extension en 1AU	Paron Sud	387 logements	Moyen terme 2026 - 2028
	Chemin du Patis Est	28 logements	
Extension en 2AU	Paron Nord	142 logements	Long terme 2030-2031 Long terme 2032-2033
	Chemin du Patis Ouest	124 logements	
	La Forairie Sud	28 logements	
	La Placardièrre	68 logements	

Échéancier par secteur à vocation principale d'équipements collectifs :

	Secteur	Surface	Échéances prévisionnelles
Densification en zone U	Cimetière	1,5 ha	Court et moyen terme 2022 - 2028
Extension en zone U	Paron	1,8 ha	Moyen et long terme 2026 - 2031
Extension en zone 1AU	Paron	1,4 ha	Court et moyen terme 2022 - 2028

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 : 2,67 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat : 2,26 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>2.1. Contexte urbain et paysagé :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A l'ouest du site, une haie bocagère se trouve au contact de la première tranche du projet en cours d'urbanisation.</p> <p>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.</p>		
	<p>2.2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.



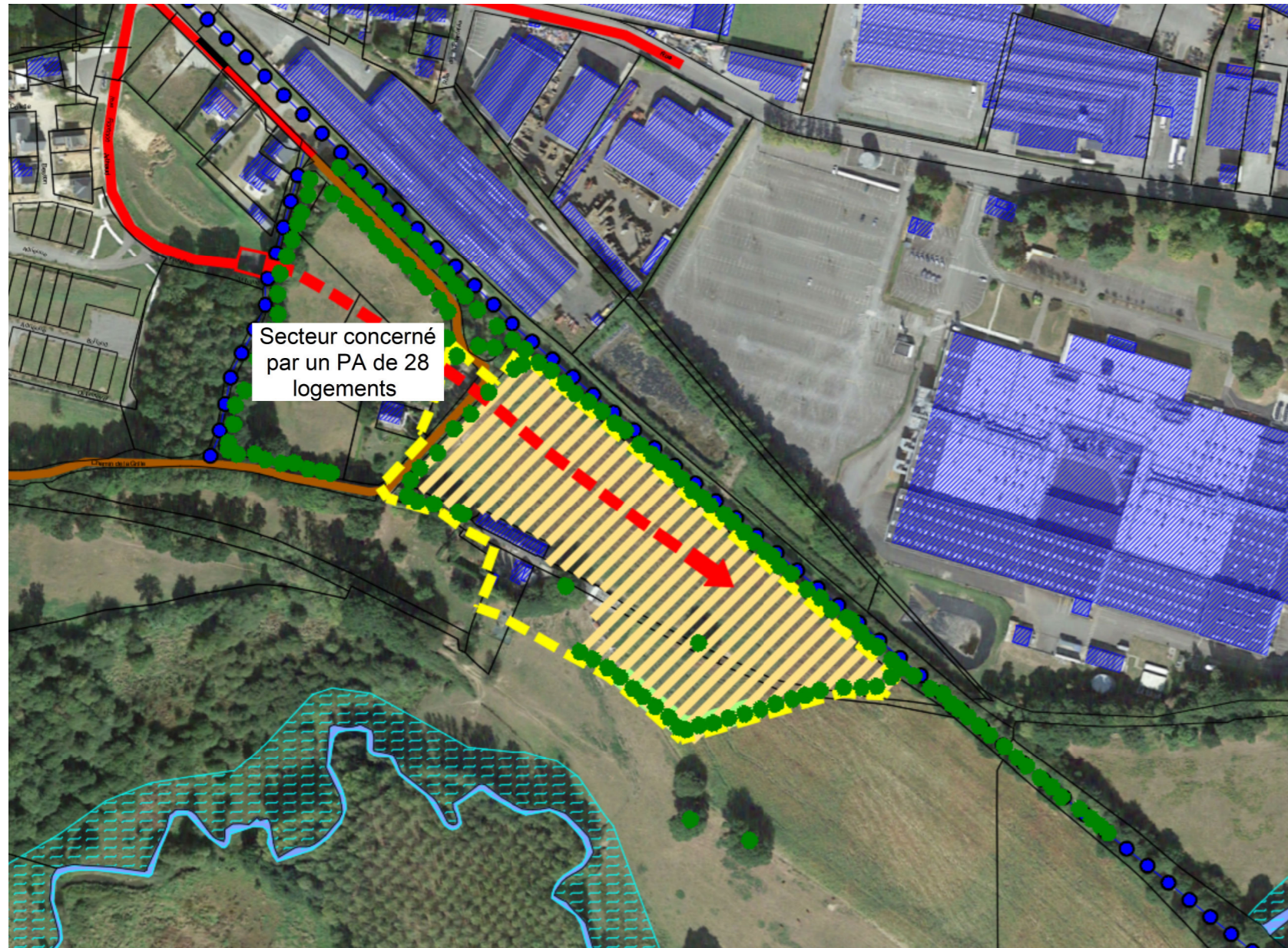
Photos 4 et 5: chemin Bertin puis chemin de la Grille



Photo 6 : Chambre bocagère sur la première partie du site à l'ouest.



Photos 7 et 8 : Vue sur la partie Est de la zone, très ouverte sur le grand paysage sans limite naturelle.



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: 68 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER



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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) existante

2. Secteur 2 : Chemin du Patis

2.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie nord de l'agglomération.	Zonage au PLU	1AUOa et 2AUO
		Surface	3,57 ha, 0,51 ha, et 0,47 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. 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 Patis qui traverse des espaces urbanisés. Le gabarit de cette voie est réduit sur certains tronçons (largueur 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 Patis 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.			



Analyse de l'existant

- Périimètre du site
- Haie/ boisement d'intérêt
- Voie existante
- Chemin rural
- Chemin ou accès piéton existant
- Arrêt de bus existant



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



Photos 4 et 5 : Vue sur le site depuis le chemin du Patis.



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 : 152 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - privilégier une orientation est-ouest pour les sens des faitages 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. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : desservir la zone depuis une trame viaire principale se connectant sur deux accès d'entrée et de sortie chemin du Patis 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.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

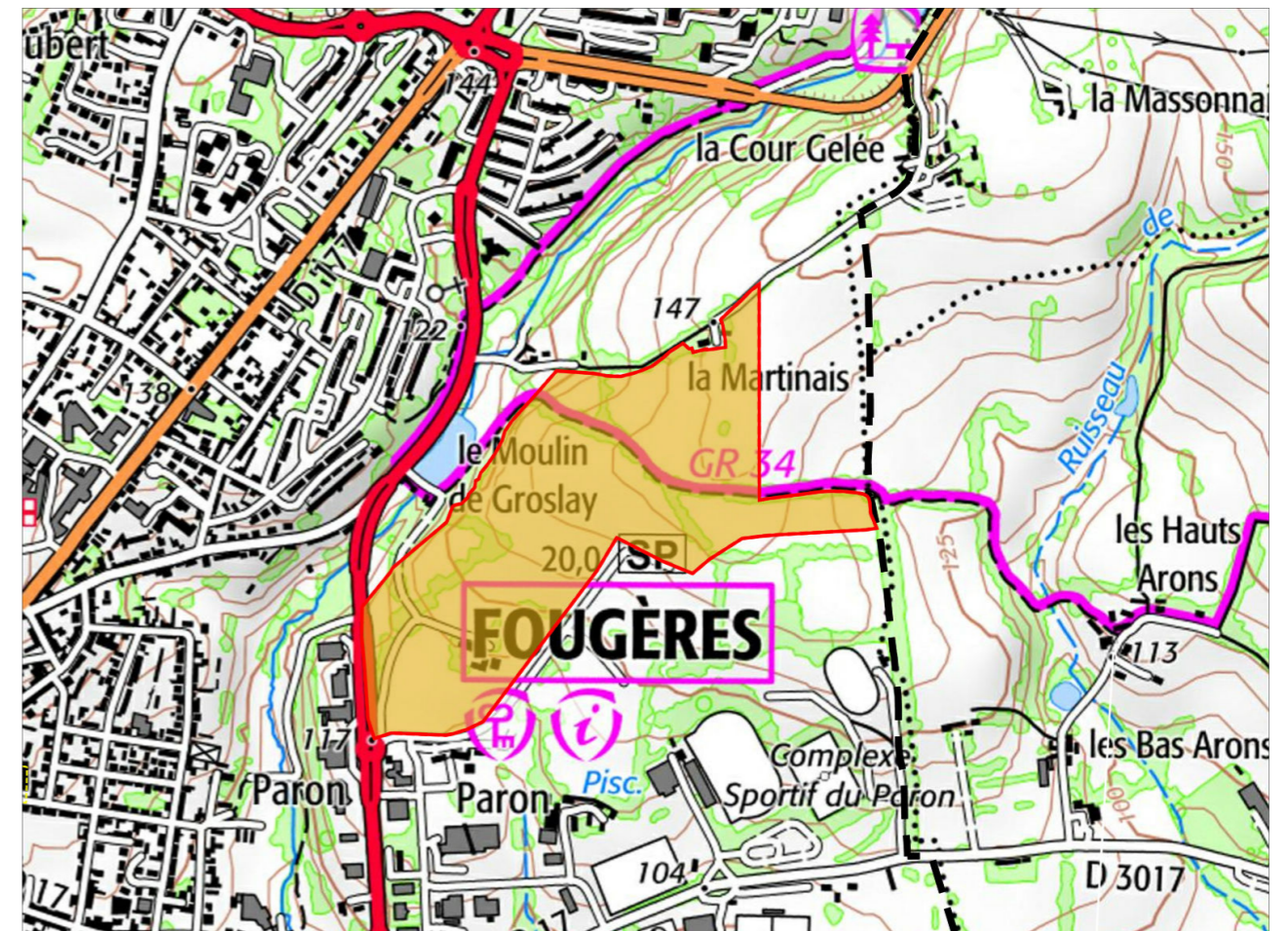
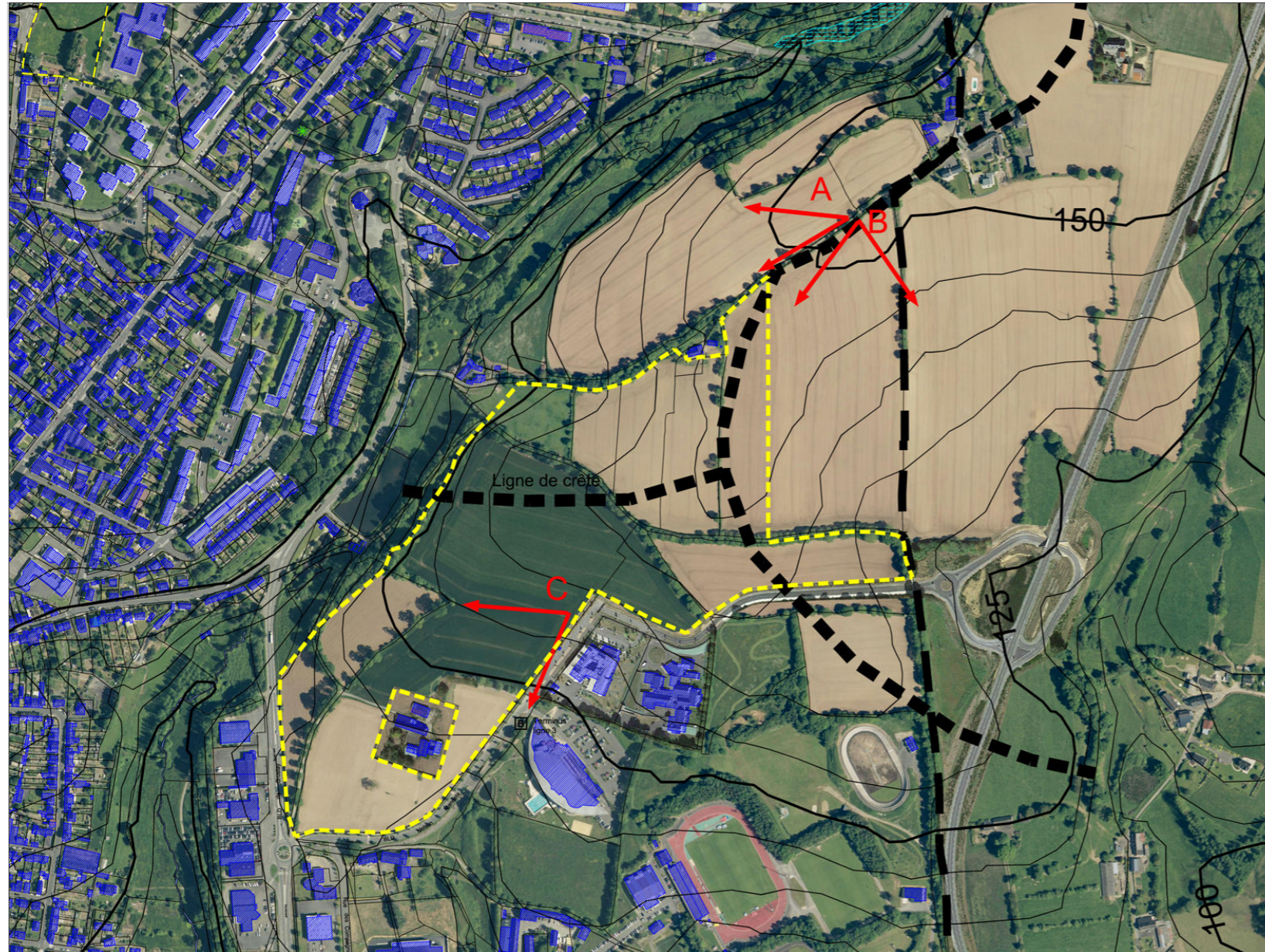
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

