Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Lécousse

Modification n°1

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du **10 décembre 2021**

Le Maire

Approbation

Sommaire

Sommaire

Sommaire 2

Préambule 3

Historique 3

Evolutions envisagées 3

Nature et déroulement de la procédure 3

II – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs 5

Adaptations apportées aux documents graphiques 5

Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation 14

Adaptations apportées au règlement écrit 18

III – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement 22

Rappel de l'objet de la modification n°1 du PLU 22

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur 22

Préambule

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de Lécousse a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2018.
Plus de 2 ans après cette adoption, la commune souhaite apporter quelques adaptations à son document d'urbanisme par le biais d'une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique).
La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Cette procédure est menée en parallèle d'une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme. Les deux procédures seront soumises à une enquête publique unique.

Evolutions envisagées

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- Sur les documents graphiques
- Sur le règlement écrit
- Sur certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Nature et déroulement de la procédure

Les modifications envisagées ne conduisent pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 *(cas exposés ci-dessus)*, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de

coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La procédure de modification est donc choisie pour apporter les adaptations détaillées ci-après au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et l'enquête publique relative à cette procédure sera jointe à celle relative à la procédure de révision allégée menée parallèlement.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

1- Engagement de la procédure à l'initiative de Mme le Maire

2- Saisine de la MRAE dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale

3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme

4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique (enquête publique unique avec la révision allégée n°1 du PLU)

5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions

6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

En surligné jaune, apparaissent les adaptations apportées suite à l'enquête publique pour tenir des avis joints au dossier d'enquête publique, aux observations du public et au rapport et conclusions du commissaire-enquêteur.

II – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Adaptations apportées aux documents graphiques

Les adaptations apportées aux documents graphiques du PLU portent sur la suppression de certains emplacements réservés.

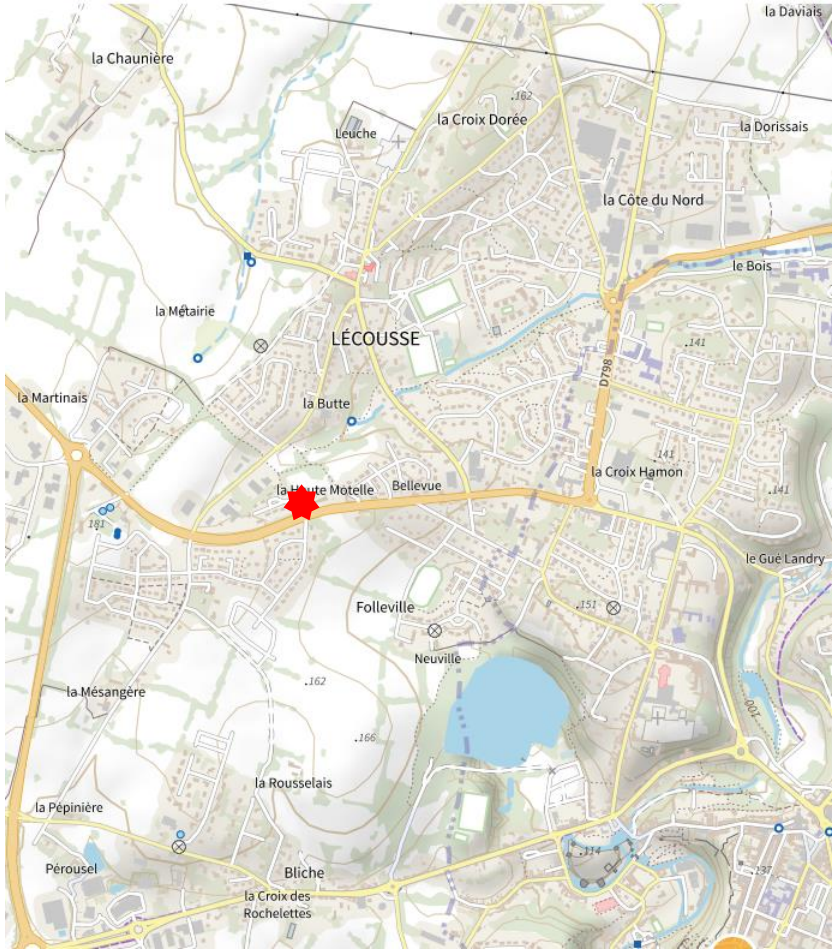
Ces adaptations doivent permettre soit de prendre en compte l'évolution de la réflexion de la commune sur certains projets soit de tenir compte de leur acquisition/réalisation depuis l'adoption du PLU.
Elles sont exposées et justifiées, avec des extraits des documents graphiques, dans les pages suivantes.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°11**

L'emplacement réservé n°11 est destiné à l'élargissement de la rue Alfred de Vigny en vue de permettre la desserte du secteur 1AUh d'urbanisation à court terme de la Haute Motelle (secteur OAP-5).
Dans le cadre des études d'aménagement du secteur de la Haute Motelle, il est apparu que l'emprise de la rue Alfred de Vigny était suffisante pour permettre la desserte de la zone et que l'élargissement n'était donc pas requis.
La modification souhaite donc acter la suppression de cet emplacement réservé.

La suppression de cet emplacement réservé justifie la modification du secteur OAP-5 (cf. ci-après).

Localisation de l'emplacement réservé sur le territoire



Extrait du plan de zonage avant modification n°1

Extrait du plan de zonage après modification n°1

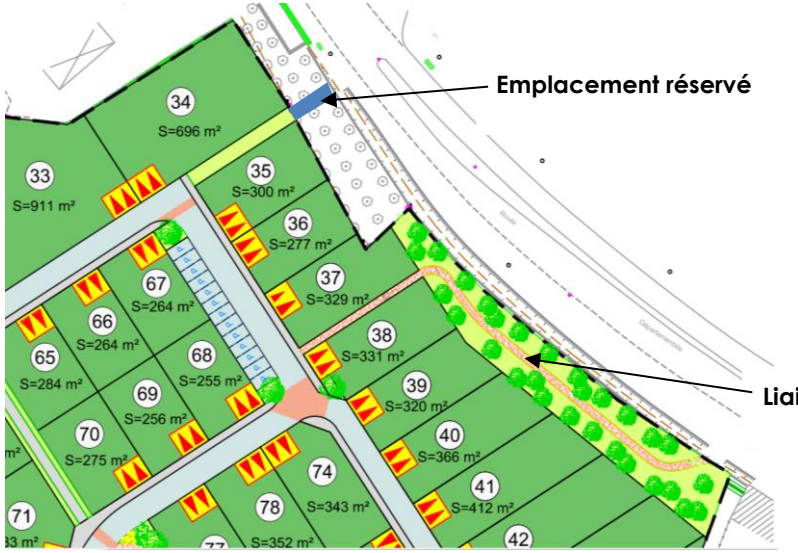
- **Suppression de l'emplacement réservé n°13**

L'emplacement réservé n°13 était destiné à la création d'une liaison douce entre l'opération d'habitat des Jardins de la Mésangère et le boulevard de la Motelle.

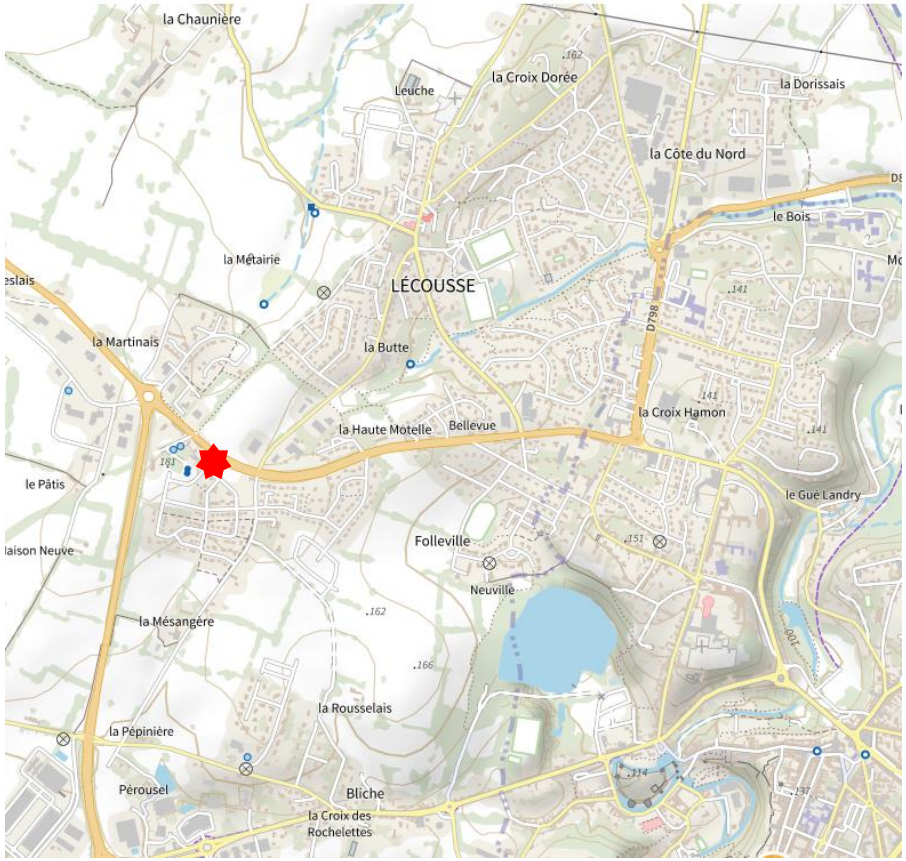
Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, une liaison douce a toutefois été d'ores et déjà créée plus au sud pour relier le boulevard de la Motelle et présente l'avantage de relier plus directement et via un espace aménagé l'arrêt de bus proche (arrêt Bellevue de la ligne 3). La création d'une seconde liaison douce à moins de 50 mètres de celle existante et qui va par ailleurs couper une propriété privée ne se justifie plus.

Il est décidé en conséquence de procéder à la suppression de l'emplacement réservé dans le cadre de la modification.

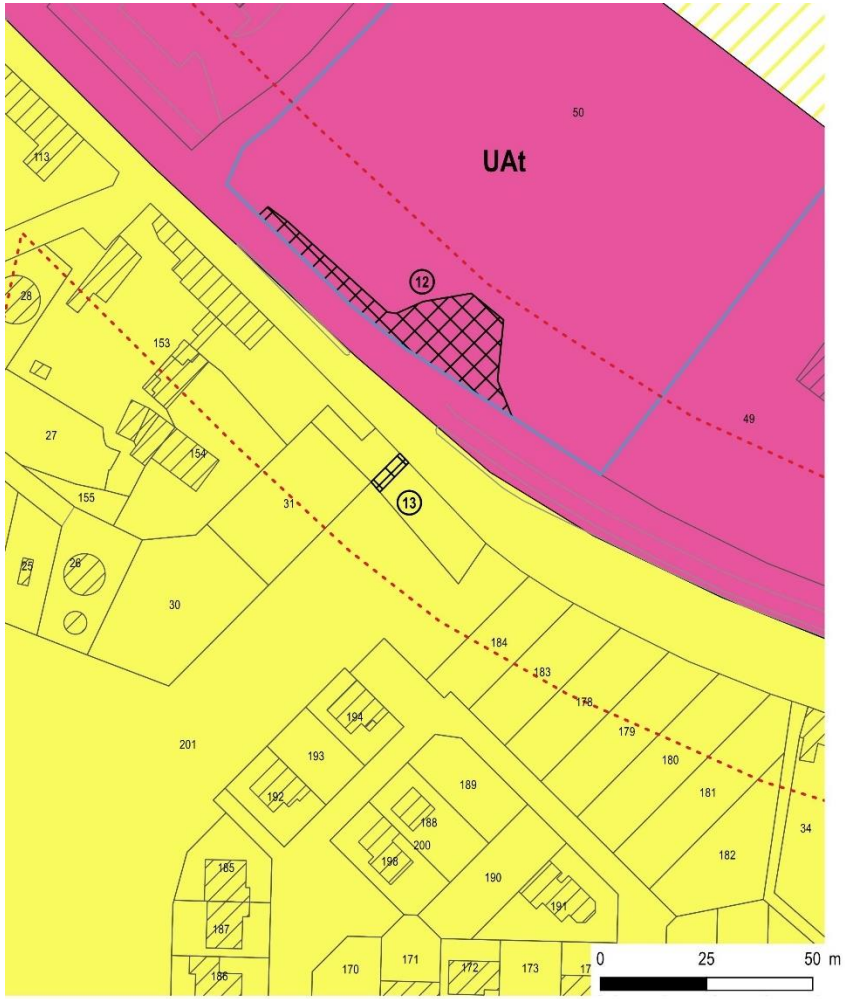
Zoom sur le plan d'aménagement des Jardins de la Mésangère



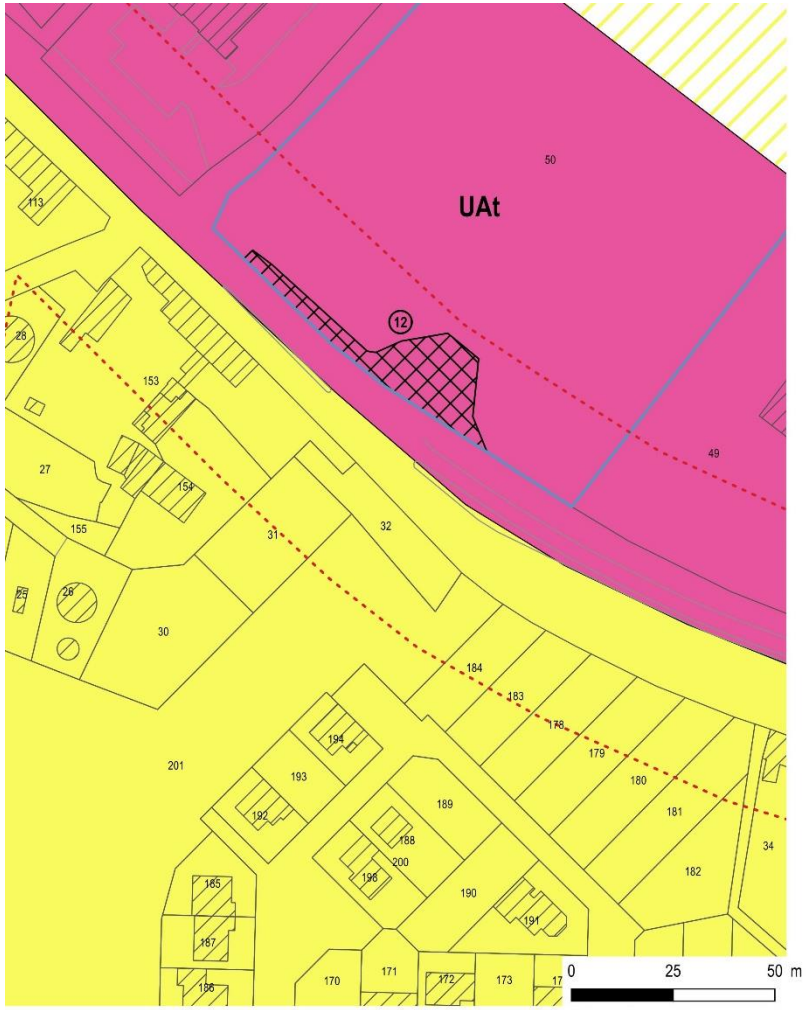
Localisation de l'emplacement réservé sur le territoire



Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1

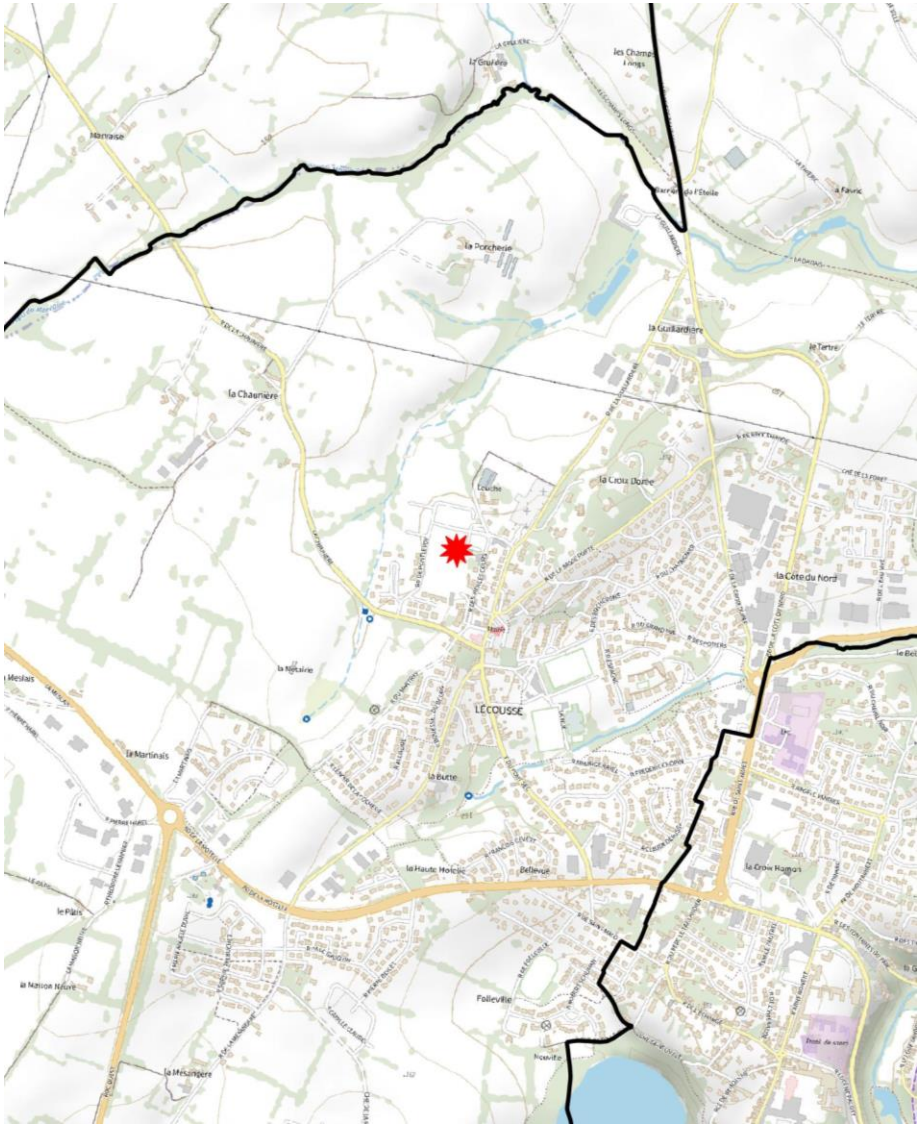


- **Suppression de l'emplacement réservé n°1**

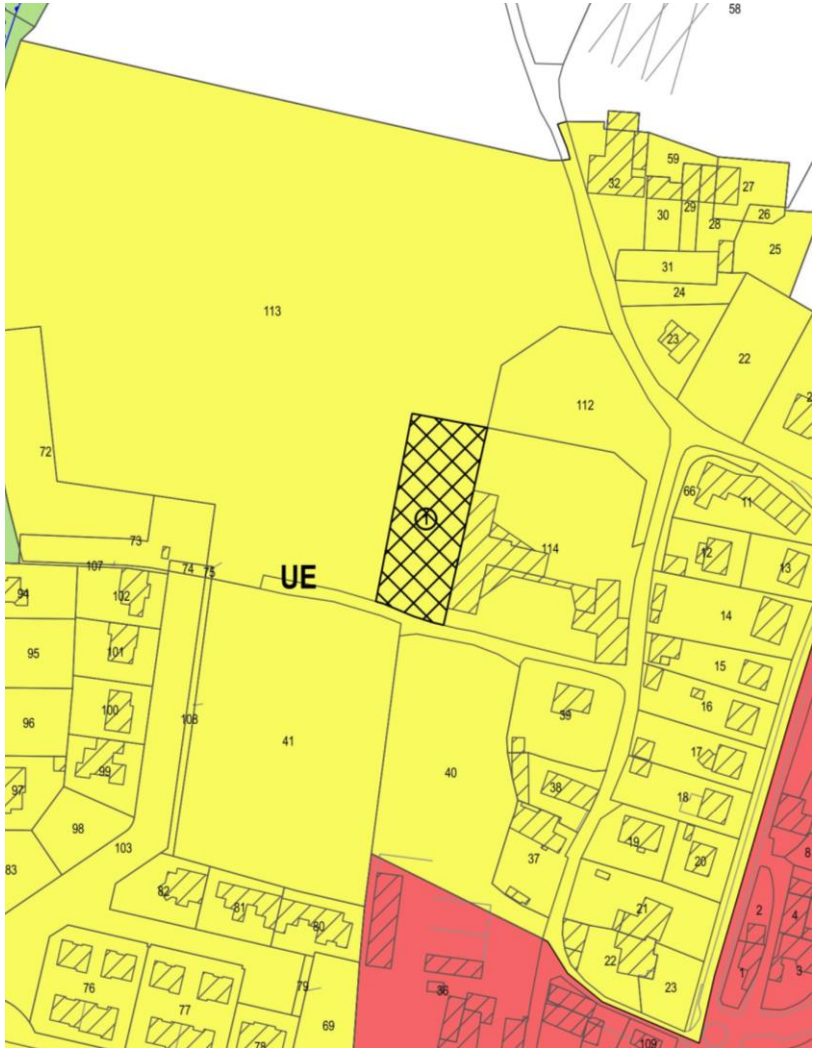
L'emplacement réservé n°1 est destiné à l'extension d'un équipement public (pôle enfance) et un aménagement public.

Sa suppression est justifiée par le fait que la parcelle a été acquise par la commune pour permettre la concrétisation du projet.

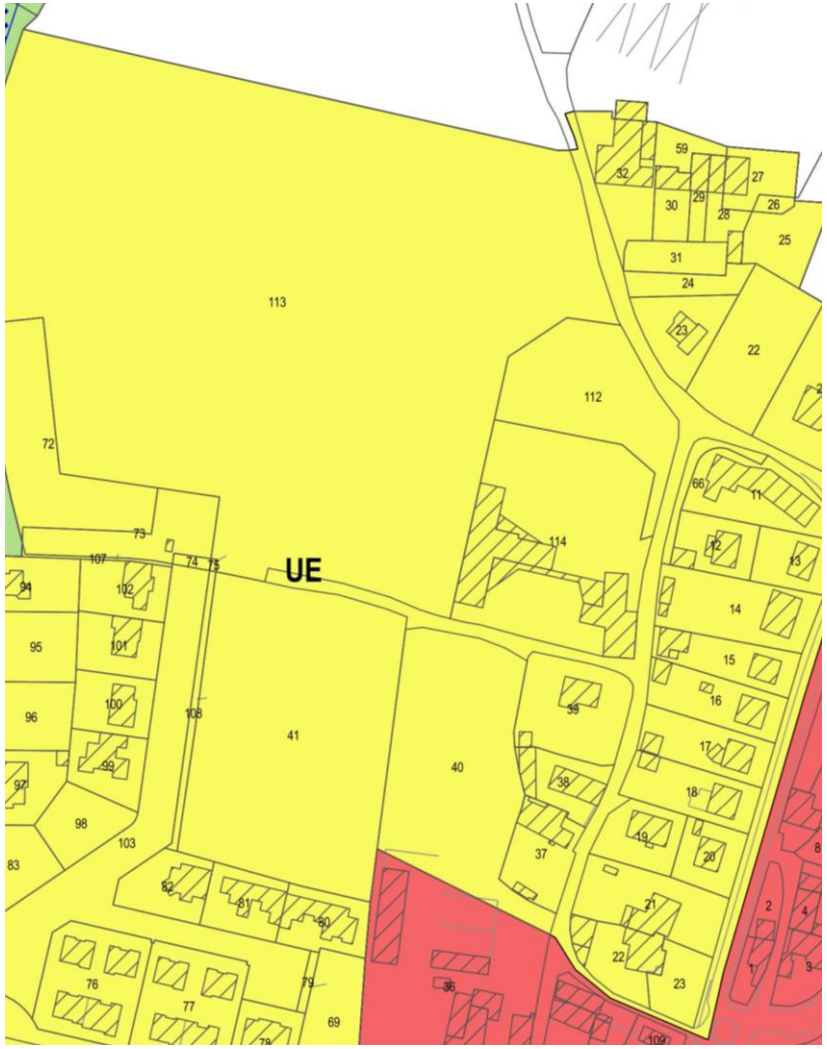
Localisation de l'emplacement réservé sur le territoire



Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1

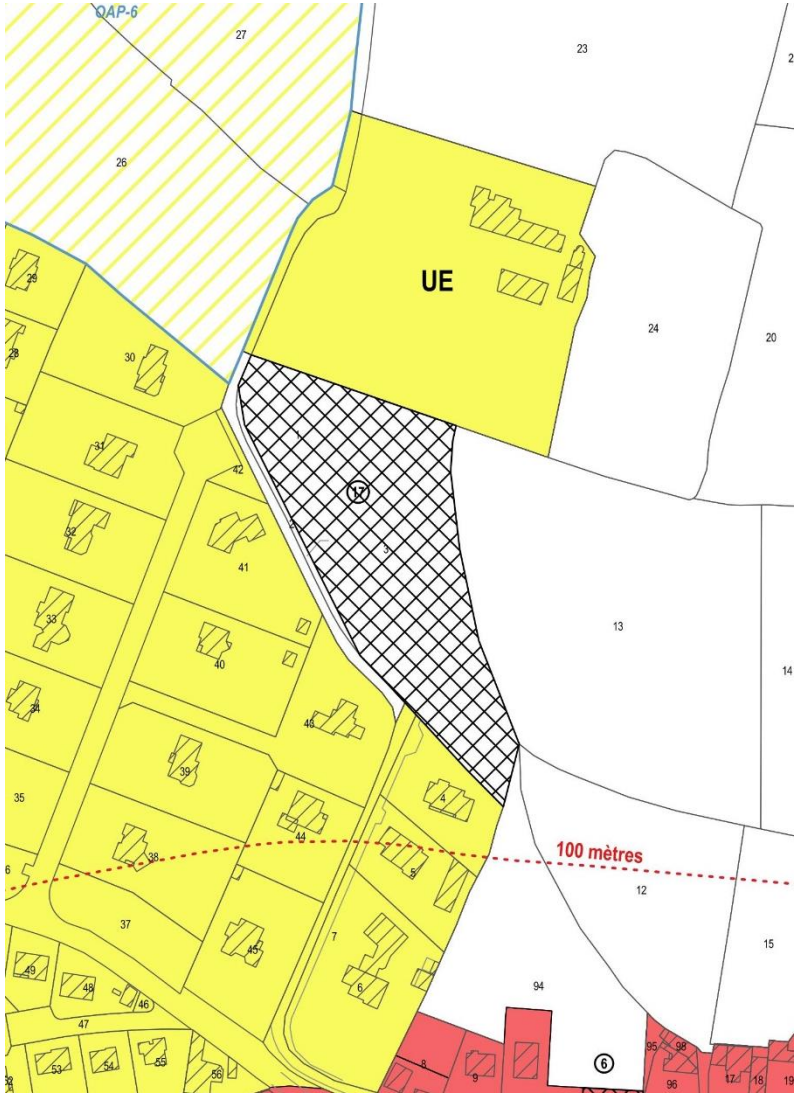


- **Suppression de l'emplacement réservé n°17**

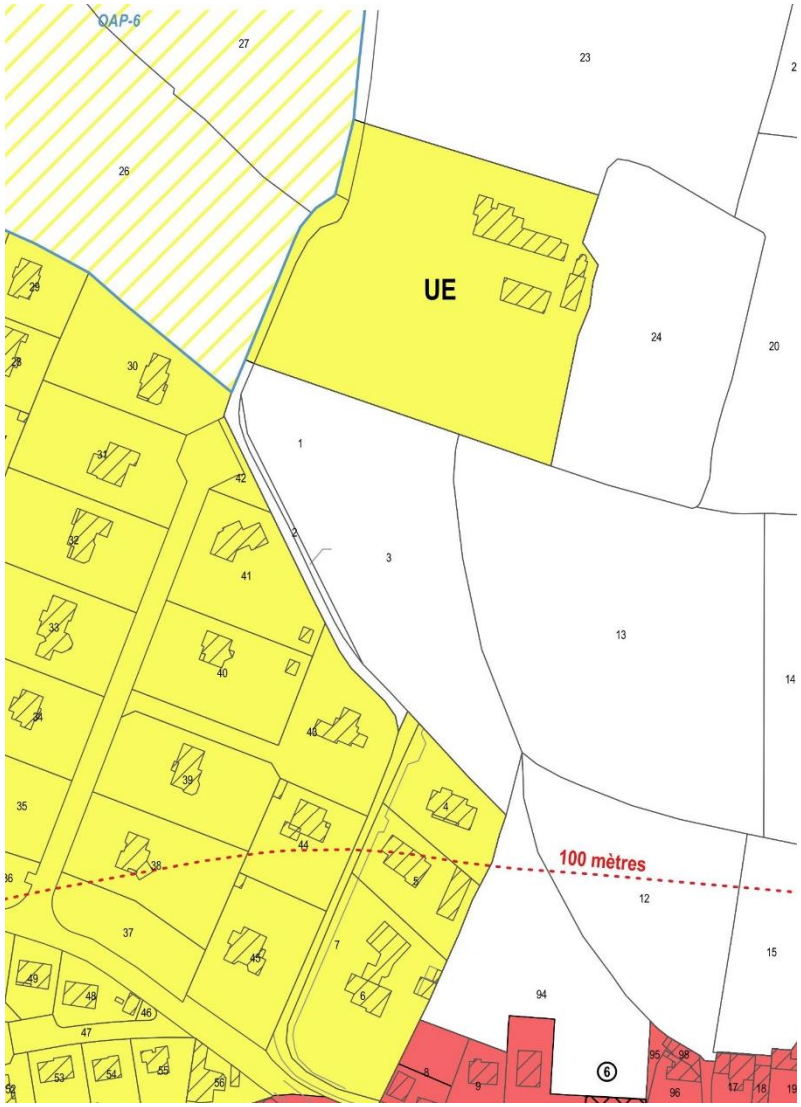
L'emplacement réservé n°17 était destiné à l'aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales.
La parcelle a été acquise par la commune et le bassin projeté a été réalisé. La commune souhaite donc profiter de la procédure de modification pour supprimer l'emplacement réservé correspondant.

Localisation de l'emplacement réservé sur le territoire

Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1



Le tableau des emplacements réservés annexé aux plans de zonage est modifié en conséquence et comme suit :

ANNEXE 1

Liste des emplacements réservés identifiés au plan

Numéro	Vocation de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Surface ou largeur
~~1~~	~~Extension d'un équipement public et aménagement public~~	~~Commune~~	~~environ 1500m²~~
2	Création d'une voie de désenclavement dans le cœur historique	Commune	5 mètres de largeur
3	Création d'une aire de covoiturage	Commune	environ 350m²
4	Aménagement de la rue du Pont Sec (liaison douce)	Commune	2 mètres de largeur
5	Création d'une voie de desserte (Folleville)	Commune	10 mètres de largeur
6	Préservation des possibilités de création d'une voie structurante de desserte à très long terme	Commune	environ 350m²
7	Préservation des possibilités de création d'une voie de desserte à très long terme	Commune	9 mètres de largeur
8	Dispositif destiné à faciliter et à améliorer l'écoulement des eaux pluviales	Commune	5 mètres de largeur
9	Dispositif destiné à faciliter et à améliorer l'écoulement des eaux pluviales	Commune	5 mètres de largeur
10	Dispositif destiné à faciliter et à améliorer l'écoulement des eaux pluviales	Commune	5 mètres de largeur
~~11~~	~~Elargissement de la rue Alfred de Vigny~~	~~Commune~~	~~2 mètres de largeur~~
12	Aménagement de l'entrée du secteur de la Garenne	Commune	environ 650m²
~~13~~	~~Création d'une liaison douce~~	~~Commune~~	~~3 mètres de largeur~~
14	Création d'une liaison douce	Commune	5 mètres de largeur
15	Création d'une liaison routière	Commune	6 mètres de largeur
16	Création d'une liaison douce	Commune	3 mètres de largeur
~~17~~	~~Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales~~	~~Commune~~	~~environ 7700m²~~

Adaptations apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

- **Secteur OAP-5 de la Haute Motelle**

L'adaptation proposée sur le secteur de la Haute Motelle doit permettre de mettre en cohérence l'orientation d'aménagement et de programmation OAP-5 mise en place sur ce secteur avec la suppression de l'emplacement réservé n°11 exposée ci-avant.

Présentation du schéma de l'OAP-5 avant modification n°1

La modification consiste à :

- supprimer le principe d'élargissement de la rue Alfred de Vigny sur le schéma d'aménagement présenté ci-dessous,
- supprimer la référence à l'élargissement de la rue dans la partie littérale de l'OAP-5. Ainsi, les portions en rouge barrée sont supprimées.

« La desserte automobile de la zone s'organisera depuis :

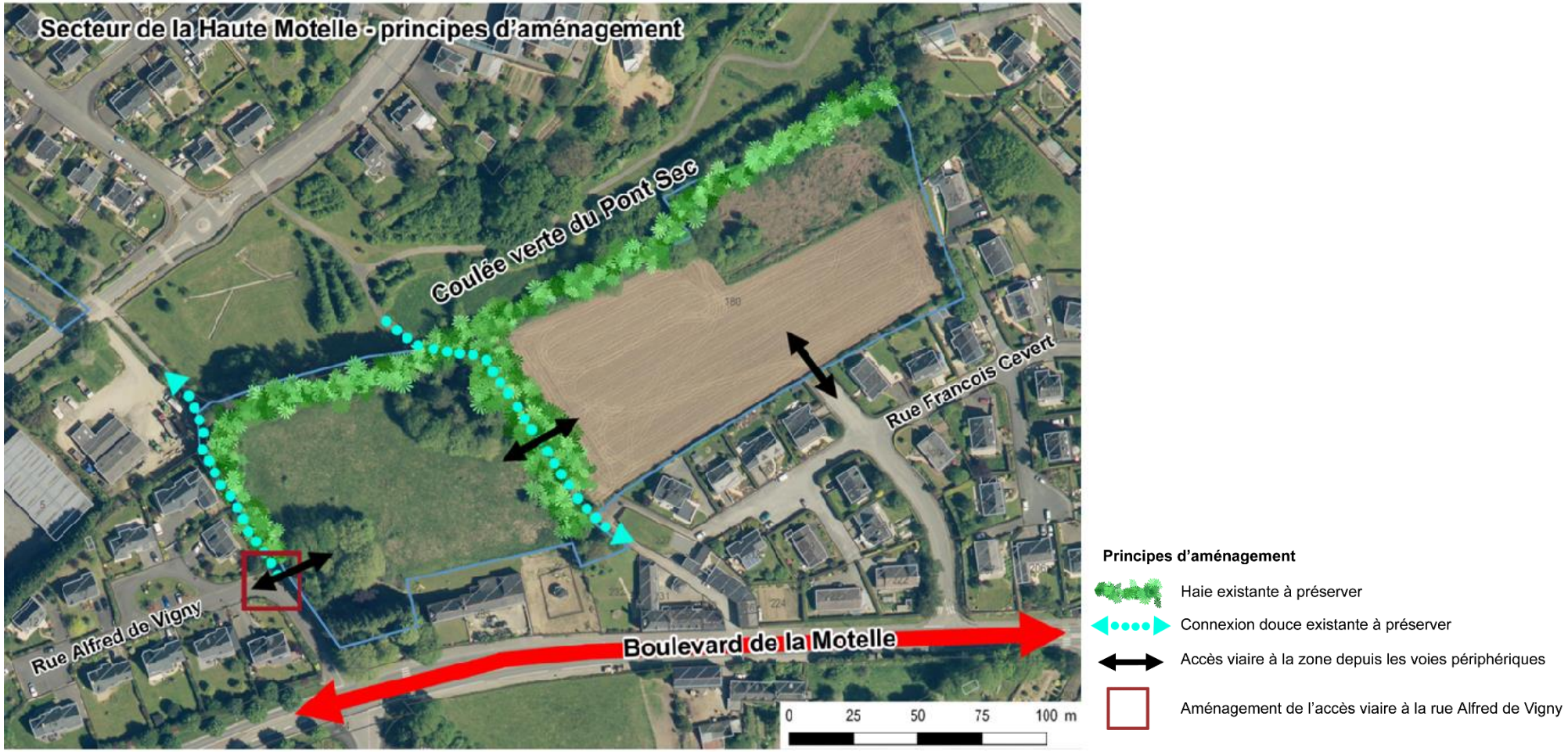
(…)

· Un accès depuis la rue Alfred de Vigny à l'ouest. ~~Afin d'améliorer la circulation sur la rue Alfred de Vigny, celle-ci sera élargie depuis le boulevard de la Motelle jusqu'au niveau de l'entrée dans la zone de la Haute Motelle.~~

~~NB : Un emplacement réservé n°11 est mis en place à cet effet.~~

(…)

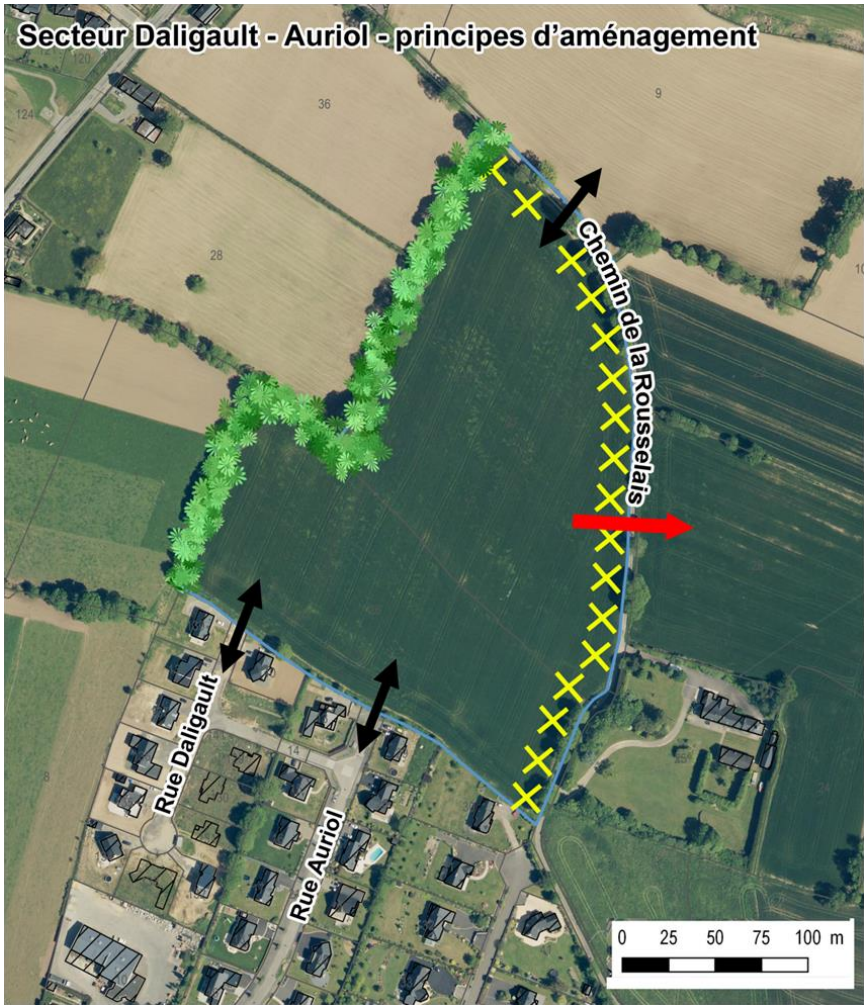
Schéma d'aménagement de l'OAP après modification n°1



- **Secteur OAP-6 de Dailgaut/Auriol**

Sur le secteur Daligaut/Auriol, la desserte de la zone est assurée depuis le lotissement « Le Clos des Prés » existant au nord et depuis des accroches de voirie au niveau des rues Daligaut et Auriol au sud.

Présentation du schéma de l'OAP-6 avant modification n°1



Dans le cadre de la modification, la commune souhaite complétée le dispositif pour imposer la création d'un nouvel accès viaire depuis la rue de la Rousselais puis le chemin de la Rousselais au sud-est pour fluidifier les flux automobiles sur les différents axes limitrophes de l'opération.
Le schéma de l'OAP est donc complété comme présenté en page suivante.
La partie littérale de l'OAP est également complété comme suit :
« B) Desserte de la zone
La desserte automobile de la zone s'organisera depuis :

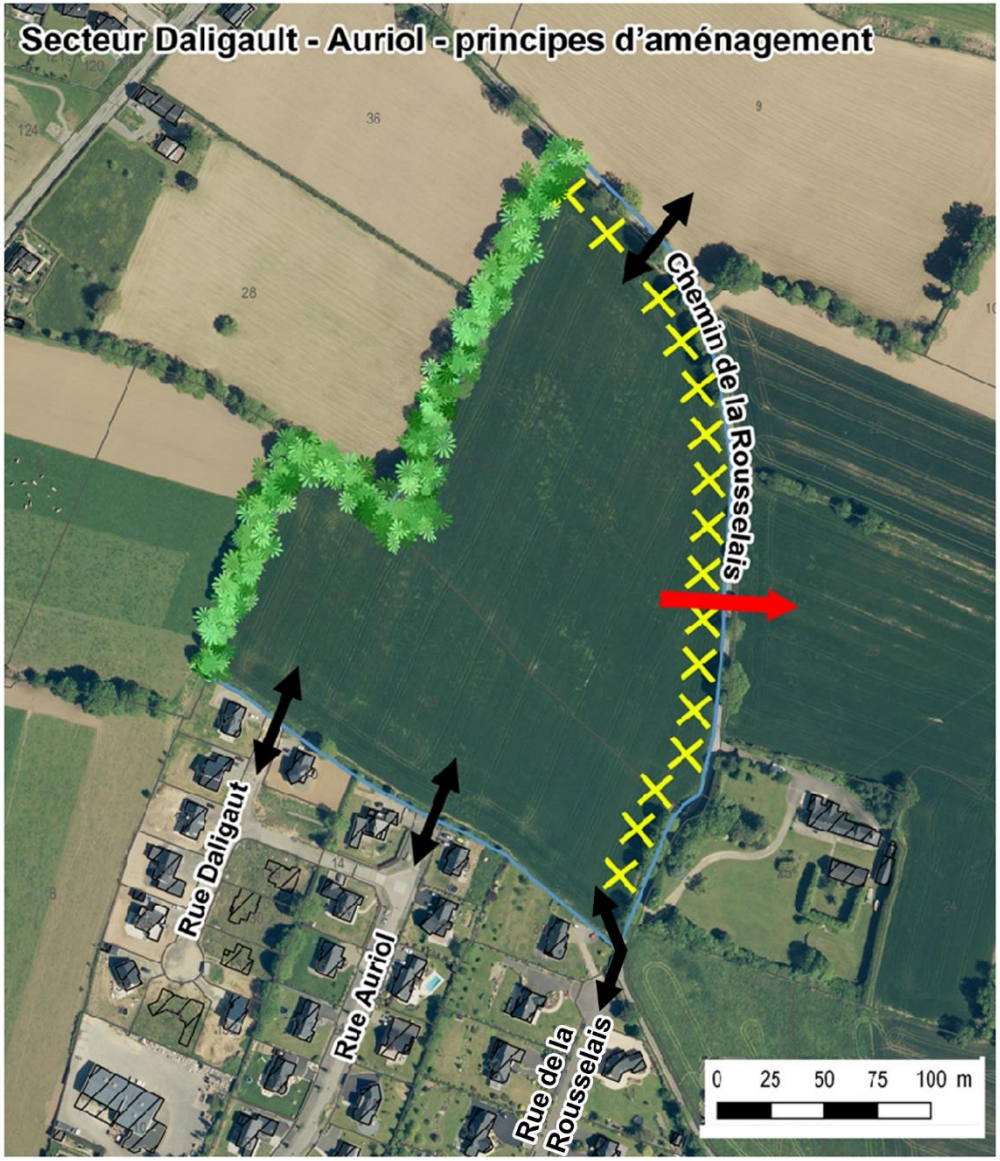
- Les accroches maintenues à l'extrémité des rues Daligaut et Auriol au sud,
- Le chemin de la Rousselais via la rue de la Rousselais au sud-est,
- L'accroche de voirie programmée dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Le Clos des Prés » au nord. »

NB : une portion de la zone a fait l'objet d'un aménagement dans la continuité des rues Daligaut et Auriol.

Principes d'aménagement

- Haie existante à préserver
- Accès viaire à la zone depuis les voies périphériques
- Maintien d'une possibilité d'accroche de voirie dans une perspective de poursuite de l'urbanisation à très long terme
- Interdiction des entrées/sorties sur le chemin de la Rousselais

Schéma d'aménagement de l'OAP après modification n°1



Suite à l'enquête publique, l'OAP est complétée pour préciser que les interdictions d'entrées/sorties sur le chemin de la Rousselais concernent les accès directs de lots/parcelles conformément à la règle exposée par ailleurs au sein de l'article 7 du règlement de la zone 1AUE.

Adaptations apportées au règlement écrit

Ces adaptations ainsi que leurs justifications sont exposées dans le tableau présenté dans les pages suivantes.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
1	1AUE	L'adaptation consiste à autoriser dans la zone 1AUE les constructions rattachées à la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »	Les zones 1AUE sont suivant la définition offerte par le règlement « les zones destinées à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines ». Elles couvrent ainsi les principaux secteurs de développement de l'habitat sur la commune durant les années à venir. Dans le cadre de la modification, la commune souhaiterait élargir les possibilités de construction au sein de ces zones pour y admettre, outre l'habitat et les constructions à vocation d' « artisanat et de commerces de détail », les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces constructions recouvrent notamment les constructions où s'exercent une activité libérale (architecte, avocat, médecin, etc.) et, d'une manière générale, les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les élus souhaitent admettre ces constructions au sein de la zone 1AUE : - car ces activités sont compatibles avec la proximité d'habitations et permettraient de renforcer la mixité fonctionnelle des zones d'habitat à créer. - elles peuvent être créées en lien avec une habitation présente dans la zone (un médecin ou avocat ayant son cabinet sur sa parcelle privative et dans ou à proximité de son habitation) - elles sont autorisées au sein de la zone UE qui aura vocation, après leur urbanisation, à couvrir les zones 1AUE.

4	UC	L'adaptation apportée doit permettre de compléter le paragraphe relatif à l'aspect des constructions et de leurs abords pour préciser notamment l'alinéa imposant, pour les constructions existantes, de « mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection ». Il est ainsi précisé que, pour les constructions existantes, l'aménagement devra contribuer, pour les toitures et les façades (hors menuiserie), à mettre en œuvre les matériaux traditionnels ou des matériaux de taille, de teinte et d'aspect similaire, notamment dans le cas de réfection.	La zone UC couvre la structure historique du bourg de Lécousse et de Bliche. Le règlement avait défini certaines règles destinées à éviter la dénaturation des maisons traditionnelles dans le cadre de travaux de réfection. La modification apportée au règlement doit permettre : - de préciser la portée de l'alinéa sur la mise en œuvre des matériaux traditionnels en visant spécifiquement les toitures et façades, qui concourent pour l'essentiel à la qualité des secteurs historiques de la commune. Il est fait le choix de ne pas soumettre les menuiseries aux obligations d'usage de matériaux traditionnels afin de tenir compte de la diversité des matériaux utilisés pour les menuiseries dans le cœur de bourg et le secteur de Bliche et de garantir une équité entre tous les administrés, - d'offrir une souplesse en permettant l'usage des matériaux traditionnels mais également de matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux traditionnels.

Les extraits modifiés du règlement sont présentés en page suivante.

Article 1 de la zone 1AUE

Règlement avant modification n°1

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail Conditions : - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	V*
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X

Les autres destinations et sous-destinations ne sont pas modifiées

Règlement après modification n°1

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail Conditions : - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	V*
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X

Article 4 de la zone UC

Règlement avant modification n°1

2- Aspect des constructions et de leurs abords

(…)

En particulier, pour les constructions existantes, l'aménagement devra contribuer :

- à respecter, préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, chainage d'angle, etc.).
- à mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection,
- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales ou d'équipements publics.

Règlement après modification n°1

2- Aspect des constructions et de leurs abords

(…)

En particulier, pour les constructions existantes, l'aménagement devra contribuer :

- à respecter, préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, chainage d'angle, etc.).
- pour les toitures et les façades (hors menuiserie), à mettre en œuvre les matériaux traditionnels ou des matériaux de taille, de teinte et d'aspect similaire, notamment dans le cas de réfection,
- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales ou d'équipements publics.

III – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du PLU dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

Rappel de l'objet de la modification n°1 du PLU

La modification du PLU vise à :

- procéder à la suppression de 4 emplacements réservés destinés à l'élargissement d'une rue, à la création d'une liaison douce, à l'extension d'un équipement public et à l'aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales.
- mettre en cohérence l'OAP-5 de la Haute Motelle avec la suppression de l'emplacement réservé destiné à l'élargissement de la rue mentionné ci-dessus,
- compléter l'OAP-6 Daligaut/Auriol quant aux principes de desserte automobile de la zone,
- modifier les dispositions du règlement écrit :
    - pour admettre les constructions à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la zone 1AUE,
    - pour préciser les éléments (façades et toitures) auxquels sont imposés la mise en œuvre de matériaux traditionnels ou de matériaux en présentant l'aspect.

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

- **Incidences sur la qualité de l'air et le climat**

D'une manière générale, les modifications apportées restent très limitées à l'échelle du territoire communal.
Parmi les points modifiés, le plus impactant pour la qualité de l'air et le climat porte sur la suppression de la liaison douce en lien avec la suppression de l'emplacement réservé n°13. La suppression de cette liaison douce pourrait en effet tendre à accroitre les parcours à pied et à vélo, à inciter ainsi à l'usage de l'automobile et ainsi à accroitre les rejets d'émissions polluantes ou de gaz à effet de serre.
Toutefois, comme précisé dans la notice de présentation, la suppression de l'emplacement réservé est justifiée par l'existence d'une autre liaison douce plus directe vers le bourg et l'arrêt de transports collectifs, située à moins de 50 mètres de l'emplacement réservé. La suppression de l'emplacement réservé sera donc sans impact sur les continuités douces du territoire communal.
Les autres points relatifs au règlement, aux OAP-5 et OAP-6 ou au règlement graphique, au regard de leur objet, n'induiront pas d'impact significatif sur la qualité de l'air ou

le climat.

- **Incidences sur la topographie**

Les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles d'induire de nouveaux travaux, constructions ou installations susceptibles de remettre en cause sensiblement la topographie communale.

- **Incidences sur l'hydrologie**

La modification n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur l'hydrologie communale :

- Les adaptations apportées au règlement graphique et aux OAP sont localisées à l'écart du réseau hydrographique,
- Les adaptations ne tendent pas à induire une artificialisation plus importante des sols,
- La suppression de l'emplacement réservé n°17 destiné à l'aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales est justifiée par la réalisation effective de ce bassin, qui permet de modérer les effets du ruissellement des eaux de pluie.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

La modification du PLU ne tend pas à accroitre les possibilités de construire sur le territoire.
De ce fait, l'augmentation de population envisagée lors de la révision du PLU ne sera pas modifiée et la pression exercée sur la ressource en eau potable restera identique.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

L'analyse des incidences de la modification ne montre pas d'impact significatif potentiel sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire :

- Les adaptations règlementaires portent sur les zones urbanisées ou à urbaniser présentant une faible moindre en matière de biodiversité,
- Les modifications apportées aux documents graphiques (suppression d'emplacements réservés) et à l'OAP-5 sont positionnées en zones urbaines ou à urbaniser.

<u>Situation du projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement</u>

Conformément au décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, les incidences du projet sont appréciées au regard des sites Natura 2000 sur lesquels le projet peut avoir des incidences significatives.
La carte présentée sur la page suivante permet de localiser les adaptations apportées aux plans de zonage et aux OAP-5 et OAP-6, au regard des secteurs environnementaux les plus proches du territoire communal.
Les secteurs concernés sont situés :

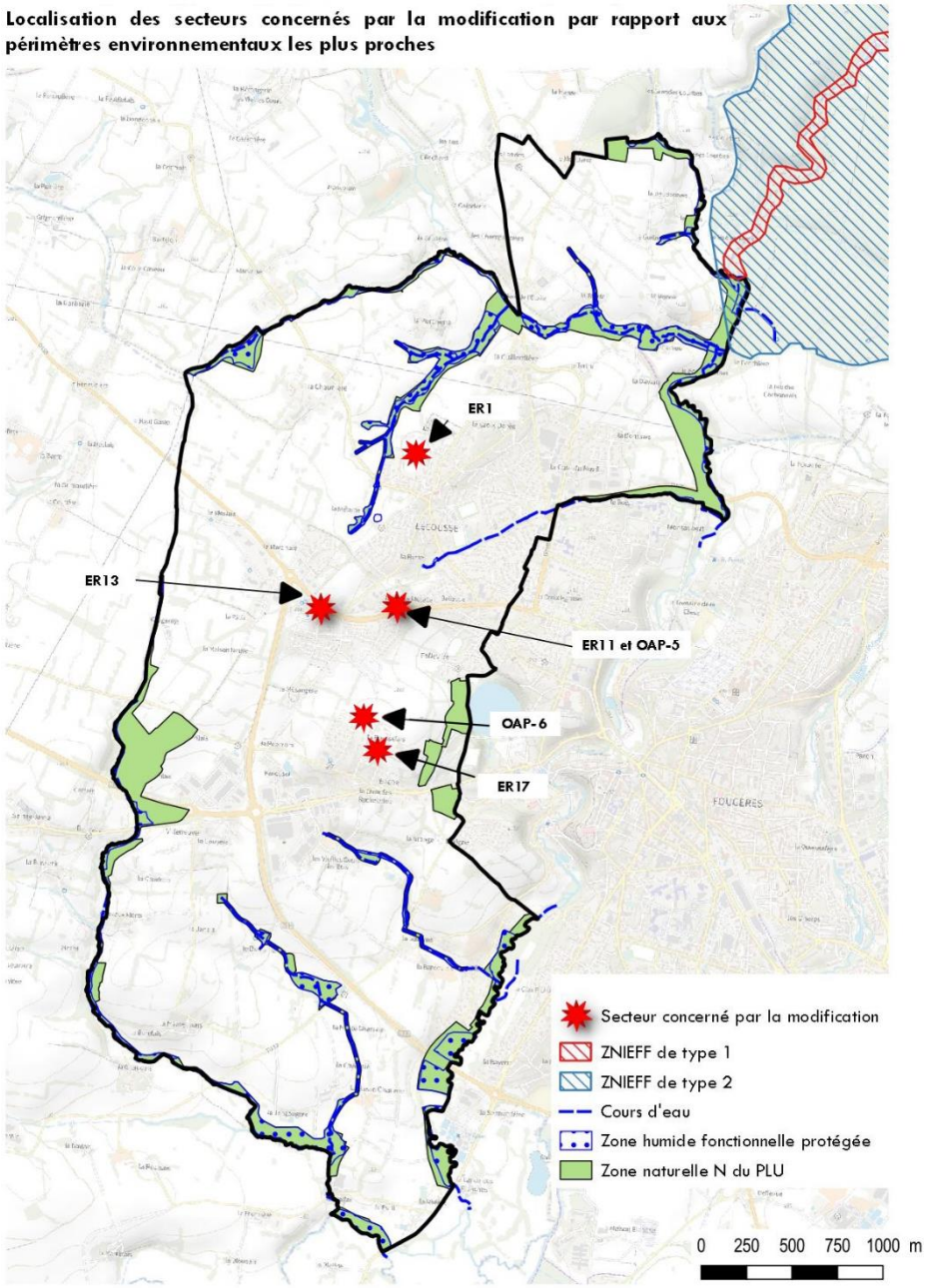
- à plus de 2 km des ZNIEFF de type 1 et 2 localisées sur la forêt de Fougères,
- à environ 19 km au nord-est de la zone Natura 2000 la plus proche qu'est la zone spéciale de

conservation (ZSC) « Complexe Forestier Rennes-Liffré-Chevré ».

Considérant :
- l'éloignement des modifications apportées au PLU par rapport aux zones importantes pour l'environnement (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.),
- leur éloignement par rapport aux autres zones protégées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (zones naturelles N), aux cours d'eau et aux zones humides inventoriées sur la commune,
- le cadre urbanisé dans lequel ces modifications s'inscrivent,
- la nature et l'ampleur très limitée des adaptations apportées aux dispositions règlementaires du PLU,

il est possible de considérer que la modification du PLU de Lécousse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et notamment sur la conservation des zones Natura 2000.

Localisation des secteurs concernés par la modification par rapport aux périmètres environnementaux les plus proches



- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

Les adaptations envisagées sont globalement sans impact majeur sur le cadre paysager et patrimonial de la commune.
La suppression des emplacements réservés et la modification des OAP-5/OAP-6 ne sont pas susceptibles d'impacter le cadre paysager (urbain et rural) et patrimonial.
Concernant le règlement, la modification de l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions permettra de préserver les éléments essentiels (façades et toitures) concourant à la qualité urbaine du cœur de bourg et du secteur historique de Bliche.

- **Incidences sur l'activité agricole**

Les différents objets intégrés dans la modification du PLU sont sans impact sur l'activité agricole, ces objets portant exclusivement sur les zones urbaines et à urbaniser. Seul l'emplacement réservé n°17 est localisé dans la zone A mais la suppression de l'emplacement réservé est liée à la réalisation effective d'un bassin captant les eaux de pluie de l'ensemble du bassin versant. La parcelle a donc d'ores et déjà perdu toute vocation agricole.

- **Incidences sur les déplacements**

L'essentiel des adaptations apportées est sans impact négatif sur les déplacements.
Les seules adaptations susceptibles d'impacter les déplacements concernent :

  - la suppression de l'emplacement réservé n°13 destiné à la création d'une liaison douce. Toutefois, comme expliqué précédemment, la suppression de cette liaison douce est compensée par l'existence d'une liaison douce localisée à moins de 50 mètres et plus directe vers le cœur de bourg et l'arrêt de transports collectifs proche. Les continuités douces ne sont donc pas remises en cause.
  - La création d'un nouvel accès pour la desserte automobile du secteur à urbaniser Daligaut/Auriol. Cette adaptation doit cependant permettre de fluidifier les flux automobiles en prenant appui sur l'ensemble des voies périphériques de l'opération.

- **Incidences sur les risques et nuisances**

L'ensemble des secteurs concernés par la modification est localisé à l'écart de toute zone concernée par un risque naturel ou technologique majeur.
Les secteurs restent cependant concernés par les risques suivants :

- Risque lié au retrait-gonflement des argiles (aléa nul à faible)
- Risque sismique (aléa faible)
- Risque d'aléa climatique (tempête-tornade, orage)
- Risque radon de potentiel fort (potentiel de catégorie 3).

L'ensemble des sites est par ailleurs localisé à l'écart de toute installation classée pour la protection de l'environnement.

Les adaptations apportées ne sont pas par ailleurs susceptibles de générer de risques ou de nuisances graves pour l'environnement ou pour la population locale.
Le bassin réalisé dans le cadre de l'emplacement réservé n°17 permet au contraire de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation du plateau entre les boulevards de la Motelle et de Bliche.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de Lécousse

Révision allégée n°1

Notice de présentation et exposé des motifs

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du **10 décembre 2021**

Le Maire

Approbation

Sommaire

Sommaire

Sommaire 2

Préambule 3

Historique 3

Contexte de la révision allégée 3

Justification de la procédure retenue 3

Déroulement de la procédure 5

II – Présentation de l'adaptation envisagée et exposé des motifs 6

La zone UAct dans le Plan Local d'Urbanisme 6

Projet envisagé 14

Adaptations apportées au PLU 15

III – Analyse des incidences de la révision allégée sur l'environnement 17

Rappel de l'objet de la révision allégée n°1 du PLU 17

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur 17

Préambule

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de Lécousse a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2018.
Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par Mme le Maire en parallèle de la procédure de révision allégée exposée ci-après. La conduite de ces deux procédures doit permettre d'envisager l'organisation d'une enquête publique unique.

Contexte de la révision allégée

Un projet de déplacement de la station-service d'une enseigne de grande distribution est actuellement à l'étude sur Lécousse. Cette station-service serait amenée à se déplacer de sa localisation actuelle dans la zone commerciale du Parc vers la zone de Pilais en bordure de la RN12.
Les stations-services constituent des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles distribuent plus de 100m3 de carburant chaque année :

- Les installations distribuant un volume annuel de carburant supérieur à 100 m3 d'essence ou 500 m3 au total, mais inférieur à 20 000 m3 doivent être déclarées.
- Les installations distribuant un volume annuel de carburant supérieur à 20 000 m3 sont soumises à enregistrement (autorisation préfectorale simplifiée).

Ces installations sont régies par les dispositions du code de l'environnement.
Il est toutefois apparu que le règlement de la zone UAct à vocation commerciale et tertiaire couvrant les zones du Parc et de la Pilais interdit les installations classées pour la protection de l'environnement et ne permet pas en conséquence la réalisation du projet.
La commune souhaite donc réaliser une adaptation de son règlement écrit pour admettre, sous certaines conditions, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement dans la zone UAct.

Justification de la procédure retenue

L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme dispose que :
« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une ***évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.***
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'objet de la présente procédure vise à admettre en zone UAct des installations classées pour la protection de l'environnement, installations dont le classement se justifie en raison des dangers ou nuisances potentiels qu'elles peuvent générer pour les populations proches.
L'évolution du PLU étant ainsi susceptible d'être de nature à induire de graves risques de nuisances, il est nécessaire de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci pouvant prendre une forme allégée conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme :
« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :
1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Dans le cas présent, le projet envisagé n'est pas susceptible d'impacter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, ce dernier ne visant pas spécifiquement les secteurs à l'intérieur desquels sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement.
La conduite d'une procédure de révision allégée peut donc être envisagée pour faire évoluer le PLU.

Déroulement de la procédure

La procédure de révision allégée se déroule de la manière suivante :

1- Engagement de la procédure de révision allégée n°1 du PLU par délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2021 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec la population

2- Conduite des études relatives à la révision allégée

3- Saisine de la MRAE dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale

4- Concertation de la population sur le projet de révision allégée.
Conformément à la délibération du 26 mars 2021, la concertation s'organisera sous la forme d'une mise à disposition de la notice de présentation de la révision allégée en mairie et sur le site internet de la commune pendant 15 jours. Un registre sera mis à disposition en mairie pour permettre à la population de faire part de ses observations. Les observations pourront également être adressées par courrier ou mail à Mme le Maire.

5- Arrêt du projet de révision allégée n°1 par délibération du conseil municipal

6- Examen conjoint des Personnes Publiques Associées sur le projet de révision allégée n°1 du PLU. Le PV de la réunion est joint au dossier d'enquête publique.

7- Projet de révision allégée n°1 du PLU soumis à une enquête publique (enquête publique unique avec la modification n°1 du PLU).

8- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions

9- Approbation de la révision allégée n°1 du PLU par délibération du conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

II – Présentation de l'adaptation envisagée et exposé des motifs

La zone UAct dans le Plan Local d'Urbanisme

- **Définition**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Lécousse définit la zone UAct comme une « zone destinée à couvrir les secteurs d'activités commerciales et tertiaires ».
A ce titre, le règlement admet dans cette zone :

- l'ensemble des constructions à destination de « commerce et activité de services » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier ou touristique, cinéma
- les sous-destinations « Entrepôt », « Bureau » et « Centre de congrès et d'exposition » rattachées à la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leur délégataires
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Le règlement interdit en revanche « les activités soumises à la règlementation des installations classées ».

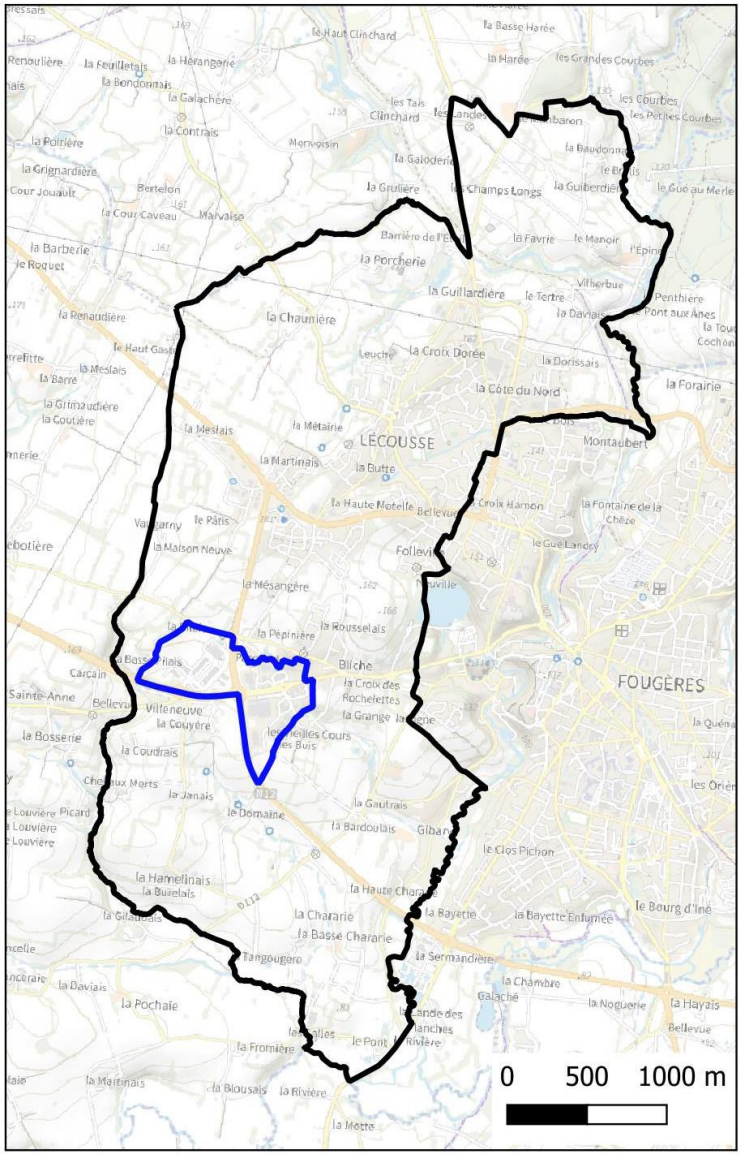
- **Localisation**

La zone UAct s'articule autour du rond-point de jonction de deux axes structurants du territoire : la RN 12 (liaison vers Rennes) et la RD706 (voie de contournement ouest de l'agglomération de Fougères).
Elle est constituée de 2 zones à vocation commerciale et tertiaire :

- La zone du Parc à l'est de la RN12, et de part et d'autre du boulevard de Bliche a commencé à se constituer durant les années 80 autour d'une enseigne commerciale de grande distribution et s'est progressivement étoffée,
- La zone de la Pilais a été créée durant les années 2010 au nord de la RN12, autour d'un centre commercial spécialisé dans l'habillement et l'équipement de la maison et d'activités de restauration.
  Un potentiel de développement subsiste sur les arrières de la zone.

L'ensemble de la zone couvre une superficie d'environ 43,7 ha.

Localisation et vue aérienne de la zone UAct



- **Caractéristiques et occupation du sol**

Actuellement, la zone UAct est artificialisée sur environ les 2/3 de sa surface. Ces espaces artificialisés intègrent les bâtiments à vocation commerciale et tertiaire, les espaces de stationnement et aménagements connexes ainsi que les emprises des voiries traversant la zone.

Les espaces non artificialisés intègrent quant à eux :

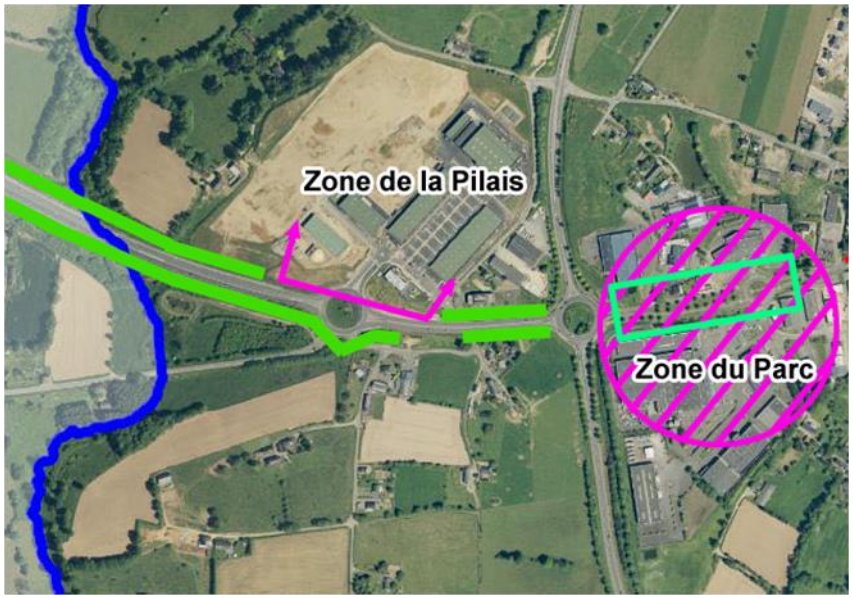
- les surfaces aménageables de la Pilais (environ 6,5 ha)
- les secteurs d'aménagements paysagers en bordure des axes routiers (marges de recul en bordure des voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme),
- quelques parcelles non bâties à l'intérieur de la zone.

- **Cadre paysager**

Le secteur UAct est localisé à l'amorce du plateau bocager de Lécousse qui couvre les 2/3 nord du territoire communal, dans un secteur construit, localisé dans la continuité de l'urbanisation qui s'est étendue de part et d'autre du boulevard de Bliche.

Le cadre paysager varie fortement depuis l'axe d'approche :

- Depuis la rocade ouest de Fougères, les vues sur les sites commerciaux sont limitées du fait de la présence d'un couloir végétal quasi-continu le long de la voie avec la présence d'un haut talus largement planté. La végétation joue pleinement son rôle de masque sur la zone d'activité.
- Depuis la continuité routière RN12 – boulevard de Bliche : L'arrivée depuis l'ouest se fait au sein du couloir végétal, qui s'interrompt uniquement au niveau de la zone de la Pilais, qui marque l'entrée de l'entité urbaine de Lécousse.



La vocation commerciale est clairement affirmée avec une image toutefois différente des 2 zones commerciales :

- La zone de la Pilais est principalement structurée autour d'une place centrale, avec une unité de matériaux et teintes et est ouverte sur la voie. Les déplacements doux sont favorisés notamment d'un commerce à l'autre,

Vue sur la zone de la Pilais depuis la RN12

Boulevard de Bliche au niveau de la zone du Parc

- La zone du Parc est aménagée de manière plus anarchique avec des façades, formes, hauteurs variées. Chaque commerce a son espace de stationnement et les liaisons d'un commerce à un autre ne sont pas toujours favorables aux déplacements doux.
  L'aménagement qualitatif du boulevard de Bliche permet toutefois de créer un lien homogène et valorisant de l'entrée de bourg.

- **Risques et nuisances**

Suivant le site Géorisques, la zone UAct est concernée par :

- Un risque sismique d'aléa faible (qui concerne toute la commune),
- Un risque tempête-tornade-orage (qui concerne toute la commune),
- Un risque de potentiel fort concernant le radon (qui concerne toute la commune)

La zone n'est en revanche pas concernée par d'autres risques naturels (inondation, retrait-gonflement des argiles, etc.).

En matière de risques technologiques, peuvent être identifiés :

- Un risque de transports de matières dangereuses en lien avec le réseau routier traversant la zone et particulièrement la RN 12 et la RD706.
- Une canalisation de gaz longeant la rocade ouest de Fougères.

Les bases de données BASIAS et BASOL n'identifient en revanche aucune activité industrielle source d'émissions polluantes au niveau de la zone commerciale ou dans son périmètre immédiat.

En matière de nuisances, il convient de relever que la zone est traversée par des axes routiers soumis au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (arrêté préfectoral du 17 décembre 2000) :

- La RN 12 de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la voie,
- La RD706 de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la voie,
- Le boulevard de Bliche de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Source : Géorisque

- **Milieux naturels et biodiversité**

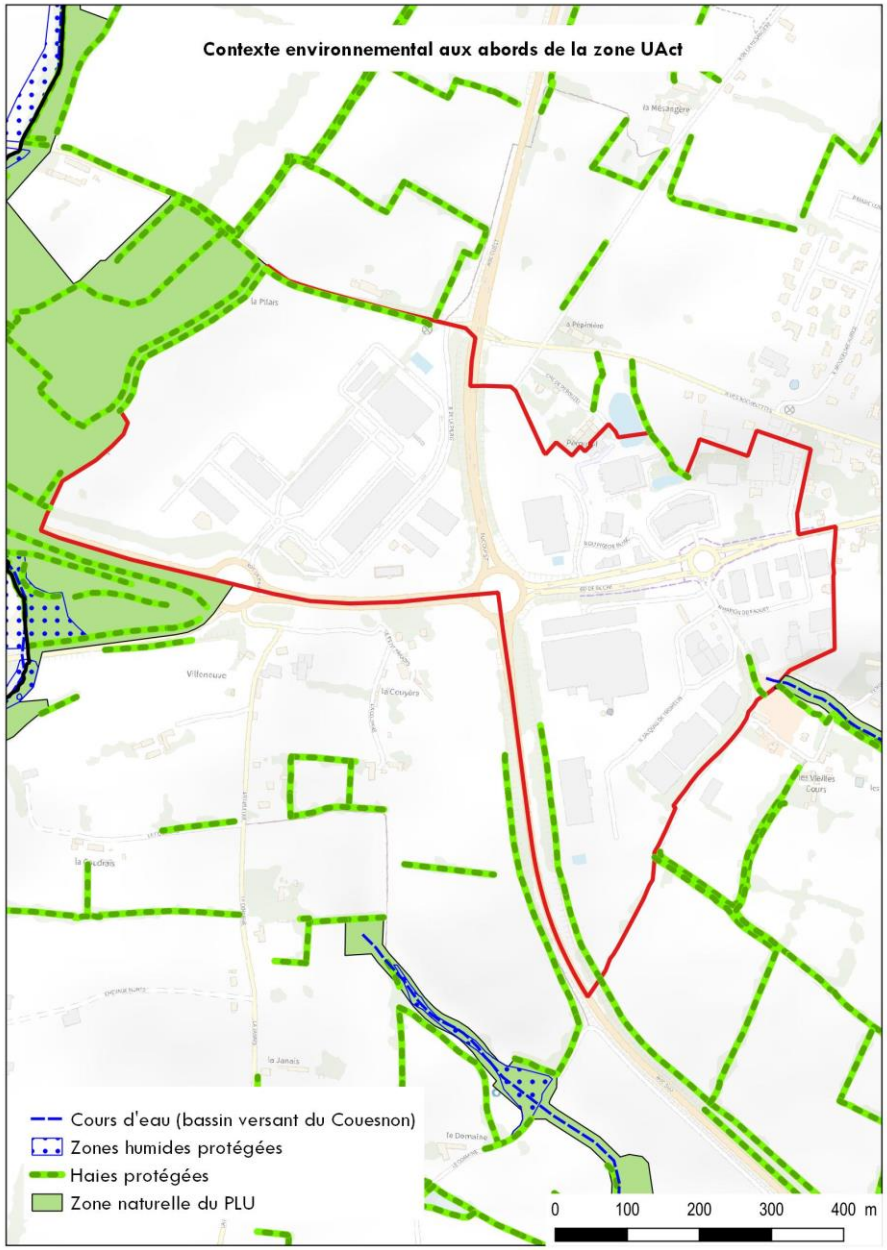
De par sa vocation et son caractère fortement artificialisé, la zone UAct présente une sensibilité environnementale faible sur la plus large partie de son emprise.
Les espaces potentiellement les plus intéressants en matière de biodiversité sont les espaces non bâtis et non aménagés.
Toutefois, les surfaces aménageables localisées sur les arrières de la zone de la Pilais, bien que non construites, ont fait l'objet de larges terrassements, qui ont réduit la biodiversité du secteur.

Vue sur les arrières de la zone de la Pilais depuis la RD113

Le secteur est :

- Localisé à l'écart de tout périmètre environnemental remarquables (ZNIEFF de type 1 ou 2, zone Natura 2000, site naturel, ZICO, etc.)
- Localisé à l'écarts des réservoirs de biodiversité principaux (forêt de Fougères) et complémentaires (vallée du Nançon en appui de la forêt de Fougères, abords de l'ancienne carrière de Fougères) de la commune,
- Situé à proximité du parc remarquable de la Pilais, à l'ouest, marqué par la présence de belles haies et alignements d'arbres et dont l'ensemble de la végétation est protégé dans le cadre du PLU,
- Concerné par plusieurs haies protégées dans le cadre du PLU et considérées comme importantes ou très importantes (intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) dans le cadre de l'inventaire bocager réalisé sur la commune,
- Localisé à l'écart des zones humides inventoriées sur le territoire communal et protégées dans le cadre du PLU,
- Concerné par le réseau hydrographique communal pour une partie réduite au sud-est de la zone.

La cartographie ci-après permet de localiser la zone UAct vis-à-vis des secteurs environnementaux et naturels protégés dans le cadre du PLU.



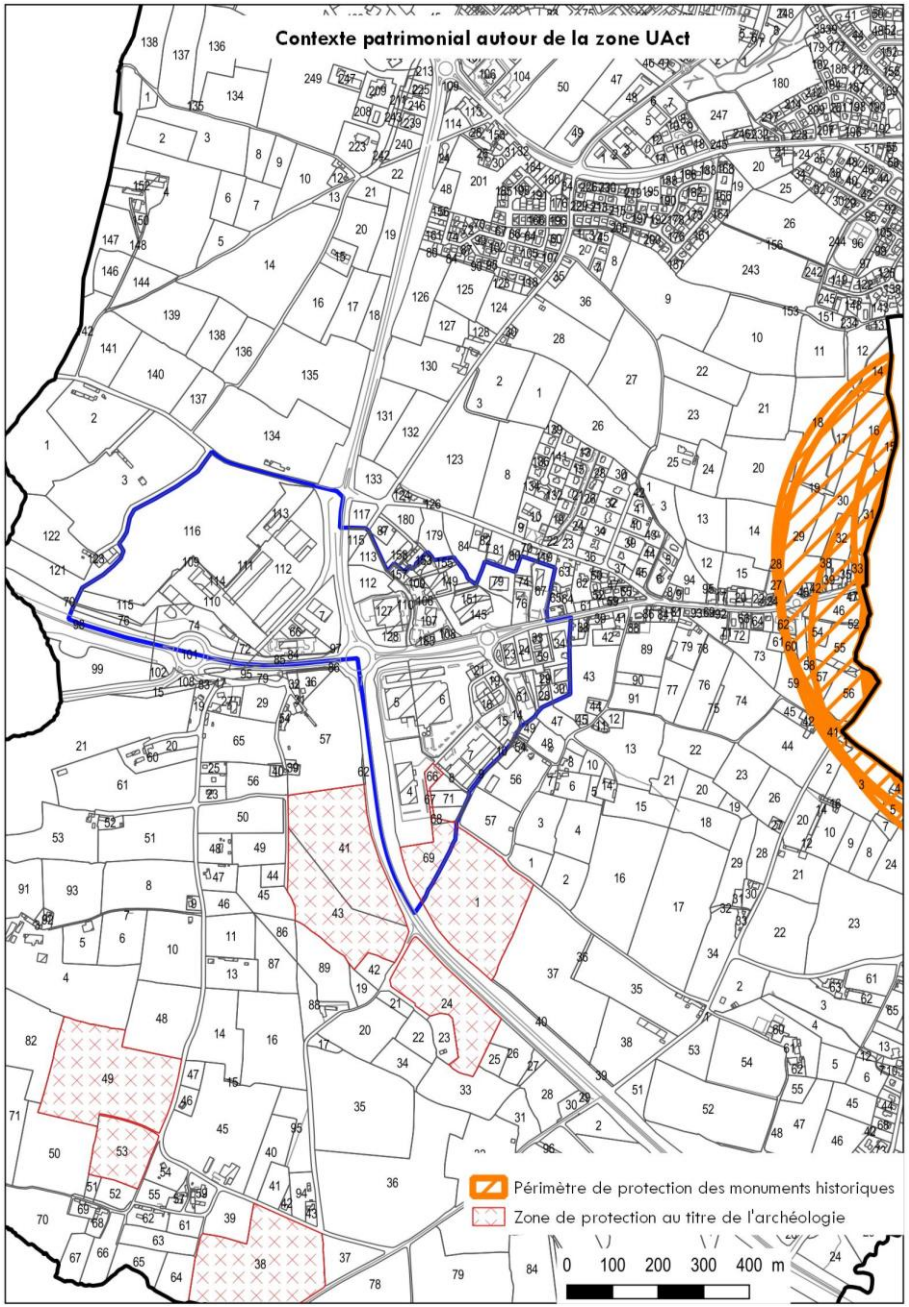
- **Patrimoine**

La zone UAct n'est pas concernée par des servitudes de protection du patrimoine tels que périmètre de protection des monuments historiques ou site classé ou inscrit.
Une portion de la zone au sud (environ 1,2 ha) est concernée par une zone de protection du patrimoine archéologique. Pour rappel, cette zone doit permettre la saisine du service régional de l'archéologie préalablement à tout travaux ou aménagement.

L'emprise de la zone n'intègre aucun élément patrimonial mais il convient de noter qu'elle est longée à l'ouest par l'ensemble patrimonial et paysager du domaine de la Pilais, protégé dans le cadre du PLU.

Demeure de la Pilais au cœur de son parc

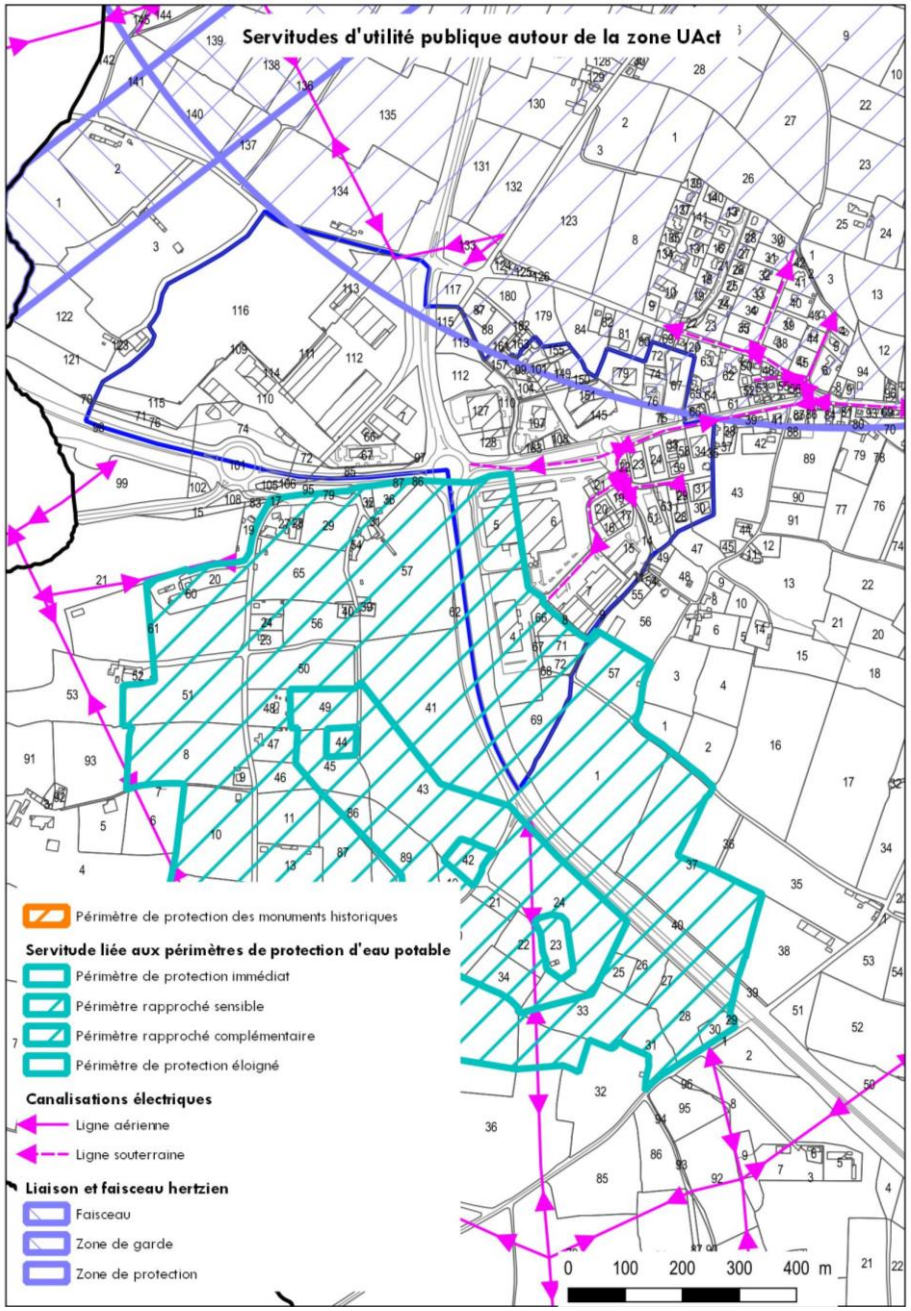
La zone est également située dans la continuité de la structure historique de Bliche à l'est (zone UC), qui est protégée dans le cadre du PLU.



- **Servitudes d'utilité publique**

La zone UAct est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Une portion de la zone est localisée dans le périmètre de protection rapproché complémentaire des captages de la Couyère (arrêté préfectoral du 27 avril 2009). Dans ce périmètre, les constructions, installations et aménagements sont soumis au respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral précité.
- La lisière nord de la zone est localisée dans la zone de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception.
- Plusieurs lignes électriques aériennes ou souterraines soumises à une servitude d'établissement.



Projet envisagé

Un projet de déplacement de structures liées à des services annexes à une enseigne de grande distribution a été porté à la connaissance de la commune.
Ce déplacement porterait sur :

- une station de lavage
- une station de distribution de carburant.

Le projet prévoit le déplacement de ces équipements localisés près du centre commercial actuel dans la zone du Parc vers les espaces non encore construits de la zone de la Pilais.
Le déplacement de la station-service permettra à la commune de réaliser des travaux d'aménagement de voirie permettant une meilleure fluidité de la circulation.

Toutefois, le projet de déplacement est aujourd'hui bloqué du fait du règlement de la zone UAct, qui, dans son article 1, interdit les « activités soumises à la règlementation des installations classées », quand bien même ces activités seraient de nature commerciale ou tertiaire et en lien avec la vocation de la zone UAct.
La station-service relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, son déplacement à l'intérieur de la zone ne peut donc s'envisager.

Adaptations apportées au PLU

Afin de permettre la concrétisation du projet, il est décidé d'apporter une modification au règlement écrit de la zone UAct pour autoriser l'implantation d'activités soumises à la règlementation des installations classées.
Cette autorisation serait toutefois soumise à certaines conditions :

- *l'activité doit être compatible avec le caractère et la vocation de la zone,*
  Cette disposition vise à établir le lien entre l'activité ICPE autorisée et la vocation commerciale et tertiaire de la zone. Seules les activités commerciales ou tertiaires soumises à ICPE seraient donc admises dans la zone.
- *l'activité ne doit pas présenter de risques graves ou être susceptible de générer des nuisances importantes pour la population riveraine ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.*
  Cette condition, inspirée de celle figurant dans le règlement des zones UC et UE, doit permettre de cadrer la nature des activités susceptibles de s'installer dans la zone et de les interdire notamment lorsque celles-ci sont susceptibles de générer de graves risques ou des nuisances importantes pour la population.

Extrait du règlement avant révision allégée n°1

Dispositions particulières applicables dans la zone UAct exclusivement :

(…)

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

X : interdiction
V* **:** autorisation suivant les conditions définies par le règlement
V : autorisation sans condition spécifique

Extrait du règlement après révision allégée n°1

Dispositions particulières applicables dans la zone UAct exclusivement :

(…)

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées Conditions : - L'activité est compatible avec le caractère et la vocation de la zone, - l'activité ne doit pas présenter de risques graves ou être susceptible de générer des nuisances importantes pour la population riveraine ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.	V*

III – Analyse des incidences de la révision allégée sur l'environnement

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la révision allégée du PLU dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

Rappel de l'objet de la révision allégée n°1 du PLU

La révision allégée du PLU vise à modifier le règlement écrit afin d'autoriser, sous certains conditions, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la zone UAct à vocation commerciale et tertiaire.
Elle porte donc sur la nature des activités admises dans la zone et, non sur les possibilités de construire qui restent identiques comparativement au PLU approuvé en 2018.
Pour rappel, les installations classées sont par ailleurs soumises au respect d'une législation spécifique qui doit permettre de limiter tout risque ou nuisance pour les habitants.

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

La modification du règlement écrit induit l'autorisation de nouvelles typologies d'activités mais qui doivent conserver une vocation commerciale et tertiaire en lien avec le caractère de la zone.
Cette modification n'induit donc pas une augmentation ou une réduction des possibilités de construire (emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, etc.) au sein de la zone UAct.
De ce fait, les incidences potentielles de la procédure de révision allégée sur l'environnement ne paraissent pas substantiellement plus importantes comparativement à celles évaluées dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de 2018.

- **Incidences sur le climat**

  Le rapport de présentation du PLU estimait que le projet urbain défini dans le cadre du PLU n'était pas de nature à modifier significativement le climat à l'échelle locale régionale ou mondiale. Des variations d'ordre microclimatique restaient possibles.
  La modification apportée au règlement écrit n'est pas

susceptible de modifier significativement les incidences du PLU sur le climat comparativement au projet adopté par le conseil municipal en 2018.

- **Incidences sur la topographie**

La modification du règlement écrit n'induit pas d'augmentation ou de réduction des possibilités de construire au sein de la zone UAct, dans laquelle les affouillements et exhaussements sont d'ores et déjà admis s'ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou s'ils sont nécessaires pour la recherche archéologique.
La modification n'est donc pas susceptible d'induire de nouvelles incidences significatives sur la topographie communale.

- **Incidences sur l'hydrologie**

La révision allégée n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur l'hydrologie communale :

- Les adaptations ne tendent pas à induire une artificialisation plus importante des sols comparativement au PLU actuel,
- Elles ne tendent pas à modifier le réseau hydrographique communal,
- La zone UAct n'est pas concernée par des zones humides fonctionnelles inventoriées.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

La révision allégée du PLU ne tend pas à accroitre les possibilités de construire sur le territoire.
De ce fait, les besoins en eau potable ne sont pas susceptibles d'être substantiellement accrus du fait de la révision allégée.

La zone UAct est par ailleurs concernée pour partie (environ 6,7 ha) par le périmètre de protection rapproché complémentaire des puits de la Couyère. Dans ce périmètre, il est rappelé que l'arrêté préfectoral du 27 avril 2009, ayant valeur de servitude d'utilité publique, peut interdire certaines typologies de constructions ou d'activités non compatibles avec l'objectif de préservation de la qualité de la ressource en eau. En complément, il est précisé qu'un arrêté préfectoral du 24 aout 2018 a défini une aire d'alimentation du captage de la Couyère et qu'un programme d'actions volontaire visant à réduire la concentration en nitrates est actuellement en cours d'élaboration.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

L'analyse des incidences de la modification du règlement écrit de la zone UAct induite par la révision allégée ne montre pas d'impact significatif potentiel sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire, la procédure :

- visant une zone urbaine et d'ores et déjà largement artificialisée,
- n'induisant pas d'augmentation ou de réduction des possibilités de construire au sein de la zone (emprise au sol, hauteur, implantation des constructions, etc.)

Le domaine de la Pilais situé à proximité de la zone UAct fait par ailleurs l'objet d'une protection globale dans le cadre du PLU (protection du patrimoine bâti et végétal, protection des haies existantes), protection que la révision allégée ne tend pas à remettre en cause.

Situation du projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Conformément au décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, les incidences du projet sont appréciées au regard des sites Natura 2000 sur lesquels le projet peut avoir des incidences significatives.

La zone UAct est située :

- à plus de 3 km des ZNIEFF de type 1 et 2 localisées sur la forêt de Fougères,
- à environ 18 km au nord-est de la zone Natura 2000 la plus proche qu'est la zone spéciale de conservation (ZSC) « Complexe Forestier Rennes-Liffré-Chevré ».

Considérant :

- la nature de l'adaptation apportée au règlement écrit, qui n'induit pas de nouvelles possibilités de construire,
- l'éloignement de la zone UAct par rapport aux zones importantes pour l'environnement (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.),
- la protection des secteurs naturels les plus proches et de la végétation qui lui est associée,
- les enjeux écologiques faibles présents sur la zone du fait de son caractère urbanisé,

il est possible de considérer que la révision allégée du PLU de Lécousse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et notamment sur la conservation des zones Natura 2000.

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

L'adaptation du règlement écrit est globalement sans impact majeur sur le patrimoine paysager et bâti de la commune :

- aucun élément patrimonial remarquable n'est présent à l'intérieur de la zone,
- la zone de protection du patrimoine archéologique identifiée dans la zone induit une saisine du service régional de l'archéologie préalablement à tout travaux ou aménagement,
- comme mentionné précédemment, le domaine remarquable de la Pilais, voisin de la zone UAct, bénéficie d'une protection non remise en cause dans le cadre de la révision allégée,
- l'aménagement de la zone UAct a d'ores et déjà conduit à la réalisation d'aménagements paysagers destinés à améliorer la perception de la zone commerciale depuis les grands axes routiers traversant le territoire communal.

- **Incidences sur l'activité agricole**

La révision allégée portant sur une zone urbaine sans activité agricole présente, n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'activité agricole.

- **Incidences sur les déplacements**

L'adaptation du règlement écrit sera sans incidence sur les déplacements.

Il est rappelé que les zones du Parc et de la Pilais sont desservies par le réseau de transports urbains de l'agglomération de Fougères (arrêts « Parc » et « Pilais »). Des aménagements ont par ailleurs été réalisés pour permettre de relier ces zones commerciales pour les déplacements doux.

- **Incidences sur les risques et nuisances**

L'adaptation apportée au règlement écrit vise à autoriser des activités qui, de par leur nature, sont susceptibles de présenter un risque ou de générer des nuisances, justifiant ainsi qu'elles soient soumises à la législation spécifique des installations classées pour la protection de l'environnement.

En autorisant ces activités au sein de la zone UAct, la révision allégée est donc susceptible d'induire de nouveaux risques potentiels ou de nouvelles nuisances sur le territoire communal.

Toutefois, les incidences potentielles sur les risques et nuisances sont modérées par :

- Le fait que les activités autorisées, du fait de la législation sur les installations classées, sont soumises à certaines obligations visant précisément à leur réduction notamment vis-à-vis de la population riveraine,
- Le règlement de la zone UAct rappelle la nécessité que l'activité ne génère pas de risques ou nuisances importantes pour la population riveraine et qu'elle soit en lien avec la vocation commerciale et tertiaire de la zone,
- La zone UAct s'est développée en grande partie à l'écart des principales zones habitées de la commune. La population potentiellement soumise aux risques ou nuisances est donc limitée.

Département d'Ille-et-Vilaine

LÉCOUSSE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 14 décembre 2018
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

SP1234

SOMMAIRE

En l'absence de site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale ou Zone Spéciale de Conservation) sur le territoire communal et considérant la décision n°MRAe 2018-005450 en date du 15 janvier 2018 décidant que *« le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lécousse est dispensé d'évaluation environnementale.»,* le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions des articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE……..5

VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL…….23

1.1- Situation géographique et administrative……..25

1.2- Analyse démographique ……..31

1.3- Situation du logement……...39

1.4- Analyse socio-économique……..53

1.5- Équipements et vie locale……71

VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT…….79

2.1- Environnement physique et biologique……..81

2.2- Ressources naturelles et leur gestion……101

2.3- Pollution et nuisances……107

2.4- Risques majeurs……117

2.5- Transports et déplacements……125

2.6- Contexte paysager……139

2.7- Contexte architectural et urbain……153

2.8 Patrimoine architectural et archéologique……165

S
P
1
2
3
4

VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE D'ENSEMBLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ……..169

3.1- Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables……173

3.2 - Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'aménagement et de leur nécessité pour la mise en œuvre du P.A.D.D……...203

3.3 - Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers……239

3.4 - Indicateurs de suivi du P.L.U.……..……243

VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U SUR L'ENVIRONNEMENT…….245

ANNEXES…….……...265

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.
Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »...

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.
Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.
Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

...ET LA LOI « ALUR »

La loi pour l'« Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » a été adoptée le 24 mars 2014.
Elle a redessiné les contours des missions dévolues aux documents d'urbanisme locaux en définissant de nouveaux objectifs au sein du code de l'urbanisme notamment en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels dans la continuité des lois précédemment votées et dans le sens d'une plus grande fermeté.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 101-2 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme.
Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.
Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
♦ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources ♦ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ♦ Rationaliser la demande de déplacement	♦ Gérer le sol de façon économe ♦ Réduire les émissions de gaz à effet de serre ♦ Réduire la consommation d'énergie ♦ Economiser les ressources fossiles ♦ Protéger les milieux naturels et le paysage ♦ Prendre en compte la salubrité et la sécurité ♦ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

Un document d'urbanisme doit :

- **Assurer l'équilibre entre développement et protection**
  De cet objectif découlent deux orientations :
  - privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain anarchique,
  - organiser le développement de l'espace rural.

- **Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**
  Le diversité des fonctions urbaines implique la fin du caractère monofonctionnel de certains quartiers. Les différentes fonctions du bourg doivent être pensées à l'échelle de l'organisation générale de la commune, mais aussi au sein de chaque quartier pour garantir une qualité de vie homogène.
  La mixité sociale dans l'habitat implique des règles permettant une offre diversifiée de logements. Il s'agit donc de répondre aux besoins sans discrimination : population étudiante, personnes âgées...

- **Prendre en compte l'environnement**
  Cet objectif implique une utilisation économe de l'espace, une maîtrise de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la sauvegarde du patrimoine urbain, la prise en compte des risques et des nuisances.
  L'action des communes en matière d'urbanisme doit par ailleurs contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

S P 1 2 3 4

LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L. 151-1 du code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme doit être *« compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131 -5. »*

1– Les documents avec lesquels le P.L.U. doit être compatible

Le P.L.U. doit être compatible avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme à savoir :

« 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation».

Ainsi un PLU est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations des documents de portée supérieure.

Sur la commune de Lécousse, parmi ces documents, seul existe un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le territoire communal n'est en effet couvert par aucun schéma de mise en valeur de la mer, plan de déplacement urbain, programme local de l'habitat (en cours d'élaboration sur Fougères Agglomération) ou zone de bruit des aérodromes.

LE SCOT DU PAYS DE FOUGÈRES

Créé par la loi SRU, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

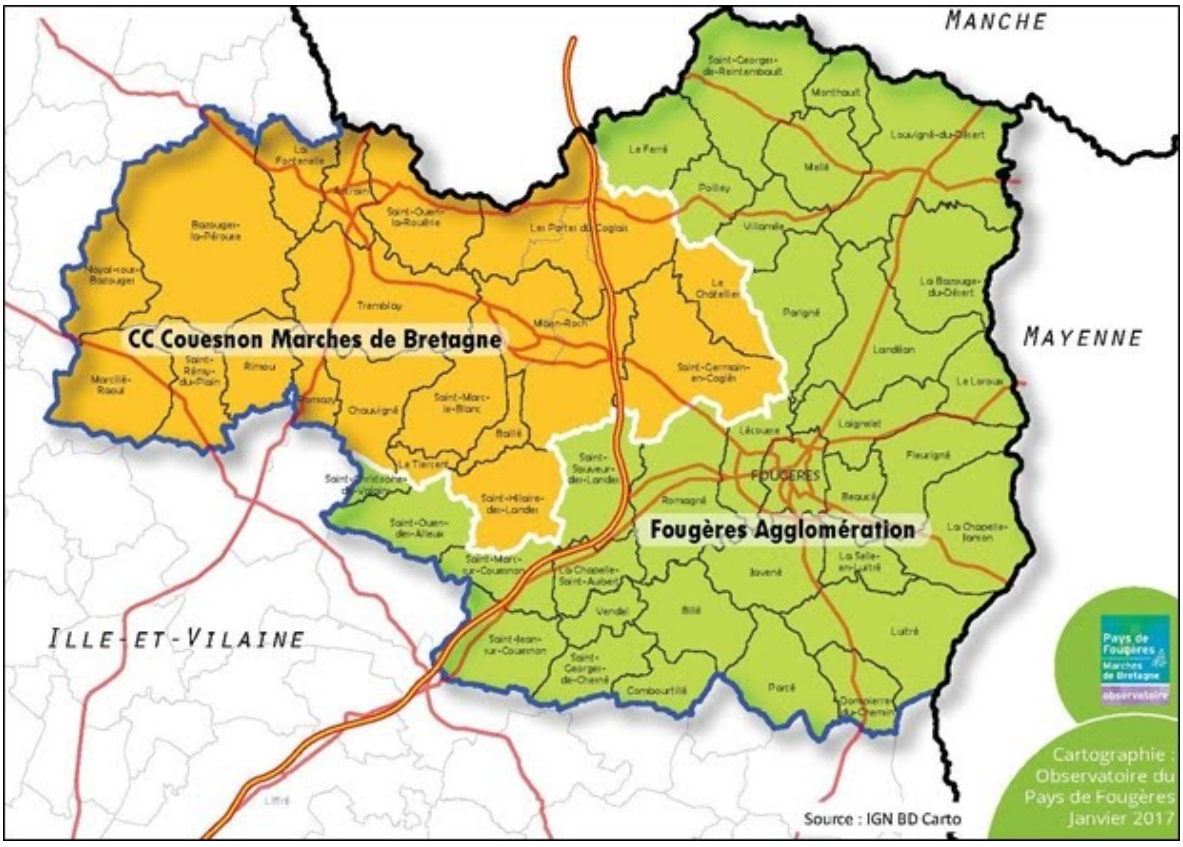
La commune de Lécousse est intégrée au SCOT du Pays de Fougères.

Le périmètre de ce SCOT intègre 52 communes et 2 établissements publics de coopération intercommunale

- Fougères Agglomération,
- Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne.

Le SCOT du Pays de Fougères a été approuvé par délibération du comité syndical en date du 8 mars 2010 et a été mis en révision le 15 décembre 2014.

Périmètre du SCOT du Pays de Fougères



Source : scot.pays-fougeres.org

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime les orientations générales de développement et de valorisation du territoire, orientations dont l'application est garantie par le Document d'Orientations Générales (DOG) qui constitue le document prescriptif du SCOT avec lequel le P.L.U. de la commune de Lécousse doit être compatible.
Ce DOG se construit autour de 3 grandes orientations dont certaines influent directement sur le projet communal de Lécousse.

1- Conforter le territoire du SCOT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du Pays de Fougères

A) Conforter les fonctions résidentielles et économiques

Le développement économique du territoire du SCOT du Pays de Fougères est construit autour d'une stratégie économique fondée sur une offre hiérarchisée d'accueil des nouvelles entreprises.
Cette stratégie met en avant une offre foncière en distinguant 2 niveaux :

- Les zones d'activités d'intérêt de Pays,
- Les zones d'activités d'intérêt communautaire.

Dans ce cadre, deux zones d'activités d'intérêt communautaire ont été identifiées sur le territoire de Lécousse *(cf. carte ci-contre) :*

- la zone de la Meslais
- la zone de la Pilais

Pour chaque zone, des emprises de développement ont été définies par le SCOT : 22 ha pour la zone de la Meslais (sur le territoire de Lécousse) et 18 ha pour la zone de la Pilais.

Les zones d'activités d'intérêt communautaire						
NOM	COMMUNAUTE DE COMMUNES	COMMUNES	EXISTANT	OCCUPATION	EXTENSION	CREATION
La Carrée	Antrain Communauté	Antrain	7 ha	3 ha	3 ha	
Les Champs Blancs	Antrain Communauté	Tremblay				6 ha
La Croix Rouge	Coglais Communauté	St Brice en Coglès	6 ha		10 ha	
La Cimette	Fougères Communauté	La Chapelle Janson	14 ha	7 ha	6 ha	
L'Ecartelée	Fougères Communauté	Fougères	27 ha	27 ha		
La Guénaudière	Fougères Communauté	Fougères	54 ha	54 ha		
La Meslais	Fougères Communauté	Lécousse				22 ha
		Romagné				19 ha
La Pilais	Fougères Communauté	Lécousse				18 ha
La Rouillais	Louvigné Communauté	Louvigné du Désert	6 ha	4 ha	8 ha	
La Touchemorin	Louvigné Communauté	Bazouge du Désert	4 ha	3 ha	2 ha	
Chedeville	St Aubin Communauté	St Aubin du Cormier	12 ha	12 ha		
		S/TOTAL 2	130 ha	110 ha	29 ha	65 ha
		TOTAL (1+2)	355 ha	314 ha	278 ha	160 ha

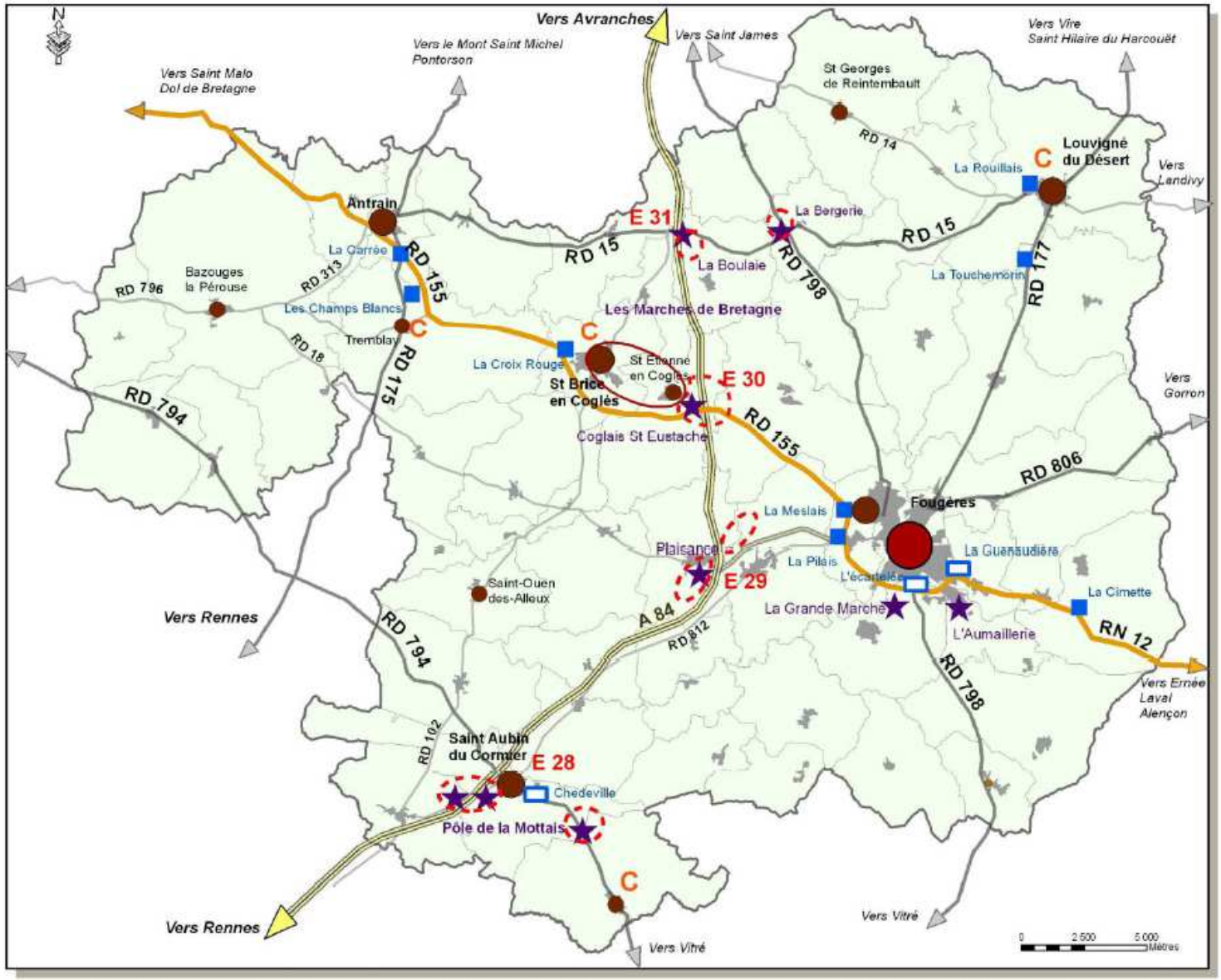
Depuis l'entrée en vigueur du SCOT, les deux zones d'activités d'intérêt communautaire ont été réalisées et couvrent des surfaces conformes aux prescriptions du SCOT :

- 20,6 ha pour la zone de la Meslais,
- 17,6 ha pour la zone de la Pilais.

En complément de ce maillage économique structurant, le SCOT offre la possibilité de création d'un maillage de zones artisanales d'envergure communale dont la réalisation doit s'envisager dans ou en continuité des espaces urbains existants.
Aux portes de Fougères, la commune de Lécousse doit ainsi pleinement jouer son rôle dans le confortement du pôle fougerais, dont le SCOT souhaite renforcer le rôle de pôle d'équilibre vis-à-vis de Rennes.

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°1 : Développement économique et desserte viaire



Zones urbaines

Limite administrative du Pays de Fougères

Existant :

- Pôle de services majeur
- Pôle de services secondaire
- Zone d'activités existante sans possibilité d'extension
- E — Echangeur

Projet :

- C — Projet de contournement
- Axe interdépartemental à améliorer
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt communautaire
- Extension ou création de zone d'activités d'intérêt de Pays
- Pôle d'intérêt de Pays (localisation indicative)

pays de Fougères
SCOT

Projection cartographique : *Lambert II étendu*
Source : *dm.EAU, BD Carthage ign, BD Route 500 ign, MNT ign*
Echelle : *1/150 000 en impression A 3*

Réalisé par :

En matière économique, le SCOT prévoit également :

- **le soutien et le maintien de l'activité agricole** notamment au travers d'une diversification permettant de pérenniser cette activité,
- **la prise en compte du schéma départemental des carrières**. Sur ce point, il est à noter qu'aucune exploitation de carrière n'est actuellement en activité sur le territoire de Lécousse,
- **l'adaptation de l'offre commerciale sur le bassin de l'agglomération fougeraise** avec *« la création de zones positionnées à l'ouest et l'est de l'agglomération fougeraise, ayant pour effet en particulier d'attirer la clientèle du Nord de la Mayenne » (cf. carte ci-contre).*

Le DOG identifie à ce titre une « zone commerciale potentielle à créer » à l'ouest de Fougères.

Cette potentialité a été concrétisée avec la création de la zone de la Pilais dont la vocation commerciale et tertiaire est désormais clairement affirmée par la commune, en conformité avec les orientations du SCOT.

- **un développement touristique qui repose sur le patrimoine culturel, naturel et architectural du Pays de Fougères** ainsi que sur la préservation de son identité paysagère et agricole.

Cela doit conduire à un confortement des équipements touristiques actuels du territoire parmi lesquels le château de Fougères et la base de plein air de Chenedet. Ces deux équipements sont situés à proximité du territoire de Lécousse.

<u>B) Développer une culture commune de l'aménagement et du développement territorial pour parler d'une seule voix et mieux se faire entendre</u>

Cette orientation doit permettre d'affirmer l'échelle du Pays de Fougères comme la plus pertinente pour garantir la cohérence des politiques de déplacements.

En matière de transports collectifs, un plan de déplacements doit permettre d'identifier les besoins actuels et futurs au niveau de l'agglomération fougeraise. Il convient de rappeler que Lécousse est actuellement desservi par le réseau de bus de l'agglomération fougerais (réseau SURF).

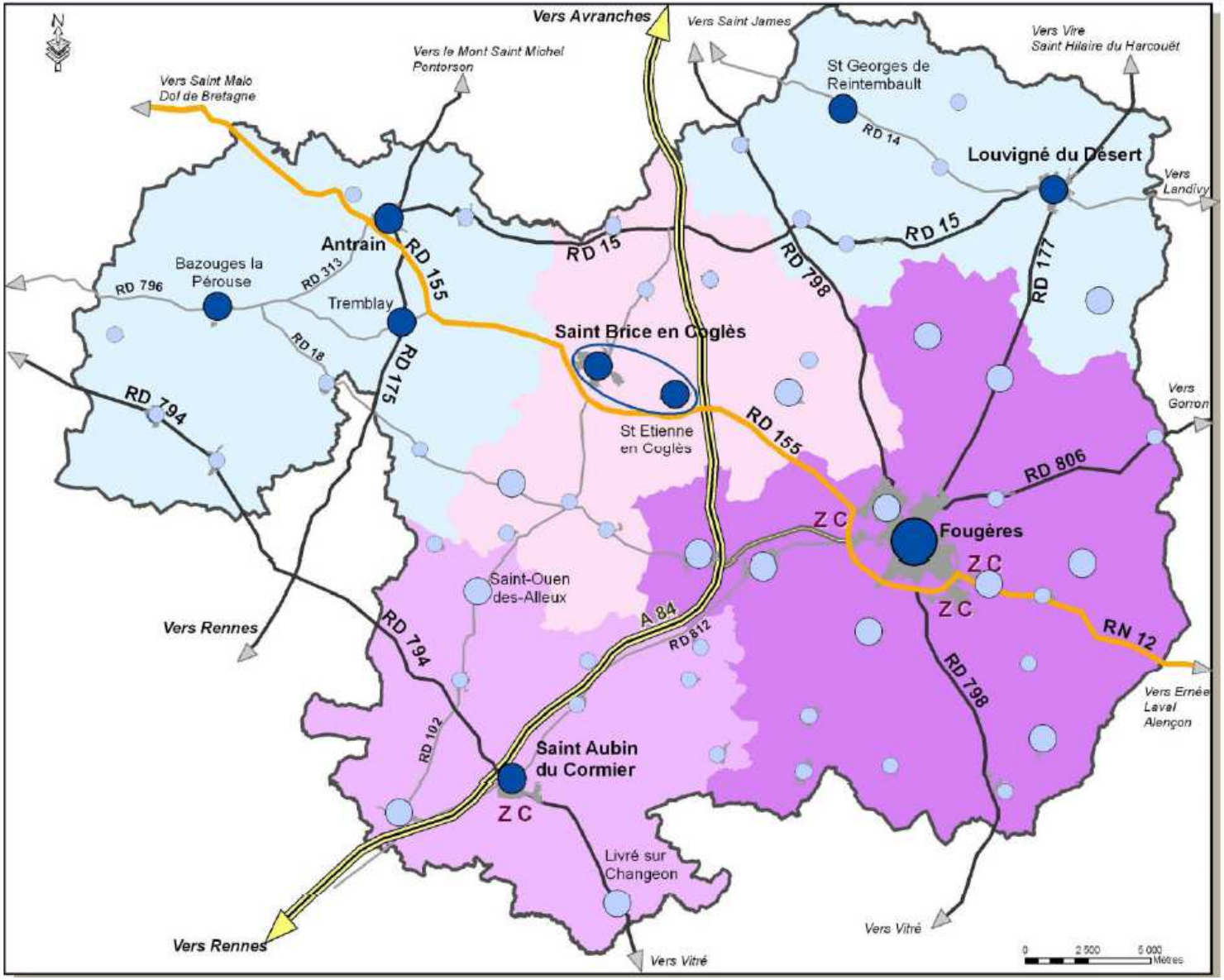
En matière d'amélioration des axes routiers, le SCOT tend à renforcer les dessertes intra et intercommunautaires afin de faciliter les échanges. Lécousse est notamment concerné par l'objectif d'amélioration de l'axe interdépartemental reliant la Mayenne à St-Malo via la RN12, la RD 706 et la RD 155.

Le SCOT affiche aussi un objectif de développement des aires de covoiturage (la création de certaines aires de covoiturage majeures est effectuée par le SCOT).

Le SCOT intègre enfin la problématique des modes doux avec le développement des voies vertes et des chemins de randonnée.

SCOT du Pays de Fougères

Carte n°2 : Développement commercial et accessibilité



Zones urbaines

Limite administrative du Pays de Fougères

Existant :

Pôle commercial à développer

Population > 1000 habitants

Population < 1000 habitants

Liaison inter et intra communautaire

Projet :

Surface de vente potentielle d'ici 2015 en m²

- > 20 000
- < 10 000
- < 6 000
- < 4 000

Z C Zones commerciales potentielles à créer

Axe interdépartemental à améliorer

pays de Fougères SCOT

Projection cartographique : *Lambert II étendu*
Source : *dm.EAU, BD Carthage ign, BD Route 500 ign, MNT ign*
Echelle : *1/150 000 en impression A 3*

Réalisé par :

C) Maintenir et développer la perméabilité biologique

Les fonds de vallée ont été identifiées comme un réseau majeur de la perméabilité biologique à l'échelle du Pays.
Les documents d'urbanisme doivent permettre d'inclure ces corridors écologiques majeurs et de prendre en compte leur rôle.

D) Garantir la pérennité et la qualité de la ressource en eau

Les actions à mettre en œuvre doivent s'orienter vers une meilleure maitrise de la ressource en travaillant sur les économies de consommation et vers la promotion d'actions permettant d'améliorer la qualité de la ressource en eau (maintien des fossés et zones humides, reconstruction de talus, etc.)

E) Favoriser le développement des énergies renouvelables et améliorer la gestion des déchets

Cette orientation porte notamment sur :

- la réalisation d'un schéma éolien,
- la création du Plan Climat Energie Territorial,
- les actions en faveur des économies d'énergie et d'une meilleure gestion des déchets.

2- Appuyer les dynamiques actuelles visant à faire de l'échelon communautaire le niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et le cadre de cohérence privilégié pour guider l'action des communes

A) Structurer les bassin de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires

Le parti d'aménagement du SCOT repose sur le développement des bassin de vie locaux autour du pôle urbain de Fougères (zone agglomérée intégrant Lécousse) et des chefs lieux de canton.
L'échelon communautaire doit permettre d'organiser la répartition des différentes fonctions du territoire en matière d'habitat, de commerces, d'équipements et de services.
En matière de logements, il convient de noter que le SCOT s'appuie sur les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) de chaque structure communautaire pour organiser les objectifs de production de logements.
Sur l'ancien territoire de Fougères Communauté, un PLH avait été mis en place pour la période 2011-2016. Il prévoyait un objectif de production de 28 logements neufs/ an sur Lécousse en réponse aux objectifs de confortement du pôle urbain fougerais. Il a été mis en révision en vue d'une élaboration d'un nouveau PLH sur le nouveau territoire de Fougères Agglomération.

Cette structuration des bassins de vie locaux autour des pôles de services doit se faire en lien avec un renforcement de l'accessibilité du territoire et de la capacité de l'offre de transports.

B) Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages et répondre aux enjeux de solidarité territoriale
Cette orientation en faveur de la mixité sociale et urbaine renvoie également aux PLH le soin de définir les objectifs de diversification du parc de logements (diversité d'occupation et de formes).
Le PLH de Fougères Agglomération est en cours de révision et n'a pas encore défini les objectifs pour la commune de Lécousse.

C) Guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers structurants d'une part, des espaces sensibles d'autre part

3- Conforter les communes comme l'échelon opérationnel privilégié pour la promotion d'un développement maitrisé alliant identité, attractivité, solidarité et durabilité
A) Maitriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance
Cette orientation vise à inciter les communes à rechercher prioritairement les potentialités de développement dans les espaces déjà urbanisés et à inscrire les zones d'extension directement en continuité des zones agglomérées.
Elle règlemente également la politique relative aux hameaux en interdisant la création d'un habitat dispersé et en permettant uniquement un développement des hameaux existants dans les « dents creuses » où n'existent aucun bâtiment ou installation agricole en activité.

Cette orientation prévoit également que sur le pôle urbain fougerais, la construction de logements individuels groupés et de petits immeubles proches des services et des commerces et bien desservis par les transports sera recherchée.

B) Organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère
Il s'agit d'assurer une prise en compte de l'ensemble des éléments identitaires et structurants du territoire dans le cadre des réflexions relatives au développement urbain :
- potentiel agricole,
- patrimoine architectural et paysager,
- patrimoine naturel,
- valorisation des entrées d'agglomération.

La prise en compte de ces éléments en amont de la réflexion doit permettre de limiter les impacts du développement urbain et économique sur les grandes richesses du territoire.

C) Préserver les espaces remarquables et les espaces sensibles en raison des enjeux liés à la préservation de la ressource en eau ou à la prise en compte de risques naturels

Cette orientation vise particulièrement les communes concernées par un risque d'inondation parmi lesquelles Lécousse concernée par un risque d'inondation localisé sur les bords du Nançon.

2- Les documents que le P.L.U. doit prendre en compte

L'obligation de prise en compte est une obligation de ne pas ignorer la norme avec la possibilité d'y déroger pour un motif justifié.

Conformément à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le P.L.U. doit prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Fougères Agglomération a décidé par délibération du 12 juin 2017 d'engager la démarche d'élaboration d'un PCAET sur son territoire dans le cadre d'un groupement de commandes avec la Communauté de communes de Couesnon Marches de Bretagne.

Ce PCAET doit remplacer le PCET mis en œuvre sur le Pays de Fougères et devenu obsolète.

La première phase d'élaboration consiste en la réalisation d'un diagnostic actuellement en cours.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
L'analyse de la consommation d'espaces a été basée sur une analyse comparative de la photo aérienne de 2005 (approbation du PLU en février 2005) et la situation en 2017 (soit une période de 12 ans).
Elle est illustrée par la cartographie présentée en page suivante et faisant apparaître :

- en rouge, les espaces consommés pour l'habitat,
- en violet, les espaces consommés pour les activités économiques.

Durant cette période, la consommation d'espaces s'est traduite :
1- au niveau économique, par :

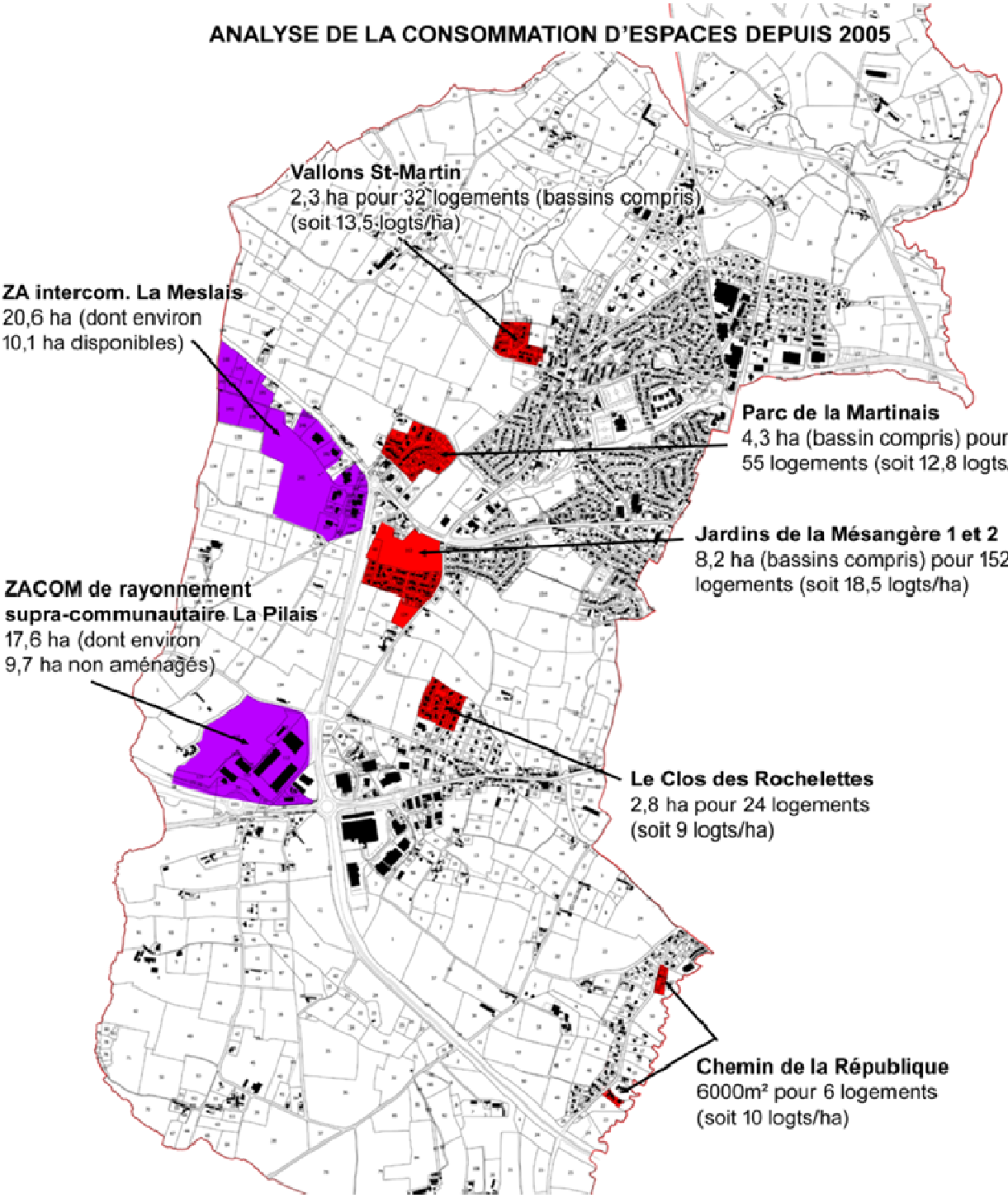
1- l'aménagement de la zone de la Meslais, en bordure de la RD 155 sur une surface globale de 20,6 ha (dont 10,1 ha toujours disponibles)
2- la création de la zone de la Pilais, en bordure de la RN 12 et sur une emprise globale de 17,6 ha dont 9,7 ha sont toujours disponibles (plusieurs permis de construire ont été accordés mais les constructions n'ont pas encore été réalisées).

L'aménagement des surfaces à vocation économique a donc représenté 38,2 ha.
Il s'agit d'une surface importante justifiée par le positionnement stratégique de Lécousse en entrée ouest de Fougères. L'aménagement de ces deux zones a été opéré conformément aux objectifs du SCOT du Pays de Fougères développés ci-avant et dans l'optique d'un confortement du bassin d'emploi du pôle urbain fougerais.

2- au niveau de l'habitat :
L'urbanisation de Lécousse s'est essentiellement organisée sous la forme d'opérations urbaines de taille plus ou moins importantes, en continuité directe des espaces urbanisés du bourg.
L'ensemble de ces opérations a conduit à une consommation d'espaces de 18,2 ha permettant la réalisation de 268 logements. La densité moyenne des opérations s'établit donc autour de 15 logements/ha, une densité qui connaît toutefois une progression au fil des opérations permettant de modérer la consommation communale d'espaces.

SP1234

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DEPUIS 2005



Synthèse du bilan de la consommation d'espaces et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- **Une consommation d'espaces agricoles et naturels importantes depuis la mise en œuvre du P.L.U. avec, entre 2005 et 2017 :**
  - 18 ha consommés pour l'habitat (15 logements/ha en moyenne)
  - 38 ha consommés pour les activités économiques
- **Une consommation qui s'explique par la dynamique forte du territoire communal tant au niveau de l'habitat que de l'économie, liée à la situation géographique de la commune en entrée ouest de Fougères**

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- **mieux cerner les besoins en matière d'habitat et d'activités économiques** en les envisageant sur une dizaine d'années
- **accroître davantage l'effort de densification** dans les nouveaux secteurs d'habitat pour atteindre une densité prenant en compte le caractère périurbain de la commune

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA RÉVISION DU P.L.U.

Par délibération en date du 3 septembre 2015, le Conseil municipal de Lécousse a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme.
Dans cette délibération, le Conseil Municipal relevait qu'une certain nombre d'éléments concouraient à la nécessité d'une révision générale du P.L.U. et à une actualisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable notamment au regard des contextes règlementaires, économiques et environnementaux :

- les lois dites Grenelle 1, Grenelle2 et ALUR intègrent des objectifs du développement durable et les politiques d'urbanisme, d'habitat et de transports qui devront prendre place dans le PLU communal,
- la nécessité de redéfinir l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux et maitrisé de la commune.

Les objectifs définis pour la conduite de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Prendre en compte en matière de droit de l'urbanisme les évolutions législatives et règlementaires;
- Répondre aux demandes en logements et activités économiques en articulant extension urbaine et densification;
- Assure un développement équilibré de la commune en favorisant la mixité sociale et urbaine;
- Intégrer les besoins liés aux équipements communaux futurs;
- Maitriser la consommation d'espaces et l'évolution démographique de la commune;
- Valoriser et préserver les espaces naturels et agricoles;
- Garantir la parfaite compatibilité du PLU avec le SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères actuellement en cours de révision depuis le 15 décembre 2014;
- Permettre à la commune de répondre aux objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat de Fougères Communauté (devenu caduc).

Au final, la révision du Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune de projeter son développement à l'échelle de 10 à 12 ans et de dessiner le devenir du territoire à l'horizon 2030.

La délibération du 3 septembre 2015 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure de révision :

- Mise à disposition sur le site internet de la collectivité et à l'accueil de la mairie des éléments soumis à concertation, avec mise en place d'un registre à l'accueil de la mairie

destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux,

- L'organisation de réunions publiques en fonction de l'évolution des études,
- L'affichage en mairie de panneaux afin de permettre au public de prendre notamment connaissance du projet de PADD,
- La parution d'articles dans le journal d'informations municipales sur l'avancement du projet d'élaboration du P.L.U.

SP1234

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE PAGE 25

1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE PAGE 31

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT PAGE 39

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE PAGE 53

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE PAGE 71

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

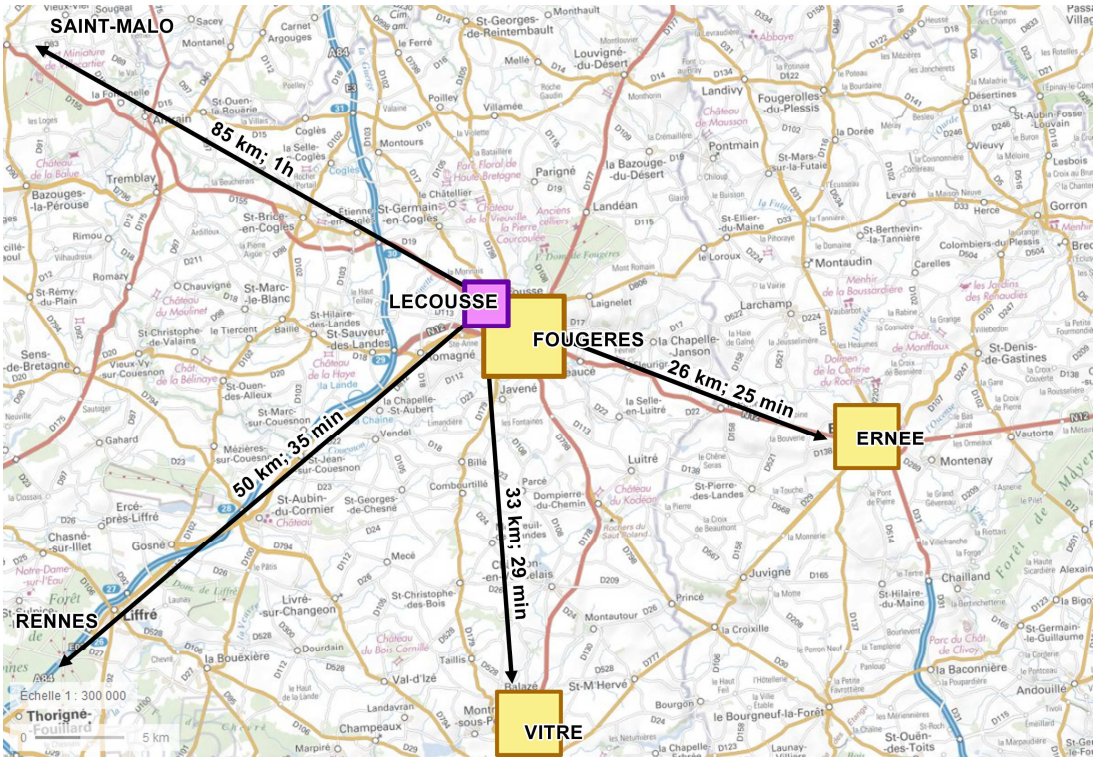
SP1234

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

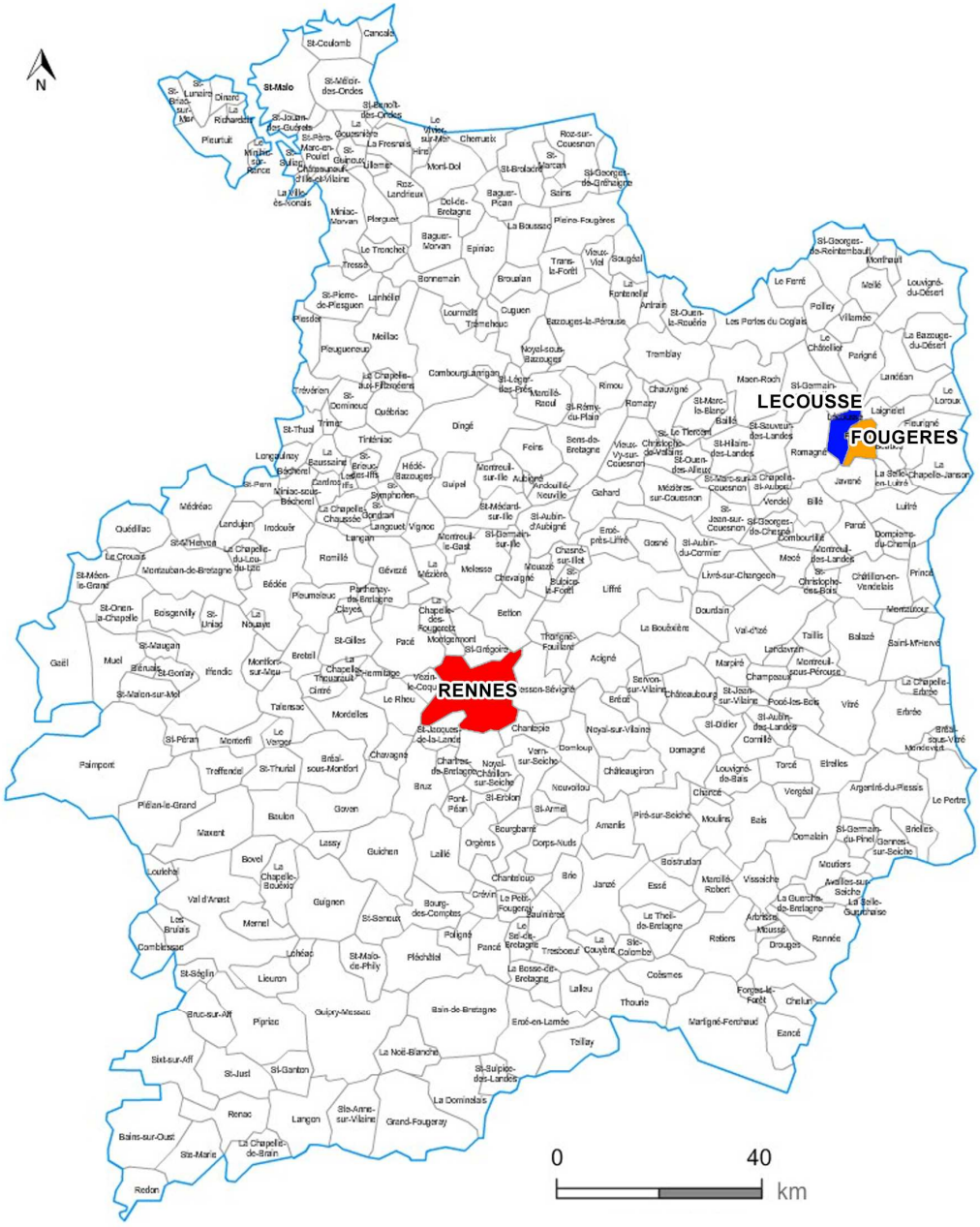
TABLEAU DE SYNTHÈSE

Superficie communale	1106 hectares
Population en 2015	3178 habitants
Densité	287 hab./km²
Communes limitrophes	Fougères, Laignelet, Landéan, Parigné, St-Germain en Coglès, Romagné, Javené
Canton	Canton de Fougères 1
Arrondissement	Arrondissement de Fougères-Vitré
Structures intercommunales	Fougères Agglomération
Habitants	Les Lécoussois(es)

Quelques repères kilométriques...



Localisation de la commune dans le département d'Ille et Vilaine



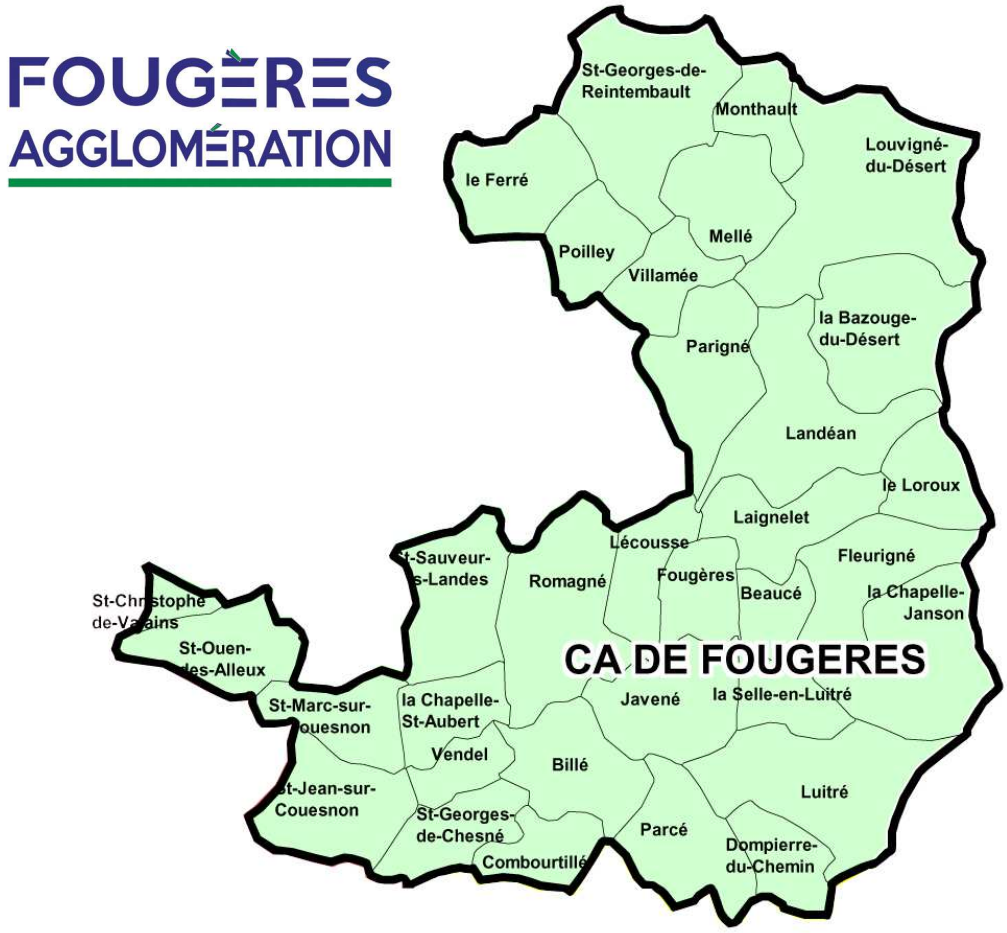
LES ORGANISMES INTERCOMMUNAUX AUXQUELS ADHÈRE LÉCOUSSE

FOUGÈRES AGGLOMÉRATION

Source principale : site internet de Fougères Agglomération

Fougères Agglomération est née le 1er janvier 2017 de la fusion des anciens intercommunalités de Fougères Communauté, de Louvigné Communauté et de 7 communes de l'ancienne Com'Onze.

Périmètre de Fougères Agglomération



Source : Préfecture Ille et Vilaine

Le nouveau territoire rassemble 33 communes et plus de 55000 habitants.
Fougères Agglomération a son siège dans la zone de l'Aumaillerie à la Selle-en-Luitré.

Toutes les compétences communautaires qui formaient le socle des politiques et des actions des 3 anciennes communautés ont été reprises au 1er janvier par la communauté d'agglomération.

Parmi les compétences obligatoires :

- **le développement économique**

La communauté d'agglomération gère 10 zones d'activités économiques (280 ha qui accueillent à ce jour 102 entreprises, plus 2 300 emplois)

- l'habitat,

Programme local de l'habitat, revitalisation des centres bourgs, opah… gestion des 75 logements sociaux du secteur de Louvigné – du – Désert… relèvent de la compétence de la communauté d'agglo.

- l'aménagement de l'espace, les transports urbains et la mobilité

- l'accueil des gens du voyage,

Cette compétence s'exerce sur l'aire de grand passage de La Selle-en-Luitré et les deux aires d'accueil de Fougères et Louvigné-du-Désert.

- la collecte et le traitement des déchets.

(cette compétence est déléguée aux SMICTOM : celui de Louvigné du Désert a rejoint l'agglomération, le périmètre du Smictom du Pays de Fougères a donc été modifié).

Ces compétences obligatoires se sont imposées à la nouvelle communauté d'agglomération le 1er janvier 2017.

Les compétences optionnelles et supplémentaires concernent la voirie communautaire – y compris les sentiers de randonnée – la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion des équipements culturels et de sportifs, les Petite Enfance/ Enfance/Jeunessse, l'assainissement non collectif, l'animation sportive…

Les habitants conservent les mêmes liens de proximité avec leurs services communautaires

- les équipements sportifs et de loisirs communautaires sont placés sous une gestion commune : L'Aquatis, base de plein air de Chênedet, centre hippique de Montaubert, plan d'eau de Galaché, complexe sportif de St-Georges de Reintembault)

- les équipements et services culturels tels que les médiathèques communautaires, le conservatoire de Fougères Communauté et l'École de Musique de Louvigné – Communauté, le centre culturel Juliette Drouet – théâtre Victor Hugo – L'Espace Aumaillerie…

- les services de proximité apportés sur le territoire de l'agglomération, ce sont aussi : les Accueil de Loisirs sans hébergement (de St-Jean / Couesnon, St-Georges- de – Chesné, St – Ouen – des Alleux, Louvigné - du - Désert, St

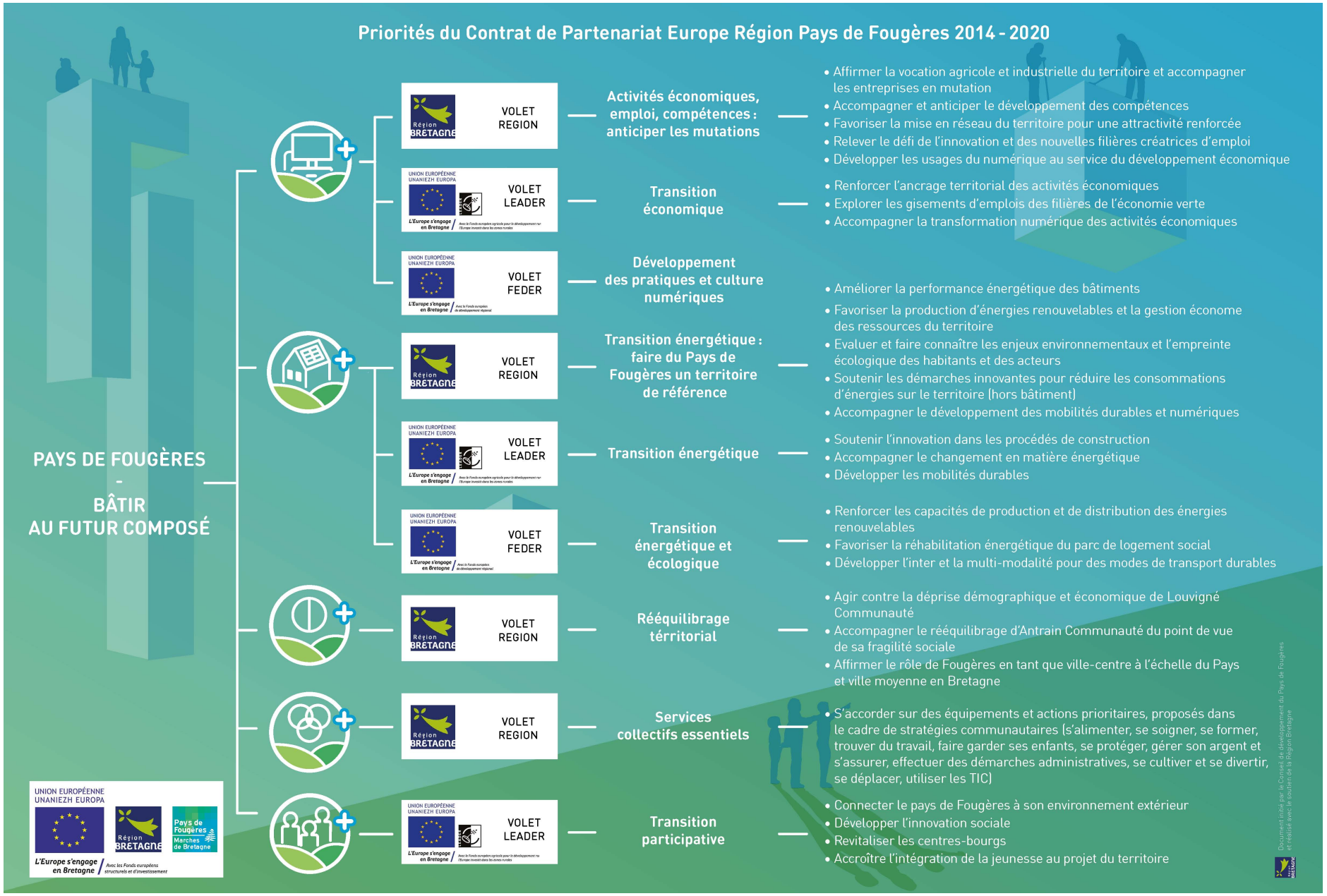
– Georges – de – Reintembault), la maison médicale de Louvigné du Désert.

D'ici à 2020, de nouvelles compétences s'imposeront : la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations en 2018, l'assainissement collectif et l'eau potable en 2020.

LE PAYS DE FOUGÈRES

Depuis 1999, la réflexion autour du Pays de Fougères a permis de réunir autour de commissions thématiques les différents acteurs du territoire. Le travail des commissions a abouti à la rédaction de la charte de développement durable du Pays de Fougères. Ces commissions formaient un "pré-conseil de développement".
Le 29 janvier 2001, le conseil de développement du Pays de Fougères a été officiellement installé.
Le Pays s'étend aujourd'hui sur les territoires de Fougères Agglomération et de la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne.

L'action du Pays s'inscrit dans le cadre d'un contrat de partenariat Europe-Région-Pays dont la version actuelle s'étend sur la période 2014-2020.
Les actions prioritaires du Pays dans le cadre de ce contrat sont exposées en page suivante.
Il convient également de rappeler que le Syndicat Mixte du Pays de Fougères porte le projet de révision du SCOT du Pays de Fougères comme exposé ci-avant *(cf. Préambule).*


Priorités du Contrat de Partenariat Europe Région Pays de Fougères 2014 - 2020
PAYS DE FOUGÈRES
-
BÂTIR
AU FUTUR COMPOSÉ
VOLET REGION
VOLET LEADER
VOLET FEDER
Activités économiques, emploi, compétences : anticiper les mutations
Transition économique
Développement des pratiques et culture numériques
Transition énergétique : faire du Pays de Fougères un territoire de référence
Transition énergétique
Transition énergétique et écologique
Rééquilibrage territorial
Services collectifs essentiels
Transition participative
• Affirmer la vocation agricole et industrielle du territoire et accompagner les entreprises en mutation
• Accompagner et anticiper le développement des compétences
• Favoriser la mise en réseau du territoire pour une attractivité renforcée
• Relever le défi de l'innovation et des nouvelles filières créatrices d'emploi
• Développer les usages du numérique au service du développement économique
• Renforcer l'ancrage territorial des activités économiques
• Explorer les gisements d'emplois des filières de l'économie verte
• Accompagner la transformation numérique des activités économiques
• Améliorer la performance énergétique des bâtiments
• Favoriser la production d'énergies renouvelables et la gestion économe des ressources du territoire
• Evaluer et faire connaître les enjeux environnementaux et l'empreinte écologique des habitants et des acteurs
• Soutenir les démarches innovantes pour réduire les consommations d'énergies sur le territoire (hors bâtiment)
• Accompagner le développement des mobilités durables et numériques
• Soutenir l'innovation dans les procédés de construction
• Accompagner le changement en matière énergétique
• Développer les mobilités durables
• Renforcer les capacités de production et de distribution des énergies renouvelables
• Favoriser la réhabilitation énergétique du parc de logement social
• Développer l'inter et la multi-modalité pour des modes de transport durables
• Agir contre la déprise démographique et économique de Louvigné Communauté
• Accompagner le rééquilibrage d'Antrain Communauté du point de vue de sa fragilité sociale
• Affirmer le rôle de Fougères en tant que ville-centre à l'échelle du Pays et ville moyenne en Bretagne
• S'accorder sur des équipements et actions prioritaires, proposés dans le cadre de stratégies communautaires (s'alimenter, se soigner, se former, trouver du travail, faire garder ses enfants, se protéger, gérer son argent et s'assurer, effectuer des démarches administratives, se cultiver et se divertir, se déplacer, utiliser les TIC)
• Connecter le pays de Fougères à son environnement extérieur
• Développer l'innovation sociale
• Revitaliser les centres-bourgs
• Accroître l'intégration de la jeunesse au projet du territoire
Document initié par le Conseil de développement du Pays de Fougères et réalisé avec le soutien de la Région Bretagne

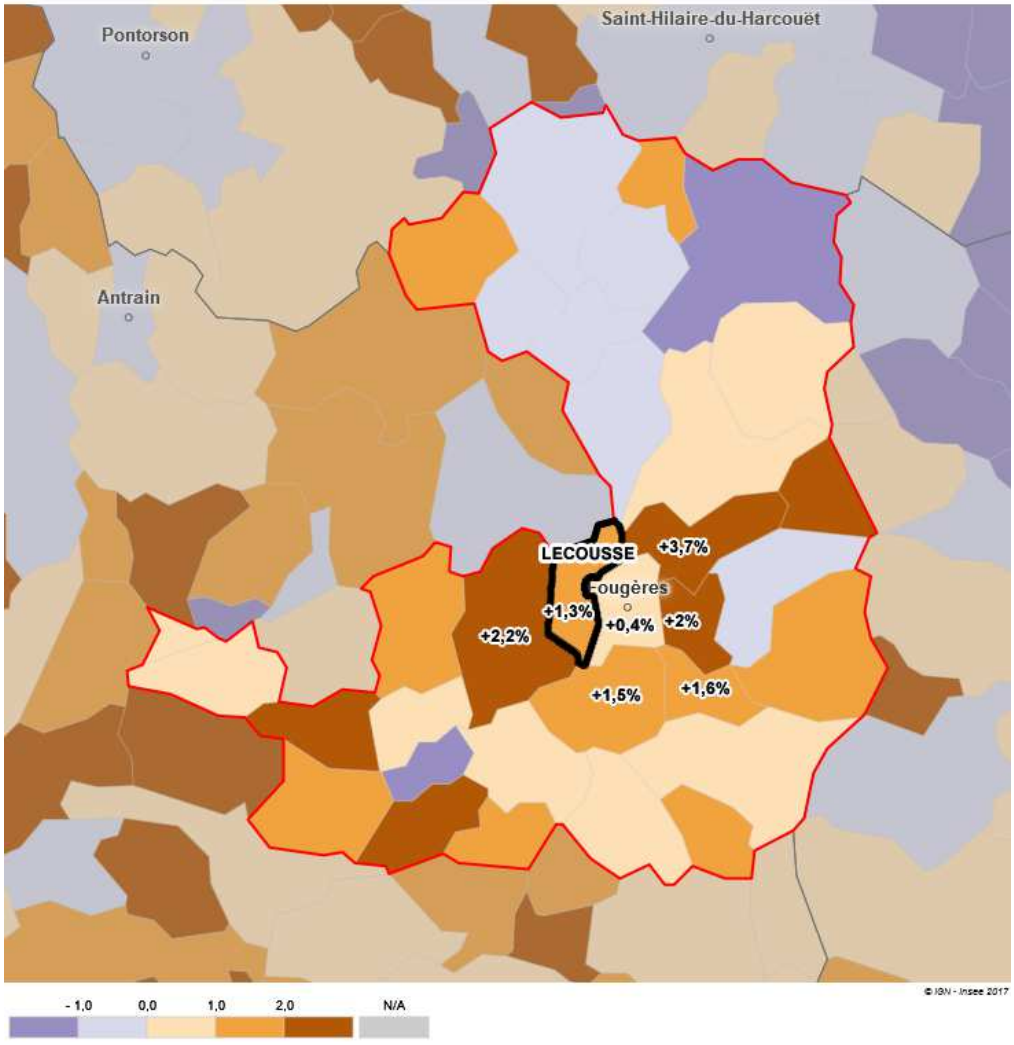
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

LÉCOUSSE DANS SON CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

Les analyses portées sur la démographie et sur les caractéristiques du logement permettent d'approcher le contexte démographique territorial dans lequel Lécousse s'inscrit.

Les variations démographiques sont calculées sur la base de deux indices, le solde naturel[1] et le solde migratoire[2].
Ces deux indices, qui permettent de déterminer la variation globale de la population sur une période, traduisent l'attraction et le dynamisme d'une commune.

Évolution annuelle moyenne de la population, 2009-2014 (%) - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale



[1] *Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune*

[2] *Solde migratoire : excédents des installations sur les départs de population de la commune.*

La carte ci-avant permet d'appréhender le dynamisme démographique des communes de Fougères Agglomération entre 2009 et 2014.

Elle montre la pérennité de la périurbanisation[3] sur le territoire communautaire, un phénomène qui s'est mis en place de manière précoce sur ce territoire.

Pour autant, la dernière période a été marquée par un recentrage de la dynamique sur les communes de la 1ère couronne de Fougères alors que le période 1999-2009 avait montré une croissance très forte sur des territoires plus éloignés de la ville-centre (phénomène de rurbanisation) et notamment sur les communes rurales de l'ouest du territoire dont la croissance avait été dopée par l'ouverture de l'A84 et les opportunités d'accès rapide à l'agglomération rennaise.

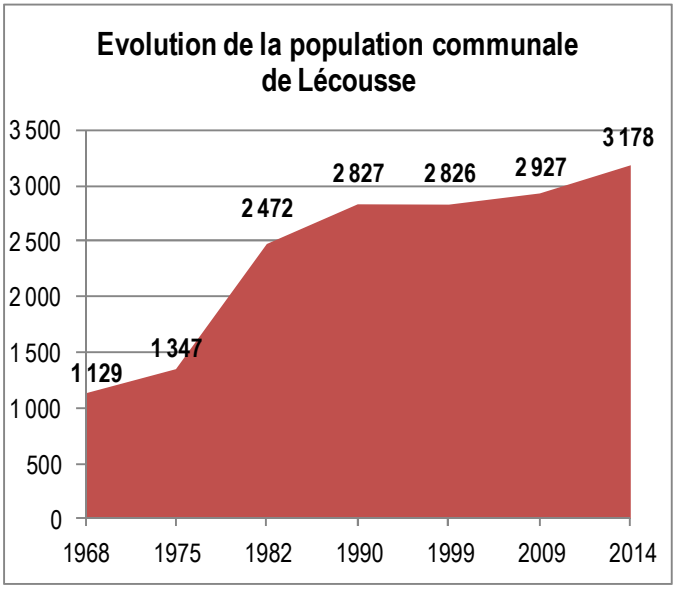
Dans un contexte d'augmentation des coûts de déplacements, la proximité de grands axes routiers ne semble plus influer aussi positivement sur la dynamique démographique des communes (dans ces communes, la croissance est principalement due à un solde naturel fortement positif plutôt qu'à un excédent d'installations sur le territoire). Les populations semblent chercher une plus grande proximité avec les pôles d'emploi, d'équipements et de services en vue de limiter tant les couts que les temps de déplacements.

Dans ce contexte, Lécousse, situé aux portes ouest de Fougères, a vu sa dynamique s'affirmer durant la dernière période puisque cette croissance est passé de +0,4% par an entre 1999 et 2009 à +1,3% durant les 5 dernières années.

[3]Périurbanisation: installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles.

4 Rurbanisation : processus de "retour" des citadins dans des espaces qualifiés de ruraux en lien avec un "désir de campagne" et avec l'amélioration des moyens et des voies de communication.

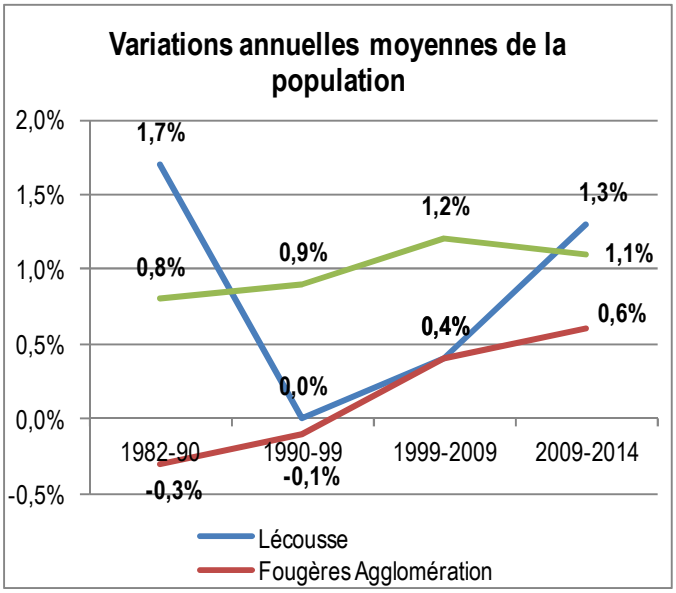
La comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permet de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.



Lécousse a profité tôt des effets de la périurbanisation de la ville de Fougères.
Dès la fin des années 60, un mouvement favorable s'enclenche, qui trouvera son apogée durant les années 70 et 80 avec une progression extrêmement forte de la population, qui verra son chiffre doubler en l'espace d'une quinzaine d'années.
Il se stabilisera par la suite puis retrouvera un rythme de croissance plus modéré depuis le début des années 2000.

Source : INSEE

L'analyse comparative des évolutions annuelles de population permet de prendre conscience des variations fortes de croissance d'une période à l'autre sur le territoire communal.

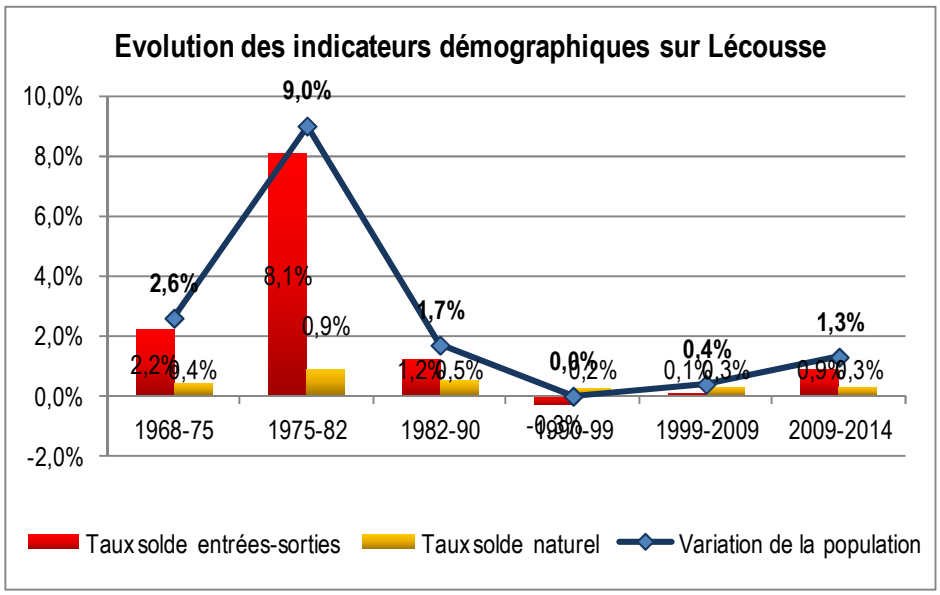


Les évolutions démographiques ont été fluctuantes sur la commune notamment en comparaison de l'évolution démographique au niveau intercommunal ou départemental où les évolutions sont plus « lisses » *(cf. graphique ci-contre)*.
Il est à noter toutefois que la commune a toujours pesé positivement dans la croissance intercommunale notamment sur la période 2009-2014 où la croissance communale représente désormais plus du double de celle de l'agglomération.

Source : INSEE

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel et du solde migratoire (entrées-sorties). Ce dernier constitue un élément déterminant de la croissance démographique pour Lécousse. Son évolution accompagne étroitement l'évolution du taux de croissance démographique annuel. A l'inverse, le solde naturel est toujours resté modéré et proche de l'équilibre.



Source : INSEE

Quelles indications?

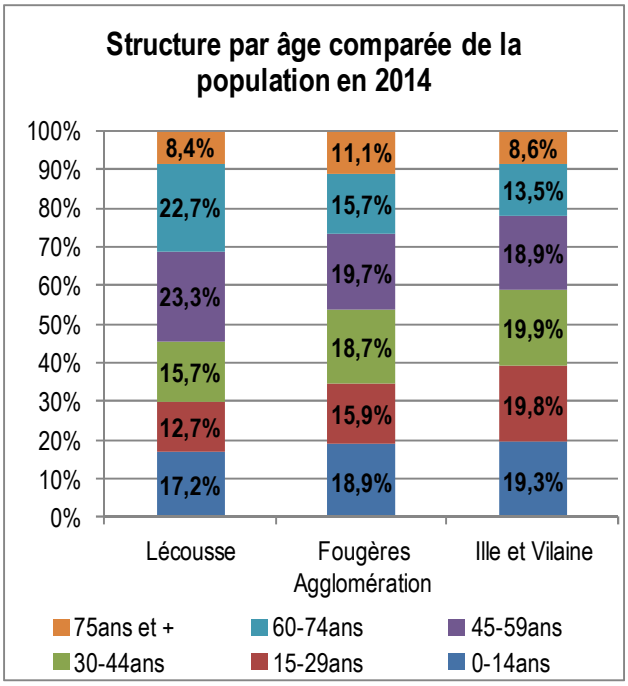
Le solde naturel modéré peut traduire une tendance à un certain vieillissement de la population notamment dans un contexte périurbain où les excédents de naissance sont généralement importants.

Le solde entrées-sorties a été plus fluctuant d'une période à l'autre. On observe les fortes croissances liées à l'amorce de la périurbanisation de Fougères durant les années 70 et 80 et le recul fort du solde migratoire pendant les années 90. Le solde migratoire tend désormais à retrouver un niveau important et à soutenir à nouveau la croissance démographique communale.

Il peut traduire une reprise de l'attractivité du territoire en lien notamment avec le confortement du rythme de construction *(cf. partie 1.3 - Situation du logement).*

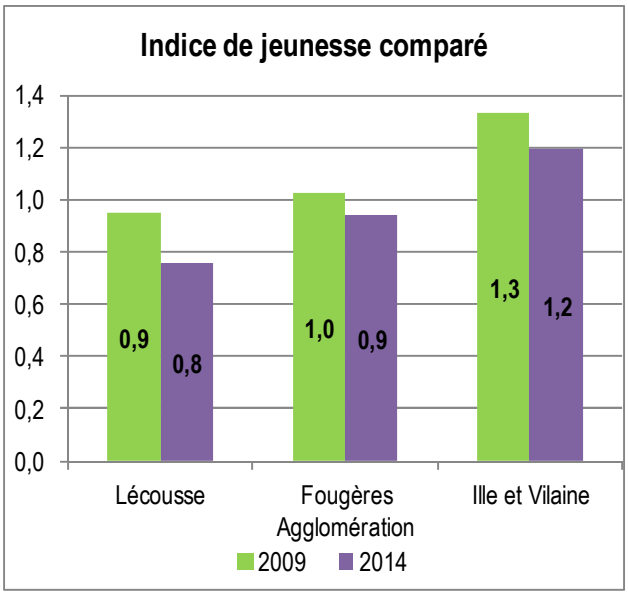
LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse de la structure par âge de la population confirme le constat établie précédemment à savoir que la population communale est entrée dans une phase de vieillissement, qui s'est accélérée durant les 5 dernières années.
Cette analyse peut s'appuyer sur deux facteurs exposés dans les graphiques ci-contre :



Source : INSEE

- la proportion de personnes âgées de plus de 60 ans est largement supérieure sur la commune (31,1%) que sur Fougères Agglomération (26,8%) et le département (22,1%).
Au-delà de cette analyse comparative, il faut surtout noter la progression importante de cette population comparativement à la situation de 2009 où les plus de 60 ans représentaient 25,1% de la population soit une progression de 6 points en l'espace de 5 ans.
Cette augmentation est directement liée aux évolutions démographiques passées de la commune et notamment aux fortes croissances de population des années 70 et 80. La population qui s'est installée en masse sur la commune durant ces deux décennies est toujours présente et a progressivement vieilli pour peser désormais fortement sur la pyramide des âges communale.



Source : INSEE

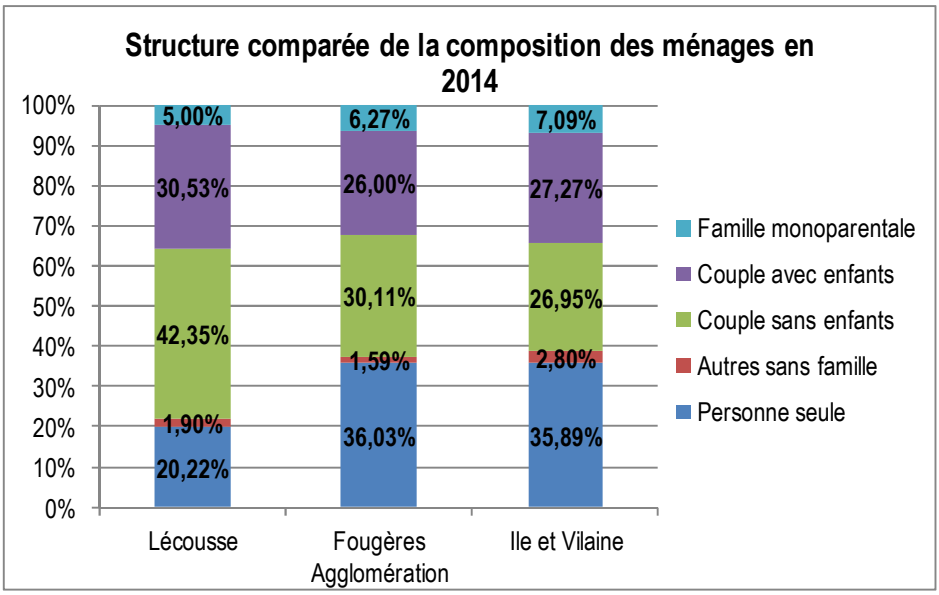
- l'indice de jeunesse communal est faible et en recul.
Même si ce recul s'observe sur l'ensemble du territoire national, il convient de noter qu'il atteint un niveau faible sur la commune, en-dessous des indices de jeunesse de l'agglomération ou du département.

Cette tendance au vieillissement a des répercussions sur la structure socio-démographique des ménages.

[1]Indicateur de jeunesse : il correspond au rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

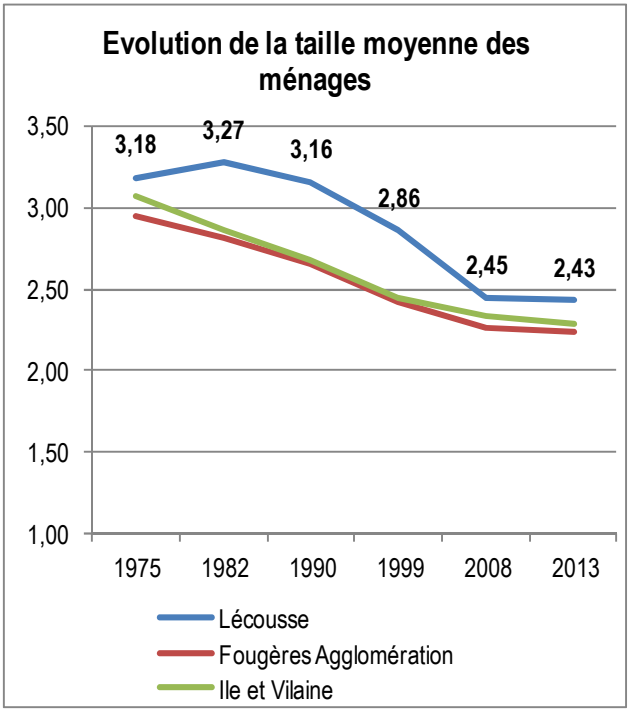
La réduction de la taille moyenne des ménages et la modification de leur structure

Le vieillissement de la population s'accompagne d'un recul progressif de la part des couples avec enfants dans les ménages de la commune au profit des couples sans enfant et des personnes seules.



Source : INSEE

De ce fait, la taille moyenne des ménages a connu un fort recul depuis plusieurs années (phénomène de desserrement familial).



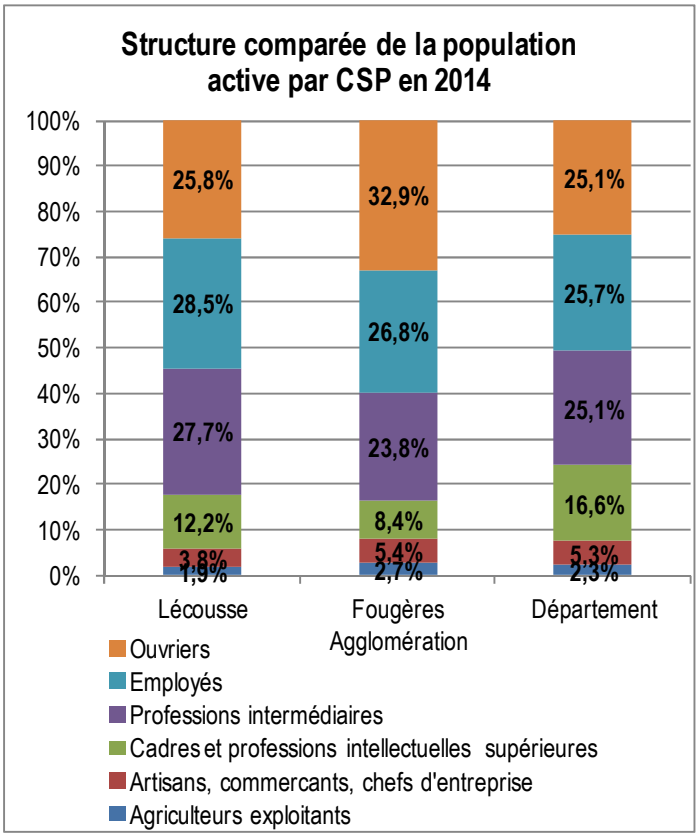
Source : INSEE

Il faut toutefois noter que ce desserrement familial s'est stabilisé durant les dernières années en raison de :

- d'un rythme de construction qui reste soutenu et permet de maintenir l'accueil sur le territoire (209 nouveaux arrivants sur la seule année 2014),
- de mutations résidentielles (rachat des logements des années 70-80 par une nouvelle génération).

L'évolution de la taille moyenne des ménages est susceptible d'avoir des incidences sur les besoins en logements de la commune *(cf. 1-3 - Situation du logement)*

En 2014, plus de 44% des ménages de la commune ont un retraité comme personne de référence.
Ceci explique que le taux d'activité chez la population en âge de travailler (plus de 15 ans) soit en recul sur la commune alors qu'il augmente sur l'agglomération et est stable sur le département.



Source : INSEE

Les actifs de la commune sont pour plus de la moitié des ouvriers et des employés.
Toutefois, il convient de noter que ces populations ont fortement diminué depuis 2009, au profit des cadres et des professions intermédiaires.
Ce changement de profil peut être lié à une inadaptation du marché du logement aux capacités financières des CSP aux revenus les plus modestes.

Il justifie également que le revenu disponible médian des ménages soit important : 20833€/an contre 18901€/an sur Fougères Agglomération et 20280€/an sur le département.

Synthèse de l'analyse socio-démographique et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- **3178 habitants en 2014, une population en croissance constante depuis les années 1960**
- **Un territoire qui connaît un renouveau de sa croissance démographique du fait du retour d'un solde migratoire positif et à la hausse.**
- **Un solde naturel, excédentaire mais qui influe moins sur l'évolution démographique communale**
- **Une population qui voit son vieillissement s'affirmer de plus en plus avec un déséquilibre qui se renforce entre la population la plus jeune et celle la plus âgée** (moins d'un jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans sur le territoire).
- **Un vieillissement qui a un impact sur la structure des ménages et le taux d'activité sur le territoire.**
- **Une taille des ménages qui tend à se stabiliser sur la dernière période** (2,4 habitants par ménage).

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- **L'impact du ralentissement de la croissance démographique et de la mutation du profil de la population (vieillissement de la population) sur les équipements communaux**
- **Une mutation des ménages (diminution prévisible de la taille moyenne des ménages) qui va générer des besoins en logements pour compenser les pertes de population à nombre de logements constants**

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

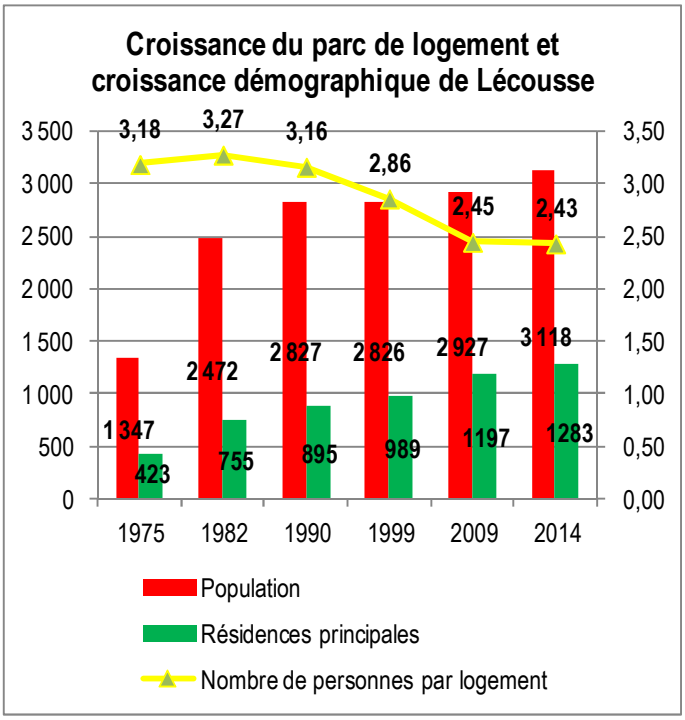
COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009	2009-2014
Croissance de la population (valeur absolue)	1 125	355	-1	101	191
Croissance de la population (%)	57,0%	17,9%	-0,1%	5,1%	9,5%
Croissance du parc de RP (valeur absolue)	332	140	94	208	86
Croissance du parc de RP (%)	24,6%	5,7%	3,3%	7,4%	2,9%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	47,4	17,5	10,4	26,0	17,2
Gain d'habitant pour un logement	3,4	2,5	0,0	0,5	2,2

Source : INSEE

Le tableau ci-dessus et le graphique ci-dessous tendent à montrer qu'il n'existe pas toujours de corrélation directe et proportionnelle entre la croissance de la construction et celle de la démographie.



La période 1990-1999 constitue une parfaite illustration de cette analyse.
En effet, durant cette période, alors que le parc de résidences principales croit de 94 logements, la commune n'en retire aucun bénéfice démographique puisque la population reste stable.

SP1234

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE*

L'absence de corrélation entre construction et croissance démographique s'explique entre autres par la présence d'un « point d'équilibre* », correspondant au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population.
L'évaluation faite de ce point d'équilibre pour la période 2009-2014 fait état de 64 logements. **Cela signifie que, sur cette période, la commune devait construire a minima 64 logement pour stabiliser sa population à son niveau de 2009.**

Calcul du point équilibre sur la période 2009-2014

	Total 2009 -2014
Variation RS et LV	16
Renouvellement	40
Desserrement	8
Point d'équilibre	**64**
Logements « construits »	126
Effet démographique	62

Source : INSEE

	2009	2014
Ensemble des logements	1247	1348
Résidences principales	1197	1283

Le point d'équilibre est calculé à partir de :

- *la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires* : le cumul de ces deux parcs montre une progression principalement liée à la croissance du nombre de logements vacants, qui reste malgré tout « normal » *(cf. ci-après).*
- *le renouvellement* : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ce renouvellement a été positif durant la période. Cela signifie que le parc de logements de la commune a vu disparaître certains logements soit du fait d'une destruction soit en raison de leur transformation (exemple : regroupement de deux petits logements pour en faire un seul par exemple). Il s'agit du phénomène qui a le plus influé sur le point d'équilibre communal.
- *le desserrement* : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par logement. Entre 2009 et 2014, la compensation de cette variation a été relativement modérée du fait d'une certaine stabilité de la taille des ménages durant la même période.

Sur la période 2009-2014, la commune a réalisé 126 logements (nombre de nouveaux logements commencés sur Lécousse).
La croissance du parc a donc été suffisante :

- pour compenser les besoins liés au point d'équilibre (64 logements dits « non démographiques »),
- pour influer positivement sur la croissance de la population. Les 62 logements excédentaires (dit « logements à effet démographique ») ont accueilli les 191 habitants supplémentaires.

**D'après l'INSEE, le point d'équilibre: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

- *le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial….)*
- *le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,*
- *ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.*

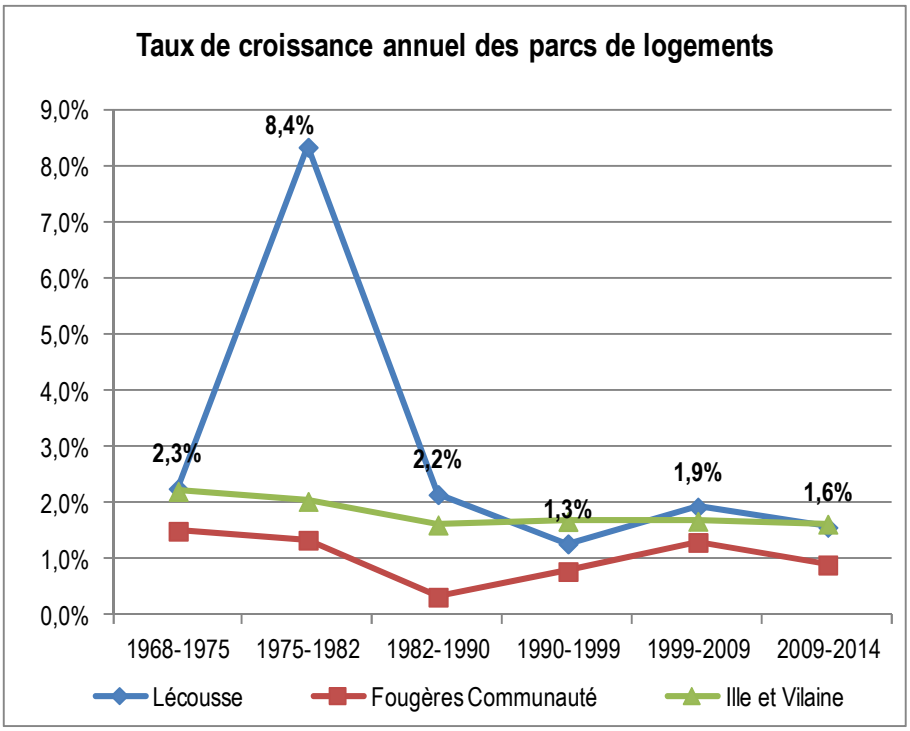
EVOLUTION ET TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

NB : pour des raisons liées à la date du dernier recensement (2014), certaines données relatives au logement n'existent pas à l'échelle de Fougères Agglomération créée au 1er janvier 2017.
Certains graphiques et tableaux exposent donc les données de l'ancienne Communauté de communes « Fougères Communauté » dans le cadre d'analyse comparative.

L'analyse de l'évolution du parc de logements et de sa structure par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.

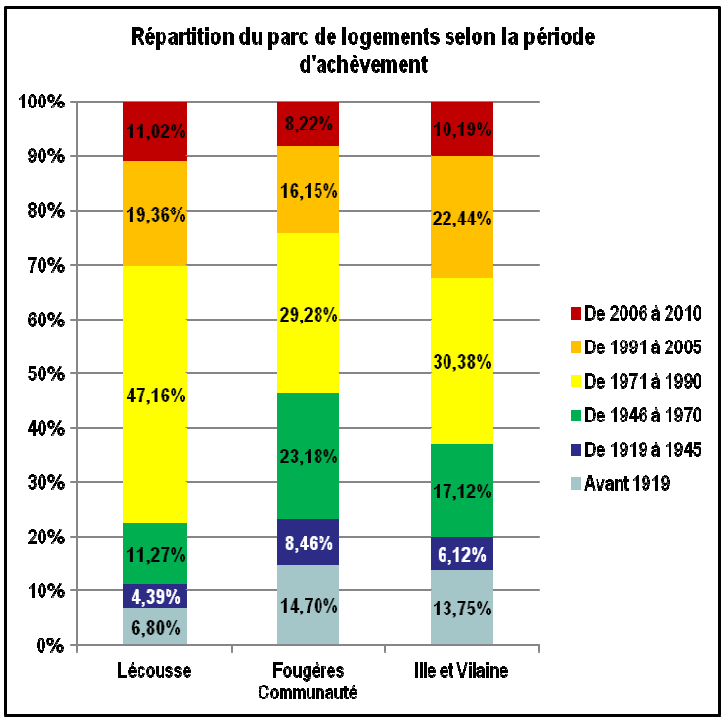
UN FORT RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

La commune recense 1348 logements en 2014 parmi lesquels 1283 résidences principales (95,2%).
Ce parc croit de manière constante depuis les années 60 et de manière plus rapide que sur l'intercommunalité.
Il croit également plus rapidement que la population communale (+1,6% par an entre 2009 et 2014; +1,3% pour la population).



Source : INSEE

Il est intéressant de noter que l'évolution du parc de logements connaît des fluctuations proches de celle de la population communale.



Source : INSEE

Plus des 3/4 des logements existants en 2014 a été créé depuis les années 70.
Cela montre le caractère récent du développement communal, depuis une cinquantaine d'années, en lien avec la périurbanisation de Fougères.

Seul 22,5% du parc a été réalisé avant les premières réglementations thermiques (1974).
Ce parc peut toutefois présenter un enjeu d'amélioration énergétique.

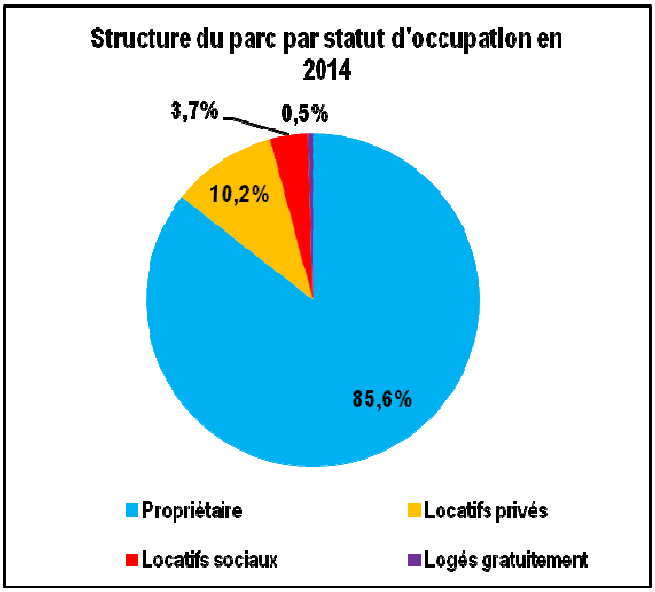
UNE OFFRE DE LOGEMENTS EN DÉFICIT DE LOGEMENTS LOCATIFS

En 2014, la commune recensait 1348 logements parmi lesquels :

- 1283 résidences principales (95,2% du parc),
- 7 résidences secondaires et logements occasionnels (0,5% du parc),
- 58 logements vacants (4,3% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre apparaît largement en faveur de l'accession à la propriété au regard du graphique sur les résidences principales par statut d'occupation (*cf. page suivante)* puisqu'en 2014, plus de 85% des logements étaient occupés par leur propriétaire
Cette proportion en léger recul par rapport à 2009 parait conforme au caractère périurbain du territoire communal.

Pour autant, le parc locatif est représenté modérément (13,9%) – il augmente en valeur absolue (+13 logements entre 2008 et 2013) mais reste stable en pourcentage.
Le parc locatif social est lui-même très faiblement représenté (47 en 2014; 50 en 2016) et largement en-dessous des taux intercommunal (13,5% pour Fougères Agglomération) et départemental (12,8%).
Le commune n'est actuellement pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU (obligation pour certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux).

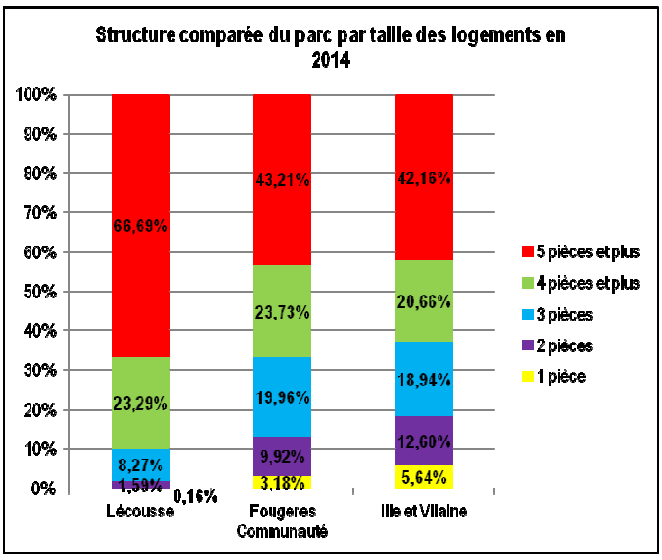


Source : INSEE

Il convient de rappeler que les logements locatifs (et notamment sociaux) peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété.
Le parc locatif est également susceptible de permettre une rotation régulière de la population et notamment de la population jeune avec des enfants.
Sur Lécousse, ce dernier point doit cependant être modéré puisque les statistiques montrent que l'ancienneté moyenne d'emménagement dans les logements locatifs sociaux de la commune est de 13,1 ans (6,6 ans dans le parc locatif privé).

DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.
En 2014, près de 90% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. Si cette proportion n'est pas incohérente au regard du caractère périurbain de la commune, elle doit être mise en relation avec la réduction progressive (bien que stable durant les 5 dernières années) de la taille moyenne des ménages et pourrait traduire une sous-occupation latente de certains logements.



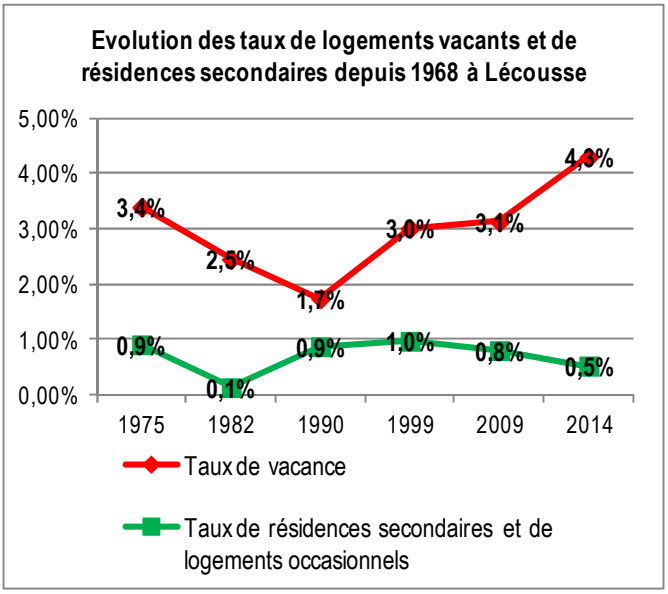
Source : INSEE

Le nombre moyen de pièces par résidence principale s'établit à 5 et est stable depuis 2009.
La commune connaît un déficit en petits logements susceptibles de répondre aux besoins d'une population spécifique (jeunes et personnes âgées notamment).

DYNAMIQUE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

UN MARCHÉ FONCIER QUI S'ÉQUILIBRE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement et constitue un bon indicateur de l'attractivité d'un territoire.



Les données sur les taux de vacance et de résidence secondaire sur la commune montrent :

- un niveau faible du taux de résidences secondaires lié à la situation géographique de la commune à l'écart des grands sites et lieux touristiques (de longue durée) du département (7 résidences secondaires; -3 par rapport à 2009),
- un taux de vacance qui a connu une progression importante pour se situer désormais dans la « normale »* (58 logements vacants en 2014; +19 entre 2009 et 2014).

Source : INSEE

Le cumul de ces éléments tend à montrer que le territoire, tout en restant attractif, retrouve un certain équilibre.

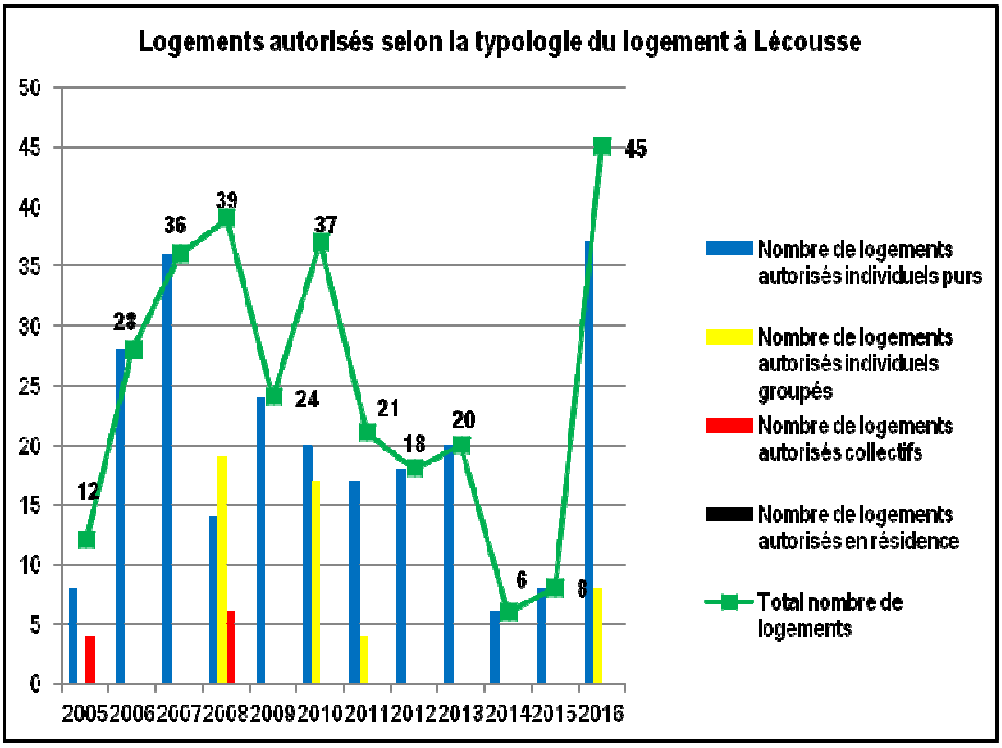
UN MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION QUI RÉSISTE AUX EFFETS DE LA CRISE ÉCONOMIQUE

Entre 2005 et 2016, la commune a délivré 294 permis de construire en vue de la réalisation de nouvelles habitations, soit un rythme moyen d'environ 25 logements par an *(cf. graphique en page suivante).*

Il s'agit d'un rythme important, qui a permis à la commune de maintenir ses capacités d'accueil d'une nouvelle population sur son territoire.