3. Secteur 3 : Paron

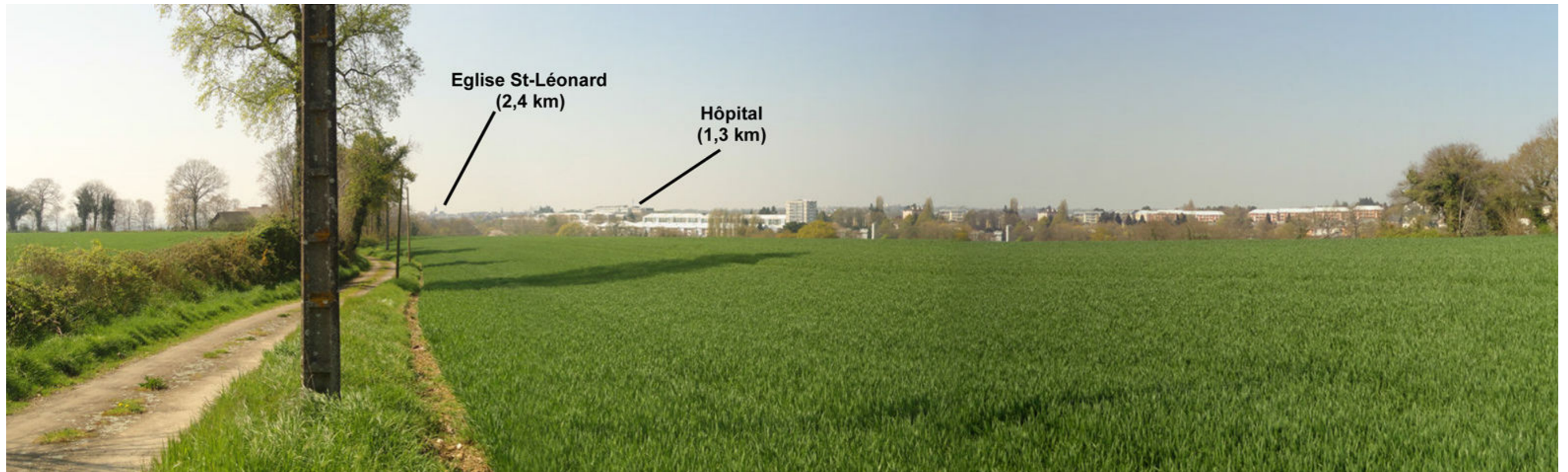
3.1. Diagnostic :

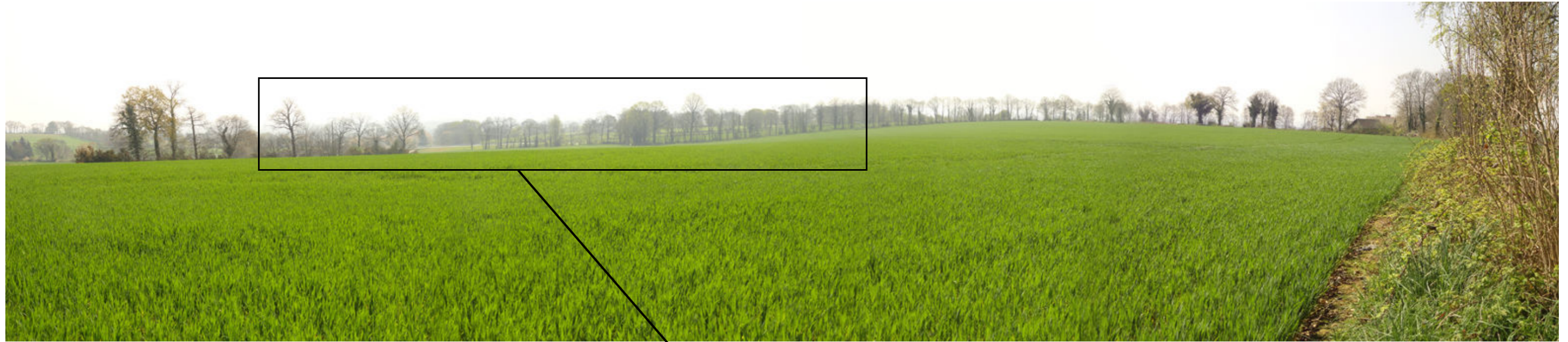
Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension d'urbanisation, en partie est de l'agglomération.	Zonage au PLU	1AU0a / 1AUG / 2AUO
		Surface	Surface du site : 20,18 ha Surface réellement aménageable et destinée à l'habitat : 17,8 ha et aux équipements : 1,53 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>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 s'appuyer sur des limites déjà formalisées. Ce nouveau périmètre réduit donc les espaces de développement au nord et à l'est par rapport au PLU précédent.</p>		



Nouvelle délimitation de la zone d'urbanisation future s'appuyant sur la topographie

Vue A vers l'ouest depuis le point haut

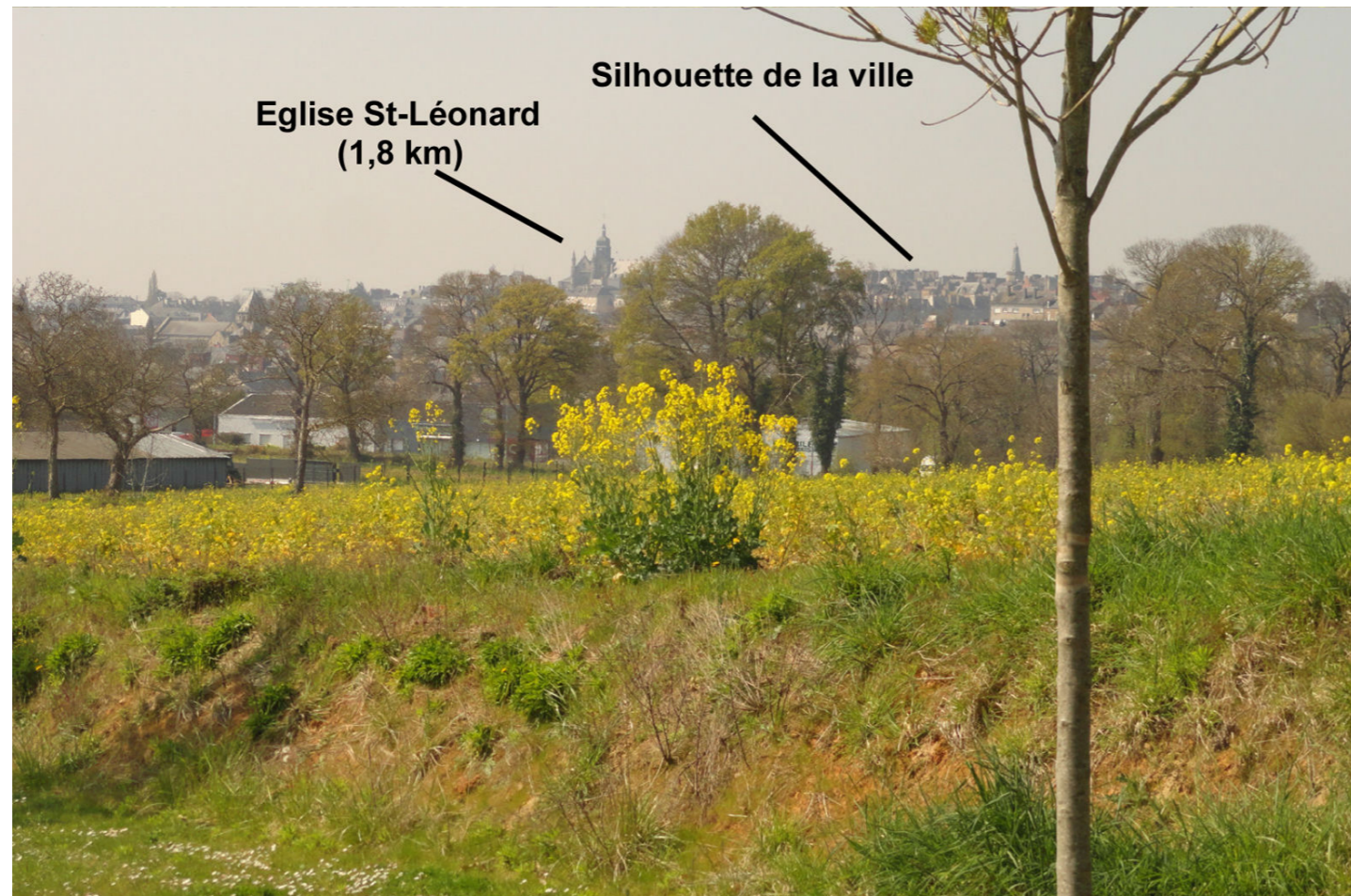


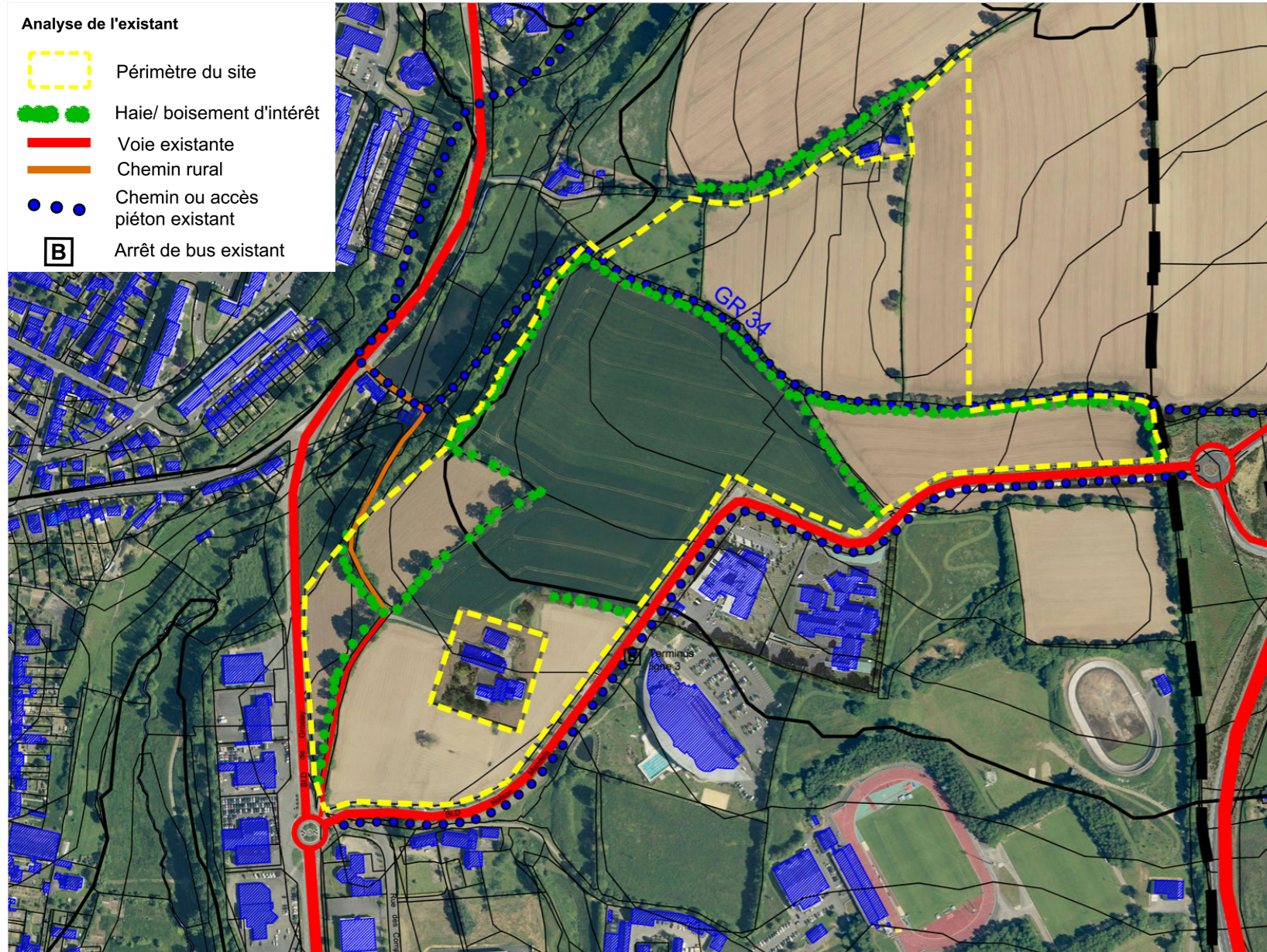


Percée visuelle, vue sur l'échangeur avec la rocade Est

Ecran végétal soulignant la ligne de crête

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





Eléments de diagnostic et enjeux

1. Contexte urbain et paysagé (suite) :

Le site est traversé par une trame bocagère structurante (chênes de grande hauteur) qui suit la ligne de crête au sommet du site 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 7400 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.