Le rythme soutenu permet de justifier l'évolution positive du solde migratoire.

* *Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).*



Source : sit@del

Toutefois, la moyenne dissimule de fortes disparités d'une année sur l'autre.
Le rythme de construction est en effet étroitement lié à la mise en œuvre d'une opération urbaine. La commune de Lécousse présente en effet la caractéristique d'une urbanisation organisée sous la forme de nouveaux quartiers (lotissements) et une très faible urbanisation au coup par coup.
Ainsi, à titre d'exemple, l'année 2016 marque le démarrage des travaux de la 2ème tranche du lotissement de la Mésangère et l'amorce d'une forte reprise de la construction après deux années de recul de la construction.
On note ici l'importance pour la commune de conserver en permanence des disponibilités foncières sur son territoire pour assurer la stabilité de son rythme moyen de construction et éviter l'effet « dent de scie ». En effet, les importantes variations de constructions d'une année sur l'autre peuvent avoir une influence négative sur le moyen et long terme, conduisant à des augmentations très irrégulières de population, qui sont susceptibles d'influer négativement sur l'adaptabilité des équipements de la commune.

On note également, qu'à l'inverse de beaucoup de territoire, la commune a été peu impactée par les effets de la crise économique de 2008, qui a conduit à une contraction du marché foncier et de l'immobilier au niveau national.

SP1234

LE PARC LOCATIF SOCIAL

Au 1er janvier 2017, le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux fait état de 53 logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.
Ce parc locatif social est entièrement géré par Fougères Habitat et fait état d'une disponibilité nulle au 1er avril 2018.
En lien avec les observations faites précédemment concernant le déficit de petits logements, ce parc locatif social est exclusivement orienté vers l'habitat individuel de moyenne à grande taille avec une large majorité de T4 et T5.

En complément, il convient également de préciser que la commune recense :

- 5 logements gérés par le CCAS,
- 8 logements Espacil.

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) d'Ille et Vilaine a été adopté pour la période 2012-2017.
Le PDH établit un ensemble d'orientations destinées à permettre une meilleure prise en compte des besoins en logements au regard de l'importante dynamique démographique du département d'Ille et Vilaine mais également en intégrant les données nouvelles générées par la crise de 2008.
Parmi ces orientations, le PDH met l'accent sur :
- une mobilisation plus importante du potentiel de l'habitat existant (logements vacants),
- un renforcement des réponses aux besoins de deux populations spécifiques : les jeunes ménages à revenus modestes et les personnes âgées,
- la nécessité de mise en place d'une stratégie mêlant politiques du logement, des transports, des services et des équipements,
- la définition d'actions différenciées suivant les besoins de chaque territoire (pôle principal, pôle secondaire, secteurs ruraux).

Le tableau suivant résume les priorités d'actions cohérentes avec les orientations du PDH pour les différents types de territoire.

	Remise sur le marché des logements vacants	Appui aux opérations de renouvel-lement urbain, revitalisation des centres bourgs	Constitution de réserves foncières	Appui à la primo-accession sociale à la propriété	Appui au développe-ment d'offres d'habitat ciblées pour les "seniors"	appui offres publics spécifiques	Aide à la réalisation de petites opérations locative sociale	Aide auprès des ménages en situation de précarité énergétique	Articulation entre habitat et projet d'aménagement (transports / services / équipements...)
Pôles principaux									
Pôles secondaires									
Secteurs ruraux									

NB : dans le tableau, une coloration plus foncée correspond à un degré de priorité d'intervention plus important.

A noter que, conformément à la définition du PDH, la commune de Lécousse semble rattachée au pôle principal de Fougères (pôle urbain).

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.
Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement

urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.
Le Programme Local de l'Habitat de Fougères Communauté est devenu caduc au 31 décembre 2016.
Un nouveau Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration (phase de démarrage) sur le nouveau territoire de Fougères Agglomération.

LE PLAN LOCAL D'ACTION POUR L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES

Le plan local d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PLAHLPD) d'Ille et Vilaine a été adopté pour la période 2017-2022.
Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) vise à définir les objectifs et les moyens pour aider les personnes fragilisées, sans abri ou mal logées, à accéder à des hébergements ou des logements adaptés à leurs besoins et à construire des parcours leur permettant de s'y maintenir durablement.
Ce plan est co-piloté par l'État et le conseil départemental d'Ille et Vilaine.
Il s'organise autour de 5 grands axes synthétisés dans les tableaux présentés dans les pages suivantes.

LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le schéma départemental 2012-2017 définit les obligations de chaque territoire :

- il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles,
- il énonce également un certain nombre de préconisations à caractère social-éducatif.

Un nouveau schéma est en cours d'élaboration.
Fougères Agglomération dispose de la compétence en matière d'accueil des gens du voyage (deux aires d'accueil existent sur le territoire de Fougères Agglomération : une à Fougères et une à Louvigné du Désert).

Tableau de synthèse des orientations du PDAHLPD d'Ille et Vilaine

AXES	ORIENTATIONS		OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	
AXE TRANSVERSAL - L'AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE DES PUBLICS DU PLAN TOUT AU LONG DE SA MISE EN ŒUVRE				
AXE TRANSVERSAL - LA COMMUNICATION SUR LES OUTILS ET DISPOSITIFS DU PLAN				
AXE 1 - LA GARANTIE D'UN PARCOURS RÉSIDENTIEL PAR LA MISE EN PLACE D'UNE OFFRE ET D'UN ACCOMPAGNEMENT ADAPTE PAR TERRITOIRE	1	L'orientation vers l'hébergement et le logement adapté	A	Adapter l'organisation et le fonctionnement du SIAO
	2	L'accès aux structures d'hébergement et la garantie de la continuité de la prise en charge	A	Améliorer les conditions d'accueil en hébergement d'urgence
			B	Mieux identifier la place de l'hébergement d'insertion et de stabilisation
	3	Le développement coordonné du logement adapté par territoire	A	Poursuivre le développement d'une offre de logement adapté
	4	La prise en compte des problématiques de santé des publics du Plan	A	Améliorer la prise en charge des problématiques de santé globale et psychiatriques
	5	La mobilisation d'une offre de logement du parc Privé et public accessible aux publics du Plan	A	Faciliter l'accès aux logements sociaux et très sociaux du parc privé pour les publics du Plan
			B	Organiser la gestion de la demande de logements sociaux publics, l'offre d'hébergement et de logement d'insertion à l'échelle des territoires des EPCI
	6	Une dynamique partenariale renforcée à l'échelle des territoires dans une optique de continuité des parcours résidentiels	A	Harmoniser les pratiques des Instances locales et les coordonner avec les commissions spécifiques existantes sur les territoires

SP1234

Tableau de synthèse des orientations du PDAHLPD d'Ille et Vilaine

AXES	ORIENTATIONS		OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	
AXE 2 - LA MOBILISATION PARTENARIALE EN FAVEUR DU MAINTIEN DANS LE LOGEMENT DE L'ENSEMBLE DES MENAGES	1	La mise en œuvre d'une politique de prévention des expulsions locatives pour l'ensemble des locataires à l'échelle du territoire départemental	A	Renforcer la coordination des acteurs dans le cadre des procédures sociale, juridique et administrative de l'expulsion en vue de rendre lisible la politique départementale dans sa globalité
			B	Favoriser une intervention précoce et une équité de traitement auprès des ménages en impayés de loyer
	2	Un soutien adapté aux ménages en difficulté dans leur logement	A	Faire évoluer l'accompagnement social des ménages en difficulté
AXE 3 - LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE	1	Le suivi et le traitement des situations d'habitat indigne sur le département et le développement de la connaissance des situations	A	Faciliter la compréhension des dispositifs et la connaissance mutuelle des acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne
			B	Mobiliser durablement un réseau d'acteurs à l'échelle du département autour de procédures harmonisées de repérage et de suivi des situations d'indignité
			C	Déployer des mesures permettant le traitement des situations d'indignité par l'accompagnement des ménages
	2	La maîtrise des dépenses d'énergie et de fluides par l'amélioration des logements et l'accompagnement aux usages	A	Mobiliser l'ensemble des dispositifs et partenaires afin de cibler les ménages en situation de précarité énergétique
			B	Développer les modes d'intervention permettant d'agir sur les causes des impayés d'énergie et de fluides

Synthèse de l'analyse du parc de logements et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- **Un parc de 1348 logements composé pour une très large majorité de résidences principales** (95%)
- **Des besoins en logements importants pour compenser les effets de la mutation du parc et dans une moindre mesure celle des ménages** (13 logements par an entre 2009 et 2014)
- **Un parc qui a connu un développement très important depuis les années 70** en lien avec la périurbanisation de Fougères et de Rennes
- **Une part modérée de logements potentiellement « énergivores »**
- **Un parc de logements peu diversifié avec notamment un parc locatif social faible (3,7%)** et qui doit être interrogé au regard de la demande existante sur le territoire
- **Un marché de la construction dynamique** et susceptible de jouer un rôle positif sur la croissance démographique dès lors que la commune veille à limiter les effets néfastes d'un rythme de construction en « dent de scie »

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- **L'évaluation des besoins en logements « non démographiques » sur la commune durant les années à venir.**
- **La diversification du parc de logements pour favoriser l'accueil le plus large possible d'une population et maintenir les gains de population nécessaires à la pérennité des équipements publics sur le territoire.**
- **La modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

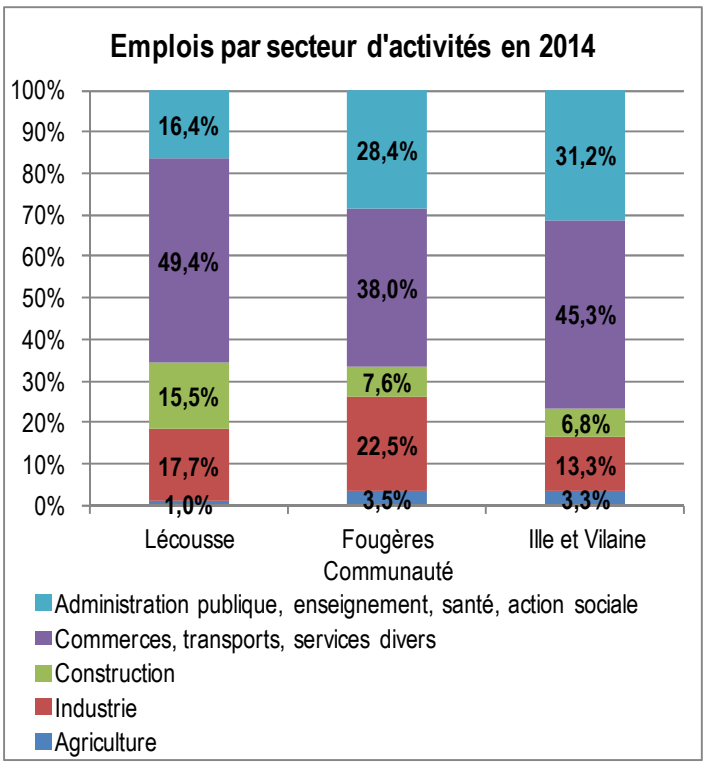
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LE BASSIN D'EMPLOI

UN BASSIN D'EMPLOI QUI SE « TERTIARISE »

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.
En 2016, la commune de Lécousse recensait 179 entreprises sur son territoire pour un bassin évalué à environ 1300 emplois.
Ce bassin d'emploi se conforte sensiblement entre 2009 et 2014 avec une centaine d'emplois supplémentaires représentant une progression de près de 9%, beaucoup plus rapide que sur le département (+2,4%) et alors que Fougères Agglomération a vu son bassin d'emploi se contracter durant la même période (-1,3%).

Concernant la structure du bassin d'emploi communal, il convient de noter que Lécousse assiste à une « tertiarisation » de son bassin d'emploi.



Source : INSEE

Les activités commerciales, administratives et de services représentent désormais plus de 65% des emplois du territoire avec une large dominante pour les activités commerciales.

A l'image de la tendance départementale et nationale, le secteur secondaire (artisanat-industrie) recule en lien avec la fragilisation du tissu industriel.
Il convient toutefois de noter la dynamique des secteurs industriels et de la construction sur le territoire communal par rapport au département.

Le secteur primaire (agriculture) connaît un recul constant pour s'établir à 13 emplois en 2014.

SP1234

UN PROFIL MIXTE - RÉSIDENTIEL ET PÔLE D'EMPLOI

Le tableau ci-contre permet de définir le statut principal et la vocation de la commune.
La commune de Lécousse apparaît comme étant une commune à double profil.

Nombre d'emplois	1298
Population active occupée	1290
Taux de concentration d'emploi*	100,6%
Actifs travaillant et résidant	240
Actifs entrant	1058
Actifs sortant	1050
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	81,5%

Source : INSEE

1- Un profil résidentiel
Cette analyse est confirmée par le fait qu'une large majorité de la population active résidente de Lécousse travaille hors du territoire communal (agglomération fougeraise, agglomération rennaise).

2- Un pôle d'emploi en appui de Fougères
Lécousse constitue le 2ème bassin d'emploi de Fougères Agglomération derrière Fougères (11573 emplois).
Plusieurs facteurs confirment le positionnement de Lécousse comme pôle d'emploi local :

- le niveau du bassin d'emploi et son rythme de croissance,
- un taux de concentration important qui montre que le bassin d'emploi communal serait potentiellement en mesure de fournir un emploi à chaque actif occupé résident sur la commune,
- un bassin d'emploi occupé à plus de 80% par des actifs résidents à l'extérieur du territoire.

Ce double profil a des incidences sur le niveau des déplacements domicile-travail.

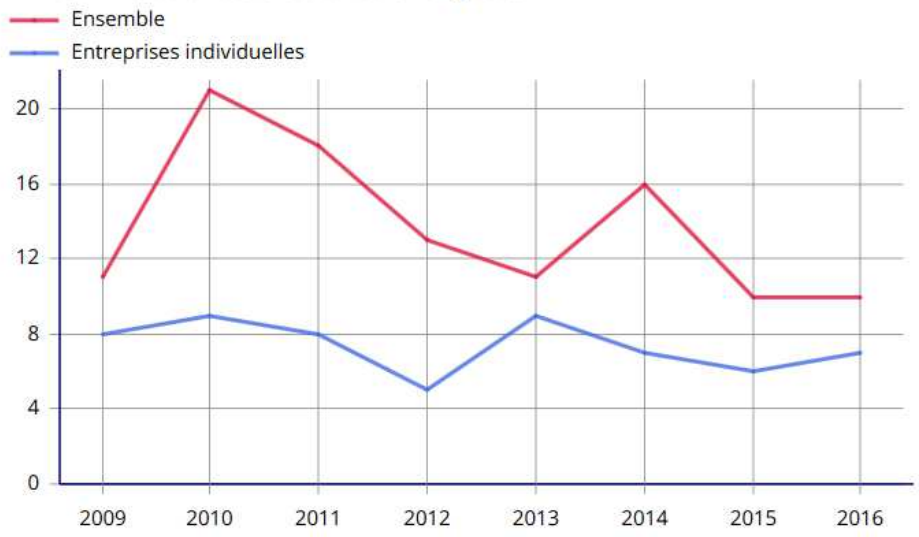
UN BASSIN D'EMPLOI QUI RÉSISTE À LA CRISE

L'analyse socio-économique du territoire montre une certaine résistance du territoire communal à la crise économique qui a affecté le territoire national ces dernières années.
Outre la progression rapide du bassin d'emploi, on peut en effet noter que :

- le taux de chômage en hausse (7,2% en 2014 contre 6,3% en 2009) reste malgré tout bien inférieur au taux de chômage communautaire (10,6%) et départemental (10,7%),
- le nombre annuel de création d'entreprise évolue mais reste intéressant avec, pour 2016, 10 créations d'entreprises (plus de la moitié sont des entreprises individuelles et 90% concerne le secteur tertiaire (commerces et services).

** Taux de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois et la population active occupée*

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

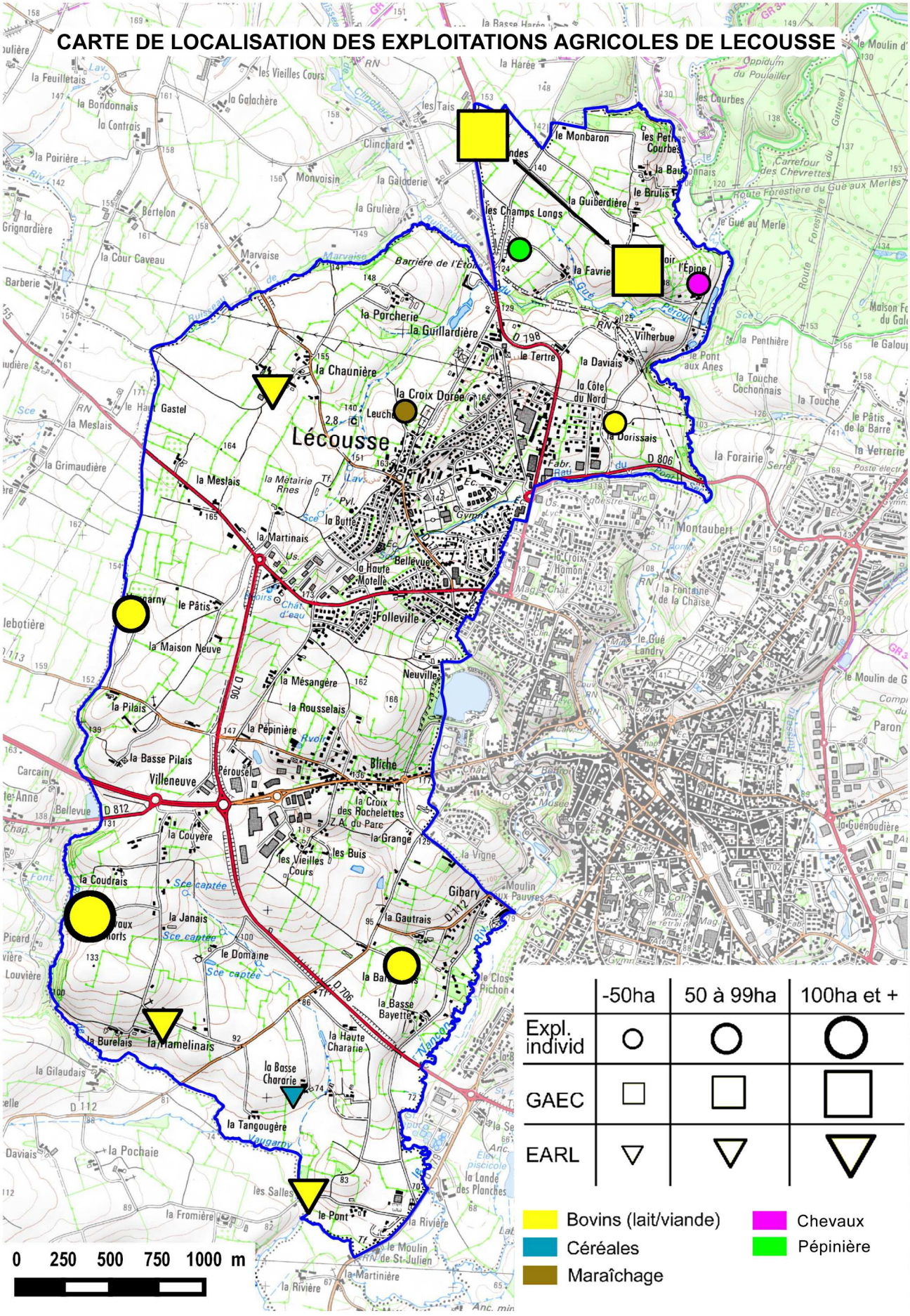


Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/N.

SP1234

CARTE DE LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DE LECOUSSE



TYPOLOGIE DES EXPLOITATIONS

Sources : enquête menée auprès des agriculteurs - été 2016, RPG 2014, RA 2010

1– Nombre d'exploitations

La commune de Lécousse s'étend sur une superficie totale de 1106 hectares et possède une surface agricole évaluée à 680 ha (RPG 2014).

A ce jour (2016), on dénombre **12 exploitations** agricoles différentes qui ont un site d'activité (principal ou secondaire) sur la commune (cf. carte ci-contre).

Lors du recensement agricole de 2000, 30 exploitations avaient été dénombrées (dont 19 moyennes ou grandes exploitations). Au dernier recensement agricole en 2010, le nombre total d'exploitations était de 23 (dont 14 relevant de la catégorie moyennes ou grandes).

Une exploitation possède son siège social sur une autre commune (St-Germain en Coglès) et exploite un site secondaire sur le territoire de Lécousse.

La commune suit donc une évolution similaire à la tendance nationale avec une contraction progressive du nombre de ces exploitations. Ce phénomène est d'autant plus fort sur le territoire de Lécousse qu'il s'inscrit dans un contexte périurbain marqué par une pression urbaine forte.

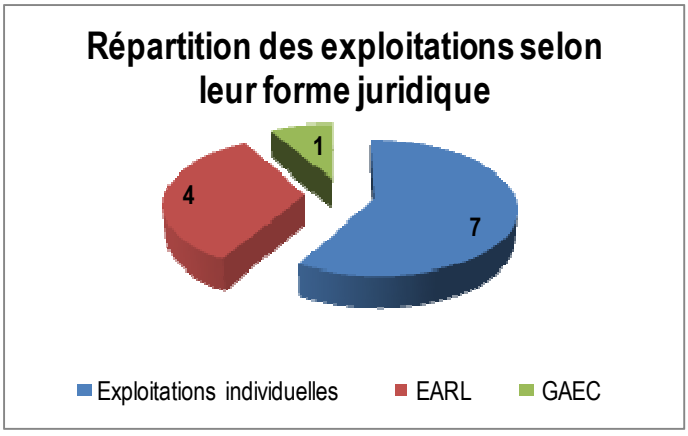
2- Actifs agricoles

Les 12 exploitations considérées comptent en moyenne 1,3 actif par exploitation hors salariat.

Au total, elles réunissent **15 chefs d'exploitations,** tous à titre principal.

58 % des 12 exploitations ne comportent qu'un seul actif.

Un tiers des exploitations sont également employeurs de main d'œuvre salariée à temps complet ou partiel.



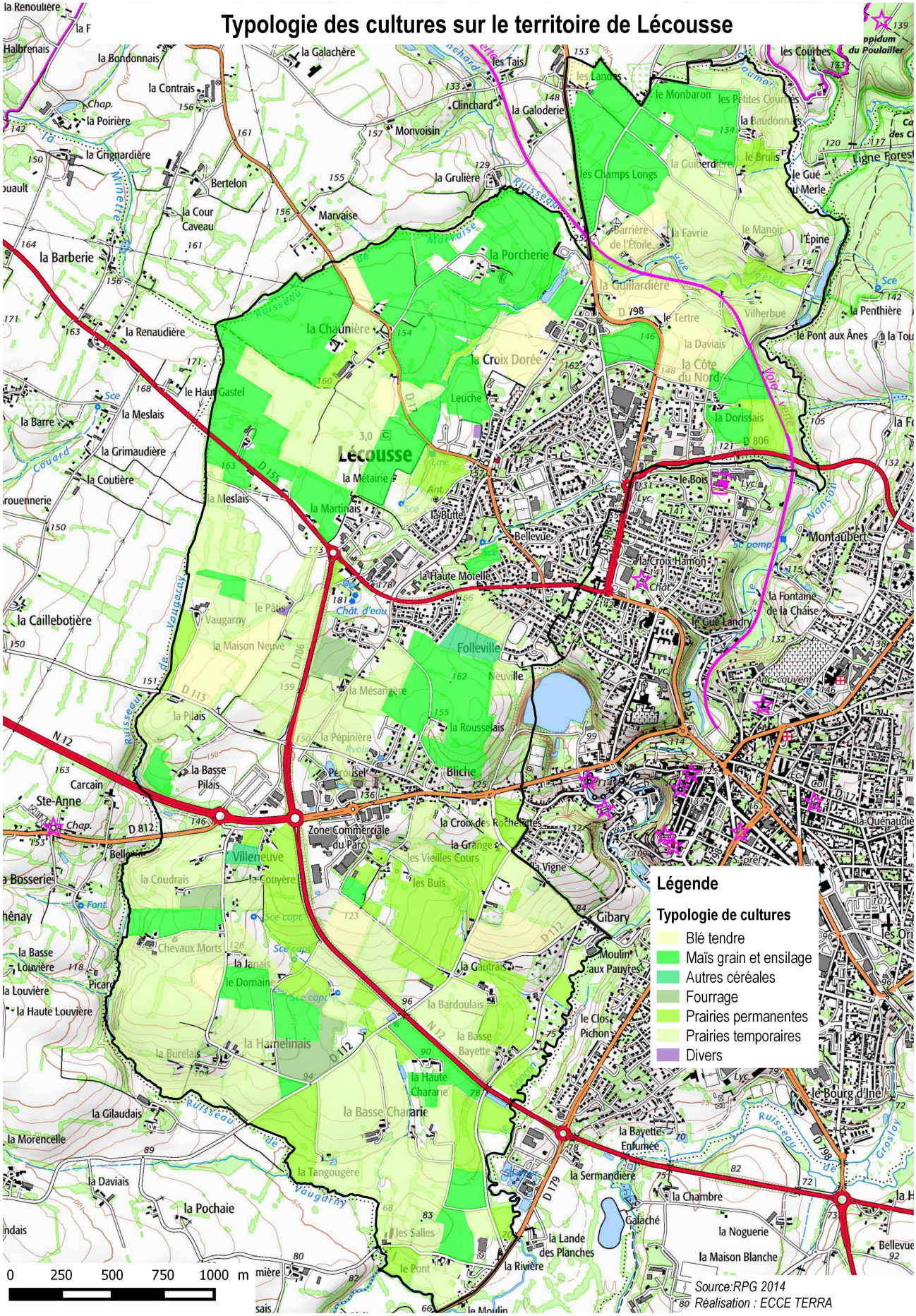
3- Forme juridique des exploitations

La proportion d'exploitations individuelles sur la commune de Lécousse reste relativement importante.

Leur nombre se réduit progressivement mais à un rythme moins rapide que sur le reste du territoire du Pays de Fougères.

SP1234

Typologie des cultures sur le territoire de Lécousse



4- Surfaces agricoles

La SAU de la commune s'élève à 680 ha (données PAC 2014) ce qui représente 61,5 % du territoire communal (1 106 ha) à comparer avec le département d'Ille et Vilaine où la surface agricole représente les deux tiers du territoire.

La taille moyenne des exploitations est de 55 ha en 2016, une surface inférieure à la moyenne départementale qui s'établissait à 63 ha en 2010 et qui avait connu une forte progression par rapport à 2000 (+35%).
Sur Lécousse, entre 2000 et 2016, la progression de la surface moyenne par exploitation a progressé de 52%.
Deux exploitations valorisent une surface supérieure à 100 ha.

5- Exploitants agricoles et devenir des exploitations

La commune de Lécousse a connu un renouvellement intéressant de sa population agricole puisqu'un quart des chefs d'exploitation a moins de 40 ans actuellement.
Cette jeunesse permet d'envisager une certaine pérennité des exploitations sur le territoire. Un seul chef d'exploitation a ainsi indiqué que son exploitation, en l'absence de repreneur désigné, était susceptible de disparaître durant les 10 prochaines années. Pour les autres exploitations dont le chef d'exploitation a plus de 55 ans, un repreneur est d'ores et déjà identifié ou envisagé.

6- Nature des productions

La nature des productions principales de chaque exploitation est présentée sur la cartographie de localisation des exploitations agricoles.
L'activité agricole communale est largement tournée vers l'élevage puisque 8 exploitations sur 12 ont une production principale tournée vers ce secteur. L'élevage bovin (viande ou lait) est dominant. Une exploitation élève des chevaux.
Seule une exploitation a une activité purement céréalière.
Il est également à noter l'apparition de cultures spécialisées, qui caractérisent souvent les territoires périurbains. Une exploitation pratique ainsi le maraichage, une autre l'horticulture/pépinière.

7- Activités agricoles et cohabitation avec les tiers à l'activité agricole

Les tiers à l'activité agricole sont les résidents de la commune n'ayant aucune pratique agricole.
La proximité de tiers à l'activité agricole est susceptible d'avoir une incidence sur le développement des exploitations agricoles :

- des contraintes administratives puisque l'exploitation (tout comme le tiers) doit respecter des distances d'éloignement par rapport aux habitations non agricoles, ce qui peut contraindre son développement lors de la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles,
- des contraintes d'épandage puisque des distances doivent

être respectées entre les habitations occupées par des tiers à l'activité agricole et les surfaces d'épandage,

- des contraintes liées à un risque de « conflit de voisinage ».

L'enquête menée auprès des exploitations de la commune a montré qu'une majorité d'entre elles ont un tiers à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. Pour autant, l'enquête montre que pour la quasi-totalité de ces exploitations, les relations avec le voisinage sont bonnes à très bonnes.

Le développement urbain et économique du territoire, en lien avec une pression forte génère des enjeux tous particuliers pour les exploitations valorisant des terres en périphérie des espaces urbanisés.

Si la majorité des exploitations ont leur siège à l'écart des espaces urbanisés de la commune, deux exploitations sont situées dans un périmètre proche. Une vigilance particulière doit être portée sur ces sites d'exploitation afin de ne pas remettre en cause leur pérennité à court, moyen et long terme.

APPELLATIONS ET INDICATIONS

Le territoire de Lécousse est intégré dans le périmètre d'une appellation d'origine contrôlée (AOC) et de 5 indications géographiques protégées (IGP)

- **1 Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)** et **Appellation d'Origine Protégée (AOP)** : Pré-salés du Mont St-Michel
- **5 Indications Géographiques Protégées (IGP)** : Bœuf de Maine, Cidre de Bretagne ou cidre breton, Farine de blé noir de Bretagne, Volailles de Bretagne, Volailles de Janzé.

L'OFFRE À VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

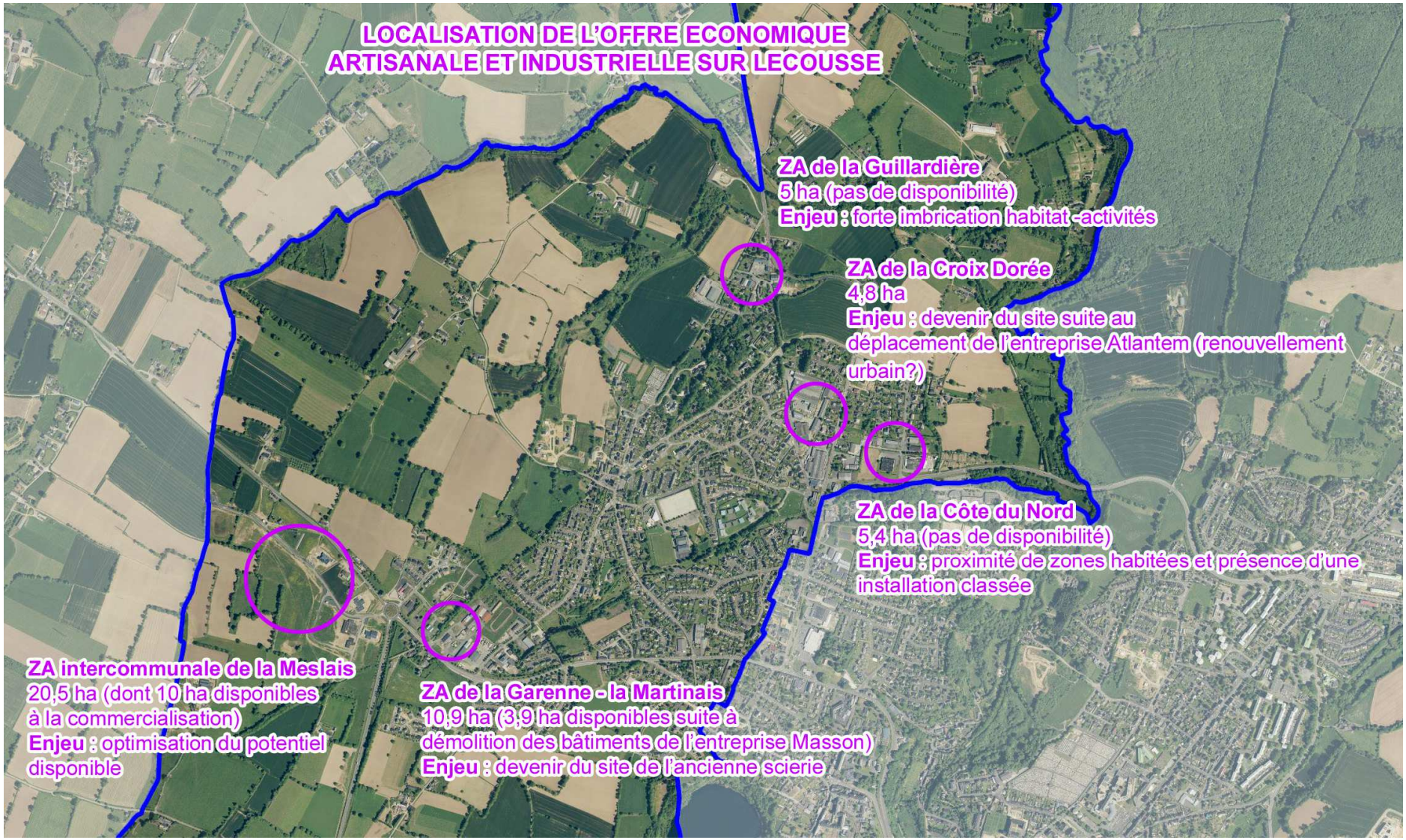
L'offre d'accueil et de développement des entreprises (hors zone commerciale) se répartit sur plusieurs sites sur le territoire.
Si chaque zone présente des caractéristiques et enjeux qui lui sont propres (détaillés ci-après), elles présentent certaines similitudes :

- un développement sur la partie nord du territoire, à proximité des espaces urbanisés du bourg de Lécousse,
- une implantation en bordure d'axes majeurs de circulations permettant aux entreprises de bénéficier d'une desserte et d'une visibilité.

Les enjeux de chaque zone sont développés sur la cartographie ci-après.

LA ZONE DE LA GUILLARDIÈRE

Elle est localisée en entrée nord du bourg de Lécousse, en bordure de la RD 798 et de la rue de la Guillardière.
Il s'agit d'un secteur complexe au sein duquel habitat et activités sont étroitement imbriqués, une imbrication susceptible de générer des problématiques de nuisances et de conflits de voisinage.


LOCALISATION DE L'OFFRE ECONOMIQUE
ARTISANALE ET INDUSTRIELLE SUR LECOUSSE
ZA de la Guillardière
5 ha (pas de disponibilité)
Enjeu : forte imbrication habitat -activités
ZA de la Croix Dorée
4,8 ha
Enjeu : devenir du site suite au déplacement de l'entreprise Atlantem (renouvellement urbain?)
ZA de la Côte du Nord
5,4 ha (pas de disponibilité)
Enjeu : proximité de zones habitées et présence d'une installation classée
ZA intercommunale de la Meslais
20,5 ha (dont 10 ha disponibles à la commercialisation)
Enjeu : optimisation du potentiel disponible
ZA de la Garenne - la Martinais
10,9 ha (3,9 ha disponibles suite à démolition des bâtiments de l'entreprise Masson)
Enjeu : devenir du site de l'ancienne scierie

Les entreprises sont par ailleurs desservies par une voie étroite et pentue.
Considérant cette situation, la question du développement de ce secteur pourrait être posée au travers de la réflexion sur le P.L.U., pour lui préférer un accompagnement au développement des entreprises existantes sans nouvelle implantation.

LA ZONE DE LA CROIX DORÉE

Implantée entre le boulevard de la Côte du Nord et la rue de la Croix Dorée, cette zone d'activités est pour l'essentiel occupée par les bâtiments de l'entreprise Atlantem.
Le conseil d'administration de l'entreprise Atlantem a décidé le transfert des activités du site de Lécousse sur le parc d'activités de Plaisance II à St-Sauveur des Landes. Ce transfert a créé un enjeu majeur sur le devenir du site de Lécousse notamment en termes de renouvellement urbain.
Consciente des enjeux que représente ce site pour l'avenir, la commune a commandé une étude destinée à définir la faisabilité d'une opération de renouvellement urbain dans les années à venir. Cette étude est jointe en annexe du présent rapport de présentation.
Elle fait état :

- d'un contexte foncier compliqué avec une imbrication de plusieurs propriétés,
- d'un cout financier très important dans une perspective de mutation même partielle vers de l'habitat,
- d'un cadre physique particulier marqué par la pente et des talus accentués.

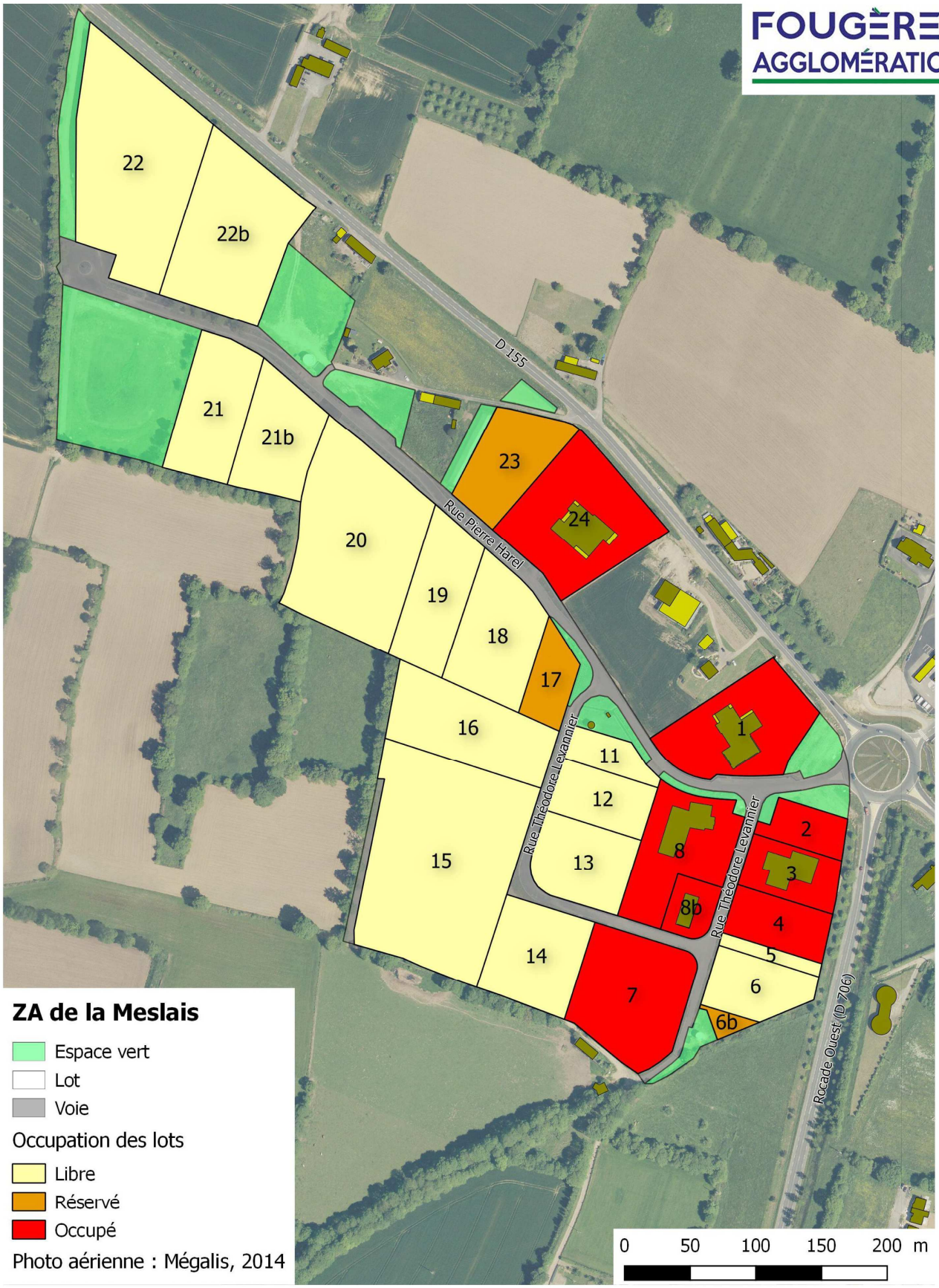
Tous ces éléments conduisent à rendre difficile une projection à court, moyen et long terme sur le devenir de ce site.

LA ZONE DE LA CÔTE DU NORD

A l'intersection du boulevard de la Côte du Nord et du boulevard Jean Monnet, la zone de la Côte du Nord accueille une dizaine d'entreprises sur un peu plus de 5 ha.
Parmi ces entreprises, l'entreprise Elis Anjou est concernée par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit de la seule installation classée à caractère industriel du territoire lécoussois.
Cette zone présente également la particularité d'être l'accès d'un lotissement d'habitat situé au nord.
Elle ne recense désormais plus de potentiel d'implantation pour de nouvelles entreprises sinon un potentiel de reprise pour un bâtiment inoccupé.

SP1234

Parc d'activités de la Meslais



LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA MESLAIS

Le parc d'activités communautaire de la Meslais, dédié pour l'essentiel à des projets d'artisanat, d'industrie et de services, vise à répondre à des projets d'implantation et aux besoins de « relocalisation » d'entreprises du territoire qui souhaitent notamment s'agrandir *(cf. plan d'organisation ci-contre)*. Le parc d'activités est situé en façade de l'axe vers St-Malo, en entrée nord-ouest des agglomérations lécoussoise et fougeraise.
Sa commercialisation a démarré en 2013.
D'une capacité d'accueil globale d'environ 20 ha, elle offre des lots modulables dont la surface est située entre 2000m² et 2 ha. Actuellement une dizaine d'hectares sont disponibles à la commercialisation et permettent de maintenir sur la commune une capacité d'accueil importante pour de nouvelles entreprises dans les années à venir.

LA ZONE DE LA MARTINAIS - LA GARENNE

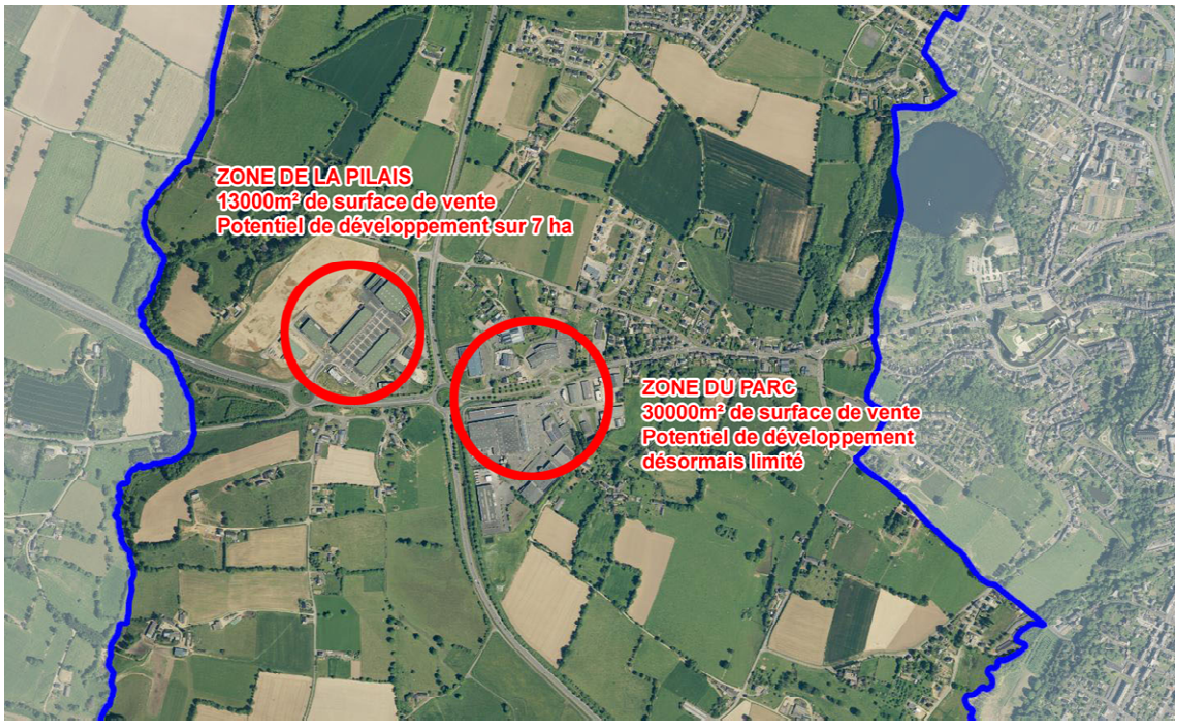
En bordure du boulevard de la Motelle, la zone de la Martinais - la Garenne accueille des activités variées de type artisanal, tertiaire ou commercial.
La cessation de l'activité d'une scierie (avec démolition des bâtiments de l'activité) a créé un vaste espace disponible d'une surface d'environ 4 ha sur lequel pèse des enjeux importants compte tenu de sa localisation en bordure d'axes de circulation majeurs et dans un périmètre relativement proche du cœur du bourg de Lécousse. Ce positionnement stratégique doit faire l'objet d'une attention particulière de la part des élus dans le cadre de la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme.

UNE OFFRE COMMERCIALE DE GRAND RAYONNEMENT AU DÉTRIMENT DU COMMERCE DE PROXIMITÉ

Historiquement, le commerce de proximité dans le bourg de Lécousse a toujours été très limité notamment en raison de la proximité de Fougères.
Son développement ou son maintien se voit en effet fortement contraint par l'activité commerciale forte et de plus ou moins grand rayonnement existant à proximité (notamment le centre commercial de la Croix Hamon avec Intermarché, situé à moins de 15 minutes à pied du centre-bourg de Lécousse).
Pourtant, une offre commerciale de proximité implantée dans le cœur de bourg est susceptible de constituer un lieu de centralité urbaine, de jouer un rôle social important et de participer à l'animation de la vie des bourgs.
Elle peut répondre également aux besoins d'une population avec des moyens de mobilité réduite (personnes âgées).

Pour cette raison, la commune tente, depuis plusieurs années, de mettre en œuvre des solutions pour faciliter et assurer le maintien des activités de proximité dans le cœur de bourg, sans succès jusqu'à présent.

L'offre commerciale communale reste aujourd'hui essentiellement concentrée dans deux zones commerciales de rayonnement supra -communales : la zone du Parc et la zone de la Pilais.
Ces deux zones sont implantées en entrée ouest de Fougères, en bordure de l'axe de liaison vers l'agglomération rennaise, qui leur confère un positionnement stratégique et attractif.



Elles ont vocation, par leurs enseignes, à capter une clientèle large, bien au-delà des limites de la commune et même de Fougères Agglomération.
Leur confortement est envisagé dans les années à venir notamment pour la zone de la Pilais puisque 7 ha restent encore libres à la construction et que plusieurs permis de construire ont été délivrés pour l'implantation de bâtiments (notamment de bureaux) sur cette zone.

LE BOURG ET LA CAMPAGNE, DES SECTEURS ÉCONOMIQUES À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

Si les zones d'activités constituent la partie la plus visible de l'activité économique communale, le bourg et la campagne constituent également des secteurs économiques du territoire.
Ils accueillent en effet des activités économiques isolées, de taille moindre que les entreprises installées dans les secteurs d'activités économiques mais qui constituent pourtant des acteurs centraux pour le maintien d'une vie locale et d'une dynamique de proximité.

Il s'agit souvent d'activités de services ou d'un petit artisanat dont la nature et la taille restent compatibles avec la proximité de quartiers habités.
Ces activités doivent faire l'objet d'une prise en considération dans le cadre de la réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme.

LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Malgré la proximité de Fougères, ville de rayonnement touristique grâce à son patrimoine culturel et architectural, la commune a jusqu'à présent peu valorisé son potentiel touristique.
La commune ne recense en effet à ce jour aucun hébergement touristique sur son territoire de type gîte ou ferme-auberge. Un hôtel s'est implanté sur la zone de la Pilais courant 2009 avec une capacité de 47 chambres.
Cet état de fait est susceptible d'évoluer dans les années à venir du fait :

- de la valorisation des circuits touristiques et de la « voie verte » vers Antrain *(cf. partie 1-5 - Transports et déplacements),*

- du projet de valorisation touristique de l'ancienne carrière du Rocher Coupé.
  Ce projet porté par la ville de Fougères concerne pour partie le territoire de Lécousse. Il est susceptible d'accroitre la visibilité touristique du territoire et de permettre à la commune de faire du tourisme (même passager) un axe de développement économique pour son territoire.
  Le projet (susceptible d'évolution) est exposé en page suivante.
  Il s'articule autour de 3 pôles :
  - un pôle hébergement de plein air,
  - un pôle « verticalités » mettant en avant les spécificités du site par le biais d'un belvédère, d'une tyrolienne, etc.
  - un pôle de loisirs réunissant différents équipements (centre d'interprétation d'architecture et du patrimoine, théâtre de verdure, guinguette, aire de pique-nique, aires de jeux, etc.)

Le projet doit ainsi permettre de répondre à 4 enjeux :
- l'économie touristique,
- le développement durable,
- l'aménagement et la qualité de vie,
- le renforcement de la notoriété de Fougères.

SP1234

Projet de valorisation touristique de la carrière du Rocher Coupé

Source : Ville de Fougères

Synthèse de l'analyse socio-économique et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- **Des facteurs traduisant le maintien d'une dynamique économique** malgré le climat national morose
- **Un bassin d'emploi important** (1300 emplois en 2014) occupé en majorité par une population active non résidente et qui confère à la commune un profil de pôle d'emploi local en complément de son profil résidentiel
- **Une activité agricole encore présente sur le territoire** avec la présence de 12 exploitations en 2016 dont l'activité reste principalement tournée vers l'élevage.
- **Un renouvellement de la population agricole** qui permet d'envisager le maintien d'une activité agricole dans les 10 ans à venir.
- **Une offre d'implantation économique toujours existante** avec notamment 10 ha disponibles dans le parc d'activités communautaire de la Meslais.
- **Une armature commerciale à deux niveaux** : des pôles commerciaux de rayonnement large (zones de la Pilais et du Parc) et une offre commerciale de proximité qui parvient difficilement à se maintenir malgré les actions positives entreprises par la commune.
- **Un potentiel touristique lié à la proximité de Fougères** mais peu valorisé à l'heure actuelle.

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- **La poursuite du développement économique du territoire et le maintien de possibilités hiérarchisées d'accueil pour les nouvelles entreprises** en prenant en compte la nature de leur activité, leurs besoins de développement à court, moyen et long terme, leur besoin de visibilité et d'accessibilité
- **Comme pour l'habitat, la modération de la consommation d'espaces en recherchant les potentialités de mutation et de densification des zones d'activités existantes**
- **La poursuite du développement commercial dans un souci d'équilibre et de complémentarité entre commerces de large rayonnement et commerces de proximité**
- **La réflexion sur l'opportunité de la mise en place d'outils en faveur du commerce de proximité** (périmètre de préservation de la diversité commerciale et artisanale dans le cœur de bourg par exemple)
- **Le confortement du tourisme comme axe de développement économique du territoire**

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

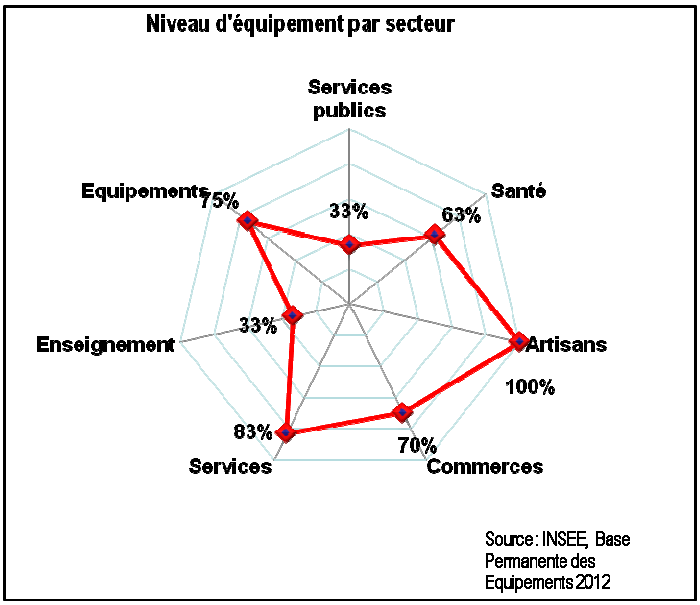
DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

Pour définir le degré d'équipement de la commune, sept grands domaines ont été identifiés :

- services publics,
- santé,
- artisanat,
- commerces,
- services,
- enseignement,
- équipements.

Pour apprécier le degré d'équipement de la commune, une quarantaine d'équipements, services, commerces structurants de référence doit être recensée.
Il permet d'évaluer la proximité de la population vis-à-vis de ces équipements/services/commerces et le niveau de dépendance de cette population vis-à-vis des territoires proches.

La commune de Lécousse dispose d'un degré d'équipement global de 67% (27 équipements sur 39).
Il s'agit d'un niveau d'équipement important et cohérent au regard du poids démographique de la commune (3000 à 3500 habitants). Il parait d'autant plus important que sur la commune voisine de Fougères, ce degré d'équipement atteint 100% et bénéficie bien évidemment à la population communal.



Plus spécifiquement, il est possible de noter :

- une excellente représentation en matière d'artisanat, de services, de commerces et d'équipements.
- en matière d'enseignement, le taux reste modéré car la commune ne dispense qu'un enseignement du 1er degré (maternelles et primaires).
- en matière de services publics, Fougères draine l'essentiel des grands services publics (trésorerie, sécurité, etc.).

SP1234

LOCALISATION DES POLES D'EQUIPEMENTS
Pôle enfance
Mairie
Pôle sportif
IME
Ecole
Coulée verte du pont Sec
Ecole
PÔLE ENFANCE

Ainsi, si la population communale reste dépendante de la ville de Fougères pour certains grands équipements et services publics, il est important de noter que la commune est parvenue à maintenir un niveau performant d'équipements sur son territoire.
Il est à noter que la totalité des équipements publics de la commune est localisée dans le bourg de Lécousse et qu'aucun équipement structurant n'est identifié dans le quartier de Bliche, qui a donné lieu à un développement urbain ces dernières années.

EQUIPEMENTS DE VIE QUOTIDIENNE

Les équipements de vie quotidienne jouent un rôle central dans la vie locale en attirant quotidiennement une partie de la population et en facilitant par ce biais les échanges et la rencontre.
Il s'agit également de pôles d'attractivité, qui correspondent aux secteurs regroupant un ou plusieurs équipements qui génèrent des déplacements quotidiens et pour lesquels il convient de réfléchir aux solutions de déplacements alternatives à l'automobile.
La cartographie ci-contre identifie les principaux pôles d'attractivité à vocation d'équipements du territoire de Lécousse.
Ils s'articulent autour d'équipements scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs qui présentent deux caractéristiques très spécifiques sur Lécousse :

- ils ont une position stratégique au cœur des zones d'habitat du bourg de Lécousse,
- la majorité d'entre eux est desservie par la coulée verte du Pont Sec qui constitue l'épine dorsale des déplacements doux au sein de l'agglomération de Lécousse.

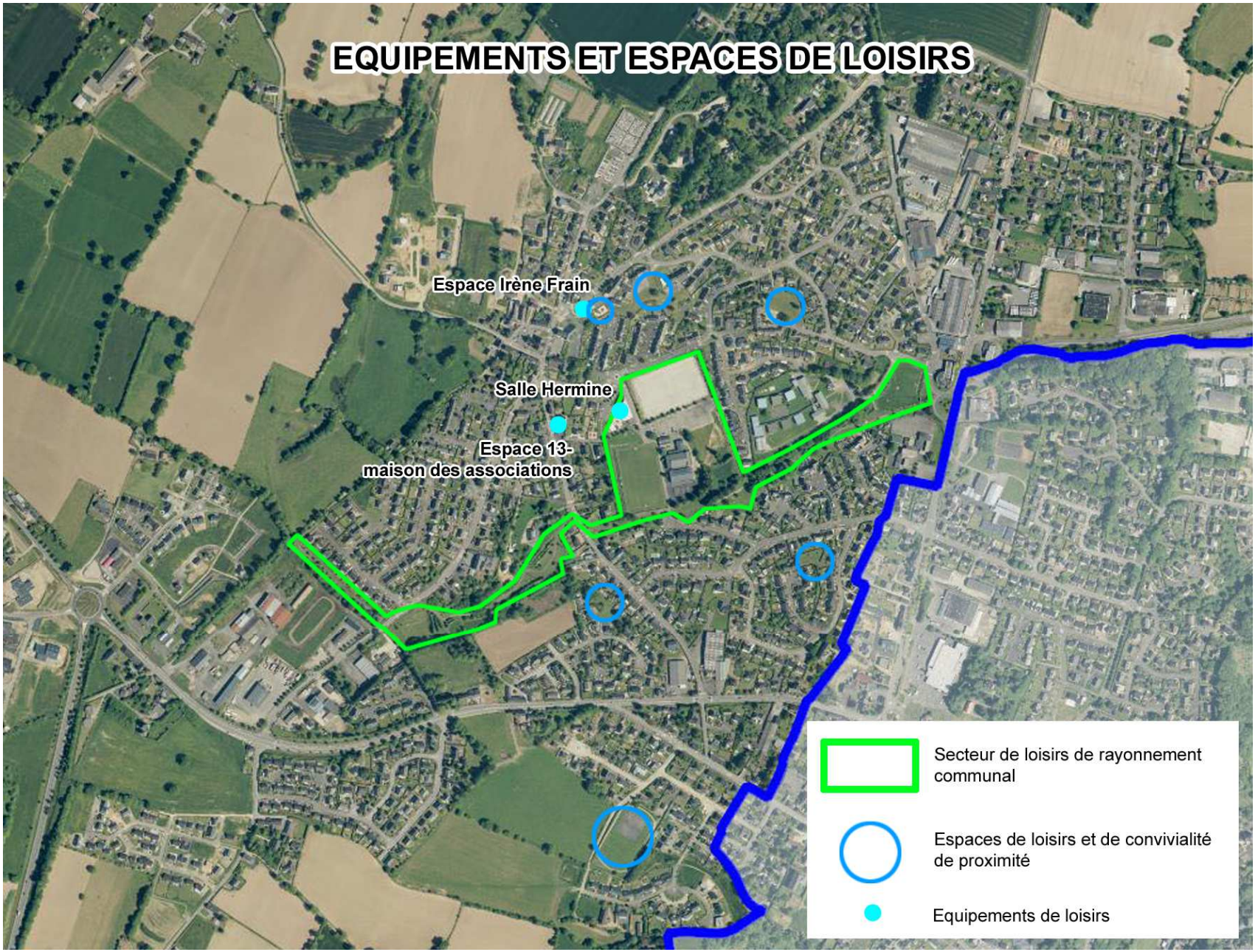
En facilitant l'implantation des nouveaux logements au plus près de ces pôles d'équipements et de la coulée verte du Pont Sec, la commune est susceptible d'inciter davantage à l'usage des modes actifs (piétons, vélos) dans les déplacements de la population.

EQUIPEMENTS ET ESPACES DE LOISIRS

Les équipements et espaces récréatifs du bourg de Lécousse sont exposés en page suivante.
Ils sont de deux natures :

- des espaces récréatifs et de loisirs de rayonnement communal

Ils s'articulent autour du pôle sportif et de la coulée verte du Pont Sec et ont vocation à capter un public large à l'échelle du bassin de vie communal.
La coulée verte du Pont Sec constitue un espace de loisirs de grande qualité, aisément accessible depuis les zones d'habitat par un maillage de cheminements doux.
L'aménagement sobre du secteur a permis de conserver un caractère très naturel au site en faveur de la promenade et des


EQUIPEMENTS ET ESPACES DE LOISIRS
Espace Irène Frain
Salle Hermine
Espace 13-
maison des associations
Secteur de loisirs de rayonnement communal
Espaces de loisirs et de convivialité de proximité
Equipements de loisirs

jeux.

- des espaces récréatifs et de loisirs de proximité

Bien que cela ne soit pas systématique, la réalisation de nouveaux quartiers a donné lieu à la création d'espaces publics « verts » de proximité et de convivialité. Ils sont exposés sur la page ci-contre.

Il s'agit d'espaces publics de taille plus ou moins importante mais qui constituent des lieux de rencontre interquartiers.

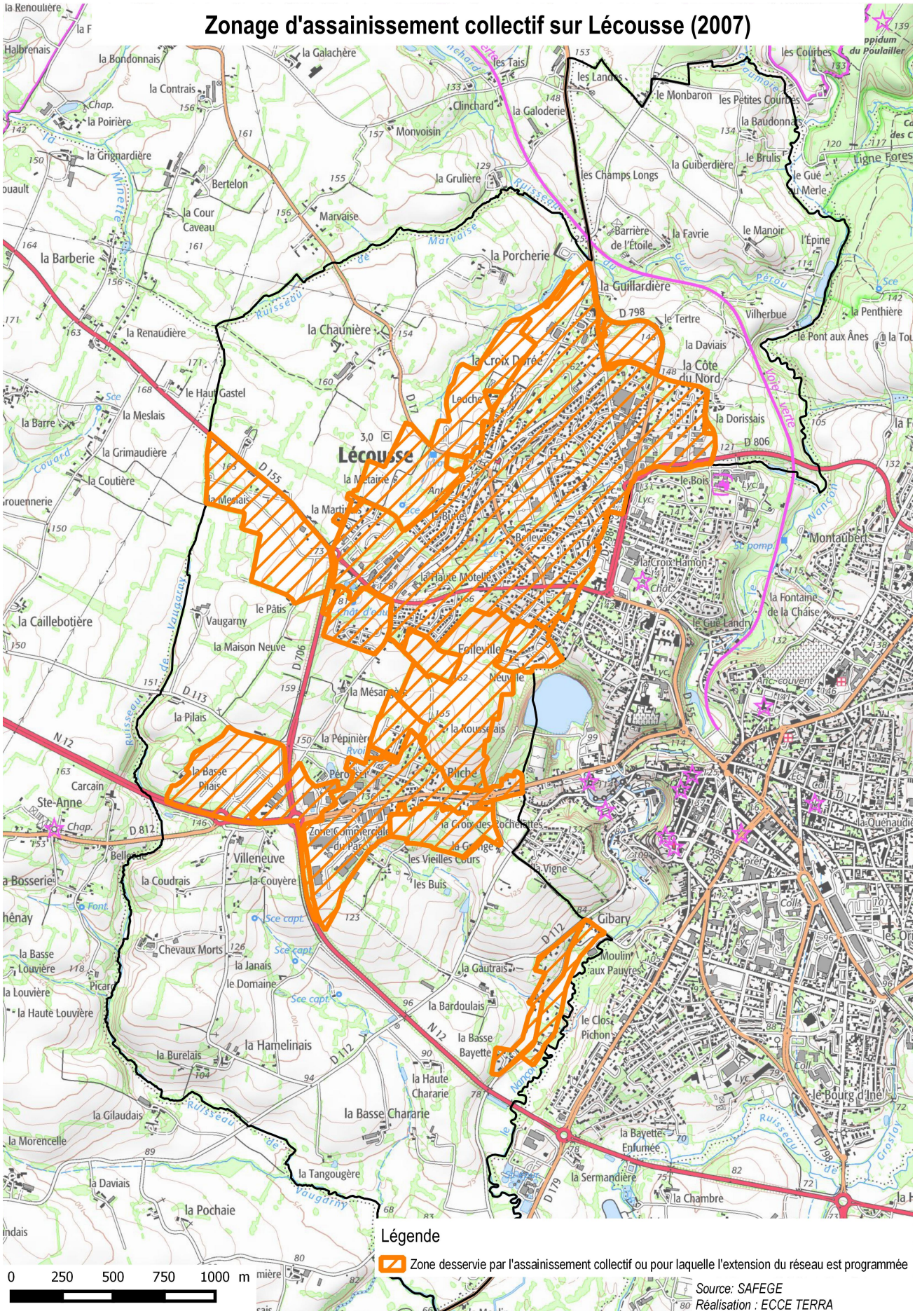
Nombre d'entre eux sont nés d'espaces résiduels des lotissements. Ils en résultent des espaces parfois de taille réduite, parfois non ou peu aménagés, parfois isolés, qui laissent des doutes quant à leur appropriation et leur usage par la population.

Espace vert résiduel - rue des Bucherons

Espace vert - rue du Grand Pré

SP1234

Zonage d'assainissement collectif sur Lécousse (2007)



DESSERTE DE LA COMMUNE EN EAU POTABLE

♦ **Organisation administrative**

Depuis le 1er janvier 2017, le service de distribution d'eau potable de la commune de Lécousse, est confié à la ville de Fougères, dans le cadre juridique d'une convention d'entente.

Le service de distribution d'eau potable de la ville de Fougères assure, pour le compte de la commune de Lécousse, les interventions d'urgence en cas de fuite, le renouvellement des compteurs, le maintien de la qualité de l'eau..., et la gestion des abonnés.

La souscription de contrat, la facturation des abonnements et des consommations d'eau et d'assainissement, sont également assurées par ce service de la Ville de Fougères.

♦ **Ressources et distribution**

La ressource est gérée et produite par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Bassin du Couesnon (SMPBC) auquel la commune de Lécousse adhère directement.

Le SMPBC exploite 21 ressources associées à 14 unités de production. Il exploite entre autres une usine de production sur le territoire de Lécousse (usine du Domaine) dont la ressource est issue de 3 puits localisés près du lieu-dit « la Couyère ».

Pour 2017, l'exploitation de ces puits a représenté 84105m3.

Pour assurer la sécurité de la ressource, le SMPBC a construit et mis en service un réseau d'interconnexions vers les syndicats voisins. En complément, le réservoir de la Garenne à Lécousse d'une capacité de 2000m3 et pourvu d'un système de télésurveillance renforce et sécurise l'ensemble du dispositif.

Sur Lécousse, le volume d'eau consommé a représenté environ 128 000m3 (pour un volume distribué de l'ordre de 152000m² soit un rendement de l'ordre de 85%).

Le réseau de distribution représente quant à lui environ 54 km sur le territoire.

GESTION DES EAUX USÉES

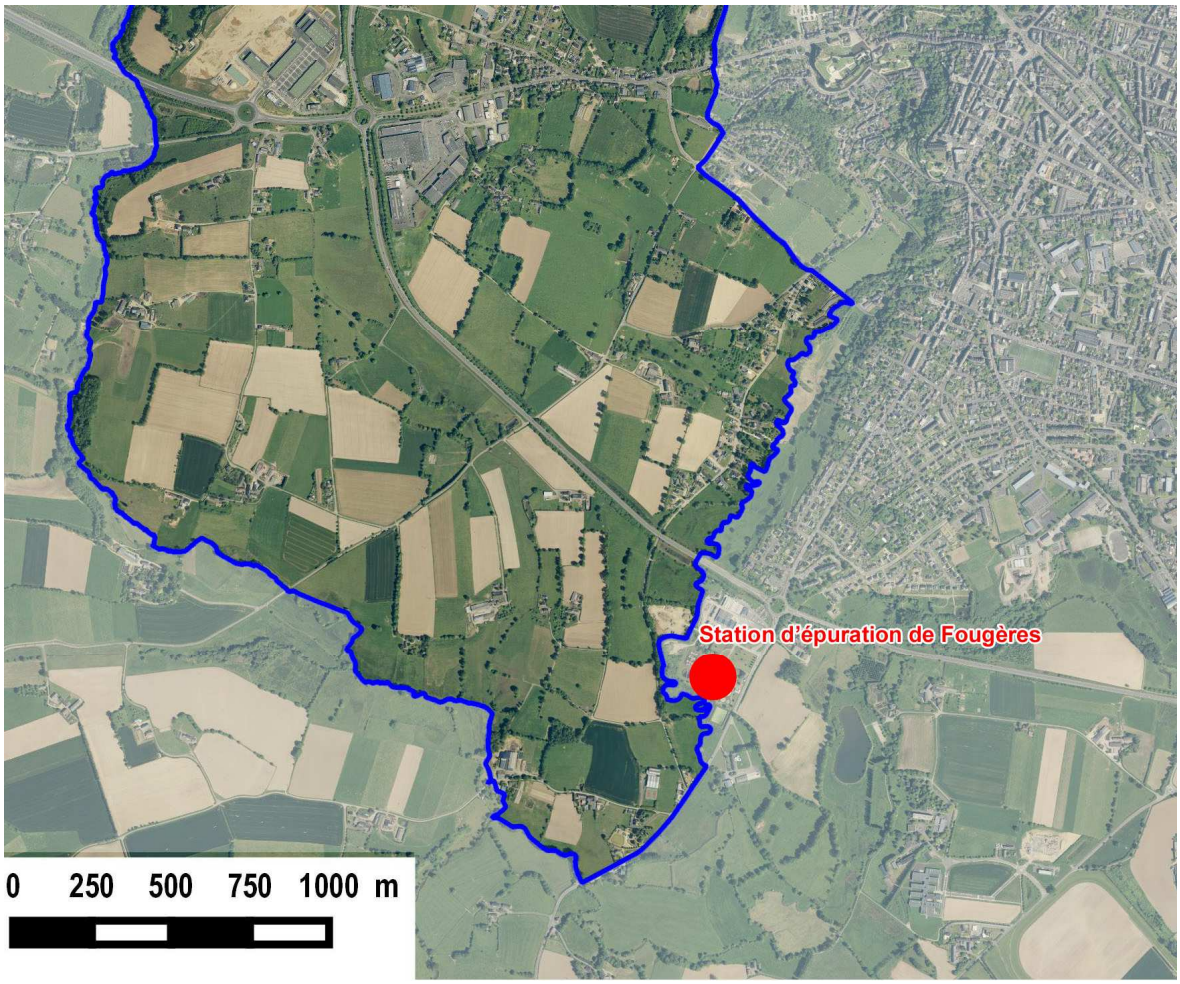
Les eaux usées de la commune sont collectées et acheminées vers la station d'épuration de Fougères localisée à proximité de la limite sud du territoire communal sur les bords du Nançon *(cf. carte ci-après)* et en bordure de la route de Javené.

D'une capacité nominale de 65000 équivalents-habitants (EH), la station assure l'épuration des eaux usées provenant des communes de Fougères, Lécousse et Laignelet ainsi qu'une partie de Beaucé, de la zone de l'Aumaillerie et celle de la Grande Marche.

Il s'agit d'une station d'épuration de type boues activées.

Fin 2016, la charge maximale en entrée représentait 35800 EH soit 55% de la capacité globale de traitement de la station.
La station était conforme en équipement et en performance.

Plan de la localisation de la station d'épuration de Fougères



Par ailleurs, une partie de la population de la commune n'est pas raccordée au réseau collectif et possède un assainissement non collectif ou autonome pour l'épuration des eaux usées. La collectivité responsable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est Fougères Agglomération.
La répartition entre secteurs desservis par l'assainissement collectif ou par l'assainissement non collectif est programmée dans le cadre de la création d'un zonage d'assainissement collectif. La cartographie du zonage d'assainissement adopté en 2007 est exposée en page 72.
NB : dans le cadre de la révision du P.L.U. et afin d'assurer une cohérence entre le développement programmé de la commune et l'extension du réseau d'assainissement collectif, une actualisation du zonage d'assainissement est prévue. Elle sera soumise à une enquête publique unique avec le P.L.U.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La gestion des déchets de la commune de Lécousse relève de la compétence de Fougères Agglomération.
La collecte et l'organisation du service de gestion des déchets est organisée par le SMICTOM du Pays de Fougères.

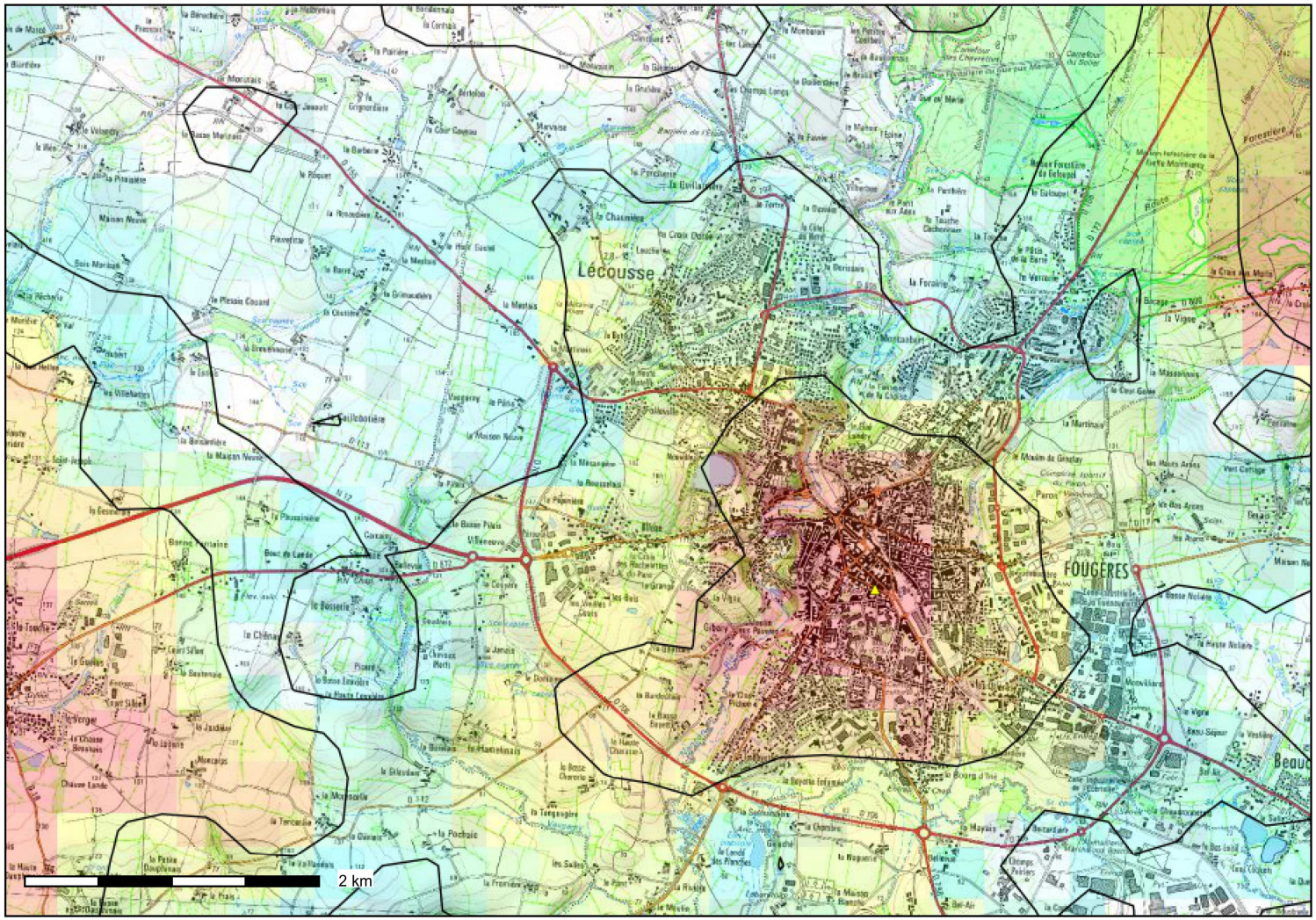
SP1234

LE TERRITOIRE DU SMICTOM DU PAYS DE FOUGERES

La collecte des ordures ménagères est effectuée le mercredi sur la commune de Lécousse.
Le tri sélectif est effectué. Les déchets recyclables (plastiques, boites métalliques, briquettes et cartonettes) sont collectés dans les sacs jaunes (disponibles en Mairie) le mardi.
Le tri du verre et du papier s'effectue par apport volontaire dans des conteneurs mis à disposition de la population.
Le SMICTOM gère 7 déchetteries sur son territoire. La déchetterie la plus proche de Lécousse se situe dans la ZA de l'Aumaillerie.
Pour l'année 2016, 43841 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été collectés à l'échelle du SMICTOM dont :

- 13508 tonnes d'ordures ménagères résiduelles,
- 23698 tonnes en apport dans les déchetteries,
- 6358 de déchets ménagers recyclables (verre, emballages et papier).

Cartographie ADSL - Préfecture de Région Bretagne



Conception : CEREMA
Date d'impression : 23-05-2018

- NRA
- Frontière internationale
- Limite cotière
- Limite de région
- Limite de département
- Limite d'arrondissement
- Limite de canton
- Limite de commune

Description :

Avertissement : cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation approchée des zones sur lesquelles le service ADSL a de fortes probabilités d'être nul ou dégradé.

Elle représente les performances permises par le réseau téléphonique cuivre, en supposant un équipement complet de tous les répartiteurs en ADSL (débit max = 8Mbit/s).

Il est également rappelé l'existence du plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics (PDGDBTP) approuvé le 28 février 2003 (mis en révision) ainsi que le plan départemental de prévention et d'élimination des déchets ménagers adopté le 21 décembre 2012 par le département d'Ille et Vilaine.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les communications numériques constituent un élément d'attractivité majeur d'un territoire tant pour les entreprises que pour les particuliers.
Au plan national, l'ambition est de couvrir 100% des foyers en très haut débit (THD) d'ici 2022.
Le Schéma de cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire de la région Bretagne (ScoRAN) adopté le 24 mai 2011 et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN) adopté le 26 avril 2012 déterminent les grandes orientations du déploiement des réseaux Très Haut Débit en Bretagne et en Ille et Vilaine.

Dans le cadre du projet Bretagne Très Haut Débit, le déploiement de la fibre optique sur le territoire de Lécousse est programmé dans le cadre de la deuxième phase de développement prévue pour la période 2019-2023.
Dans cette attente, le territoire reste desservi par la technologie ADSL, qui toutefois, du fait de l'absence de nœud de raccordement sur le territoire communal et de l'éloignement du nœud de raccordement de Fougères, bénéficie d'une qualité de desserte moyenne, y compris dans le bourg.
Au regard du poids démographique de la commune et de l'importance des secteurs d'activités qu'elle accueille, le déploiement de la fibre optique pourra contribuer à inscrire le territoire communal dans le cadre des attentes des entreprises et des particuliers.

SP1234

Synthèse de l'analyse des équipements et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- **Des équipements publics attractifs** notamment auprès d'une population jeune par la qualité et le nombre des équipements scolaires et périscolaires et présentant la caractéristique d'être dans l'ensemble connectés à la coulée verte du Pont Sec favorisant ainsi les déplacements doux,
- **Une bonne complémentarité entre des espaces de loisirs de proximité et des espaces de rayonnement à l'échelle du bourg**
- Des équipements et services d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et de traitement des déchets qui permettent d'envisager la poursuite du développement démographique,
- **Une desserte par les réseaux de communication électroniques de qualité moyenne** sur le territoire y compris au niveau des zones agglomérées et des zones d'activités

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- prendre en compte le niveau actuel d'équipements et ses capacités d'adaptation dans le projet de développement démographique de la commune dans les années à venir,
- réfléchir aux possibilités de renforcement des liaisons douces vers les pôles d'équipements et de loisirs principaux de la commune,
- accompagner le déploiement de la fibre optique sur le territoire, programmé pour la période 2019-203.
- envisager le développement de l'habitat et des activités dans les secteurs les mieux desservis par les réseaux de communications électroniques

SP1234

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PAGE 81

2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION PAGE 101

2.3 - POLLUTION ET NUISANCES PAGE 107

2.4 - RISQUES MAJEURS PAGE 117

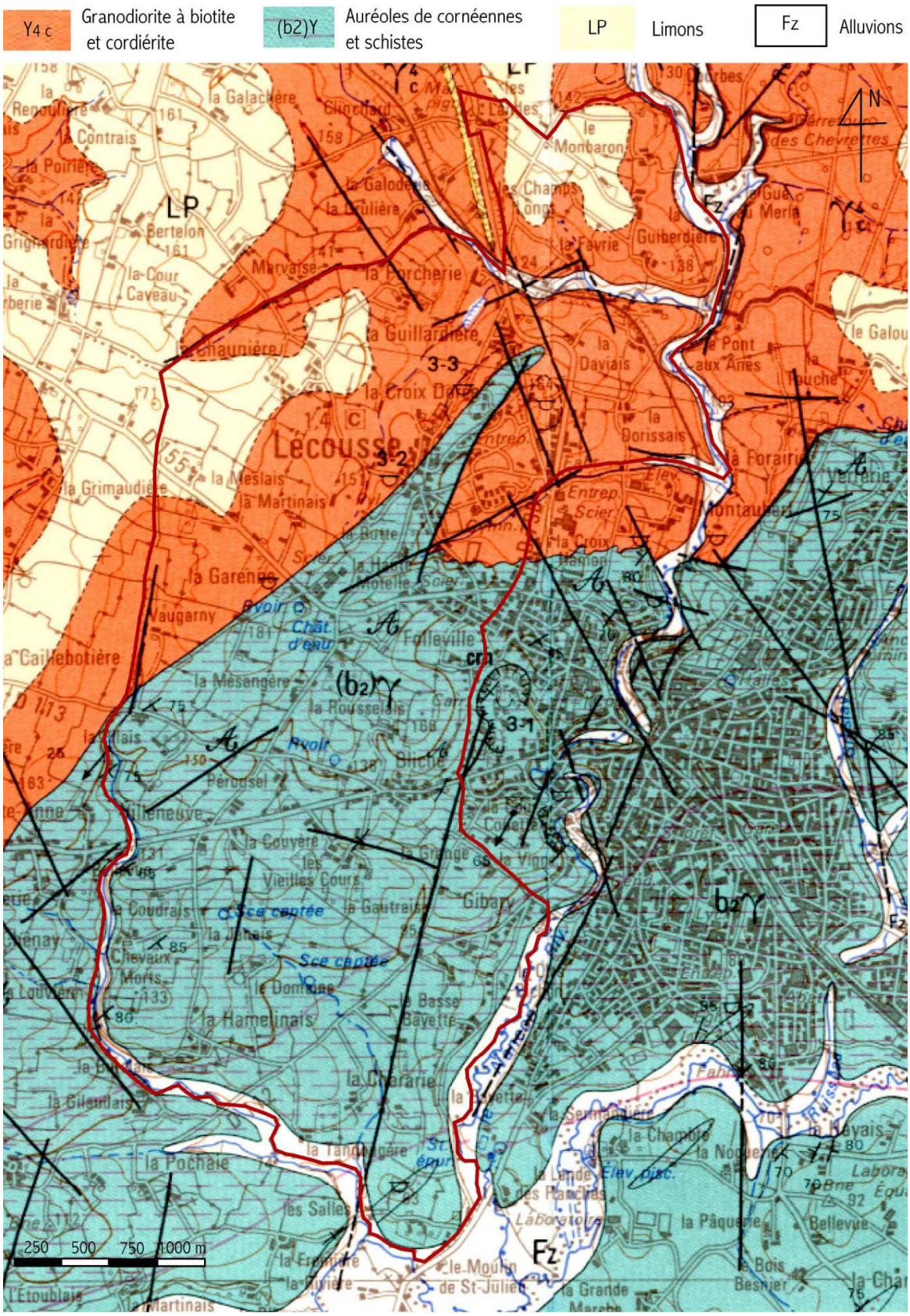
2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS PAGE 125

2.6 - CONTEXTE PAYSAGER PAGE 139

2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN PAGE 153

2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE PAGE 165

GEOLOGIE



Source : BRGM

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Sources : BRGM

Le territoire de Lécousse se situe au sein du Massif Armoricain.
Deux formations importantes définissent l'essentiel du territoire de Lécousse :

- au nord, le massif de Fougères,
- au sud, une formation plus ancienne datant du Briovérien.

Ces formations sont couvertes par endroit, des dépôts sédimentaires.

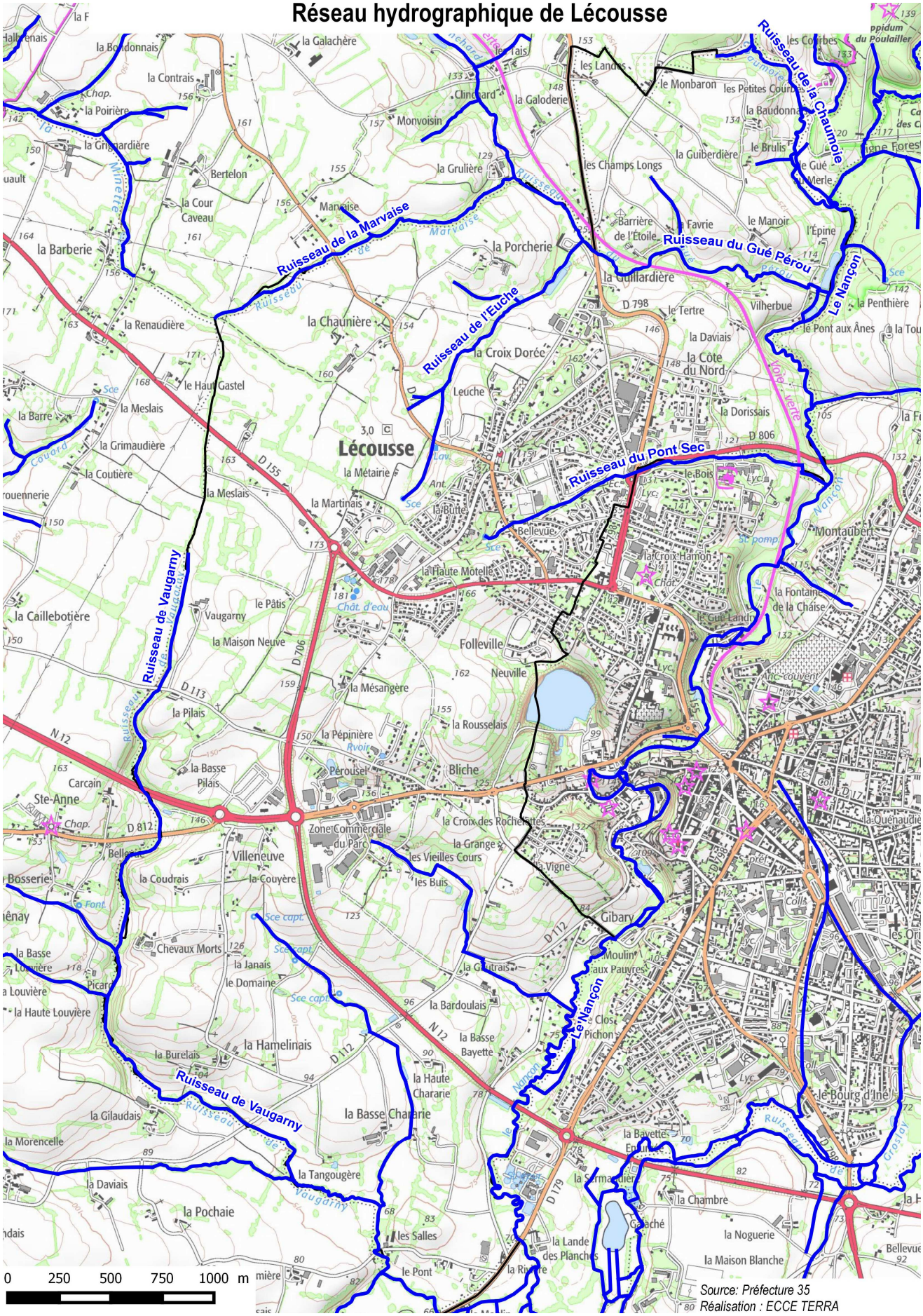
Le Granadiorite à biotite et cordierite (Y4c)
Le massif de Fougères date du protérozoïque (2070 millions d'années). Il s'étend de l'ouest/sud-ouest à l'est/nord-est.
Deux types de formations le définissent. A Lécousse, seule une d'entre elles est observée : le granodiorite à biotite et cordiérite. Cette roche plutonique dure et grenue est caractérisée par une teinte grise sombre.

Les auréoles de cornéennes et schistes (B2)Y
Cette formation ancienne date également du protérozoïque.
Il s'agit de formations briovériennes métamorphisées au contact du massif de Fougères.
Cette formation détritique est essentiellement constituée d'argilites silitites et de wackes. Le schiste (résultant du métamorphisme) est tacheté de biotite brune, muscovite et cordiérite.
Les cornéennes désignent les roches ayant recristallisé. Elles sont très résistantes et affleurent, de ce fait, sur le plateau dominant le pourtour du massif granitique.

Les limons (Lp) et Alluvions (Fz)
Des formations plus récentes affleurent en de nombreux points du territoire. A Lécousse, les limons sont particulièrement présents au nord dans le massif de Fougères. Ils sont le plus souvent argileux, quelquefois légèrement sableux de couleur ocre ou beige.
Les alluvions sont observées dans les vallées de cours d'eau. Elles sont représentées par un sable limoneux gris à micas blancs avec des galets de quartz blanc et des fragments de grès.

SP1234

Réseau hydrographique de Lécousse



Source: Préfecture 35
Réalisation : ECCE TERRA

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

La commune est localisée en totalité dans le bassin versant du Couesnon et plus spécifiquement dans le sous-bassin-versant du Nançon.
La commune s'est développée autour d'un réseau hydrographique relativement dense dont l'élément principal est constitué par le Nançon, qui longe une portion de la limite est de la commune, au nord et au sud.
Le réseau hydrographique est par ailleurs composé :

- le ruisseau de la Chaumoie, qui dessine l'extrémité nord du territoire communal,
- le ruisseau du Gué Pérou et son affluent, le ruisseau de la Marvaise, qui dessine une partie de la limite nord-ouest de la commune,
- le ruisseau de l'Euche, autre affluent du Gué Pérou qui longe désormais certains espaces urbanisés du bourg,
- le ruisseau du Pont Sec, qui présente la particularité de s'écouler au cœur des espaces urbanisés de Lécousse dans une coulée verte aménagée pour les déplacements doux et le plein air,
- le ruisseau de Vaugarny qui forme la limite ouest du territoire et son affluent dont les sources alimentent les captages destinés à l'alimentation en eau potable de la Couyère,

Ce réseau hydrographique illustré sur la cartographie ci-contre est le résultat de l'inventaire des cours d'eau réalisé sur le bassin versant du Couesnon. Il constitue le réseau soumis à de bonnes conditions agricoles et environnementales et concerné de ce fait par une zone de couvert environnemental de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau.

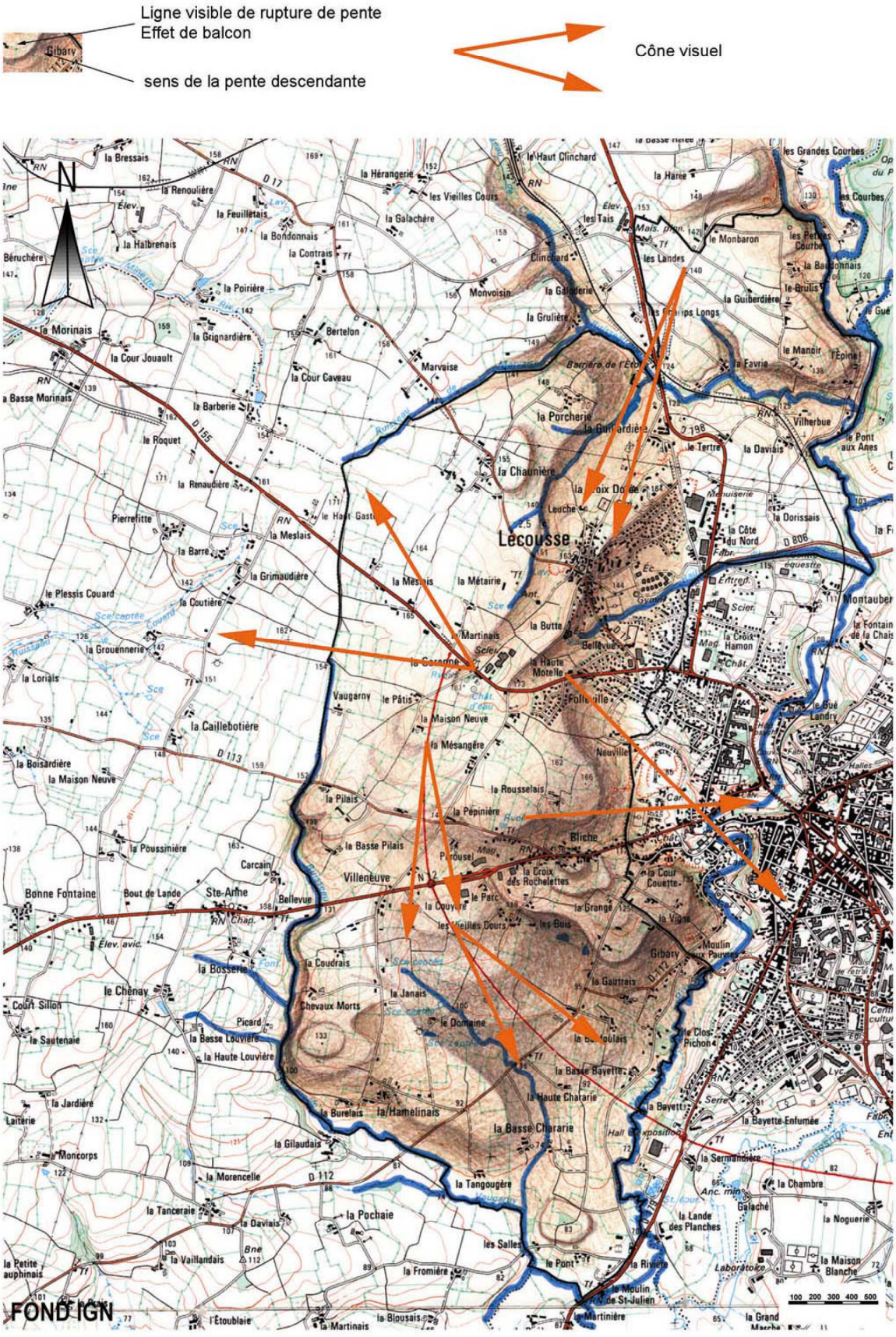
CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Le territoire suit une pente globale orientée nord-sud.
Le point culminant de la commune se situe au cœur du territoire communal, à hauteur du lieu-dit la Garenne. Il culmine à 181 mètres d'altitude. Cet effet de pente descendante est particulièrement sensible car de vastes panoramas vers le sud s'offrent à l'automobiliste parcourant le contournement ouest du nord vers le sud.
Le point le plus bas (66 mètres) est localisé, quant à lui, à l'extrémité sud du territoire communal, dans la vallée du Nançon, au niveau de la confluence avec le Couesnon.

Le territoire communal est globalement accidenté, le relief variant au gré des vallées, des cours d'eau et de la nature géologique des sous-sols. Cela induit des « effets de balcon » d'où l'on découvre, du haut des buttes, de grands panoramas ou des vues ponctuelles.

SP1234

ANALYSE SENSIBLE DU RELIEF



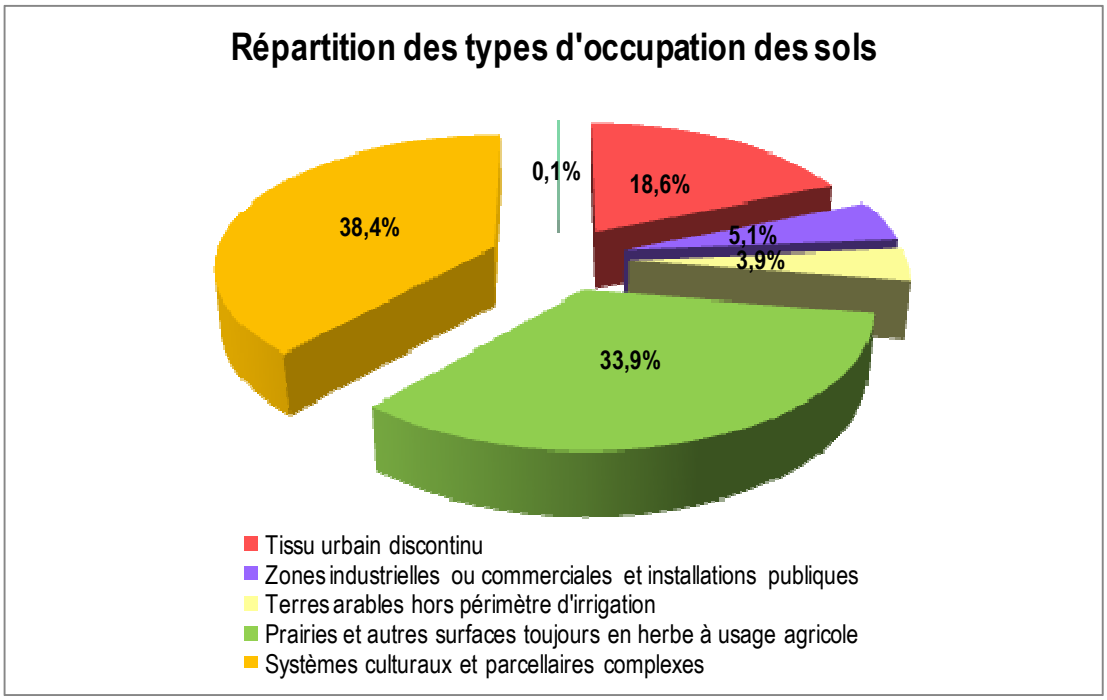
Sources : Corine Land Cover, 2012

Bien qu'elles restent définies à une grande échelle, les données Corine Land Cover permettent d'observer les grandes typologies d'occupation du sol communal, dans l'attente d'une délimitation plus précise.

En termes d'occupation du sol, le territoire communal reste encore fortement marqué par la présence d'espaces agricoles (prairies pâturées et/ou fauchées, surfaces agricoles, petites parcelles de cultures et prairies, terres cultivées) qui représentent plus des 3/4 de la surface communale. Les prairies sont les habitats les plus favorables à l'expression de la biodiversité.

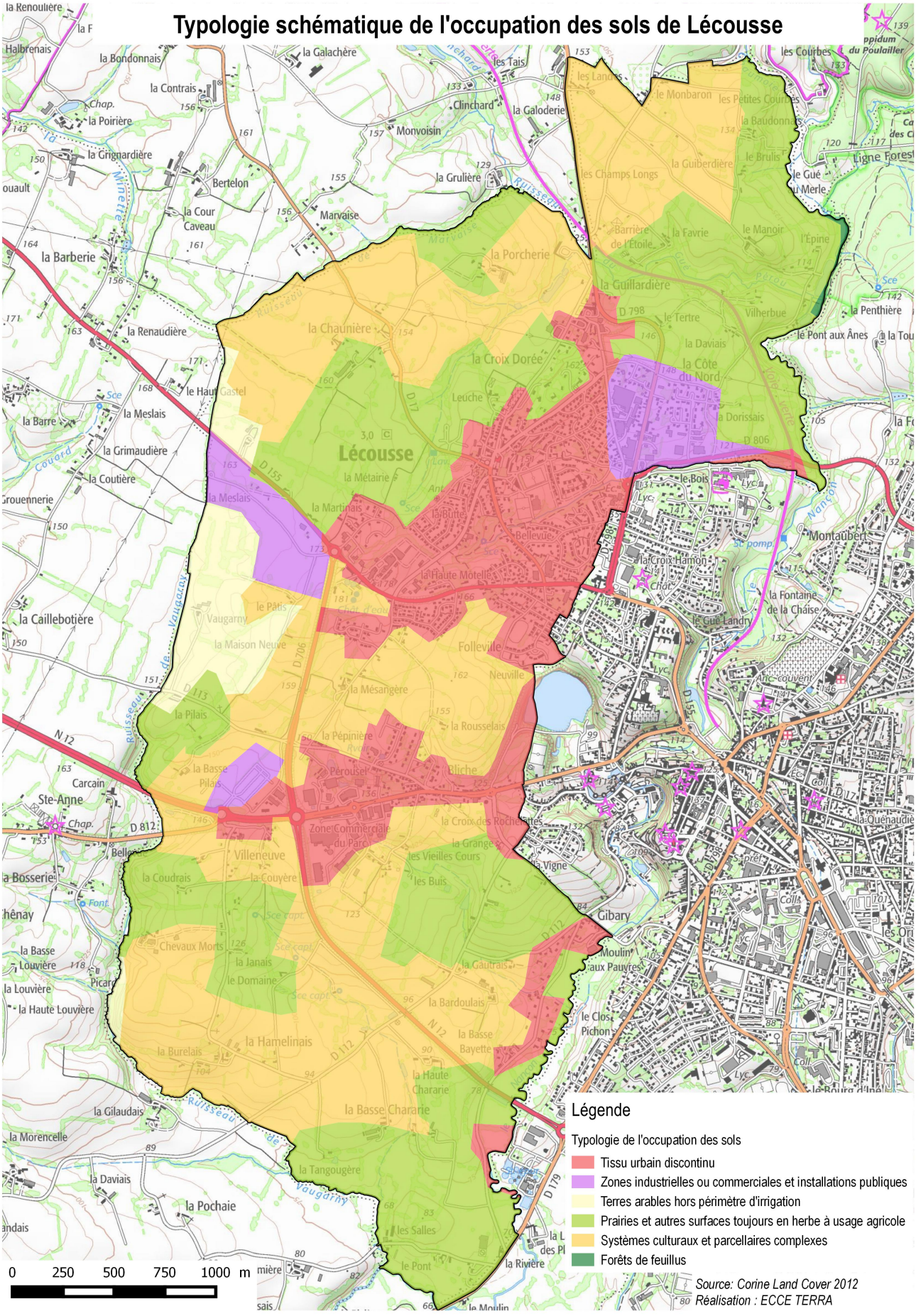
Au total, les espaces artificialisés occupent près d'un quart du territoire, qu'ils s'agissent d'espaces dédiés à l'habitat (tissu urbain discontinu) ou de zones d'activités.

Comme le confirme les éléments présentés ci-après, la commune de Lécousse est également caractérisée par son très faible taux de boisements. La typologie des quelques boisements recensés apparaît toutefois sur la carte forestière exposée ci-après. Elle fait état de boisements essentiellement composés de feuillus.

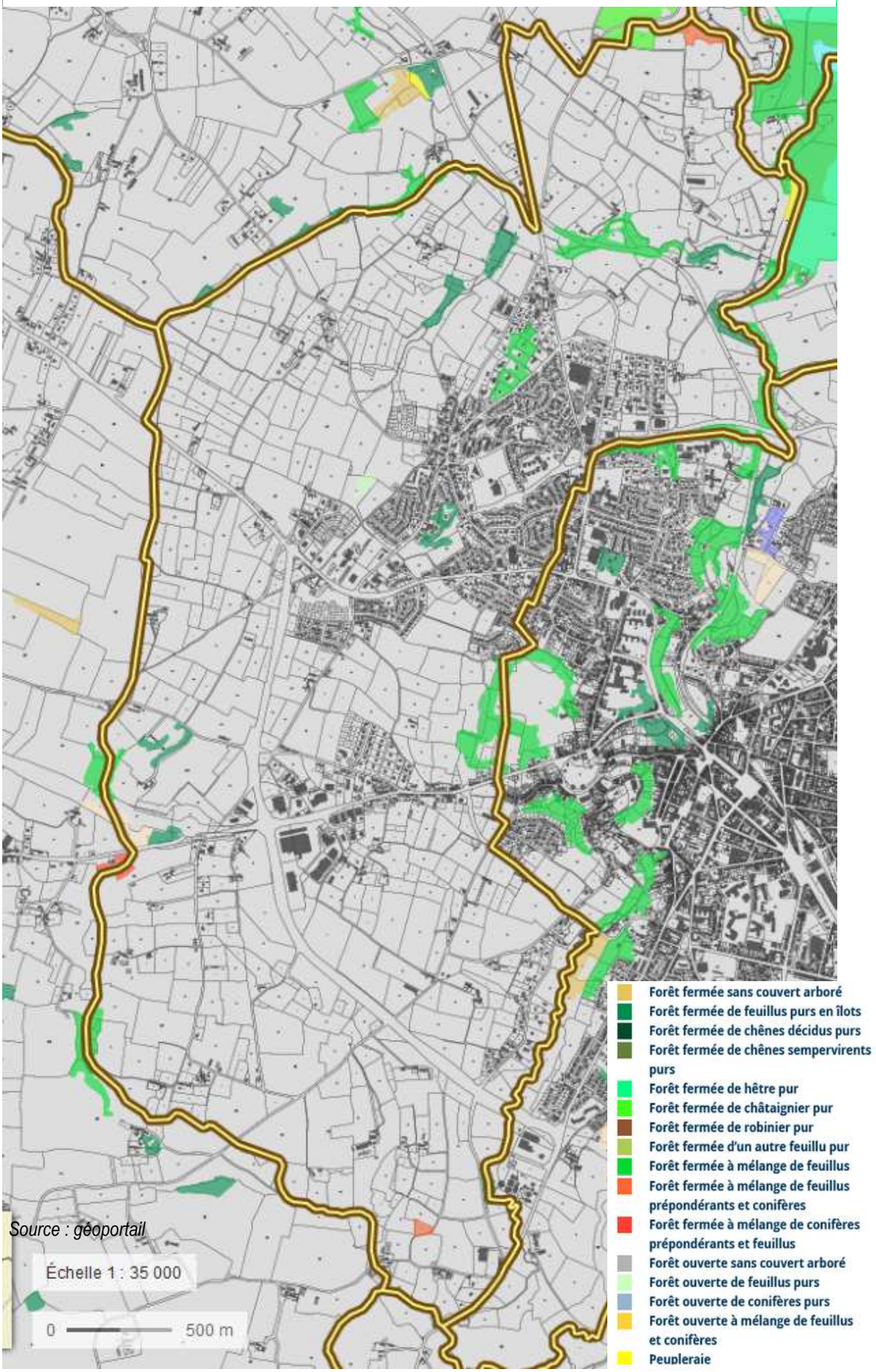


Source : Corine Land Cover 2012

Typologie schématique de l'occupation des sols de Lécousse

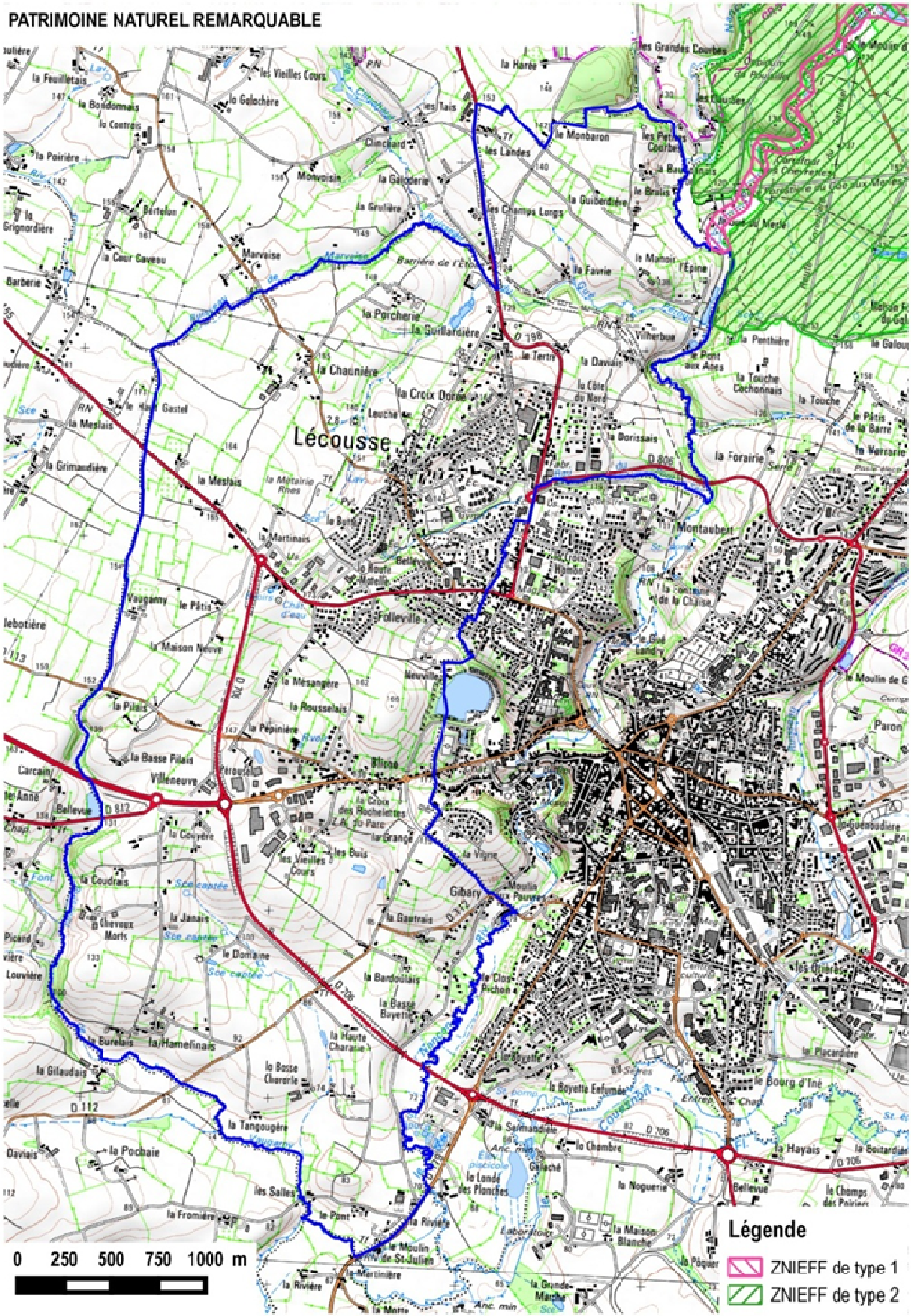


TYPOLOGIE DES BOISEMENTS SUR LECOUSSE



SP1234

PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE



Sources : Inventaire National du Patrimoine Naturel, DREAL Pays de la Loire

ZONAGES D'INVENTAIRE, DE GESTION ET DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Il convient de préciser que la commune n'est concernée :

- *par aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),*

Comme illustré sur la cartographie ci-contre, les ZNIEFF les plus proches du territoire correspondent :

- à la ZNIEFF de type 1 « Le ruisseau d'Avion »
- à la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Fougères »

Ces deux ZNIEFF longent l'extrémité nord-est du territoire communal.

- *par aucun secteur rattaché au réseau Natura 2000.*

Le site Natura 2000 le plus proche correspond au « Complexe Forestier Rennes-Liffré-Chevré » situé à 18 km à l'ouest du territoire communal.

- *par aucun espace naturel sensible du département.*

L'espace naturel sensible le plus proche du territoire concerne la tourbière de Landemarais sur la commune de Parigné au nord de la commune. Cet espace ne concerne toutefois pas le territoire de Lécousse.

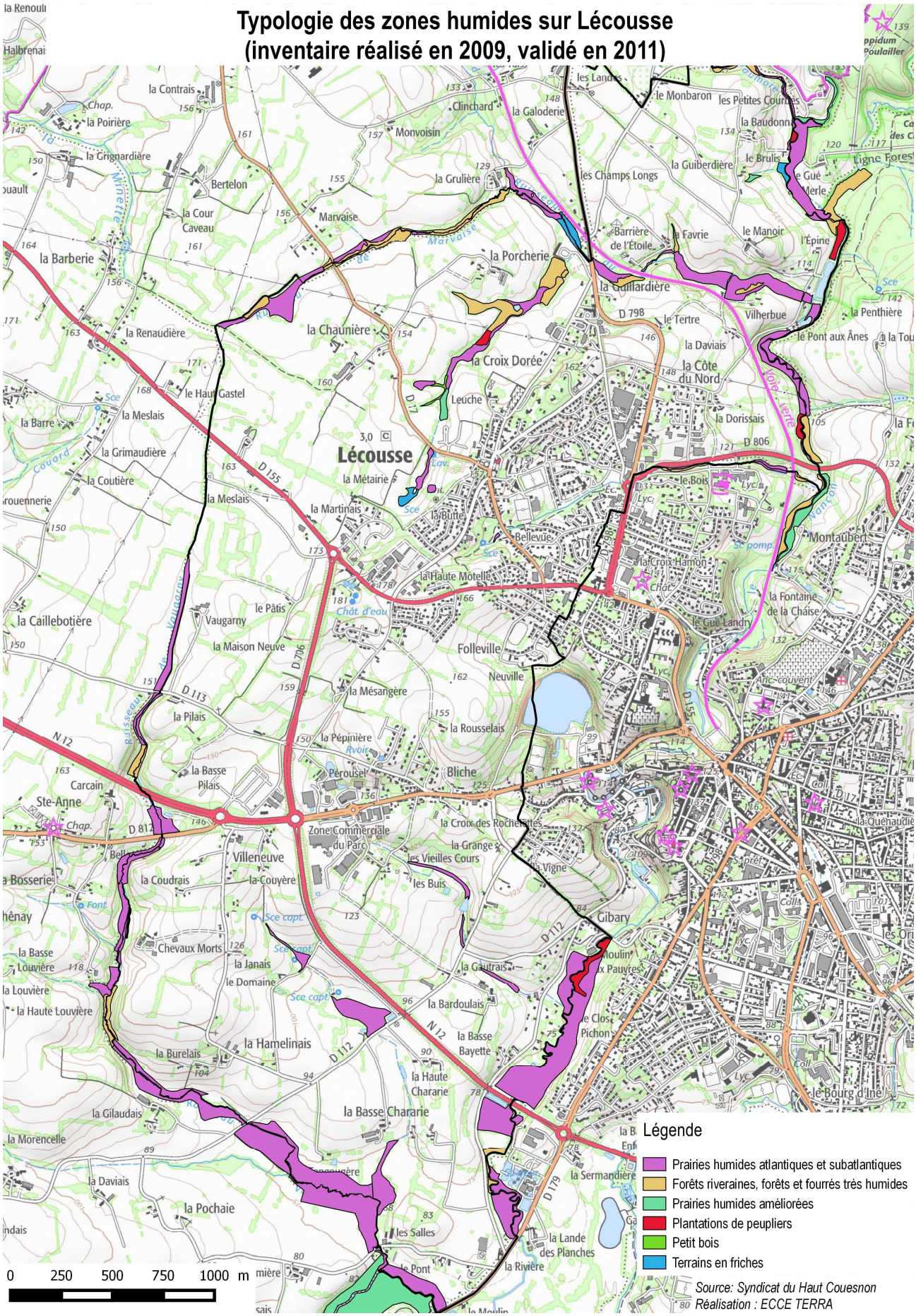
ZONES HUMIDES

Les zones humides se définissent comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire : la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides remplissent plusieurs fonctions :

- Fonction épuratoire :
  - Abattement en nitrates pouvant aller jusqu'à 50%
  - Abattement du phosphore : celui-ci se fait de manière plus complexe ; Il peut s'élever jusqu'60 à 90% (roseau, scirpe des lacs); il devient intéressant quand la biomasse est régulièrement exportée ou fauchée
  - Les boisements rivulaires et les prairies permanentes de fond de vallée présentent également une fonction épuratoire non négligeable.
- Fonctions hydrologiques :
  - Stockage des eaux de crue ; écrêtement des crues
  - Restitution des eaux stockées de manière progressive ; retardement des débits d'étiage
  - Amélioration du rechargement de la nappe dans les petits bassins versants

Typologie des zones humides sur Lécousse (inventaire réalisé en 2009, validé en 2011)



- Patrimoine Biologique d'intérêt majeur :
  - Continuité écologique (biodiversité, qualité morphologique des cours d'eau)
  - Hivernage, migration et reproduction de nombreux oiseaux d'eau
  - Fraye du brochet et développement des juvéniles
  - Habitat pour Flore et faune des étangs et lacs aux rives aménagées en pente douce
  - Diversité végétale (landes humides, prairies tourbeuses, tourbières)
  - En zone littorale, reproduction et croissance de certaines espèces de poissons, crustacés et mollusques

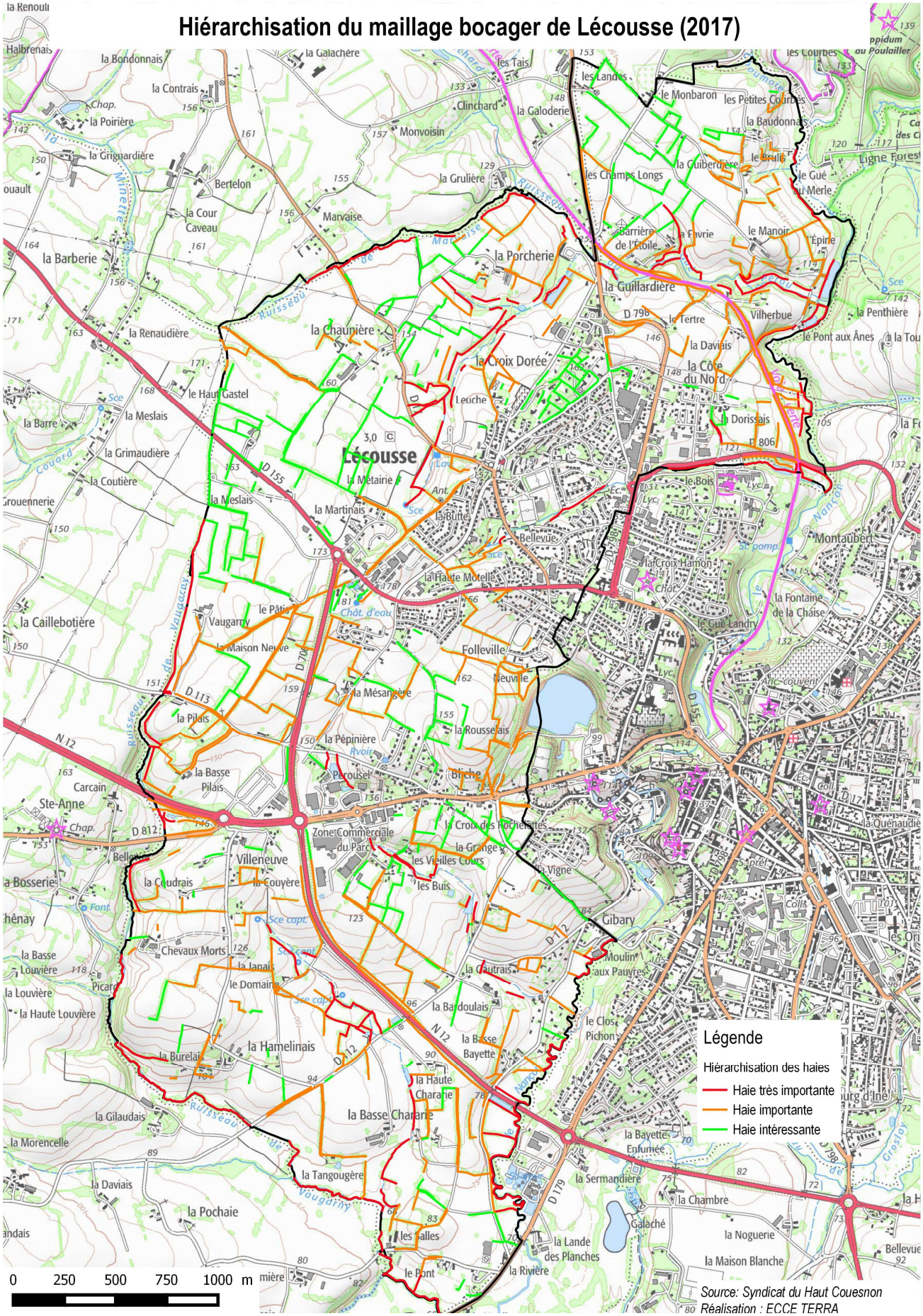
Dans un souci de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du Couesnon, un inventaire a été réalisé sur le territoire de Lécousse en 2009 (validé en 2011).
La carte ci-contre fait apparaître l'emprise et la typologie des zones humides recensées.
Environ 48 ha de zones humides ont été récensés soit 4,3% du territoire communal.
La répartition des différentes zones humides suivant la typologie du SAGE du Couesnon est exposée dans le tableau ci-dessous.

Part des différents types d'occupation du sol de zones humides inventoriées (typologie SAGE)		
V - Zones humides des cours d'eau et bordures	Ripisylve et fourrés alluviaux	17,93 %
VI - Plaines humides mixtes liées aux cours d'eau	Herbacée fluviale	43,04 %
VII - Zones humides de bas fond en tête de bassin	Herbacée tête de bassin	26,25 %
X - Zones humides liées à un plan d'eau ponctuel	Petits lacs, mares ...	3,64 %
XII - Marais agricoles aménagés	Prairies amendées	3,29 %
	Plantations	2,64 %
XIII - Zones humides aménagées diverses	Réservoirs - barrages	2,58 %
	Lagunages	0,63 %

MAILLAGE BOCAGER

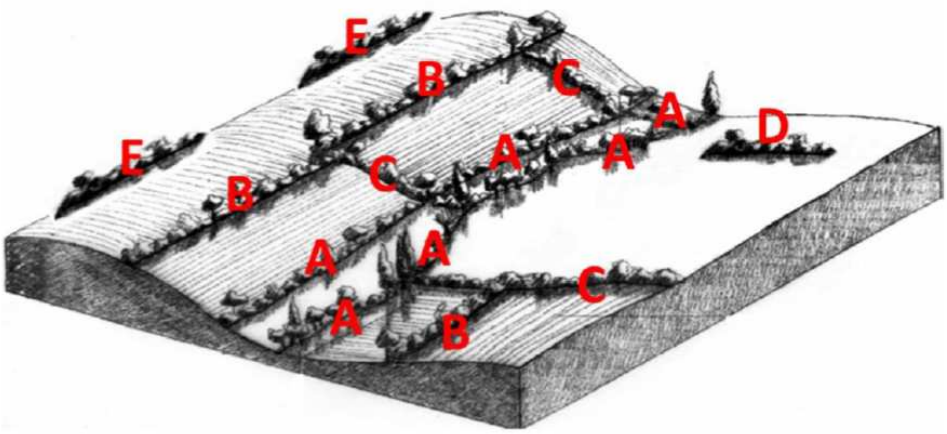
En lien avec les objectifs poursuivis par le SAGE du Couesnon, un inventaire du bocage lécoussois a été réalisé durant le courant de l'année 2017.
Il avait pour finalité de permettre à la commune d'identifier et de protéger les éléments bocagers stratégiques pour la gestion de l'eau dans le cadre d'un travail mené en concertation avec les acteurs locaux.
Ce travail d'inventaire a été mené par le Syndicat Intercommunal du Haut Couesnon.

Hiérarchisation du maillage bocager de Lécousse (2017)



Les éléments bocagers stratégiques pour la protection de la qualité de l'eau

- Haies ou talus situés :
  - dans la vallée d'un cours d'eau (A) (**très importants**)
  - sur le versant et perpendiculaires à la pente (B) (**importants**)
  - sur le versant, non perpendiculaires à la pente mais qui forment un angle d'infiltration avec un autre élément bocager (C) (**importants**)



- Bosquets situés dans la vallée (**très importants**) ou le versant (**importants**)
- Le reste (E ; D) : **intéressant** pour d'autres enjeux (paysage, biodiversité ...)

Un linéaire de **96 km** de haies a été relevé sur le territoire communal de Lécousse pour une superficie de 1106 ha, ce qui donne une densité moyenne d'environ **87ml/ha (125 ml/ha de S.A.U.)**, située au-dessus de la moyenne départementale qui avoisinerait les 55 ml/ha.
En parallèle, cet inventaire a identifié 20,5 ha de bosquets sur le territoire communal.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

1- Définition et cadre réglementaire

La Trame verte et bleue (TVB) est une mesure du Grenelle Environnement II (Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle figure dans le code de l'environnement à l'article L.371-1 et suivants.
Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. La trame bleue concerne les milieux aquatiques et humides, et la trame verte les milieux terrestres (forêts, bocages, milieux secs, …).

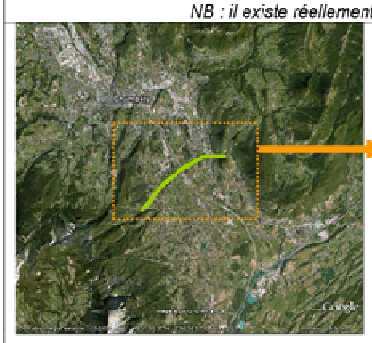
2- Trame verte et bleue à l'échelle régionale : le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne

- **Définition et prise en compte dans le PLU**

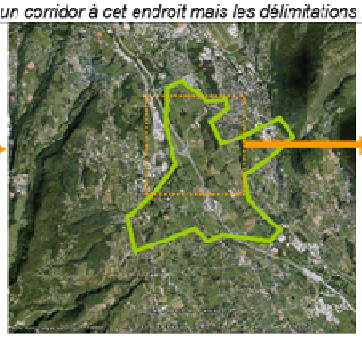
Le SRCE est un document de planification, soumis à enquête publique, qui prend en compte les orientations nationales et identifie les continuités écologiques (réservoirs et corridors) à l'échelle régionale. Il les cartographies à grande échelle et apporte ainsi à l'ensemble des documents de planification d'échelle infra (SCoT, PLU, …) un cadre cohérent et homogène pour prendre en compte et définir la TVB à une échelle plus fine.
Un document de rang inférieur (SCoT, PLU...) ou un projet ne pourra pas remettre en cause les orientations générales du SRCE, mais pourra les adapter voire y déroger sous réserve de justifications fondées.

Déclinaison de la cartographie des composantes de la TVB depuis le SRCE jusqu'au PLU, exemple d'un corridor au sud de Chambéry (source : Région Rhône-Alpes)

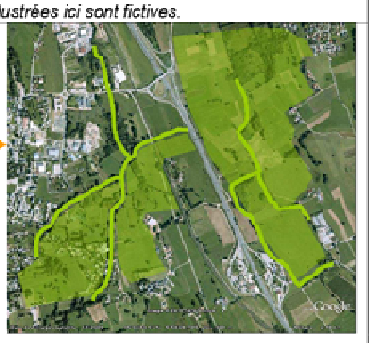
NB : il existe réellement un corridor à cet endroit mais les délimitations illustrées ici sont fictives.



Approche SRCE
L'objectif du SRCE est d'identifier les grandes connexions qu'il est nécessaire de préserver ou restaurer pour assurer la circulation des espèces au sein de la Région.
Dans ce secteur très contraint, le corridor correspond à des milieux naturels et agricoles qui créent le lien entre les 2 massifs.



Approche SCOT
En raison de l'obligation de prise en compte, le ScoT devra respecter le principe de connexion indiqué dans le SRCE.
Mais il dispose d'une marge de manœuvre pour **localiser** l'enveloppe du corridor.



Approche PLU
Le PLU prend en compte le SRCE par **l'intermédiaire du SCOT** avec lequel il **doit être compatible.**
Il **délimite** précisément les parcelles et éléments qui constituent le corridor.

Dans le PLU, l'identification spatiale de la TVB dans le SRCE et la conservation de l'affectation de sols au regard des enjeux de continuités écologiques ne donne pas lieu à la création de zonages spécifiques, ni de réglementation particulière propres à la TVB.

Ce sont les outils préexistants dans les PLU qui permettent d'intégrer la TVB : classement des réservoirs de biodiversité en

zone naturelle de protection ou agricole suivant les enjeux, protection des éléments naturels (zones humides, haies, bois, …) au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, zone à urbaniser accompagnée d'une orientation d'aménagement, utilisation du règlement écrit pour prendre en compte la TVB (par exemple, transparence des clôtures autour des constructions pour la circulation de la petite faune terrestre, …).

- **Eléments du SRCE de Bretagne sur le territoire communal**

Le SRCE de Bretagne a été adopté par arrêté du préfet de région le 2 novembre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 15 et 16 octobre 2015.
La TVB est présentée sur la carte ci-après et mise en évidence sur la commune par :

- **au titre de la sous-trame aquatique :** le Nancon
- **au titre de la sous-trame humide :** les vallons et les zones humides associées,
- **au titre de la sous-trame bocagère et boisée:** les secteurs à densité bocagère importante

3- Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères

Lors de son adoption en 2010, le SCOT du Pays de Fougères ne mettait pas en évidence la problématique de la Trame Verte et Bleue sur le territoire du Pays.
La mise en révision prescrite à la fin de l'année 2014 devrait permettre d'intégrer cet enjeu.

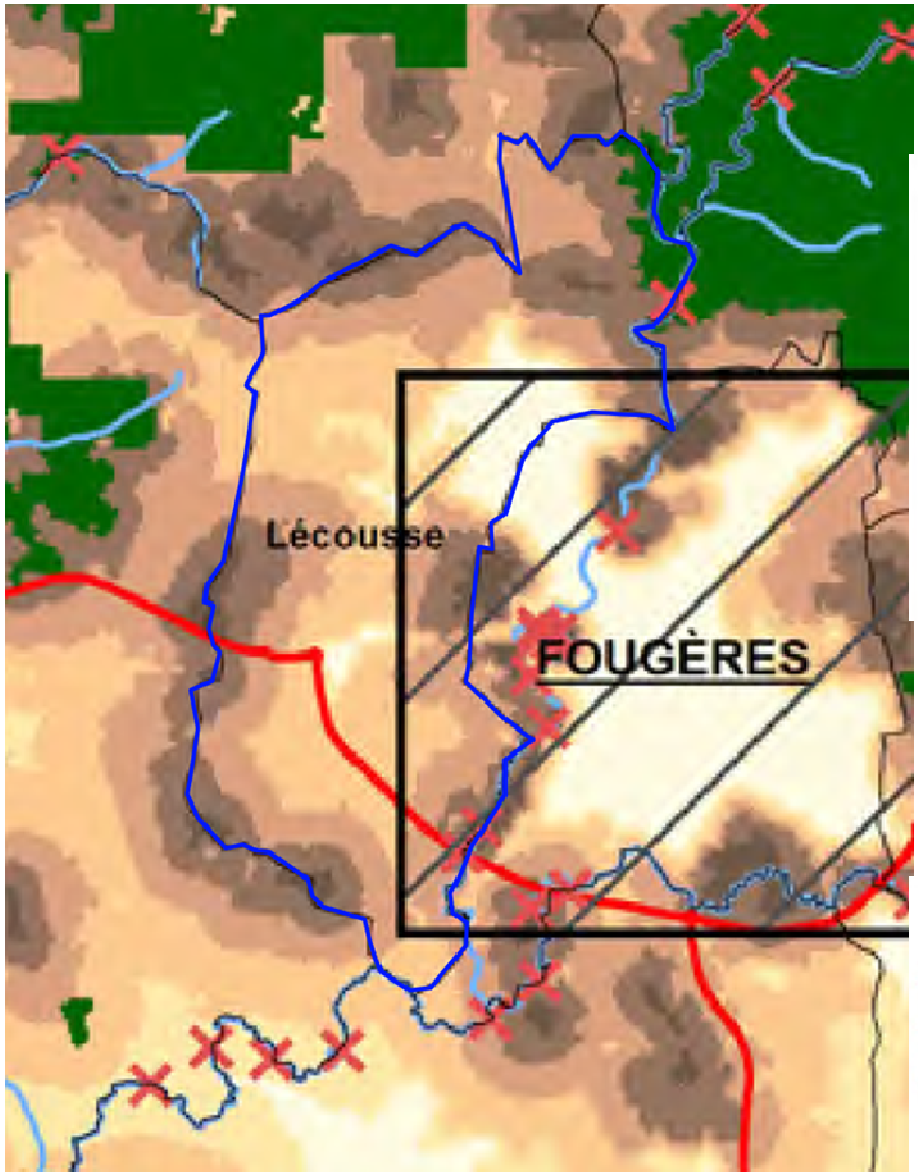
4- Les inventaires naturels

Aucun inventaire de la faune et de la flore n'a été réalisé sur le territoire de la commune de Lécousse.
Les inventaires de certains secteurs naturels proches peuvent toutefois apporter des éléments de réponse concernant la sensibilité éventuelle de certains secteurs du territoire de Lécousse pour la Trame verte et Bleue et ses fonctions écologiques.
La proximité de la forêt de Fougères identifiée comme ZNIEFF nécessite notamment une attention particulière. L'analyse de la fiche de la ZNIEFF explique les habitats et espèces déterminantes ayant justifié la délimitation de ce périmètre naturel. Elle montre :

- que les habitats déterminants correspondent à la forêt et à la présence de mines et passages souterrains.
- que les espèces faunistiques déterminantes correspondent à plusieurs espèces de chiroptères qui trouvent abri dans les mines et passages souterrains identifiés dans la forêt et à plusieurs espèces d'oiseaux toutes caractéristiques des milieux forestiers.

Si le critère faunistique remarquable de la forêt de Fougères peut être difficilement transposable sur le territoire de Lécousse au vu

Extrait du SRCE de Bretagne à l'échelle de Lécouuse



1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE

Réservoirs régionaux de biodiversité

Note : les réservoirs régionaux de biodiversité sont des territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Ce sont également des territoires présentant une grande perméabilité interne, au sein desquels les milieux naturels sont très connectés.

Cours d'eau de la trame bleue régionale

Note : les cours d'eau de la trame bleue régionale constituent à la fois des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux. Leur cartographie n'est qu'indicative et il convient de se référer à la notice explicative de la carte.
Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.

- **Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques**

Espaces au sein desquels les milieux naturels sont fortement connectés

Espaces au sein desquels les milieux naturels sont faiblement connectés

2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES

Route à 2x2 voies

Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour

Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans)

Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau

de sa faible couverture boisée, certaines espèces faunistiques identifiées dans le cadre de la ZNIEFF de la forêt de Fougères et liées à des milieux humides pourraient être identifiées dans les zones humides délimitées sur le territoire de Lécousse notamment aux abords immédiats de la forêt de Fougères, sur les bords du Nançon.

5- Trame verte et bleue à l'échelle communale

L'intégration des éléments du SRCE consiste à affiner les contours des réservoirs de biodiversité et des corridors en s'appuyant sur les investigations de terrains (inventaire des zones humides, diagnostic bocager) en ne conservant que les zones et/ou éléments fonctionnels.

Sur la commune, sont intégrés à la TVB :

- **l'ensemble des cours d'eau inventoriés sur le territoire communal**
- **les zones humides fonctionnelles issues de l'inventaire communal validé en 2011**, notamment celles associées aux cours d'eau (la protection de l'ensemble des zones humides du territoire s'impose par ailleurs dans le cadre de la compatibilité avec le SDAGE et le SAGE du Couesnon),
- **Les quelques bois et bosquets ponctuant le plateau agricole et les vallées**, qui peuvent constituer des zones -refuges pour la faune dans le cadre de ses déplacements,
- **le maillage bocager du territoire notamment dans les secteurs où la densité est la plus forte.**

Outre ces éléments, certains espaces agricoles peuvent contribuer à la dynamique de la Trame Verte et Bleue. Il s'agit notamment des prairies permanentes, qu'elles soient humides ou non, qui couvrent encore une part importante du territoire communal compte tenu de la vocation principale d'élevage de l'agricole lécoussoise.

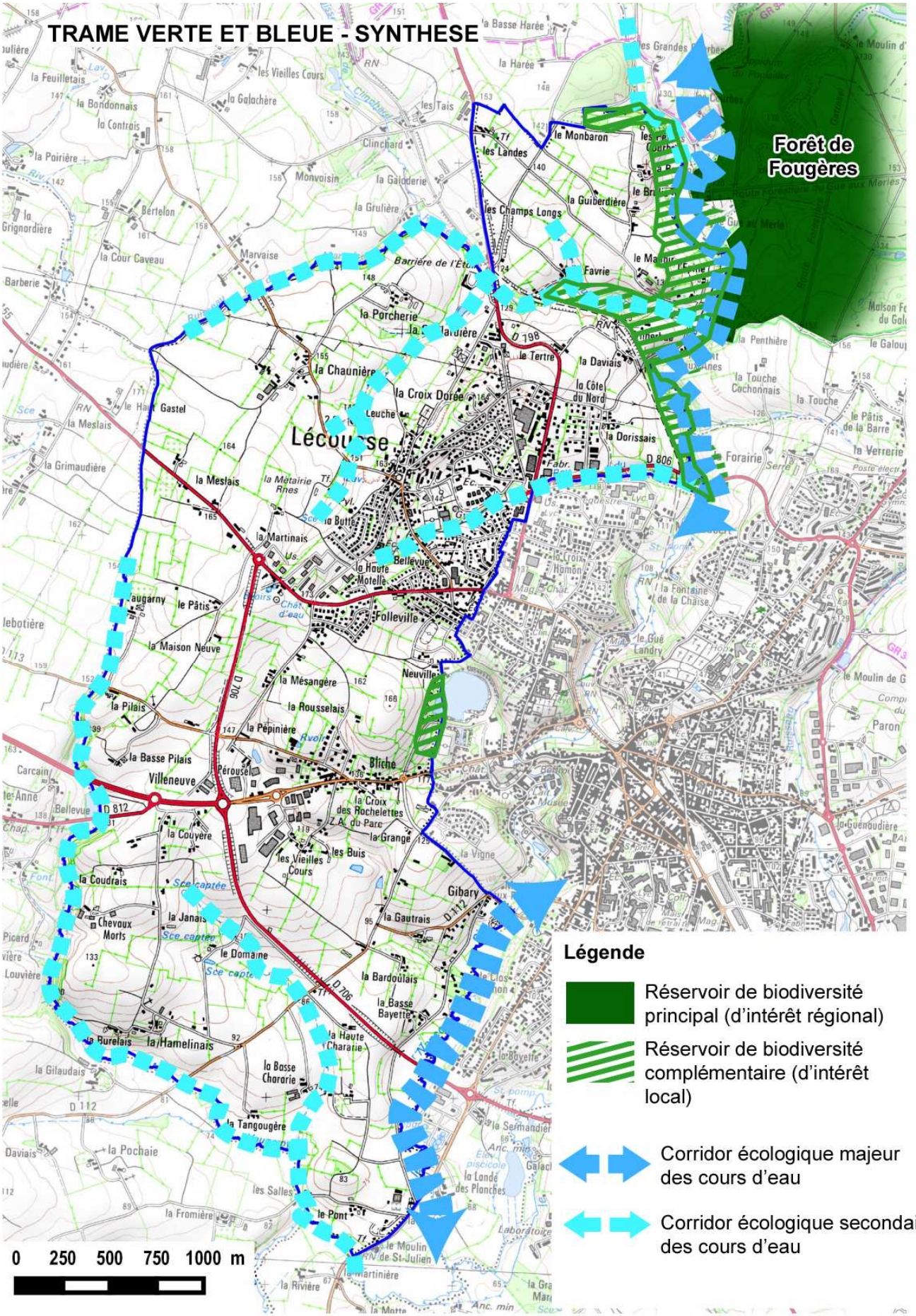
En complément du réservoir de biodiversité régional que constitue la forêt de Fougères, la combinaison des éléments de la Trame Verte et Bleue a permis d'identifier deux réservoirs de biodiversité complémentaires :

- au nord, un réservoir de biodiversité dans un secteur où la densité végétale est associée au Nançon et son réseau de zones humides s'écoulant dans une vallée encaissée,
- au niveau de l'ancienne carrière du Rocher Coupé, mise en eau et ceinturée de boisements denses.

Ces éléments sont synthétisés sur la cartographie ci-après.

6- Ruptures ou risques de rupture des continuités écologiques

Le SRCE de Bretagne identifie un certain nombre d'obstacle à l'écoulement des eaux sur le corridor du Nançon. Ces obstacles sont susceptibles de perturber les déplacements de la faune


TRAME VERTE ET BLEUE - SYNTHESE
Forêt de Fougères
Légende
Réservoir de biodiversité principal (d'intérêt régional)
Réservoir de biodiversité complémentaire (d'intérêt local)
Corridor écologique majeur des cours d'eau
Corridor écologique secondaire des cours d'eau
0 250 500 750 1000 m

aquatique.
Il en va de même de certains axes routiers ou projets d'axes routiers qui peuvent rendre impossible ou plus difficile la circulation de la faune.
Les travaux menés dans le cadre de la révision du SCOT du Pays de Fougères doivent permettre de mieux identifier ces ruptures ou risques de rupture et de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour les résorber ou les supprimer (création de passage pour la faune, etc.).

Synthèse du contexte physique et biologique et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- **Un contexte géologique, hydrographique et topographique qui influe directement sur la qualité environnementale et paysagère de la commune.**
- **Un territoire non concerné par des inventaires ou périmètres de protection des milieux naturels** (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.)
- **Un territoire abritant des secteurs écologiques de qualité plus ordinaire** mais contribuant à la dynamique de la Trame Verte et Bleue régionale et locale
- **Une Trame Verte et Bleue communale** qui intègre le réseau hydrographique, les zones humides inventoriées sur le territoire et le réseau bocager pour lequel un diagnostic a été réalisé sur le territoire (Syndicat du Haut Couesnon).

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- assurer une protection adaptée de l'ensemble des éléments rattachés aux trames verte et bleue (dont les zones humides fonctionnelles)
- évaluer l'impact de tout projet de développement localisé dans la trame verte et bleue et susceptible de rompre les continuités,
- gérer et trouver un équilibre entre préservation des milieux naturels et développement de l'activité agricole

2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

L'EAU

GESTION ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La commune de Lécousse est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau destinés à l'alimentation humaine :

- les puits de la Couyère dont la protection est assurée par arrêté préfectoral du 27 avril 2009,
- la prise d'eau de Fontaine la Chèze dans le Nançon située sur le territoire de Fougères mais dont les périmètres de protection concernent une large partie nord du territoire communal de Lécousse conformément à l'arrêté préfectoral du 10 mai 2005.

Ces périmètres de protection reportés sur la cartographie de la page suivante constituent des servitudes d'utilité publique s'imposant au Plan Local d'Urbanisme et devant, à ce titre, être intégrées dans les annexes du P.L.U.

Pour chaque périmètre, les arrêtés préfectoraux définissent les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou interdits.

MESURES RÉGLEMENTAIRES CONTRE LA POLLUTION DES EAUX

♦ **Zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole**

La directive "nitrates" (directive 91/676/CEE du 31 décembre 1991), vise à prévenir et à réduire toute pollution des eaux provoquée par les nitrates d'origine agricole ou domestique.

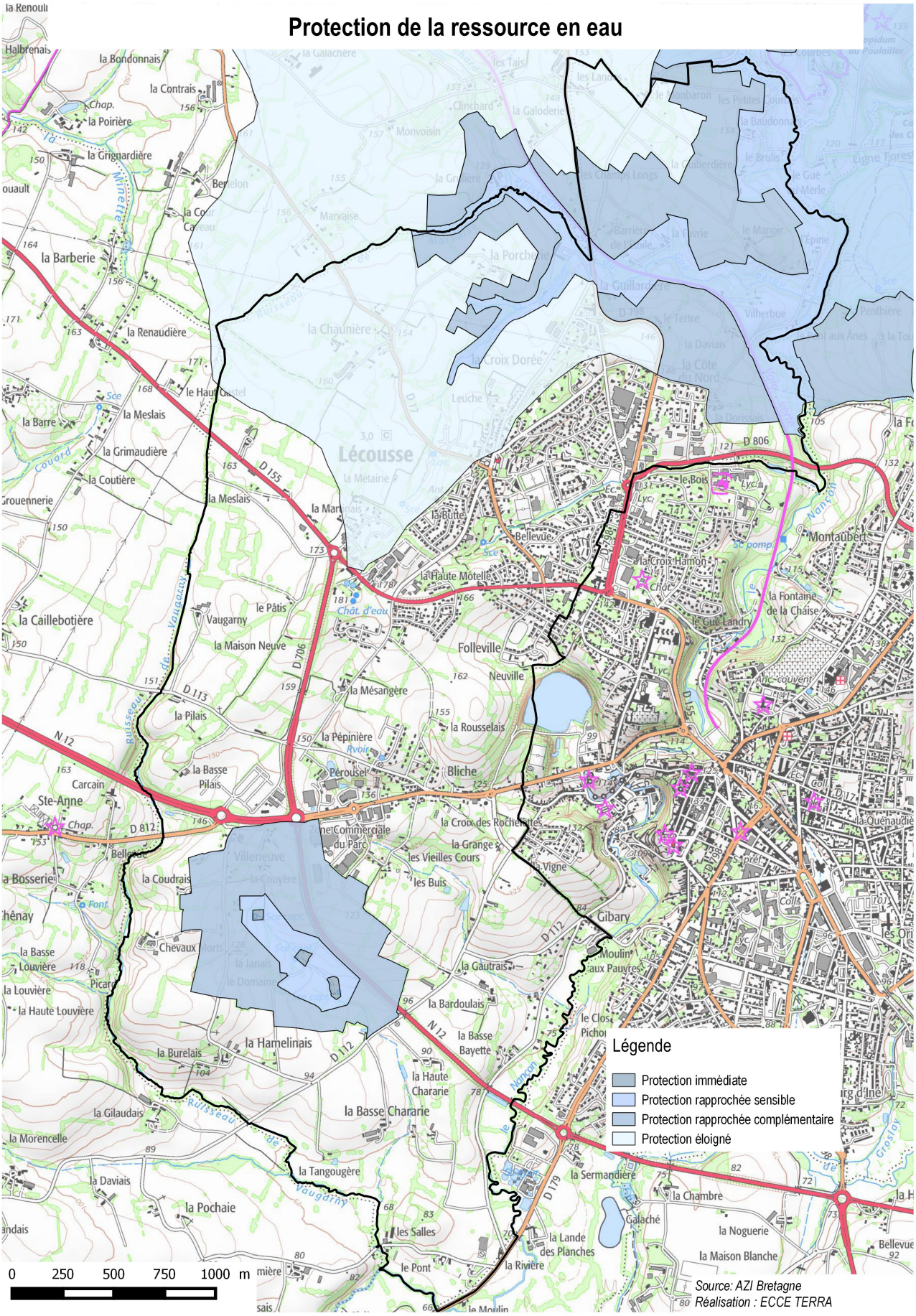
La directive "nitrates" se traduit en Bretagne par un arrêté qui fixe un "programme d'actions" revu tous les 4 ans. Le 5ème programme d'actions est fixé par l'arrêté qu'a signé le Préfet pour la période 2014-2018. Il définit les mesures réglementaires à respecter en matière d'épandages d'effluents d'élevage, de raisonnement de la fertilisation azotée, d'enregistrement des pratiques, de couverture automnale des sols, de protection des bords de cours d'eau.

Comme l'ensemble de la région Bretagne, la commune de Lécousse est située en zone vulnérable qui induit la mise en œuvre de mesures spécifiques (obligation de couverture des sols, capacités de stockage, retournement des prairies, abreuvement direct des animaux, prise en compte du phosphore, interdiction d'épandage dans certaines situations telles qu'à proximité d'un cours d'eau ou en pentes, mise en place de bandes enherbées...)

♦ **Zones sensibles à l'azote et au phosphore**

En application de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (arrêté du préfet

Protection de la ressource en eau



coordonnateur du bassin Loire-Bretagne du 9 janvier 2006), le territoire communal est situé en zone sensible à l'azote et au phosphore.
Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

- **Interdiction de l'application de produits phytosanitaires à proximité des milieux aquatiques**

Cette interdiction s'appuie sur l'arrêté préfectoral d'Ille et Vilaine du 1er février 2008, qui indique l'interdiction d'appliquer des produits phytosanitaires (désherbants, fongicides, insecticides) à moins de 5 mètres d'un cours d'eau ou d'un point d'eau (fleuves, rivières, ruisseau, étang ...) et à moins de 1 mètre des autres points d'eau (mares, sources, puits et forages). Cette interdiction s'applique également sur les fossés, collecteurs et bassins de rétention d'eaux pluviales (même à sec). Le traitement des caniveaux, des avaloirs et des bouches d'égout est aussi interdit.

LES SOURCES D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

CADRES DE RÉFÉRENCES

Outre les références législatives et règlementaires nationales, deux documents élaborés à l'échelle régionale ou locale doivent permettre aux collectivités de mieux intégrer la problématique de l'atténuation du réchauffement climatique dans les documents d'urbanisme :

- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé le 4 novembre 2013**
  Celui-ci fixe pour 2020 et 2050 « les orientations pour atténuer les effets du changement climatique et s'y adapter, les orientations pour prévenir ou réduire la pollution atmosphérique ou en atténuer les effets, par zones géographiques les objectifs qualitatifs et quantitatifs a atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération. »

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**
  Ils définissent dans les domaines de compétences de chaque collectivité publique « les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer et de lutter efficacement contre le réchauffement climatique et s'y adapter » et arrêtent « le programme des actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable et de réduire l'impact des activités en termes d'émissions de gaz a effet de serre, conformément aux objectifs. »
  Le PCAET de Fougères Agglomération est en cours d'élaboration.

SP1234

POTENTIEL DES RESSOURCES

Il n'existe aucune donnée exhaustive concernant les énergies renouvelables sur le territoire de la commune de Lécousse.
Parmi les sources potentielles, il est toutefois possible de citer les éléments suivants :

1- La géothermie

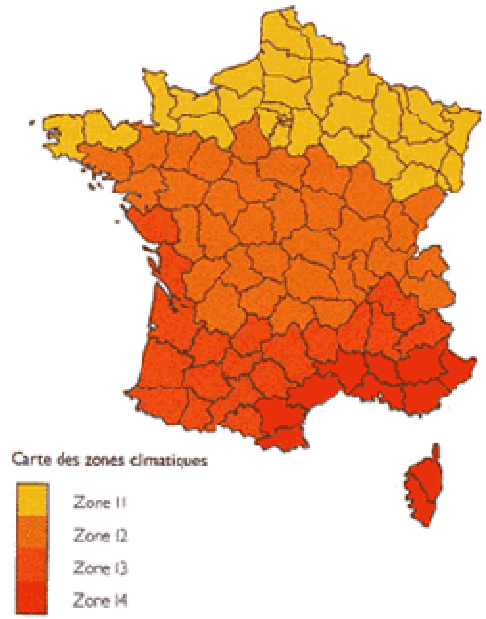
Il s'agit de prélever la chaleur directement dans le sol à l'aide de capteurs pour la transformer en chaleur utilisable en chauffage. On distingue :

- la géothermie sur aquifères profonds, qui, compte tenu de la géologie de Bretagne, n'y est pas réalisable ;
- la géothermie superficielle (en sous-sols sédimentaires et calcaires notamment) avec pompe à chaleur.

Il ne semble pas y avoir d'installations géothermiques sur la commune de Lécousse.

2- La biomasse

La biomasse -hors biocarburants- constitue de loin la première source d'énergie renouvelable produite en France, devant l'énergie hydraulique, les biocarburants et l'éolien.
Elle peut avoir de nombreuses origines (bois, bocage, agriculture, espaces verts, etc.) et produire différentes ressources renouvelables : électricité, chaleur, etc.
Le Pays de Fougères accueille notamment une unité de méthanisation permettant la valorisation des déchets organiques issues de l'agriculture en vue de la production d'électricité : Biodécol.
Sur Lécousse, au vu du faible taux de boisement de la commune, les ressources mobilisables pourraient être essentiellement issues du bocage et de l'activité agricole.



Ressource en énergie solaire en France métropolitaine (source : ADEME, 2013)

3- Le soleil

En 2014, on dénombre 17 757 sites photovoltaïques raccordés au réseau et livrant environ 8 % de l'électricité renouvelable produite en Bretagne, soit 177 GWh. La Bretagne se place ainsi à la 11e place au niveau national pour le photovoltaïque (ancien découpage à 22 régions).
Il s'agit essentiellement de petites installations sur toiture chez des particuliers, d'une puissance souvent inférieure à 3 kWh. L'Ille-et-Vilaine, département le plus peuplé de la région concentre 36 % des puissances installées
L'énergie solaire incidente sur un plan horizontal, en France métropolitaine, varie de 1100 kWh/m².an en zone I1 (Nord de la France) à 1700 kWh/m².an en zone I4 (Sud de la France).
La commune de Lécousse possède une ressource en énergie solaire qui se situe dans la moyenne du territoire métropolitain.

Deux moyens principaux de bénéficier de l'énergie solaire se distinguent :

- l'énergie solaire passive, la moins chère et l'une des plus efficaces ; elle entre directement dans ce que l'on appelle communément l'approche bioclimatique : l'idée simple est d'orienter et d'ouvrir au maximum les façades principales du bâtiment au sud.
- l'énergie solaire active se décline sous la forme thermique (production d'eau chaude, chauffage) et photovoltaïque (production d'électricité).

4- L'éolien

L'éolien breton a produit 1 396 GWh électriques en 2014. C'est 21 % de la production totale d'énergie renouvelable (soit 60 % de la production d'électricité renouvelable bretonne).
Avec 826 MW électriques implantés sur 126 communes (534 éoliennes pour 148 parcs), la Bretagne est la troisième région éolienne de France. Elle possède environ 10 % des puissances installées. La dynamique de cette énergie renouvelable a permis d'atteindre 854 MW électriques fin 2014.

En l'absence de schéma régional éolien (suite à son annulation par le Tribunal Administratif de Nantes), l'ensemble du territoire de Lécousse est susceptible d'être favorable au développement de l'éolien.
Toutefois, les covisibilités d'un tel projet avec le patrimoine de Fougères et l'importante densité de constructions peuvent constituer un frein à la création d'éoliennes sur une large partie du territoire communal.

ATTÉNUATION ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

A l'articulation entre une planification territoriale sur de grands territoires et les aménagements opérationnels, le PLU constitue une échelle d'action stratégique dans l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.
En effet, il peut intégrer très en amont et à la bonne échelle, les questions de limitation de l'artificialisation des sols, d'intégration de la biodiversité dans les espaces urbains, d'organisation de la forme urbaine de manière à optimiser les énergies, d'accompagnement de nouvelles formes de mobilité, ou encore de réduction de la sensibilité aux risques climatiques …
Le Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration sur Fougères Agglomération et que le PLU devra prendre en compte à terme doit permettre de réfléchir à une plus large échelle aux mesures susceptibles d'être mises en place pour réduire l'impact et la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

Synthèse et enjeux concernant les ressources naturelles

Ce qu'il faut retenir

- Des mesures de protection de la ressource en eau notamment avec des périmètres de protection de captages d'eau pour l'alimentation en eau potable qui affectent une partie non négligeable du territoire communal
- Un territoire qui présente des potentialités en matière de valorisation des ressources naturelles et notamment des énergies renouvelables mais un potentiel encore largement sous-exploité.

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- Mettre en place un zonage adapté aux prescriptions de protection des captages d'eau
- Encourager le développement des énergies renouvelables
- Favoriser l'économie d'énergie notamment au niveau de l'habitat et du transport

2.3 - POLLUTIONS ET NUISANCES

LA QUALITÉ DE L'AIR

Source : Air Breizh

- **Surveillance de la qualité de l'Air en Région Bretagne**
  Air Breizh

  L'association « Air Breizh », agréée par le ministère en charge de l'environnement, organise la surveillance de la qualité de l'air au niveau régional.

  Indice ATMO

  L'indice de qualité de l'air ATMO, compris entre 1 (très bon) et 10 (très mauvais), permet de caractériser de manière simple et globale, la qualité de l'air d'une agglomération urbaine. Cet indice est calculé quotidiennement à partir des concentrations de dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, ozone et poussières PM10 enregistrées sur les sites urbains et péri-urbains.

  Le Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'air en Bretagne (PRSQA)
  Le Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'air en Bretagne (PRQA), pour la période 2016-2021, a permis de dresser l'état des connaissances sur le sujet de l'air à l'échelle de la région.
  Le PRSQA fixe les orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique :
  - adapter le dispositif de surveillance aux enjeux,
  - apporter des expertises et aider aux décisions,
  - informer le public et communiquer vers les acteurs socio-économiques,
  - développer la prospective et les projets novateurs,
  - développer Air Breizh et les partenariats.

- **Principales sources d'émissions de polluants dans l'air sur le territoire**

  La qualité de l'air sur Lécousse peut être appréciée à partir des données issues de la station de mesure fixe située à Fougères (mesures de l'ozone et des oxydes d'azote).
  Pour cette station, les indicateurs indiquent des niveaux moyens de concentration bien inférieurs à la moyenne nationale et aux seuils règlementaires. La qualité de l'air peut donc être considérée comme bonne.

Zone Géographique	Sites	Moyenne annuelle H µg/m³ 40 (VL)	Maximum horaire H µg/m³ 200 (Seuil de recommandation et d'information) 400 (Seuil d'alerte)	Percentile 98 H µg/m³ 200 (VL)	Percentile 99,8 H µg/m³ 220 (VL)
Base temps unité Valeurs de références					
Rennes	St-Yves	19	110	60	83
	Laennec	24	139	75	108
	Les Halles	37	151	90	119
Brest	Pen ar Streat	17	147	66	106
	Macé	13	98	50	75
	Desmoulins	30	202	91	146
Lorient	Bissonnet	11	100	51	82
	CTM	11	114	52	82
St-Brieuc	Balzac	12	77	46	66
St-Malo	Courtoisville	8	94	35	63
Vannes	Roscanvec	12	93	46	68
Fougères	DSTE	9	73	37	60

Les mesures de NO_2 face aux objectifs réglementaires en 2015

Zone Géographique	Sites	Moyenne annuelle H µg/m³	Maximum horaire H µg/m³ 180 (Seuil de recommandation et d'information) 200 (Objectif de qualité) 240 (Seuil d'alerte)	Nb de dépassement de la valeur de référence H 180 (Seuil de recommandation et d'information)	8 H 120 (Objectif de qualité)	AOT 40 6000 µg/m³.h (Objectif de qualité)
Base temps unité Valeurs de références						
Rennes	St-Yves	49	129	0	1	7387
	Pays-Bas	51	134	0	3	8130
Brest	Pen ar Streat	59	141	0	3	5239
	Macé	62	142	0	3	4955
Lorient	Bissonnet	60	155	0	7	9558
	CTM	59	164	0	12	12211
St-Brieuc	Balzac	59	138	0	3	5299
St-Malo	Courtoisville	60	131	0	3	6625
Vannes	Roscanvec	54	150	0	8	6567
	UTA	55	148	0	7	7776
Fougères	DSTE	56	137	0	5	9835

Les mesures d'O_3 face aux objectifs réglementaires en 2015

Les sources de pollution de l'air au sein de la commune de Lécousse sont limitées.

Elles sont liées à la circulation automobile, aux modes de chauffage individuel et aux activités agricoles (méthane issu de la digestion des ruminants, gaz issus de la transformation de produits azotés comme les engrais et les matériaux d'épandage tels que le fumier ou le lisier).

L'activité économique sur l'agglomération de Fougères peut également influer sur la qualité de l'air.

LA QUALITÉ DE L'EAU

La qualité de l'eau en Ille et Vilaine est évaluée grâce à un réseau de contrôle géré par le département et l'Agence de l'eau Loire Bretagne.
Il existe une station de contrôle de la qualité du Nançon sur le territoire communal (eaux de surface).
Pour l'année 2015, les données disponibles (observatoire de l'eau en Bretagne) font état :

- d'un bon état concernant l'indice macro-invertébrés (IBGN-IBGA),
- d'un état médiocre concernant l'indice biologique diatomées (IBD)
- d'un état moyen concernant l'indice biologique macrophytes,
- d'un état médiocre concernant la concentration en nitrates,
- d'un bon état concernant la teneur en matière organique,
- d'une bonne qualité en matière phosphorées,

Par ailleurs et concernant les eaux souterraines, il convient de noter que les captages de La Couyère sont classés en nouveaux captages prioritaires dans le SDAGE 2016-2021. A ce titre, l'aire d'alimentation de ces captages doit être délimitée et un programme d'actions être mis en place pour réduire les polluants dans les eaux brutes destinées à la potabilisation.
A cet égard, il est à noter que l'exploitation du puits N° 1 de La Couyère à Lécousse est suspendue depuis juillet 2014 suite à la mise en évidence de fortes teneurs en nitrates dépassant la limite de qualité réglementaire de 100 mg/L pour les eaux souterraines.

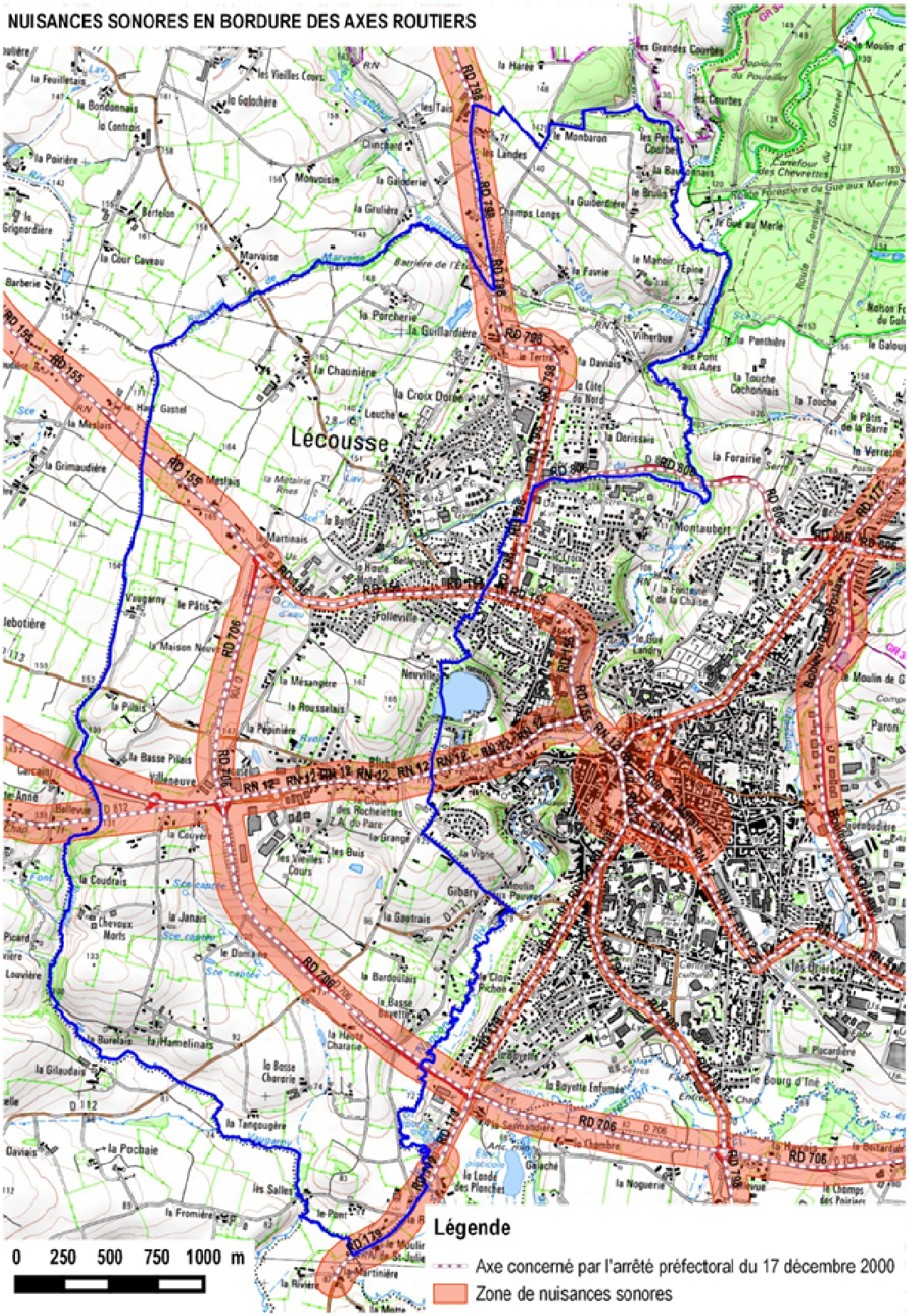
LA POLLUTION DES SOLS

« Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.
Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou non. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voir des décennies. ».
Il existe deux bases de données nationales qui recensent les sols pollués connus ou potentiels :

- BASOL : sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollues) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ;

SP1234

NUISANCES SONORES EN BORDURE DES AXES ROUTIERS



♦ BASIAS : sur tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans le but de conserver la mémoire de ces sites, et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Deux sites recensés dans la base de données BASIAS sont présents sur la commune :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
BRE3500281	BARBEDETTE Alphonse, DLI			LECOUSSE	V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
BRE3501522	SENECHAL Jean-Claude, travail des métaux		Lieu dit Croix dorée (la)	LECOUSSE	C25.50A C25.61Z C25.71Z	Activité terminée	Inventorié

Le site BRE350122 correspond au site actuellement occupé par l'entreprise Atlantem.

Aucun site n'est recensé sur la base de données BASOL.

LES NUISANCES SONORES

Les principales sources de nuisances sonores sur le territoire communal correspondent aux infrastructures de transport. Celles-ci affectent particulièrement le territoire communal de Lécousse et notamment les espaces urbanisés.

LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Le classement sonore répertorie les infrastructures en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante :

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAcq (6 h - 22 h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAcq (22 h - 6 h) en dB(A)
1	L > 81	L > 76
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de l'infrastructure classée, sa largeur peut varier de 10 à 300 mètres selon la catégorie : catégorie 5 = 10m, catégorie 4 = 30m, catégorie 3 = 100m, catégorie 2 = 250m et catégorie 1 = 300m.

Ces secteurs ainsi que les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent doivent être reportés à titre informatif dans les annexes du plan local d'urbanisme de chaque commune.
Cette réglementation concerne l'édification de constructions nouvelles sensibles au bruit dû au voisinage d'infrastructures de transports terrestres génératrices de nuisances.
Tous les constructeurs de locaux d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale opérant à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit classés par arrêté préfectoral, sont tenus de mettre en place des isolements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort internes aux locaux conformes aux recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé.

Le territoire de la commune de Lécousse est traversé par plusieurs infrastructures classées par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 (en cours de révision) :

- Voies de catégorie 3 (100 mètres de part et d'autre de la chaussée) : RN12, RD706, RD798, RD812, RD179, RD155, boulevard de Bliche
- Voies de catégorie 4 (30 mètres de part et d'autre de la chaussée) : boulevard de la Côte du Nord, boulevard de la Motelle.

Les zones de nuisances sonores affectant les bords des voies classées sont exposées en page 110.

Par ailleurs, la commune de Lécousse est concernée par la 2ème échéance des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) car impactée par les Cartes de Bruits Stratégiques réalisées en 2ème échéance dans le département d'Ille-et-Vilaine, à savoir pour les axes de transport dont le trafic dépasse 8200 véhicules/jour.
A cet effet, la commune de Lécousse a réalisé son PPBE adopté par délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 2015 et dont les objectifs sont :

- prévenir les effets du bruit,
- réduire si nécessaire les niveaux de bruit,
- protéger les zones calmes.

Ce plan est disponible sur le site internet de la mairie de Lécousse.

AUTRES NUISANCES SONORES

L'ensemble des activités humaines comme l'industrie, les lieux musicaux, les commerces ou encore les activités liées aux productions agricoles (prodcution, conditionnement, transport) sont source de bruit, à des puissances, fréquences, durées et périodes différentes.
La gestion des bruits de voisinage est du ressort de la commune et de l'ARS.

Les bruits liés aux établissements classés « ICPE », font l'objet d'un examen par la DREAL dans le cadre des procédures d'autorisation et de déclaration. L'Inspection des Installations Classées a un rôle de police et de contrôle éventuel des dépassements réglementaires.

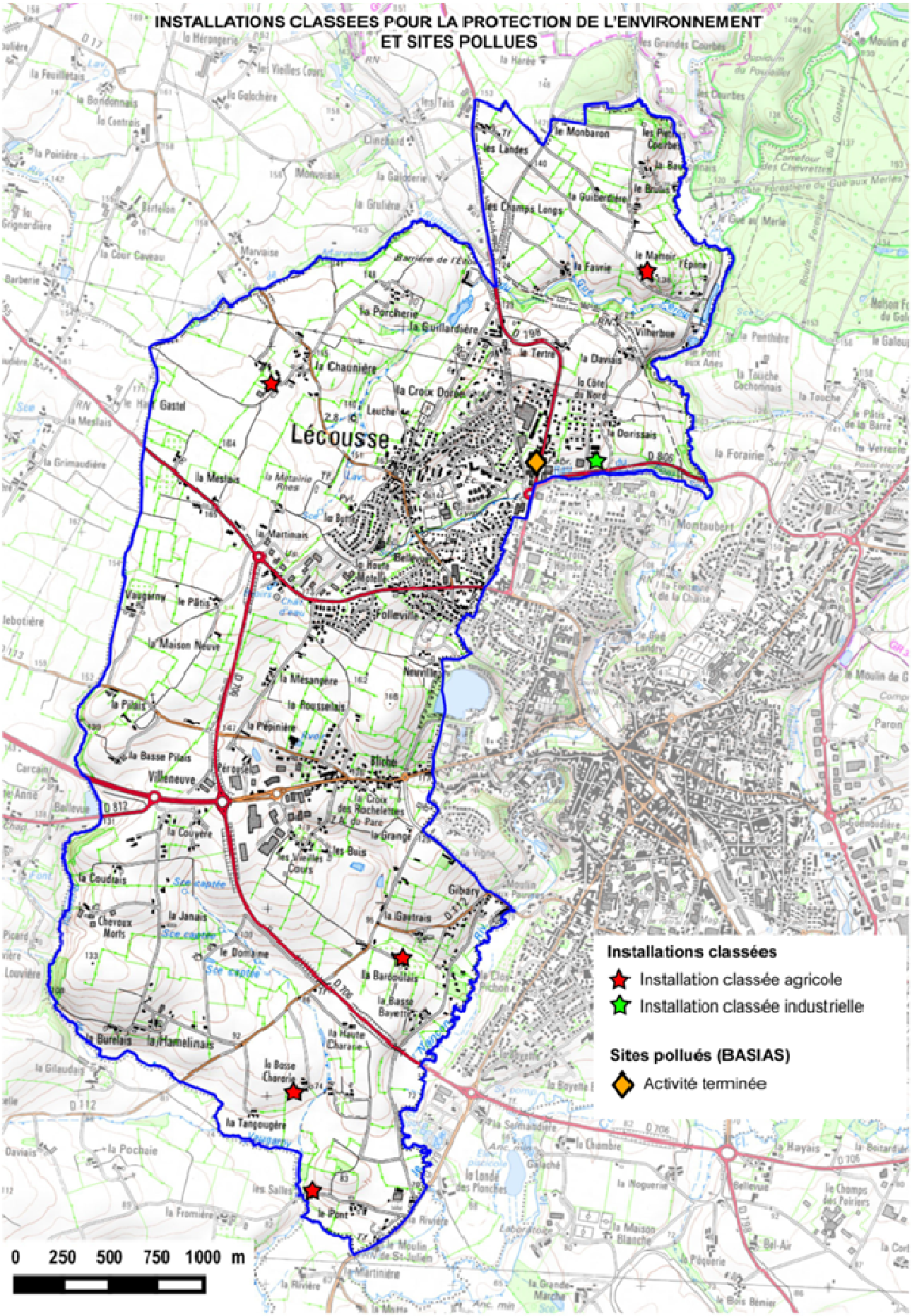
Aucune activité humaine ne semble générer de bruit important sur la commune.
Il est toutefois à relever que les espaces à vocation de loisirs ou sportifs, par leurs usages, peuvent être une source de bruits ponctuels (musique, parkings, etc.) dans le bourg.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement a pour objectif d'encadrer l'installation et le fonctionnement des entreprises, pour la plupart agricoles ou industrielles, qui peuvent présenter des risques pour l'environnement, du fait de leurs activités ou des produits qu'elles stockent ou qu'elles produisent.
Cette législation permet :

- d'agir sur toutes les activités génératrices de nuisances (agriculture, industrie, artisanat, commerce, élimination des déchets, services …) ;
- de contrôler ces activités qu'elles soient exercées par des personnes privées ou par des collectivités , établissements ou organismes, publics ou para-publics ; les installations exploitées sans but lucratif ou commercial relève aussi de cette législation ;
- de prévenir les pollutions et les risques de l'installation elle-même, mais aussi ceux qui se rattachent à l'exploitation de l'installation.

La législation des installations classées est indépendante du code de l'urbanisme et l'instruction des autorisations reste de la compétence de l'Etat. Cependant, les installations classées constituent un mode particulier d'affectation des sols et peuvent, à ce titre, croiser directement les enjeux du P.L.U.
Sur la commune de Lécousse, 6 installations sont soumises à cette législation, 5 d'entre elles étant liées à l'activité agricole.
Elles sont présentées sur la cartographie en page suivante.


INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ET SITES POLLUES
Lécousse
Installations classées
Installation classée agricole
Installation classée industrielle
Sites pollués (BASIAS)
Activité terminée
0 250 500 750 1000 m

Synthèse et enjeux concernant les pollutions et nuisances

Ce qu'il faut retenir

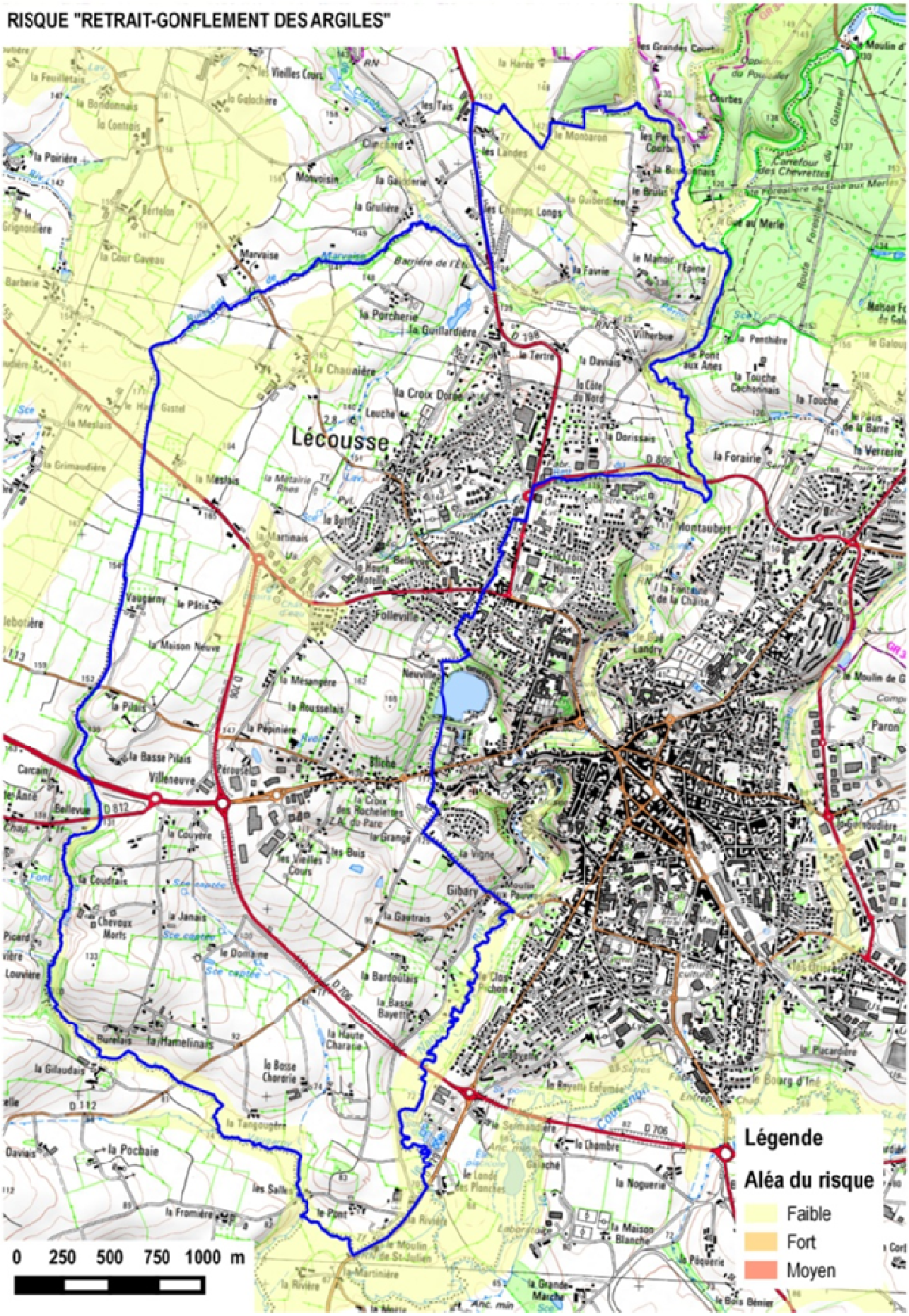
- Des sources de pollution limitées sur le territoire et essentiellement liées à l'importance du trafic routier
- Une qualité de l'eau moyenne tant concernant les eaux superficielles que les eaux souterraines
- Un territoire fortement contraint par son contexte sonore avec la présence d'axes routiers majeurs générant d'importantes nuisances sonores y compris dans les espaces urbanisés
- Plusieurs installations classées sur le territoire principalement liées à l'activité agricole

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- Accompagner la mise en place des mesures destinées à améliorer la qualité de l'eau
- Préserver le territoire des risques de pollution
- Prendre en compte le contexte sonore dans les choix d'aménagement
- Adapter l'urbanisation à l'exposition au bruit

SP1234

RISQUE "RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES"



2.4 - RISQUES MAJEURS

Source : DDRM 35 - 2015 - Porter à connaissance de l'Etat

RISQUE LIÉ AUX MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

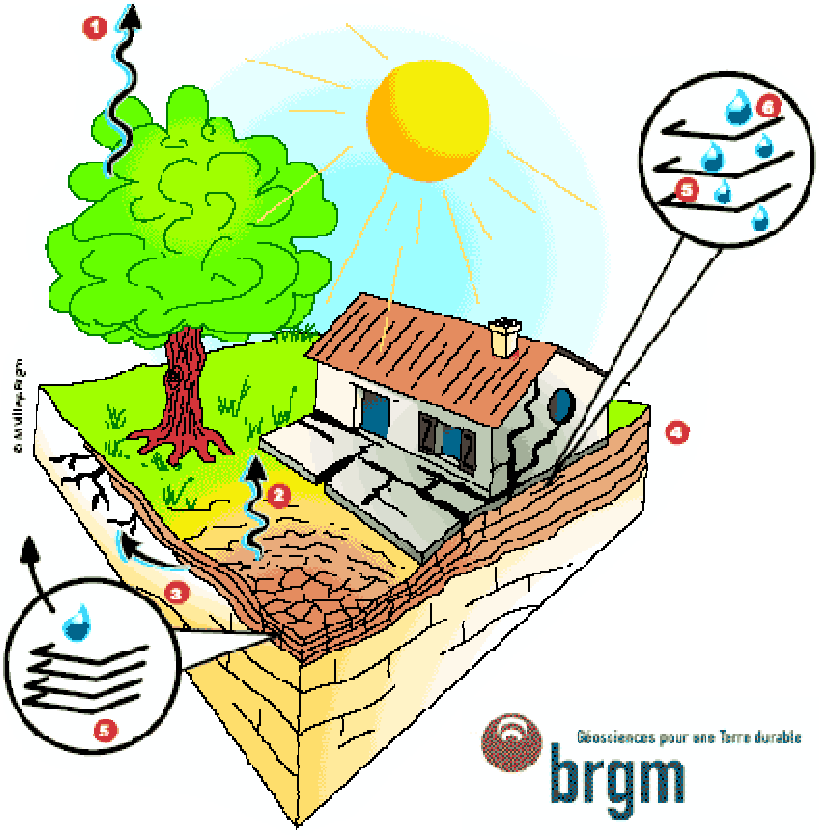
DESCRIPTION DU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT

Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride.

En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau.

Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.



❶ Evapo-transpiration
❷ Évaporation
❸ Absorption par les racines
❹ Couches argileuses
❺ Feuillets argileux
❻ Eau interstitielle

IMPORTANCE DU RISQUE SUR LA COMMUNE

Sur Lécousse, le risque de mouvements et son importance ont pu être cartographiés.
Seuls quelques secteurs sont concernés par un risque d'aléa faible.

MESURES PRÉVENTIVES

L'existence de ce risque nécessite le respect de certaines mesures susceptibles de garantir le respect de certaines règles élémentaires qui garantissent une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
La traduction de ce risque et des mesures préventives, au sein du Plan Local d'Urbanisme, est toutefois limitée puisque celui-ci ne peut édicter que des règles d'urbanisme et non des règles de construction.
Il est toutefois important de les rappeler à titre d'information :

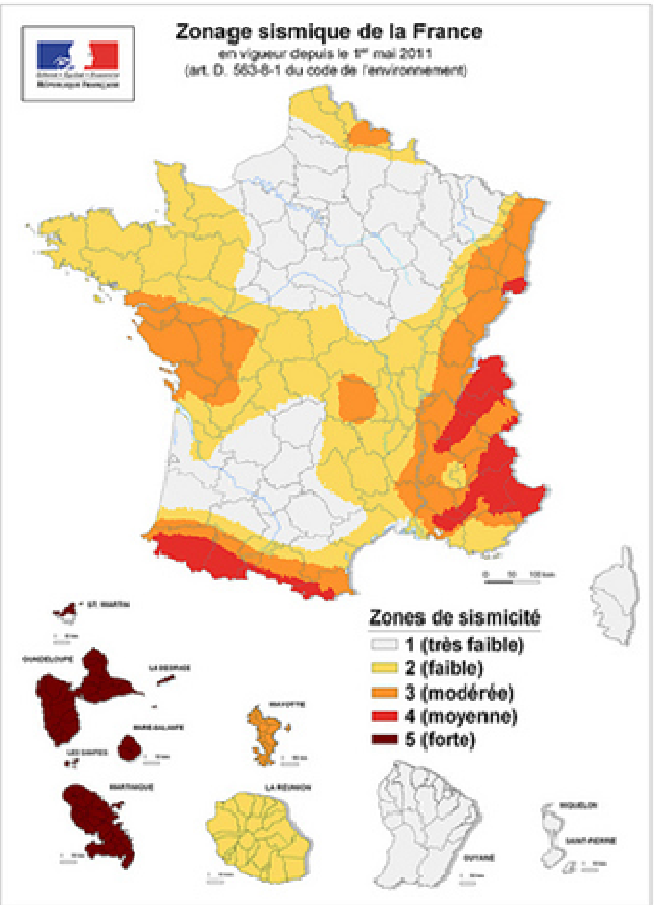
- **Identifier la nature du sol**
  Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Ceci permettra de déterminer les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.
- **Adapter les fondations** avec une profondeur minimale d'ancrage de 1,20 m en aléa fort et 0,80m en aléa moyen à faible.
- **Rigidifier la structure** en prévoyant des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- **Désolidariser les bâtiments accolés** en prévoyant des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés.
- **Éviter les variations localisées d'humidité**
- **Éloigner les plantations d'arbres** en respectant une distance par rapport à la construction au moins égale à la hauteur de l'arbre à l'âge adulte.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

-une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),

-quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) sont entrées en vigueur à compter du 1er mai 2011.



La commune de Lécousse est située en zone de sismicité 2 – Faible.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer.

RISQUE TEMPÊTE-TORNADE-ORAGE

Les phénomènes climatiques sont présents sous différentes formes :

- les fortes précipitations,
- les chutes de neiges abondantes et les pluies verglaçantes,
- les orages violents accompagnés ou non de grêle,
- les vents forts et tempêtes,
- les canicules,
- les vagues de grand froid.

En fonction de la nature des phénomènes climatiques et de leur intensité, leurs conséquences peuvent être multiples. Pour les plus violents d'entre eux, les conséquences sur les personnes, les biens et l'environnement sont considérables. Ainsi les dégâts provoqués par les tempêtes peuvent être très importants. Leurs conséquences directes ou indirectes (ex : chutes d'arbres ou de toiture) peuvent être la cause de blessures ou de décès, et peuvent paralyser lourdement la vie économique et sociale d'une collectivité (rupture de voies de circulation, de télécommunication, de ravitaillement en eau ou électricité…).

Le risque climatique est un risque dit « diffus » en ce qu'il n'affecte pas un secteur particulier du territoire départemental mais est susceptible de concerner un secteur spécifique ou l'ensemble du département.

RISQUE « TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES » (TMD)

Le risque présenté par les TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, navigable ou par canalisations.
Les matières dangereuses sont des substances qui, par leurs propriétés physiques, chimiques ou par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de générer, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Ces matières peuvent être inflammables, toxiques, explosives ou corrosives.
L'intensité du risque présenté par un transport de matières dangereuses dépend de la nature des produits transportés, de leur quantité, de l'environnement de l'accident, et de ces circonstances.
Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il concerne également des produits plus communs comme les carburants, le gaz ou les engrais (solides ou liquides).

Le département d'Ille et Vilaine, de part sa situation géographique, est concernée par un flux important de transport de matières dangereuses par voie routière. Il s'agit d'un flux de transit et de

desserte. Eu égard au caractère diffus qui s'attache au transport de ces matières par voie routière, il convient de retenir comme présentant un risque majeur les axes routiers (routes nationales, routes départementales de catégories A et B) supportant les flux les plus importants.
Sur la commune, la RN 12, la RD 706, la RD 155 et la RD 798 sont particulièrement concernées.

RISQUE D'INONDATION

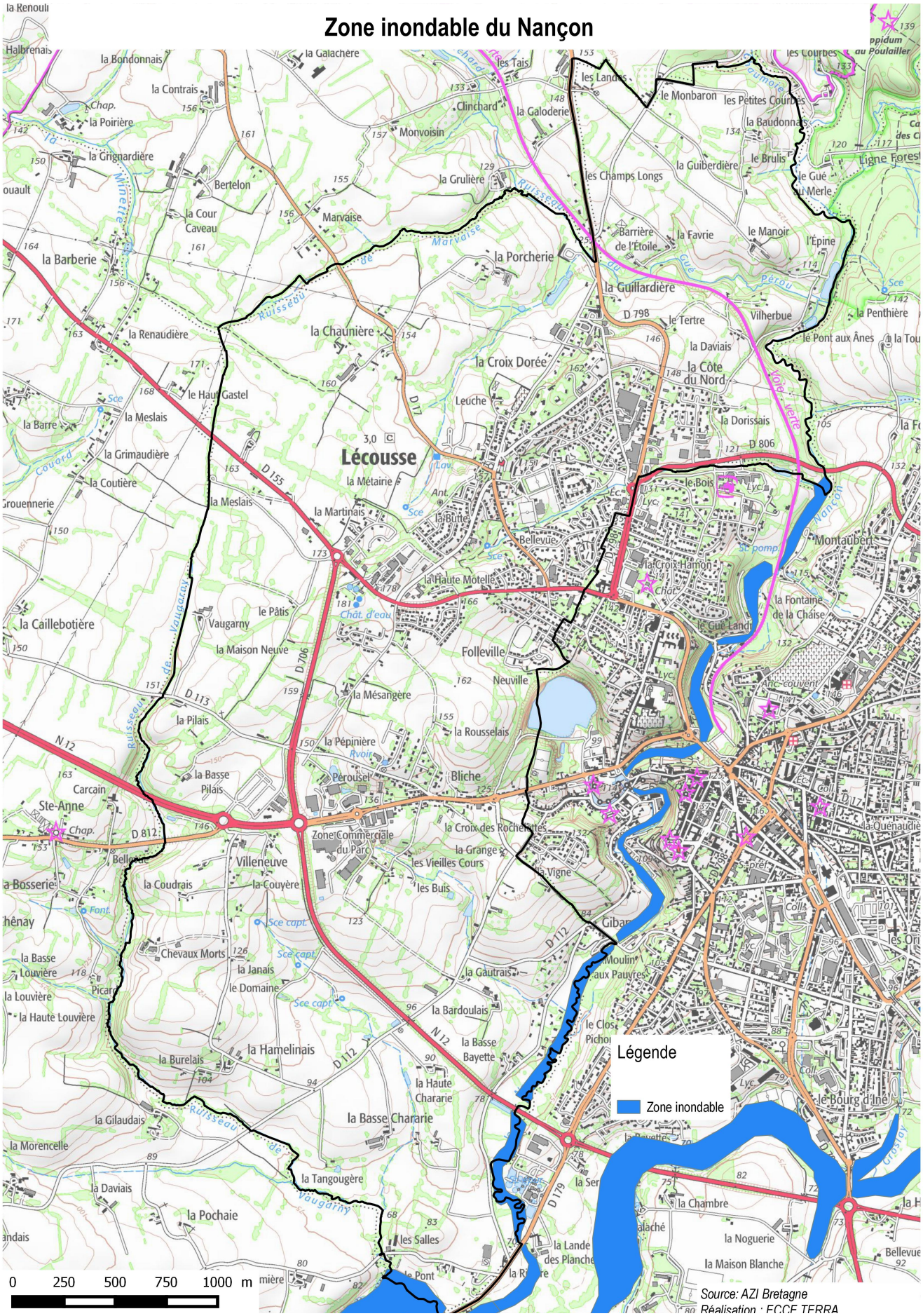
Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.
Sur la commune, le risque d'inondation existe et est lié aux crues du Nançon. Les secteurs affectant le territoire communal sont exposés sur la cartographie en page suivante et sont issus de l'atlas des zones inondables.
A l'inverse d'un PPRI, un atlas des zones inondables n'a pas de caractère règlementaire mais un simple caractère d'information. Le document d'urbanisme constitue donc un outil majeur dans la protection des biens et des personnes contre ce risque.

Le risque reste toutefois extrêmement localisé sur le territoire communal et limité aux abords immédiats du Nançon dans un secteur où la densité d'habitat est très modérée.

PLAN COMMUNAL DE SAUVEGARDE

La commune de Lécousse dispose d'un plan communal de sauvegarde approuvé par le Conseil municipal le 11 décembre 2015.
Il est disponible et consultable en mairie.

Zone inondable du Nançon



Synthèse concernant les risques majeurs et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- Un territoire globalement peu affecté par les risques
- Un risque d'inondation limité aux abords immédiats du Nançon
- Des risques naturels (sismique, retrait-gonflement des argiles), qui peuvent être pris en compte par le biais de mesures constructives spécifiques.
- Des risques « diffus » : le risque tempête-tornade-orage et le risque « transports de matières dangereuses ».