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



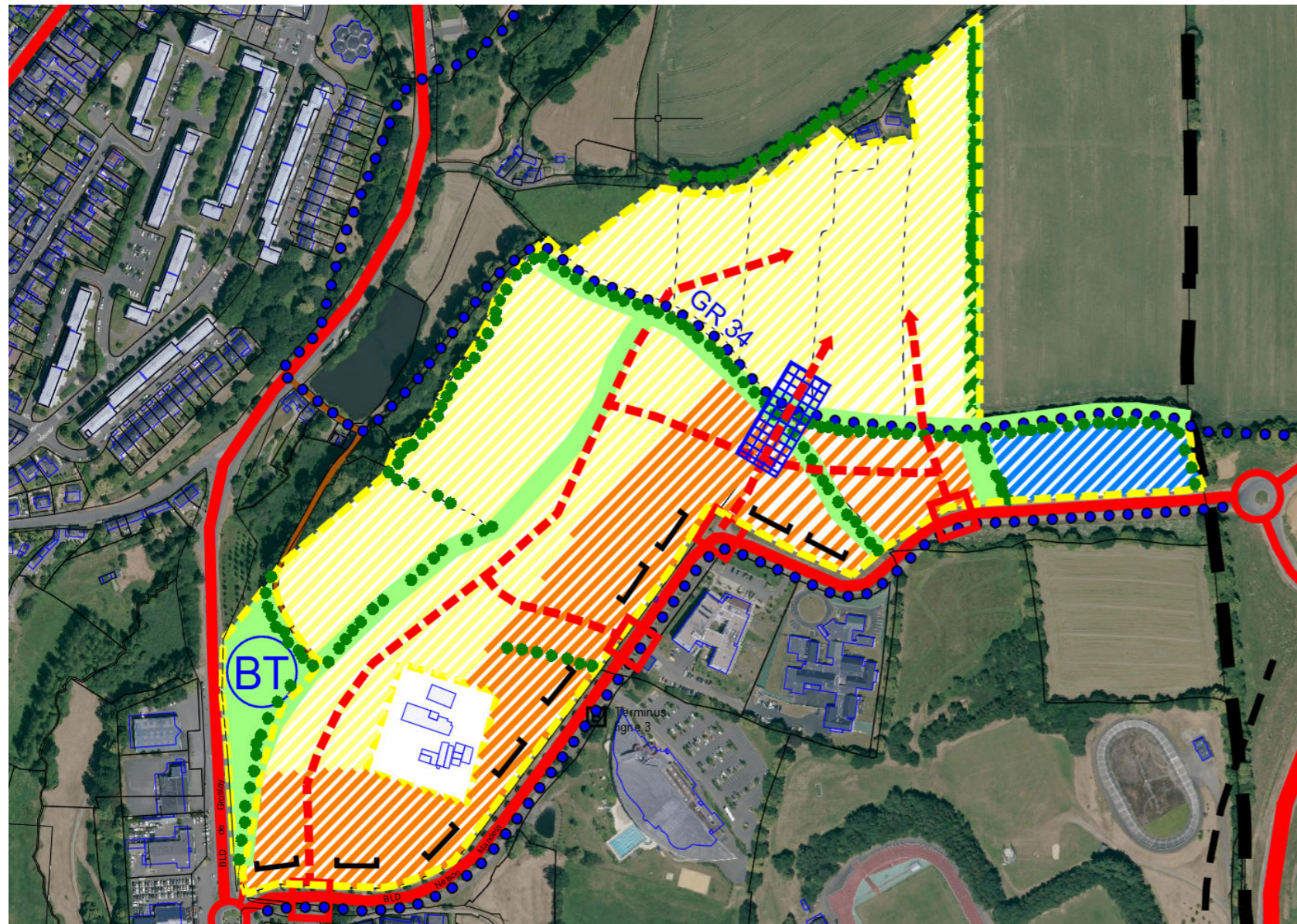
Photo 1 haie bocagère structurante au cœur du site



Photo 2 : chemin creux rejoignant la vallée du Groslay

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 : 529 logements (30 lgts/ha minimum)
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'OAP distingue trois types de densité urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu 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
- Tissu 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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

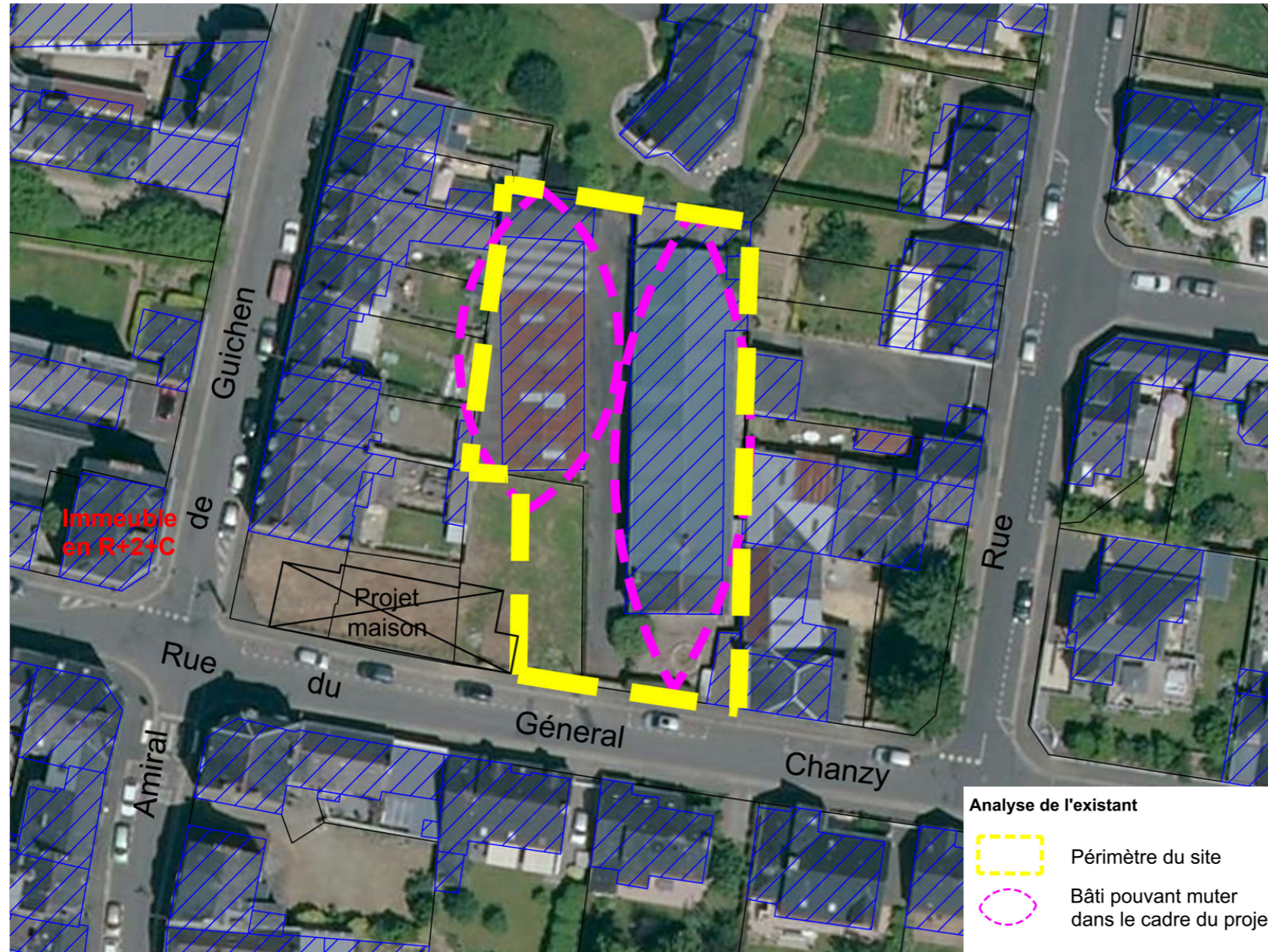
- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer
- Mur en pierres à préserver dans le cadre du projet
- Cône de vue à valoriser

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) existante
- Arrêt de bus existant

4. Secteur 4 : Rue Chanzy

4.1. Diagnostic :



Analyse de l'existant

- Périmètre du site
- Bâti pouvant muter dans le cadre du projet

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOa
		Surface	0,15 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>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.</p> <p>A l'est du site, une ancienne usine avec sa maison d'habitation est déjà en cours de réhabilitation pour y aménager des logements.</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 		



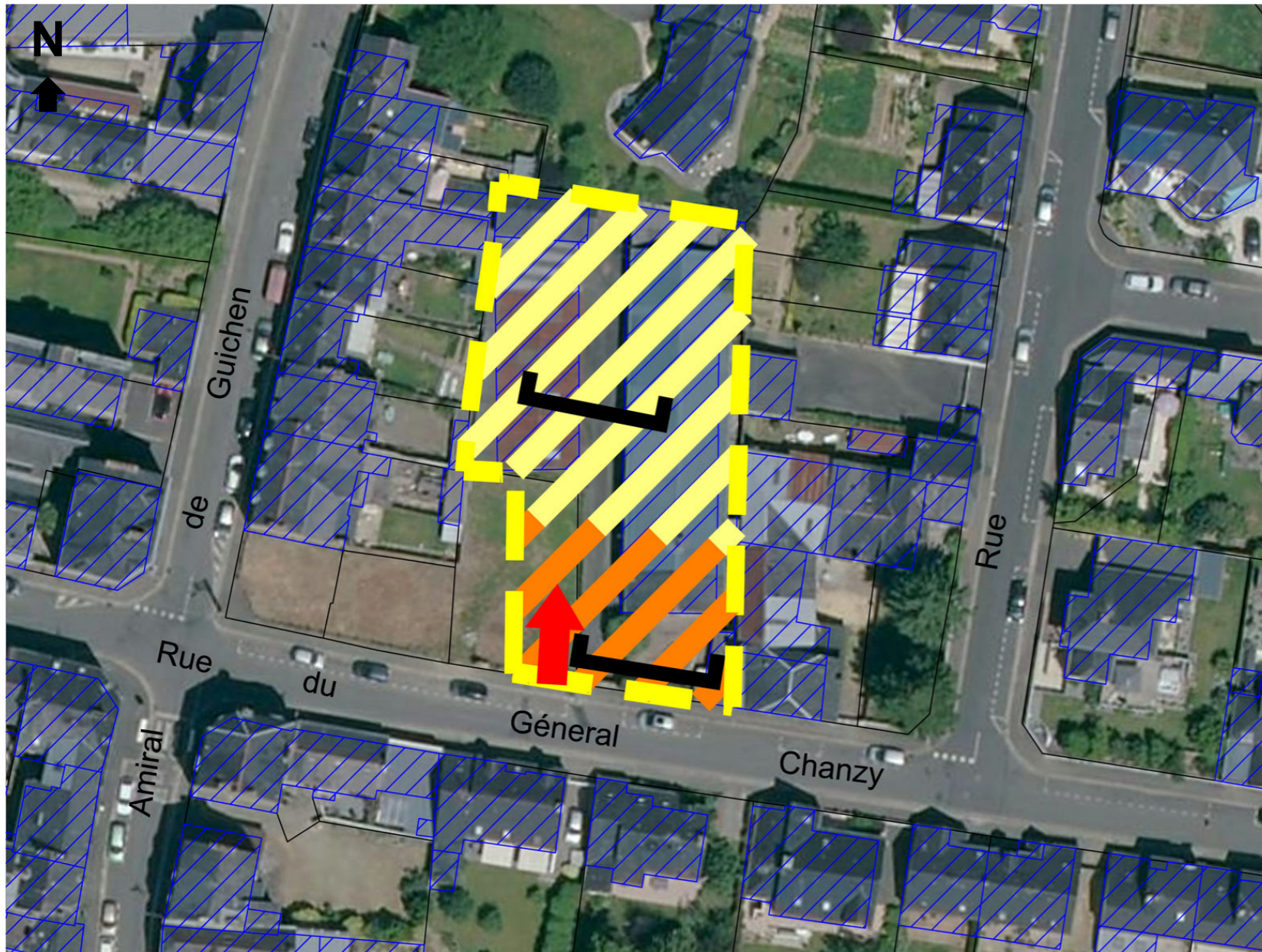
Photo 1 Vue sur le bâtiment de l'ancienne usine



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.