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- limiter/interdire l'accroissement des populations et des activités humaines dans les secteurs soumis aux risques
- rappeler les mesures constructives spécifiques permettant de limiter les risques et les nuisances pour les biens et personnes

2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LES MODALITÉS DE TRANSPORT

LA DESSERTE ROUTIÈRE

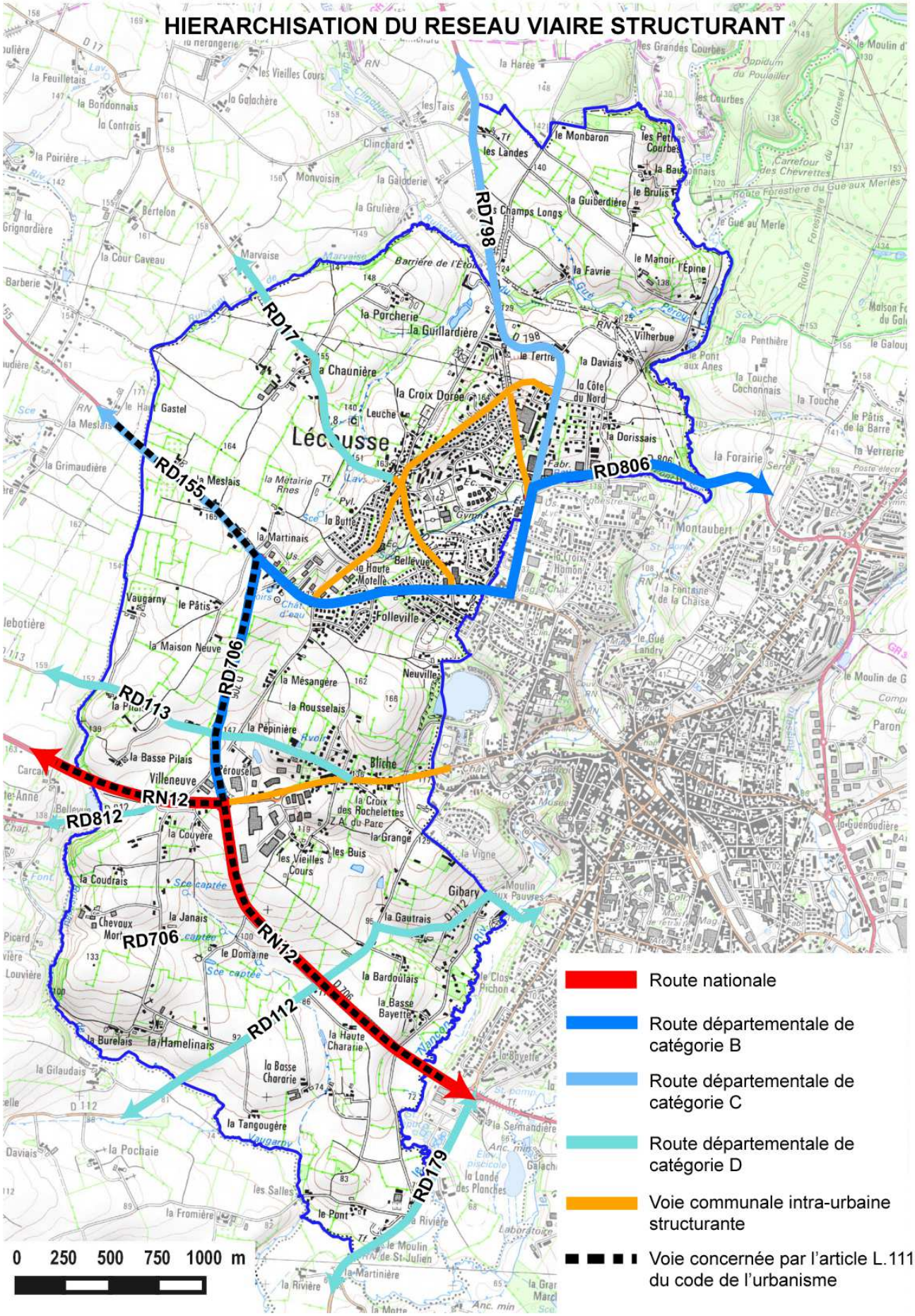
Principalement organisée autour d'un maillage routier, la desserte du territoire communal s'appuie essentiellement sur un réseau structurant de voies nationales et départementales qui maillent le territoire communal.
La cartographie de ce maillage est exposée ci-après.

LA DESSERTE EXTRA-COMMUNALE

En entrée ouest de Fougères, le territoire de Lécousse se trouve à la jonction d'un réseau viaire majeur dont la commune retire des avantages (attractivité, facilité de desserte pour les entreprises) mais également des inconvénients (nuisances sonores, accidentologie lié au trafic).

Voie	Liaisons	Trafic 2015
RN12	Axe Paris-Bretagne	15017 véhicules/jour (dont 10,3% de poids lourds)
RD706	Rocade ouest de Fougères	9653 véhicules/jour (dont 8,3% de poids lourds)
RD806	Boulevard Jean Monnet vers le nord-est de Fougères	7801 véhicules/jour (dont 6,6% de poids lourds)
RD155	Vers St-Malo	7279 véhicules/jour (dont 8,2% de poids lourds)
RD798	Vers St-James	3046 véhicules/jour (dont 7,4% de poids lourds)
RD179	Vers Javené	-
RD112	Vers Vendel	469 véhicules/jour (dont 2,1% de poids lourds)
RD812	Vers Romagné	4546 véhicules/jour (dont 8,9% de poids lourds)
RD113	Vers Tremblay	-
RD17	Vers St-Germain en Coglès	875 véhicules/jour (dont 2,5% de poids lourds)

SP1234


HIERARCHISATION DU RESEAU VIAIRE STRUCTURANT
Lécousse
RD798
RD17
RD155
RD806
RD706
RD113
RD812
RN12
RD112
RD179
0 250 500 750 1000 m
Route nationale
Route départementale de catégorie B
Route départementale de catégorie C
Route départementale de catégorie D
Voie communale intra-urbaine structurante
Voie concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

L'importance des itinéraires et du trafic de certains de ces axes a justifié leur classement en « voie à grande circulation » et leur soumission aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- **Déviation de voie à grande circulation** : la RN12 depuis le sud jusqu'au rond-point de jonction avec la RD 706.
  Ce classement implique un recul inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- **Voie à grande circulation** :
  - la RN12 depuis le rond-point de jonction avec la RD 706 jusqu'à la limite communale ouest
  - la RD 706 (rocade ouest de Fougères)
  - la RD 155

  Ce classement implique un recul inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Aux abords de certaines zones d'activités ou zones d'habitat du territoire communal, des dossiers dérogatoires à l'application de l'article L.111-6 (anciennement article L. 111-1-4) du code de l'urbanisme ont été réalisés afin de permettre une réduction de la marge de recul légale.
Ces dossiers dérogatoires, joints en annexe du présent rapport, garantissent la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et de l'urbanisme dans les projets d'aménagement.

LA DESSERTE INTRA-COMMUNALE

La desserte intra-communale s'appuie sur un réseau de voies locales :

- **les voies de distribution**
  Ce sont des voies qui assurent la distribution des flux à partir des voies structurantes que constituent les routes départementales. Elles ont pour fonction essentielle de desservir les différents écarts et lieux-dits de la commune. Leur gabarit sont de taille inférieure et le trafic y est globalement moins important.
  Les deux axes centraux que constituent le boulevard de la Motelle (11600 véhicules/jour) et le boulevard de Bliche (environ 9000 véhicules/jour) jouent également le rôle de portes d'entrée dans l'agglomération fougeraise.
- **les voies de desserte**
  Ce sont des voies qui permettent un accès direct aux habitations. Elle supportent en général un trafic peu important, en liaison directe avec le nombre des constructions desservies. Parfois elles assurent la transition entre la voie goudronnée et le maillage de chemins ruraux.

- **les chemins ruraux**
  Ces derniers complètent le reste du maillage viaire et permettent une desserte plus fine des différents espaces agricoles et naturels.
  Outre leur importance dans l'accès aux espaces cultivés, ils facilitent la découverte du territoire. La faiblesse du trafic, la structure de la voie invitent à prêter plus d'attention aux paysages environnants et aux points de vue lointains.

LES PROJETS ROUTIERS

Avec la mise en service de la rocade est de Fougères à Beaucé, une large partie de l'agglomération fougeraise est déviée.
La création de la partie Nord de cette rocade (entre la D155 et la D806), si elle reste envisagée, est actuellement mise en suspens en raison de la présence de la forêt de Fougères, zone écologique sensible.
Dans cette attente, des aménagements récents, comme le réaménagement du rond point de la Forairie, permettent d'améliorer le trafic via les axes urbains existants.

LA DESSERTE FERROVIAIRE

La commune de Lécousse ne possède pas de halte ferroviaire.
La gare la mieux desservie et la plus proche est celle de Vitré située à 33 km du bourg de Lécousse et qui permet une desserte nationale.

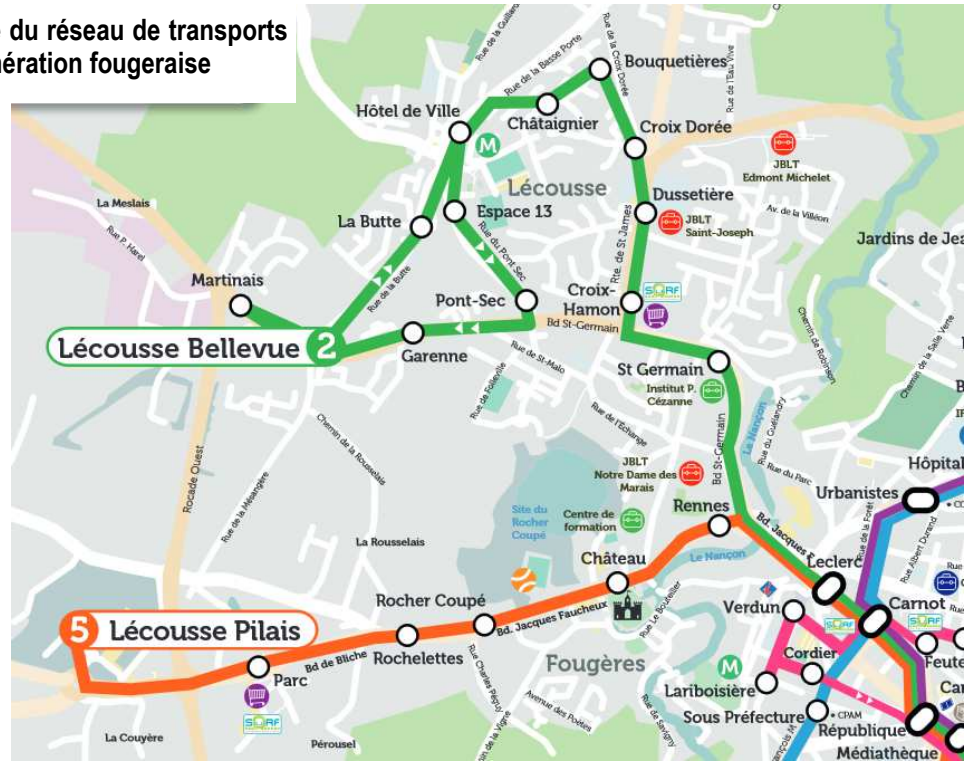
LES TRANSPORTS COLLECTIFS

La commune est desservie par le réseau de transports en commun de l'agglomération fougeraise (réseau SURF).
16 arrêts desservent ainsi les espaces urbanisés de Lécousse :
- le bourg de Lécousse jusqu'à la zone de la Martinais via la ligne 2
- le quartier de Bliche jusqu'à la zone de la Pilais via la ligne 5.

Ces deux lignes permettent de rejoindre le cœur de Fougères mais n'offrent pas de possibilité de jonction directe entre les deux principales entités urbaines de Lécousse.

Par ailleurs, Fougères Agglomération met en place un dispositif de taxi à la demande permettant à chacun de se déplacer à moindre coût sur les 18 communes de l'ancienne Fougères Communauté.

Extrait de la carte du réseau de transports SURF de l'agglomération fougeraise



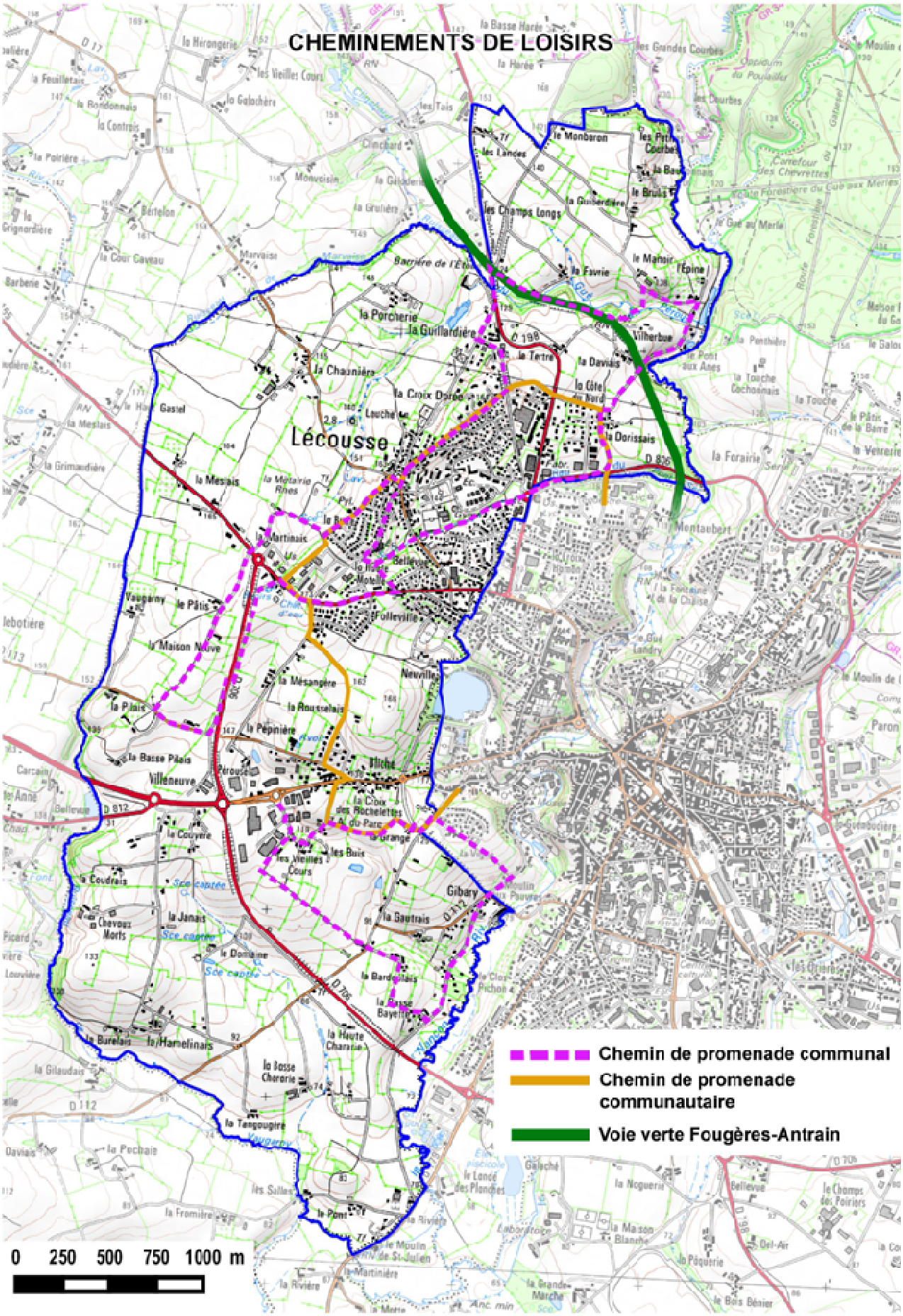
COVOITURAGE

Compte tenu de l'importance des flux journaliers traversant le territoire communal, la commune rappelle l'existence d'un service mis en place sur le département d'Ille et Vilaine et destiné à encourager le covoiturage (www.ehop-covoiturage.fr).
Il existe actuellement une aire de covoiturage aménagée sur le territoire communal, au niveau du rond-point de Villeneuve sur la RN 12, face à la zone de la Pilais.
Un covoiturage « sauvage » s'organise également au niveau du rond-point de la Martinais près de la zone de la Meslais et en bordure de la RD155.

LES DÉPLACEMENTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

La carte présentée ci-après fait état des circuits de randonnées touristiques et de loisirs présents sur le territoire communal.
Parmi ceux-ci, la voie verte reliant Fougères à Antrain a été aménagée sur une ancienne voie ferrée, avec un revêtement sablé.
Le parcours de 31 km est réservé à la promenade tranquille, et surtout pittoresque entre Saint-Brice-en-Coglès et Antrain où l'ancienne voie ferrée sinue dans une vallée boisée et encaissée (court tunnel). Il peut se poursuivre jusqu'au Mont-St-Michel.

SP1234


CHEMINEMENTS DE LOISIRS
Lécousse
Chemin de promenade communal
Chemin de promenade communautaire
Voie verte Fougères-Antrain
0 250 500 750 1000 m

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) poursuit deux objectifs majeurs :

- la protection juridique des chemins et leur préservation dans le temps.
- la valorisation touristique des chemins.

Actuellement, un sentier est inscrit au PDIPR d'Ille-et-Vilaine. Il correspond au chemin de promenade communautaire identifié sur la page ci-contre.

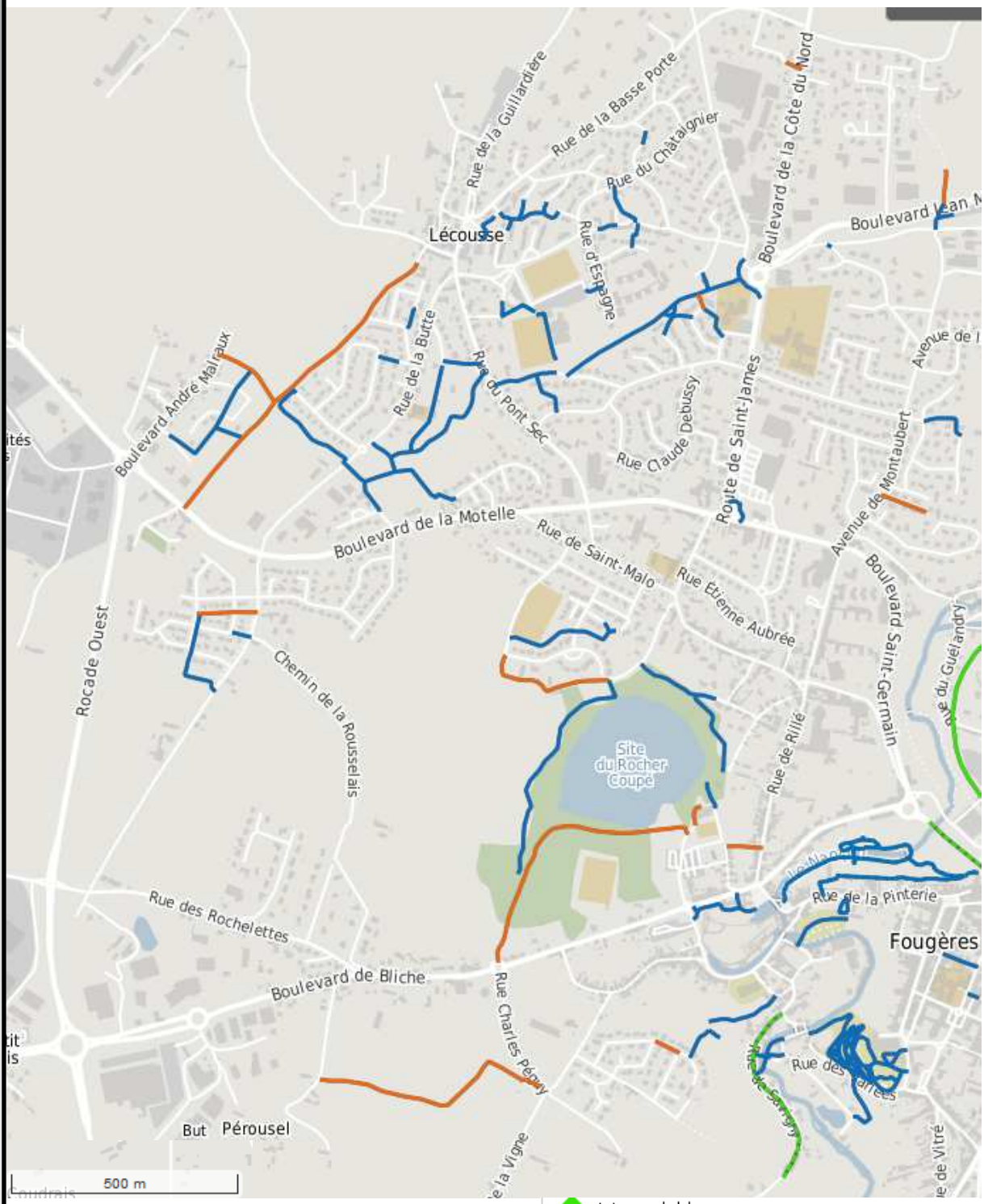
LES MODES ACTIFS DE DÉPLACEMENTS

A l'échelle du bourg, le maillage de cheminements doux est relativement développé comme le montre la carte située en page suivante.

Cette carte permet de faire ressortir un bon maillage du bourg, maillage dont le linéaire s'est étoffé fortement dans le cadre des dernières opérations urbaines. Au cœur du bourg, la coulée verte du Pont Sec joue le rôle d'épine dorsale pour les modes actifs permettant d'irriguer les quartiers d'habitat et de desservir les principaux équipements structurants de la commune.

SP1234

Identification du réseau de déplacements en modes actifs (vélo,piéton) sur Lécousse



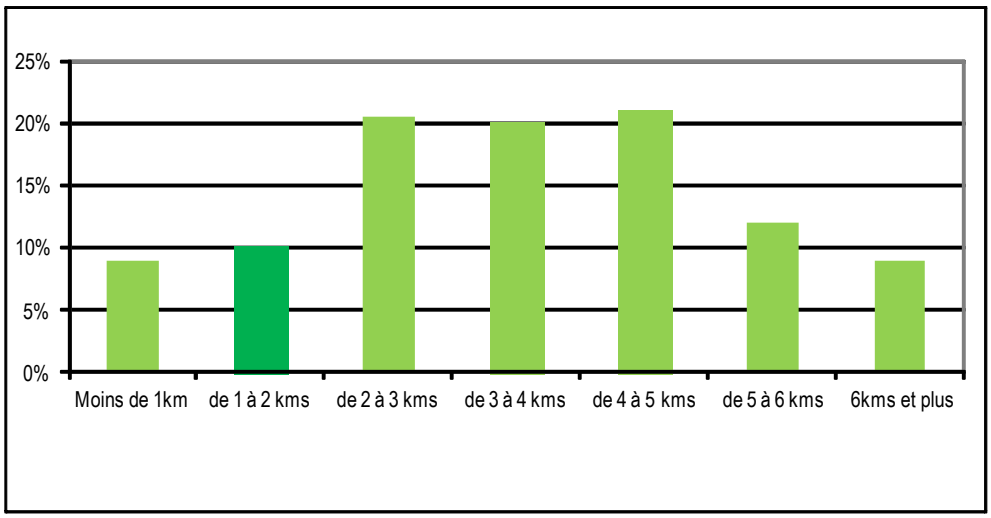
Source : Openstreetmap, Géobretagne

- piste cyclable
- bande, chemin cyclable
- contresens cyclable
- vitesse limite 30 km/h
- zone de rencontre
- chemins piétons et vélo
- chemins piétons
- chemins piéton, revêtement non homogène

NIVEAU D'ENCLAVEMENT

Le niveau d'enclavement correspond à la moyenne des distances d'accès (en km) à 39 équipements définis comme « structurants » par l'INSEE. Il permet d'analyser la situation géographique du territoire.

L'histogramme ci-dessous représente la répartition des communes de Bretagne selon leur niveau d'enclavement.



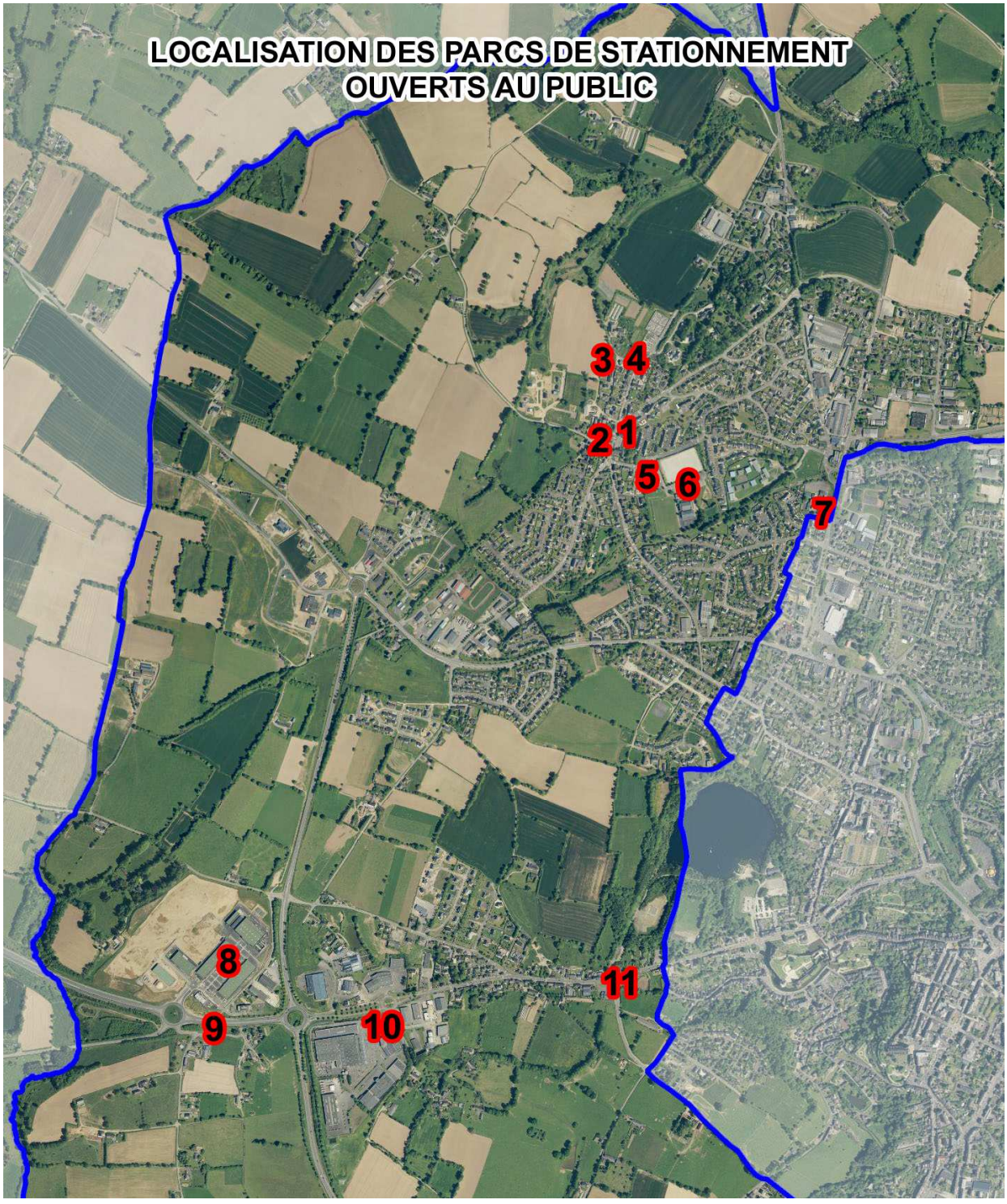
La barre en surbrillance représente le niveau d'enclavement de la commune de Lécousse.
Compte tenu du niveau d'équipement communal important et de la faible distance séparant la commune de Fougères, principal pôle d'attractivité de la population communale, le niveau d'enclavement communal apparaît comme faible.
Il s'agit d'une distance aisément parcourable en mode actif.

MODES DE DÉPLACEMENTS

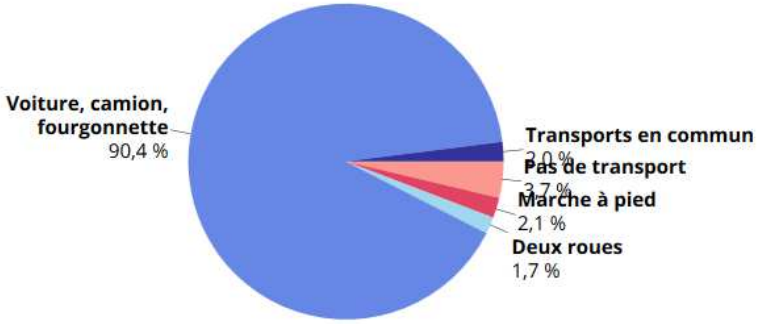
Le graphique ci-après montre que la voiture individuelle constitue toujours le principal outil de déplacements sur la commune dans le cadre des déplacements domicile/travail malgré la proximité de Fougères et l'existence d'un réseau de transports collectifs desservant le territoire.
Ceci peut être lié :

- au confort de la voiture individuelle,
- au décalage entre population active résidente et occupation des emplois de la commune.

En effet, plus de 80% des actifs résidents travaillent hors du territoire communal et plus de 80% des emplois de la commune sont occupés par une population extérieure.


LOCALISATION DES PARCS DE STATIONNEMENT
OUVERTS AU PUBLIC
3
4
2
1
5
6
7
8
9
10
11

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014

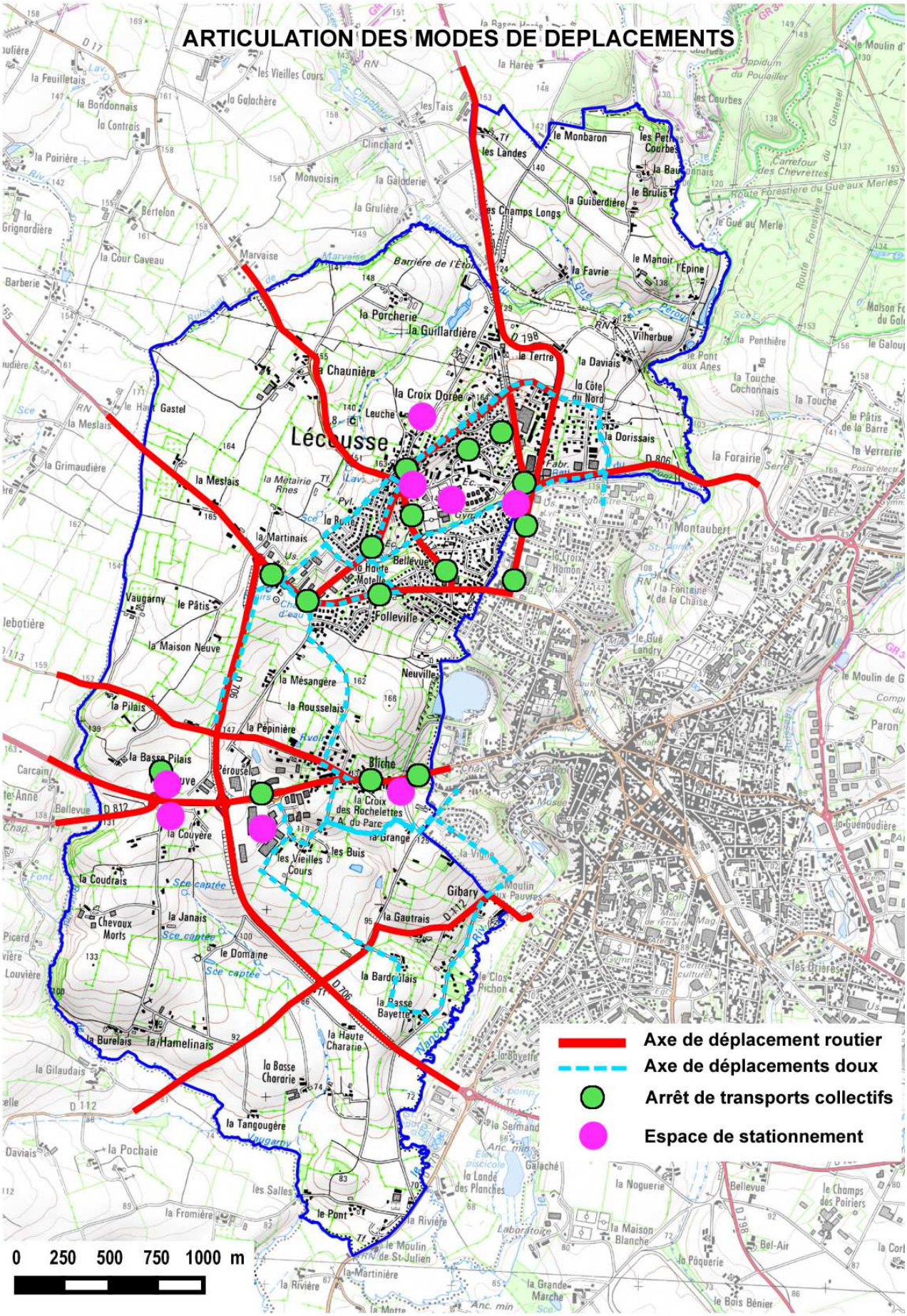


Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

CAPACITÉS DE STATIONNEMENT ET POSSIBILITÉS DE MUTUALISATION

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. doit établir un *« inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*
La cartographie ci-contre et le tableau ci-après établit cet inventaire.
NB : le stationnement sur voirie ou impasse, mutualisé par essence, n'a pas été pris en compte dans cet inventaire.

Numéro	Lieu	Capacités véhicules motorisés	Capacités véhicules hybrides /électriques
1	Mairie/ espace Irène Frain	47	2
2	Eglise (aménagement en cours)	24	0
3	Pôle enfance	37	0
4	Cimetière	36	0
5	Salles Emeraude/Hermine	45	0
6	Terrains et salles de sport	126 (3 pour bus)	0
7	Ecole Montaubert	24	0
8	Zone de la Pilais	425	0
9	Aire de covoiturage	25	0
10	Zone du Parc	1022	0
11	Rond-point Bliche	8	0


ARTICULATION DES MODES DE DEPLACEMENTS
Axe de déplacement routier
Axe de déplacements doux
Arrêt de transports collectifs
Espace de stationnement
0 250 500 750 1000 m

ARTICULATION DE L'OFFRE EN DÉPLACEMENTS ET INTERMODALITÉ

L'intermodalité se définit comme l'utilisation de plusieurs moyens de transports au cours d'un même déplacement. A titre d'exemple, un résident d'une commune rurale travaillant à Fougères peut se stationner sur un parking relais et prendre les transports collectifs pour accéder à la ville-centre permettant ainsi le désengorgement des axes de circulation entrants ou sortants. De la même manière, une personne peut utiliser les transports collectifs puis rejoindre un commerce ou un équipement via un cheminement doux relié à l'arrêt de transports collectifs.

Le PLU doit tendre à faciliter cette intermodalité afin de rendre plus aisé les déplacements de la population notamment dans une commune où les modes de déplacements présentent une diversité comme cela est le cas sur Lécousse.
La cartographie ci-contre croise les différentes offres de transports disponibles sur le territoire de Lécousse. L'analyse de cette cartographie permet de montrer que de nombreux lieux d'intermodalité existent d'ores et déjà sur le territoire (arrêt de transports collectifs à proximité d'aires de stationnement ou de liaisons douces).

Il peut toutefois être intéressant de réfléchir aux possibilités d'amélioration et de renforcement des lieux d'intermodalité sur la commune.
Par exemple, la création d'aires de covoiturage ou de parkings relais en entrée de la ville peut notamment être envisagée. Si cette problématique a d'ores et déjà été traitée pour l'entrée de ville au niveau de la Pilais (axe routier, liaison douce, aire de covoiturage, transports collectifs), l'entrée de ville au niveau de la zone de la Meslais mériterait d'appréhender la question de la création d'une aire de stationnement et d'une liaison douce connectées au réseau de transport collectif et aux axes routiers existants.

Synthèse concernant les déplacements et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- Un territoire qui bénéficie d'excellents moyens de desserte routière du fait de la présence d'un réseau routier structurant établissant le lien entre Fougères et les agglomérations proches mais un réseau générateur de trafic et de nuisances sonores
- 3 axes concernés par l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)
- Un territoire qui bénéficie d'une desserte par le réseau de transports collectifs de l'agglomération fougeraise (réseau SURF)
- Un usage faible des transports collectifs dans les déplacements domicile-travail
- Un covoiturage qui s'organise avec une aire spécifiquement dédiée sur le territoire communal
- Des itinéraires touristiques de qualité avec notamment la voie verte reliant Fougères à Antrain
- Les liaisons douces dans le bourg sont facilitées par l'existence d'un maillage bien présent dont l'élément central est la coulée verte du Pont Sec.

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- Prendre en compte les contraintes sonores et d'aménagement générées par le réseau routier majeur traversant le territoire communal
- Construire le projet communal en prenant en compte le réseau de transports collectifs afin de maintenir autant que possible une proximité entre arrêts et quartiers d'habitat et faciliter l'intermodalité,
- Étudier avec l'agglomération les opportunités de développement du réseau sur le territoire
- Préserver et développer au gré des opportunités et des opérations urbaines le maillage de cheminements doux dans le bourg en connexion avec les équipements et commerces en vue d'inciter aux modes actifs de déplacements.

2.6 - CONTEXTE PAYSAGER

LE PAYSAGE COMMUNAL À L'ÉCHELLE DU DEPARTEMENT

Source : Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine

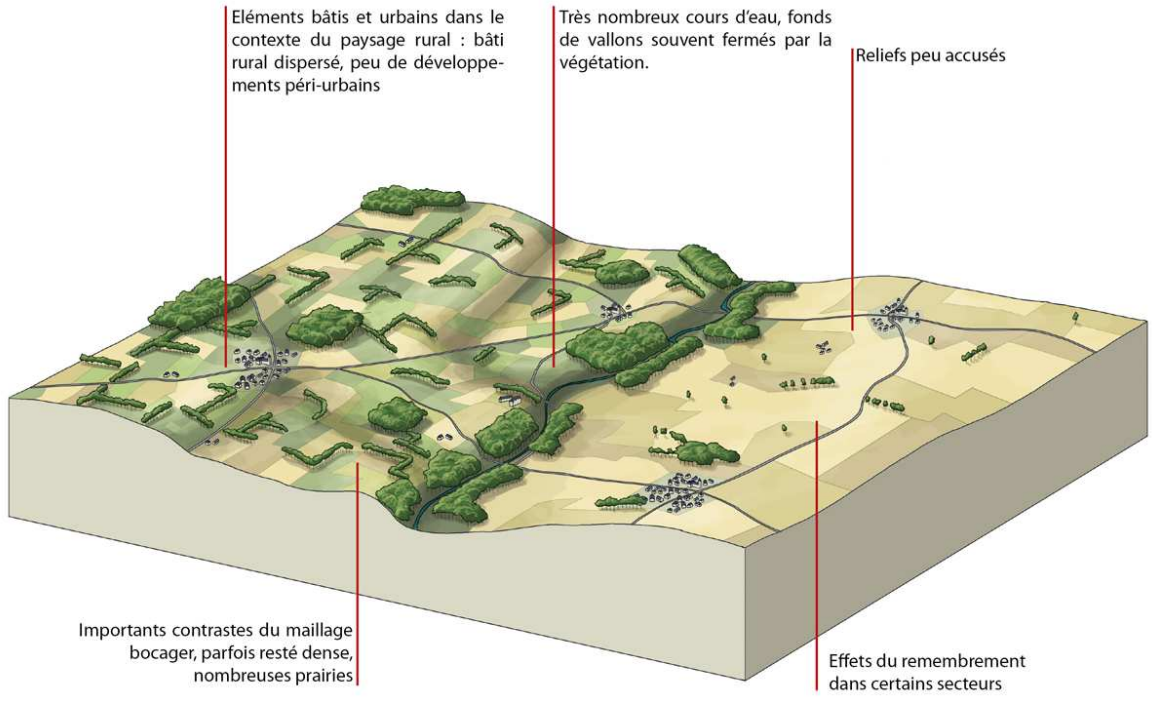
Une unité paysagère est une portion de territoire qui se caractérise par une ossature structurante qui s'articule autour de composants paysagers identitaires. Ceci se traduit par la détermination d'une ambiance propre et spécifique appuyée sur la constance de certains composants et leurs similitudes visuelles.

Au sein de l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, le territoire communal est localisé à l'articulation de deux unités paysagères distinctes dont la lecture se retrouve à l'échelle communale :

1- Le plateau du Coglais

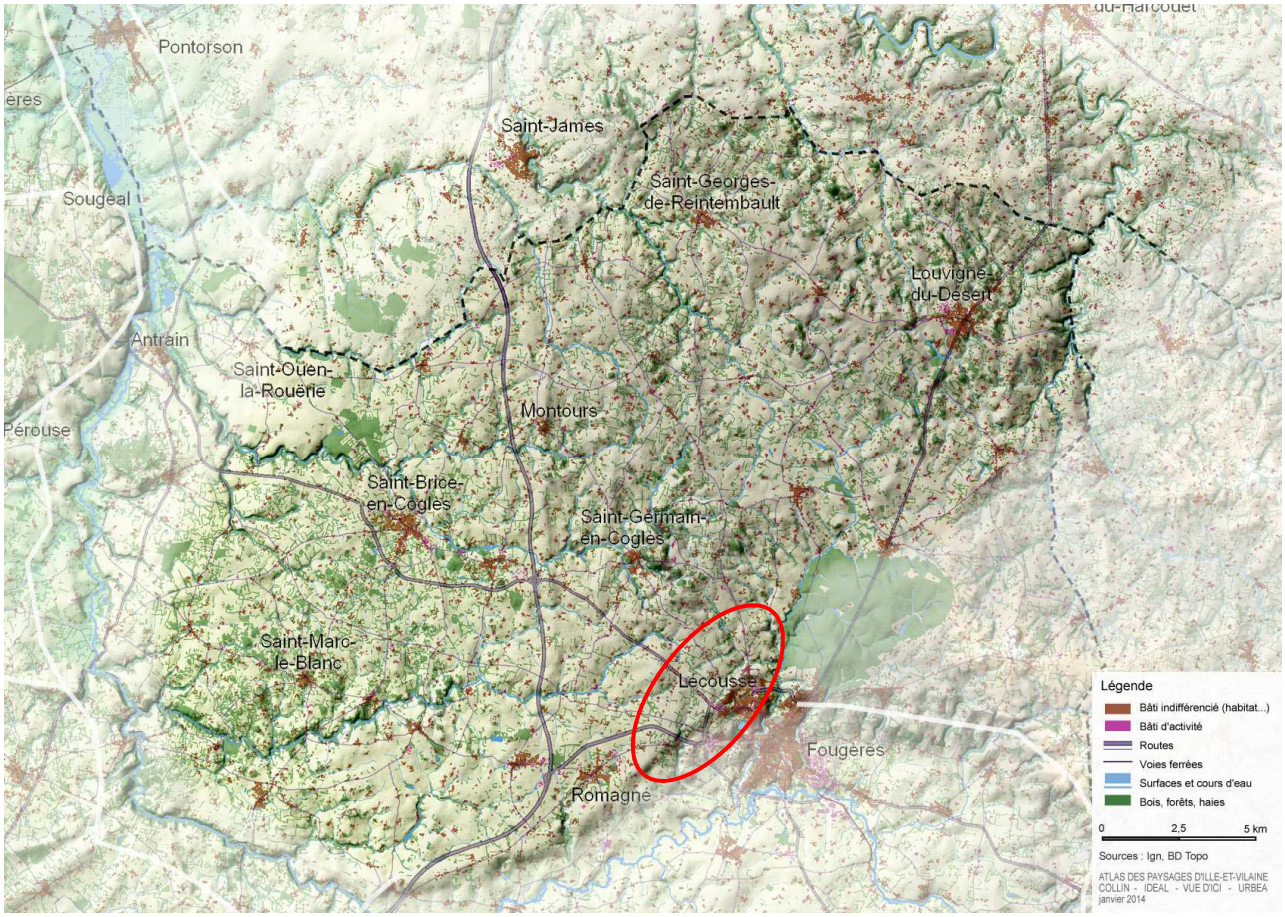
L'unité correspond au plateau qui s'étend entre la vallée du Couesnon au sud et à l'ouest et les Hauteurs des Marches de Bretagne, à l'est.

Bloc-diagramme de synthèse du paysage de l'unité du plateau du Coglais

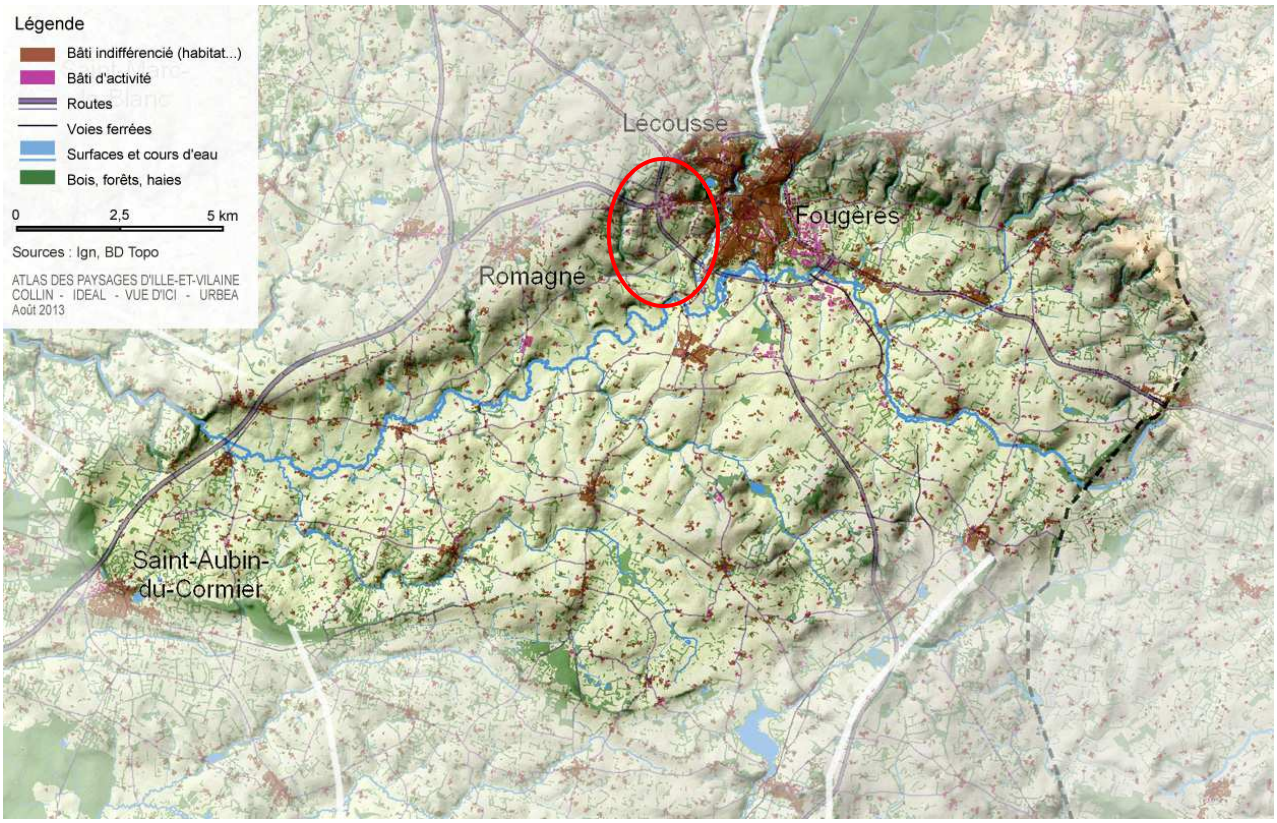


Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine

Carte de localisation de l'unité paysagère du plateau du Coglais



Carte de localisation de l'unité paysagère du bassin de Fougères



Les caractéristiques du paysage du plateau du Coglais sont :

- Une succession de faibles dégagements répétitifs
- Un bocage très inégal, des prairies très présentes
- Des rivières nombreuses mais peu visibles

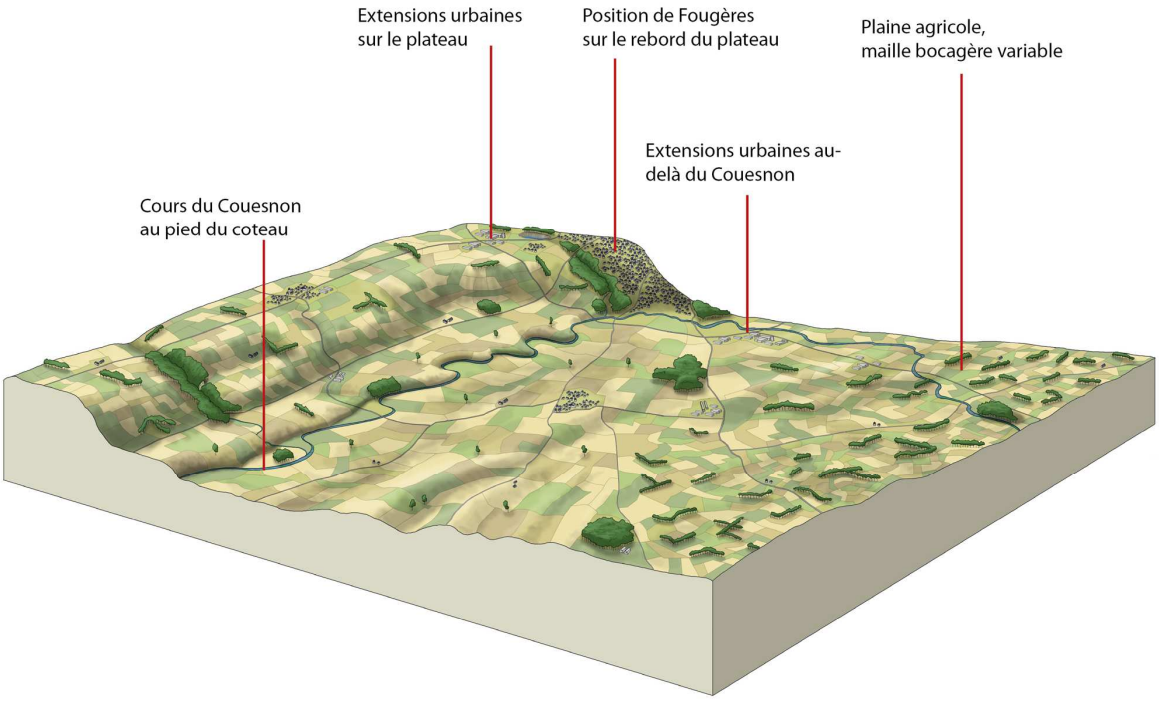
2- Le bassin de Fougères

L'unité du Bassin de Fougères est principalement formée par la séquence amont de la vallée du Couesnon située au sud du plateau du Coglais. Le bord du plateau forme ainsi une limite très nette et très lisible au nord de l'unité.

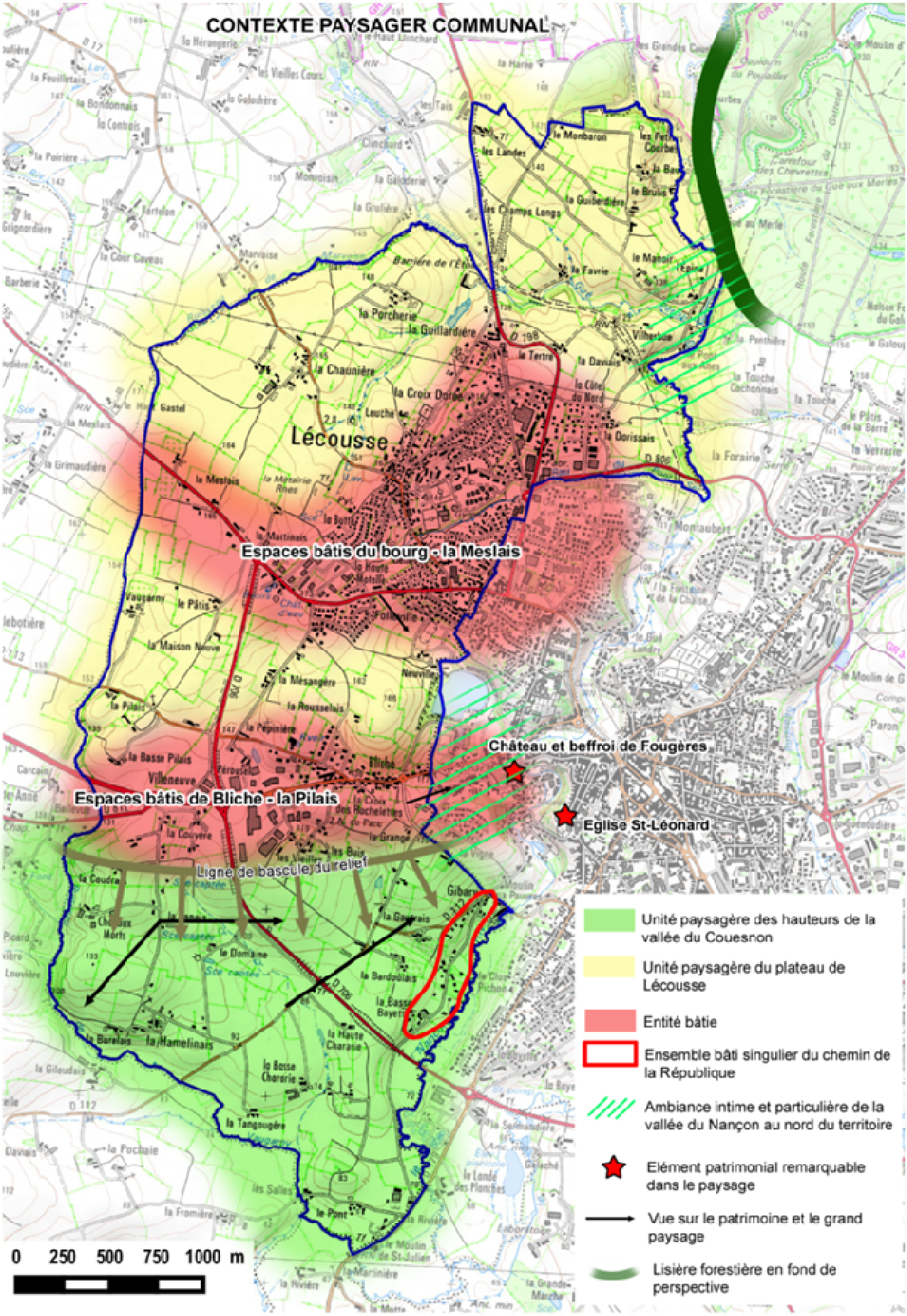
Les caractéristiques du paysage du bassin de Fougères sont :

- Une forme de relief offrant de nombreux points de vue
- Une plaine très fortement remembrée
- Les cours d'eau peu visibles
- Villages du bassin : la marque du péri-urbain

Bloc-diagramme de synthèse du paysage de l'unité du bassin de Fougères



Source : Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine


CONTEXTE PAYSAGER COMMUNAL
Lécousse
Espaces bâtis du bourg - la Meslais
Espaces bâtis de Bliché - la Pilais
Château et beffroi de Fougères
Eglise St-Léonard
Ligne de bascule du relief
0 250 500 750 1000 m
Unité paysagère des hauteurs de la vallée du Couesnon
Unité paysagère du plateau de Lécousse
Entité bâtie
Ensemble bâti singulier du chemin de la République
Ambiance intime et particulière de la vallée du Nançon au nord du territoire
Elément patrimonial remarquable dans le paysage
Vue sur le patrimoine et le grand paysage
Lisière forestière en fond de perspective

LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Si la commune s'inscrit dans un grand paysage qui se poursuit largement au-delà de ses limites administratives, on retrouve sur le territoire les caractéristiques propres aux deux unités paysagères identifiées dans le cadre de l'atlas départemental des paysages avec certaines subtilités.
Le relief animé est un élément déterminant du paysage communal. Combiné avec la densité bocagère, il va contribuer :

- à créer des jeux d'ouverture et de fermeture du paysage,
- à créer des ambiances rurales ou urbaines très distinctes suivant les portions du territoire,
- à renforcer ou au contraire atténuer la perception des lisières urbaines.

Le paysage rural de la commune reste globalement homogène mais connaît plusieurs ruptures brutales du fait de l'urbanisation.
A l'échelle du territoire communal, on peut distinguer deux unités paysagères rurales distinctes :

- le plateau bocager de Lécousse,
- les hauteurs de la vallée du Couesnon.

La limite entre ces deux unités paysagères est marquée par la présence de l'unité bâtie de Bliche – la Pilais et un phénomène de bascule du territoire qui crée un paysage différent .
Alors que le paysage du plateau bocager de Lécousse reste à l'échelle de la commune, le paysage des hauteurs de la vallée du Couesnon dépasse largement les limites administratives du territoire, offrant, depuis les points les plus hauts, des vues lointaines sur les territoires limitrophes.

LE PLATEAU BOCAGER DE LÉCOUSSE

Cette unité paysagère se rattache aux caractéristiques paysagères du plateau du Coglais.
Elle est marquée par la présence d'un maillage bocager encore présent et du relief, qui tendent à limiter les vues lointaines et à créer un paysage de dégagement plus ou moins important.

Vues plus ou moins lointaines selon la densité bocagère

Cette maille végétale contribue également à minimiser l'impact des espaces bâtis, pourtant très importants, du bourg dans ce secteur. Les lisières urbaines restent modérément perceptibles et l'ampleur du bourg n'apparaît vraiment qu'en approche immédiate.
Certaines des dernières opérations réalisées sur la commune ont un impact plus fort dans le paysage (vallons St-Martin, la Croix des Rochelettes). Cela est dû :
- aux teintes claires des façades,
- à une trame végétale moins présente,
- à des implantations en point haut ou dans les pentes.

Vue sur la lisière urbaine depuis la rocade ouest

Au nord, la lisière forestière de la forêt de Fougères, implantée sur la hauteurs du Nançon, constitue un fond de perspective marqué notamment en longeant la route de St-James (RD 798).

Voie verte

Dans ce secteur, le Nançon s'écoule dans un vallon fortement encaissé et marqué par une très forte densité végétale. Cela contribue à créer une ambiance intime et particulière dont la population peut profiter au travers de l'aménagement de la voie verte et des circuits de randonnée.

Vallée du Nançon, paysage fermé et intime

LES HAUTEURS DE LA VALLÉE DU COUESNON

Au sud du territoire, le relief bascule fortement vers le sud où se forme la confluence du Nançon et du Couesnon.
Le paysage s'ouvre alors largement et les vues ne sont alors plus arrêtées par le bocage, qui reste pourtant présent (vue sur le bourg de Javené et au-delà).

Vue sur l'église St-Léonard

La ville parait loin et seules quelques vues ponctuelles sur l'église St-Léonard rappellent la proximité de Fougères.
Même la rocade, largement intégrée dans un couloir végétal, ne rompt pas l'homogénéité paysagère de cet ensemble.

Vue lointaine et dégagée depuis les hauteurs

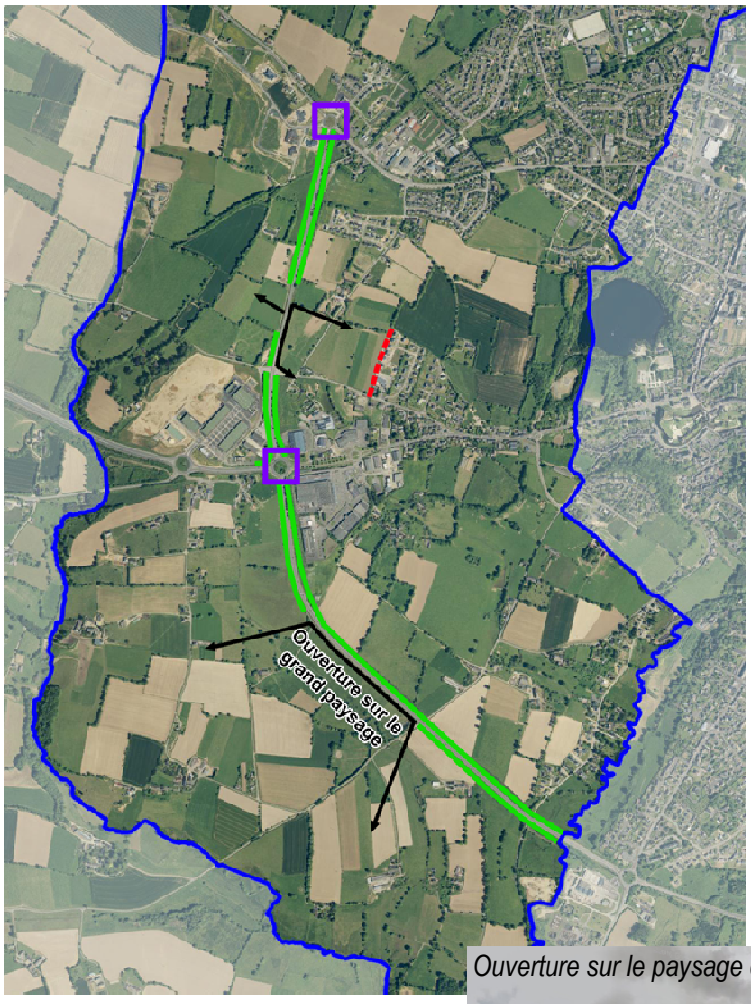
Le bâti est constitué d'ensembles bâtis isolés souvent en lien avec une exploitation agricole.
Le secteur du chemin de la République (de Gibary à la Basse Bayette) constitue toutefois une entité bâtie à part, plus importante (environ 50 habitations), déconnectée de Lécousse et qui apparaît plus comme un quartier périphérique de Fougères.
Cette urbanisation se répartit de part et d'autre du chemin, qui marque la limite entre la vallée et le coteau. L'urbanisation du coteau ouest répond à celle de Fougères sur le coteau est.
Toutefois, sur Lécousse, les constructions se sont également implantées dans la vallée. Le caractère humide a contraint les constructeurs à surélever les habitations par rapport au terrain naturel de la vallée.

Urbanisation linéaire en bordure du chemin de la République

PERCEPTIONS DU BOURG ET ENTRÉES DE VILLE

La perception depuis les axes routiers est importante puisqu'elle constitue souvent la première image d'un territoire.
Comme évoqué précédemment, l'essentiel des lisières urbaines reste relativement peu perceptible dans le paysage rural, à l'exception de quelques opérations urbaines récentes.
L'importance du réseau routier contribue toutefois à multiplier les axes d'approche et de découverte du bourg et des autres entités urbaines.

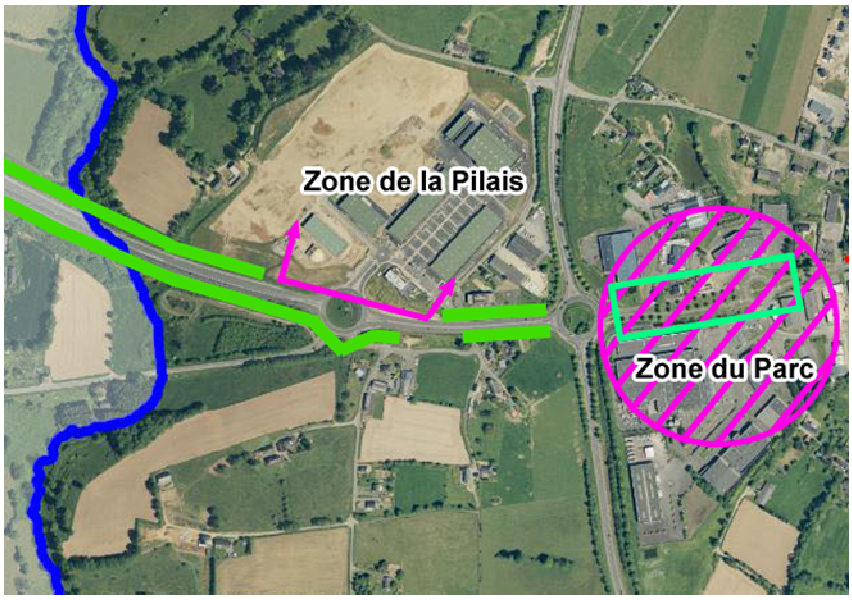
1- Perceptions de la rocade ouest (RN12-RD706)



Il s'agit de l'un des axes de circulation les plus empruntés du territoire. La rocade ouest s'insère dans un couloir végétal quasi-continu sur l'ensemble du linéaire traversant le territoire.
Seules quelques ouvertures ponctuelles permettent de découvrir le paysage de la commune, un paysage peu altéré ou peu marqué par l'urbanisation, à l'exception de la lisière urbaine du lotissement de la Croix des Rochelettes.
Les entités urbaines à vocation économique (zone du Parc, zone de la Pilais, zone de la Meslais) sont perceptibles uniquement au niveau des ronds-points.

Ouverture sur le paysage depuis la rocade

2- Perceptions depuis la RN12 - boulevard de Bliche

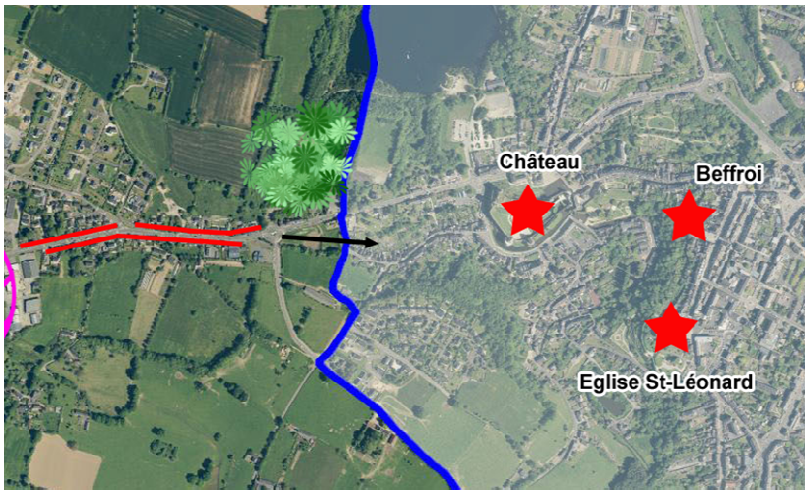


L'arrivée depuis l'ouest se fait au sein du couloir végétal, qui s'interrompt uniquement au niveau de la zone de la Pilais, qui marque l'entrée de l'une des deux unités urbaines de Lécousse.
Il s'agit d'une entrée dont la vocation commerciale est clairement affirmée puisque la zone de la Pilais est prolongée par la zone du Parc.

Ces deux zones offrent des images différentes marquant leur époque de réalisation :

- **la zone de la Pilais** est structurée autour d'une place centrale, avec une unité de matériaux et teintes et est ouverte sur la voie (pas ou peu de plantation hautes), favorisant les déplacements doux notamment d'un commerce à l'autre,
- **la zone du Parc** est aménagée de manière plus anarchique avec des façades, formes, hauteurs variées. Chaque commerce a son espace de stationnement et les liaisons d'un commerce à un autre ne sont pas toujours favorables aux déplacements doux. Il en ressort une impression plus confuse.

Le boulevard de Bliche est toutefois aménagé de manière qualitative (terre plein enherbé et planté, piste cyclable)



Passé la zone du Parc, le boulevard de Bliche s'inscrit dans une trame urbaine à vocation d'habitat et marquée principalement par un habitat ancien, implanté à l'alignement de l'emprise publique ou en léger recul.
De ce fait, on ne perçoit pas les extensions urbaines réalisées récemment au nord.

Urbanisation ancienne du boulevard de Bliche

Le boulevard est aménagée sur tout le linéaire et se poursuit sur Fougères. Il offre au niveau de la limite communale des vues remarquables sur le patrimoine de Fougères (beffroi, château et église St-Léonard).

Vue sur le grand patrimoine de Fougères depuis Lécousse

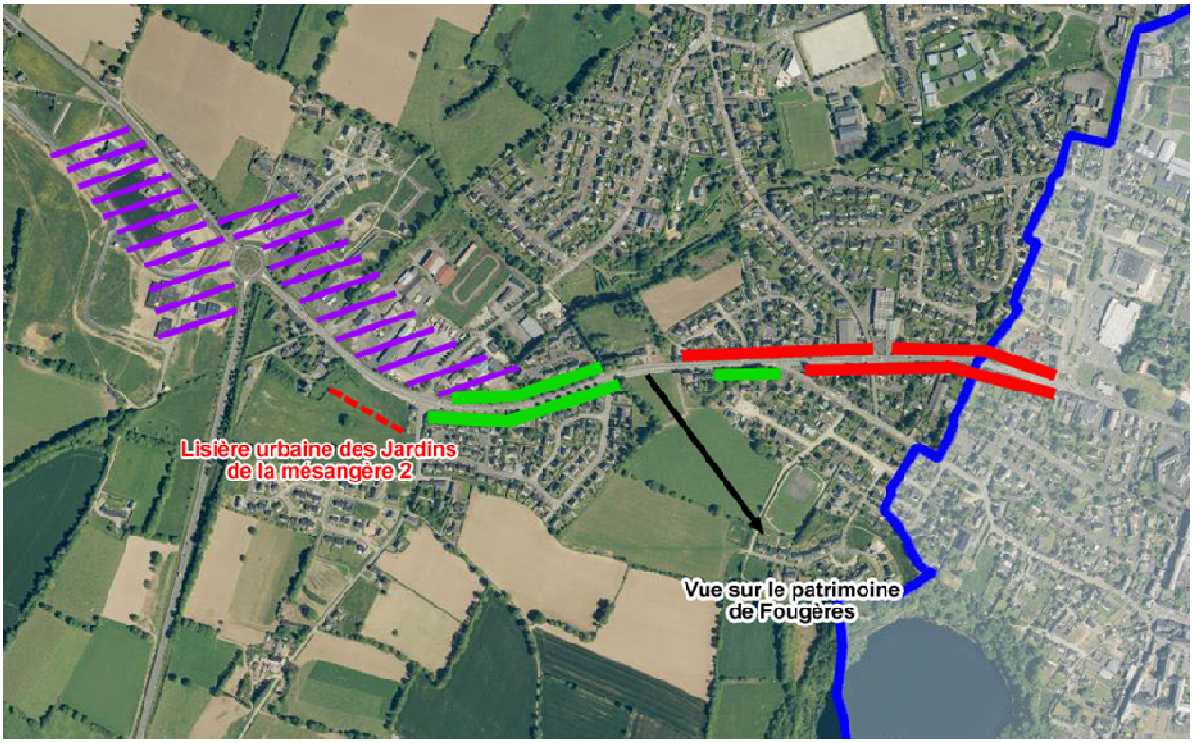
3- Perceptions depuis la RD 155 – boulevard de la Motelle

Vue sur les espaces en devenir de la ZA de la Meslais

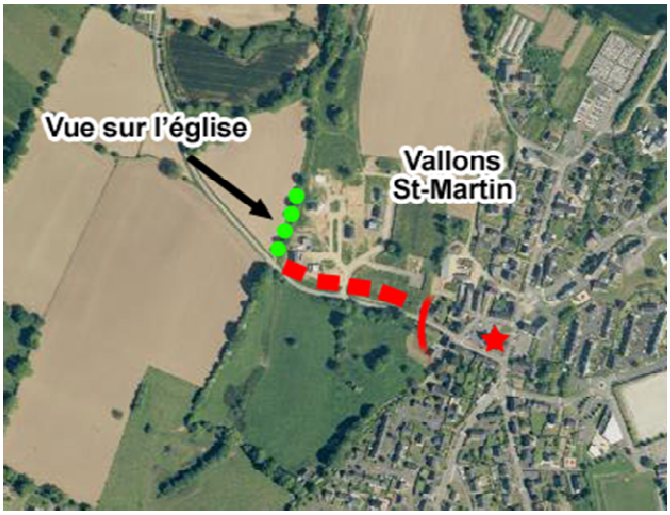
L'entrée sur le territoire depuis St-Etienne (et l'A84) est marquée par la zone de la Meslais, aujourd'hui partiellement construite. A ce stade, le caractère rural du site reste encore très présent sur une large partie du linéaire de la zone le long de la RD 155.

La vocation économique est véritablement perceptible au niveau du rond-point de la Martinais où la zone de la Meslais est prolongée par la zone de la Martinais, qui se développe au nord et se prolonge le long du boulevard de la Motelle jusqu'au niveau de la rue de la Butte.

Le boulevard de la Motelle s'inscrit ensuite dans un cadre fortement végétalisé ponctuellement marqué par quelques habitations anciennes à l'alignement de la voie et une ouverture dans le paysage offrant des vues remarquables sur Fougères et son patrimoine.
A l'approche de la limite communale avec Fougères, le caractère urbain du boulevard s'affirme et la transition entre Fougères et Lécousse se fait dans une parfaite continuité urbaine.



4- Perceptions depuis la RD 17 (route de St-Germain)



Il s'agit de l'axe d'approche du bourg le plus rural et la seule entrée depuis laquelle le clocher de l'église est visible.
Initialement, l'arrivée se faisait directement dans le cœur de bourg. La réalisation de l'opération des Vallons St-Martin a toutefois modifié cette perception en s'implantant dans la pente, la haie existante longeant le cours d'eau n'étant pas suffisante pour assurer une parfaite intégration de la lisière bâtie.
La végétalisation des espaces publics et des espaces privatifs pourra permettre avec le temps de modérer l'impact paysager de cette opération.

Passé le lotissement, l'entrée est immédiate dans le cœur de bourg avec l'église et sa place, qui fait actuellement l'objet d'aménagements de valorisation et de mise en accessibilité.

5- Perceptions depuis la RD 798 (route de St-James)

Du fait des mouvements du relief et de la végétation qui accompagne la voie, la découverte du bourg depuis la RD 798 ne se fait véritablement qu'au niveau de la jonction avec la rue de Brocéliande et de l'entrée dans l'agglomération.

Depuis ce secteur, la RD 798 offre d'ailleurs de grandes vues dégagées vers l'est et la forêt de Fougères, qui domine la coteau est du Nançon.

La traversée de la zone urbanisée se réalise ensuite suivant une double séquence :

- habitat avec un profil dissymétrique : habitat proche de la voie à l'ouest et en fort recul à l'est,
- activités en approche du rond-point avec la zone de la Côte du Nord prolongée par la zone de la Croix Dorée.

Le caractère rectiligne de la voie et la faiblesse des aménagements induisent des vitesses accrues. Des aménagements pourraient être à envisager.

Paysage urbain dissymétrique en bordure de la RD798

SP1234

Synthèse concernant le paysage et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- Un paysage rural de qualité scindé en deux unités homogènes au sein desquels la ville semble loin :
  - le plateau de Lécousse, sur lequel la densité de la maille bocagère induit des profondeurs de vue plus ou moins importantes,
  - les hauteurs de la vallée du Couesnon offrant des vues sur le grand paysage et sur le patrimoine remarquable de Fougères.
- Une dynamique paysagère fortement liée au relief et à la trame bocagère encore présente sur le territoire
- Des lisières urbaines peu perceptibles à l'exception des ZA (besoin de visibilité) et des lisières de certaines des dernières opérations réalisées sur le territoire
- Des points de vue remarquables préservés sur le patrimoine de Fougères (château, église St-Léonard, beffroi)
- Le chemin de la République, une entité urbaine singulière dans la vallée du Nançon et déconnectée de Lécousse
- Des entrées de ville et des traversées d'agglomération aménagées dans leur ensemble mais une réflexion qui pourrait être opportune sur l'aménagement du boulevard de la Côte du Nord (RD798) afin d'en renforcer l'image et de réduire la vitesse.

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

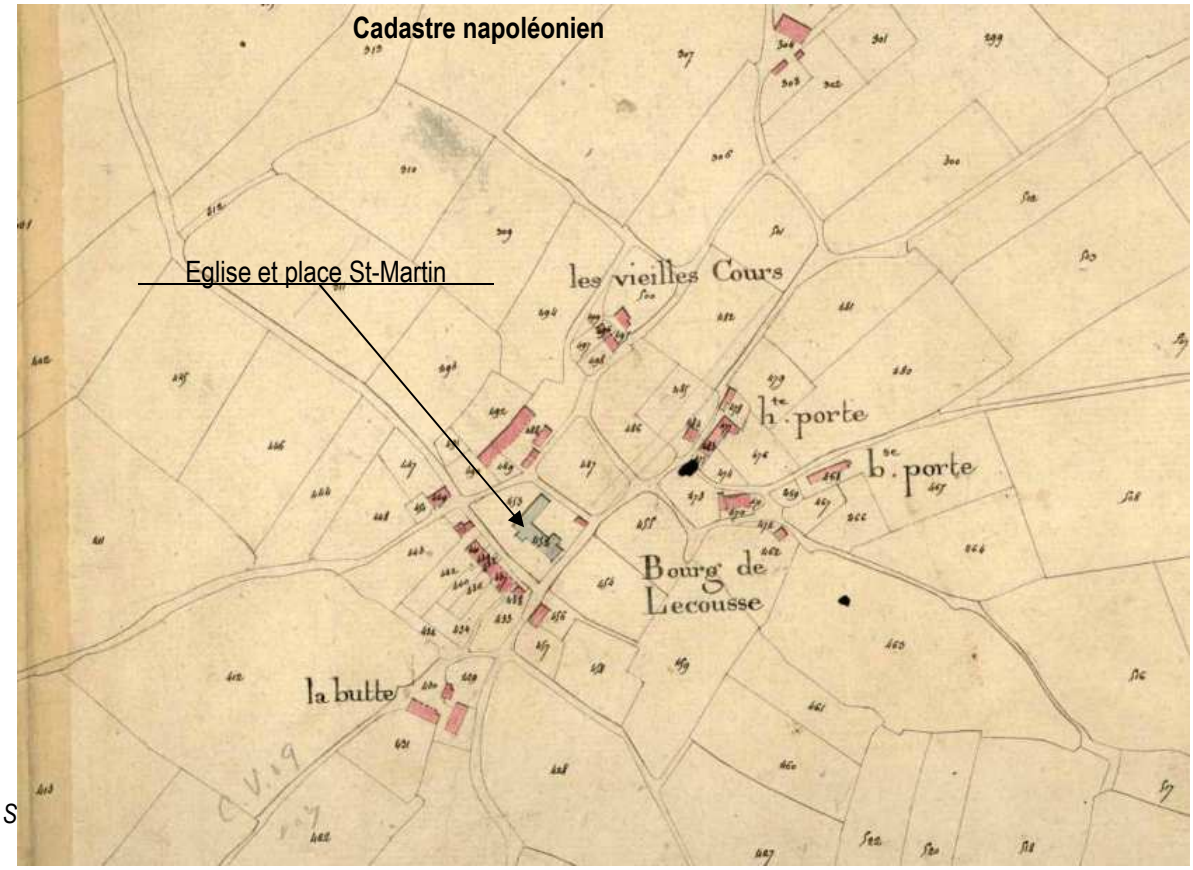
- Préserver l'homogénéité des paysages ruraux en définissant des limites claires à l'urbanisation, en s'appuyant sur le relief et la végétation existante
- Préserver les points de vue les plus remarquables sur le patrimoine de Fougères soit en excluant la constructibilité soit en l'encadrant (préservation de cônes de vue)
- Conserver les éléments végétaux (bois, haies, etc.) qui contribuent à l'intégration des lisières urbaines actuelles et futures et les renforcer sur certains secteurs
- Interroger la question d'une poursuite de l'urbanisation le long du chemin de la République
- Réfléchir à l'opportunité d'un aménagement du boulevard de la Côte du Nord

2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN

HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le cadastre napoléonien dont la cartographie est présentée ci-dessous montre le bourg tel qu'il existait au début du XIXème siècle. Il se limite alors à quelques habitations et fermes, réparties de manière plus ou moins proches autour de l'église.
On retrouve déjà l'alignement bâti caractéristique sur la place St-Martin, face à l'église.

Cadastre napoléonien



Le réseau viaire du cœur de bourg actuel est déjà présent même s'il subira des modifications au fil des décennies notamment avec l'apparition de l'automobile.

Les pages suivantes permettent de se représenter l'importance et la vitesse du développement urbain sur la commune au fil des ans.

Le bourg en 1955

Source : geoportail

Constats

Au sortir de la 2nde guerre mondiale et en comparaison du cadastre napoléonien, le bourg de Lécousse s'est étoffé.

Implanté sur la butte, il reste limité en superficie, principalement concentré autour de l'église et de la place St-Martin puis le long des voies périphériques (rues de la Guillardière, de la Butte, du Pont-Sec), qui ont pris leur forme et leur gabarit actuels.

La situation sommitale du cœur de bourg est une caractéristique d'implantation de certains bourgs du plateau du Coglais.

Il est également intéressant de noter sur cette photo aérienne la forme et la densité de la trame bocagère, qui prenait la forme de haies à l'instar de la situation actuelle mais également d'arbres isolés au cœur des parcelles. On retrouve ici une caractéristique des terres d'élevage.

Constats

Le développement urbain reste modéré mais opportuniste et anarchique.

Alors que le cœur de bourg voit son emprise relativement peu évoluer par rapport aux années 50, l'habitat entame sa phase de développement en s'appuyant sur la trame urbaine de Fougères avec l'apparition d'une première opération urbaine dans le secteur de Folleville (1).

Une urbanisation linéaire commence également à se mettre en place le long de la rue du Pont Sec (2) entamant le phénomène de conurbation entre les agglomérations fougeraise et lécoussoise.

Il est également intéressant de noter l'implantation, à cette période, de la scierie (3) à l'écart des zones habitées, en bordure de l'actuel boulevard de la Motelle, qui n'avait pas encore son statut de boulevard urbain.

Les parcelles agricoles se sont élargies. La trame bocagère voit sa forme se modifier.

Constats

Au sortir des années 70, le développement pavillonnaire se met en place en lien avec le début de la périurbanisation de l'agglomération de Fougères.

Le développement urbain entre alors dans une nouvelle phase avec des opérations urbaines qui se multiplient soit dans la continuité du cœur de bourg (1) soit de manière totalement détachée (2) au gré des opportunités foncières et de la demande d'installation très importante à l'époque.

De nouvelles voies sont tracées, les premiers équipements structurants de la commune sont implantés avec l'institut médico-éducatif (3) et les terrains de sports (4).

L'activité se développe en parallèle avec l'implantation des activités dans la secteur de la Croix Dorée (actuel Atlantem) (5)

Constats

Le développement urbain et pavillonnaire se poursuit autour du bourg de Lécousse tout comme le développement économique avec la création de la zone de la Côte du Nord (1). Le bourg de Lécousse et la ville de Fougères forme désormais une seule et même entité urbaine.

En parallèle, il est intéressant de noter que la création du premier tronçon de la rocade ouest de Fougères a favorisé l'activité économique avec l'implantation de plusieurs entreprises sur le site de l'actuelle zone du Parc (2)

Il est aussi intéressant de noter qu'au milieu des années 90, le quartier de Bliche reste limité à une urbanisation linéaire le long de la voie (3)

Source : orthophoto 2014

Constats

Le développement de l'habitat se poursuit dans le cadre de nouveaux lotissements.

Mais les principales évolutions, en comparaison de la situation au milieu des années 90, portent sur :

- le développement économique très important avec l'étoffement de la zone du Parc (1) et la création des zones de la Pilais (2) et de la Meslais (3)
- le développement d'opérations urbaines en accroche de l'urbanisation ancienne du boulevard de Bliche (4)

LE CŒUR HISTORIQUE DE LÉCOUSSE

Bien que son emprise soit limitée, le cœur historique de Lécousse présente une ambiance très particulière :

- de par sa position au sommet d'une butte qui permet d'offrir des vues sur la ville de Fougères notamment depuis le parking de la mairie qui constitue un véritable belvédère sur les espaces urbanisés de Lécousse-Fougères,

Vue en promontoire au niveau de la mairie

- de par sa qualité urbaine, qui est liée à la juxtaposition d'éléments urbains qualitatifs (front urbain quasi-continu, aménagement de l'espace public) avec des espaces privatifs souvent réduits mais préservés et valorisés sur les arrières des constructions.

Il en ressort une densité « perçue » mais pas forcément « vécue ».

Alignement bâti traditionnel de la place St-Martin

La place St-Martin, qui constitue le centre du village historique, fait l'objet d'un réaménagement pour assurer sa mise en accessibilité et sa valorisation.

Malgré la structure en étoile des principaux axes du bourg (rue de la Butte, rue du Pont Sec, rue de la Guillardière, rue de la Basse Porte) convergeant vers le centre-bourg, son rôle polarisateur mériterait d'être renforcé pour les secteurs d'habitat récents, dont la population reste attirer par Fougères.

La typologie architecturale du cœur historique est caractérisée par :

- des constructions en rez-de-chaussée avec un étage (R+1 + combles aménagées ponctuellement),
- des toiture à deux pans,
- l'usage des matériaux traditionnels : ardoise et moellons de pierres apparents, encadrement des ouvertures en granit.

BLICHE

Le hameau de Bliche présente historiquement des caractéristiques proches de celles du cœur de bourg avec un habitat caractéristique, implanté le long de la voie.

Le boulevard de Bliche en 1955

Habitat traditionnel de Bliche

LES EXTENSIONS CONTEMPORAINES

Comme cela a été évoqué précédemment, le bourg de Lécousse a entamé durant les années 70 une phase de développement majeur qui a considérablement modifié la forme mais également la typologie urbaine du bourg.
Ce développement s'est organisé principalement sous la forme d'opérations urbaines, dont l'implantation est liée à la pression urbaine de Fougères, qui a conduit au développement de l'habitat à l'est du cœur de bourg, générant une continuité urbaine Lécousse-Fougères.
Le relief marqué sur le territoire communal permet de rompre la monotonie souvent propre au lotissement mais a justifié la réalisation de remblais accentuant ainsi certains dénivelés et créant des ruptures visuelles importantes.

Lotissement de la Croix dorée
Les constructions suivent un recul plus ou moins important par rapport à la voie

Lotissement de la Butte
Les remblais sont nécessaires pour la construction des maisons

L'aménagement des espaces publics offre une clé de lecture pour dater les différentes opérations :

- **Pour les opérations des années 70-80 :**
  - emprise large des voies et large surface enrobé (voie et trottoirs)
  - fonctionnement en impasse,
  - perméabilité piétonne,
  - espaces verts en espace résiduel.

- **Pour les opérations des années 2000 :**
  - meilleure hiérarchisation du réseau viaire avec des aménagements et plantations permettant une distinction entre voies primaires et secondaires,
  - disparition ou usage moindre du fonctionnement en impasse,
  - perméabilité piétonne,
  - espaces verts limités.

Les espaces verts et la question de leur maintien sont de plus en plus souvent posés dans les réflexions relatives au P.L.U. (densification, faible appropriation par la population, limitation des besoins d'entretien, etc.).

Les années 70-80 marquent l'avènement du pavillon individuel qui deviendra le modèle prédominant d'habitat dans le bourg.
Certains éléments s'inspirent directement de l'architecture traditionnelle :

- l'ardoise comme matériau de couverture. Il s'agit d'un élément important de la typologie architecturale du bourg puisque ce matériau de couverture unique permet d'assurer une certaine homogénéité du bourg malgré la diversité des constructions.
- les toitures à 2 ou 4 pentes.

Toutefois, contrairement à l'architecture locale, les enduits des façades s'éclaircissent, ce qui a pour conséquence de renforcer leur impact dans le paysage.
Les pavillons individuels sont également marqués par la prédominance du garage dans le volume et la multiplication et la diversité des ouvertures.
Chaque époque présente toutefois ces caractéristiques architecturales propres.

Rue du Châtaignier

Construction sur sous-sol, typique des années 70-80.
A Lécousse, cette forme architecturale présente l'avantage de permettre une prise en compte de la pente

Lotissement de la Croix des Rochelettes

Dans les années 2010, les teintes s'éclaircissent autour de teintes froides (blanc, gris, bleu).
Les maisons sont de plain pied ou à étage partiel.
Les volumes et les formes se diversifient.

Synthèse du contexte architectural et urbain et enjeux

Ce qu'il faut retenir

- un cœur historique réduit en surface mais qui a conservé ses caractéristiques identitaires telles que lors de sa création,
- un cœur historique implanté en promontoire offrant des vues lointaines sur les espaces urbanisés de Fougères-Lécousse,
- un développement post-1950 très important et qui a conduit à une forte consommation d'espaces,
- des ruptures fortes dans l'organisation urbaine et la typologie architecturale entre les structures initiales du bourg et de Bliche et les extensions récentes
- des espaces publics de qualité variée suivant le contexte et l'époque de leur création

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- Optimiser le potentiel constructible des espaces urbanisés du bourg par la définition d'une réglementation plus souple et par une analyse des capacités de densification et de mutation ainsi que le potentiel constructible mis en place en extension du bourg.
- Préserver la typologie urbaine caractéristique du cœur historique comme unité urbaine identitaire du territoire et accompagner l'aménagement de la place St-Martin
- Maintenir voire renforcer la qualité et la convivialité des espaces publics majeurs au premier rang desquels la coulée verte du ruisseau du Pont Sec mais interroger la constructibilité des espaces verts/publics dont l'usage et l'appropriation par la population sont moindres

2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le recensement réalisé par le service régional de l'archéologie (SRA) a permis d'identifier 5 zones pour lesquelles une protection au titre de l'archéologie est demandée :

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2017 : AD.28	7005 / 35 150 0001 / LECOUSSE / EGLISE SAINT-MARTIN / LE BOURG / église / cimetière / Moyen-âge - Période récente
2	1	2017 : BC.8; 10;BC.82;BC.86;BC.91;BC.98 ; BC.99; 101 à 103;BC.108 à 111; BC. 132; BC.133	21585 / 35 150 0007 / LECOUSSE / VOIE ANGERS/AVRANCHES / Section du Brulis au Monbaron / route / Age du fer - Moyen-âge
			21669 / 35 273 0006 / SAINT-GERMAIN-EN-COGLES / VOIE ANGERS/AVRANCHES / section de Monbaron aux Dobets / route / Age du fer - Moyen-âge
3	1	2017 : AR.1;AR.66 à 69;AX.24;ZA.41;ZA.43	9397 / 35 150 0010 / LECOUSSE / LES VIEILLES COURS / LES VIEILLES COURS / occupation / Néolithique récent - Age du bronze ancien
4	1	2017 : AX.49;AX.53	10902 / 35 150 0012 / LECOUSSE / LA HAMELINAIS 1 / LA HAMELINAIS / exploitation agricole / Age du fer
5	1	2017 : AX.38	10903 / 35 150 0013 / LECOUSSE / LA HAMELINAIS 2 / LA HAMELINAIS / Epoque indéterminée / enclos (système d')

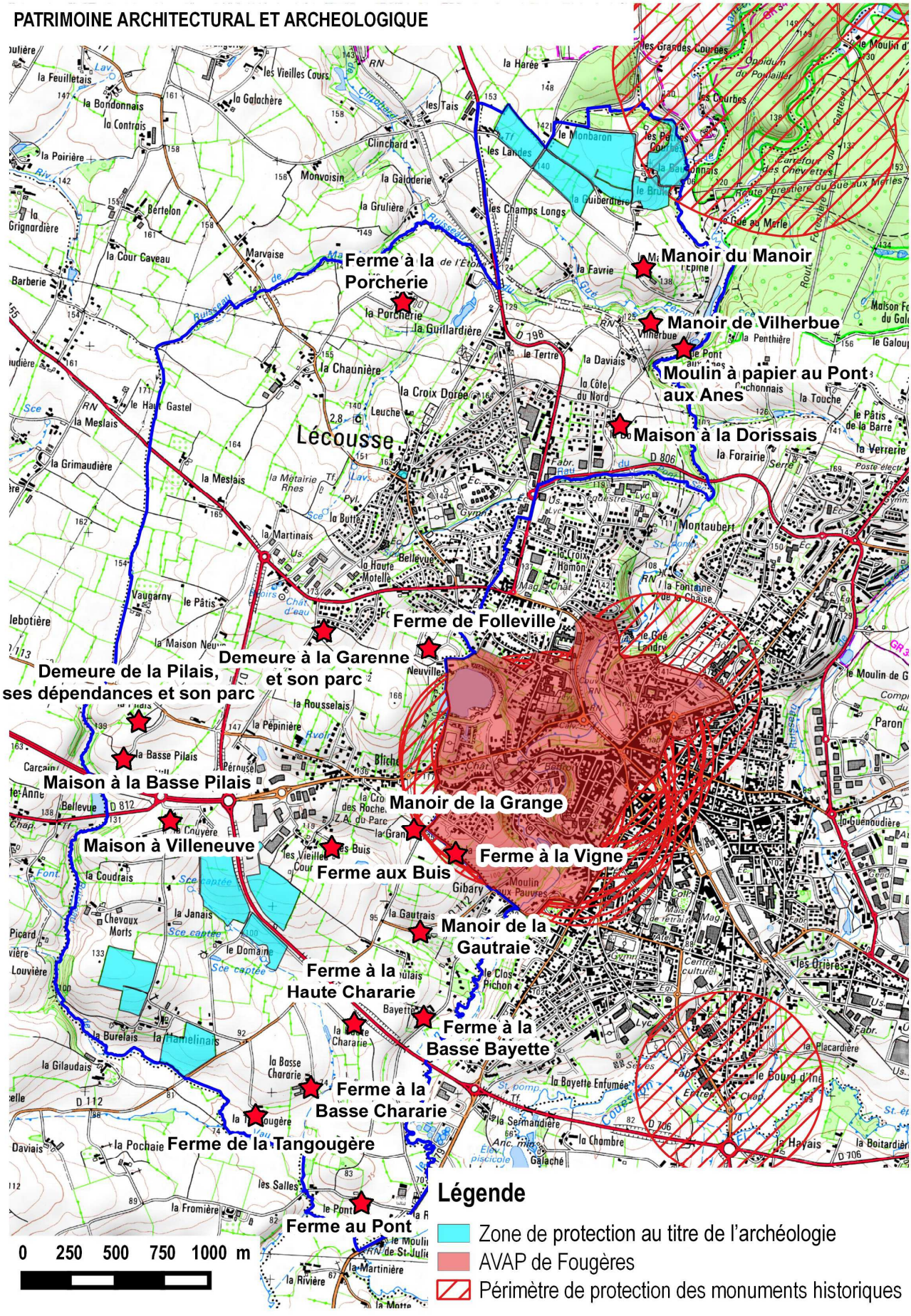
Ces sites sont représentés sur la cartographie en page suivante et doivent être identifiés sur les plans de zonage.
Ce repérage doit permettre la **consultation du service compétent** (Service régional de l'archéologie) **lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme** délivrées sur ou à proximité de ce site.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

La commune de Lécousse ne recense aucun bâtiment protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.
Elle est toutefois concernée par certains périmètres de protection délimités autour des monuments historiques protégés de Fougères (Château de Fougères et église St-Léonard), tels que délimités sur la cartographie suivante. Ces périmètres sont des servitudes d'utilité publique. Elles sont à ce titre annexées au P.L.U.
A l'intérieur de ces périmètres, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France doit être sollicité préalablement à toute restauration, construction, travaux, modification ou changement d'affectation.
Il doit être rappelé que certaines portions du territoire communal présentent d'importantes covisibilités avec le patrimoine remarquable de Fougères et que l'entrée de ville depuis le boulevard de Bliche constitue l'entrée patrimoniale de Fougères avec la présence du château et du cœur de ville.

SP1234

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE



Par ailleurs, un inventaire du patrimoine communal a été réalisé par la région Bretagne.
Il est disponible sur www.patrimoine.region-bretagne.fr
Les principaux éléments du patrimoine sont reportés sur la cartographie ci-contre.
Il peut s'agir de fermes traditionnelles ou d'ensembles bâtis plus singuliers.

Demeure de la Pilais

Photo : région Bretagne

Demeure de la Garenne

Photo : région Bretagne

Ferme de Folleville

Photo : région Bretagne

Ferme du Pérousel

Photo : région Bretagne

Synthèse concernant le patrimoine bâti et archéologique

Ce qu'il faut retenir

- Pas de monument historique ou site classé sur la commune mais des covisibilités avec des monuments extérieurs à la commune (Fougères)
- 5 zones de protection au titre de l'archéologie
- Une protection mise en place sur le centre ancien (permis de démolir) dans le cadre du P.L.U. de 2005
- Un inventaire régional qui a permis de mettre en lumière des ensembles et éléments patrimoniaux identitaires du territoire et témoins de l'histoire de la commune

Ce qu'il faut intégrer dans la réflexion sur le P.L.U.

- La prise en compte du paysage et des vues sur le patrimoine architectural remarquable de Fougères dans les réflexions d'aménagement
- L'information relative aux zones de protection au titre de l'archéologie
- Le maintien du dispositif de protection en place sur le cœur historique et son extension aux autres éléments patrimoniaux du territoire

SP1234

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE D'ENSEMBLE DU DOCUMENT D'URBANISME

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 173

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE LEUR NÉCESSITÉ POUR LA MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D. PAGE 203

3.3 - JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAGE 239

3.4 - INDICATEURS DE SUIVI DU P.L.U. PAGE 243

PRÉAMBULE

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Les lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui présente le projet communal.
Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement graphique et règlement écrit) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence d'ensemble entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation et notamment la nécessité de leur création dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D.
- la justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces définis dans le P.A.D.D.

Cette partie indique enfin les indicateurs mis en place afin d'assurer le suivi du plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

LA DÉFINITION DES BESOINS COMMUNAUX

LES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

La commune de Lécousse s'inscrit dans un contexte démographique dynamique constant depuis la fin des années 60, période depuis laquelle elle profite de sa situation périurbaine privilégiée aux portes de la ville de Fougères. Ce développement a d'ailleurs progressivement conduit à la conurbation des deux villes.
Si la croissance a connu un fléchissement durant les années 90 et 2000, elle regagne en vigueur depuis 2009 pour atteindre désormais un rythme annuel de +1,3% se traduisant par un apport de population de 40 habitants supplémentaires chaque année.
Il est à noter que ce taux de croissance est désormais au-dessus des rythmes observés sur la ville de Fougères (+0,4%), de l'intercommunalité (+0,8%) et du département (+1,1%).