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	<p>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 60 logements/ha</p> <p>2. Paysage et constructibilité : 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.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.


PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

-  Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
-  Voie principale de desserte de l'opération

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	0,94 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. (voir OAP n°5).		
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 à l'Ouest et au Nord.			
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 l'entrée du chemin rural


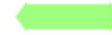




Photo 2 : Vue sur la jonction entre le site et la rue Augustin Beauverger

Photo 3 Vue sur le site depuis le chemin du Patis

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.



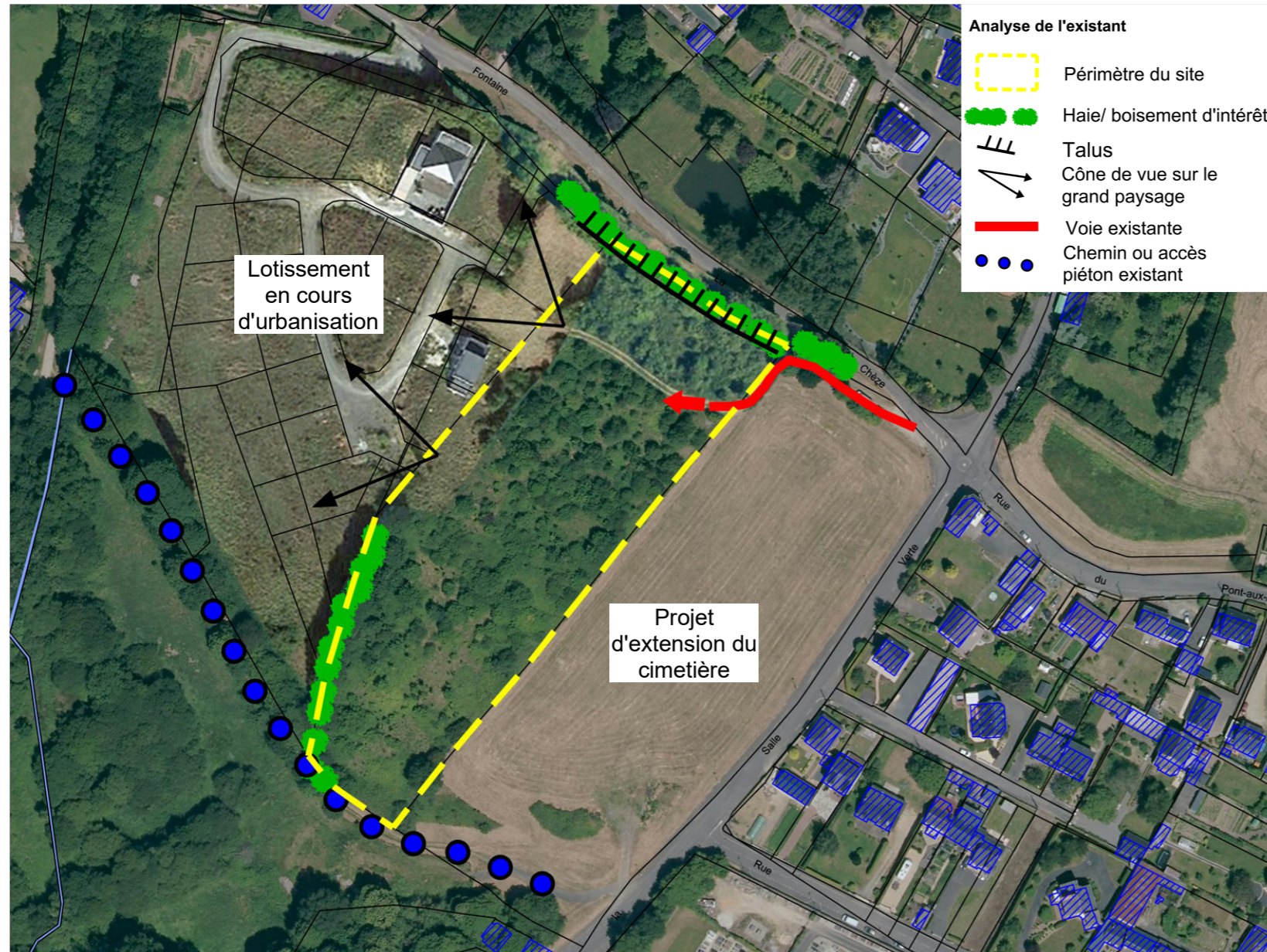
<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p>
	<p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p> Chemin rural</p>

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 28 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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</p> <p>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.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>

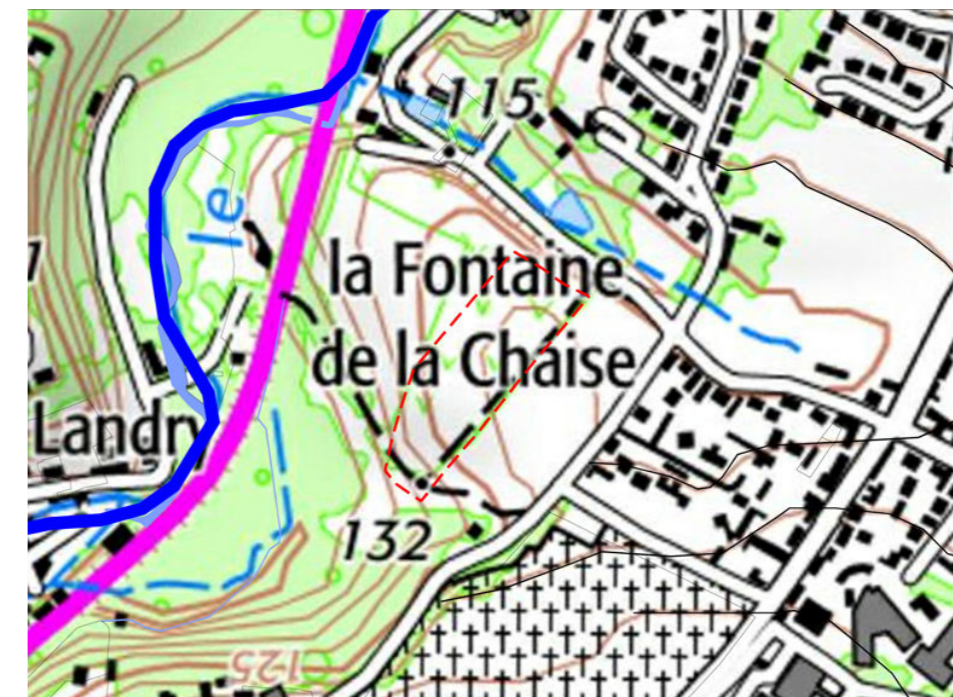
6. Secteur 6 : Rue de Fontaine la Chèze

6.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en périphérie de l'agglomération, au sein d'espaces partiellement urbanisés.	Zonage au PLU	1AUOa
		Surface	1,27 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé :		
	<p>Le 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).</p> <p>Le site est bordé à l'ouest par un lotissement en cours d'urbanisation (2 maisons construites), alors que le terrain à l'est est destiné à accueillir l'extension du cimetière actuel.</p> <p>En limite nord, la rue de Fontaine Chèze est bordée par un talus très marqué accompagné d'une haie bocagère en bord de voie.</p> <p>En limite sud-ouest, haie bocagère au contact du lotissement en cours d'aménagement.</p>		
2. Accessibilité :			
<p>- Accessibilité routière : le site est aujourd'hui seulement accessible depuis une voie pentue rejoignant la rue de Fontaine la Chèze.</p> <p>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.</p> <p>- Accessibilité piétonne : une liaison piétonne borde le sud du site et descend dans un vallon rejoignant le Nançon.</p> <p>- 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.</p>			



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.

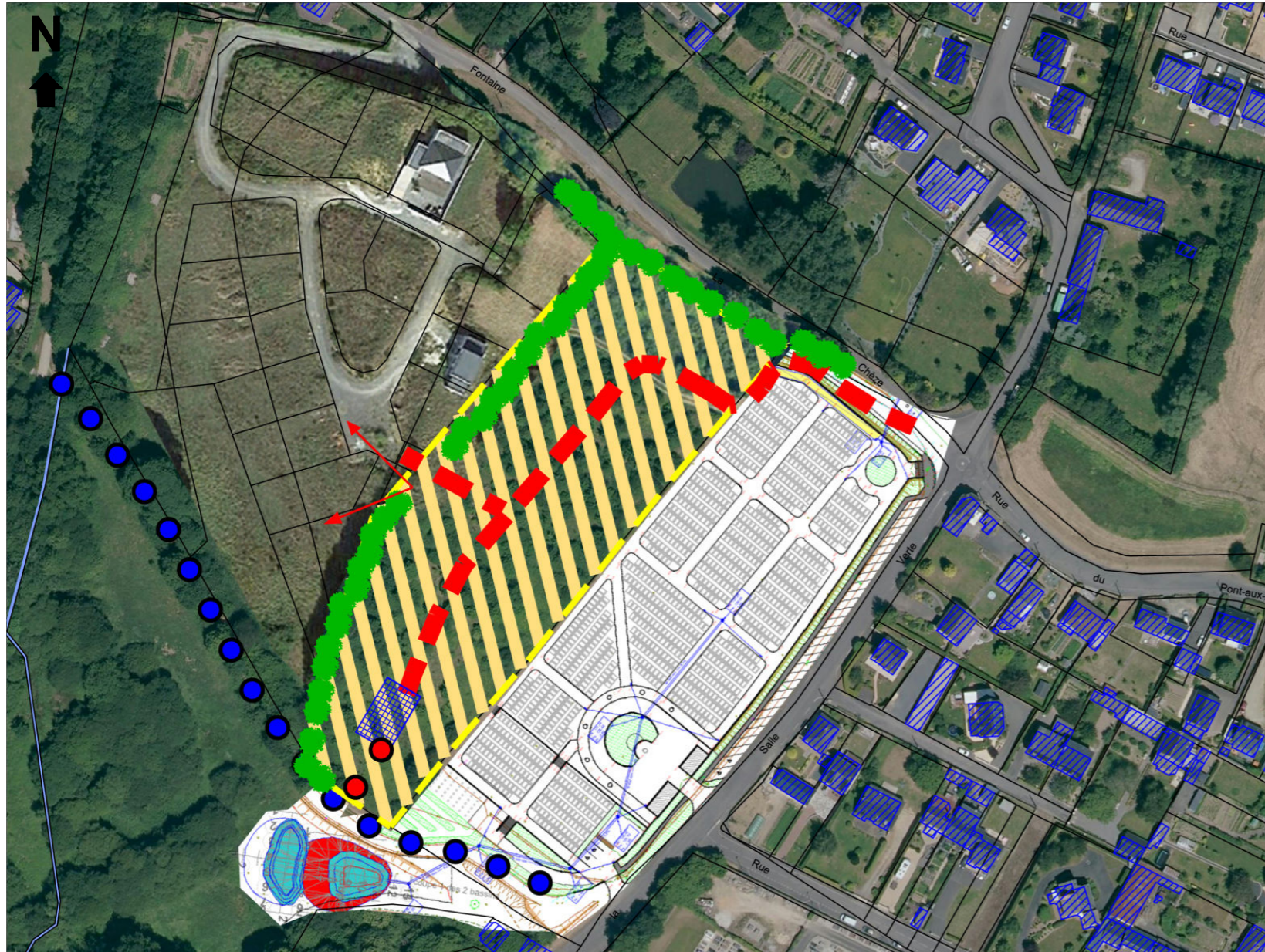





Au nord, la limite avec le lotissement en cours de réalisation forme un belvédère qui permet de voir l'autre versant de la vallée du Nançon au gré des espaces non bâtis (vue sur le Lycée Notre-Dame des Marais).