Cette évolution est le résultat d'un renforcement de l'attractivité de la commune en lien avec plusieurs facteurs :

- un phénomène de recentrage de la dynamique démographique sur la ville-centre et les communes de la 1ère couronne, en lien avec une volonté de plus en plus importante de la population de réduire les temps et les couts de déplacements (les années 2000 avait été marquées par un phénomène fort de rurbanisation qui avait conduit à des installations importantes de population dans des communes rurales éloignées mais bien desservies par des axes routiers),
- la proximité de Fougères et de ses équipements et services,
- une implantation en entrée ouest de Fougères sur l'axe de liaison vers Rennes (30 à 40 minutes par l'A84),
- l'existence d'un bassin d'emploi important et dont le confortement se poursuit,
- un taux communal d'équipements, commerces et services important, d'autant plus s'il est associé à celui de Fougères,
- un desserte par les transports collectifs offrant une alternative de liaison à la ville-centre.

Pour répondre à cette attractivité et maintenir des capacités d'accueil susceptibles de satisfaire la demande d'installations sur le territoire communal, la commune doit définir de nouveaux objectifs de production de logements en lien avec les besoins prévisibles durant les 10 à 12 prochaines années.

La définition des besoins en matière d'habitat s'est établie sur la base d'un travail comparatif de 4 scénarii :

Scénario 2019-2030 (12 ans)	Besoins évalués en logements 2019-2030	Croissance démographique prévisible
Scénario n°1* Perspective de stabilisation de la population communale à son niveau actuelle (3270 habitants évalués)	**90 logements (7,5 logts/an)**	**0 habitant**
Scénario n°2 Augmentation sur la base de la croissance démographique des 5 dernières années (+1,3%)	**320 logements (26,5 logts/an)**	**+548 habitants (3818 habitants en 2030)**
Scénario n°3 Augmentation sur la base du rythme de construction des 10 dernières années (25 logements/an)	**300 logements (25 logts/an)**	**+504 habitants (3774 habitants en 2030)**
Scénario n°4 Augmentation sur la base du rythme de construction inscrit dans le PLH 2011-2016 (28 logements/an)	**340 logements (28 logts/an)**	**+600 habitants (3870 habitants en 2030)**

** Ce scénario évalue le point d'équilibre prospectif en prenant en compte une poursuite du phénomène de desserrement suivant le rythme INSEE (-0,01 personne par ménage et par an), une modération du phénomène de renouvellement et une stabilisation du parc de logements vacants.*
Pour rappel, le point d'équilibre 2009-2014 s'établissait à 64 logements (soit 12-13 logements/an)

Parmi ces 4 scénarii, le choix de la commune s'est porté sur le scénario n°4, le scénario le plus ambitieux, porté initialement par le PLH 2011-2016 (en phase de révision sur le territoire de Fougères Agglomération).
Bien que ce document soit devenu caduc au 31 décembre 2016, il est apparu que l'objectif de production qu'il programmait pour Lécousse était le plus à même de permettre à la commune de conforter sa place au sein du pôle fougerais, dont Lécousse constitue la 2ème commune en termes de population, de logements, d'emploi, etc.
Cet objectif prend également en considération l'importance de l'offre en équipements, commerces et services existant sur la commune ainsi que celle de Fougères et qui sont à même d'absorber cet apport de population.
Pour rappel, le PLU de Fougères (en cours de révision) programme un objectif de production de 110 logements par an.

Au-delà de l'aspect quantitatif, l'offre nouvelle en logements doit permettre de répondre aux autres grands enjeux identifiés dans le diagnostic :

- *la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturelles*

Il s'agit d'un enjeu majeur du P.L.U. Depuis la dernière révision

du PLU, le développement à vocation d'habitat de la commune a conduit à l'artificialisation de plus de 18 ha de terres agricoles (soit une densité moyenne de l'ordre de 15 logements/ha).
En parallèle d'un confortement des objectifs de production de logements, il convient de renforcer l'effort de densification sur le territoire en considérant ce territoire comme pleinement intégré dans le pôle fougerais.
En ce sens, un objectif minimal de 20 logements/ha est défini au sein du P.A.D.D. cohérent au regard des objectifs par ailleurs défini par Fougères dans son document d'urbanisme (densité variant de 20 à 50 logements par ha suivant la typologie d'habitat).

- la diversité du parc de logements
Sur ce point, le P.A.D.D. vise à répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic :

- un vieillissement de la population,
- une offre de logements potentiellement inadapté aux capacités financières des personnes travaillant sur le territoire communal (principalement ouvrière),
- un parc locatif modérément représenté notamment le parc locatif social (3,7% en 2014).

Le P.A.D.D. met donc l'accent sur une plus large diversification de l'offre en logements et notamment de l'offre locative pour fluidifier et accentuer le parcours résidentiel sur le territoire.
Cet objectif général trouve également une traduction chiffrée concernant les objectifs de production de logements accessibles aux revenus les plus modestes. Un objectif de production minimal de 15% de logements aidés est ainsi défini dans le P.A.D.D. Il permettra de rééquilibrer le parc social de la commune et de rendre plus attractif le territoire pour des foyers à revenus modérés.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE

Le bassin d'emploi communal est très important puisque la commune recensait près 1300 emplois en 2014, pour une population active occupée de 1290 habitants.
La commune voit sa place de pôle d'emploi confortée au sein de Fougères Agglomération puisque son bassin d'emploi a connu une progression importante entre 2009 et 2014 avec une centaine d'emploi supplémentaires. Ce confortement a pu s'effectuer notamment grâce à la mise en œuvre d'opérations d'aménagements à vocation économique sur le secteur de la Meslais (zone intercommunale d'environ 20 ha) et de la Pilais (zone commerciale et tertiaire de rayonnement supracommunale sur environ 18 ha). Cette nouvelle offre est venue compléter celle déjà présente sur le territoire.

Elle offre à la commune une attractivité dont elle a fortement bénéficié ses dernières années.
La préservation d'une activité économique pérenne et renforcée est la condition sine qua non du développement urbain du territoire lécoussois mais également du pôle fougerais.
L'évaluation des besoins en matière économique est toujours difficile à établir. L'objectif fixé par les élus est de préserver la capacité de la commune à répondre à une demande locale d'implantation d'activités dans des délais relativement courts.

1- Les activités commerciales et de services

Près de la moitié des emplois communaux est tournée vers le secteur des commerces et services. L'essentiel du bâti non résidentiel réalisé sur la commune durant les 10 dernières années avait d'ailleurs une vocation commerciale.
Il s'agit donc d'un axe économique majeur pour le territoire.
Outre les opportunités d'emplois qu'elle offre aux résidents, l'activité commerciale et de services permet à la population communale (et fougeraise dans son ensemble) de bénéficier d'une offre alimentaire et non alimentaire à proximité de leur lieu de résidence notamment dans les zones du Parc et de la Pilais, ces deux zones étant par ailleurs desservies par le réseau de transports collectifs de l'agglomération fougeraise.
Il apparaît donc essentiel de **maintenir des capacités d'accueil et de développement pour les entreprises commerciales en veillant toutefois à préserver une complémentarité entre les commerces de proximité et les commerces ayant une zone de chalandise plus importante**. Les commerces de proximité (sur Lécousse ou Fougères) sont en effet des acteurs essentiels du dynamisme de la vie locale.

2- Les activités artisanales et industrielles

L'activité artisanale et industrielle de la commune est aujourd'hui principalement implantée dans plusieurs zones d'activités réparties sur le territoire communal.
La multiplication des lieux d'implantation des activités, si elle est positive pour le développement économique, peut également avoir des effets négatifs pour la collectivité :

- perte de lisibilité de l'offre foncière économique et donc perte d'attractivité,
- multiplication des besoins potentiels d'aménagement de voies et de réseaux pour répondre aux évolutions des besoins des entreprises.

Il convient donc de maintenir dans le P.L.U. des capacités d'accueil pour les activités artisanales et industrielles tout en veillant à préserver une offre foncière lisible.
Depuis l'approbation du précédent P.L.U. en 2005, le développement artisanal et industriel s'est principalement implanté dans la zone de la Meslais sur une surface d'environ 10,5 ha.

En conséquence, il est possible d'évaluer que les besoins en matière d'accueil d'activités artisanales et industrielles pour les 10 à 12 prochaines années seront proches des évolutions passées et il est donc décidé de retenir un **besoin d'environ 10 ha de surfaces à vocation artisanale et industrielle dans le P.L.U.**

3- Les activités agricoles

Malgré le caractère périurbain du territoire, le diagnostic a mis en avant le dynamisme de l'activité agricole (12 exploitations professionnelles en 2017) qui est de plus en plus structurée malgré la baisse du nombre des exploitations professionnelles. Cette agriculture, principalement orientée vers l'élevage, subit une pression du fait du développement urbain qui va en s'accentuant, notamment du fait des extensions urbaines réalisées au niveau du bourg et du quartier de Bliche.
Il s'avère donc nécessaire, dans le cadre de ce P.L.U., de **limiter la consommation de terres agricoles**, car les exploitants souhaitent maintenir leur activité, tout en surveillant les opportunités de développement. Il est donc indispensable d'ajuster au plus juste la consommation des terres aux besoins de développement exprimés et de tenir compte du contexte agricole dans le choix des extensions urbaines, qu'elles soient à vocation d'habitat ou d'activités.

4- Les activités touristiques

Malgré la proximité de Fougères, la commune profite peu des retombées économiques potentielles puisqu'aucun hébergement touristique de type gite ou chambre d'hôte n'est recensé sur le territoire communal actuellement et bien qu'un hôtel soit implanté dans la zone de la Pilais.
En lien avec le SCOT approuvé qui prévoit de s'appuyer sur le patrimoine naturel, culturel et architectural, la commune souhaite **encourager la mise en œuvre de ce type de projets touristiques dans les années à venir en faveur de nouveaux hébergements touristiques et faire du tourisme un nouvel axe du développement économique du territoire.**

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

Pour rappel, le niveau d'équipement actuel de la commune est cohérent avec celui d'une commune de 3000-3500 habitants. Il convient également de prendre en considération le fait que la population communale profite de la proximité des équipements majeurs de la ville de Fougères.

La station d'épuration

Le territoire communal est actuellement desservi par un réseau d'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de Fougères localisée à proximité de la limite sud du territoire communal.
Cette station d'épuration présente une capacité nominale de

traitement de 65000EH. Fin 2016, la charge maximale en entrée représentait 35800 EH soit 55% de la capacité de traitement de la station.
La croissance démographique envisagée dans le cadre du projet communal (environ 600 habitants supplémentaires) représentera une charge supplémentaire de l'ordre de 1% et parait donc compatible avec la capacité actuelle de l'outil épuratoire.
Une vigilance devra toutefois être maintenue dans le cadre d'une concertation intercommunale pour s'assurer de la compatibilité permanente entre l'équipement et l'évolution démographique et socio-économique des territoires raccordés à la station.

Les équipements scolaires et périscolaires

La commune dispose actuellement de deux établissements scolaires («école privée avec 6 classes et école publique avec 9 classes) dispensant un enseignement maternel et primaire.
Si des possibilités d'évolution restent possibles sur le site de l'école publique, le site de l'école privée est en revanche contraint dans toute hypothèse de développement.
Pour apprécier l'évolution des effectifs scolaires, il convient de regarder les évolutions démographiques sur Lécousse.
En 2014, la commune recensait 3178 habitants dont 17,2% de moins de 14 ans et 15,7% de 30-44 ans avec une population en phase de vieillissement.
Le taux d'enfant scolarisé correspond au nombre d'élèves scolarisés/nombre de résidences principales (395 élèves pour 1258 RP sur Lécousse) = 0,31 (0,15 si on ne compte que les enfants résidents de Lécousse).
Le taux moyen est situé entre 0,3 et 0,5. En-dessous de 0,3, il est possible de considérer que les effectifs scolaires sont faibles et que le maintien des classes peut être menacé si la tendance se poursuit. Ce constat confirme le phénomène de vieillissement de la population observée durant les dernières années.
Pour inverser la tendance, il est donc indispensable pour la commune de poursuivre sa croissance démographique en mettant l'accent sur une offre en logements adaptés aux jeunes ménages avec enfants.
Un constat identique peut être dressé concernant les équipements périscolaires.
Dans tous les cas, au vu des évolutions récentes, les équipements scolaires et périscolaires sont à même d'absorber l'apport de population envisagé dans le cadre du projet (dès lors que la croissance démographique reste régulière dans le temps.)

Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

Le pôle sportif et de loisirs actuel, localisé au cœur de l'agglomération de Lécousse, constitue un espace de convivialité de premier ordre dans le bourg. A l'heure actuelle, seule une réflexion sur une requalification et une extension de la salle Emeraude est menée par la collectivité.

Concernant les activités sportives, la commune mène depuis quelques années une réflexion sur la mutualisation des équipements avec des communes voisines afin d'offrir des équipements plus performants tout en limitant les charges pour la collectivité.
En conséquence, les projets et besoins de la collectivité en matière sportive, culturelle et de loisirs sont faibles pour les années à venir.

Autres équipements
Aucun autre projet d'équipement public n'est actuellement envisagé sur le territoire communal.

JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LES RÉPONSES AUX BESOINS DE LOGEMENTS

Les enjeux agricoles encore très présents sur le territoire et la volonté des élus de préserver les paysages et l'activité agricole ont justifié :

- l'exclusion de la constructibilité dans les hameaux, pour lesquels conformément au P.A.D.D. seules des possibilités d'évolution du bâti existant seront autorisées. Il s'agit par ce biais de :
  - limiter les potentiels de « conflits de voisinage » entre agriculteurs et non-agriculteurs,
  - réduire les risques de mitage visuel du paysage,
  - implanter la nouvelle population au plus près des commerces et équipements de la commune et de limiter de ce fait les déplacements automobiles, la proximité tendant à encourager le recours aux déplacements doux.

  Le P.L.U. s'inscrit ici dans la continuité de la politique mise en œuvre dans le cadre du précédent P.L.U. qui n'autorisait pas non plus de nouvelles habitations en campagne.
- la nécessité d'une recherche des possibilités d'accueil de nouveaux logements dans des espaces où leur impact sera nul à faible.

1- Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Cette analyse doit porter sur les secteurs identifiés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que sur les autres espaces bâtis identifiés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (article R.151-5 du code de l'urbanisme).
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères approuvé en 2010 n'ayant pas défini les secteurs potentiellement

densifiables ou mutables sur le territoire, l'analyse a été opérée directement durant la phase de révision du P.L.U.
NB : la commune de Lécousse recense actuellement 2 opérations urbaines dont la commercialisation est en cours de finalisation :

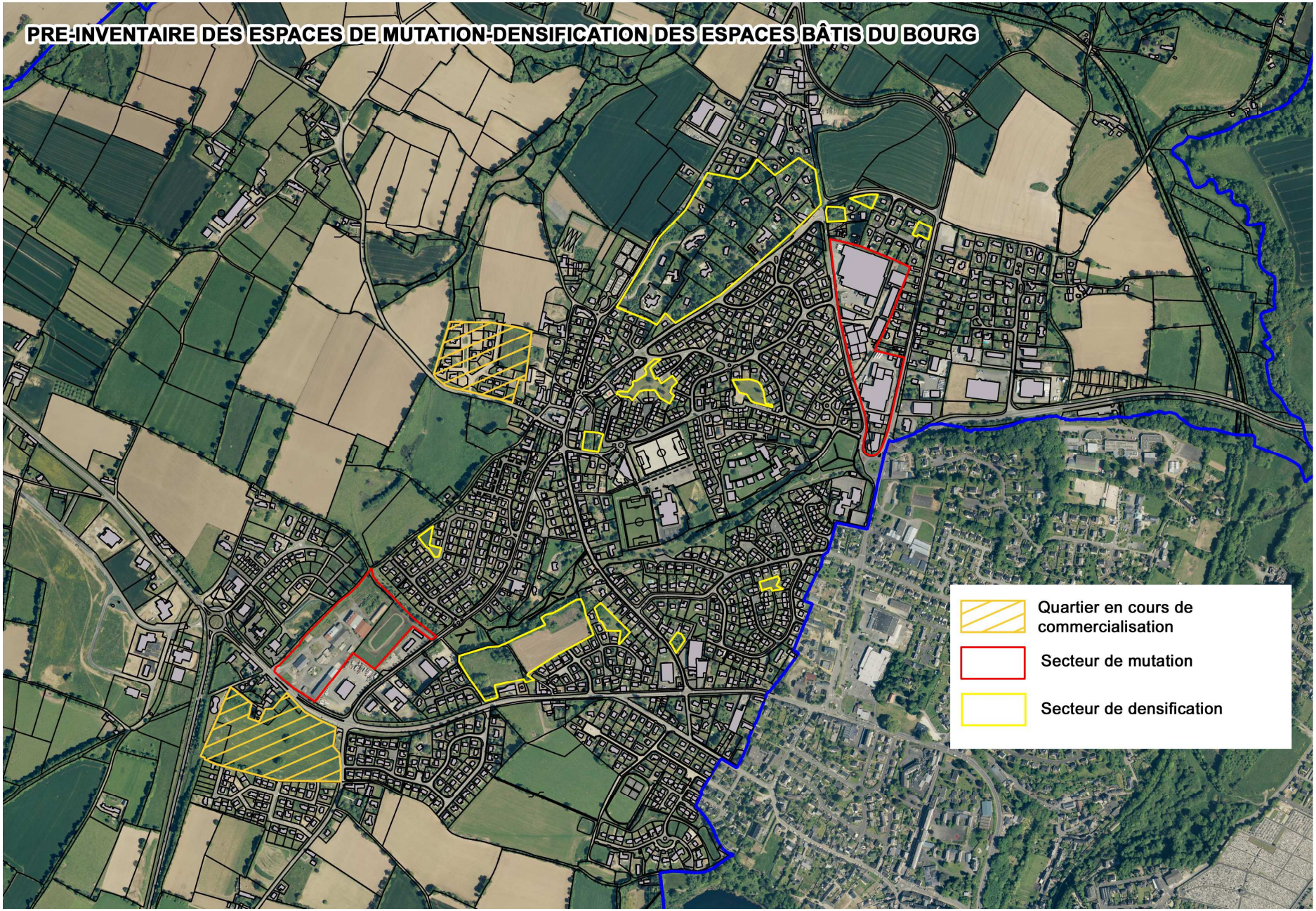
- *les Vallons St-Martin (tranche 1) avec un lot disponible (fin 2017),*
- *le lotissement de la Mésangère avec 18 lots disponibles (fin 2017),*

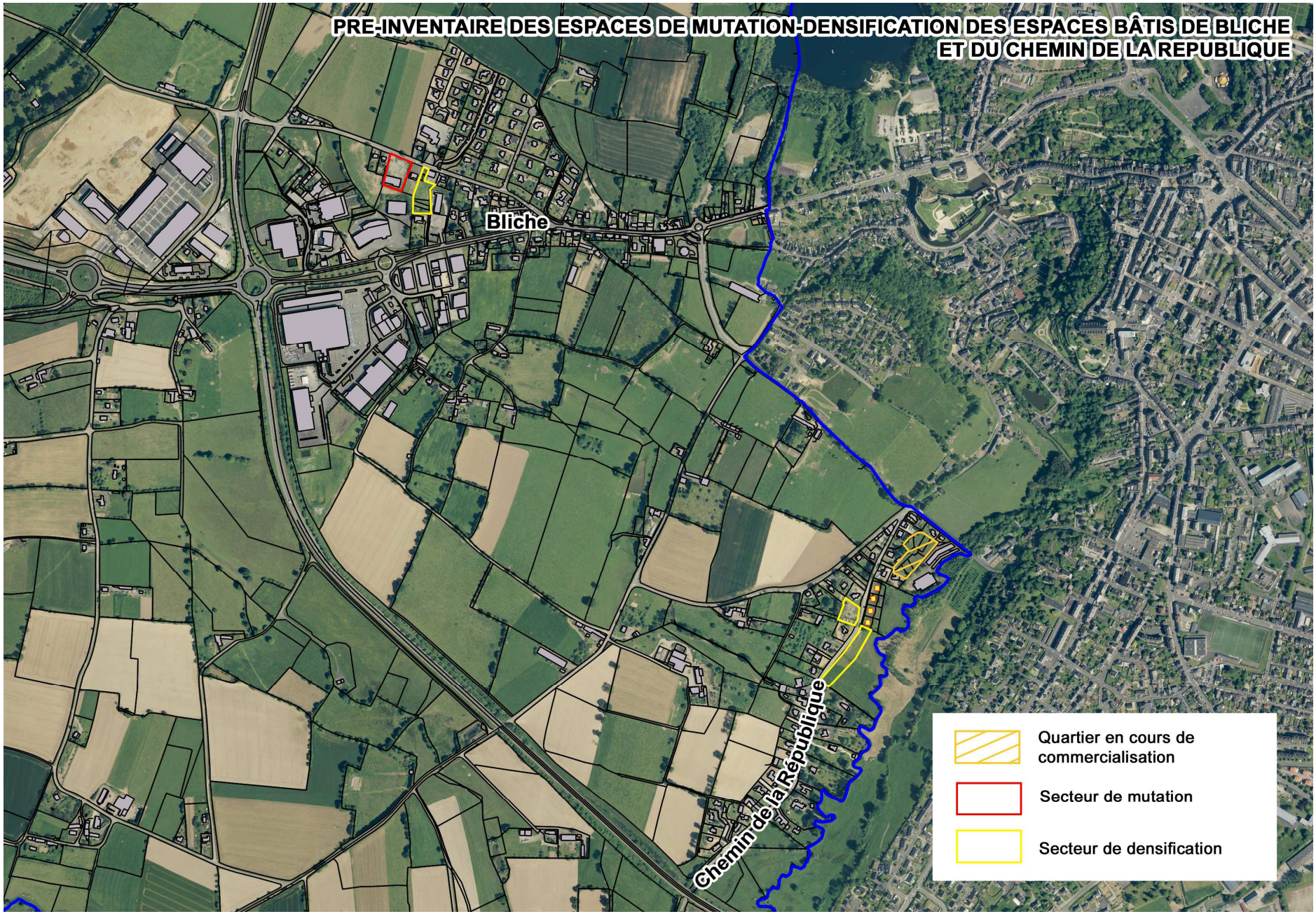
Pour ces deux opérations et au vu de leur rythme d'urbanisation, il a été estimé qu'elles seraient finalisées et ne constitueraient plus un potentiel d'accueil au moment de l'approbation du P.L.U. à la fin de l'année 2018.

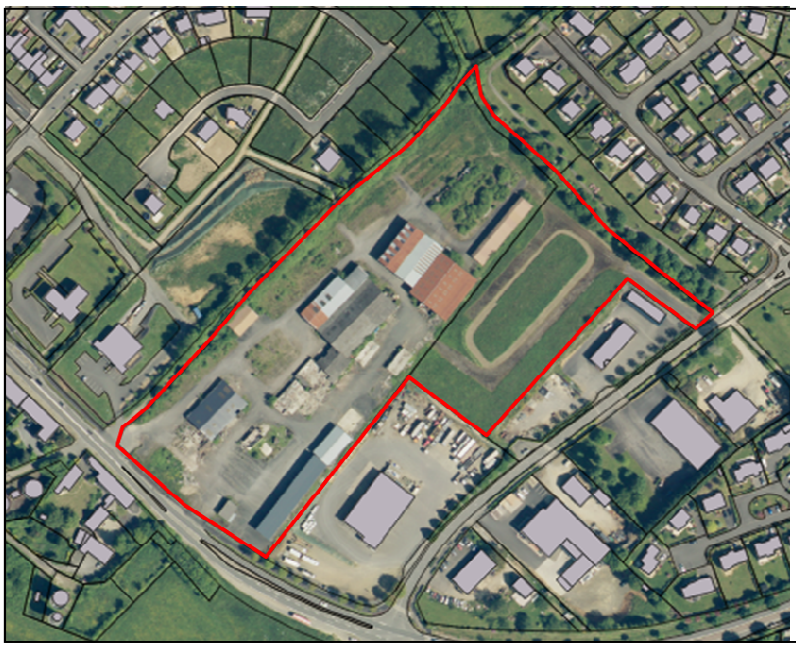
L'analyse des potentialités des espaces bâtis de Lécousse a été effectuée de la manière suivante :

A) L'analyse des potentialités du parc de logements vacants
Comme exposé dans le diagnostic structurel, le parc de logements vacants a retrouvé un niveau normal (4,3% en 2014). Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements.
En conséquence, l'étude a considéré que le potentiel de reprise des logements vacants était faible et non susceptible de permettre de répondre aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années.

B) Les potentialités de mutation ou de densification des espaces bâtis
Une analyse fine a été réalisée sur les espaces actuellement bâtis du territoire tant au niveau du bourg qu'au niveau des autres secteurs bâtis (quartier de Bliche et chemin de la République).
Elle a d'abord conduit à la création d'un pré-inventaire de l'ensemble des secteurs non construits ou mutables du territoire.
Les cartes de ce pré-inventaire sont présentées dans les pages suivantes.
Il a permis d'identifier plusieurs sites potentiels pour l'habitat dont chacun a fait l'objet d'une analyse précise destinée à permettre de définir sa capacité de réponse aux besoins futurs en logements de la commune.

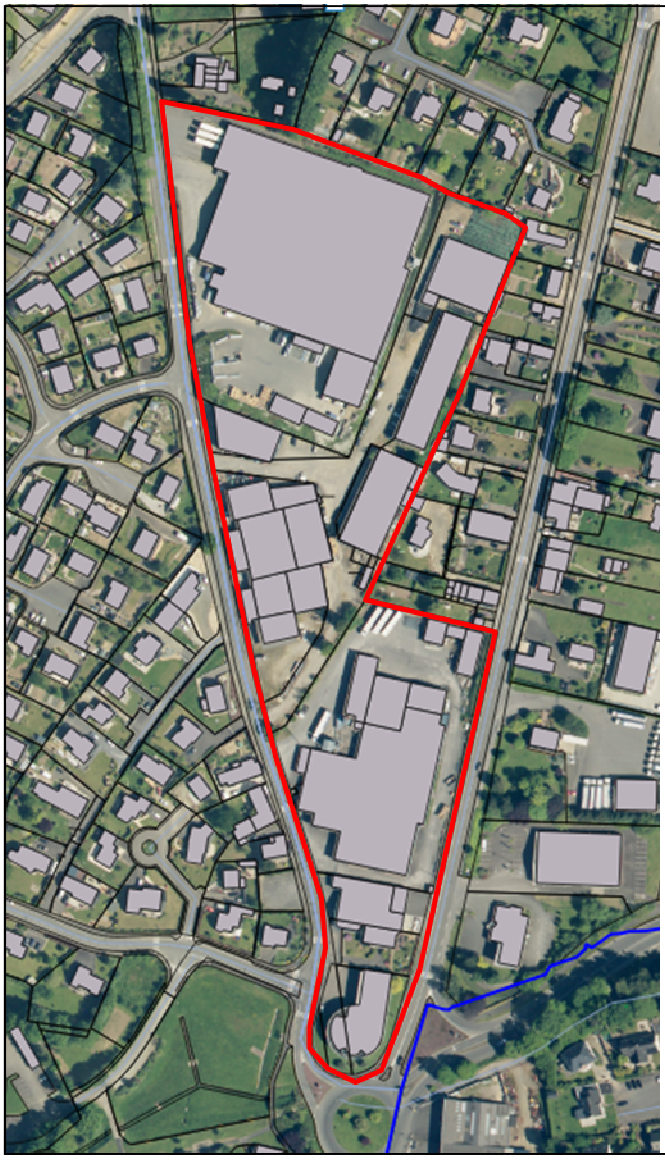

PRE-INVENTAIRE DES ESPACES DE MUTATION-DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DU BOURG
Quartier en cours de commercialisation
Secteur de mutation
Secteur de densification


PRE-INVENTAIRE DES ESPACES DE MUTATION-DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS DE BLICHE ET DU CHEMIN DE LA REPUBLIQUE
Bliche
Chemin de la République
Quartier en cours de commercialisation
Secteur de mutation
Secteur de densification



1- Secteur de la Garenne
Secteur de renouvellement urbain sur une friche industrielle (ancienne scierie)

Potentiel retenu :
Réalisation d'une opération mixte mêlant :
- activités tertiaires (environ 1 ha)
- 60 logements sur environ 2,9 ha avec création d'une résidence senior



2- Secteur de la Croix Dorée
Secteur de renouvellement urbain en devenir dans le cadre du déplacement de l'entreprise Atlantem sur le parc d'activités de Plaisance à St-Sauveur des Landes.

Courant 2017, une étude de faisabilité a été menée par la commune sur ce secteur, pour analyser son devenir et son potentiel de mutation *(cf. annexes du rapport de présentation).*

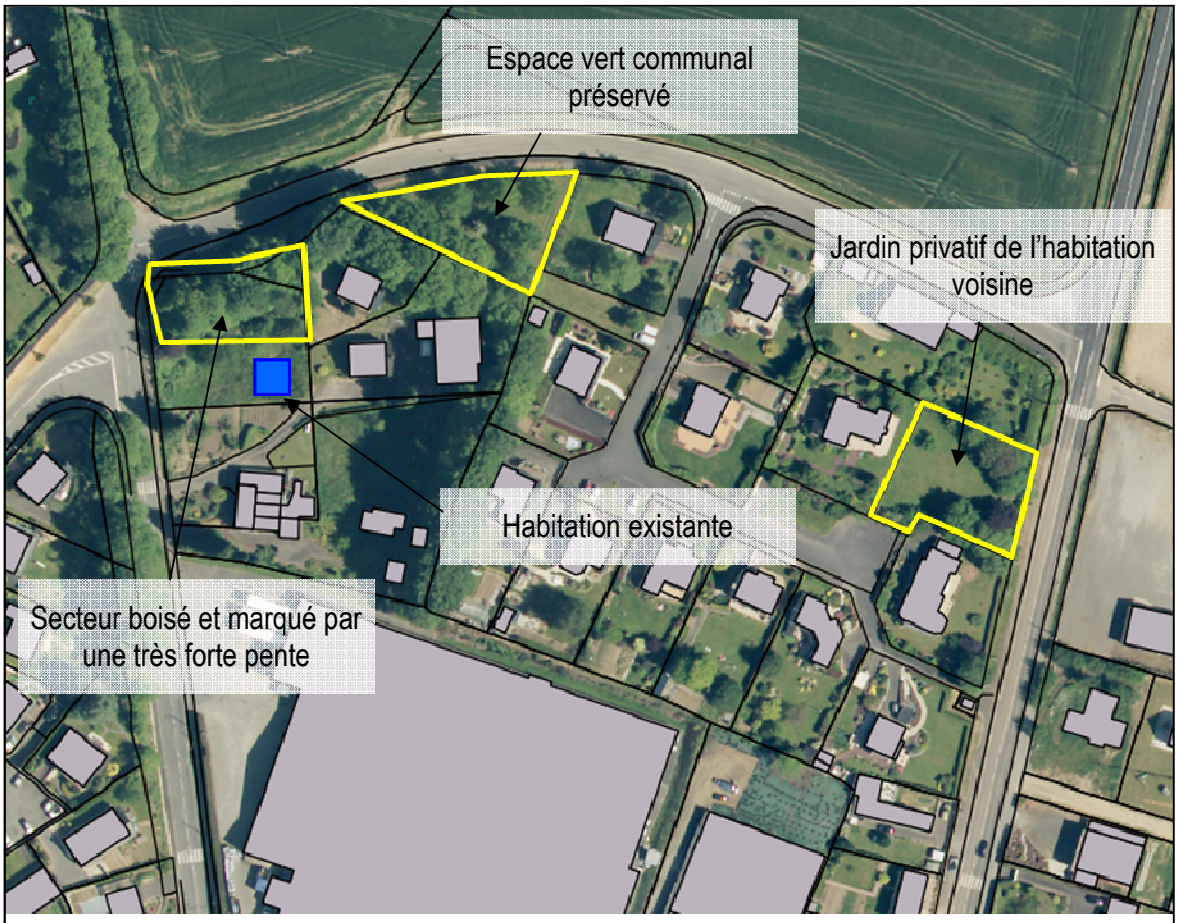
L'étude a fait état :
- d'un contexte foncier compliqué avec une imbrication de plusieurs propriétés,
- d'un cout financier très important dans une perspective de mutation même partielle vers de l'habitat,
- d'un cadre physique particulier marqué par la pente et des talus accentués.
Cela induit une difficulté à envisager un projet à court et même à long terme sur ce secteur en l'état actuel des choses.

Pour cette raison, **ce secteur et son potentiel ne sont pas retenus dans la réponse aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années.**

3- Secteur de la Basse Porte - la Guillardière

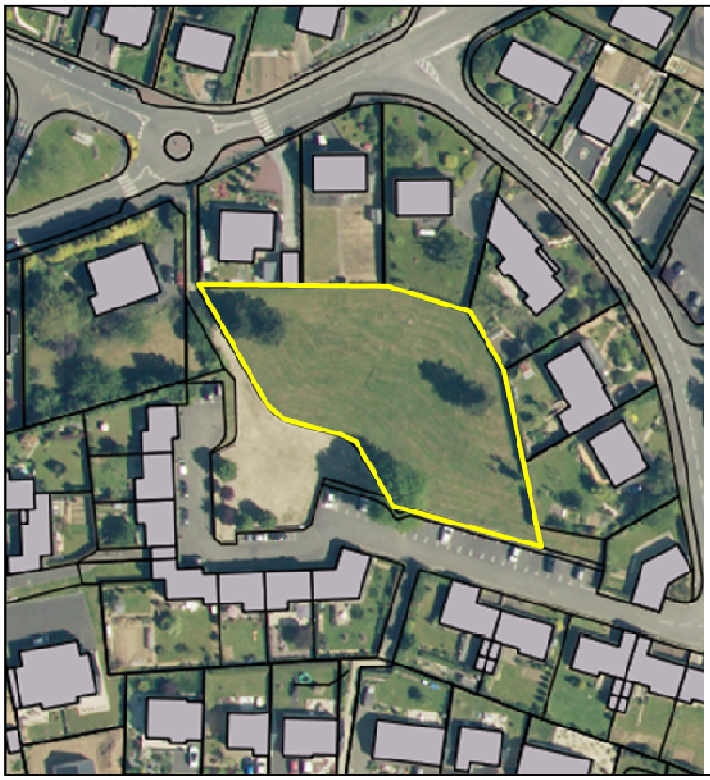
Secteur à faible densité bâti (de l'ordre de 2 à 3 logements/ha) situé sur une butte boisée

Sur ce secteur, les élus expriment dans le P.A.D.D. le souhait qu'il conserve ces caractéristiques urbaines et paysagères tout en admettant des possibilités d'urbanisation supplémentaires.
Pour cette raison, ce site n'est pas retenu comme potentiel d'habitat.



4- Rue de Brocéliande

Pas de potentialité retenue sur la base des éléments présentés sur la cartographie.



5- Espace vert - rue du Grand Pré
Espace vert d'une surface de 2500m² environ.

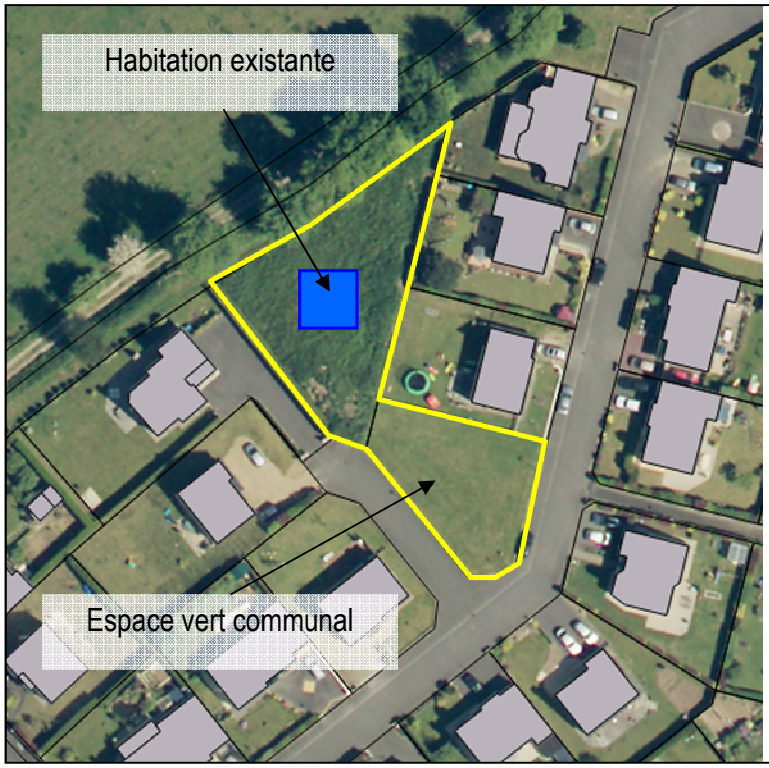
Potentiel retenu :
Volonté de la commune d'optimiser le potentiel de cet espace vert :
- par la création de 4 à 6 logements (locatifs sociaux)
- par la préservation et le réaménagement de la portion conservée de l'espace vert.

6- Espace vert - rues des Charpentiers/Tonneliers
Espace vert d'une surface de 4600m² environ marqué par une forte pente et une situation en promontoire offrant des vues sur les agglomérations lécoussoise et fougeraise.

Potentiel retenu :
Volonté de la commune d'optimiser le potentiel de cet espace vert :
- en conservant pour une large partie l'espace vert existant,
- en envisageant la création de 5 à 7 logements en appui des différentes impasses bordant l'espace vert.

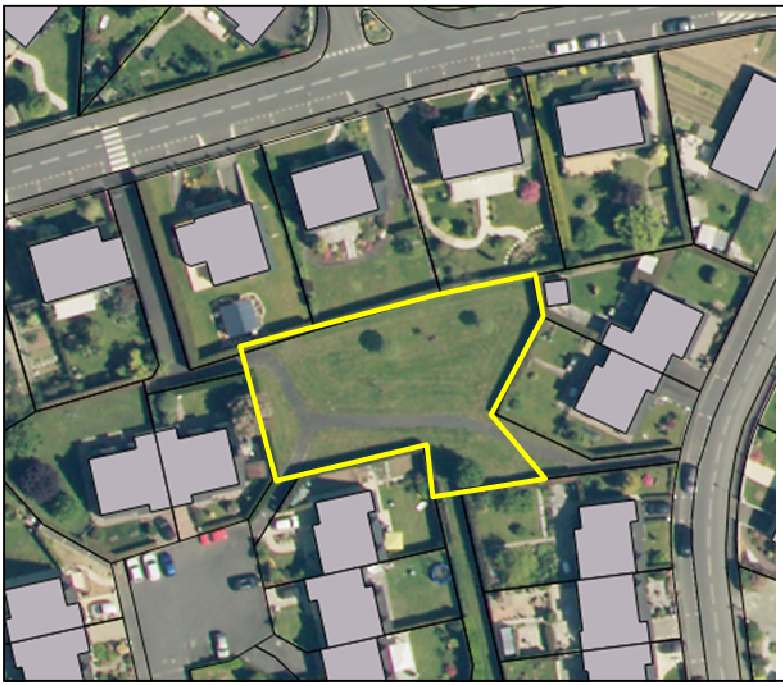
7- Rue Pierre de Coubertin
Parcelles boisées représentant une surface d'environ 1500m²

Potentiel retenu :
2 logements



8- Rue Alliaume

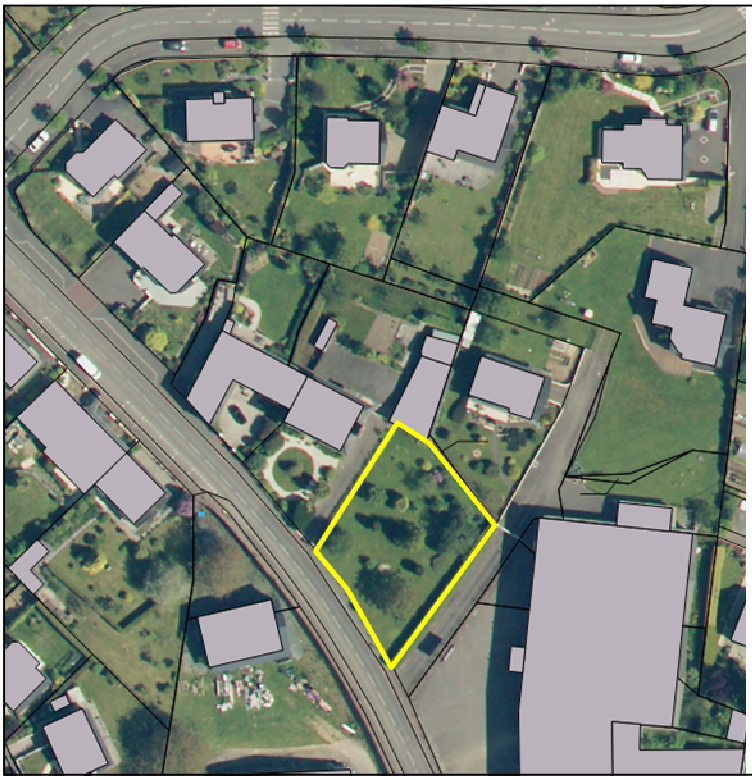
Potentiel retenu :
1 logement en lieu et place de l'espace vert communal (450m²)



9- Rue Mozart

Espace vert communal enclavé sans accès automobile (accès piéton uniquement)

Pas de potentialité retenue (975m²) du fait de l'absence d'accès



10- Rue du Pont Sec

Parcelle vendue pour création d'une habitation depuis la réalisation de l'étude (840m²)

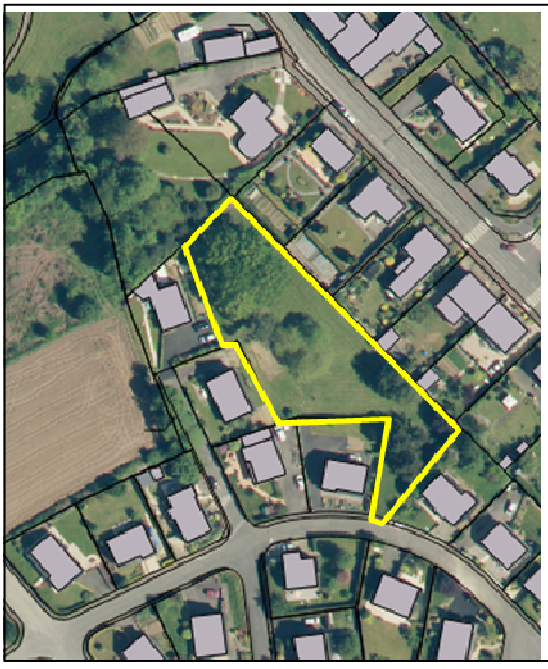
Pas de potentialité retenue

SP1234

11- Secteur de la Haute Motelle

Vaste enclave (2,45 ha) non construite au cœur de la zone urbaine du bourg et longeant la coulée verte du Pont Sec.
Ce secteur est caractérisé par une forte pente orientée vers le nord-ouest.

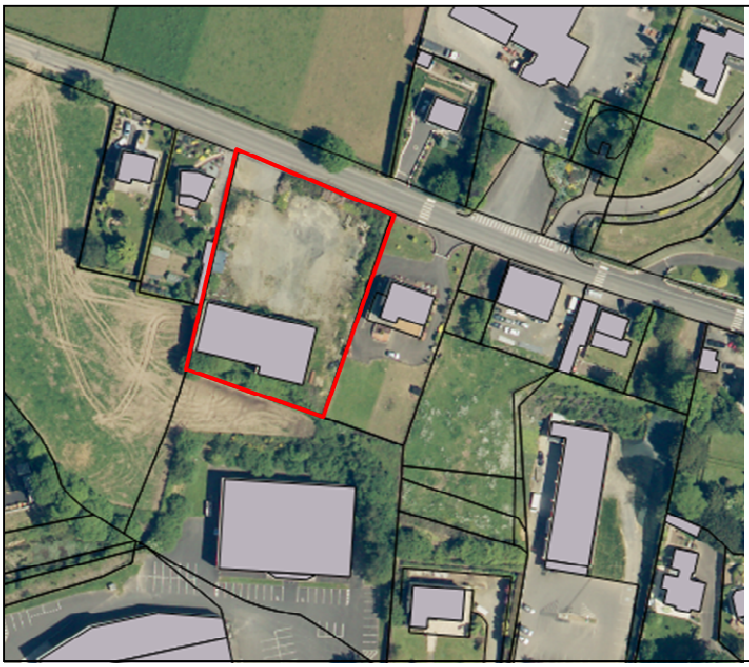
Potentiel retenu :
Réalisation d'une opération d'habitat en appliquant une densité de l'ordre de 20 logements/ha soit la création de 45 à 50 logements sur l'ensemble du secteur.



12– Arrières de la rue du Pont Sec

Espace vert enclavé sur les arrières des habitations implantées le long de la rue du Pont Sec.
Présence d'une forte pente.

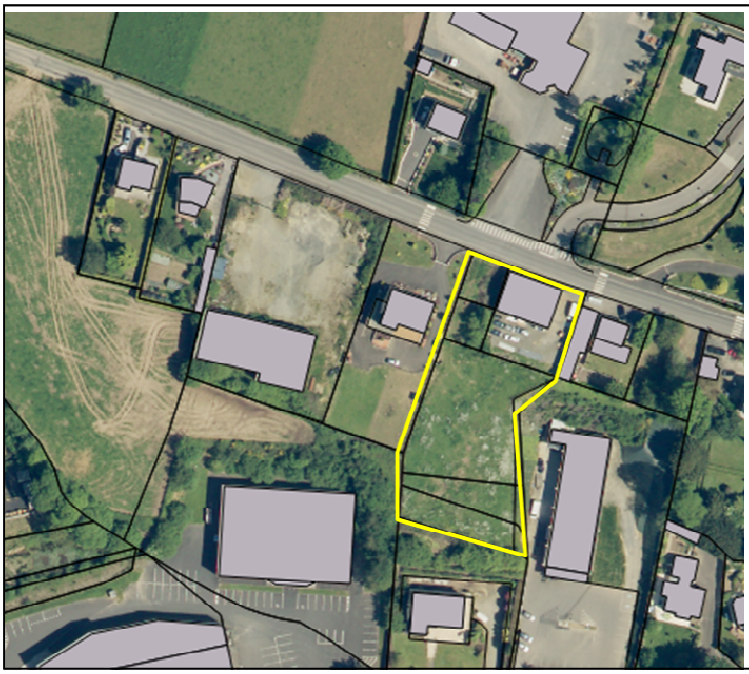
Pas de potentialité retenue eu égard à la pente et au caractère enclavé du secteur.



13– Rue de la Croix des Rochelettes

Ancien site d'une entreprise, désaffecté actuellement (3200m²)

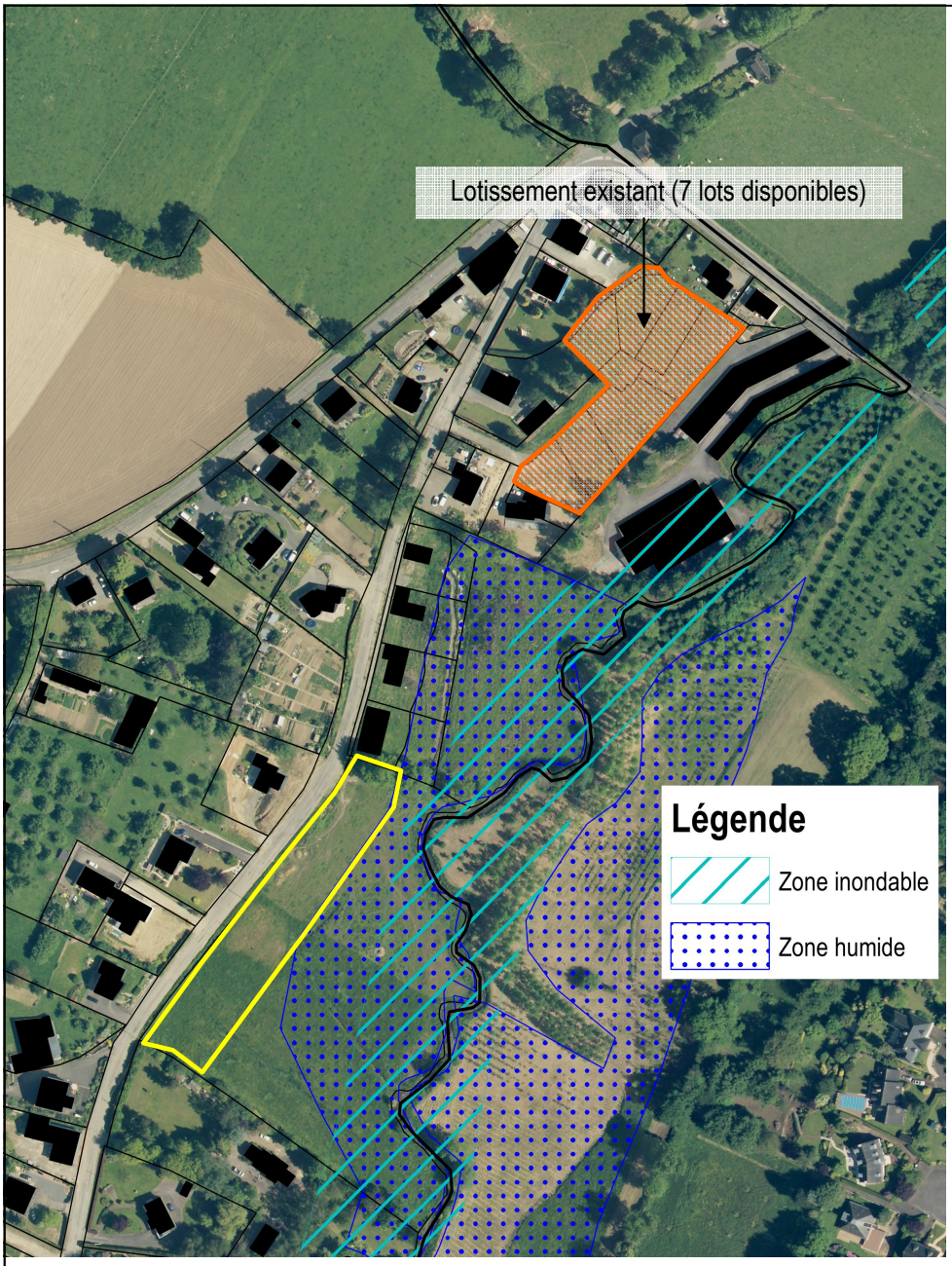
Potentiel retenu :
5 logements



14– Rue de la Croix des Rochelettes (bis)

Parcelle de 1900m² située sur les arrières d'un bâtiment d'activité mais marquée par une forte pente orientée vers la zone commerciale du Parc

Pas de potentialité retenue eu égard à la pente et à l'insertion de cette parcelle dans un tissu économique



15- Chemin de la République

Secteur d'urbanisation récente répartie de part et d'autre du chemin de la République (coteau et vallée du Nançon). L'ensemble du secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
Le secteur est concerné par des zones humides et un risque d'inondation.

Potentiel retenu :

Considérant les enjeux environnementaux et d'inondation en présence et considérant l'éloignement de ce secteur par rapport au bourg de Lécousse et à ses équipements, il est décidé de ne pas accroitre la zone constructible de ce secteur mais uniquement de compléter les dernières possibilités de construire en dents creuses existantes :
- 5 logements en linéaire du chemin de la République,
- 7 lots disponibles dans le lotissement existant.

soit un potentiel de 12 logements

Tableau de synthèse des potentialités de mutation et de densification retenues dans le projet communal

Secteur	Logements potentiels programmés	Densité de logements
La Garenne	60 logements	21,5 logements/ha
Rue du Grand Pré	4 à 6 logements	25 logements/ha
Rue des Charpentiers/ Tonneliers	5 à 7 logements	30 à 35 logements/ha
La Haute Motelle	45 à 50 logements	20 logements/ha
Autres potentialités ponctuelles	20 logements	-
TOTAL	**135 à 145 logements**	

Les élus font le choix d'inscrire explicitement ces potentialités au sein du P.A.D.D. comme pouvant répondre aux besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années, **en identifiant 145 logements potentiels dans le cadre d'une densification ou d'une mutation des espaces urbanisés de la commune.**
Cela représente plus de 40% des besoins en logements de la commune durant les 12 prochaines années et permet de modérer la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

2- Les besoins de développement en extension

Considérant les potentialités de densification exposées ci-dessus et considérant l'objectif global de production de 340 logements durant les 12 prochaines années, les besoins en extension de la commune portent sur environ 195 logements représentant une surface d'environ 9 à 10 ha (à raison d'une moyenne de 20 logements/ha).
Le choix des sites de développement a été opérée en deux temps :

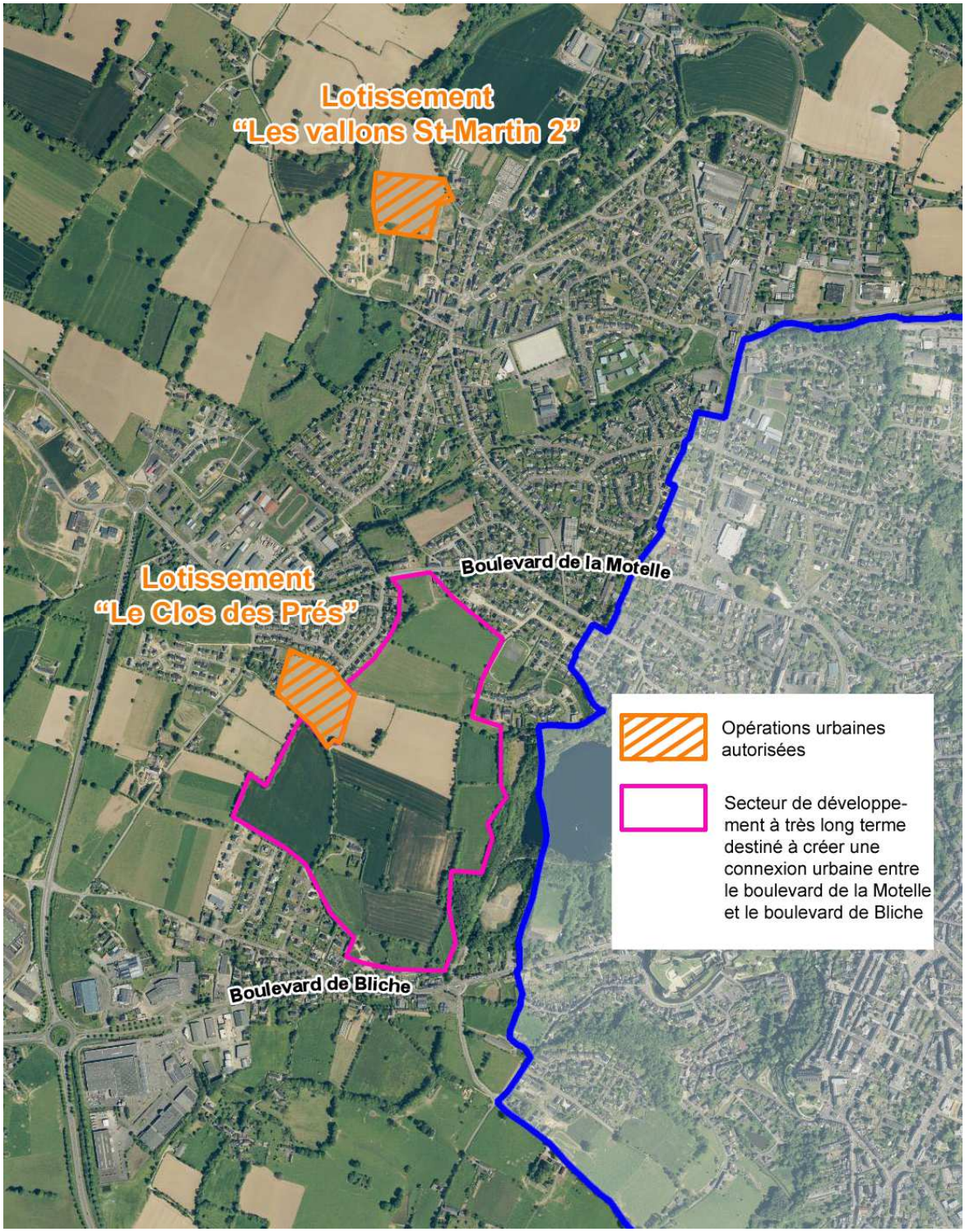
- **La prise en compte des opérations urbaines autorisées sur la commune mais non encore réalisées**

Deux opérations ont été autorisées récemment sur leur territoire :

- l'opération des Vallons St-Martin 2, autorisée le 29 novembre 2017 sur 2,5 ha (20 logements/ha pour 50 logements) ,
- le lotissement « Le Clos des Prés » autorisée le 9 mai 2017sur 2,5 ha (27 logements/ha pour 68 logements).

Elles sont localisées sur la carte ci-après.

CARTE DE SITUATION DES SITES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT



Leur réalisation devrait intervenir dans les mois à venir mais leur aménagement ne sera finalisé que postérieurement à l'approbation du P.L.U.
Elles constitueront donc un potentiel d'accueil pour répondre aux besoins en logements de la commune durant les années à venir à hauteur de 118 logements.

- **La définition d'un besoin complémentaire de surfaces à vocation d'habitat**
  Les besoins supplémentaires de la commune portent donc sur une surface de l'ordre de 4 à 5 ha à localiser en extension de la zone agglomérée.
  Concernant la localisation de ce secteur d'extension, **la commune a souhaité assurer une continuité avec la politique de développement mise en place dans le cadre du P.L.U. approuvé en 2005**. Celui-ci prévoyait un principe de connexion urbaine à terme entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche. Ce principe a été partiellement mis en œuvre avec la création du lotissement de la Croix des Rochelettes (côté boulevard de Bliche) et l'aménagement prochain du lotissement « Le Clos des Prés » (côté boulevard de la Motelle).
  En conséquence, le P.A.D.D. inscrit le principe de liaison urbaine entre les deux boulevards tout en affirmant la nécessité de prendre en compte les autres enjeux identifiés sur ce site :
  - ⇒ *Enjeu de limitation de la consommation d'espaces* : alors que le précédent P.L.U. inscrivait une zone constructible sur l'ensemble du secteur (soit environ 35 ha en zone 1AUE et 2AUE), le P.A.D.D. rappelle l'exigence de modération de la consommation d'espaces et la nécessité d'adapter les surfaces aux besoins réels de la commune (soit 4 à 5 ha). En conséquence, le P.A.D.D. précise bien que la connexion urbaine entre les deux boulevards est un projet à très long terme dont la finalisation ira au-delà de la durée de vie du nouveau document d'urbanisme.
  - ⇒ *Enjeu de desserte*
    Si les axes irriguant les quartiers périphériques de ce vaste secteur peuvent être suffisants à court terme pour desservir une nouvelle opération, il est impératif d'envisager la création d'un véritable axe structurant reliant le boulevard de la Motelle au boulevard de Bliche et permettant d'irriguer l'ensemble de ce secteur qui pourrait à très long terme accueillir 1000 à 1500 habitants.
  - ⇒ *Enjeu de paysage et de patrimoine*
    Le site offre des vues remarquables sur le grand patrimoine de Fougères notamment depuis une

fenêtre visuelle ouverte sur le boulevard de la Motelle. Ces éléments de paysage et patrimoniaux devront être un élément à part entière du projet à créer sur ce secteur.

⇒ *Enjeu agricole*

La vocation agricole d'une large partie du secteur est réaffirmée dans le P.L.U. considérant les besoins moindres en surfaces constructibles comparativement au projet précédent.

En conséquence, il est nécessaire de prendre en compte les besoins de l'activité agricole notamment en terme de desserte dans ce secteur déjà enclavé par l'urbanisation. Cela permettra de maintenir une activité agricole sur ce site durant la durée de vie du P.L.U.

3- Les autres possibilités de création de logements envisagés dans le cadre du projet

Comme l'exprime le P.A.D.D., la collectivité a fait le choix de concentrer le développement de l'habitat dans et autour des espaces urbanisés et d'exclure son confortement en campagne.

Toutefois, deux possibilités de création de logements dans la zone rurale restent admises dans le projet :

- *Les logements agricoles*, qui peuvent se révéler indispensables dans le cadre du fonctionnement des exploitations (gardiennage, intervention rapide auprès d'animaux, etc.)
- *Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu cet usage.*

  L'objectif, dans le cas présent, n'est pas de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat mais d'assurer la conservation du bâti rural présent sur la commune et qui peut présenter un fort intérêt patrimonial comme l'a révélé l'inventaire réalisé sur le territoire. Toutefois, les enjeux agricoles nécessitent que ces possibilités de changement de destination soient clairement encadrées notamment pour ne pas générer de contraintes dans le fonctionnement des exploitations.

4- Mixité sociale et diversification de l'habitat

Pour diversifier le parc de logements, le PADD exprime un objectif de création de 15% de logements sociaux (accession ou location) dans la production neuve soit une cinquantaine de logements:

Cet objectif sera atteint au travers :

- des opérations en cours des vallons St-Martin 2 et du Clos des Prés qui programment chacune la création de 29 logements sociaux (respectivement, 20 logements locatifs et 9 logements en accession et 22 logements locatifs et 7 logements en accession),
- de certaines opérations de densification (secteurs OAP-2 et OAP-3) qui programment la création de 8 à 10 logements locatifs sociaux.

Au global, le projet est susceptible de créer 65 à 70 logements sociaux en location ou accession soit 20% des logements futurs de la commune.

LES RÉPONSES AUX BESOINS EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

1- Les activités commerciales et de services

Au vu de la dynamique actuelle identifiée sur le territoire, les besoins peuvent être relativement importants.

L'ambition des élus, exprimée dans le P.A.D.D, est de s'appuyer prioritairement sur les deux pôles de commerces et services identifiés dans le cadre du diagnostic pour préserver et conforter encore l'offre existante :

- le bourg parce qu'il accueille toujours des activités de services de proximité,
- la zone de la Pilais (en accompagnement de la zone du Parc) car elle offre toujours un potentiel d'accueil pour de nouvelles activités et que sa localisation, en bordure de la route de Rennes, en fait un lieu stratégique pour le développement économique.

En limitant la dispersion de la nouvelle offre commerciale et de services sur le territoire, les élus souhaitent ainsi favoriser la mise en réseau des commerces et services où l'attractivité d'un commerce est susceptible d'influer positivement sur la fréquentation d'un commerce voisin, d'autant plus que les réseaux de liaisons douces faciliteront les déplacements entre les commerces.

Un renforcement du réseau de transports collectifs (bien que les pôles identifiés soient d'ores et déjà desservis) permettrait également d'influer positivement sur la fréquentation des commerces et activités de services. Il pourrait notamment s'agir d'établir une liaison de bus directe entre le bourg de Lécousse et la zone commerciale supra-communale le Parc/la Pilais. Le tracé actuel oblige le résident du bourg de Lécousse à effectuer un changement de ligne à Fougères pour accéder aux zones commerciales du territoire, contrainte qui nuit à l'usage de ce mode de transports.

2- Les activités artisanales et industrielles

L'activité artisanale et industrielle de la commune est aujourd'hui principalement implantée dans plusieurs zones d'activités réparties sur le territoire communal.

Afin de répondre aux besoins de la commune durant la prochaine décennie (besoin évalué à environ 10 ha) tout en améliorant la lisibilité de l'offre foncière économique du territoire, la commune souhaite s'appuyer sur le potentiel toujours disponible (environ 10 ha) au sein de la zone d'activités de la Meslais. Cette zone permettra de garantir l'accueil des nouvelles activités sur un site spécifiquement aménagé pour répondre à leurs besoins. Les surfaces toujours disponibles de la zone de la Meslais étant suffisantes pour répondre aux besoins, il a été décidé, en concertation avec Fougères Agglomération, de ne pas augmenter l'emprise de cette zone comparativement au précédent document d'urbanisme.

Pour les autres zones et sites d'activités du territoire, le P.A.D.D

exprime la volonté de la commune d'accompagner leur aménagement en prenant en compte les enjeux identifiés pour chaque site au sein du diagnostic :

- pour la zone de la Martinais, afin de garantir une cohérence avec la politique de développement commercial exprimé ci-avant, il est décidé de ne pas admettre l'implantation de nouveaux commerces. Cette zone existante pourra être confortée par de nouvelles entreprises tertiaires implantées sur une partie du site de l'ancienne scierie (secteur de la Garenne).
- la prise en compte de la forte imbrication entre habitat et activités dans la zone de la Guillardière afin de préserver les possibilités de développement de chacun,
- la proximité de zones habitées (desservies par la zone) pour la zone de la Côte du Nord,
- les potentialités de renouvellement urbain offert par le transfert de l'entreprise Atlantem actuellement implantée dans la zone de la Croix Dorée,
- le bourg qui, au titre de sa multifonctionnalité, est susceptible d'accueillir des activités en veillant toutefois à ce que celles-ci ne soient pas susceptibles de générer des nuisances pour la quartiers d'habitat.
- à l'inverse, la commune ne souhaite pas favoriser le développement d'entreprises en campagne considérant la faiblesse des réseaux et voiries dans ces secteurs et eu égard à l'important potentiel d'implantation existant par ailleurs.

3- Les activités agricoles

Le PLU cherche à favoriser le développement de l'activité agricole en protégeant l'espace agricole *(cf. ci-après),* mais aussi en permettant le développement et l'accueil de nouveaux sièges d'exploitation.

Un travail fin a été réalisé pour identifier les sièges d'exploitation agricole en activité et leur préserver des possibilités de développement et de bonnes conditions de fonctionnement. Cela passe principalement par le maintien des surfaces agricoles et la limitation des possibilités d'implantation de tiers à l'activité agricole en campagne.

4- Les activités touristiques

L'activité touristique constitue un potentiel de développement économique non négligeable pour une commune située à proximité de Fougères, potentiel qu'il conviendra de favoriser dans le P.L.U. en s'appuyant notamment sur une valorisation du bâti remarquable de la commune et sur une intégration du projet de valorisation touristique de la carrière du Rocher Coupé porté par la ville de Fougères.

LES RÉPONSES AUX BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS

Le niveau d'équipement est actuellement satisfaisant et semble, combiné avec celui de Fougères, à même de répondre aux besoins de la collectivité dans les années à venir.
En lien avec la nécessité de limiter les besoins de déplacements automobiles, il apparaît indispensable de conforter les équipements et les secteurs de loisirs au plus près des zones d'habitat les plus denses et de ce fait de limiter la création de nouveaux équipements au seul bourg notamment en appui du pôle sportif et de loisirs, qui laisse apparaître des surfaces non construites pouvant accueillir un équipement à proximité immédiate de la coulée verte du Pont Sec.
Cette proximité de la coulée verte qui irrigue une large partie des quartiers d'habitat du bourg permet d'inciter davantage aux déplacements doux. Le renforcement des itinéraires doux dans le reste du bourg et notamment dans les nouvelles opérations urbaines permettra de favoriser leur usage.

Le P.A.D.D. identifie également certains secteurs de loisirs particuliers du territoire afin que le P.L.U. puisse au besoin garantir leur préservation et/ou faciliter leur développement dans un souci de maintien de la convivialité sur le territoire:

- le secteur de jardins potagers en bordure du boulevard Jean Monnet,
- les installations sportives isolées et situées près du lieu-dit « la Rivière » au sud du territoire.

En parallèle, le développement des communications numériques pour lesquelles la demande est croissante est à encourager notamment au vu du déploiement prochain de la fibre optique sur le territoire.
La compatibilité des réseaux d'énergie à la demande est également impérative.

LES RÉPONSES AUX IMPÉRATIFS DE PROTECTION DE CERTAINES PORTIONS DU TERRITOIRE

Au-delà de la réponse aux besoins de développement de la commune, le Plan Local d'Urbanisme doit, suivant un principe d'équilibre, répondre aux impératifs de protection de certaines portions du territoire communal.
Ces impératifs de protection sont nombreux sur la commune :

1- La gestion des risques et nuisances
5 typologies de risques et nuisances sont pris en compte au sein du P.A.D.D. :

- *le risque de retrait-gonflement des argiles*
  Le territoire présente une sensibilité faible concernant ce risque, risque qui, comme le rappelle le PADD peut être géré en respectant certaines mesures constructives.

- *le risque sismique*
  La commune est concernée par un risque sismique faible, qui nécessite pour certaines catégories de construction de respecter certaines normes parasismiques. Il convient de préciser toutefois que ces normes ne concernent pas les habitations.

- *Le risque d'inondation*
  Dans un souci de protection des biens et des personnes, le P.A.D.D. acte l'exclusion de toute constructibilité dans les secteurs identifiés comme étant soumis au risque d'inondation.

- *Les nuisances liées au bruit*
  Elles impactent fortement le territoire compte tenu de l'important réseau routier irriguant le territoire et dont plusieurs axes sont concernés par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2003 portant classement sonore des infrastructures terrestres de transports. Afin de maitriser l'implantation d'une nouvelle population dans les zones de nuisances, le P.A.D.D. exprime le souhait des élus de ne pas envisager de nouveaux secteurs constructibles à proximité immédiate de ces axes. Les secteurs de développement retenus pour l'habitat sont donc implantés hors des périmètres de nuisances sonores.
  Pour la population existante riveraine de ces axes, le P.L.U. rappelle les prescriptions d'isolement acoustique à respecter.

- *Les nuisances liées à la proximité de certains installations et constructions*
  Qu'ils s'agissent d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou d'équipements publics, le maintien de bonnes conditions de vie pour les habitants passent par une gestion de la proximité entre zones d'habitat et installations susceptibles de gérer des nuisances.

2- Les espaces naturels et la Trame Verte et Bleue

Sur le territoire, aucun secteur n'a fait l'objet d'un inventaire ou de mesure de protection en raison de sa sensibilité écologique.

La sensibilité écologique du territoire est donc liée à son insertion dans un cadre écologique plus large correspondant à la Trame Verte et Bleue.

Sur le territoire, les espaces rattachés à cette Trame Verte et Bleue sont rappelés dans le P.A.D.D. :

- les cours d'eau et leurs abords,
- les zones humides fonctionnelles identifiées sur le territoire,
- le réseau de haies bocagères d'intérêt hydraulique, paysager ou écologique et les quelques boisements ponctuant le territoire notamment ceux en accompagnement de la trame bleue.

Ces éléments doivent servir d'appui à la définition des grandes zones naturelles et des autres outils offerts par le code de l'urbanisme en faveur de la protection des espaces naturels de la commune.

3- La qualité paysagère de la commune

Bien que le territoire soit fortement urbanisé, le diagnostic a établi que les paysages ruraux de la commune restaient encore relativement préservés du fait d'une combinaison dynamique du relief et de la maille bocagère.

Ces éléments participent plus largement à l'identité paysagère de la commune entre plateau agricole bocager et vallée du Couesnon.

La qualité des paysages a fait l'objet d'une attention particulière.

Elle a ainsi conduit à envisager la protection des éléments structurants du paysage communal à savoir la protection des éléments de paysage qui, par leur présence, contribuent à la dynamique du paysage, accompagnent la découverte du territoire et garantissent l'intégration du bâti (bois et haies) et renforcent par ce biais la structure paysagère du territoire. Une vigilance toute particulière doit être apportée aux lisières urbaines des nouveaux quartiers puisque le diagnostic a montré que les limites des quartiers les plus récents du territoire souffraient d'une faible intégration paysagère et impactaient ainsi plus fortement le paysage rural.

La prise en compte de la qualité paysagère du territoire a également incité les élus à préserver les vues les plus remarquables offertes sur le grand paysage et notamment sur le patrimoine remarquable de Fougères largement perceptible depuis le territoire de Lécousse notamment depuis les deux principaux axes d'entrée dans la ville : le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche.

Cette orientation s'inscrit elle-même plus largement dans une politique en faveur de la préservation de la qualité des entrées de ville, afin de donner au nouvel arrivant une 1ère image valorisante et attractive. Seule l'entrée nord du bourg depuis la

route de St-James (RD798) pourrait mériter une réflexion plus approfondie afin d'en renforcer l'image.

4- Le patrimoine bâti communal

La commune ne recense actuellement aucun monument historique sur son territoire. Pour autant, certains éléments du patrimoine bâti communal identifiables tant dans le bourg qu'en campagne présentent une grande qualité. Il peut s'agir de grands ensembles (structures historiques du bourg et de Bliche, demeures et leurs parcs) ou de constructions ponctuelles.

Le P.L.U. peut offrir des solutions permettant de préserver et de valoriser la qualité et l'intégrité du patrimoine bâti remarquable et identitaire de la commune.

5- La limitation des besoins de déplacements automobiles

La population de Lécousse reste fortement dépendante de l'offre d'équipements, d'emplois et de commerces des communes proches et notamment de Fougères et de l'agglomération rennaise, induisant des déplacements automobiles importants.

La commune bénéficie pourtant d'un bon maillage de liaisons douces incitant à l'usage des modes actifs de déplacements et est également desservie par le réseau de transports collectifs de l'agglomération fougeraise. Ces modes de déplacements peuvent être d'autant plus attractifs que les distances sont limitées.

Afin d'intégrer les mobilités dans le projet et en cohérence avec le caractère périurbain de la commune, le PADD développe un objectif de limitation des besoins de déplacements automobiles :

- par le renforcement progressif du maillage de liaisons douces sur le territoire, maillage dont la coulée verte du Pont Sec constitue l'axe structurant puisqu'il établit le lien entre les quartiers du bourg et les principaux pôles d'équipements du territoire,
- par la création d'une deuxième aire de covoiturage près du rond-point de la Martinais, face à la zone de la Meslais. Il s'agit par ce biais de prendre en compte une pratique qui s'organise actuellement de manière anarchique et peu sécuritaire sur ce secteur.
- par une poursuite des réflexions sur le renforcement du réseau de transports collectifs sur le territoire afin que celui-ci puisse accompagner le développement urbain de la commune,
- par le maintien des itinéraires touristiques du territoire qui permettent sa découverte et sa valorisation.

L'amélioration des conditions de desserte du territoire par les réseaux de communications électroniques à haute performance peut également constituer un élément limitant les besoins de déplacements.

6- Le patrimoine agricole de la commune

L'activité agricole possède une emprise très importante sur le territoire et participe grandement par son action à la qualité des paysages de la commune.

Pour que cette activité et sa dynamique puissent être maintenues et renforcées, le P.L.U. met en place différentes mesures :

- *une réglementation permettant l'évolution des entreprises agricoles*
- *la lutte contre l'étalement urbain*

  Par la recherche des possibilités de densification de la zone agglomérée de Lécousse et par un renforcement de la densité sur les nouveaux secteurs à vocation d'habitat (20 logements/ha minimum dans les nouvelles opérations), le P.L.U. cherche à modérer les secteurs constructibles notamment en comparaison des surfaces actuellement constructibles du PLU. En adaptant au plus près les surfaces constructibles aux besoins de la commune, le P.L.U. va ainsi permettre d'établir un bilan favorable au parcellaire agricole entre surfaces consommées et surfaces rendues à la zone A.

  Ainsi, plus de 60 ha de surfaces actuellement constructibles dans le PLU de 2005 seront restitués à l'activité agricole ou aux espaces naturels dans le cadre du P.L.U.

  Ce choix communal joue en faveur d'une meilleure lisibilité pour l'activité agricole dans le temps.

- *l'interdiction de tout mitage du territoire*

  Le PLU exclut la création d'un habitat ou d'un bâti susceptible de miter le paysage communal mais également de générer des contraintes pour le fonctionnement de l'activité agricole.

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

SP1234

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents règlementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en exposant :

- la justification de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables et de leur complémentarité avec les dispositions édictées dans le règlement,
- la justification de la délimitation des différentes zones mentionnées sur les plans de zonage et des règles,
- la justification de la nécessité des autres dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET DE LEUR COMPLÉMENTARITÉ AVEC LE RÈGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme définit des orientations d'aménagement et de programmation sur 6 secteurs ayant vocation à permettre le confortement de l'habitat sur le bourg.
Ces orientations d'aménagement et de programmation sont numérotées OAP-1 à OAP-6. Les secteurs OAP-1 à OAP-5 doivent permettre d'assurer la densification des espaces urbanisés; le secteur OAP-6 doit permettre d'assurer une continuité harmonieuse et cohérente de l'enveloppe urbaine entre le bourg et Bliche.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent se décliner en deux « types » :

- **des orientations « écrites »** qui décrivent les orientations d'aménagement et de programmation applicables sur chaque secteur,
- **des orientations « graphiques »** qui précisent et localisent les principes d'aménagement de chaque secteur.

Comme le précise le règlement des zones concernées (zones UE et 1AUE), l'aménagement des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation doit respecter les différents principes et orientations définis suivant un principe de compatibilité.
Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de *« contrariété majeure »* entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné. Il s'agit ainsi d'offrir une plus grande souplesse pour l'aménageur que l'usage du règlement (graphique ou écrit), qui doit être à l'inverse être strictement respecté.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est quant à lui constitué de deux documents :

- **le règlement « graphique »** qui divise le territoire communal en 4 grandes catégories de zones (zones U, AU, A et N) et identifie les différentes mesures de protection ou de développement mises en place,
- **le règlement « écrit »** qui définit, pour chacune des zones définies sur le règlement graphique, les possibilités et les conditions de construction ainsi que les règles applicables aux mesures de protection.

A l'inverse des orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du P.L.U. s'applique suivant un principe de conformité. Ceci implique que les dispositions définies dans les documents ci-dessus doivent être respectées de manière stricte et ne peuvent faire l'objet de dérogations ou d'adaptations hors de celles admises par le code de l'urbanisme.

La coexistence de ces deux outils (OAP et règlement) dans le P.L.U. doit permettre à la collectivité de bénéficier d'outils d'application plus ou moins stricts suivant les besoins, justifiés pour la mise en œuvre de son P.A.D.D.
La mise en place des différentes orientations d'aménagement et de programmation et du règlement au sein du Plan Local d'Urbanisme doit en effet s'insérer dans un processus de réponse globale aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière d'habitat et notamment, pour les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation :

- « appliquer une règle de densité minimale équivalente à 20 logements/ha dans les nouvelles opérations urbaines menées sur la commune»

- « renforce l'effort de production de logements accessibles pour les ménages à revenus modestes (accession sociale/ logements à loyers modérés) en se fixant un objectif de 15% dans la production neuve de logements »

- « favorise la diversité des typologies d'habitat et des tailles de parcelles »

- « privilégie le développement d'un habitat adapté aux personnes âgées dans les périmètres opérationnels situés à proximité des services de santé dans le bourg, et notamment par la création d'une résidence « seniors » sur une partie du site anciennement occupé par la scierie. »

- la création de nouveaux cheminements doux doit être envisagée dans les nouvelles opérations urbaines »

- « travailler à l'intégration paysagère des quartiers d'habitat actuels et futurs dans le secteur de la Rousselais »

- « une protection des éléments contribuant à la dynamique paysagère et notamment les haies bocagères ».

Comment cela se traduit-il dans chaque orientation d'aménagement et de programmation?

LE SECTEUR DE LA GARENNE - OAP-1

Le secteur de la Garenne constitue un secteur de renouvellement urbain mis en place sur le site d'une ancienne scierie (friche industrielle) et situé au cœur des espaces urbanisés de Lécousse, en bordure du boulevard de la Motelle.
Pour rappel, les enjeux identifiés sur ce secteur sont les suivants :

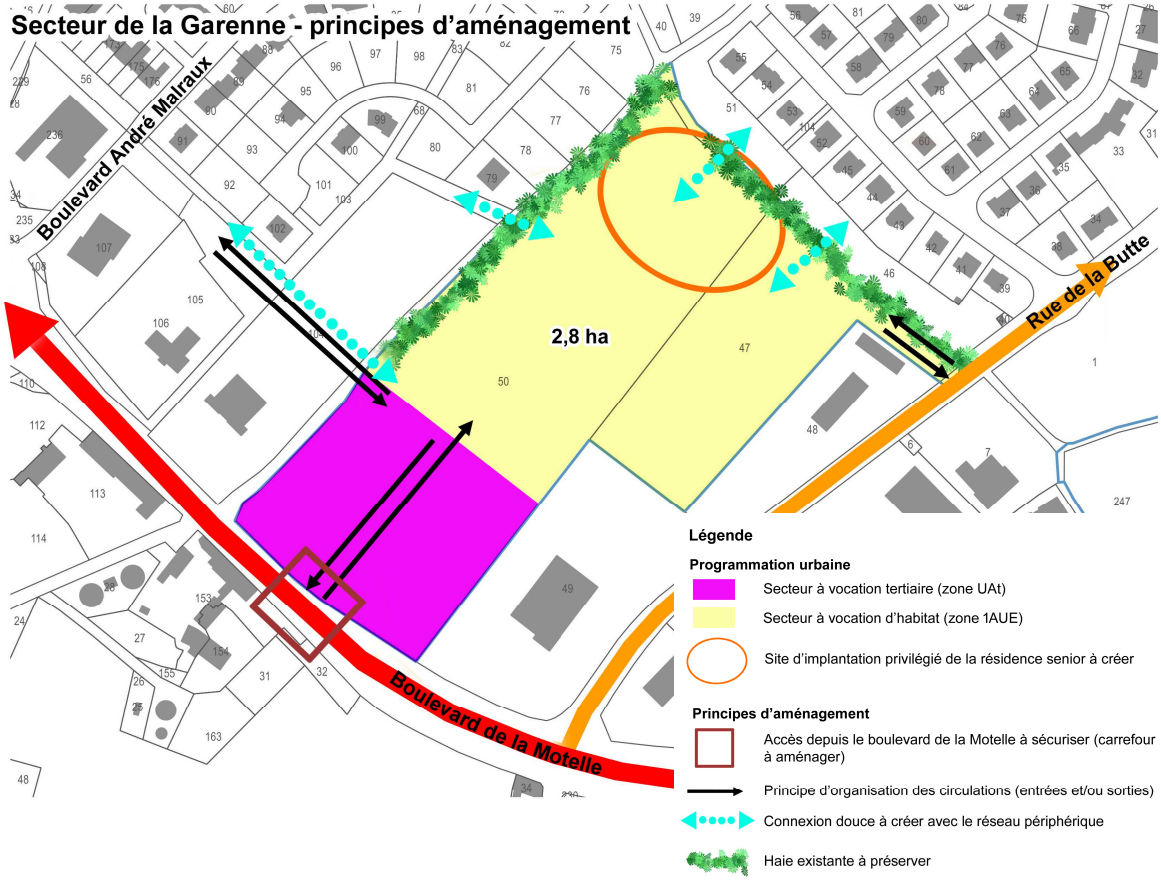
- prendre en compte l'attractivité de la façade sur le boulevard de la Motelle pour y installer des activités tertiaires souhaitant bénéficier d'une visibilité,

- profiter de la proximité du site avec le cœur de bourg et la coulée verte du Pont Sec pour concevoir une opération d'habitat intergénérationnel dense et protégée des nuisances des voies par les activités implantées en bordure de voies,

- aménager et sécuriser les accès au secteur en tenant compte des différentes vocations du site,

- se connecter au réseau de liaisons douces périphériques,

- préserver le capital végétal existant.



Ce site constituant un secteur stratégique de développement de l'habitat dans le bourg eu égard à sa localisation, l'orientation d'aménagement et de programmation décline des principes d'aménagement et de programmation permettant de répondre aux enjeux ci-dessus :

- **Programmation d'une opération mixte mêlant habitat et activités tertiaires**

  L'orientation d'aménagement et de programmation établit une distinction entre deux secteurs de vocation différente. Elle est appuyée en cela par le règlement graphique, qui scinde le site en deux zones (zone UAt pour les activités tertiaires; zone 1AUE pour l'habitat) auxquelles s'applique un règlement permettant de prendre en compte la vocation spécifique de chaque secteur. Cette répartition est conforme aux orientations du P.A.D.D.

  Concernant la portion réservée à l'habitat, la surface à aménager représente 2,8 ha. Sur ce secteur, il a été décidé de faire application d'une densité supérieure au minimum de 20 logements/ha exprimé dans le P.A.D.D. En effet, ce secteur est idéalement situé par rapport au cœur de bourg et à la coulée verte du Pont Sec. Un objectif de programmation de 60 logements est donc inscrit dans l'OAP.

  Afin d'offrir une souplesse, seule l'OAP indique les principes de programmation. Le nombre de constructions à réaliser

pourra ainsi varié légèrement (en plus ou en moins) pour prendre en compte les contraintes éventuellement rencontrées sur le site lors de la phase opérationnelle.
Par ailleurs, l'OAP rappelle le souhait exprimé par les élus dans le P.A.D.D. de voir mis en œuvre :

- une résidence senior sur ce site. L'OAP identifie le secteur préférentiel pour l'implantation de cette résidence au nord-est du site. Ceci permettra à la résidence de profiter de la proximité immédiate du cheminement doux établissant le lien vers le cœur de bourg et vers la coulée verte du Pont Sec.
- une mixité de produits dans le cadre de cette nouvelle opération urbaine, sans lui conférer un caractère obligatoire ni mettre en avant des objectifs chiffrés sur ce point.

• **Principe de connexions routières et douces avec le réseau existant**

L'OAP définit les principes de desserte automobiles et les liaisons douces à conserver ou à créer.
Il s'agit de créer un réseau cohérent et sécuritaire de déplacements à l'intérieur du nouveau quartier et en accroche des voiries existantes périphériques.
La desserte routière s'organisera ainsi à terme depuis le boulevard de la Motelle via un carrefour à aménager eu égard à l'important trafic de cette voie. Pour faciliter la mise en œuvre de ce carrefour, un emplacement réservé est inscrit sur les plans de zonage.
Traversant la zone tertiaire, la voie irriguera l'ensemble du quartier et reliera également la rue de la Butte d'une part et le boulevard André Malraux d'autre part. Cela permettra une diffusion des flux automobiles et limitera en conséquence les risques de saturation du carrefour sur le boulevard de la Motelle.
Un maillage de cheminements doux sera également à créer pour connecter le quartier au réseau existant en périphérie nord. Cela contribuera à accentuer la perméabilité douce de la zone urbanisée de Lécousse.
Les orientations mises en place concernant la desserte automobile et douce du quartier sont uniquement mentionnées dans l'OAP-1.

• **Principe de préservation du capital végétal**

Les haies existantes en limite nord-ouest et nord-est du quartier et bordant le réseau de liaisons douces sont identifiées et protégées au sein de l'OAP-1.
Considérant le caractère règlementaire de cette protection, ces haies sont également identifiées sur le règlement graphique et bénéficient de mesures de protection spécifiques rappelées à l'article 1AUE5.

Les principes d'aménagement sont déclinés sur le schéma des principes d'aménagement rappelés ci-avant ainsi que dans la partie écrite de l'OAP.
Les principes de programmation sont déclinés dans la partie écrite de l'OAP.

LE SECTEUR DE LA RUE DU GRAND PRÉ - OAP-2

Le secteur de la rue du Grand Pré correspond à un vaste espace vert sur lequel la commune souhaite partiellement mener une opération d'habitat destinée à permettre la densification de la zone urbanisée du bourg.
Un seul enjeu était identifié sur ce site : *envisager la constructibilité d'une portion d'un espace vert existant en procédant, en contrepartie, à une valorisation des espaces publics non construits.*
Le secteur s'insère en effet dans la trame urbaine du bourg de Lécousse et ne présente donc pas d'enjeu naturel ou paysager.

Au regard de cet unique enjeu et de la volonté des élus de maintenir une souplesse dans l'aménagement de ce secteur afin de pouvoir mener un projet concerté avec la population riveraine, l'orientation d'aménagement et de programmation décline uniquement des principes de programmation conformes à la densité minimale de 20 logements/ ha exprimée au sein du P.A.D.D.
Le projet devra ainsi permettre la création de 4 à 6 logements.
Plus spécifiquement et considérant la maitrise foncière communale sur ce site, les logements à réaliser seront des logements locatifs sociaux, qui permettront de répondre partiellement aux objectifs de mixité sociale exprimés dans le projet communal.

LE SECTEUR DE LA RUE DES CHARPENTIERS/ TONNELIERS - OAP-3

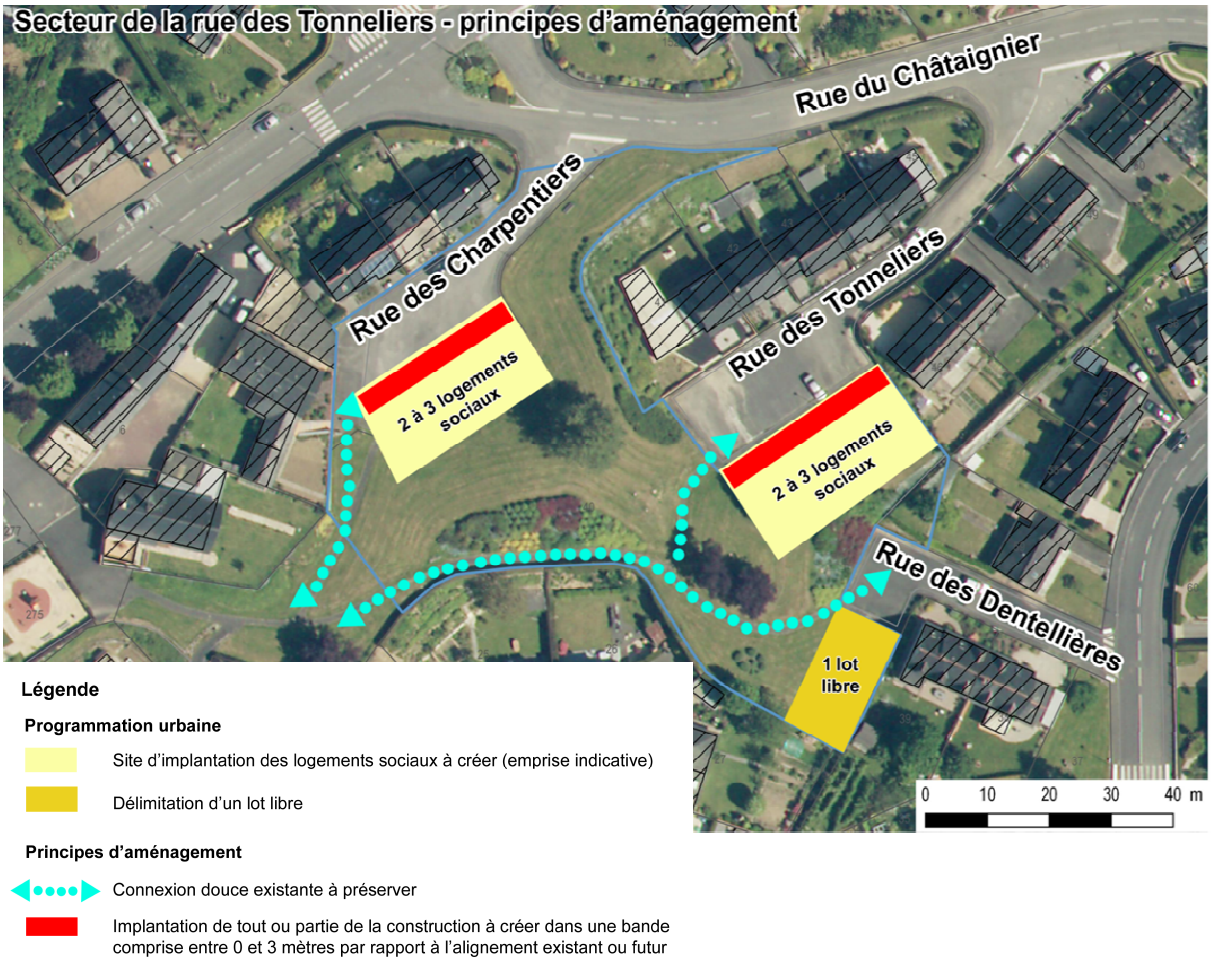
Le secteur de la rue des Charpentiers et de la rue des Tonneliers correspond à un espace vert aménagé dans le cadre d'anciennes opérations urbaines pour lequel le diagnostic du site a permis de mettre en avant les enjeux suivants :

- envisager la constructibilité partielle d'un espace vert existant dans un objectif de densification,
- prendre en compte la pente forte du secteur (orientée vers le sud-est),
- profiter de l'orientation favorable du relief par rapport à l'ensoleillement.

L'orientation d'aménagement et de programmation créée sur ce secteur doit permettre de répondre à ces enjeux et plus largement aux orientations générales du P.A.D.D.

- **Une opération en faveur de la mixité sociale**
  L'espace vert est propriété de la commune de Lécousse.
  Comme pour le secteur de la rue du Grand Pré, la commune a souhaité profiter de sa maitrise foncière pour mettre en œuvre un projet de logements locatifs sociaux s'appuyant sur les deux voies en impasse longeant l'espace vert. 4 à 6 logements locatifs sociaux seront ainsi réalisés. 1 lot libre sera découpé au bout de l'impasse des Dentellières.

SP1234



La surface globale de l'espace vert permettrait d'envisager des objectifs de programmation plus important. Il convient toutefois de prendre en compte la pente importante présente ce qui contribue à limiter la surface réellement aménageable.
Pour les raisons mentionnées auparavant, cet objectif de programmation est exprimé uniquement dans l'OAP, à la fois sur le schéma graphique et dans les orientations écrites.

- **Intégration dans l'environnement urbain**
  L'OAP organise la desserte des nouvelles constructions depuis les 3 impasses longeant l'espace vert, qui sont en capacité d'accueillir ces quelques nouveaux logements. Les liaisons douces reliant ces impasses seront par ailleurs conservées et profiteront aux nouveaux habitants.
  Afin de prendre en compte la pente orientée vers le sud mais également l'ensoleillement, il est également prévu de fixer des règles d'implantation pour les logements locatifs sociaux. Cette implantation est prévue en bordure des impasses, dans une bande de 0 à 3 mètres, permettant de dégager des espace privatifs au sud et de profiter ainsi de l'ensoleillement. Afin de s'assurer du strict respect de cette règle d'implantation, elle est spécifiquement reprise dans le règlement de la zone UE (article 3).

LE SECTEUR DE LA RUE DES MÉNESTRELS - OAP-4

Le site de la rue des Ménestrels est situé dans le bourg de Lécousse à proximité de l'institut médico-éducatif et de la limite de commune avec Fougères.
L'orientation d'aménagement et de programmation est issue du précédent P.L.U. et reprend les principes qui avaient été alors définis à savoir la gestion des accès à la zone.
Pour des raisons de visibilité limitée, il est ainsi prévu que les accès aux parcelles potentiellement créées seront interdits depuis la rue des Potiers et devront s'organiser depuis la rue des Ménestrels. Le règlement de la zone UE (article 7) édicte en règle cette interdiction.

Principes d'aménagement

XXX Interdiction des sorties directes sur la rue des Potiers

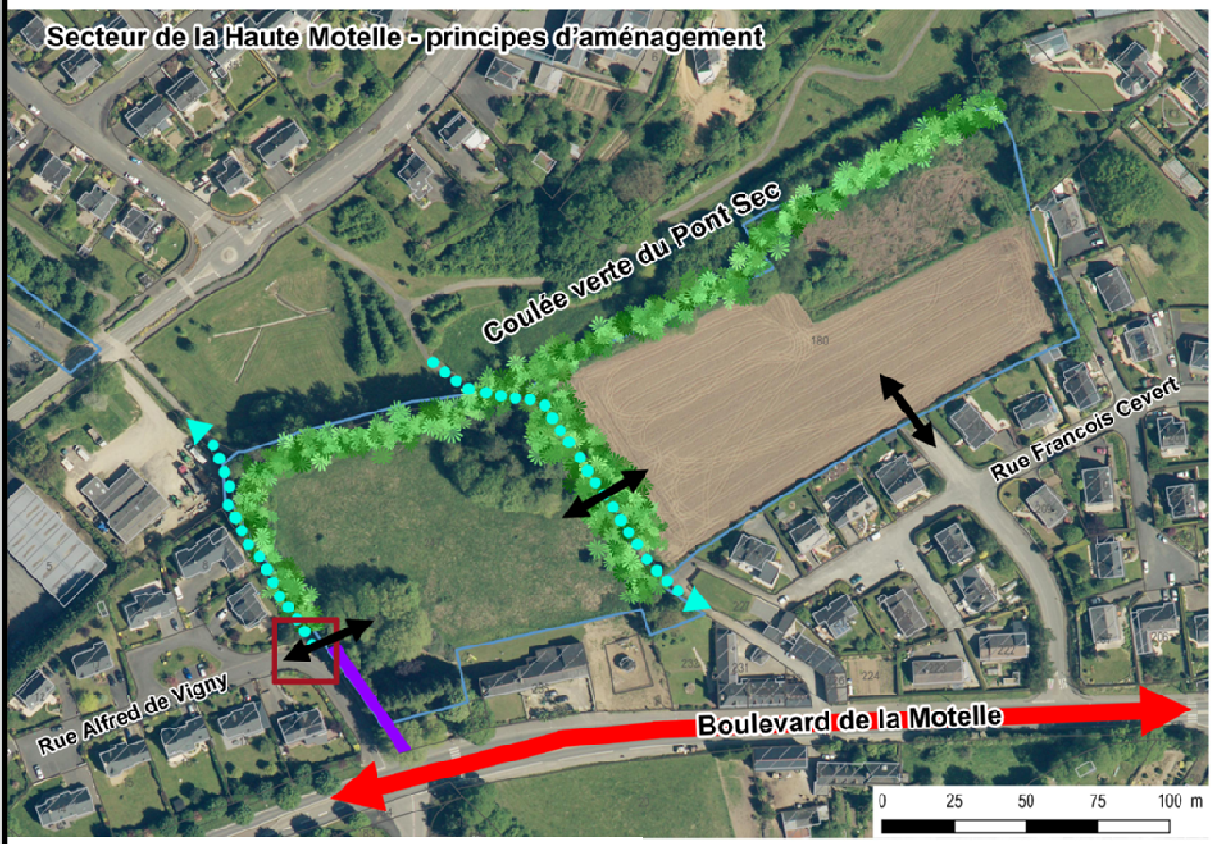
Accès à créer sur/depuis la rue des Ménestrels (nombre indicatif)

Dans la continuité du précédent P.L.U., le règlement de la zone UE (article 4) interdit également la création de sous-sol sur ce secteur et impose une surélévation des constructions par rapport au terrain naturel. Ce secteur est en effet situé en point bas, face à un vaste bassin de régulation des eaux pluviales. Il peut de ce fait soumis à des inondations ponctuelles.
Considérant l'impératif de protection contre l'inondation, une introduction de cette règle dans la seule OAP n'était pas suffisante.

LE SECTEUR DE LA HAUTE MOTELLE - OAP-5

Le secteur de la Haute Motelle est une vaste enclave non construite au cœur de la zone urbanisée du bourg de Lécousse.
Par son positionnement en bordure de la coulée verte du Pont Sec et par son emprise importante (2,5 ha), il constitue un secteur à forts enjeux :

- préserver les liaisons douces existantes et favoriser la perméabilité du secteur comme site de connexion avec la coulée verte du Pont Sec,
- s'appuyer sur les accès viaires existantes pour fluidifier et sécuriser les flux automobiles,
- prendre en compte le relief marqué du secteur,
- conserver le capital végétal existant.



Principes d'aménagement

- Haie existante à préserver
- Connexion douce existante à préserver
- Accès viaire à la zone depuis les voies périphériques
- Aménagement de l'accès viaire à la rue Alfred de Vigny
- Elargissement de la rue Alfred de Vigny

L'orientation d'aménagement et de programmation décline les principes de programmation et d'aménagement permettant de prendre en compte tant les enjeux spécifiques du site que les grandes orientations du P.A.D.D. :

- **Programmation urbaine : le respect de la densité minimale exprimée dans le P.A.D.D.**
  A raison de 20 logements par hectare, l'opération à créer devra permettre la réalisation de 45 à 50 logements, mettant en avant une diversité de typologie d'habitat et de modes d'occupation, sans lui conférer un caractère obligatoire ni mettre en avant des objectifs chiffrés sur ce dernier point.

- **Principe de connexions routières et douces avec le réseau existant**
  L'orientation d'aménagement organise tant la desserte routière que la desserte par les liaisons douces afin de faciliter la perméabilité de ce secteur susceptible d'accueillir 100 à 150 résidents et autant d'automobiles.
  Une accroche routière est notamment prévue sur la rue Alfred de Vigny. L'emprise limitée de cette voie a conduit la commune à envisager son élargissement, lequel est inscrit sur le schéma graphique de l'OAP et compléter par la mise en place d'un emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement.

- **Protection du capital végétal**
  Les haies existantes en limite nord et au cœur du quartier, bordant le réseau de liaisons douces sont identifiées et protégées au sein de l'OAP-1.
  Considérant le caractère règlementaire de cette protection, ces haies sont également identifiées sur le règlement graphique et bénéficient de mesures de protection spécifiques rappelées à l'article 1AUE5.

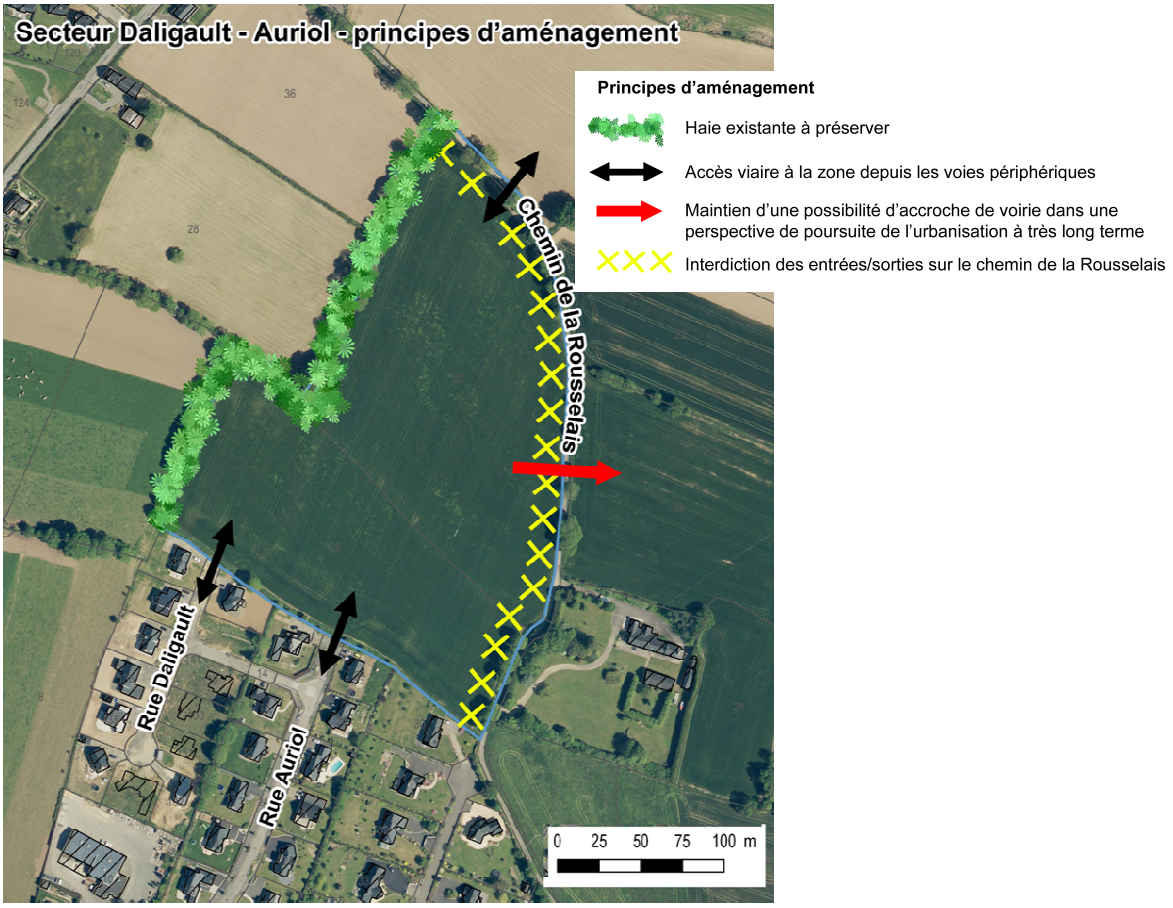
LE SECTEUR DALIGAULT/AURIOL - OAP-6

La zone 1AUE Daligault/Auriol est localisée au sud du bourg de Lécousse, entre deux opérations d'urbanisation récente. Il constitue à ce titre la 1ère opération urbaine établissant le lien urbain entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche.
Ceci lui confère une place particulière dans le projet urbain de la commune avec des enjeux identifiés :

- optimiser le potentiel constructible du secteur en mettant en avant une diversité de logements,

- assurer la connexion du nouveau quartier d'habitat avec les quartiers existants ou en cours périphériques et préserver les possibilités de poursuites de l'urbanisation et de connexion viaire et douces,

- préserver le maillage bocager périphérique pour assurer l'intégration des construction futures dans le paysage communal.



Afin de préserver une certaine souplesse dans l'aménagement de ce vaste secteur de 5 ha, les principes définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation restent simples et organisent la programmation, la desserte et l'intégration de la zone, dans le même esprit que les orientations d'aménagement présentées ci-avant :

- **Programmation de la réalisation de 100 logements mettant en avant une diversité d'habitat**
  L'OAP applique sur le secteur la densité minimale de 20 logements/ha retenue dans le P.A.D.D. et un principe non chiffré de diversité d'habitat. Pour conserver de la souplesse, ces principes de programmation sont uniquement exprimés dans l'OAP sans mention dans le règlement écrit.

- **Une desserte qui s'appuie sur le maillage viaire périphérique et envisage l'avenir**
  La voirie à créer devra s'appuyer sur les accroches de voirie existante au nord et au sud permettant d'établir ainsi un premier lien viaire urbanisé entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche, comme envisagé dans le P.A.D.D.
  S'agissant d'une première étape, le schéma exprimant les principes d'aménagement anticipe une poursuite du développement vers l'est et impose le maintien d'un accès permettant de relier cette opération à celles à venir.

Il exclut en revanche les sorties sur le chemin de la Rousselais dont la structure et l'emprise ne permettent pas d'envisager un usage automobile. Cette interdiction est par ailleurs règlementée à l'article 7 de la zone 1AUE.

- **Protection de la haie bocagère en lisière ouest**
  A la fois exprimée dans l'OAP et dans le règlement (graphique et écrit), la protection de la haie à l'ouest du futur quartier permettra d'assurer son intégration et de tirer les leçons de l'opération de la rue Daligault au sud dont la lisière urbaine impacte le paysage perçu depuis la rocade ouest de Fougères.

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

LES ZONES URBAINES

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, *« les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Sur le territoire, la zone urbaine couvre donc l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés de la commune.
Les secteurs urbanisés sont toutefois répartis au sein de différentes zones de type U, cette distinction ayant pour objectif de prendre en compte :

- les caractéristiques de chaque secteur,
- les occupations du sol actuelles et celles souhaitées dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.

On distingue ainsi :

1- La zone UC

Cette zone est destinée à couvrir les structures urbaines historiques du territoire à savoir le cœur historique du bourg de Lécousse et l'urbanisation ancienne de Bliche, qui sont caractérisées par une certaine qualité urbaine et architecturale.
Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité).
Cette zone est entièrement bâtie et aucun potentiel de densification n'a été identifié.
Elle fait par ailleurs l'objet d'une mesure de protection spécifique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme destinée à protéger les ensembles patrimoniaux remarquables du territoire conformément aux orientations du P.A.D.D.

Justification de la délimitation de la zone

Elle intègre l'ensemble du cœur historique du bourg ainsi que le linéaire ancien du boulevard de Bliche. La délimitation de la zone UC prend en compte les formes urbaines identitaires des deux secteurs considérés, liées notamment à l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques, prolongées ponctuellement par des murs traditionnels maçonnés.

Destination de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer habitat avec équipements, commerces et activités compatibles en cohérence avec les usages actuellement observés dans ce secteur.

Objectifs de la zone et du règlement associé

La délimitation de la zone UC doit permettre de prendre en compte la qualité urbaine de ce site en s'assurant notamment :

- du respect des éléments bâtis patrimoniaux protégés,
- que les nouvelles constructions s'insèreront harmonieusement dans la trame urbaine spécifique identifiée dans ces secteurs sans pour autant faire obstacle à leur densification.

Pour cette raison, le règlement met en place les dispositions suivantes :

- il rappelle, dans son chapeau introductif, la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets du risque sismique) et de prendre en compte les servitudes d'utilité publique applicables dans les périmètres de protection du captage d'eau de Fontaine la Chèze,
- il informe la population actuelle et future que le boulevard de Bliche fait l'objet d'un classement sonore et que les constructions doivent de ce fait respecter certaines mesures d'isolement acoustique,
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2),
- il veille, par son article 3, à ce que les nouvelles constructions s'implantent de manière conforme aux implantations actuellement observées dans les entités historiques de la commune (alignement des voies) de manière à conserver l'homogénéité du front bâti,
- il définit des règles de hauteur (article 3) et d'aspect extérieur (article 4) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, le respect de l'architecture locale et de ses caractéristiques, tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures,
- il définit les règles de préservation du bâti liés à la protection de l'ensemble de la zone UC au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (permis de démolir).

2- La zone UB

Elle est destinée à couvrir les secteurs d'extension récente de l'agglomération.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines plus variées qu'en zone UC.

Bien que largement bâtie, la zone UE laisse apparaître plusieurs secteurs susceptibles de faire l'objet d'une urbanisation destinée à permettre la densification de l'entité urbaine du bourg. Ces

secteurs sont spécifiquement identifiés et soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (secteurs OAP-2 à OAP-4).
Quelques éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et des linéaires de haies existantes sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Justification de la délimitation de la zone
La zone UE intègre l'ensemble des secteurs urbanisés récents à vocation principale d'habitat de l'agglomération de Lécousse y compris les espaces urbanisés en bordure du chemin de la République qui bénéficient des mêmes conditions de desserte par les voies et réseaux que les constructions du bourg.
La zone UE intègre également les opérations « Les Vallons St-Martin 2 » et « Le Clos des Prés » autorisées et dont l'aménagement devrait intervenir prochainement.

Destination de la zone
Il s'agit d'une zone à vocation multifonctionnelle destinée à associer habitat avec équipements, commerces et activités compatibles en cohérence avec les usages actuellement observés dans ce secteur.

Objectifs de la zone et du règlement associé
La zone UE est une zone sans grande qualité paysagère ou urbaine à l'inverse de la zone UC.
Les règles définies doivent principalement permettre d'œuvrer en faveur d'une densification.
A cette fin, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets du risque sismique) et de prendre en compte les servitudes d'utilité publique applicables dans les périmètres de protection du captage d'eau de Fontaine la Chèze,
- il informe la population actuelle et future que certains axes de circulation longeant ou traversant la zone font l'objet d'un classement sonore et que les constructions riveraines doivent, de ce fait, respecter certaines mesures d'isolement acoustique,
- il précise les règles destinées à assurer la protection des linéaires de haies protégées (article 5) en définissant strictement les cas dans lesquels la suppression de ces haies peut être admise,
- il définit les règles de préservation du bâti et du paysage liés à la protection de certains éléments ou ensembles patrimoniaux au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (permis de démolir),
- il permet de préserver la mixité fonctionnelle de ces espaces

en autorisant l'ensemble des constructions susceptibles de répondre aux fonctions d'un bourg et en excluant uniquement les constructions incompatibles avec la proximité de zones habitées (articles 1 et 2),
- il définit des règles d'implantation souples destinées à favoriser la densification des espaces bâtis du bourg (article 4) tout en rappelant les règles d'implantation spécifiques définies pour le secteur de la rue des Tonneliers/Charpentiers *(cf. ci-avant).*
- il définit des règles de hauteur (article 4) et d'aspect extérieur (article 5) permettant d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain tout en favorisant la mise en œuvre de matériaux favorisant l'amélioration des performances énergétiques des constructions actuelles et futures,
- il édicte en règle certains principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation de certains secteurs de densification concernant les interdictions d'accès ou l'interdiction de création de sous-sol.

3- La zone UL

La zone UL est une zone à vocation spécifique d'équipements publics et d'intérêt collectif.
Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

Justification de la délimitation de la zone
Elle couvre le secteur à vocation principale d'équipements de la commune qu'est le pôle sportif et de loisirs.
NB : d'autres équipements structurants plus isolés (écoles, pôle enfance, etc.) sont intégrés dans la zone UE, zone multi-fonctionnelle qui admet des équipements publics.

Destination de la zone
Il s'agit d'une zone à vocation monofonctionnelle d'équipement.

Objectifs de la zone et du règlement associé
La délimitation de la zone UL et le règlement associé doit permettre de n'admettre que des équipements publics et d'exclure la création d'habitations dans ces secteurs.
Le règlement de la zone UL prévoit les dispositions suivantes :
- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets du risque sismique et du risque retrait-gonflement des argiles) et de prendre en compte les servitudes d'utilité publique applicables dans les périmètres de protection du captage d'eau de Fontaine la Chèze,
- il interdit l'ensemble des constructions sans rapport avec la vocation d'équipements de la zone,

- compte tenu de la maîtrise foncière de la collectivité sur le parcellaire non construit et de la vocation d'équipements de ce secteur, les règles définies concernant l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions sont volontairement souples.

4- La zone UA

La zone UA est une zone à vocation spécifique d'accueil des activités économiques.
Elle comprend plusieurs sous-secteurs destinés à prendre en compte la vocation spécifique et les enjeux de certains secteurs économiques :

- Le **secteur UAr**, secteur d'activités pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain mêlant habitat et activités,
- Le **secteur UAct**, zone destinée à couvrir les secteurs d'activités à vocation commerciale et tertiaire,
- Le **secteur UAt**, zone urbaine destinée à couvrir les secteurs d'activités tertiaires à l'exclusion des nouvelles activités commerciales.

Elle est soumise :

- à un risque sismique faible,
- à un risque de retrait-gonflement des argiles faible.
- à la protection des captages destinés à l'alimentation humaine pour le captage de la Couyère,
- aux nuisances sonores de certains axes routiers,
- pour certains secteurs, aux règles applicables en vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier).

Quelques linéaires de haies existantes sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

<u>Justification de la délimitation de la zone</u>

- **La zone UA**
  Elle correspond aux secteurs d'activités ayant une vocation générale et pouvant accueillir, à ce titre, des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, etc.
  Elle couvre donc les espaces construits et/ou aménagés de la zone de la Meslais, de la zone de la Guillardière et de la zone de la Côte du Nord.
  Pour la zone de la Guillardière, un découpage fin a été réalisé afin de n'inclure dans la zone UA que les parcelles à vocation économique et à exclure les parcelles habitées.
  Une petite zone UA est également délimitée sur le secteur de la Couyère en vue de prendre en compte l'existence d'un garage existant.
- **La zone UAr**
  Elle couvre spécifiquement le secteur économique de la Croix Dorée sur lequel pèse un enjeu spécifique de mutation compte tenu du déplacement prochain de l'entreprise

Atlantem qui occupe aujourd'hui une large partie de la zone.

- **La zone UAct**
  Elle couvre spécifiquement les secteurs à vocation commerciale et tertiaire que sont la zone de la Pilais et la zone du Parc. A l'ouest de la zone de la Pilais, elle intègre des espaces aménagés mais non encore construits.
- **La zone UAt**
  Elle est spécifiquement délimitée autour des activités présentes dans la zone de la Martinais (et dans sa continuité, en bordure du boulevard de la Motelle).
  Les élus souhaitent conférer une vocation tertiaire à cette zone considérant la proximité de zones habitées. Ils souhaitent par ce biais limiter les risques de conflits de voisinage du fait des nuisances générées par les activités. Il est à noter que la zone UAt intègre quelques activités non tertiaires existantes et qui font l'objet d'une prise en compte dans le règlement de la zone.
  Parmi les activités tertiaires, les nouvelles activités commerciales sont exclues de la zone. Il s'agit en effet d'éviter le création d'un nouveau pôle commercial susceptible de remettre en cause l'équilibre commercial actuel appuyé sur deux pôles : le bourg d'une part et l'ensemble zone de la Pilais/zone du Parc d'autre part.

Destination de la zone

La zone UA est une zone monofonctionnelle à vocation d'activités économiques. Elle a vocation à favoriser le développement économique de la commune dans le respect de l'équilibre de la politique économique portée par Fougères Agglomération.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Les dispositions réglementaires de la zone UA visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte des vocations spécifiques de certaines zones.

Le règlement de la zone UA prévoit les dispositions suivantes :

- il rappelle dans son chapeau introductif la nécessité de respecter les dispositions applicables pour lutter contre les risques existants (information sur les mesures constructives permettant de limiter les effets du risque sismique et du risque retrait-gonflement des argiles) et de prendre en compte les servitudes d'utilité publique applicables dans les périmètres de protection des captages de la Couyère,
- il rappelle que certains axes de circulation longeant ou traversant la zone font l'objet d'un classement sonore et que les constructions riveraines peuvent, de ce fait, être soumises à certaines mesures d'isolement acoustique,
- il précise pour la zone UA et chacun de ses sous-secteurs, les constructions autorisées ou interdites (article 1 et 2) en tenant compte de la vocation de chaque zone mais également de leur occupation actuelle.

A ce titre, le règlement de la zone UAr est conçu de manière à permettre soit le maintien de la vocation d'activités actuelle du site soit sa mutation vers de l'habitat,

- il fixe les règles d'implantation (article 3) permettant d'assurer la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités. Pour les voies classées à grande circulation, la mention des marges de recul applicables apparaît sur les plans de zonage. Il s'agit soit de la marge légale (75 ou 100 mètres par rapport à l'axe de la voie) soit de marges réduites dans le cadre de dossiers dérogatoires préexistants (et joints en annexe du rapport de présentation).
Pour les autres voies départementales, il est fait application des règles issues du règlement de voirie départementale (25 mètres) dans l'article 3 de la zone.
- il précise les règles destinées à assurer la protection des linéaires de haies protégées (article 5) en définissant strictement les cas dans lesquels la suppression de ces haies peut être admise,
- il rappelle certaines règles spécifiques d'aménagement issues de la ZAC de la Meslais (article 5),
- les règles relatives à l'aspect des constructions et leur hauteur doivent permettre d'assurer l'intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage et de modérer ainsi leur impact.

LES ZONES À URBANISER

En vertu de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser AU correspond aux *« secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. »*
Sur Lécousse, les zones à urbaniser délimitées sur les plans de zonage sont uniquement à vocation d'habitat et sont nommées « zone 1AUE ».

Justification de la délimitation de la zone

La zone 1AUE est destinée à couvrir les plus vastes secteurs constructibles définis pour accueillir le développement de l'habitat au sein du P.A.D.D.
Elle couvre ainsi :

- la partie destinée à l'habitat du secteur de la Garenne (secteur intra-urbain),
- le secteur de la Haute Motelle (secteur intra-urbain),
- le secteur Daligault/Auriol (secteur en extension).

Ces 3 secteurs sont classés en zone 1AUE à vocation principale d'habitat d'urbanisation à court, moyen ou long terme. Les voies, réseaux et équipements existants en périphérie de la zone sont en effet suffisants pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Destination et objectifs de la zone 1AUE

Elle doit permettre de répondre aux besoins en logements de la commune dès l'approbation du PLU.

Toutefois, dans un souci de rendre cette zone multifonctionnelle à l'image des zones urbaines, le règlement de cette zone y admet également des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat et de petits équipements de quartier permettant d'en assurer la convivialité.

Dans un souci d'assurer une homogénéité avec la trame urbaine existante en périphérie de la zone, le règlement de la zone 1AUE reprend les principales règles applicables dans la zone urbaine UE.

Le PLU définit également au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP-1, OAP-5 et OAP-6) les principes d'aménagement et de programmation devant être respectés dans le cadre de l'aménagement de la zone, principes éventuellement repris par le règlement pour assurer leur stricte prise en compte. Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation et d'une justification dans les pages précédentes.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » selon l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

Justification de la délimitation de la zone

Elle est destinée à couvrir l'ensemble des secteurs à vocation agricole du territoire au sein desquels le développement des exploitations agricoles est souhaitable et envisageable.

Elle couvre ainsi une majorité du territoire communal à l'exception des secteurs urbanisés ou à urbaniser du bourg et les vallons dont la sensibilité écologique justifie la mise en place d'une zone naturelle.

Elle est soumise à un risque sismique faible, un risque de retrait-gonflement des argiles faible et elle est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Elle comprend plusieurs zones de présomption de prescriptions archéologiques et éléments de patrimoine protégés.

Destination de la zone

La zone agricole est spécifiquement destinée au développement des exploitations agricoles tel que celui-ci est souhaité dans le P.A.D.D.

Elle doit toutefois prendre en compte les besoins d'évolution du bâti existant pour lequel le P.A.D.D. reconnaît que des possibilités d'extension ou de création d'annexes doivent être envisagées.

Conformément aux orientations du P.A.D.D. Elle doit également

permettre d'assurer :

- **la prise en compte d'un petit secteur de jardins localisés en entrée est du bourg de Lécousse, en bordure du boulevard Jean Monnet,**
- **la prise en compte d'installations sportives au sud du territoire communal**

A cet effet, deux sous-secteurs de la zone A ont été créés (secteurs Aj et Al). Ces « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) font l'objet d'une présentation spécifique ci-après.

Objectifs de la zone et du règlement associé

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre le développement des exploitations agricoles et une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, et sa protection (identification sur les documents graphiques - *cf. ci-après*)
- permettre l'évolution encadrée du bâti non agricole existant en s'assurant que celle-ci ne puisse pas générer de contraintes supplémentaire dans le fonctionnement des exploitations.

LA ZONE NATURELLE

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme définit la zone naturelle N comme étant les *« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels,
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elle constitue l'outil règlementaire de protection des portions les plus sensibles du territoire.
La zone N est la zone inconstructible couvrant les secteurs naturels les plus sensibles du territoire rattachés à la Trame Verte et Bleue du territoire :

- **les cours d'eau et leurs vallées**. Dans ces secteurs, la délimitation de la zone s'élargit ou se réduit au gré de la présence de zones humides, d'éléments boisés, d'une maille bocagère plus dense ou de l'existence d'un risque d'inondation.
- **la carrière du Rocher Coupé**. La zone N couvre la portion de

la carrière située sur Lécousse ainsi que les boisements l'accompagnant. Au sud de la carrière, la zone N doit également permettre d'assurer la préservation du cône de vue sur le grand patrimoine de Fougères.

La protection souhaitée dans le P.A.D.D. est garantie par une limitation stricte des possibilités de construire au sein de cette zone en admettant toutefois :

- les constructions liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- les évolutions encadrées des constructions existantes dans la zone conformément aux orientations du P.A.D.D.

Le règlement de la zone N gère également les règles inhérentes à la mise en place de deux « secteurs de taille et de capacité d'accueil » :

- sur la coulée verte du Pont Sec classée en zone NL,
- sur les espaces destinés à permettre la valorisation touristique de la carrière du Rocher Coupé, classés en zone Nt.

Les éléments relatifs à ces STECAL sont présentés ci-après.

LES STECAL

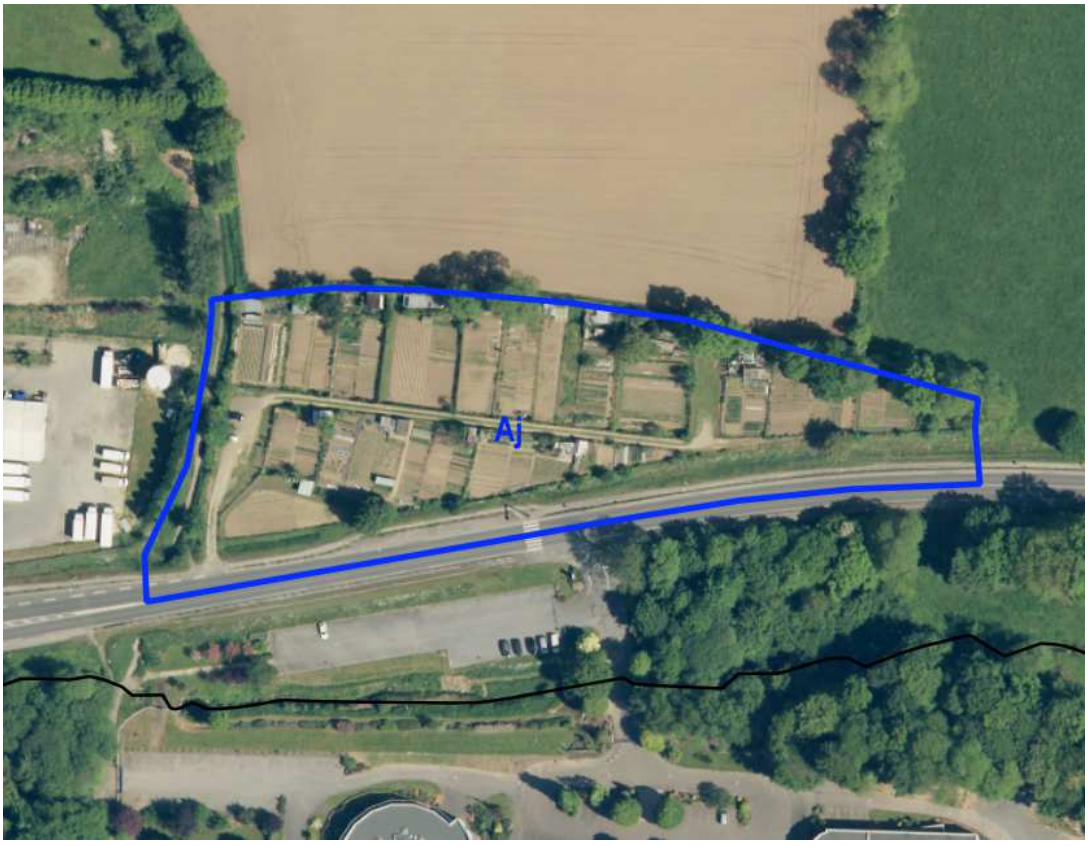
Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont définis par le code de l'urbanisme (article L.151-13) comme étant les secteurs que le règlement peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières et dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.
Pour ces secteurs, le code de l'urbanisme impose que :

- le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- le règlement fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire,
- ces secteurs soient délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

1- Le secteur Aj

Objectifs du STECAL	Permettre la prise en compte d'un secteur de jardins potagers familiaux afin de maitriser le nombre, l'emprise et l'aspect des abris de jardin
Surface du STECAL	1,1 ha (incluant une partie de la voie longeant le secteur)
Constructions autorisées par le règlement	Abri de jardin dans la limite d'un abri par parcelle cultivée
Règles de hauteur	5 mètres au faîtage
Règles d'implantation	25 mètres de l'axe du boulevard Jean Monnet (RD806) en application du règlement de voirie départementale
Règles de densité	12m² d'emprise au sol
Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Pas de nécessité de raccordement au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées. Pas d'obligation de réalisation d'un assainissement non collectif

Délimitation de la zone Aj



2- Le secteur Al

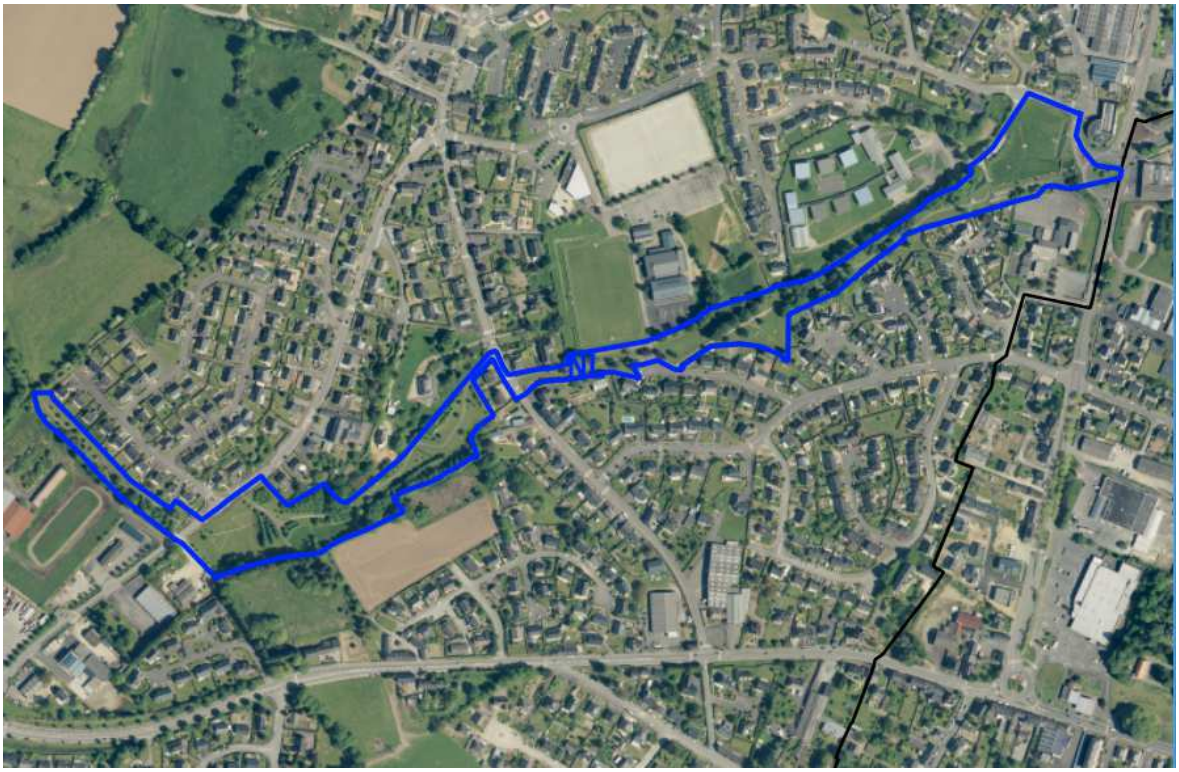
Objectifs du STECAL	Prendre en compte des installations sportives associatives isolées en campagne et permettre leur maintien et développement (couverture des terrains de tennis extérieurs)
Surface du STECAL	8750m² (2350m² bâtis)
Constructions autorisées par le règlement	- Réfection et extension des constructions existantes - Bâtiments annexes nécessaires aux pratiques sportives
Règles de hauteur	- Hauteur initiale dans le cas d'une extension - 5 mètres au faîtage pour les bâtiments annexes
Règles d'implantation	Distance maximale de 30 mètres par rapport aux constructions existantes
Règles de densité	- 80% de l'emprise au sol existante pour les extensions - 50m² d'emprise au sol pour les bâtiments annexes
Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Raccordement au réseau d'eau potable Assainissement non collectif

Délimitation de la zone Al

3- Le secteur NL

Objectifs du STECAL	Définir une réglementation permettant de prendre en compte le caractère naturel de la coulée verte du Pont Sec et sa vocation récréative et de loisirs
Surface du STECAL	4,7 ha (corridor écologique au cœur de la zone urbaine)
Constructions autorisées par le règlement	Constructions à usage de loisirs et/ou nécessaires à la fréquentation du site par le public
Règles de hauteur	5 mètres au faîtage
Règles d'implantation	Règles générales de la zone N (en l'absence de localisation précise des constructions)
Règles de densité	150m² d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de la zone
Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Raccordement au réseau d'assainissement collectif possible si nécessaire

Délimitation de la zone NL



4- Le secteur Nt

Objectifs du STECAL	Accompagner le projet de valorisation touristique de l'ancienne carrière du Rocher Coupé, mené par la ville de Fougères et qui concerne, pour partie, le territoire de Lécousse
Surface du STECAL	3,4 ha
Constructions autorisées par le règlement	Constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement du camping
Règles de hauteur	5 mètres au faîtage
Règles d'implantation	Règles générales de la zone N (en l'absence de localisation précise des constructions)
Règles de densité	500m² d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de la zone
Règles de raccordement aux réseaux publics et conditions d'hygiène et de sécurité	Raccordement au réseau d'eau potable si nécessaire Raccordement au réseau d'assainissement collectif possible si nécessaire

Délimitation de la zone Nt

Evolution des surfaces du zonage PLU2005/PLU 2018

Zones PLU 2005	PLU2005 (en ha)	Zones PLU2018	PLU2018 (en ha)	Evolution (en ha)
UC	12,73	UC	9,8	-2,93
UE	124,2	UE	145,17	+20,97
UA (dont UAp)	51,08	UA (dont UAt, UAct et UAr)	85,5	+34,42
UL	4,67	UL	4,61	-0,06
1AUE/2AUE	93,59	1AUE	10,38	-83,21
1AUA/2AUA	42,56	-	-	-42,56
NPl	4,72	Nt	3,45	-1,27
-	-	Ai	1,12	+1,12
-	-	Al	0,87	+0,87
-	-	NL	4,75	+4,75
Zones constructibles	**333,55**	**Zones constructibles**	**265,65**	**-67,9**
A	561,4	A	724,67	+163,11
NA	37,79	-	-	-37,79
NPa/NPb	173,26	N	114,39	-59,86
-	-	Nk	1,29	+1,29
Zones inconstructibles	**772,45**	**Zones inconstructibles**	**840,35**	**+67,9**
TOTAL	**1106**		**1106**	

JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN PLACE PAR LE RÈGLEMENT

Outre le zonage, plusieurs outils règlementaires sont mis en place afin de répondre aux orientations mises en place dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :
- protéger les éléments de paysage qui contribue à la dynamique de la trame verte sur le territoire communal

Localisation du dispositif :
Il est mis en place sur les boisements rattachés à la trame verte du territoire et plus particulièrement les boisements accompagnant les cours d'eau et leur vallée ainsi que les boisements ceinturant la carrière du Rocher Coupé (en zone N).

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :
La protection soumet les boisements protégés au respect des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.
Le P.L.U. classe ainsi environ 17,5 ha en espaces boisés classés.

LE CLASSEMENT DE LA TRAME BOCAGÈRE

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :
- définir un zonage compatible avec l'objectif de protection des périmètres des captages d'eau potable de Fontaine la Chèze (arrêté préfectoral du 10 mai 2005)

Localisation du dispositif :
Le classement des haies est mis en place sur l'ensemble des haies existantes localisées à l'intérieur des périmètres immédiats et rapprochés de protection des captages de Fontaine la Chèze tels que définis par l'arrêté du 10 mai 2005.
18,8 km environ de haies sont ainsi classées dans le PLU.

Intérêt du dispositif :
Ce classement est mis en place afin d'assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 mai 2005 qui prévoient, dans les périmètres rapprochés, que « les talus et les haies devront être classés en espaces protégés à conserver au document d'urbanisme ».

SP1234

LA PROTECTION DE LA TRAME BOCAGÈRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 CU

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :
- assurer la préservation des haies d'intérêt écologique sur le plateau et dans la vallée et contribuant à la Trame Verte et Bleue
- protéger les éléments de paysage qui contribue à la dynamique du paysage et à l'intégration des lisières urbaines

Localisation du dispositif :
Il est mis en place sur les haies considérées comme très importantes et importantes dans le cadre du diagnostic bocager réalisé sur le territoire communal par le Syndicat du Haut Couesnon en concertation avec les acteurs locaux.
Le dispositif est également étendu à plusieurs linéaires de haies localisées en pourtour de certaines zones destinées à faire l'objet d'une urbanisation et qui permettent d'assurer l'intégration des futures opérations dans leur environnement paysager proche ou lointain. Le dispositif complète alors les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur ces secteurs.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :
Ce régime de protection offre une protection plus souple que les Espaces Boisés Classés.
Il permet à la collectivité de définir les règles propres à assurer la préservation des linéaires de haies protégés. Le règlement des zones concernées par des haies protégées prévoit ainsi que :

- la suppression des haies protégées est strictement encadrée et limitée à la création de voies, accès ou réseaux notamment lorsque ceux-ci sont nécessaires à l'activité agricole, lorsque l'état sanitaire de la haie ou le fonctionnement de l'exploitation agricole le justifie,
- la suppression d'une haie devra faire l'objet de mesures compensatoires (replantation d'une linéaire identique).

LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 CU

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :
- assurer la préservation des zones humides fonctionnelles inventoriées sur le territoire et rattachées à la Trame Verte et Bleue
- assurer la compatibilité du P.L.U. avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du Couesnon

Localisation du dispositif :
Il est mis en place sur l'ensemble des zones humides fonctionnelles inventoriées dans le cadre de l'inventaire réalisé sur le territoire communal et validé en 2011 dans le cadre de la compatibilité avec le SAGE du Couesnon.
Il prend la forme d'une trame spécifique qui se superpose au zonage.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :
La protection des zones humides est prévue par le règlement dans l'article 5 des zones concernées (zones A et N) qui précise les conditions de la protection de ces espaces et rappellent que la suppression de ces éléments doit s'inscrire dans la démarche « éviter, réduire, compenser ».

LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 CU

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :
- protéger les éléments du patrimoine bâti de la commune et qui contribuent à l'identité de la commune, qu'ils s'agissent des structures historiques du bourg et de Bliche, des grandes demeures ou d'un patrimoine rural.
- préserver la qualité des paysages urbains

Localisation du dispositif :
Il est mis en place sur l'ensemble des éléments de patrimoine remarquables du territoire identifié dans le cadre du diagnostic.

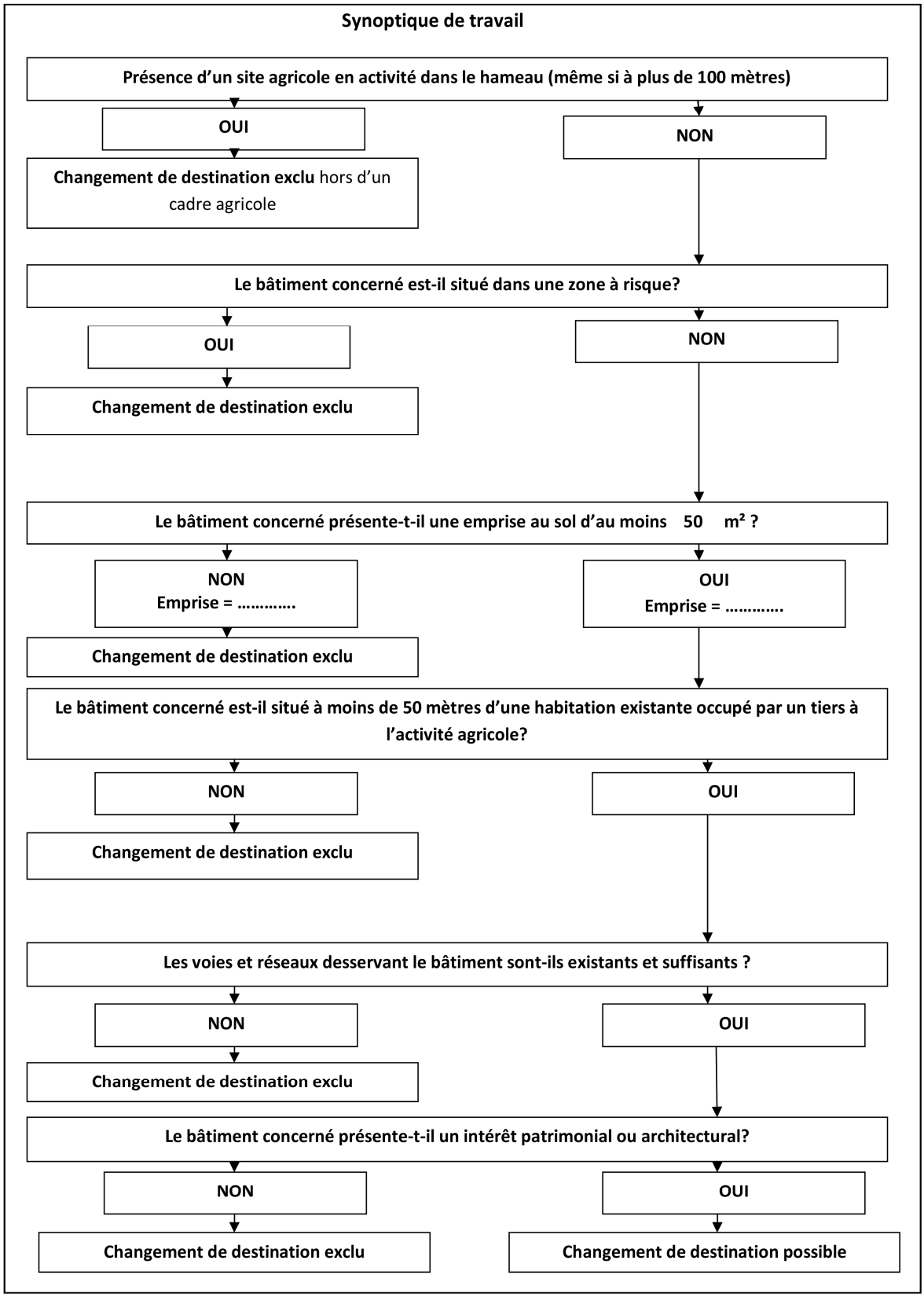
Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs fixés par le P.A.D.D :
La protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme va permettre à la collectivité de connaître l'évolution de son patrimoine bâti et d'en assurer la sauvegarde.
Pour cela, plusieurs dispositifs sont mis en place :

- pour les secteurs historiques et les éléments de patrimoine isolés (constructions isolées), le règlement rappelle que la suppression d'un élément protégé est soumis au dépôt d'un permis de démolir. Il encadre également les cas dans lesquels une telle suppression pourra être admise par la collectivité,
- pour les grands ensembles patrimoniaux et paysagers (demeures et leurs parcs), ceux-ci sont protégés dans leur ensemble. Cette protection globale implique une protection du bâti (permis de démolir) et une protection de l'ensemble des éléments de paysage composant le parc (déclaration préalable à l'abattage d'un arbre ou d'un alignement)

Au final, l'ensemble de ces mesures permettra d'assurer la conservation des éléments identitaires patrimoniaux de la commune.

LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Objectif du dispositif par rapport au P.A.D.D. :
- Prendre en compte la situation de l'habitat en campagne en autorisant notamment, sous conditions strictes, la transformation en habitation ou hébergement touristique de certains bâtiments anciennement à usage agricole.


Synoptique de travail
Présence d'un site agricole en activité dans le hameau (même si à plus de 100 mètres)
OUI
Changement de destination exclu hors d'un cadre agricole
NON
Le bâtiment concerné est-il situé dans une zone à risque?
OUI
Changement de destination exclu
NON
Le bâtiment concerné présente-t-il une emprise au sol d'au moins 50 m² ?
NON
Emprise = ……
Changement de destination exclu
OUI
Emprise = ……
Le bâtiment concerné est-il situé à moins de 50 mètres d'une habitation existante occupé par un tiers à l'activité agricole?
NON
Changement de destination exclu
OUI
Les voies et réseaux desservant le bâtiment sont-ils existants et suffisants ?
NON
Changement de destination exclu
OUI
Le bâtiment concerné présente-t-il un intérêt patrimonial ou architectural?
NON
Changement de destination exclu
OUI
Changement de destination possible

Localisation du dispositif :
Le dispositif permettant le changement de destination est mis en place sur 12 bâtiments sur le territoire.
L'identification des bâtiments a été réalisée en s'appuyant sur les critères recommandés par la Charte Agriculture et Urbanisme mise en place sur le département d'Ille et Vilaine et permettant de s'assurer de la compatibilité du changement de destination avec le fonctionnement de l'activité agricole, la valorisation du patrimoine bâti et avec la capacité des voies et réseaux.

La commission en charge de l'élaboration du P.L.U. a ensuite procédé à un examen complet de l'ensemble du bâti existant en campagne et à une analyse de chaque bâtiment en s'appuyant sur le synoptique présenté ci-dessus. Un déplacement sur le terrain a ensuite été organisé pour valider l'inventaire.
Seuls les bâtiments répondant à l'ensemble des critères ont été identifiés et peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Les photographies des bâtiments retenus sont exposés dans les pages suivantes.

Intérêt du dispositif pour répondre aux objectifs du P.A.D.D :
Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les documents graphiques est autorisé en vertu de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
Le règlement de la zone A au sein de laquelle sont identifiés ces bâtiments prévoit que *« le changement de destination à usage de logement ou d'hébergement touristique des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve :*

- d'être situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité afin de ne pas compromettre l'activité agricole,

- de respecter le caractère patrimonial et architectural du bâtiment et d'en permettre la valorisation,

- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. »

Le règlement s'inscrit donc clairement dans l'objectif poursuivi dans le P.A.D.D.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

17 emplacements réservés sont mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.
Ils peuvent être rattachés à quatre grands objectifs définis dans le P.A.D.D.

- **Favoriser la mise en place d'alternatives à l'automobile dans les déplacements quotidiens**

Cela va concerner :

- l'emplacement réservé n°3 destiné à la création d'une aire de covoiturage au niveau du rond-point de la Meslais. La création de cet emplacement réservé est justifié par plusieurs éléments :

Les Landes

La Daviais

La Pilais

La Mésangère (bâtiment 1)

La Mésangère (bâtiment 2)

Pérousel (bâtiment 1)

Pérousel (bâtiment 2)

La Petite Gautrais

La Haute Chararie (bâtiments 1 et 2)

La Basse Chararie

La Hamelinais

⇒ il prend en compte un stationnement sauvage spontané sur ce secteur dans le cadre du covoiturage,
⇒ il s'inscrit dans le projet de schéma des aires de covoiturage initié par Fougères Agglomération,

- les emplacements réservés n°4, 13, 14 et 16 destinés à la création de liaisons douces.

- **Conforter les équipements**

L'emplacement réservé n°1 est destiné à permettre, au besoin, le développement du pôle enfance

- **Prendre en compte les risques et nuisances identifiés sur le territoire**

Les emplacements réservés n°8, 9 et 10 sont destinés à faciliter l'écoulement des eaux pluviales dans le secteur du chemin de la République et à limiter de ce fait le risque d'inondation de certaines habitations dans ce secteur localisé sur les bords du Nançon.
L'emplacement réservé n°17 doit permettre la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales au nord des espaces urbanisés de Bliche afin de limiter les risques d'inondation dans ces secteurs en période de fortes précipitations.

- **L'amélioration et le confortement du réseau routier dans un souci de sécurité pour les usagers**

C'est l'objectif des emplacements réservés n°2, 5, 6, 7, 11 et 12.

L'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le patrimoine archéologique de la commune correspond à plusieurs zones de protection au titre de l'archéologie identifiées sur les plans de zonage à titre d'information.
Le règlement des zones concernées rappelle dans le chapeau introductif que *« pour les zones de protection au titre de l'archéologie identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs. »*.

LES PÉRIMÈTRES DE NUISANCES SONORES

Les plans de zonage font apparaître les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent à titre d'information.
Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000. Les annexes du P.L.U. comprennent :

- l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000,
- les prescriptions d'isolement acoustique applicables dans les secteurs concernés (arrêté du 30 mai 1996).

3.3 - JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme *«expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».*

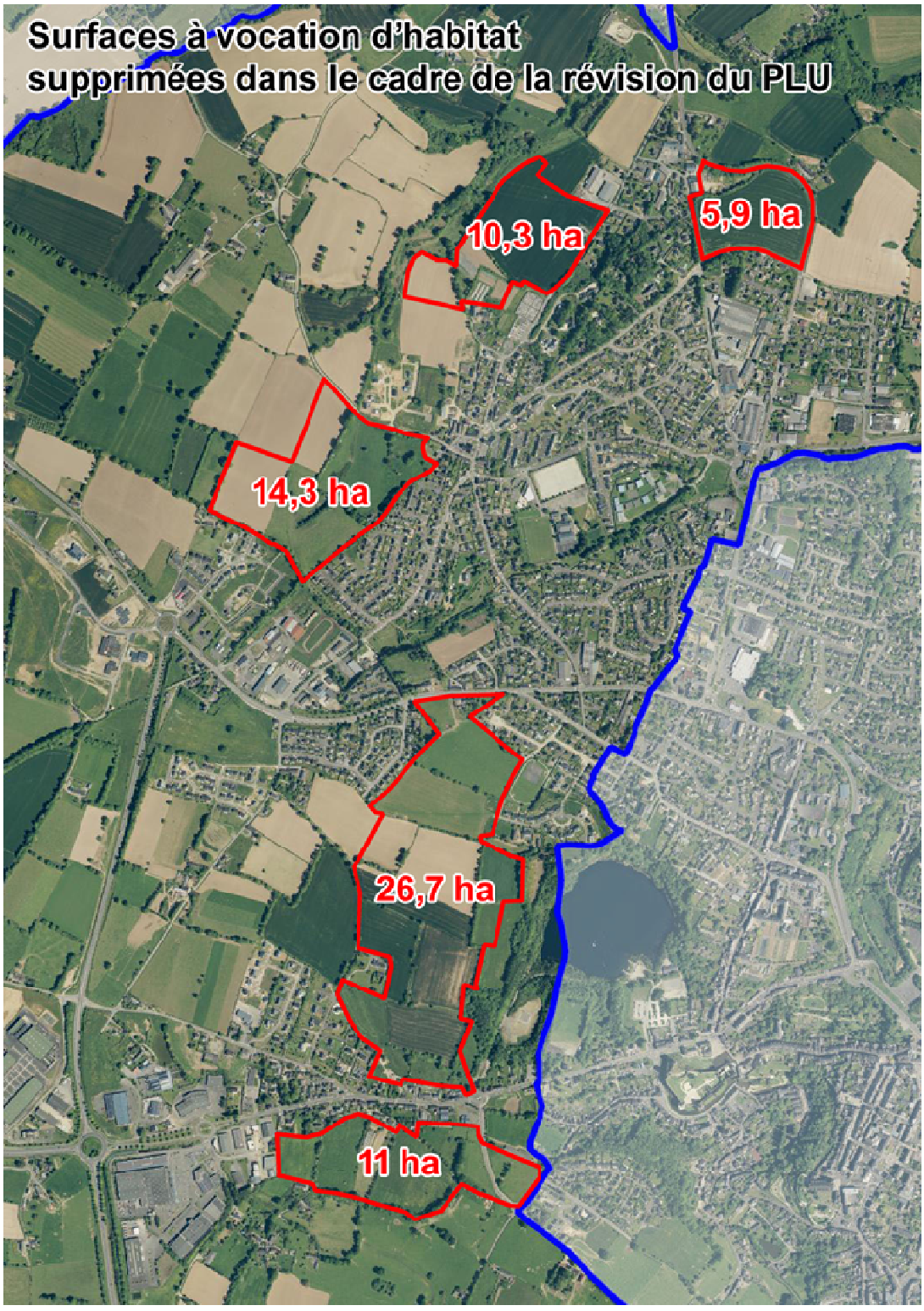
EXPOSÉ DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La maîtrise de l'étalement urbain est un objectif clairement exprimé par les élus au sein de leur P.A.D.D.
Cet objectif est traduit de différentes manières au sein du P.L.U. et notamment de ses documents règlementaires :

- **Les dispositions en faveur de la densification des espaces**
  Il s'agit :
  - de la recherche des potentialités de densification du bourg avec l'identification d'un potentiel représentant 135 à 145 logements, soit 40% des besoins en logements de la commune, dans des espaces sans enjeu agricole ou naturel,
  - de l'obligation de respecter une densité minimale de 20 logements/ha reportée dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque secteur à vocation d'habitat. Cette densité est accrue comparativement à la densité moyenne de 15 logements/ ha observée dans les opérations urbaines réalisées depuis l'entrée en vigueur du précédent P.L.U.,
  - de la suppression de toute disposition règlementaire susceptible de nuire à la densification des parcelles (absence de règles relatives à l'emprise au sol, règles souples en matière d'implantation des constructions, possibilités de

réalisation de constructions à étages).

- **Les dispositions en faveur de la limitation de la consommation d'espaces**
  Ces dispositions portent tout d'abord sur une remise en cause forte du projet dessiné dans le précédent P.L.U. et qui laissait apparaître d'importantes surfaces constructibles, disproportionnées par rapport aux besoins de la collectivité.
  La carte ci-dessous montre l'évolution des surfaces à vocation d'habitat entre les deux documents d'urbanisme.



Au global, plus de 68 ha classés en zone constructible autour du bourg dans le PLU approuvé en 2005 sont réintégrés dans la zone agricole ou dans une zone de type naturel.
En outre et concernant le développement économique, qui jouit d'une bonne dynamique sur le territoire, la commune a exprimé son souhait, en concertation avec Fougères Agglomération compétente en matière de développement économique, de ne pas étendre davantage l'offre foncière économique du territoire et de s'appuyer sur les emprises toujours disponibles dans les zones existantes pour répondre aux besoins d'accueil des entreprises durant les 10 à 12 prochaines années.

JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Rappel concernant l'analyse de consommation d'espaces depuis l'entrée en vigueur du PLU (2005-2017)
Cette analyse est présentée dans le préambule du rapport de présentation.
Elle a permis de mettre en avant que, durant une période de 12 ans, la consommation d'espaces agricoles ou naturels avait représenté environ 18 ha pour le développement de l'habitat et 38 ha pour le développement économique.

Rappel des principes définis dans le PADD en matière de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- **des objectifs de compacité urbaine renforcés**, les nouvelles opérations urbaines devant atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare,
- **une recherche des potentialités de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'agglomération,**
- **une extension urbaine limitée à environ 9 à 10 ha** pour l'habitat et 1 ha pour l'activité économique.
- **Une division par 5 des surfaces dédiées à l'habitat comparativement au P.L.U. de 2005 (-60 ha).**
- **une interdiction des nouvelles constructions d'habitat ou d'activités dans les hameaux**
- **une préservation des espaces naturels et agricoles majeurs du territoire**, qui ont fait l'objet de mesures de protection adaptées aux enjeux identifiés et a notamment conduit à interdire toute construction dans la zone rurale où elle serait susceptible de miter le plateau.

Justifications des objectifs définis au regard de ceux fixés par le SCOT et des dynamiques démographiques et économiques

Le SCOT du Pays de Fougères ne définit pas d'objectifs de consommation de l'espace.

Les objectifs de modération définis au sein du P.A.D.D. s'appuient sur une appréciation communale basée sur les dynamiques démographiques et économiques du territoire.

Lécousse s'inscrit dans un contexte périurbain qui a largement contribué à son attractivité et qui y contribue toujours comme l'a montré le diagnostic.

Sans remettre en cause sa capacité à répondre à ses besoins de développement à l'avenir (habitat et activités économiques), la commune a souhaité s'engager dans une démarche ambitieuse et volontaire visant à réduire fortement sa consommation d'espaces comme cela a été démontré auparavant.

A titre d'exemple, la densité minimale de 20 logements/ha exprimée dans le P.A.D.D. pour les nouvelles opérations urbaines vise à prendre en compte le caractère périurbain de la commune, en cohérence avec les densités retenues par la ville-centre de Fougères dans son document d'urbanisme (20 à 50 logements/ ha).

3.4 - INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « *identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Les indicateurs présentés en page suivante ont pour objectif de permettre à la collectivité de dresser un bilan de l'application de son document d'urbanisme dans un délai de 9 ans suivant son entrée ne vigueur, au regard des objectifs définis dans le projet initial.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels.

Thématique	Indicateur	Mode d'évaluation	Etat 0 à la mise en œuvre du PLU	Fréquence
Evolution démographique	Nombre d'habitants sur la commune	Donnée INSEE	3178 habitants (2014) *Objectif : 3600-3700 habitants en 2028*	Au renouvellement des données INSEE
Rythme de construction	Nombre de logements réalisés sur la commune	Nombre de permis de construire délivrés pour création d'un logement (y compris par biais d'un changement de destination)	- *Objectif : 28 logements par an en moyenne*	Annuelle
Consommation d'espace et étalement urbain	Suivi de la densification de l'habitat	Nombre de logements réalisés / surface aménagée	- *Objectif : 20 logements/ ha*	A chaque opération d'urbanisme lancée
Ressource en eau	Evolution de la consommation annuelle d'eau potable	Données du rapport annuel du SMPBC ou de l'Agence régionale pour la Santé (ARS) - nombre d'abonnés et consommation induite	-	Annuelle
	Evolution de la qualité de l'eau consommée		Bonne qualité (2015)	Annuelle
	Qualité des effluents rejetés par la station d'épuration	Etudes de contrôle de la station d'épuration	Bonne	Annuelle
Patrimoine naturel, paysager et bâti	Linéaire de haies protégé au PLU	Surveillance par la municipalité dans le cadre de l'application du PLU (demande d'autorisation pour arrachage ou déboisement et replantation, suivi commission communale bocage)	65 km (2017)	Annuelle
	Linéaire de haies replanté dans les corridors écologiques identifiés		-	
	Surface d'espaces boisés classés au PLU		17,5 ha (2017)	
	Eléments bâtis protégés au PLU	Nombre d'éléments inscrits au zonage graphique du PLU	15 (2017)	A chaque évolution du PLU
	Evolution de la surface de zones humides inscrites au PLU	Projet réalisé dans les zones humides identifiées au plan	-	A chaque projet d'aménagement en zones humides
Activité agricole	Surface Agricole Utilisée du territoire	Données Agreste	680 ha (2014)	Au renouvellement des données Agreste

VOLET N° 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

SP1234

En application des articles R.104-9 à R.104-14 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale :

- ⇒ les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme des communes littorales et de Mayotte,
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme des zones de montagne,
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de schéma de cohérence territorial
- ⇒ les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains

La commune de Lécousse n'étant concernée par aucun des cas mentionnés ci-dessus, la révision de son P.L.U. est soumise à une procédure d'examen au cas par cas afin d'apprécier si le projet est susceptible d'avoir un impact significatif sur l'environnement et si le P.L.U. est dès lors soumis à une procédure d'évaluation environnementale.
Cet examen est assuré par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (Mission régionale d'autorité environnementale) appuyée par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement (DREAL).

Afin de permettre à l'autorité d'apprécier l'importance des impacts du plan sur l'environnement, un dossier présentant le projet et ses incidences a été transmis à l'autorité environnementale le 15 novembre 2017. Celle-ci disposait d'un délai de 2 mois pour rendre son avis. Au-delà de ce délai, l'absence de réponse vaut obligation de réaliser l'évaluation environnementale.
Toutefois, par décision n°MRAe 2018-005450 en date du 15 janvier 2018, l'autorité environnementale décide que ***« le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Lécousse est dispensé d'évaluation environnementale. »***

Cette décision est jointe au dossier d'enquête publique.
Le PLU de Lécousse est dès lors soumis aux dispositions de l'article R.151-1 du code de l'urbanisme.

> *Article R. 151-1 Code de L'urbanisme :*
> *" Le rapport de présentation :[…]*
> *3° Analyse l'état initial de l'environnement,* ***expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »***

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement qui se traduit par les orientations suivantes.

RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Au sein de l'ensemble du diagnostic, le rapport de présentation a exposé le contexte au sein duquel s'inscrit la révision du P.L.U. de la commune de Lécousse.
La présente partie a pour objectif de rappeler de manière synthétique ce contexte environnemental en l'abordant au regard de différentes thématiques environnementales :

- l'environnement physique,
- l'environnement biologique,
- les ressources naturelles et leur gestion,
- les pollution et nuisances,
- les risques majeurs,
- la vie quotidienne (déplacements, patrimoine, paysage).

NB : ces thématiques correspondent aux thématiques mises en place par la DIREN de Bretagne pour l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme *(cf. Evaluation environnementale des documents d'urbanisme - DIREN Bretagne - juin 2006).*

1- L'environnement physique

L'environnement physique joue un rôle primaire majeur car il conditionne pour beaucoup l'environnement naturel et biologique, et par incidence les activités humaines.

➢ Le climat

Le climat est de type océanique.

➢ Le relief

La topographie communale est fortement accidentée avec un plateau globalement orienté vers le sud (vallée du Couesnon) et fortement entaillé par des vallées et vallons notamment la vallée du Nançon en limite est.

➢ L'hydrographie

L'ensemble du réseau hydrographique communal est intégré dans le bassin versant du Couesnon et plus particulièrement le sous-bassin versant du Nançon.
L'élément principal du réseau hydrographique communal est le Nançon (à l'est) accompagné de plusieurs affluents. L'ensemble des cours d'eau a été inventorié sur le territoire.
Le bourg est traversé par le ruisseau du Pont Sec aménagé pour la promenade et les loisirs.

La présence de zones humides est avérée sur le territoire. Ces zones humides fonctionnelles couvrent environ 48 ha soit 4,3% du territoire communal.

2- L'environnement biologique

Le diagnostic, dans sa partie environnementale, a montré une sensibilité environnementale modérée. Aucun secteur ne fait l'objet d'un inventaire environnemental.

Pour autant, certaines portions du territoire sont susceptibles de jouer un rôle écologique sur le territoire notamment du fait de leur intégration dans un réseau de continuités écologiques :

- les cours d'eau et leurs abords,
- les zones humides fonctionnelles,
- les bois, bosquets et haies, qui peuvent servir d'appui à des continuités écologique communales et supra-communales dans le cadre des déplacements de la faune.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

A l'échelle de la commune, les ressources naturelles sont de différents ordres :

- **Les richesse liées au sous-sol**

  La commune ne recense aucune activité d'extraction du sous-sol de type carrières.

- **Les richesses liées au sol**

  Le sol communal représente un potentiel agricole riche puisque la quasi-totalité de l'espace rural est aujourd'hui valorisée par l'activité agricole. Ces activités sont principalement tournées vers l'élevage expliquant ainsi la présence d'un maillage bocager, qui tend toutefois à se distendre pour laisser place à des parcelles de grandes cultures.

- **Le sol en tant qu'espace**

  Le développement des activités humaines a conduit à un développement des surfaces imperméabilisées depuis les années 50. Celui-ci a représenté une surface non négligeable depuis la mise en œuvre du précédent P.L.U. en 2005 (18 ha pour l'habitat et 38 ha pour l'activité économique) même s'il convient de noter que ces surfaces ont permis la création d'un nombre relativement important de constructions et des gains démographiques non négligeables.

- **Les eaux superficielles et souterraines**

  A l'échelle de la commune, la problématique « eau » est liée au réseau hydrographique et aux zones humides.

  Elle est également liée à l'interaction du territoire avec les périmètres de protection de deux captages d'eau destinés à l'alimentation humaine dont l'un d'entre eux est un captage prioritaire (puits de captage de la Couyère).

- **Les sources d'énergies renouvelables**
  Ces sources existent sur la commune (notamment biomasse, éolien et solaire) mais sont encore largement sous-exploitées.

4- Les pollutions et nuisances

Les pollutions apportées au milieu naturel ont été peu développées au sein du diagnostic. En effet, aucune activité humaine sur la commune n'est génératrice de pollution « exorbitante ». A l'échelle de la commune, les principales émissions polluantes sont liées :

- à la création de gaz à effets de serre du fait de l'activité humaine, une émission dont les rejets dans le milieu local sont difficile à évaluer à l'échelle du territoire d'une seule commune,
- à la création de déchets d'origine domestique ou industrielle lesquels sont gérés à l'échelle de Fougères Agglomération au niveau de la collecte et du traitement. Dans le cadre de ce traitement, les déchets ménagers et déchets agricoles peuvent d'ailleurs devenir une nouvelle ressource.
- à l'utilisation de pesticides notamment dans le cadre de l'exercice de l'activité agricole. Aucun épisode de pollution importante par les pesticides n'a toutefois été recensé.
- à la pollution par les nitrates, qui constitue une problématique sensible sur le territoire notamment pour les rivières et eaux souterraines.

La commune recense 6 installations classées pour la protection de l'environnement dont 5 en lien avec l'activité agricole.

La commune est également soumise à un contexte sonore particulier avec la présence d'axes routiers majeurs sur lequel le trafic important génère des nuisances pour les populations riveraines de ces axes. Pour cette raison, plusieurs axes ont fait l'objet d'un classement au titre des infrastructures de transports terrestres générant du bruit.

D'autres activités humaines peuvent également être sources de nuisances.

5- Les risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs identifie plusieurs risques majeurs sur le territoire communal :

- le **risque sismique défini comme faible sur la commune,**
- **le risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles** notamment lors d'épisodes de sécheresse. Ce risque a également été cartographié et fait état d'un aléa faible sur certaines portions du territoire,
- **le risque tempête-tornade-orage,**

- le risque «transports de matières dangereuses » qui peut potentiellement affecter l'ensemble du réseau routier notamment national et départemental,

- le risque d'inondation qui affecte les secteurs situés en bordure immédiate du Nançon.

6- La vie quotidienne

Plusieurs thématiques distinctes composent la vie quotidienne :

- **Les déplacements**

L'offre en déplacements sur une commune influence pour beaucoup la vie locale et son attractivité.

Sur Lécousse, les déplacements recouvrent différentes réalités :

- les déplacements automobiles représentent toujours l'essentiel des déplacements observés sur la commune malgré l'importance du bassin d'emploi communal et la proximité de Fougères,
- les axes routiers structurants traversant le territoire permettent des liaisons rapides vers Rennes et les pôles voisins,
- la desserte par les transports collectifs de l'agglomération fougeraise (réseau SURF) offre une alternative intéressante à la voiture dans le cadre des déplacements vers Fougères.

A l'intérieur du bourg, le maillage de cheminements doux est relativement bien développé et attractif.

- **Les paysages**

Le paysage de Lécousse présente une richesse intéressante avec la présence de deux secteurs paysagers distincts mais complémentaires :

- un plateau agricole bocager plus ou moins ouvert suivant la présence plus ou moins marquée de la trame bocagère et des effets du relief,
- les hauteurs de la vallée du Couesnon, qui, par un effet de bascule, offrent des vues lointaines sur le grand paysage du Couesnon et le grand patrimoine de Fougères.

Le diagnostic a également montré la relative discrétion des espaces urbanisés de la commune dans le paysage malgré leur importante superficie. Certaines lisières urbaines récentes sont toutefois relativement marquées.

- **Le patrimoine culturel, architectural et archéologique**

La commune ne recense aucun ensemble protégé au titre des Monuments Historiques.

Toutefois, la commune recense plusieurs entités archéologiques et plusieurs éléments bâtis remarquables témoin de l'histoire et de l'identité de la commune.

EVALUATION DE L'IMPACT DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Rappel : Le P.L.U. est un document destiné à gérer l'urbanisme suivant un cadre précisément défini par le code de l'urbanisme. Il ne peut donc apporter des solutions aux impacts de ses orientations sur l'environnement que dès lors que ces solutions entrent et demeurent dans un cadre juridique précis, basé sur des appréciations urbanistiques.

A partir et pour chacune des différentes thématiques présentées auparavant, la présente partie exposera de quelle manière le P.L.U. influe sur l'environnement et présentera, le cas échéant, les mesures adoptées pour réduire ou compenser cet impact.

1- L'environnement physique

➢ Le climat

Incidences du PLU

Le projet urbain n'est pas de nature à modifier significativement le climat à l'échelle locale, régionale ou planétaire. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles du fait des modifications du bilan énergétique : imperméabilisation des sols, constructions de bâtiments, aménagements des voiries, augmentation du trafic routier.

L'augmentation du trafic routier produira divers gaz à effet de serre (CO, CO_2,N_2O…) mais sans évolution notable par rapport à la situation actuelle.

Mesures compensatoires

Les incidences sur le climat étant infimes, il n'est pas prévu de mesures compensatoires spécifiques au sein du P.L.U.

Toutefois, il est à noter que le développement des nouveaux quartiers d'habitat dans ou en continuité directe des espaces urbanisés et au plus près des pôles d'attractivité générant des déplacements quotidiens pourra permettre de limiter l'usage de l'automobile. Ceci sera favorisé par un confortement des liaisons douces dans le bourg.

La création d'une nouvelle aire de covoiturage et un renforcement des transports collectifs sont également

susceptibles d'avoir un impact positif sur la limitation des déplacements automobiles individuels.

- **Le relief**

Incidences du PLU

Le relief de la commune est relativement marqué avec des vallées et vallons qui entaillent assez profondément le plateau initial y compris au niveau des entités urbaines du territoire.

Sur certains secteurs dédiés au développement de l'habitat, la topographie marquée (secteur de la rue des Tonneliers/ Charpentiers, secteur de la Haute Motelle) nécessitera vraisemblablement la réalisation de terrassements ou mouvements de terrain, qui ne devrait toutefois pas remettre en cause la topographie générale ou l'altimétrie du territoire communal.

La majorité des secteurs au relief les plus marqués sont localisés dans les vallons, secteurs inconstructibles du fait de la mise en place d'un zonage naturel de protection stricte.

Mesures compensatoires

Pour les secteurs mentionnés ci-dessus où les mouvements de terrain seront les plus importants, une réflexion en phase opérationnelle parait nécessaire pour déterminer de quelle manière ces mouvements pourront être limités.

- **L'hydrographie**

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau, les projets étant strictement limités dans les secteurs proches des cours d'eau (mise en place d'une zone naturelle de protection N).

Par ailleurs, le P.L.U. assure une protection stricte et spécifique des zones humides (en complément d'un classement en zone N).

Mesures compensatoires

Les effets du plan étant limités, il n'est pas prévu de mesures compensatoires au sein du P.L.U.

2- L'environnement biologique

Incidences du PLU

D'une manière générale, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation du milieu écologique sensible que représentent les continuités écologiques du territoire.

Pour cela, il identifie et protège l'ensemble des secteurs rattachés à la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage et lui applique des dispositions spécifiques destinées à préserver autant que possible les espaces ainsi définis. La quasi-totalité des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue étant située en zone N, leur protection est assurée.
Les projets de développement importants (habitat ou activités économiques) évitent ces espaces.

Par ailleurs, les boisements et bosquets présents sur le territoire sont protégés par la zone N et/ou au titre des Espaces Boisés Classés, interdisant tout changement d'affectation des bois et permettant d'assurer sa pérennité dans le temps (à l'exception des boisements soumis à exploitation)
En appui de ces boisements, la trame bocagère stratégique est soit classée soit protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et peut faciliter les déplacements de la faune entre les bois.

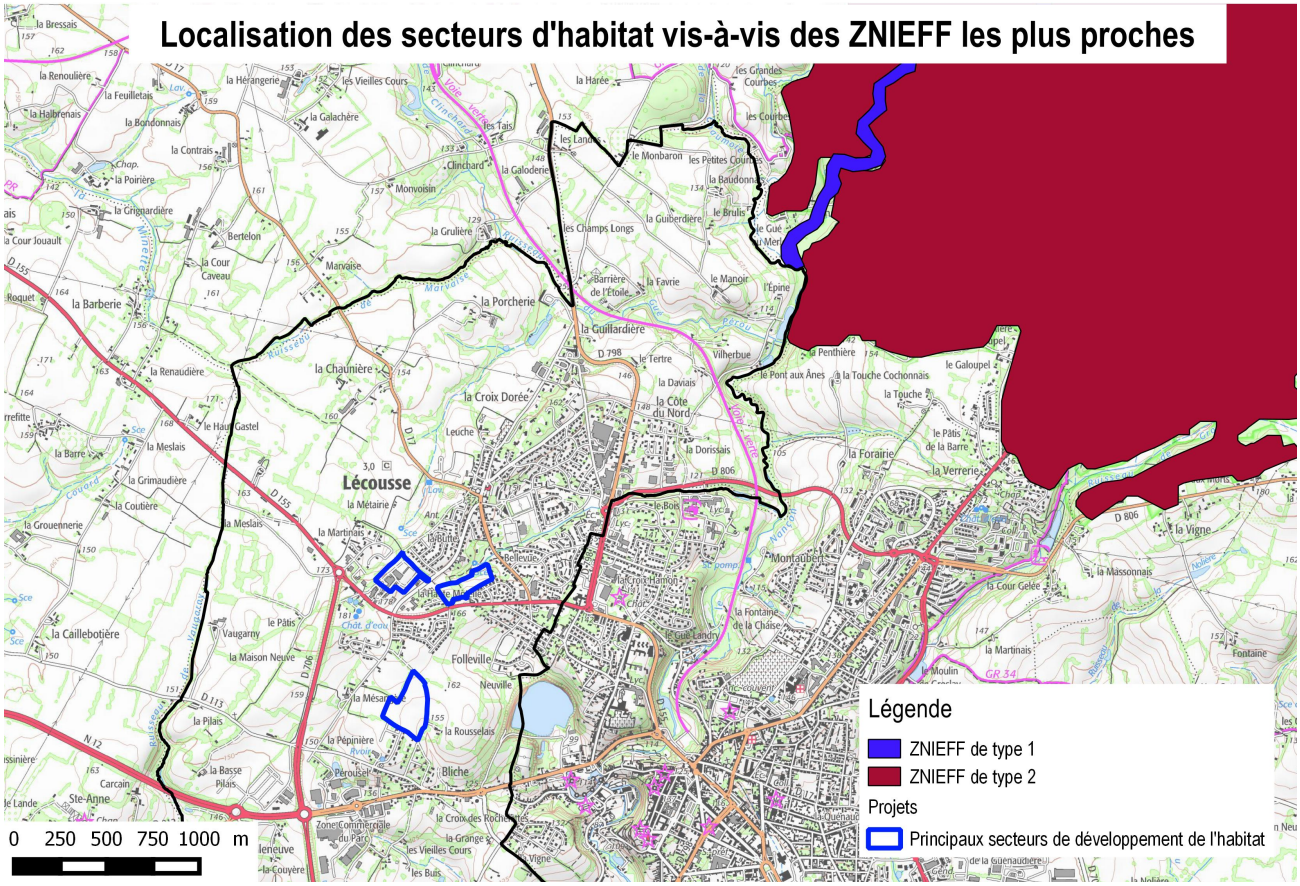
Il convient enfin de noter :

- que les projets d'urbanisation programmé dans le cadre du P.L.U. sont tous concentrés dans ou autour du bourg,
- qu'aucun projet d'envergure n'est inscrit dans la zone rurale permettant ainsi de préserver la plus large partie du territoire communal.

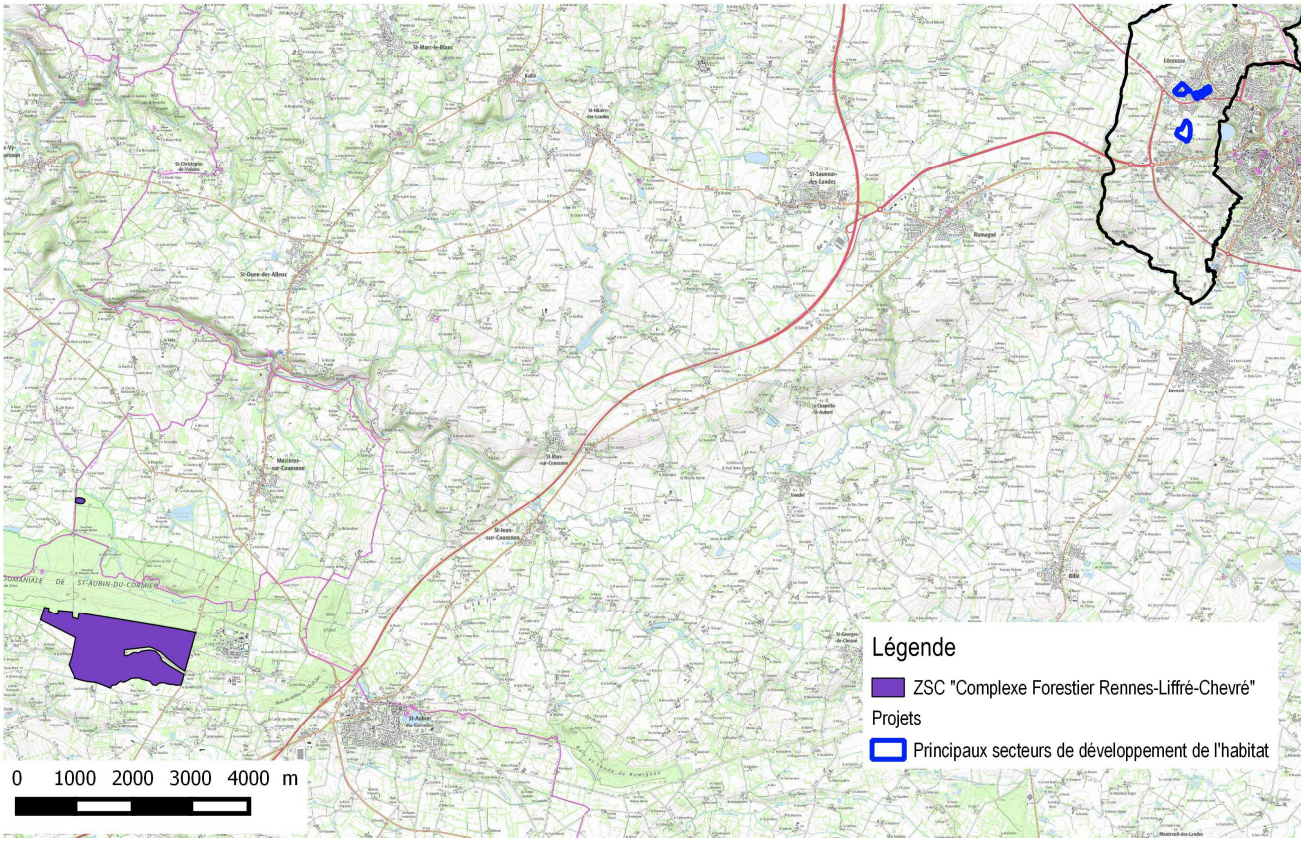
Mesures compensatoires

La protection des grands ensembles naturels et de la Trame Verte et Bleue étant assurée par la mise en place de dispositions graphiques et règlementaires spécifiques (zone N, identification des zones humides, des haies classées et protégées, Espaces Boisés Classés), il n'est pas nécessaire d'introduire de mesures compensatoires complémentaires au sein du P.L.U.
L'habitat reste limité dans ces espaces. La nécessité d'une évolution du bâti existant peut avoir certains effets directs ou indirects sur les milieux.
Pour en limiter les effets, le règlement du P.L.U. encadre l'ensemble des possibilités de construire dans les villages et hameaux (extension mesurée, annexes limitées en surface, etc.).
Il convient toutefois de préciser que les unités foncières sur lesquels ces constructions sont susceptibles d'être réalisés sont souvent fortement anthropisées et ne contribuent que peu ou pas à la dynamique écologique du territoire.
Si l'activité humaine est par ailleurs susceptible d'avoir un impact sur la tranquillité de la faune, il convient de noter que l'antériorité de cette présence humaine dont le confortement n'est pas prévue dans le P.L.U. (secteur inconstructible pour de l'habitat neuf) a déjà conduit à une adaptation des espèces.

Localisation des secteurs d'habitat vis-à-vis des ZNIEFF les plus proches



Localisation des secteurs d'habitat vis-à-vis des sites Natura 2000 les plus proches



Evaluation des incidences Natura 2000

Conformément au décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, les incidences du projet sont appréciés au regard des sites Natura 2000 sur lesquels le projet peut avoir des incidences significatives.

La carte présentée sur la page ci-contre permet de localiser les principaux projets (habitat) portés par le PLU au regard des secteurs environnementaux les plus proches.

Ces projets sont situés :

- à près de 2 km des ZNIEFF de type 1 et 2 localisées sur la forêt de Fougères,
- à environ 18km de la zone Natura 2000 la plus proche qu'est la zone spéciale de conservation (ZSC) « Complexe Forestier Rennes-Liffré-Chevré ». Ce site est caractérisé par des paysages forestiers, de landes et d'étangs que l'on ne retrouve pas sur le territoire de Lécousse et avec lequel il n'existe donc pas d'interactions physiques ou fonctionnelles.

Considérant :

- l'éloignement des secteurs prévus pour le développement de l'habitat par rapport aux zones importantes pour l'environnement (ZNIEFF, zone Natura 2000, etc.),
- la volonté de la commune de modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement de l'habitat et des activités économiques, qui a conduit au reclassement de plus de 65ha de surfaces urbanisables non construites subsistant dans le PLU approuvé en 2005 dans la zone agricole ou la zone naturelle,
- les mesures de protection mises en place en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue, des cours d'eau, des zones humides et du maillage bocager,
- l'absence de développement de l'habitat dans la zone rurale,
- la capacité suffisante des ouvrages d'assainissement collectif pour la mise en œuvre du projet,

il est possible de considérer que le PLU de Lécousse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et notamment sur la conservation des zones Natura 2000.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

➢ Les richesse liées au sous-sol

Incidences du PLU

Le projet communal ne prévoit pas d'exploitation industrielle du sous-sol (pas d'exploitation de carrières). Dès lors, il n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol communal.

Mesures compensatoires

Aucune mesure compensatoire n'est prévue, le P.L.U. n'ayant pas d'impact sur le sous-sol communal.

- **Les richesse liées au sol**

  Incidences du PLU

  Ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique sur une large partie du territoire communal. D'une manière générale, ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classé en zone A à vocation agricole (65,5%).

  Toutefois, pour répondre à une demande sociale, le projet de planification urbaine prévoit des capacités de développement urbain induisant une réduction des espaces dévolus à l'activité agricole.

  Le tableau ci-après présente les surfaces agricoles affectés par le projet communal par le projet de développement de l'habitat. Pour rappel, aucune extension n'est programmée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme pour les zones d'activités économiques.

  Il est établi qu'environ 7,5 ha de surfaces potentielles agricole vont être utilisées pour la mise en œuvre du projet urbain de la commune durant les 10 à 12 prochaines années.

  Ces surfaces n'impactent pas les exploitations agricoles de Lécousse puisqu'elles ne font actuellement pas l'objet d'une valorisation agricole.

  Il convient par ailleurs de rappeler que, comparativement au précédent P.L.U., le P.L.U restitue plus de 163 ha à l'espace agricole (réduction des surfaces à urbaniser et redéfinition de la limite entre zone A et zone N) et acte le maintien de l'ensemble des exploitations agricoles présentes sur le territoire.

  Hors du bourg, aucun projet majeur ne peut être créé (hors bâtiments agricoles). Le confortement de l'habitat n'est pas prévue et les possibilités de construire sont limitées à l'évolution du bâti existant, sur les unités foncières déjà occupées par de l'habitat, fortement anthropisées (jardins d'agrément) et donc sans potentiel agricole.

  Mesures compensatoires

  Pour limiter les atteintes et garantir la préservation du potentiel agricole, le P.L.U. prévoit :

  - *Mesures règlementaires déclinées dans le P.L.U.*

    Afin de favoriser et permettre le développement des activités agricoles, le P.A.D.D. prévoit de protéger l'outil agricole par la mise en place d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et à son expansion.

    Conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester

PROJET HABITAT

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	Surfaces	**Potentiel retenu**		
Parcelles ponctuelles	-	20 logements	Parcelles isolées au sein de la zone urbanisée (friches, jardins privatifs, parcelles de lotissement, etc.)	0
Zone 1AUE « Secteur de la Garenne »	2,8 ha	60 logements (21,4 logts/ha)	Friche industrielle	0
Zone UE « Rue du Grand Pré » (OAP-2)	3300m²	4 à 6 logements (25 logts/ha)	Espace vert communal	0
Zone UE « Rue des Tonneliers/ Charpentiers » (OAP-3)	4500m² (dont seule une partie constructible)	5 à 7 logements (30 à 35 logts/ha)	Espace vert communal	0
Zone 1AUE « Secteur de la Haute Motelle (OAP-5)	2,5 ha	45 à 50 logts (20 logts/ha)	Parcelles agricoles actuellement non exploitées (potentiel agricole en enclave urbaine)	2,5 ha
Zone 1AUE « Secteur Daligault - Auriol »	5 ha	100 logements (20 logts/ha)	Parcelles agricoles actuellement non exploitées (potentiel agricole)	5 ha
Zone UE « Vallons St-Martin 2 »	2,5 ha	50 logements (20 logts/ha)	Urbanisation à venir (plus de potentiel agricole)	0
Zone UE « Le Clos des Prés »	2,5 ha	68 logements (27 logts/ha)	Urbanisation à venir (plus de potentiel agricole)	0
TOTAL*	**15,7 ha (hors parcelles isolées)**	**355 à 365 logements (21,7 logts/ha)**		**7,5 ha de potentiel agricole**

** Le potentiel global du P.L.U. est légèrement supérieur aux besoins de 340 logements exprimés dans le P.A.D.D. (de l'ordre de +7%).*
Cet excédent reste pour autant compatible avec les objectifs et besoins définis par le projet communal et est lié au maintien de la zone 1AUE du secteur Daligault-Auriol sur la totalité des parcelles 26 et 27. Une réduction de l'emprise de cette zone qui établit le lien entre deux opérations existantes contribuerait à créer un délaissé non compatible avec un aménagement cohérent et durable de la zone.

agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adapté aux besoins de l'activité agricole tout en excluant la possibilité de réalisation de nouvelle construction hors des espaces actuellement occupés par des tiers à l'activité agricole.

L'aménagement des extensions urbaines est prévu à l'intérieur de la zone agglomérée ou dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine.

Le choix stratégique des zones d'habitat permet de pallier le mitage tout en participant au renforcement de la trame urbaine et à son dynamisme.

Le renforcement de la densité sur ces secteur permet également de limiter les besoins en surface à nombre égale de constructions (20 logements par hectare).

- **Le sol en tant qu'espace**

Incidences du PLU

Pour assurer le développement à court, moyen et long terme en cohérence avec les objectifs démographiques et économiques fixés par la municipalité, le P.L.U. prévoit un potentiel constructible d'environ 15,7 hectares à vocation d'habitat.

Le développement de ces secteurs empiète, pour partie, sur des espaces dévolus à l'activité agricole (à hauteur de 7,5 ha) et va nécessairement conduire à une augmentation des surfaces imperméabilisées susceptibles d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales dans le bourg et d'aggraver le risque d'inondation en cas de fortes précipitations.

Mesures compensatoires

Les mesures destinées à prendre en compte et à compenser la réduction de l'espace agricole ont été détaillées ci-dessus.

Les mesures destinés à la gestion des eaux pluviales notamment dans le cadre d'une augmentation des surfaces imperméabilisées sont rappelées ci-après.

- **La protection de la ressource en eau**

Incidences du PLU

La mise en œuvre du P.L.U. et notamment de son projet d'habitat et notamment l'accroissement de la population communale va nécessairement conduire :

- à une augmentation de la consommation en eau potable.

Le projet tel qu'il est mis en place dans le cadre du P.L.U. devrait conduire à une augmentation des

besoins en eau. La commune de Lécousse est alimentée en eau par le biais du SMPBC dont la ressource en eau est assurée par plusieurs captages et usines de production et par une interconnexion mise en place avec les syndicats voisins (5022594m3 produits en 2017
Le nombre de nouveaux habitants (600 envisagés dans le cadre du projet d'habitat) conduira à une augmentation de 0,7% des abonnés du SMPBC (90000 habitants) en 2017, ce qui parait gérable et raisonnable à l'échelle du réseau et de la ressource en eau potable.
Il est par ailleurs rappelé que le PLU modère le potentiel de développement de la commune en comparaison du PLU précédemment existant.

- à une augmentation des surfaces imperméabilisées du bourg.
L'aménagement des zones d'habitat et d'activités économiques et la possibilité d'une densification des espaces urbanisés du bourg va conduire à la création d'espaces artificialisés imperméables (voiries, constructions, terrasses, etc.).

Parallèlement, le P.L.U. rappelle que certaines portions du territoire sont concernées par les périmètres de protection des captages d'eau destinés à l'alimentation humaine. Dans ces secteurs, les arrêtés du 10 mai 2005 (pour le captage de Fontaine la Chèze) et du 27 avril 2009 (pour les captages de la Couyère) s'appliquent et ont force de servitudes d'utilité publique. Ils s'imposent donc aux règles du P.L.U.

Mesures compensatoires
Concernant l'alimentation en eau potable, le P.L.U. rappelle dans son règlement que toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction. Ceci induit une inconstructibilité des secteurs pour lesquels le réseau serait insuffisant et ainsi à une maîtrise des impacts sur l'alimentation en eau potable de la commune.
Par ailleurs, le P.L.U. définit, au niveau des périmètres de protection des captages d'eau en vue de l'alimentation humaine des zonages protecteurs (A ou N) tendant à limiter les nouvelles constructions). Il est rappelé par ailleurs que dans ces périmètres les arrêtés d'utilité publique s'imposent au P.L.U.

Concernant l'accroissement des surfaces imperméabilisées du bourg, le P.L.U. doit gérer une double problématique :
- celle du renforcement de la densité urbaine, qui peut ainsi contribuer à un fort taux d'imperméabilisation des sols,

- celle de la gestion des eaux pluviales et de ses conséquences sur le risque d'inondation.

Les objectifs de densité définis dans le règlement sont conformes au caractère périurbain de la commune de Lécousse.
Afin de limiter les débits des eaux de ruissellement, l'article 8 des zones urbaines et à urbaniser tend à inciter à une gestion des eaux de pluie à la parcelle à leur récupération (leur usage devant respecter les règlementations en vigueur).

D'une manière générale, il est également rappelé que la protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent également constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.
En conséquence, le P.L.U. ne fait pas obstacle à la mise en place de dispositifs susceptibles de réduire la consommation en eau potable (système de récupération des eaux pluviales).

- **La gestion des eaux usées**

Incidences du PLU

Les eaux usées sur la commune de Lécousse sont gérées par la station d'épuration de Fougères d'une capacité globale de traitement de 65000 équivalents-habitants. Elle assure la desserte d'une large partie des espaces urbanisés de Lécousse et desservira aussi les futurs secteurs d'habitat.
La création de nouveaux quartiers d'habitat et la densification potentielle des espaces actuellement urbanisés du bourg va nécessairement engendrer un apport d'effluents supplémentaires, la quasi-totalité des constructions actuelles et futures du bourg étant raccordées au réseau d'assainissement collectif.
Toutefois, l'augmentation prévisible des eaux usées devrait représenter environ 1% de la capacité de traitement de la station d'épuration, un surplus gérable au regard de la capacité résiduelle de la station (environ 30000 équivalents-habitants fin 2016).

Les écarts et hameaux resteront soumis à un assainissement non collectif. Une poursuite des opérations de contrôle des dispositifs individuels doit être assurée pour améliorer la qualité des rejets dans le milieu récepteur.

Mesures compensatoires

La mise en œuvre du projet urbain ne semble pas nécessiter de travaux d'extension de la station d'épuration durant la durée de vie du P.L.U. Aucune mesure spécifique

ne semble donc nécessaire au sein du P.L.U.
Il sera toutefois indispensable pour la commune, en lien avec Fougères et les autres collectivités concernées, de suivre avec précision les évolutions des effluents et de la capacité de la station pour s'assurer de son niveau de conformité.
Il en va de même pour les assainissements individuels.

4- Les pollutions et nuisances

Incidences du PLU

A l'échelle de la commune, la principale nuisance mise en avant dans le diagnostic est liée au trafic routier et aux nuisances sonores qu'il génère, une nuisance sans corrélation et sans rapport direct avec les orientations du P.L.U. La mise en œuvre du plan n'est donc pas susceptible d'aggraver le niveau de nuisances.
Le P.L.U. rappelle toutefois les prescriptions d'isolement acoustique devant être mis en place en bordure de certains axes routiers conformément à l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000.

En matière de pollution, les impacts du P.L.U. sont difficiles à évaluer. Les risques sont davantage liés à une pollution accidentelle qu'à une pollution chronique (laquelle peut être plus facilement géré dans le temps).

Mesures compensatoires

Le P.L.U. n'étant pas susceptible d'aggraver les nuisances et pollutions, aucune autre mesure compensatoire n'a été spécifiquement mis en place.

5- Les risques majeurs

Incidences du PLU

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'accroître les risques observés sur le territoire que sont le risque sismique et le risque de retrait-gonflement des argiles, ces risques étant liés à la nature du sol. Il en va de même concernant le risque « tempête-tornade-orage » et le risque « transport de matières dangereuses ».
Le risque d''inondation est limité aux abords immédiats du Nançon, maintenus inconstructibles par la mise en place d'un zonage naturel N.

Mesures compensatoires

Le règlement du P.L.U. rappelle, pour les zones concernées, l'existence des risques et les modalités à mettre en œuvre pour s'en protéger notamment :

- pour les autres risques, une information concernant les mesures constructives permettant de se prémunir

des risques sismique et retrait-gonflement des argiles.