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.**

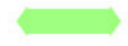




PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER





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

 Aménagement d'espace public ou d'espace commun

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

-  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
-  Haie/ boisement à conserver ou à créer
-  Cône de vue à valoriser

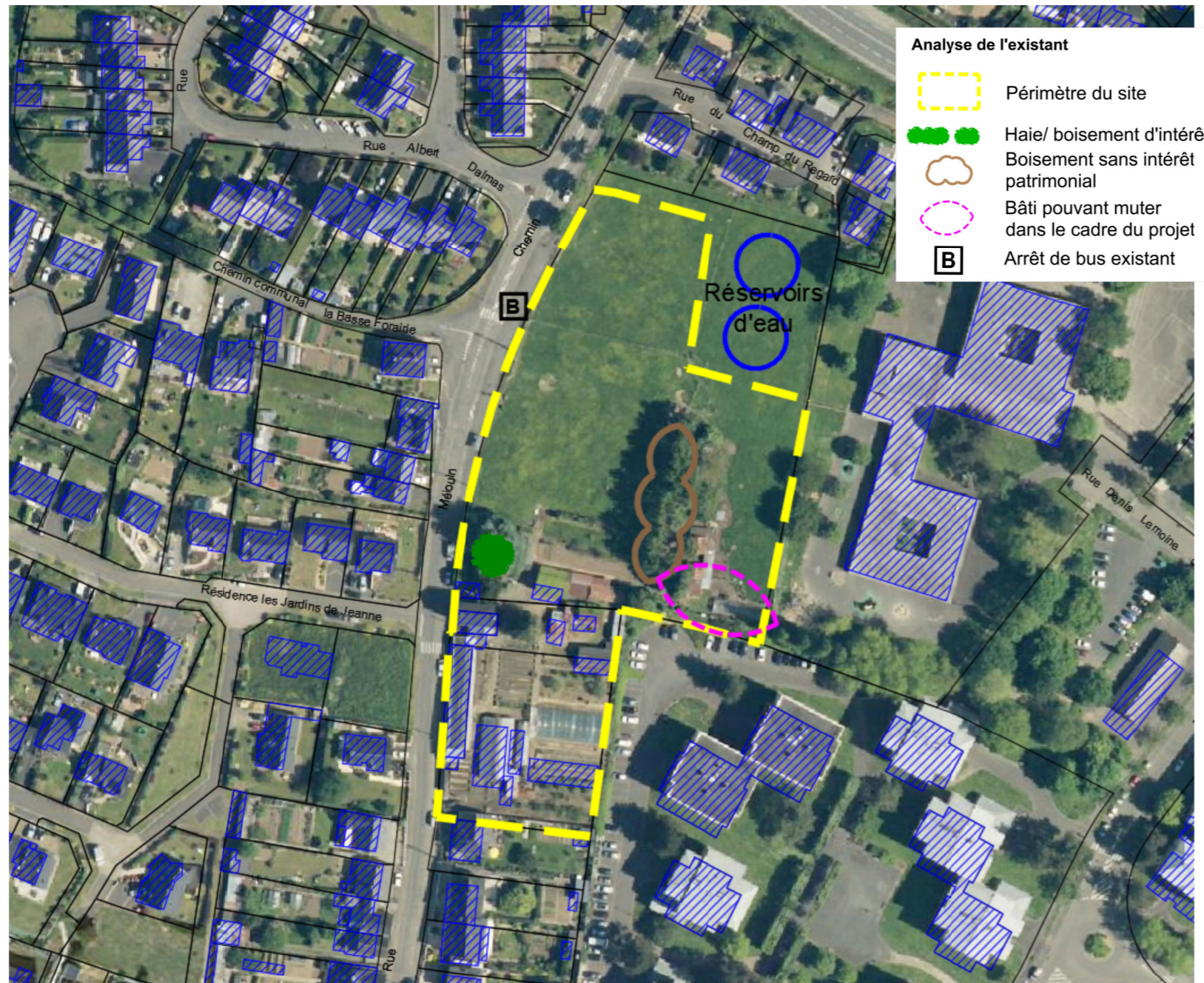
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) existante
-  Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

Objectifs de production de logements	- nombre minimum de logements attendus : 30 logements programmés (PA déposé)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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.</p> <p>1. Programmation urbaine : Sans objet.</p> <p>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.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

7. Secteur 7 : Rue Mélouin

7.1. Diagnostic :



- Analyse de l'existant**
- Périmètre du site
 - Haie/ boisement d'intérêt
 - Boisement sans intérêt patrimonial
 - Bâti pouvant muter dans le cadre du projet
 - Arrêt de bus existant

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au sein de l'agglomération, en rive de la rue de Mélouin	Zonage au PLU	1AUOa
		Surface	0,80 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le site n'est pas bâti à l'exception de quelques constructions précaires (appentis) en partie sud (photo 1).</p> <p>La trame végétale existante est réduite à une haie de sapins et un arbre plus intéressant en limite sud-ouest du site (photo 3).</p> <p>Au nord-est du site, un espace de 1843 m² est réservé pour l'implantation de réservoirs de stockage d'eau potable.</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		



Photo 1



Photo 2

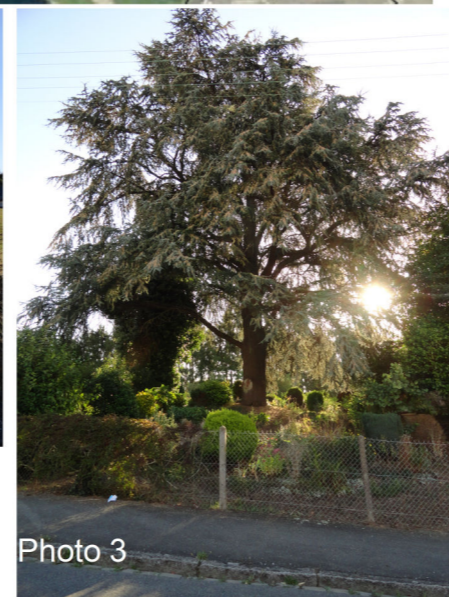


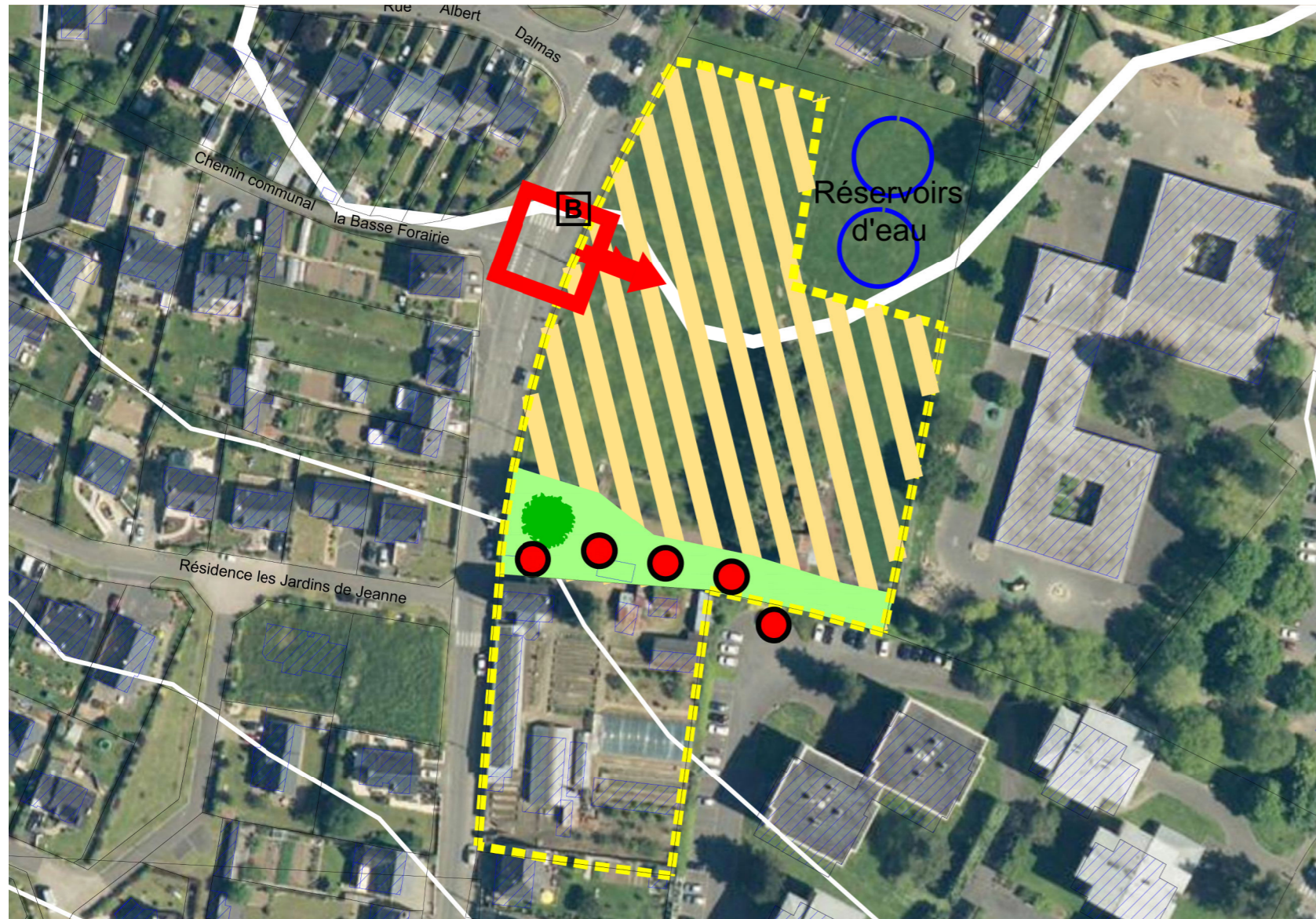
Photo 3



Photo 4

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	<p>- nombre minimum de logements attendus: 31 logements programmés (PA déposé)</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>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.</p> <p>1. Programmation urbaine : Sans objet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) à aménager ou à créer

**8. Secteur 8 : Abords de la carrière du Rocher Coupé
 Porte Rillé**

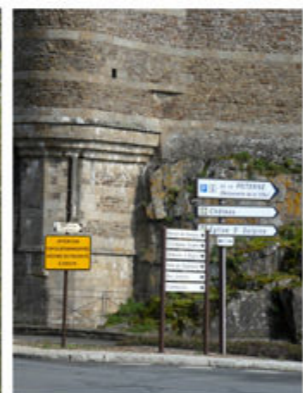
8.1. Diagnostic :



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.
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>Le boulevard Fauchoux, 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).</p> <p>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.</p> <p>Cet îlot est par conséquent stratégiquement situé non seulement au plan historique, mais aussi au regard des projets actuellement portés par la Municipalité : le projet de 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.</p>



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



< Bd Fauchoux :
Une signalétique à déplacer
/ requalifier

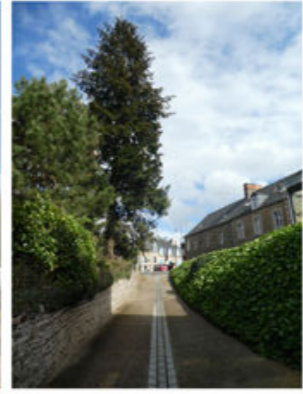
Bd Fauchoux :>
Une dénivellée à
mettre en valeur et
des liaisons douces
à renforcer



< Carrière Rocher Coupé :
Zone humide à valoriser

Carrière Rocher Coupé :>
Aménagements très
qualitatifs à connecter

Photos diagnostic abords Château -
boulevard Jacques Fauchoux



< Arrières du Bd Fauchoux : >
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



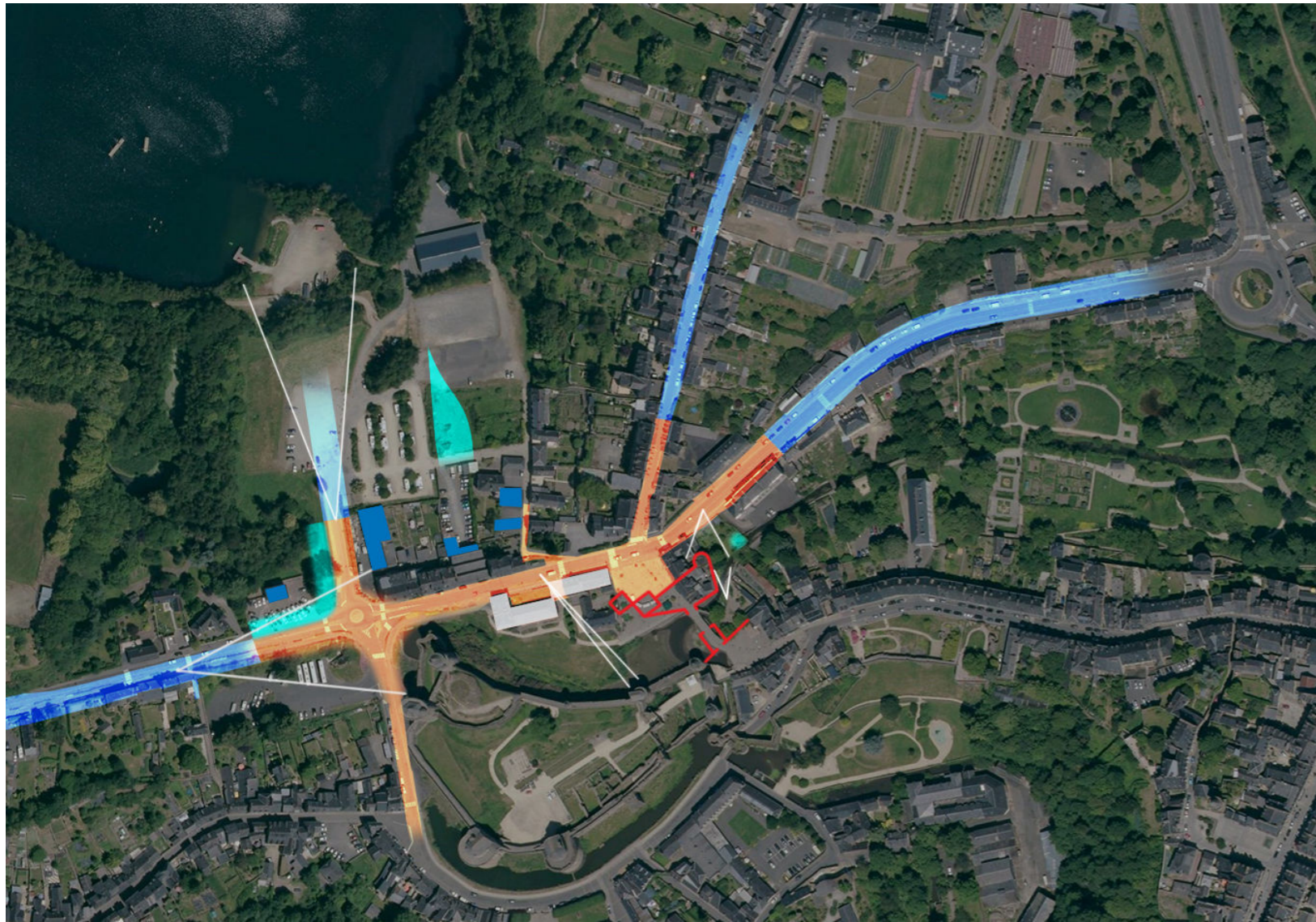
^ Se protéger des nuisances du Boulevard et offrir un cœur verdoyant au pied de la Tour, ouvert sur le Nançon



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

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.**



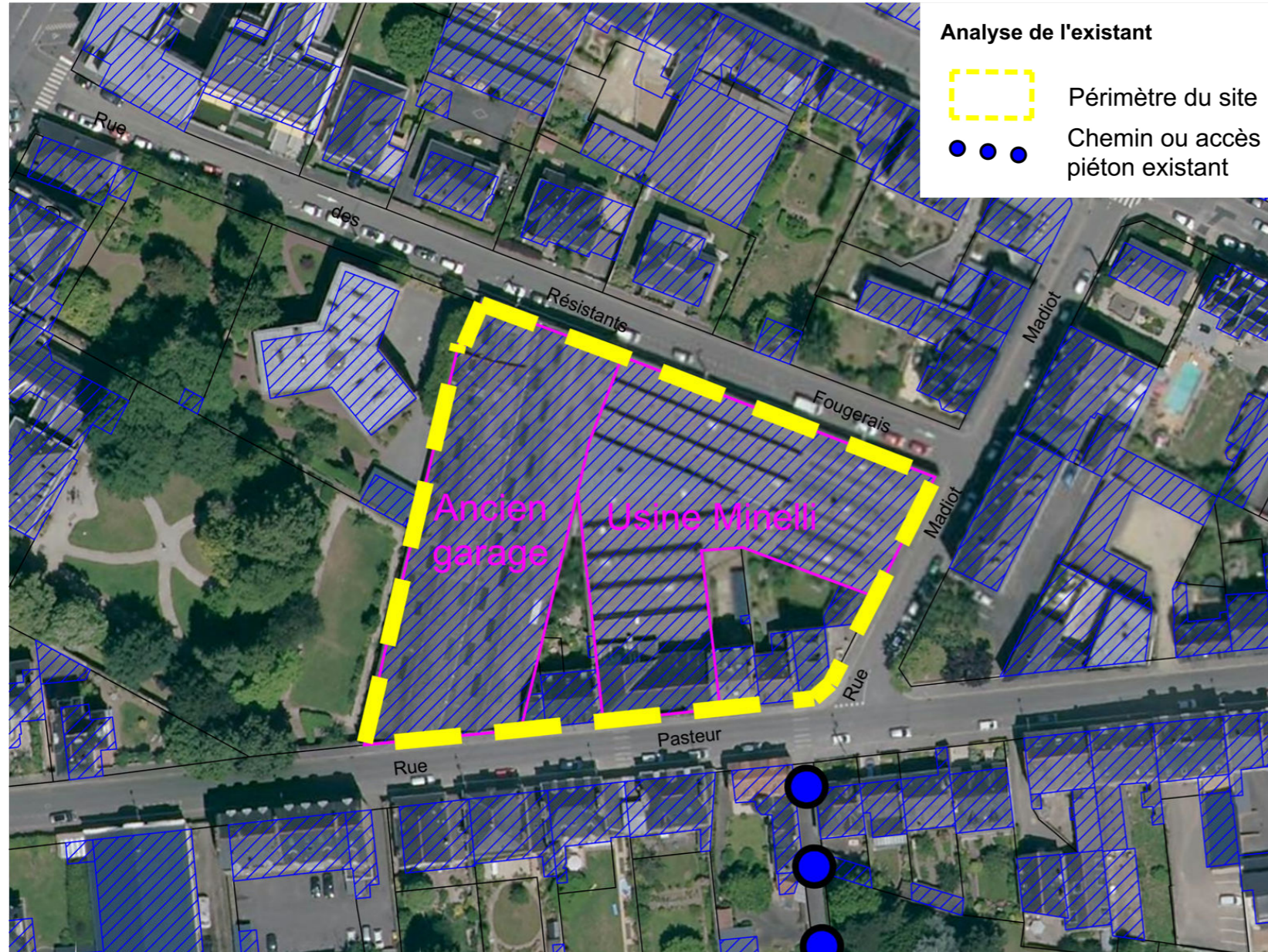
- Circulation apaisée sur « parvis » zone de rencontre
- Bâti pouvant être requalifié
- Élément paysager à mettre en valeur ou à créer
- CIAP
- Vestiges archéologiques enceinte urbaine
- Perspective monumentale à préserver / mettre en valeur

<p>Nature des aménagements attendus – Principales caractéristiques</p>	<p>Le boulevard Jacques Fauchoux, par son traitement routier et son trafic très important, constitue un enjeu de requalification majeur pour relier tous ces projets.</p> <p>Il s'agira de favoriser les circulations douces entre les différents sites, en « pacifiant » autant que possible la circulation automobile.</p> <p>Aussi il est proposé d'inscrire comme Orientations d'Aménagement et de Programmation les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
---	---

Les orientations d'aménagement et de programmation

9. Secteur 9 : Ilot ancienne usine Minelli

9.1. Diagnostic :



Analyse de l'existant
 [Yellow dashed line] Périmètre du site
 [Blue circles] Chemin ou accès piéton existant

Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		Surface	0,56 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>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.</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 200 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 et 5 : arrières de l'usine Minelli et de l'ancien garage rue des Résistants Fougerais



Photos 6 à 9 : détail de la façade de l'usine Minelli

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)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
 Tissu 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

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT
 Bâtiment à préserver
 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE
 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

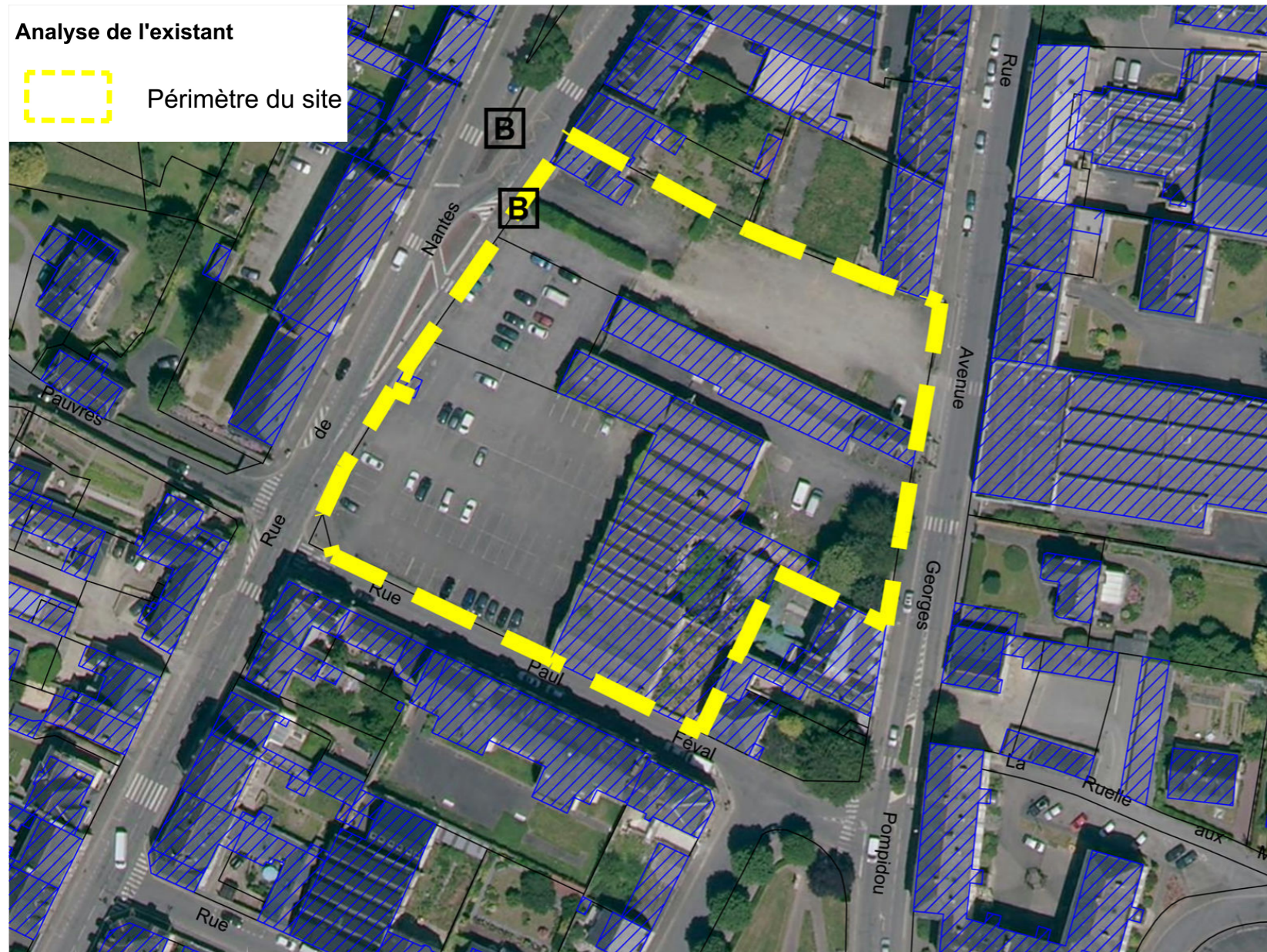
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
 - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
 Liaison douce (piétons, cycles) existante
 Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

10. Secteur 10 : Ilot ancienne usine Bertin

10.1. Diagnostic :

Analyse de l'existant

 Périmètre du site



Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		Surface	0,78 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 Féval est facilement identifiable par sa silhouette caractéristique (toiture en chais). 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 :		
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.**

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 65 logements (100 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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 65 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.</p> <p>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 cœur 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 chais de l'ancienne usine Bertin.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : Desserte automobile par la création de nouvelles voies se connectant aux rues Paul Féval au sud et de Laval à l'Est. 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.


PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Tissu 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

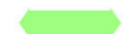
 Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT



 Bâtiment à préserver

 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie


ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

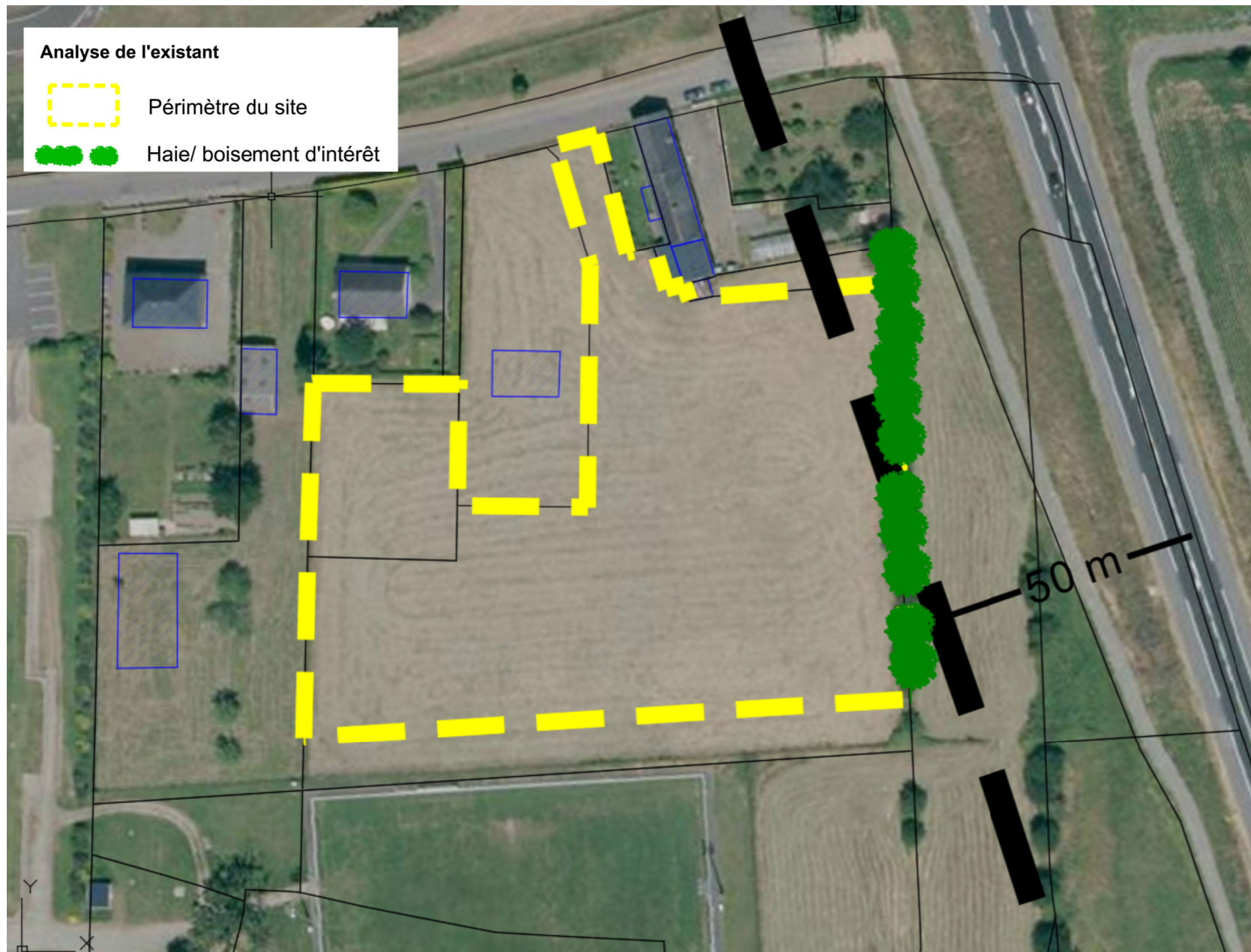
- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
 Voie principale de desserte de l'opération
 Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
 Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

11. Secteur 11 : La Chapelle Janson

11.1. Diagnostic :



Analyse de l'existant
 Péri-mètre du site
 Haie/ boisement d'intérêt

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en densification urbaine au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	UEb
		Surface	0,7 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>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.</p> <p>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. Le périmètre de l'OAP suit la limite de la zone constructible Uoa au sud, qui est positionné à 10 m du bord du terrain de football pour permettre de circuler autour de cet espace.</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). - Accessibilité piétonne : Il n'existe pas de cheminements piétons sur le site. Par contre, un chemin piéton structurant longe 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 : Vue sur l'accès Est



Photo 2 : Vue sur l'accès Ouest

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: 21 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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</p> <p>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 non-construit est à prévoir à l'intérieur de la marge de 50 mètres depuis l'axe de la RD.</p> <p>3. Accès : - Desserte automobile : la desserte peut se réaliser depuis la rue de la Chapelle Janson en exploitant les deux piquages existants. 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.</p>

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

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

Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) à aménager ou à créer

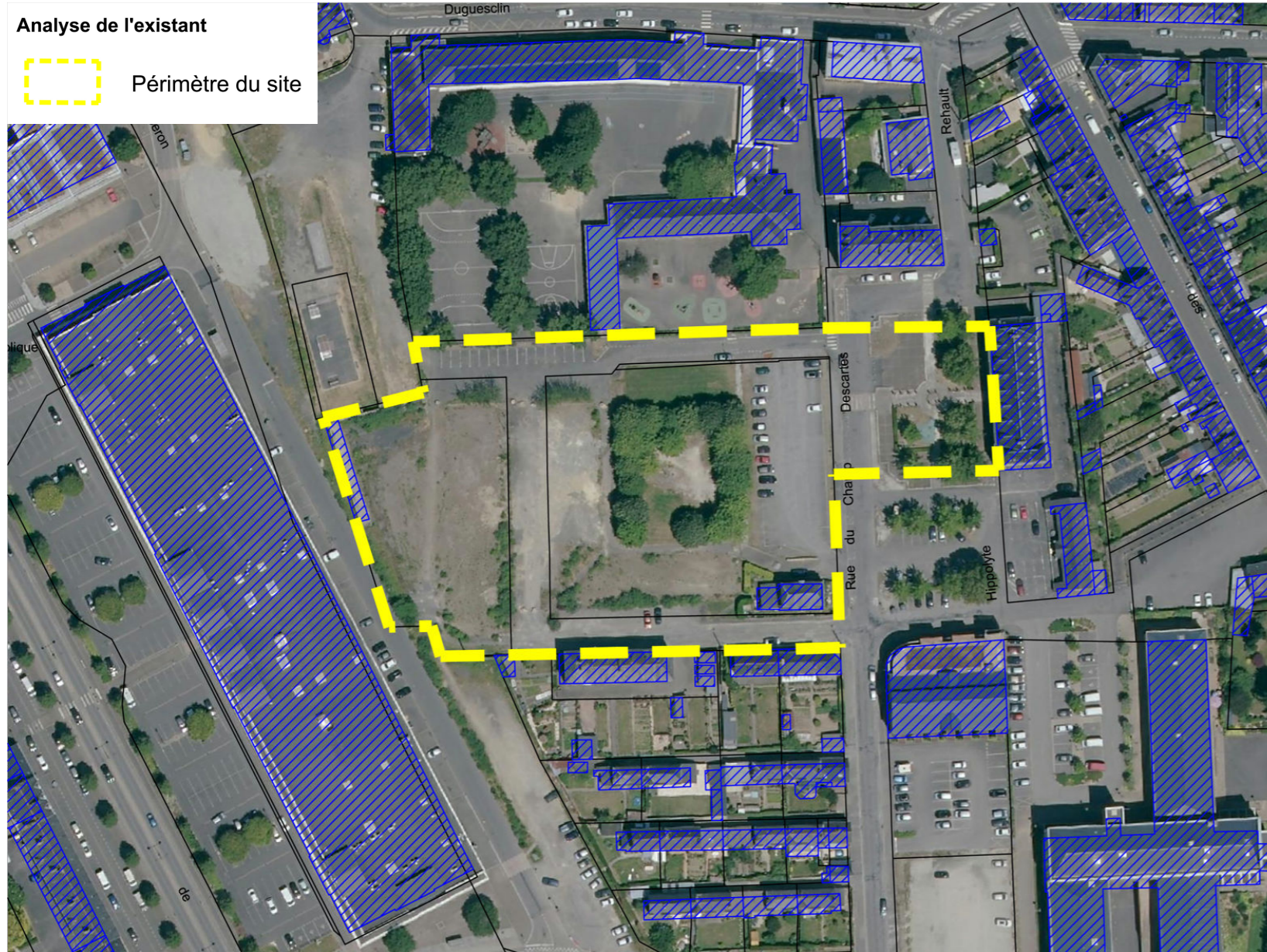
Rappel demande de la ville : Compte tenu de la réponse que nous avons eu (en PJ) du département acceptant la diminution de la marge de recul liée à la rocade est, nous souhaiterions faire une OAP sur la zone UEb à l'est de Fougères, rue de la Chapelle Janson, pour éviter que le propriétaire actuel le découpe en peu de lots, au détriment de la densité. Il faudrait intégrer à l'OAP une haie au sud pour séparer la zone des aires sportives et bien penser aux eaux pluviales (car en aval de la zone ce sont des terrains de foot).

12. Secteur 12 : L'Annexe Duguesclin

12.1. Diagnostic :

Analyse de l'existant

 Périmètre du site



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future au coeur de la ville, dans le cadre d'une opération de démolition reconstruction.	Zonage au PLU	UOb
		Surface	1,15 ha

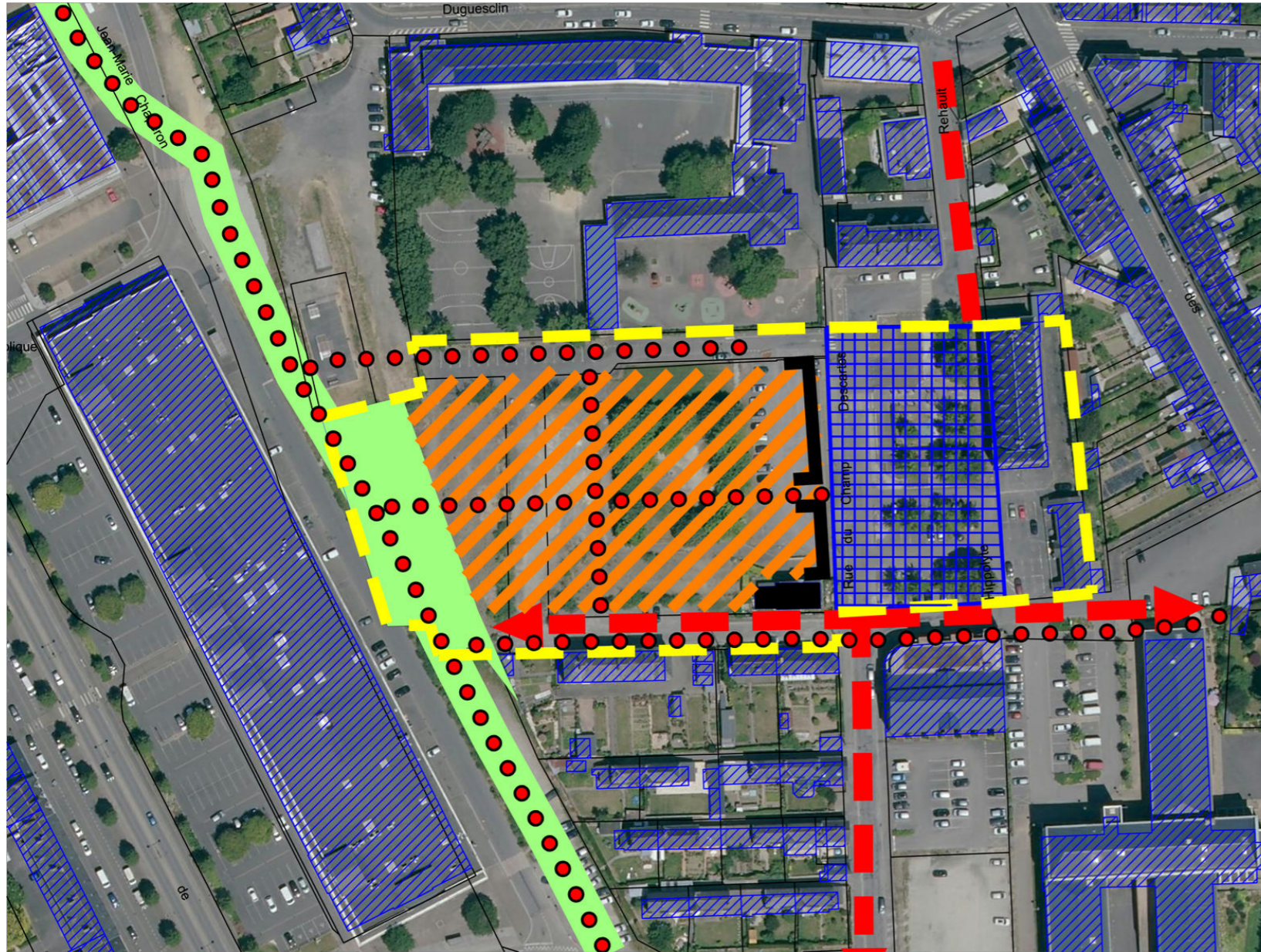
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé :		
		<p>Ce site stratégique à l'échelle de la ville de Fougères se situe en périphérie Est du centre-ville, en interface avec les quartiers résidentiels de Bonabry et des Orières, et à proximité de nombreux équipements publics ou collectifs (les Ateliers, l'école Duguesclin, la Médiathèque la Clairière, le Cinéma, le centre-commercial du Forum).</p> <p>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.</p>	
Eléments de diagnostic et enjeux	2. Accessibilité :		
		<p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- Accessibilité au transport en commun : la place de la République située à 200 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.</p>	



Photo 1 : Vue sur le site depuis l'est



Photo 2 : Vue sur l'espace public en arrière du Forum




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	<p>- nombre minimum de logements attendus: 89 logements programmés (PC déposé)</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>Le périmètre concerné par l'OAP est destiné à accueillir différentes fonctions urbaines qui peuvent être aménagées par des opérateurs distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>L'aménagement du site devra répondre aux enjeux suivants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : les opérations de logements peuvent être desservies depuis la rue du Champ 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.


PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Tissu 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

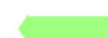
LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

 Bâtiment à préserver

 Aménagement d'espace public ou d'espace commun


 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE


 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)

 Voie principale de desserte de l'opération

- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)

 Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer

13. Secteur 13 : La Bayette Enfumée

13.1. Diagnostic :

Analyse de l'existant

 Périmètre du site



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain au sein de l'agglomération.	Zonage au PLU	UOa
		Surface	2,16 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>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 deux espaces occupés par des terrains de sport : - un site de 1,36 Ha à l'est du Foyer des Jeunes Travailleurs, composé d'un terrain de football et d'un espace d'accueil au nord (parking + vestiaires). Ce site est géré par une association sportive. - un site de 0,8 ha en arrière du FJT, occupé en grande partie par un petit terrain de football lui appartenant dans la continuité de son parc.</p> <p>Le site ne possède pas de trame végétale particulière.</p>		
	<p>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.</p>		



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: 62 logements (30 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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</p> <p>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</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

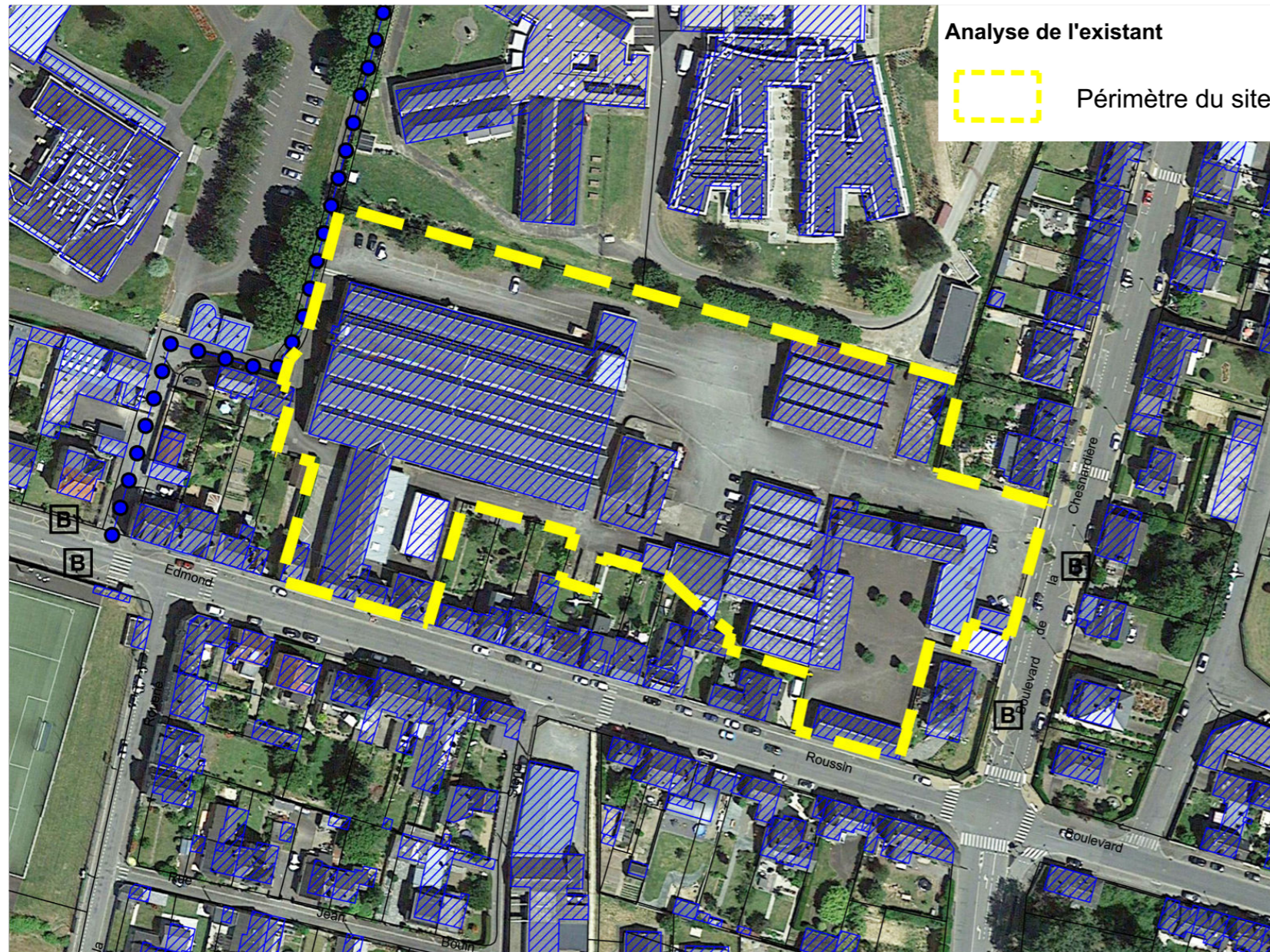
EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (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 (piétons, cycles) à aménager ou à créer

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

14.1. Diagnostic :

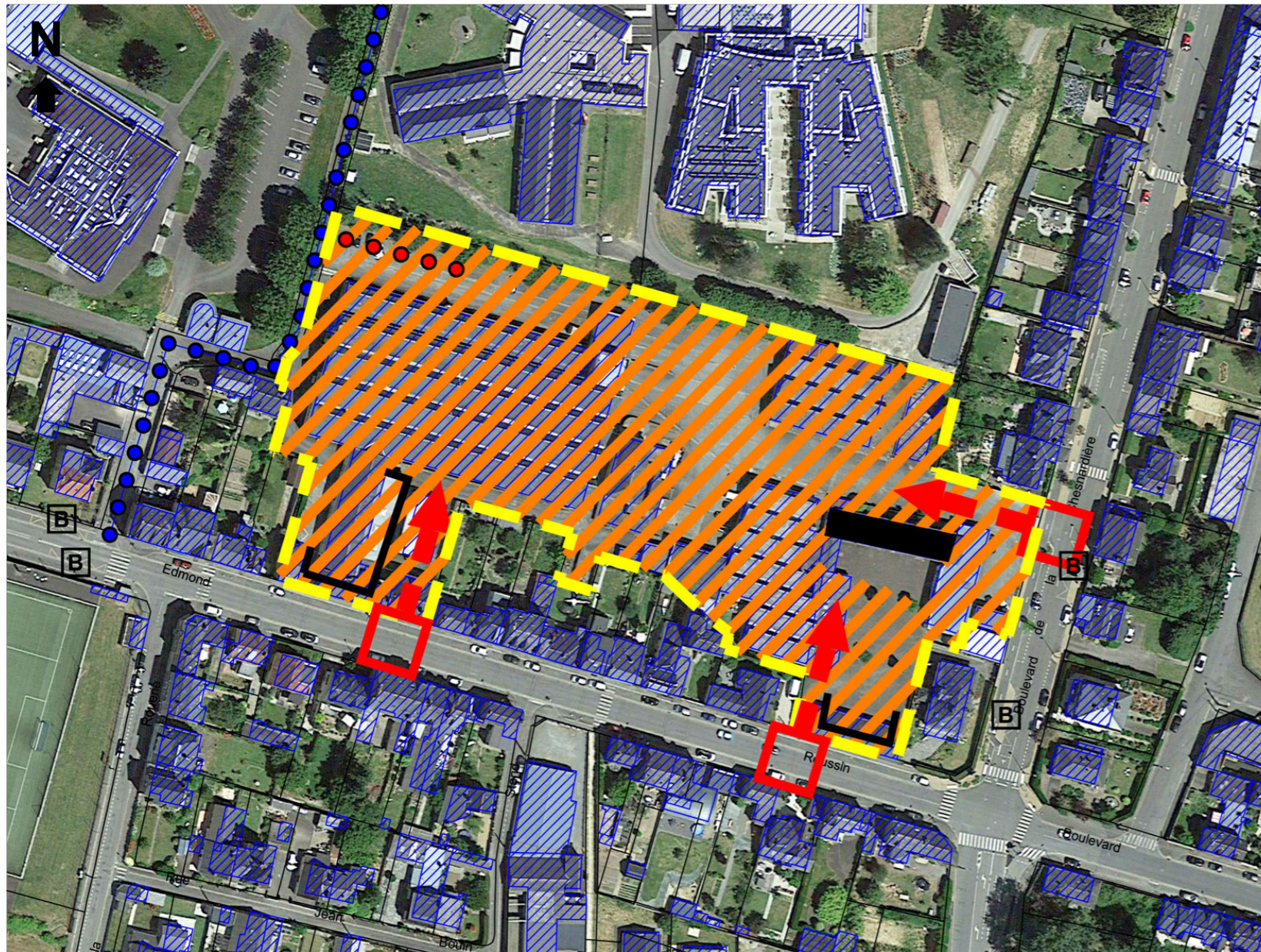
Contexte urbain	Site de renouvellement urbain sur d'anciennes friches d'activités	Zonage au PLU	UOb
		Surface	1,55 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé :</p> <p>Le périmètre de l'OAP englobe l'ensemble du site de l'ancienne usine JB Martin. Son bâtiment principal, implanté 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 chais. Après l'installation de l'usine en 1921, ce bâtiment fut érigé en 1931.</p> <p>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, accueillent des logements, et masquent les grands Ateliers, permettant une très bonne intégration de l'ensemble dans le tissu urbain.</p> <p>L'usine est aujourd'hui désaffectée et a subi un incendie début 2022.</p> <p>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.</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.**

Objectifs de production de logements	- nombre de logements attendus : 155 logements (100 lgts/ha minimum)
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>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 a priori à de l'habitat. L'aménagement du site sera conditionné par une esquisse préalable de composition architecturale.</p> <p>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.</p> <p>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 pour rendre l'îlot traversant. - Accessibilité piétonne : Prévoir des perméabilités piétonnes vers le cœur d'îlot, notamment en assurant une connexion au passage d'Avenel à l'ouest).</p>


PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Tissu 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

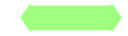
 Secteur destiné à l'installation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

 Bâtiment à préserver


 Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

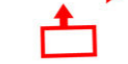
ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

 Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)

 Voie principale de desserte de l'opération

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