6- La vie quotidienne

- **Les paysages**

Incidences du PLU

En terme paysager, les impacts du P.L.U. sont relativement limités.

Le choix du non renforcement des villages et hameaux par des constructions neuves permet de limiter le mitage du territoire.

Par ailleurs, le choix stratégique de la continuité urbaine dans la politique de développement de la commune tend à peu modifier les lisières urbaines extérieures du bourg.

La protection des haies tend à pérenniser leur rôle d'intégration des lisières bâtis dans le paysage communal.

Le P.L.U. assure par ailleurs la préservation des vues remarquables sur le grand paysage et le patrimoine de Fougères identifiées dans le cadre du diagnostic par la mise en place d'un zonage inconstructible (zone A ou zone N).

Les impacts en terme de paysage sont donc principalement liés à une urbanisation agricole en zone A et au développement des projets d'habitat.

Mesures compensatoires

Pour réduire l'impact visuel de ces constructions dans le paysage, le P.L.U. prévoit :

- une recherche de développement dans des secteurs intra-urbains où les enjeux paysagers sont limités,
- une préservation des haies bocagères situées en lisière des futurs quartiers (protection dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement),
- l'interdiction d'utilisation de matériaux brillants pour le bâti agricole afin de ne pas accentuer la perception dans le paysage,
- un cadre dans l'usage des teintes pour la construction des nouveaux bâtiments agricole, afin d'assurer une meilleure intégration dans le paysage.

- **Le patrimoine culturel, architectural et archéologique**

Incidences du PLU

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir notamment au travers de l'identification des ensembles bâtis remarquables et du petit patrimoine au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et

protection au travers d'un permis dé démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).
Par ailleurs, le règlement définit des règles permettant d'assurer la cohérence urbaine des cœurs historiques et le respect des caractéristiques architecturales du bâti d'intérêt patrimonial notamment dans le cadre des restauration ou transformation.
Enfin, les plans de zonage identifient les zones de présomption de prescriptions archéologiques qui permettront d'assurer la sauvegarde du patrimoine archéologique de la commune.

Mesures compensatoires
Le P.L.U. garantissant une protection du patrimoine bâti de la commune, aucune mesure compensatoire supplémentaire n' a été introduite dans le P.L.U.

- **Les déplacements**

Incidences du PLU
Le projet urbain conduisant à une augmentation du parc de logements et de la population, le trafic global dans le bourg est susceptible d'augmenter de manière notable. Il se traduira également par une augmentation du trafic sur le réseau routier départemental et communal structurant traversant le territoire communal.
Cette incidence est cependant difficile à évaluer, l'accroissement de la circulation sur le réseau routier n'étant pas lié seulement au projet urbain de Lécousse (développement de communes proches, etc.).

Mesures compensatoires
Si l'impact du P.L.U. sur les déplacements extérieurs à la commune peut difficilement faire l'objet de mesures compensatoires, les choix de la commune tendent à permettre de limiter les déplacements automobiles à l'intérieur du territoire :

⇒ Le confortement unique du bourg pour l'habitat permet l'installation de la nouvelle population au plus près des pôles d'attractivité du territoire (commerces, services, équipements) mais également des arrêts de transports collectifs existants (et dont le renforcement est souhaité).

⇒ Le renforcement du maillage de liaisons douces du bourg déjà bien développé sur le territoire permettra de sécuriser ces déplacements doux et d'inciter ainsi davantage à leur usage,

SP1234

ANNEXES

ANNEXE 1

ETUDE URBANISTIQUE PRÉ-OPÉRATIONNELLE
SECTEUR DE LA CROIX DORÉE

Commune de LECOUSSE

ETUDE URBANISTIQUE PRE-OPERATIONNELLE

SITE DE LA CROIX DOREE

Avril 2017

ECCE TERRA
8 Rue du Bourg Joly
49125 TIERCE

SOMMAIRE

Préambule 4

LE CADRE FONCIER....5

ETAT DES LIEUX....6

Le relief :....6

La composition urbaine....9

Le paysage 12

HYPOTHESES D'AMENAGEMENT....17

Proposition 1 : Maintien de la partie nord en zone d'activités et reconversion de la parcelle Atlantem centrale. 18

Proposition 2 : reconversion des parcelles Atlantem en secteur résidentiel, Maintien de la zone centrale en secteur d'activités....20

Proposition 3 : Maintien d'un secteur d'activités au sud, reconversion de la partie nord en zone residentielle....22

Proposition 4 : Reconversion de l'ensemble du secteur en zone résidentielle....24

PREAMBULE

Cette étude de faisabilité fait suite à l'expertise de GINGER-BURGEAP menée en décembre 2016 sur l'état des bâtiments (Ateliers, hangars et bureaux) de la société ATLANTEM. Cette étude avait été commanditée par L'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui souhaitait évaluer les risques potentiels de pollution des terrains et établir l'estimation des coûts de déconstruction.

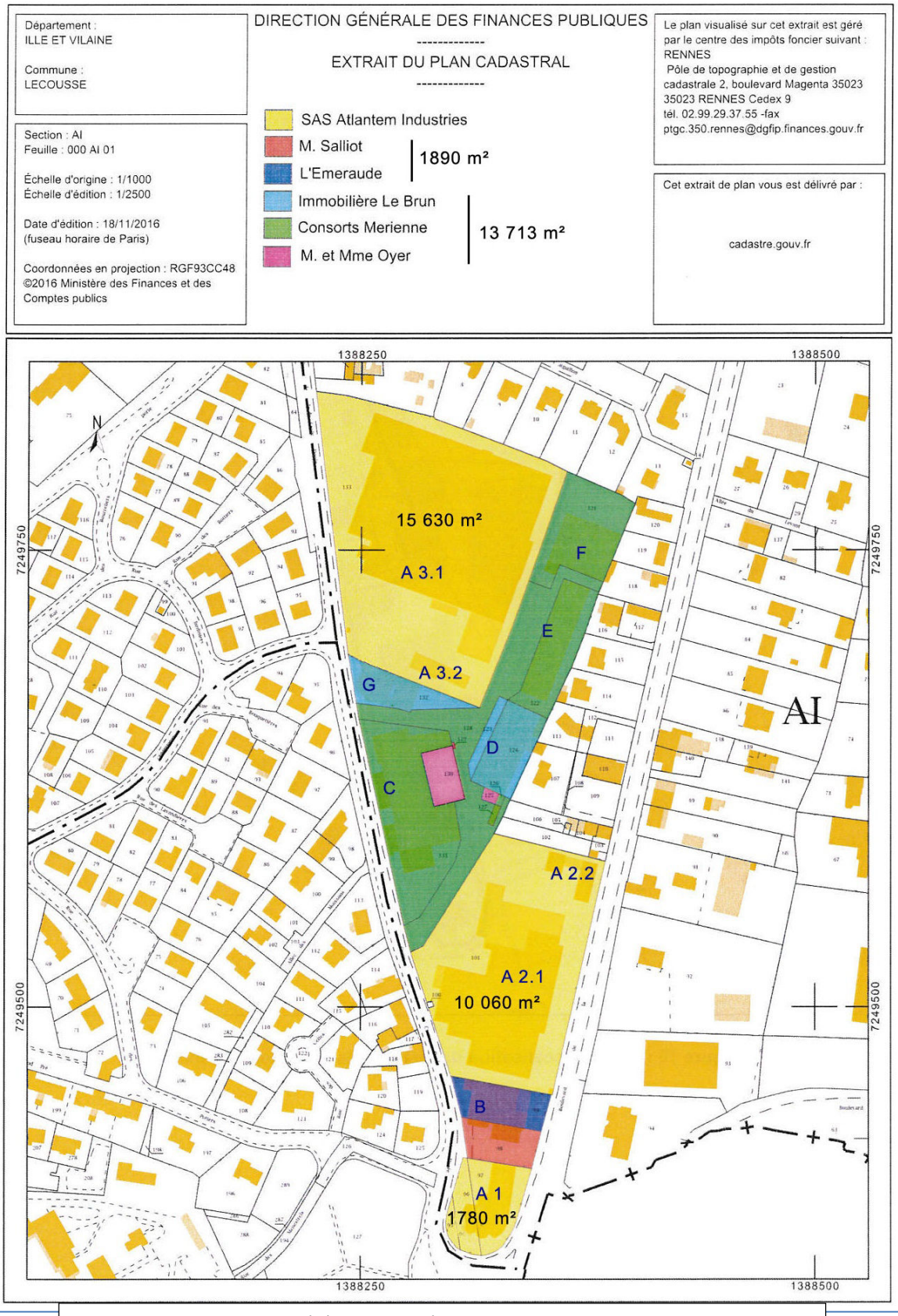
La présente mission a pour but de caractériser la zone de la Croix Dorée d'un point de vue urbain et paysager et d'établir des hypothèses de réaménagement de toute ou partie de ce secteur suite à la reconversion de certaines activités.

LE CADRE FONCIER

Ci-après le plan des propriétés foncières ainsi que les surfaces de chaque propriété.

Chaque bâtiment est repéré par une lettre majuscule (voir étude GINGER) qui permet de nommer avec facilité les bâtiments dans la suite de l'étude.

PROPRIÉTÉS FONCIERES ET LOCALISATION DES BATIMENTS

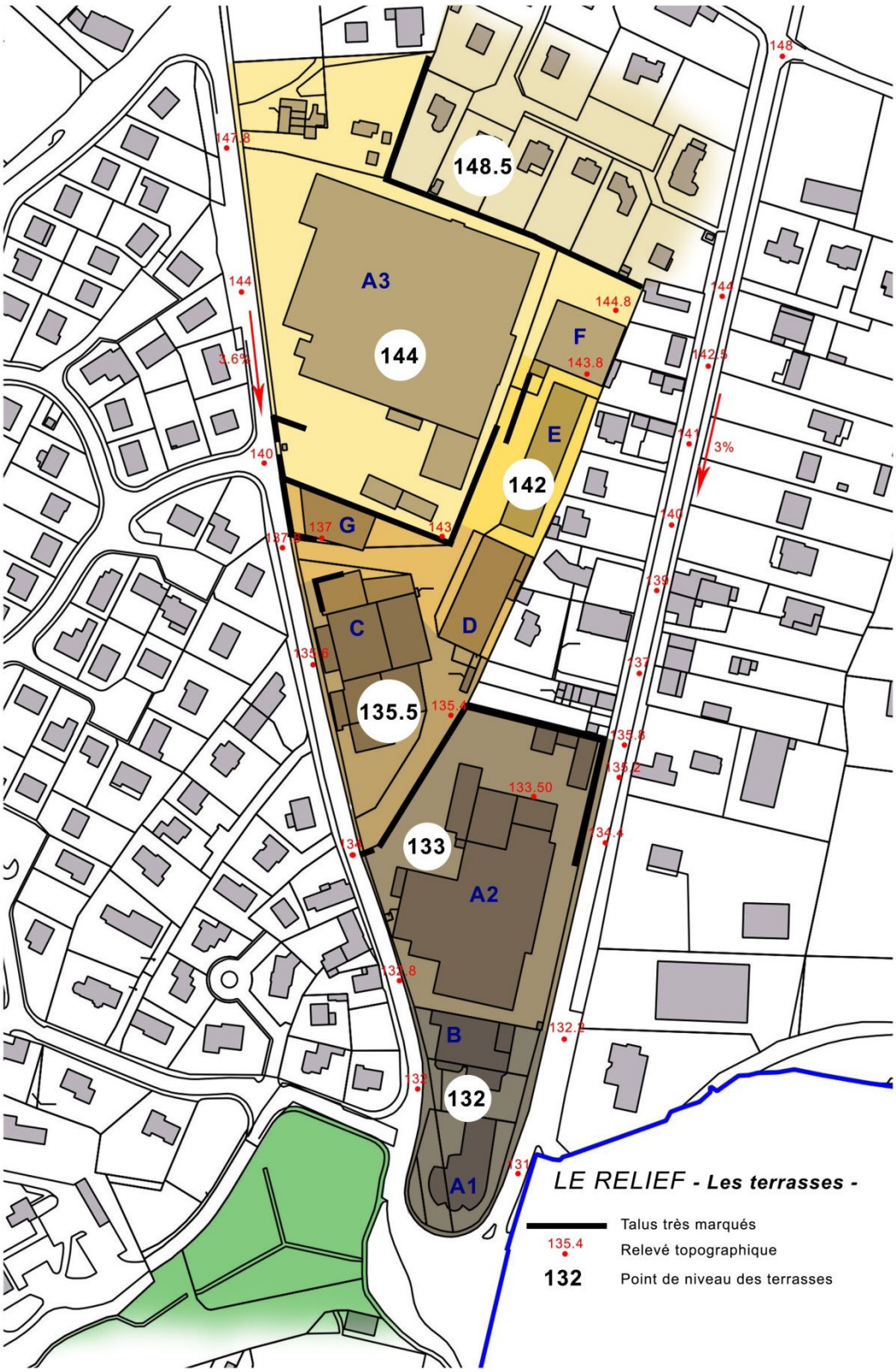


Source : EPFB – Etude historique et documentaire 2017 – GINGER BURGEAP

ETAT DES LIEUX

LE RELIEF :

Le site forme un triangle dont le sommet est orienté vers le sud au carrefour de la Croix Dorée. Les 2 cotés sont formés par le boulevard de la Côte du Nord à l'est et par la rue de la Croix Dorée à l'ouest. Ces 2 voies descendent vers le sud selon une pente de 3% pour le boulevard et environ une pente de 3,5 % pour la rue de la Croix Dorée.



La construction de hangars et de bâtiments volumineux pour les activités artisanales et industrielles a nécessité des terrassements importants de façon à constituer des plateformes horizontales sur lesquelles sont édifiées les constructions.

Une analyse des niveaux a permis de relever 5 à 6 terrasses depuis le niveau bas au sud à la cote de 132 m jusqu'à la plateforme haute des bâtiments A3 d'Atlantem à 114 m. Le plan ci-joint montre les différentes terrasses ainsi que les talus très marqués permettant de rattraper les niveaux de ces terrasses.

On peut noter que :

- Les bâtiments suivent la pente de la rue de la Croix Dorée permettant des accès directs aux plateformes et aux bâtiments. Une seule exception : le bâtiment G et une partie du hangar C se trouvent en surplomb sur la rue encadrant l'accès à l'aire de manœuvre, ils sont ouverts à partir de la cour interne.

Rue de la Croix Dorée :
les bâtiments suivent la pente de la rue

Les batiments G et C
en surplomb sur la rue de la Croix Dorée

- La terrasse basse supportant les bâtiments A2 d'Atlantem s'enfonce de plus de 2 mètres dans la pente du boulevard de la cote du Nord. Ainsi ces hangars sont très peu visibles pour les usagers descendant le boulevard, mais les habitations riveraines ont vue sur les toitures des hangars et surplombent la cour et les aires de manœuvres.

Boulevard de la Côte du Nord
Les maisons anciennes présentent les pignons sur la rue,
les hangars sont enfoncés dans le terrain

Boulevard de la Côte du Nord
les hangars, enfoncés dans le terrain sont invisibles en descendant le boulevard

- Les plateformes supportant les hangars des consorts Mérienne sont toujours légèrement plus hautes que le niveau du boulevard de la Côte du Nord ; en conséquence ces hangars en tôle constituent un fond prégnant aux jardins des habitations situées sur le trottoir impair de ce boulevard.

Paroi en tôle des hangars constituant l'arrière des jardins

- La plateforme des bâtiments A3 à la cote 144 m domine la rue du Châtaignier en partie sud : 3 à 4 mètres de dénivelée entre la plateforme et le niveau du carrefour (140 m). Cette même plateforme rattrape le terrain naturel au nord ce qui permet un large accès aux quais de chargement, elle est limitée par un ancien front de taille de carrière d'environ 4 à 5 mètres. Les arrières des jardins du lotissement de la rue de l'Aiguillon buttent sur ces parois en tôle.

Conclusion :

Les plateformes créées pour les bâtiments industriels permettent de s'adapter au terrain naturel. Dans le cas de déconstruction de bâtiments, ces terrassements pourront être réutilisés, soit tels que soit modifiés pour adoucir certains talus.

LA COMPOSITION URBAINE

- Les premières constructions

Le secteur de la Croix Dorée s'est construit sur l'espace agricole.

La route sortant de Fougères et menant vers Saint James a été le support de quelques habitations s'appuyant sur cet axe de campagne. Ces habitations anciennes, construites avant 1948 (Voir photo aérienne) se sont implantées sur l'alignement de l'espace public, parallèles à la pente, les façades principales orientées vers le sud : cela donne des constructions présentant le pignon sur le boulevard et marquant fortement le paysage du boulevard de la Côte du Nord.

En 1965, un premier hangar s'est installé sur la rue de La Croix Dorée au milieu de l'espace agricole.

Boulevard de la Côte du Nord
Les maisons anciennes présentent les pignons sur la rue,

Photo aérienne 1948 – Source IGN

- Le développement de la Croix Dorée

Depuis 1970, la zone d'activités et les habitations du boulevard de la Côte du Nord se sont développées de façon indépendante et non organisée. Le résultat est une imbrication de hangars d'activités et d'habitations résidentielles s'entremêlant, se tournant même le dos, pouvant être ou devenir une source de conflits dus aux activités industrielles et artisanales : bruit, trafic de poids lourds, stationnements intempestifs des voitures sur les trottoirs…

- Le développement des zones d'habitat.

Entre la Croix Dorée et le centre de Lécousse, l'espace agricole a conservé sa fonction jusque dans les années 1970. Seules les installations de l'I.M.E. ont trouvé place dans ce large espace, tournées vers le vallon du ruisseau du Pont Sec.

A partir de 1970 et avec le développement de Lécousse, les lotissements résidentiels ont comblé peu à peu l'espace agricole entre le secteur de la Croix Dorée et le centre-ville. Ces lotissements labyrinthiques sans hiérarchisation des voies, produisent un paysage urbain uniforme et identique à tous les lotissements de la même époque.

Sans voie primaire structurante, ces formes urbaines n'assurent pas la liaison entre le centre-ville et le secteur de la Croix Dorée jusqu'à la liaison vers Fougères.

Rue des Potiers
Cette rue conduit au centre-ville.
Gabarit routier plutôt qu'urbain.

Rue du Chataignier :
Carrefour très large, chaussée large et trottoirs étroits

L'automobiliste ne sait jamais s'il se trouve sur l'axe principal ou s'il va s'engager dans une impasse. De nombreux panneaux de signalisation sont obligés de jalonner le parcours.

Conclusion :

La forme urbaine du secteur de la Croix Dorée est la résultante de constructions qui se sont échelonnées entre 1945 et aujourd'hui. Elle mêle habitat et bâtiments d'activités, constructions au coup par coup ou sous forme de lotissements.

Dans le cadre du réaménagement du secteur et de la construction d'habitat, il sera intéressant de reprendre la structure des premières constructions, parfaitement adaptées au terrain tant pour la topographie que pour les économies d'énergie.

Une mixité des usages pas toujours facile à vivre

LE PAYSAGE

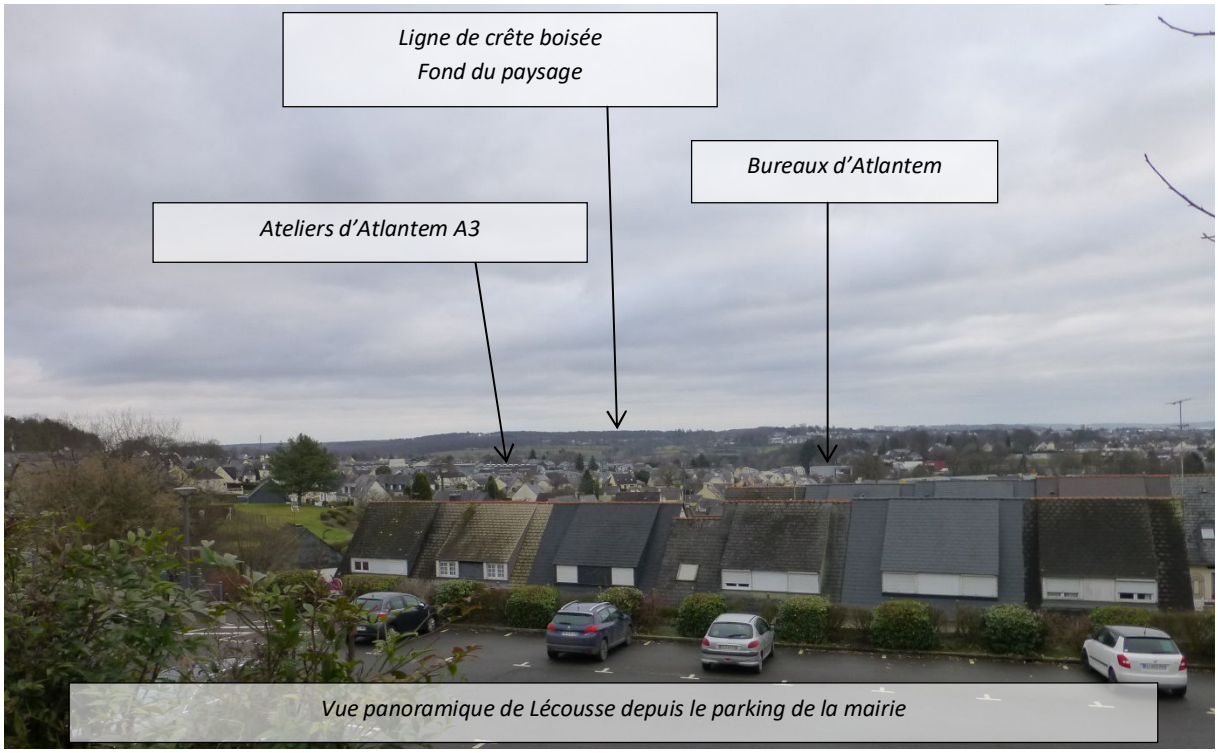
- La lisière urbaine

Le secteur de la Croix Dorée constitue la lisière nord de l'agglomération de Fougères. Cette lisière est très nette entre l'espace agricole et la ville. Le haut de la côte marque l'extrémité de la ville. Le boulevard de la Cote du Nord s'est peu à peu densifié mêlant ainsi des constructions de divers styles et époques, construisant peu à peu un quartier de faubourg où les constructions anciennes marquent le boulevard par leur implantation sur l'alignement et leur volume (Hauteur sur 2 niveaux + combles) ;

- La topographie

La topographie très marquée du secteur induit un paysage particulier.

Des vues lointaines et panoramiques peuvent se développer depuis les points les plus hauts vers des points de repère ou des lignes de crête.



Vue panoramique de Lécousse depuis le parking de la mairie

Ainsi le clocher de l'église de Lécousse est perceptible depuis le boulevard de la Côte du Nord ou depuis le bas de la rue de la Croix Dorée. Placée sur la ligne de crête l'église constitue un point de repère et crée l'impression d'appartenir au bourg de Lécousse .

Le clocher de Lécousse au-dessus des toitures

Le regard passe au-dessus des lotissements jusqu'à la lisière boisée

La topographie permet d'absorber les hauteurs et les volumes des grands bâtiments industriels. Bien implantés sur des terrasses à des niveaux intermédiaires, ces ateliers pourtant hauts de 10 à 12 m ne s'imposent pas dans le paysage.

Les bâtiments de stockage implantés sur une terrasse en dessous du niveau du boulevard.

Les bâtiments de stockage A2 ne sont pas visibles depuis le haut du boulevard de la Côte du Nord.

Des vues dans l'axe du boulevard de la Côte du Nord permettent d'appréhender l'ensemble de la rue depuis la lisière nord jusqu'au front bati du boulevard Saint-Germain à Fougères, le regard passe au-dessus du vallon et parcourt l'ensemble de la route rectiligne. Les points situés le long de cet axe sont facilement visibles, ainsi les maisons anciennes ponctuent le boulevard. En revanche, les bureaux d'Atlantem, en retrait de cet axe ne sont repérables qu'à l'enseigne posée au-dessus de la toiture.

Vue dans l'axe du boulevard de la Côte du Nord, vers la lisière

Vue dans l'axe du boulevard de la Côte du Nord, Vers le front urbain de Fougères

- La découverte de la zone de la Croix Dorée

Peu visible de Fougères depuis la route de Saint-James, peu visible depuis le boulevard de la Croix Dorée du fait de la pente, la Z.A. est entièrement tournée sur la rue de la Croix Dorée. Le siège social d'Atlantem constitue le fond de perspective depuis le rue des Potiers et en moindre mesure en descendant la rue de la Croix Dorée. Ce bâtiment qualitatif renvoie une première impression positive de la zone.

La rue de la Croix Dorée offre un paysage urbain complètement dissymétrique : un coté est occupé par les hangars de la zone d'activités constituant une façade peu flatteuse de la zone d'activités, l'autre côté est occupé par des habitations pavillonnaires.

Fond de perspective de la rue des Potiers, Ouverture vers la zone verte.

Fond de perspective de la rue de la Croix Verte Dissymétrie de la rue

- Des confrontations d'échelle

La juxtaposition de grands volumes et de l'habitat pavillonnaire crée des ruptures d'échelle. D'une échelle du cadre de vie quotidien pour les habitants, on passe brusquement à une échelle imposante. Cela donne une impression d'écrasement pas très confortable pour les habitants.

Le volume des ateliers confrontés aux pavillons du lotissement du Chataignier

Les hangars comme fond de jardins

- Les points noirs

La cohabitation entre des quartiers résidentiels et une zone industrielle surtout quand il existe une telle imbrication entre les deux activités peut poser des problèmes.

L'espace public et notamment la rue de la Croix Dorée est fortement sollicité par le passage des poids lourds et le stationnement des véhicules des salariés sur les trottoirs. Cela occasionne une gêne pour les riverains mais nuit aussi à la qualité de l'aménagement de l'espace public : trottoirs et chaussée défoncés,

Stationnements sur les trottoirs
Façade des hangars dégradée, réseaux aériens

Les hangars de réparation de voitures et de stockage entre les propriétés d'Atlantelm constituent un véritable point noir, donnant une image très négative de la zone d'activités : les hangars sont en tôle, construits au fur et à mesure des besoins sans aucune recherche d'organisation, les espaces extérieurs sont dégradés.

Une image peu qualitative de la ZA

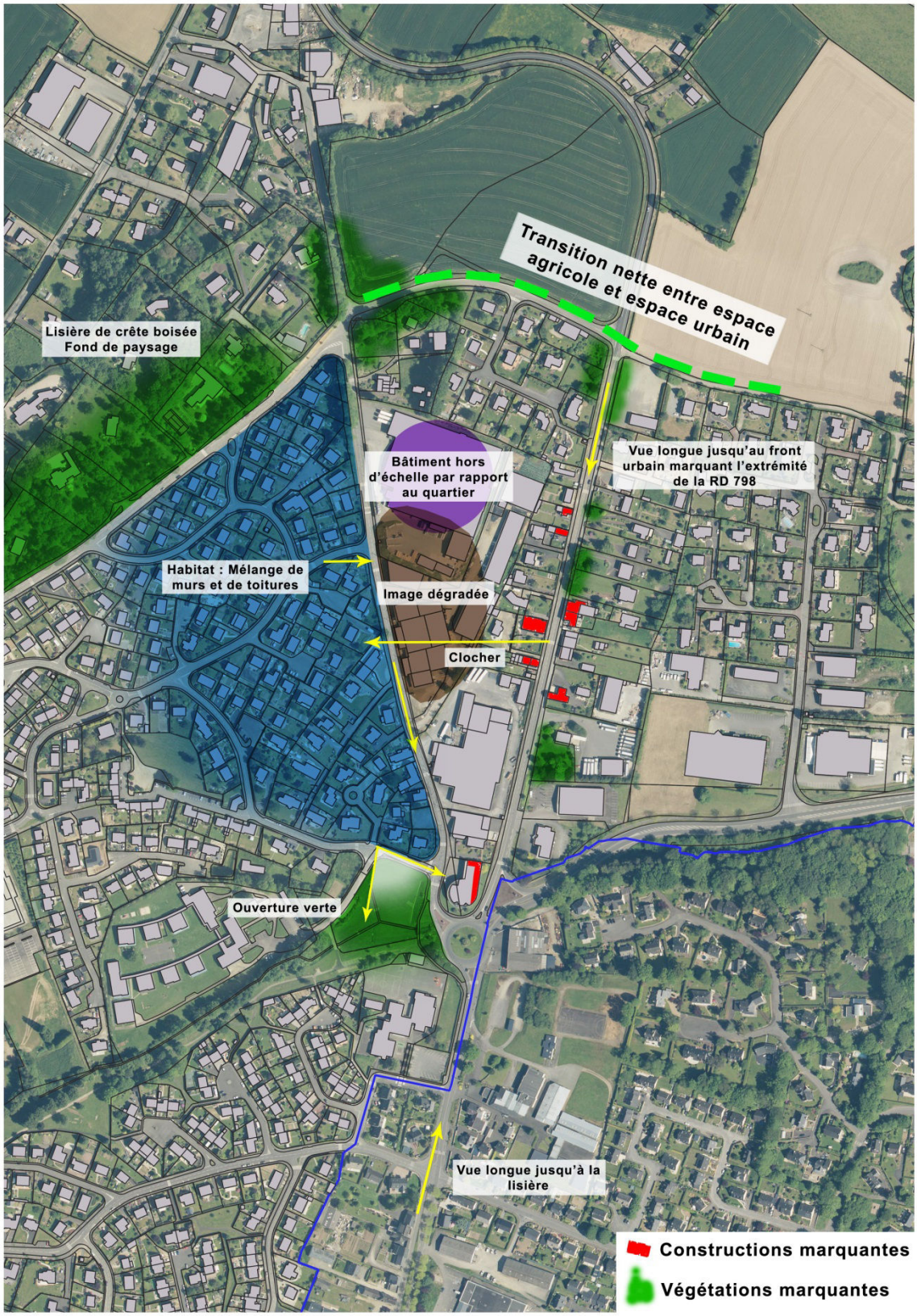
Espaces extérieurs dégradés et délaissés

Conclusion :

Le secteur de la Croix Dorée offre un paysage très hétérogène. Les échelles des bâtiments industriels écrasent l'habitat pavillonnaire. La qualité des bâtiments et l'entretien des espaces extérieurs des propriétés Mérienne nuisent à l'ensemble de la zone.

La reconversion des bâtiments Atlantem ne peut pas se faire sans une réflexion et une intervention sur les terrains Mérienne, terrains stratégiques au cœur de la zone et fortement imbriqués dans l'habitat pavillonnaire du boulevard de la Côte du Nord.

Carte d’analyse paysagère



HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

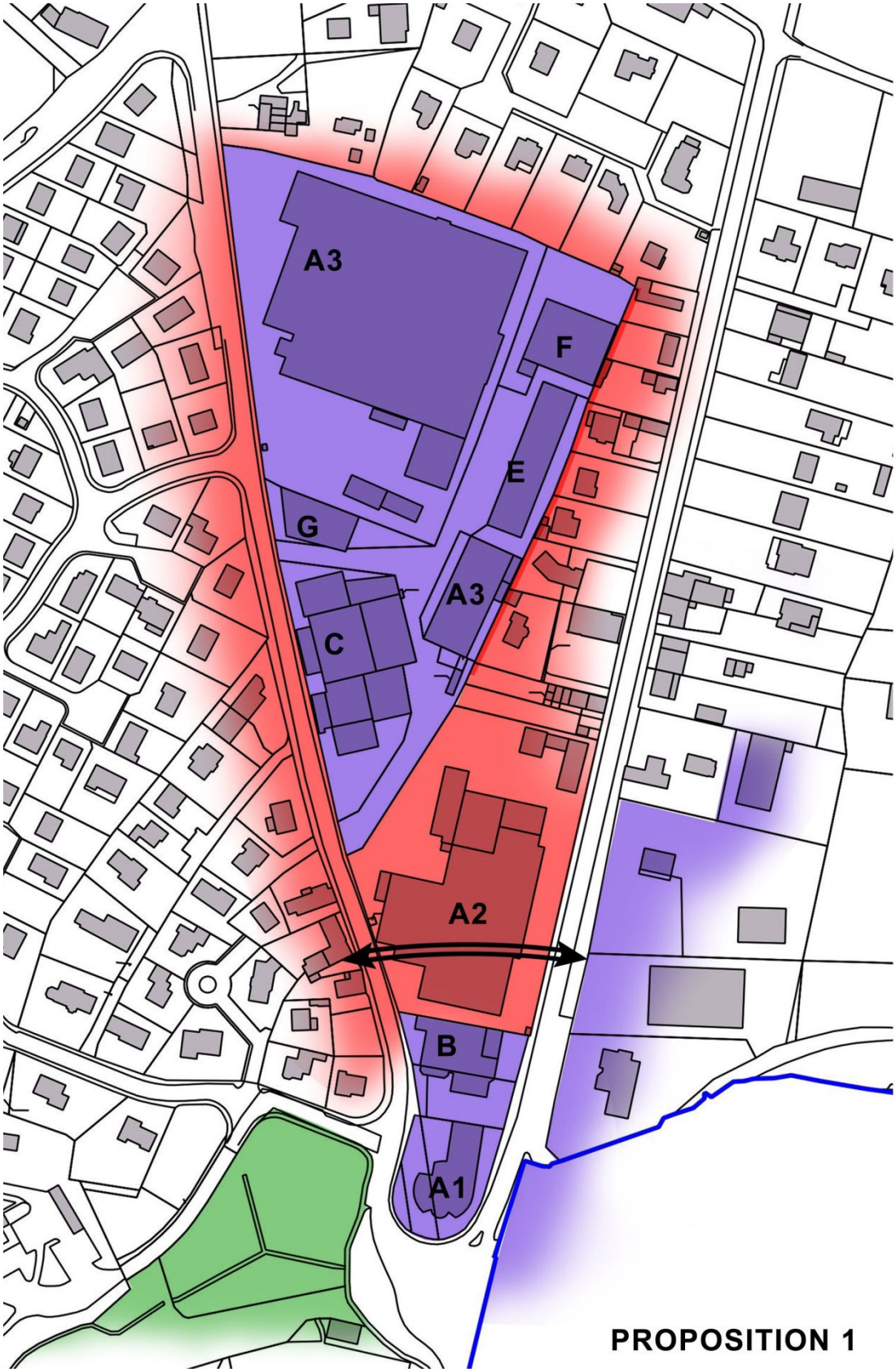
Nous avons établi 4 propositions différentes mixant la construction de zones résidentielles et le maintien ou la reconversion de la zone artisanale.

Dans tous les cas, nous avons considéré que la pointe sud (Batiments A1 et B) était maintenue en l'état ou pouvait évoluer sans démolition importante. Il nous parait en effet tout à fait possible d'envisager une reconversion des bureaux Atlantem pour l'installation d'une ou plusieurs activités tertiaires.

L'approche financière a été établie à partir du rapport de GINGER- BURGEAP (décembre 2016) portant sur l'évaluation de la déconstruction des bâtiments de la zone d'activités de la Croix Dorée. Les actions de dépollutions éventuelles n'ont pas été prises en compte de même qu'une possibilité d'amiante dans les enrobés. Les chiffres retenus sont ceux des tableaux pages 72 et 73 de l'annexe 5.

De même, les acquisitions de terrains pour la réalisation des opérations urbaines n'ont pas été comptabilisées dans cette première approche.

PROPOSITION 1 : MAINTIEN DE LA PARTIE NORD EN ZONE D'ACTIVITES ET RECONVERSION DE LA PARCELLE ATLANTEM CENTRALE.



Cette hypothèse propose de maintenir les grands volumes d'Atlantem au nord de la zone pour l'installation d'une autre activité. Les hangars de réparation et stockage de véhicules peuvent être maintenus, cependant il sera nécessaire de réhabiliter ce secteur quelque soit le devenir de la zone. Dans cette hypothèse, nous n'avons pas envisagé la démolition des batiments des consorts Mérienne.

La proposition 1 porte sur le changement d'affectation de la parcelle 101 d'une surface de 1 ha. Une opération immobilière peut être envisagée après démolition des hangars, bâtiment de stockage, poste de transformation…

Le projet résidentiel comprend 20 logements dont 4 logements locatifs sociaux. La parcelle peut être traversée par une voie dans sa partie sud reliant la rue de la Croix Dorée au boulevard de la Côte du Nord, cette voie distribue ensuite l'intérieur de la parcelle. La plateforme créée pour les bâtiments industriels entre 132m et 133,50 m peut être réutilisée pour la construction d'habitat en évitant des terrassements importants.

Avantages de la proposition 1 :

- La large ouverture sur la rue de la Croix Dorée permet de connecter ce nouveau quartier au lotissement ouest, des lots peuvent être accessibles directement depuis cette rue.
- Ce nouveau quartier prolongera à l'est l'urbanisation de Lécousse et permet de rejoindre et d'intégrer l'urbanisation linéaire du boulevard de la Côte du Nord.
- Il existe une possibilité de connexion entre les rues structurantes, surtout dans la partie sud de la parcelle
- La plateforme existante est facilement réutilisable sans terrassements importants.

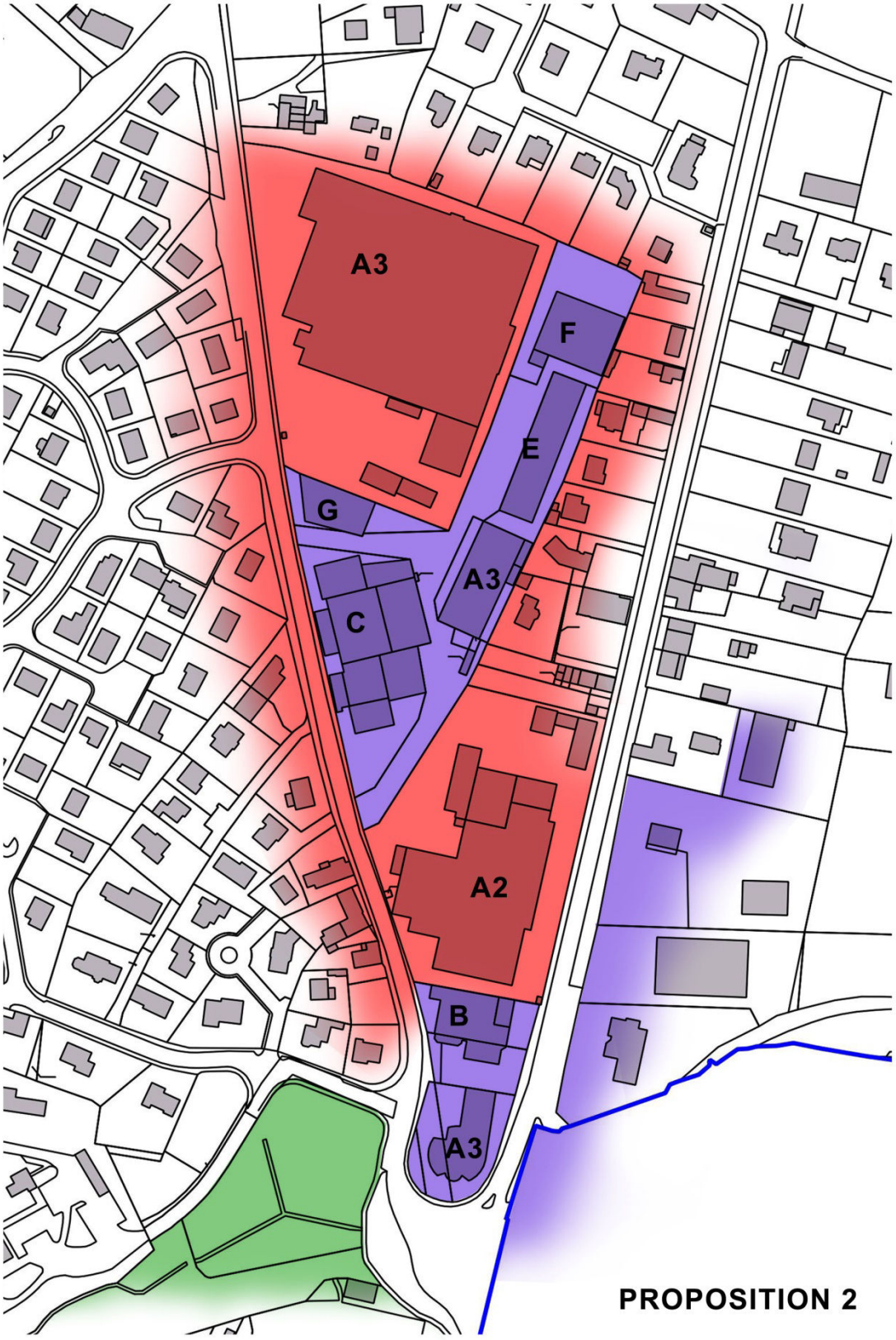
Points noirs de la proposition 1 :

- La proximité du boulevard de la Côte du Nord supporte un trafic important qui génère des nuisances, notamment sonores pour un quartier d'habitations
- Le voisinage de la propriété Mérienne en l'état actuel peut rebuter les futurs acquéreurs de lots constructibles.
- Les nuisances en termes de circulation des poids lourds, de bruit, de pollution éventuelle sont maintenues à l'intérieur d'un tissu résidentiel de plus en plus dense.

Approche financière :

Dépenses		Recettes		
Acquisition		1ha , soit 20 logt	67 € HT/ m²	80 € HT/m²
Désamiantage	130 000,00 €	dont 4 logt sociaux		
Déconstruction	150 000,00 €			
		surf cessible= 7 500 m² (1		
Travaux préliminaires	18 000,00 €	ha x 75%)		
		Surf logt sociaux= 1 000 m²		
Remise en état	10 000,00 €	(soit 250m²/ logt)		
Mise à niveau des plateformes		Surf vendable = 6 500 m²		
Viabilisation (15 000 € /lot)	300 000,00 €			
Fr connexes (Etude, M.Oe, géomètre, notaires, commercialisation)= 25% des travaux	75 000,00 €			
	683 000,00 €		435 500,00 €	520 000,00 €

PROPOSITION 2 : RECONVERSION DES PARCELLES ATLANTEM EN SECTEUR RESIDENTIEL, MAINTIEN DE LA ZONE CENTRALE EN SECTEUR D'ACTIVITES.



La parcelle 101, propriété d'ATLANTEM, supporte le même aménagement que dans la proposition 1.

Les bâtiments de la parcelle 133 au nord sont démolis. Sur cette parcelle de 15 630 m² est envisagée une zone résidentielle sur la plateforme presque horizontale située à la cote 144m.

La zone centrale contenant des hangars et garages en état délabré malgré une certaine activité visible est maintenue en l'état : pas d'intervention de la collectivité pour démolition ou restauration.

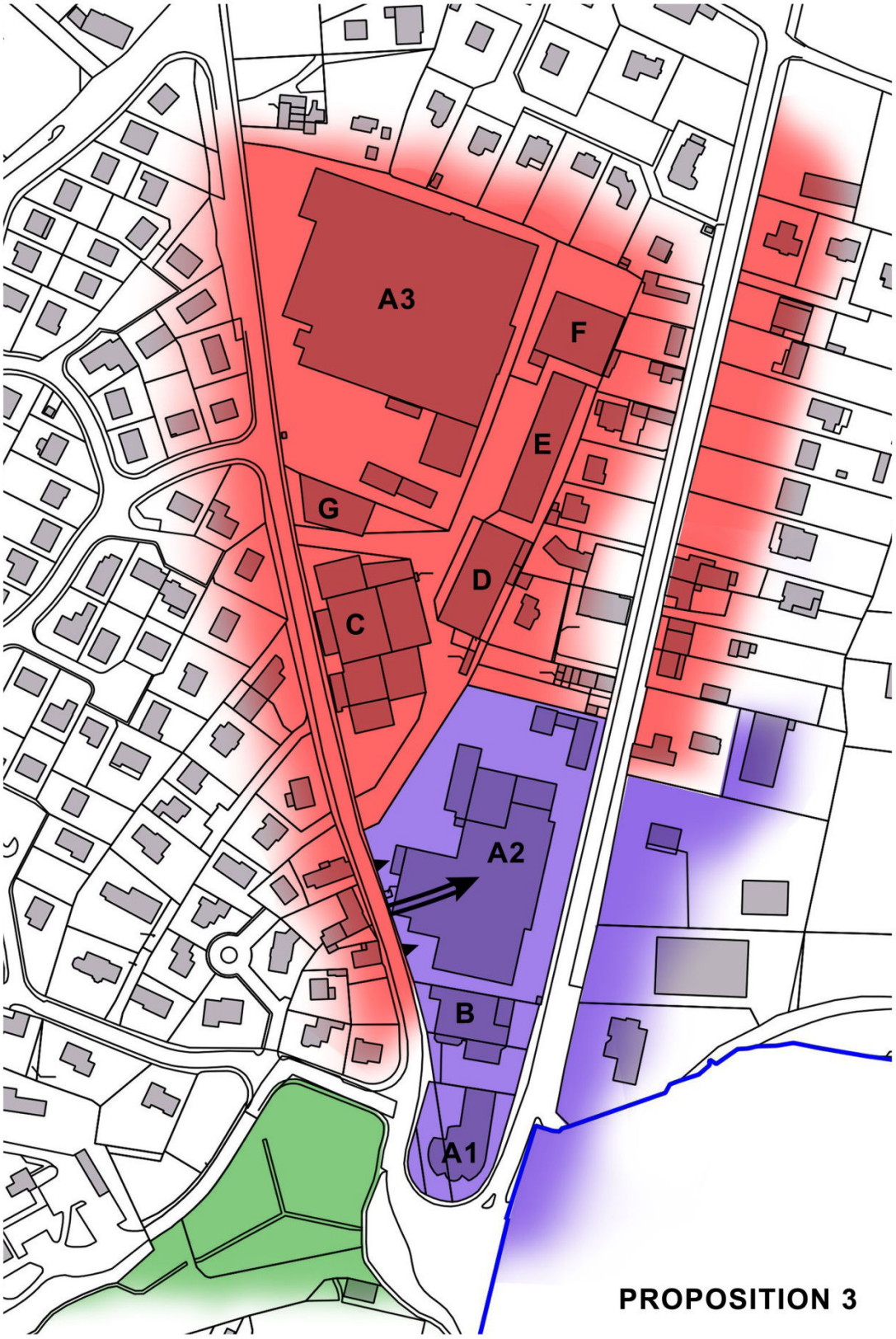
L'aménagement en zone résidentielle des propriétés ATLANTEM (parcelles 101 et 133) encadre le secteur d'activités qu'il sera ensuite impossible de réaménager étant donné la configuration de la parcelle en couloir coincée entre la plateforme haute et la bande d'habitation du boulevard de la Côte du Nord et la morphologie en terrasses (de 133,50 m à 144 m)

Très peu d'avantages pour cette hypothèse et beaucoup d'inconvénients.

- Une imbrication compliquée entre zones résidentielles et zones artisanales générant des conflits d'usage : trafic et manœuvres de poids lourds, nuisances sonores, pollutions potentielles, esthétiques discutables des hangars,
- La propriété des consorts Mérienne est dégradée et insalubre ce qui rend impossible toute installation à proximité en l'état actuel.
- Maintien des nuisances dues aux poids lourds déchargeant des véhicules ou du matériel.
- La limite sud de la parcelle 133 plonge sur la zone des garages et il est difficile de proposer des terrains surplombant directement une telle zone.

Du point de vue de l'urbanisme, cette proposition ne peut pas fonctionner. Elle ne produira jamais un quartier cohérent. C'est pourquoi il n'est pas présenté d'approche financière.

PROPOSITION 3 : MAINTIEN D'UN SECTEUR D'ACTIVITES AU SUD, RECONVERSION DE LA PARTIE NORD EN ZONE RESIDENTIELLE



La parcelle 101 est maintenue en zone d'activités. Cependant pour une intégration au sein du tissu résidentiel, les activités industrielles devront être proscrites et la parcelle sera reconvertie en zone artisanale et tertiaire compatible avec l'environnement urbain. Cette petite zone est en connexion avec les parcelles artisanales du boulevard de la Côte du Nord. Elle pourra être soit :

- découpée en 5 à 6 lots d'environ 1500 m² accessibles depuis la rue de la Croix Dorée.
- Sans déconstruire l'ensemble des bâtiments, une pépinière d'entreprises (village d'artisans, ateliers-relais) peut s'installer dans ces volumes conservés.

La partie nord (propriétés ATLANTEM et consorts Mérienne) est reconvertie en zone résidentielle. Ce nouveau quartier permet de recoudre les différentes urbanisations construites au fur et à mesure. Outre les travaux de déconstruction, cela nécessitera d'importants travaux de remise à niveau des différentes plateformes pour retrouver un terrain en terrasses mais mieux adapté au terrain naturel. Ce nouveau quartier s'ouvrira depuis la rue de la Croix Dorée.

Avantages de la proposition 3 :

- Recoudre l'ensemble du quartier de la Croix Dorée par la construction d'un nouveau secteur résidentiel,
- Eliminer de ce fait les nuisances de la circulation des poids lourds dans cette rue
- Accueillir une pépinière d'entreprises artisanales et tertiaires, moins nuisantes que les entreprises actuelles,
- Proposer une mixité de fonctions (résidentiel et artisanal) compatible et assurant une animation au quartier de la Croix Dorée,

Points noirs de la proposition 3 :

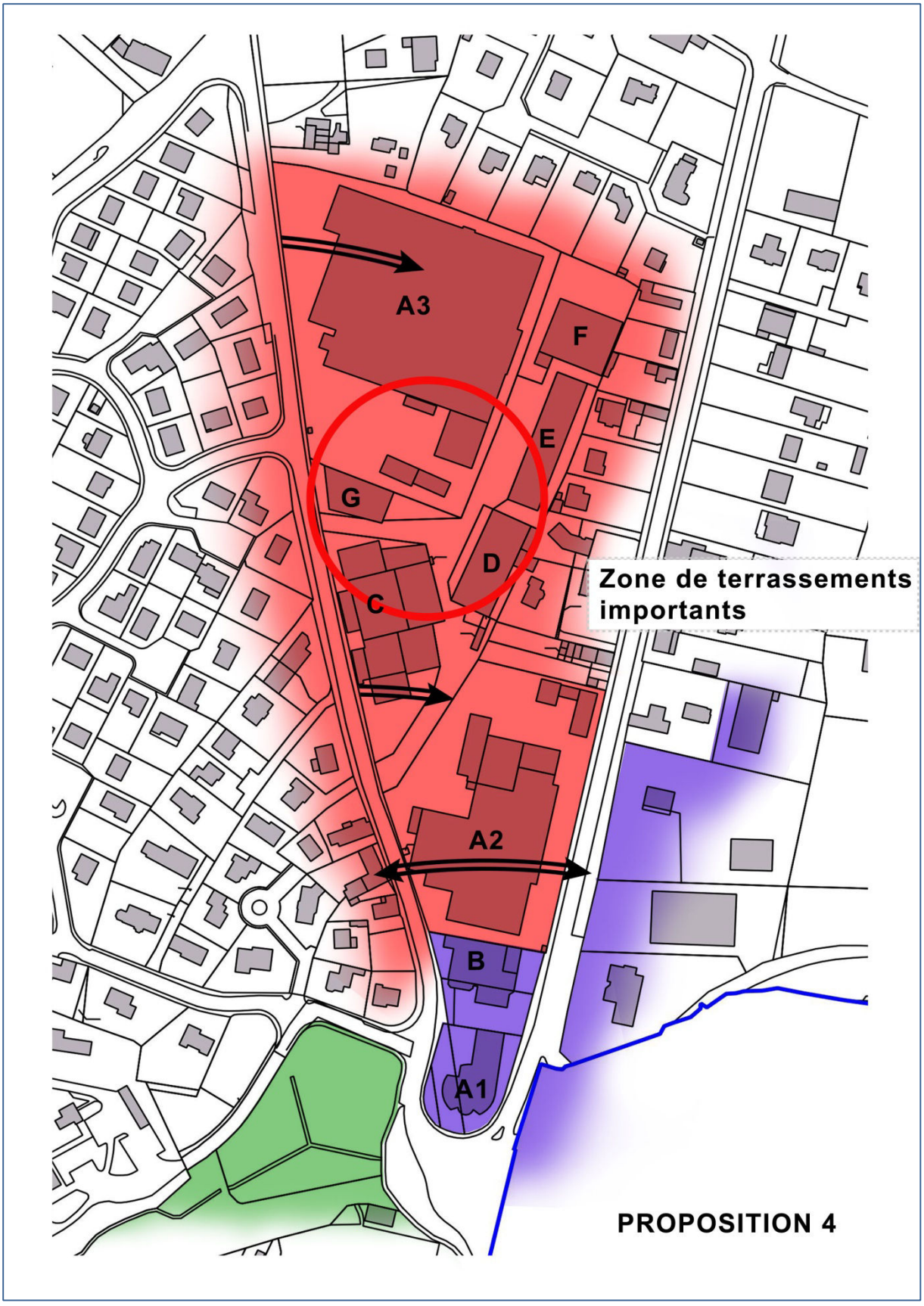
Cet aménagement nécessite des travaux de terrassements importants pour adoucir les talus

Approche financière :

Dépenses		Recettes		
Acquisition		2,5 ha , soit 60 logt	67 € HT/ m²	80 € HT/m²
Désamiantage:A2, A3, C, D, E, F, G	592 500,00 €	dont 12 logt sociaux		
Déconstruction , A3, C, D, E, F, G	525 000,00 €			
		surf cessible= 18 750 m²		
Travaux préliminaires	18 000,00 €	(2,5 ha x 75%)		
Remise en état	10 000,00 €	Surf logt sociaux= 3 000 m²		
Mise à niveau des plateformes sur 2,ha	200 000,00 €	Surf vendable = 15 750 m²	1 055 250,00 €	1 260 000,00 €
Viabilisation résidentielle sur 2,5 ha soit 60 lots, (15 000 € /lot)	900 000,00 €			
Viabilisation lots activités sur 1 ha(10€ /m²)	100 000,00 €			
		Surface cessible ZA: 85% x 1 ha,		
Fr connexes (Etude, M.Oe, géomètre, notaires, commercialisation)= 20% des travaux	200 000,00 €	soit 8500m² à 20 €/m² ou loyers pour ateliers-relais	170 000,00 €	170 000,00 €
	2 545 500,00 €		1 225 250,00 €	1 430 000,00 €

Cette proposition intègre le désamiantage des bâtiments A2 mais pas leur déconstruction pour environ 150 000 € pour envisager une réutilisation, les dépenses de viabilisation permettent d'envisager la desserte des réseaux et la mise aux normes pour plusieurs entreprises hébergées.

PROPOSITION 4 : RECONVERSION DE L'ENSEMBLE DU SECTEUR EN ZONE RESIDENTIELLE



La pointe sud ne fait pas partie du projet global, les propriétaires actuels conservent les bâtiments et les font évoluer pour accueillir des activités artisanales et tertiaires.

L'hypothèse de renouvellement urbain est poussée jusqu'au bout sur une surface globale d'environ 3,5 ha. Le programme résidentiel de l'EPF de Bretagne impose une densité de 20 logements par hectare dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. En première approche et sans programme résidentiel plus précis en termes de mixité d'habitat, le secteur de la Croix Dorée pourrait accueillir 70 logements dont 14 locatifs sociaux. La pente du terrain orientée vers le sud permet de concevoir un habitat à basse consommation d'énergie, répondant aux critères actuels du développement durable.

Ce projet impose une déconstruction complète de tous les bâtiments ainsi que remise à niveau des plateformes afin de s'adapter de façon plus optimale au terrain naturel.

La morphologie de cette surface permet facilement un découpage en plusieurs tranches, chaque tranche pouvant être indépendante et ouverte sur la rue de la Croix Dorée.

Avantages de la proposition 4 :

- La large ouverture sur la rue de la Croix Dorée permet de connecter ce nouveau quartier aux lotissements ouest, des lots peuvent être accessibles directement depuis cette rue.
- La morphologie des terrains (forme, pente) permet de réaliser un projet en plusieurs tranches,
- Ce nouveau quartier prolongera à l'est l'urbanisation de Lécousse et permet de rejoindre et d'intégrer l'urbanisation linéaire du boulevard de la Côte du Nord.
- La résidentialisation de la Croix Dorée permet d'éliminer les nuisances dues à la zone d'activités, activité industrielle incompatible avec les lotissements d'habitation.

Points noirs de la proposition 4 :

Un cout de remise en état important

Approche financière :

Dépenses		Recettes		
Acquisition		3,5ha , soit 70 logt	67 € HT/ m²	80 € HT/m²
Désamiantage: A2, A3, C, D, E, F, G	592 500,00 €	dont 14 logt sociaux		
Déconstruction A2, A3, C, D, E, F, G	675 000,00 €			
		surf cessible= 26 250 m²		
Travaux préliminaires	3 200,00 €	(3,5 ha x 75%)		
		Surf logt sociaux= 3 500 m²		
Remise en état	76 000,00 €	(soit 250m²/ logt)		
Mise à niveau des plateformes sur 2 ha	200 000,00 €	Surf vendable = 22 750 m²		
Viabilisation (15 000 € /lot)/ 70 logt sur 35485m²	1 050 000,00 €			
Fr connexes (Etude, M.Oe, géomètre, notaires, commercialisation)= 25% des travaux	262 500,00 €			
	2 859 200,00 €		1 524 250,00 €	1 820 000,00 €

ANNEXE 2

DOSSIER DÉROGATOIRE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

SECTEUR DU PIGEON BLANC

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE LECOUSSE

PROJET URBAIN

SECTEUR DU PIGEON BLANC

Annexe à la modification de P.O.S

SEPTEMBRE 2OO2

Société PROMOGAULE
Bellevue
35133 FLEURIGNE

Agence BOSC & PIGOT
8, rue du Bourg-Joly
49125 TIERCE

S O M M A I R E

INTRODUCTION **Page 2**

ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL **Page 3**

1 - Localisation Page 3

2 - La zone dans son environnement Page 4
- Topographie
- Végétation
- Bâti
- Paysage
- Réseau routier

3 - Document d'urbanisme et servitudes Page 9

4 - Conclusion : l'évolution du secteur Page 10

LE PROJET URBAIN **Page 11**

1 - Les objectifs Page 11

2 - Le parti d'aménagement Page 11

3 - Conclusion Page 12

LE PROJET AU REGARD DE LA LOI BARNIER **Page 13**

1 - Les nuisances Page 13

2 - La sécurité Page 14

3 - La qualité architecturale urbanistique Page 15

4 - La qualité paysagère Page 16

5 - L'aménagement de la marge de recul Page 17

I N T R O D U C T I O N

La Société PROMOGAULE dispose de terrains au lieu-dit le Pigeon-Blanc sur la commune de Lécousse.

Situés au nord de la zone d'activités du Parc (classée UAc au PLU), ces terrains auraient vocation à recevoir des commerces et de l'artisanat, prolongement de la zone aménagée.

Ces terrains sont bordés :

- à l'ouest par la rocade de Fougères reliant la RN 12 à la RD 155
- au sud, par la RN 12, voie urbaine constituant l'entrée de Fougères par Bliche.

La rocade de Fougères est classée comme voie à grande circulation au sens du code de la voirie routière. Elle est donc soumise aux dispositions mises en place par la loi du 2 février 1995, introduite à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 6 Juillet 2000, le conseil municipal a procédé à une mise à jour des marges de recul en bordure des voies à grande circulation.

Ces marges de recul en dehors des espaces urbanisés (PAU) sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

Route	**Marge de recul par rapport aux habitations**	**Marge de recul par rapport aux bâtiments autres qu'habitations**
RN 12	75 m	75 m
RD 155 (limite communale jusqu'au rond-point)	100 m	75 m
RD 798	75 m dans la zone d'extension 100 m en zone NCa et NDb	75 m
Liaison RD 155 - RN12	100 m	75 m

La présente étude a pour but de présenter le projet urbain établi sur le secteur du Pigeon Blanc et de proposer des dispositions afin de concilier développement économique et qualité de l'entrée de ville.

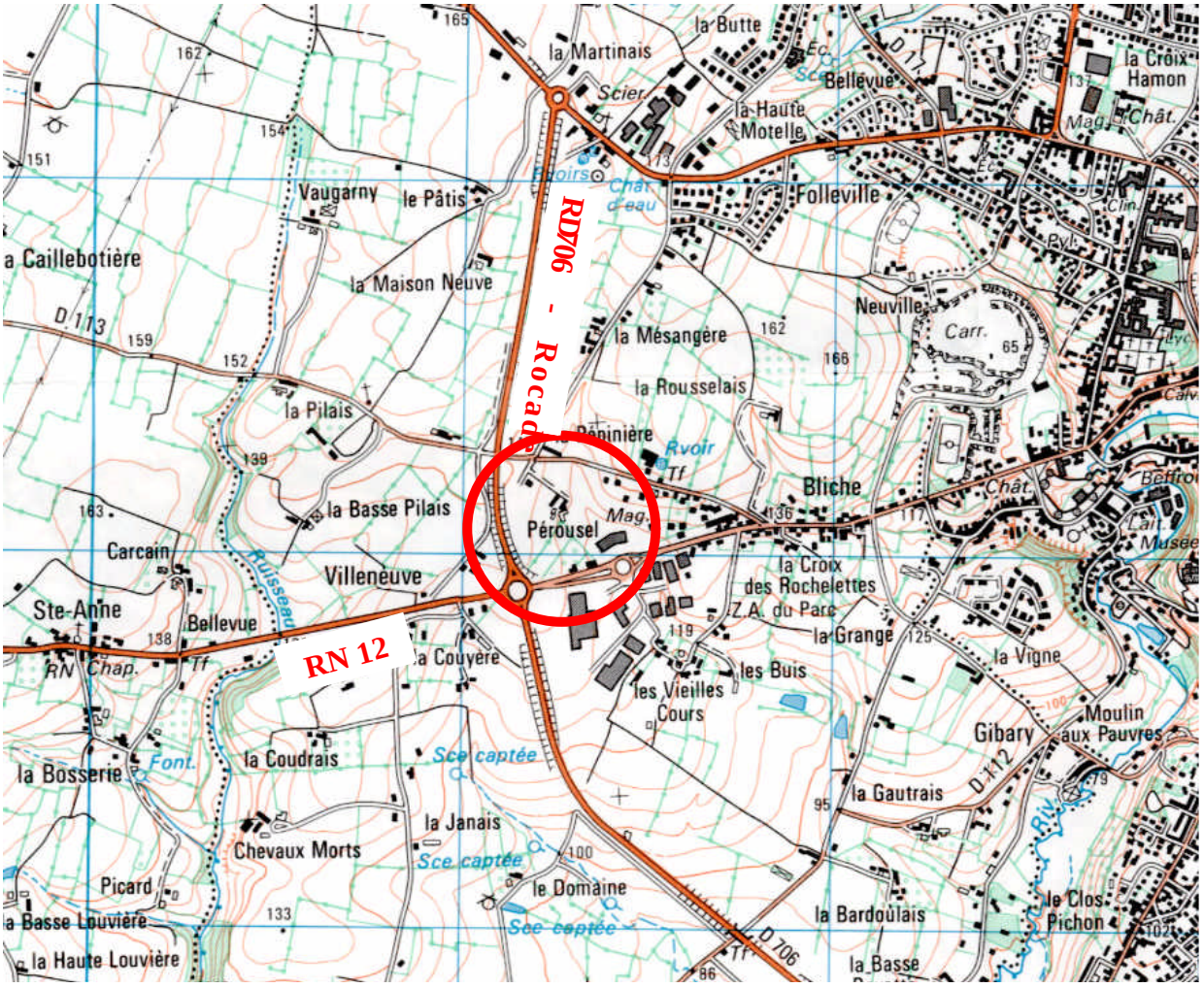
ANALYSE DE L'ETAT ACTUEL

1 - LOCALISATION

Les terrains concernés par le projet couvrent une surface de 3 ha 28 ca et appartiennent à la société PROMOGAULE.

Ils sont situés sur la commune de Lécousse, en lisière ouest de l'agglomération fougeraise.

Bordés par la rocade ouest et par la RN 12 au sud, ces terrains constituent un lieu stratégique, au carrefour de grandes voies de communication. C'est un secteur en profonde mutation.



Carte de situation au 1/25000e

2 - LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT

LA TOPOGRAPHIE

Vue depuis la rocade vers le sud

A l'origine, l'ensemble du secteur présentait une pente régulière descendante vers le sud, sud-est, vers la vallée du Nançon. Cette tendance globale est perceptible depuis la rocade.

Rocade ouest entre talus

La construction de la rocade, les aménagements successifs de la RN 12, la construction de plate-formes pour les centres d'activités ont profondément bouleversé la topographie du secteur, entraînant la formation de grands talus.

Les terrains du Pigeon-Blanc présentent une pente régulière descendante vers l'est de 6 à 7 %. Le raccordement de ces terrains avec les voies existantes (rocade et RN 12) s'effectue par l'intermédiaire de grands talus de 3 à 4 m de hauteur, parfois nus, parfois recouvert de jeunes végétaux plantés sur bâche plastique.

LA VEGETATION

La végétation du site et de son environnement est liée aux différentes mutations du secteur.

Verger

- Quelques haies, plus au nord (La Mésangère) composées essentiellement de chênes, témoignent du maillage bocager et de l'activité passée d'élevage de ce secteur. Il reste 3 chênes sur la parcelle du Pigeon Blanc.

- Sur la partie sud-est du Pigeon Blanc est encore visible un verger de pommiers de plein-vent d'une vingtaine de sujets.

- La végétation à proximité immédiate du site est une végétation « horticole » :

  - accompagnement paysager de la rocade avec alignement de chênes rouges (Quercus rubra) aux abords du giratoire et bandes arbustives fleuries (Weigelia, Photinia…)

Boulevard de Bliche

  - accompagnement et structure du boulevard de Bliche avec un double alignement de chênes sur le terre plein central et bandes arbustives fleuries séparant les chaussées des trottoirs.

  - A noter : la présence d'un beau chêne chevelu (Quercus cerris) à proximité des maisons du Pigeon Blanc.

LE BATI

Sur un tel secteur en mutation, peu à peu rattrapé par l'urbanisation, on trouve toutes les formes d'architecture :

Maisons du Pigeon Blanc sur le boulevard de Bliche

- Un habitat rural traditionnel : La Pépinière, Bliche, construction en pierre de granit, toiture d'ardoises, menuiseries simples et petites, entourage des ouvertures.

- Un habitat récent pavillonnaire

Volumes compliqués, enduits clairs, toiture d'ardoises. Jardin clos par des haies végétales (lotissement de la Rousselais, maisons neuves à Pérousel et la Pépinière).

Habitat pavillonnaire surplombant les bâtiments commerciaux

- Des bâtiments commerciaux et industriels le long du boulevard de Bliche : au sud la zone du Parc avec l'hypermarché Leclerc ; au nord, des magasins récents (voir photo).

Cette architecture a dépassé la rocade représentée par les bâtiments « Coquelin » dont la façade commerciale s'ouvre sur le giratoire.

LE PAYSAGE

Le secteur constitue une articulation entre différentes ambiances paysagères :

- le paysage de la route : talus, merlon, giratoire, peintures routières…
- l'entrée de ville qualifiée par l'aménagement du boulevard de Bliche
- la zone d'activités : larges plates-formes de parking, volumes hauts et cubiques
- Pérousel ou un délaissé de campagne, coincé entre le hameau de la Pépinière rattrapé par l'urbanisation résidentielle de Bliche et la zone d'activités du Parc.

Perception lointaine des terrains de la future zone d'activités depuis la Rousselais

Le terrain de la future zone d'activités

LE RESEAU ROUTIER

- A l'ouest du Pigeon Blanc, la rocade ouest de Fougères reliant la RN 12 à la RD 155.

  Gestionnaire : Le Conseil Général

  Caractéristiques : - 2 voies
  - 2 bandes d'arrêt d'urgence
  - Giratoire à chaque intersection (RN 12 - RD 155)
  - Voie fortement en déblai à l'approche de la RN 12 et jusqu'au giratoire de la Garenne.

  Aménagements :- Plantation d'arbres d'alignement aux abords des giratoires
  - Massifs arbustifs autour des giratoires, délimitant un passage piéton entre le talus et la voie.

- Au sud du Pigeon Blanc, la RN 12 nommée boulevard de Bliche à partir du giratoire avec la rocade.
  La RN 12 relie Fougères à Rennes. Elle est doublée par l'autoroute des Estuaires (A84). Un raccordement de cet autoroute à la rocade de Fougères est en cours de réalisation, son ouverture est prévue en 2003.

  Boulevard de Bliche :

  Gestionnaire : L'Etat

  Caractéristiques : - 2 x 2 voies
  - Large terre-plein central engazonné et planté d'un double alignement.

  Aménagements : - Giratoire qui permet de desservir la zone du Parc au sud et quelques commerces au nord.
  - Accès direct de 2 habitations sur le boulevard rive nord.

3 - DOCUMENT D'URBANISME ET SERVITUDES

Le document d'urbanisme applicable est le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), révisé le 30 septembre 1994 et modifié en 1995, 1998, 1999, 2000 et 2001.

Les terrains du Pigeon Blanc sont situés en zonage 2 NA. La modification du PLU, liée à cette étude, doit permettre une classification en 1 NAA, zonage ouvrant à la construction d'activités (artisanat, industries, commerces, services…).

- L'ensemble de la zone 2 NA est couverte par le droit de préemption urbain.
- La partie nord est située dans le périmètre de protection PT 1 (protection contre les perturbations électro-magnétiques - 1500 m de l'antenne).
- Zone de nuisances sonores sur 100 m de part et d'autre de l'axe de la rocade et de la RN 12.
- Une marge de recul de construction est applicable
  - 100 m par rapport à l'axe de la rocade pour toute habitation
  - 75 m par rapport à l'axe de la rocade pour tout bâtiment autre qu'habitation (modification n° 4 du P.O.S du 6 juillet 2000).
  - 75 m par rapport à l'axe de la RN 12 pour toute construction en dehors des zones urbanisées.

- Le permis de construire du bâtiment Gédimat sur la zone du Parc a introduit un recul de 50.00 m par rapport à l'axe de la rocade.

4 - CONCLUSION DE L'ANALYSE : L'ÉVOLUTION DU SECTEUR

Le secteur du Pigeon Blanc est un secteur en mutation. Classés en 2 NA au P.O.S de 1994, ces terrains ont vocation à devenir constructibles.

La desserte routière très facile avec Fougères et les communes périphériques (par la rocade sud), la liaison avec Rennes par le raccordement à l'autoroute A84 en font un site stratégique pour le développement d'activités.

La proximité de la zone du Parc, entièrement occupée, pourrait faire de ces terrains un prolongement à cette zone d'activités.

Les aménagements récents de la RN 12 matérialisent une véritable entrée de qualité vers Fougères. La zone d'activités du Pigeon Blanc devra présenter des aménagements de qualité, autant dans le traitement des espaces publics que dans l'architecture des bâtiments, afin de conforter l'image qualitative de l'entrée de ville.

L E P R O J E T U R B A I N

1 - LES OBJECTIFS

- Etendre la zone d'activités du Parc au nord du boulevard de Bliche, en prolongeant les commerces existants (Halle aux chaussures, Foirefouille).

- Créer une symétrie de traitement du boulevard de Bliche

- Pouvoir installer des activités commerciales et artisanales à l'échelle de l'agglomération de Fougères.

2 - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Voir plan d'organisation

- L'entrée est située sur le boulevard de Bliche, à l'extrémité des maisons du Pigeon Blanc. Cette entrée va profondément entailler le talus, le chêne à la limite de la parcelle sera conservé. L'accès à la zone du Pigeon Blanc ne pourra se faire qu'à partir de la voie montante, le terre-plein central planté ne sera pas modifié.

- La voie principale dessert quelques parcelles soit commerciales, soit artisanales. Cette voie en impasse est terminée par une raquette de retournement.

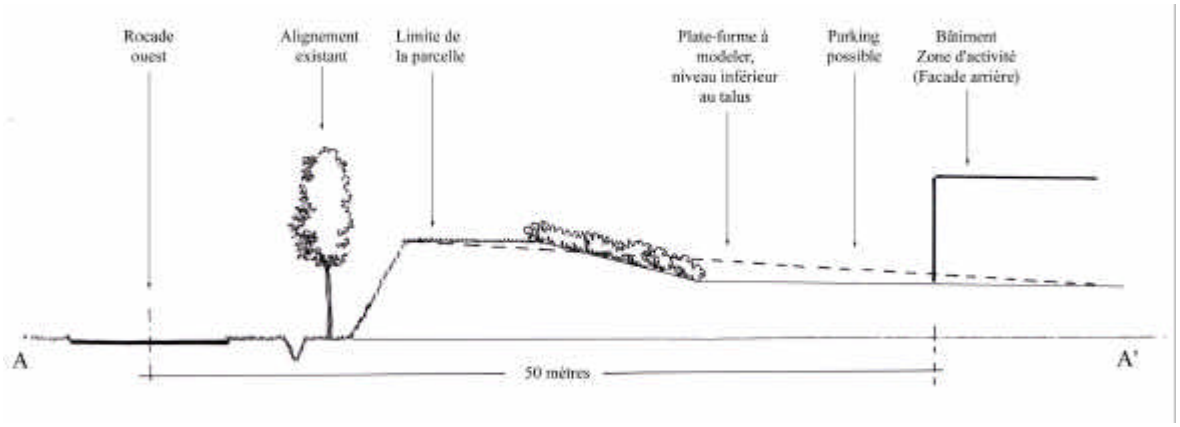
- Les façades des bâtiments sont orientées vers la voie intérieure.

- Cette zone est destinée à recevoir du public, elle doit être accueillante. Les clôtures doivent être discrètes sur la façade. Il est même possible de laisser libre les parkings privés et de ne clore que les parties arrières du bâtiment.

- Les clôtures arrières seront constituées d'un grillage de bonne qualité, doublée d'une haie d'arbres et d'arbustes en mélange.

- Les surfaces de vitrine (avant des bâtiments) ainsi que les parkings seront plantés selon le plan de composition générale du lot et en tenant compte du règlement du PLU.

- La façade sur la rocade ouest est constituée d'un haut talus (entre 3 et 4 m de hauteur), propriété du département. Le projet prévoit une plate-forme pour les bâtiments proches de la rocade, à un niveau légèrement inférieur au haut du talus. Ce dispositif permettra de masquer les pieds des bâtiments, parking en particulier, et de ne rendre visible que la partie haute (voir coupe).



3 - CONCLUSION

La marge de recul des installations est proposée à 50 m de l'axe de la rocade (même recul que le bâtiment Gédimat de la zone du Parc).
Cette marge est suffisante pour traiter la façade sur la rocade, un recul supplémentaire n'apporterait aucune plus-value dans l'aménagement et compromettrait l'ensemble du projet urbain.

L E P R O J E T A U R E G A R D D E L A L O I B A R N I E R

1 - LES NUISANCES

1.1 - LES NUISANCES DE LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT

Les nuisances répertoriées pour ce type d'aménagement sont les nuisances de bruit, de trafic (circulation de voitures et de poids lourds) et de pollution.

- Les eaux usées seront traitées et collectées dans le réseau d'assainissement. Le traitement des eaux de ruissellement (toitures, surfaces imperméabilisées) devra être étudié lors du dépôt de permis de lotir dans le cadre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau permettra d'évaluer le volume à traiter et les possibilités de traitement de façon à ne pas surcharger les émissaires.

- Le bruit et la circulation des véhicules
  La création d'une zone commerciale et artisanale va entraîner une augmentation de trafic sur :

  - le boulevard de Bliche (2 x 2 voies) qui peut accepter une augmentation de circulation pour une zone de 3 ha

  - les giratoires de la RD 7O6 et des zones d'activités, récemment aménagés et calibrés pour un trafic important.

  - la zone elle-même, ce qui peut créer une nuisance pour les riverains : le Pigeon Blanc, Pérousel.

  Le bruit émis par la zone est essentiellement lié au trafic : visite de la clientèle, livraison…
  Afin d'atténuer ces nuisances de bruit et de circulation vis à vis des riverains, il est envisagé de planter un talus le long des fonds de parcelles 485 - 486 - 487.

1.2 - NUISANCES LIEES A LA ROCADE

Le bruit engendré par le trafic de la rocade est signalé sur les documents graphiques du PLU. Ce bruit peut être gênant et même perturbant pour une zone résidentielle, il est beaucoup moins perturbant pour une zone d'activités qui génère son propre bruit.

De plus, le talus aménagé limitera cette nuisance. L'orientation des façades vers la voie intérieure et non pas vers la rocade contribuera à minimiser les effets sonores.

2 - LA SECURITE

La création de la zone entraîne une augmentation du trafic routier.

- Aucun accès ne sera autorisé sur la déviation (RD 7O6).
- Aucun accès direct de parcelles ne sera autorisé sur la RN 12 (boulevard de Bliche)

- L'accès à la zone se fera à partir de la voie nord du boulevard de Bliche. Il n'y aura pas de modification du terre-plein central : ainsi les véhicules venant de la RN 12 devront emprunter le giratoire du Parc pour entrer dans la zone, de même les véhicules sortant de la zone et se dirigeant vers Fougères devront faire demi-tour au giratoire de la rocade. L'entrée à la zone devra être suffisamment large pour permettre des accès et des sorties faciles sur le boulevard. Elle sera située à 80 m du giratoire de la déviation.

- Un accès secondaire pourra être réservé. Il débouchera sur l'arrière des parcelles commerciales existantes.

3 - LA QUALITE ARCHITECTURALE URBANISTIQUE.

La zone d'activités du Pigeon Blanc est considérée comme un prolongement de la zone du Parc.

L'aménagement intérieur sera comparable à celui de la zone du Parc de façon à proposer une entrée de ville cohérente et lisible :

- La voie intérieure sera soulignée d'un alignement de grands arbres
- Les clôtures seront à éviter sur les limites avec la voie intérieure, afin de rendre les espaces devant les bâtiments plus accueillants. Les parkings seront ainsi libres d'accès.
- Les parkings seront plantés d'arbres d'ombrage
- La surface des plates-formes horizontales devra être minimiser, afin de limiter les mouvements de terrain et les talus. Les constructions devront être ainsi au plus proche du terrain naturel.

Afin de minimiser l'impact visuel depuis la rocade, les bâtiments seront implantés à un niveau inférieur au haut du talus. Pour les bâtiments le long de la rocade, le haut du talus étant situé entre 146 et 149, la plate-forme de seuil sera fixée entre 145 et 148. La hauteur des bâtiments pourrait être limitée à 6.00 m hors sol afin de ne pas dominer le boulevard de Bliche et les bâtiments existants.

Photomontage depuis la rocade

4 - LA QUALITE PAYSAGERE

Les futurs bâtiments pourront être visibles (de façon fugitive) pour les automobilistes descendant la rocade ouest. Ils seront surtout visibles pour les habitants du hameau de la Pépinière et vers la Rousselais qui sont en position dominante par rapport au terrain.

Pour faciliter l'intégration paysagère, il sera recommandé de planter une haie bocagère dense en limite nord et nord-est de la zone : haie bocagère d'arbres et d'arbustes tels les érables, les charmes, les noisetiers…

Les bâtiments seront visibles depuis le giratoire et puis le boulevard de Bliche, mais leur impact sera minimisé par les végétaux plantés sur le talus. Le chêne à l'entrée de la zone sera maintenu, à la fois effet de repère

Simulation bâtiment depuis le giratoire

Les couleurs des bardages pourront être plutôt sombres, afin de se fondre dans l'environnement. Les bardages blancs seront à éviter car trop réfléchissants

5 - L'AMÉNAGEMENT DE LA MARGE DE RECUL

- Création d'une plate-forme de construction en dessous du haut du talus départemental. Ce dispositif permet de masquer complètement la marge de recul.

- Aucun stockage ne pourra être présent dans la marge de recul

- Il y aura possibilité d'y aménager des plates-formes de roulement et des stationnements. Ils ne seront pas visibles depuis le giratoire ou la rocade, étant de niveau inférieur au haut du talus départemental.

- Les enseignes seront autorisées sur le bâtiment, mais ne devront pas dépasser l'acrotère.

Compte-tenu du projet global et des aménagements proposés, la marge de recul pourra être porté à 50.00 m par rapport à l'axe de la rocade ouest (RD 706).

ANNEXE 3

DOSSIER DÉROGATOIRE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

ZONE DE LA MESLAIS

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Cf. carte SCHEMA D'ORGANISATION

Le projet présenté est le résultat de l'évolution du premier schéma d'organisation proposé par le cabinet AXIAL.
La structure viaire n'a pas variée : une voie de desserte interne reliant le giratoire de la Garenne à la limite nord de la zone. Cependant son tracé interne et son profil se sont précisés tout au long de l'étude.
Les variantes ont porté :

- sur la situation des habitations et activités existantes, afin de les intégrer au mieux dans la zone. Pour cela, il a été tenu compte des remarques de ces riverains,
- sur la position, la nature et l'importance des bassins de rétention qui pourront encore évoluer suite aux conclusions du dossier "loi sur l'eau".

Le projet retenu est exposé :

UNE ZONE D'ACTIVITÉS À VOCATION SECONDAIRE

AXIAL propose que la zone regroupe majoritairement des activités secondaires, notamment pour ne pas concurrencer la nouvelle zone de la Noguerie qui aura une vocation tertiaire.
Les lots seront découpés suivant la demande.

OPTIMISATION DE LA SECURITE ROUTIERE DANS LE PRINCIPE DE DESSERTE DE LA ZONE

Les accès sur la RD 155

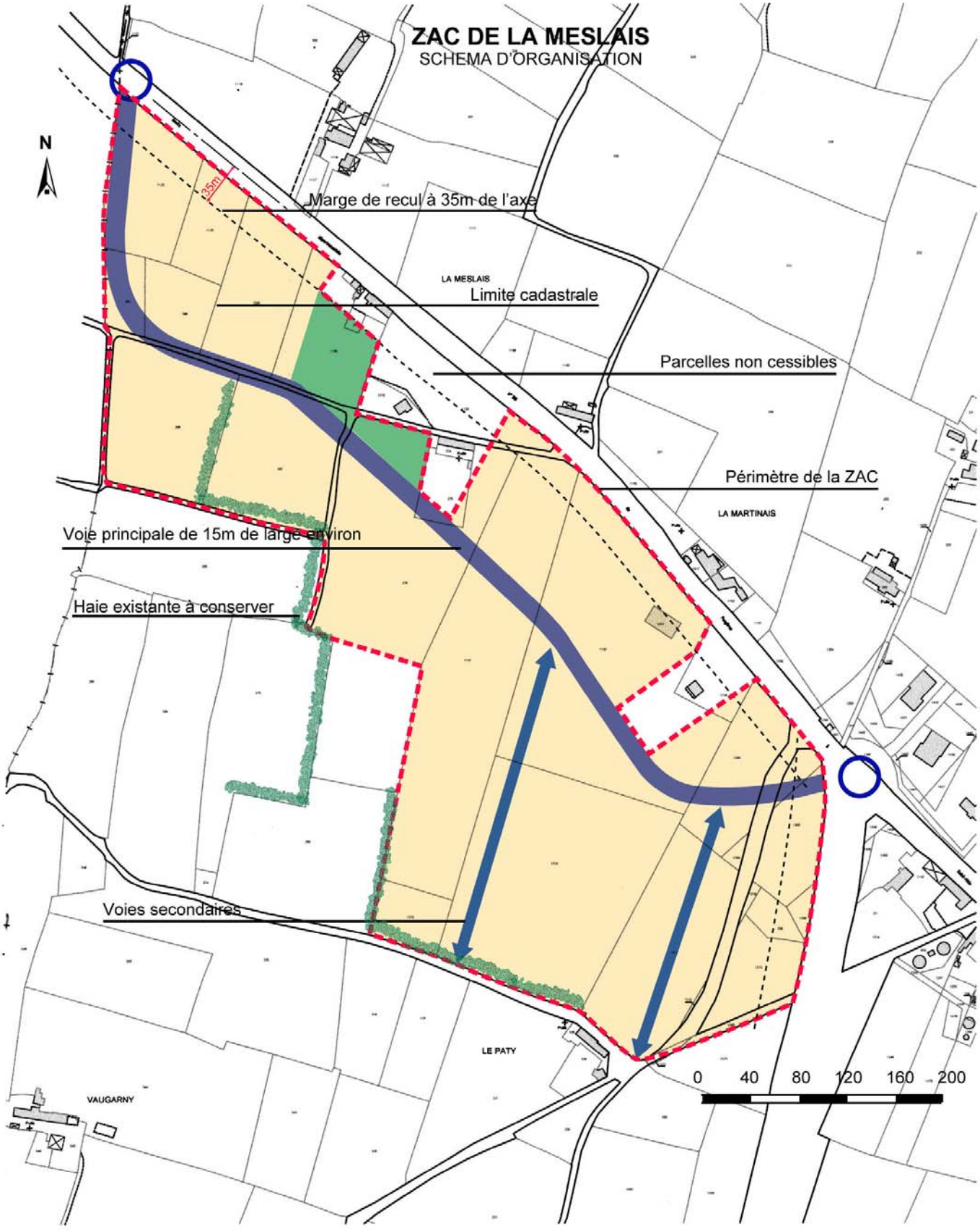
Ils sont limités seulement à deux débouchés gérés par des giratoires. Il n'y aura aucun débouché sur la rocade ouest.
L'accès premier à la zone sera établi à partir du giratoire déjà existant qui devra être élargi pour les besoins futurs de la zone d'activités. Cet accès conditionne la première phase d'aménagement. Le second accès est projeté à partir du futur giratoire qui pourra être créé en même temps que la réalisation de la rocade nord. Il conditionne la seconde phase d'aménagement.

Une voie interne structurante

Le fonctionnement général de la zone est assuré par une voie centrale desservant des parcelles de part et d'autre. Elle assure une fluidité du trafic par une voie irriguant l'ensemble de la zone.
Le tracé de l'axe principal se veut souple. A côté de son rôle de desserte, il contribue à affirmer l'identité du parc d'activités, en liaison entre les éléments publics majeurs que sont les entrées et les bassins d'orage.
L'aménagement de la zone en deux phases implique que l'axe principal, dans un premier temps, n'aboutisse pas jusqu'au second giratoire et reste donc en impasse.

Un réseau secondaire

La grande profondeur du terrain dans la partie sud de la zone incite à créer deux voies de façon à desservir les parcelles les plus éloignées. Elles sont terminées par des placettes de stationnement ou de retournement.


ZAC DE LA MESLAIS
SCHEMA D'ORGANISATION
N
35m
Marge de recul à 35m de l'axe
LA MESLAIS
Limite cadastrale
Parcelles non cessibles
Périmètre de la ZAC
LA MARTINAIS
Voie principale de 15m de large environ
Haie existante à conserver
Voies secondaires
LE PATY
VAUGARNY
0
40
80
120
160
200

Desserte des habitations existantes entre la RD 155 et la zone d'activités, hors du périmètre de la ZAC

Les accès automobiles directs sur la RD 155 sont conservés avec des possibilités et incitations à transférer les accès sur la voie interne de la ZAC de façon à limiter les débouchés directs sur la RD et à améliorer la sécurité.

Desserte de la Maison Neuve

L'accès automobile ne peut se faire que par des voies internes à la zone. Il se fera sous la forme d'une rue de 4 m de large (sécurité incendie) en continuité de la voie en impasse, entre deux parcelles.

TRAITEMENT DES NUISANCES AU SENS DE LA LOI BARNIER

Création d'une trame « espace boisé classé »

Les 5 maisons individuelles/bâtiments isolés situées en limite de la RD 155 seront protégées des nuisances sonores et des poussières émanant de la zone d'activités par un espace tampon. Les limites de ces propriétés seront bordées d'écrans végétaux de 10 m de largeur.

Création de deux secteurs distincts où les constructions autorisées seront de nature différente

Trois maisons habitées sont localisées au bord de la RD 155, elles peuvent être entourées d'activités type services, commerciales, installations classées soumises à déclaration.

Les installations classées soumises à autorisation ne seront autorisées que sous réserve qu'elles ne constituent pas de gêne et de nuisances par rapport à ces habitations.

Par contre, de l'autre côté de la voie principale, les autres entreprises type industries, installations classées soumises à autorisation qui sont susceptibles d'émettre des nuisances plus importantes sont autorisées.

RECHERCHE DE LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Cette future zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités. Les traitements des espaces publics, voies et espaces communs sont des éléments initiateurs de la qualité de la zone.

Le traitement paysager global

Concentration des espaces verts communs en des lieux stratégiques :

- aux entrées de la zone, auprès des giratoires et le long de la RD 155 : par aménagement d'un espace vert commun et cohérent qui jouera en quelque sorte le rôle de présentoir de la future zone. Il s'agit de créer une identité à cette nouvelle zone qui participera directement à l'image globale de la ville. Le traitement de l'entrée de ville doit être de qualité de façon à créer une image attrayante, notamment pour attirer de nouvelles entreprises. Cet espace public commun prendra la forme d'une bande de 20 m et ce sera un emplacement réservé au bénéfice de la Commaunauté de communes..
- autour des bassins d'orage, ceux-ci sont indispensables au bon fonctionnement hydraulique de la zone et le fait d'établir le projet en deux phases implique la création de deux bassins différents.

Intégration de l'aménagement dans le paysage bocager environnant :

- par la création de haies bocagères en limite de parcelles situées au sud du secteur.
- par la conservation de haies répertoriées comme intéressantes lors de la phase du diagnostic, au sud du secteur .
- par la conservation de la trame parcellaire et bocagère. D'ailleurs, les limites du périmètre de la ZAC au sud et à l'ouest sont celles marquées par les principales haies bocagères.

Le traitement des voies

Rythmer l'ensemble du parc dans la logique de la trame bocagère pré-existante

Les plantations structurantes de l'espace public respecteront des directions perpendiculaires aux haies conservées, ménageant ainsi les perspectives visuelles vers le fond du parc. De ce fait, les voies secondaires se trouvent renforcées en tant que perpendiculaires aux haies conservées.
La voie principale sera traitée avec une alternance de séquences plantées et de séquences non plantées.

La palette végétale

Le parti d'aménagement repose sur un traitement paysager de qualité, basé sur :
- le maintien des espaces végétaux existants (alignements, haies bocagères).
- le renforcement des espaces paysagers (marge de recul, limite séparative, espaces communs).

L'introduction d'aménagements paysagers doit cependant s'intégrer dans le site et son environnement. Il est donc important de préconiser l'introduction d'essences végétales caractéristiques de la végétation bocagère de la région.

Le bâti

Assurer un front bâti cohérent le long des axes par l'implantation des façades principales à une distance déterminée

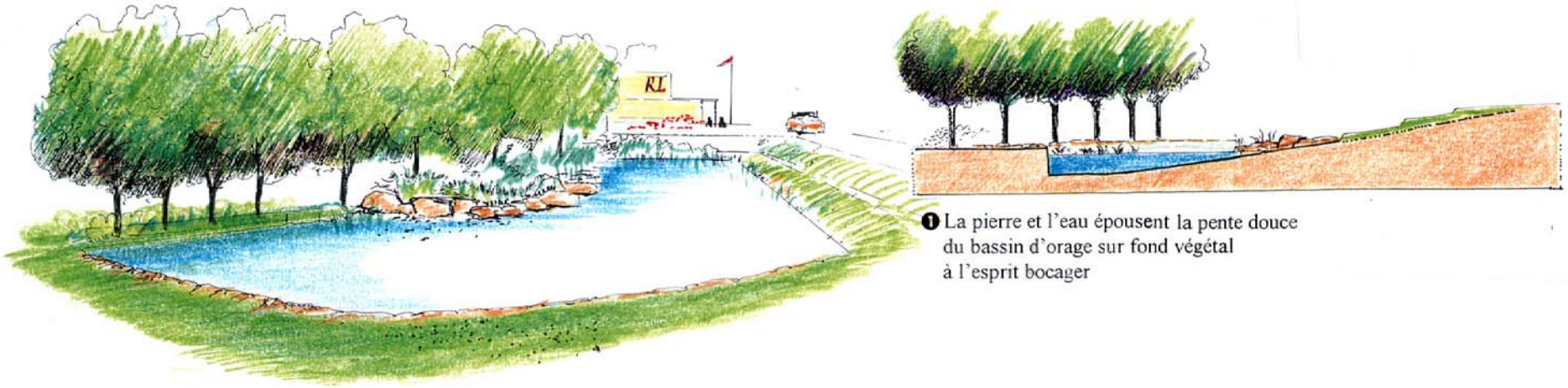
Le bureau d'études AXIAL propose d'implanter les bâtiments à une distance de 35 m par rapport à la limite d'emprise des voies de la rocade ouest et de la RD 155. En effet, la marge de recul de la loi Barnier peut être dérogée, étant donné que le projet d'aménagement présenté répond aux 5 critères de cette loi.

Préconiser la qualité de l'aspect extérieur du bâti

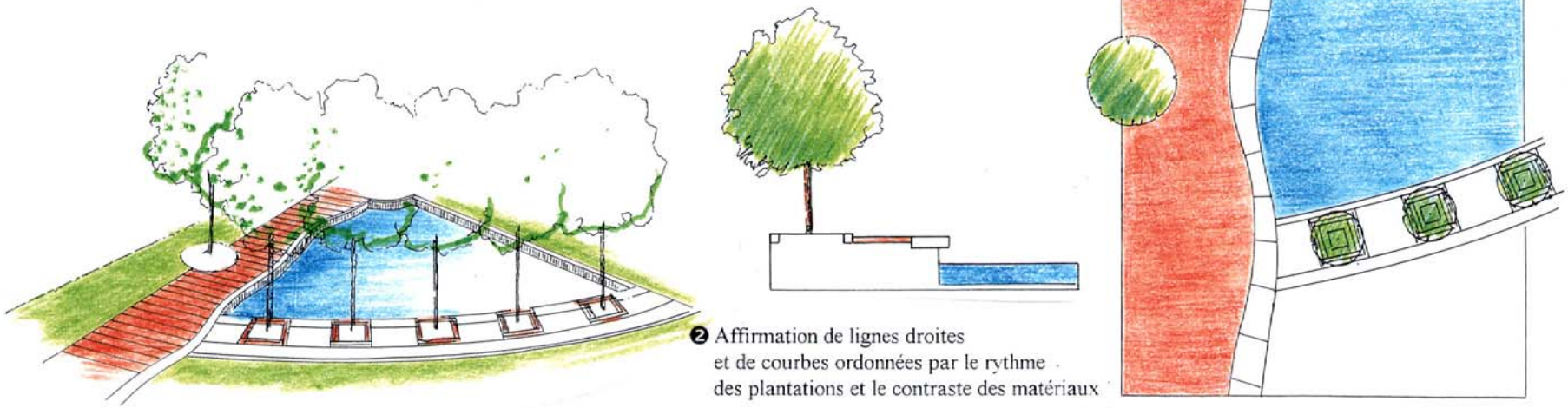
L'ensemble des façades de chaque construction devra présenter une homogénéité de teinte et de matériaux. La façade principale, par son effet vitrine, pourra présenter un aspect différent.
Les façades des bâtiments vues depuis la RD 155 et la rocade ouest devront être traitées comme les façades principales. Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les clôtures éventuelles, visibles de la RD 155 seront constituées de grilles ou grillages peints ou galvanisés. Les clôtures édifiées à partir de murs y sont interdites. On peut imposer une couleur de grille/grillage. Les autres clôtures édifiées à partir de parpaings ou tout autre élément de maçonneries devront être enduites.

PROPOSITIONS DE BASSINS D'ORAGE



❶ La pierre et l'eau épousent la pente douce du bassin d'orage sur fond végétal à l'esprit bocager



❷ Affirmation de lignes droites et de courbes ordonnées par le rythme des plantations et le contraste des matériaux

Source : AXIAL.

La signalétique

Étant donné la surface importante d'activités à desservir et la volonté d'un traitement global de la zone, la signalétique doit faire partie intégrante de l'aménagement.

Une étude ultérieure sur une ligne générale des pré-enseignes et des points d'informations permettra d'affiner l'image de marque de l'ensemble du secteur.
Cette démarche éviterait la prolifération « sauvage » des enseignes personnalisées de chaque activité et hormis la « ligne dessinée » , toute autre enseigne serait interdite sur l'espace public.

Il s'agit de doser la « liberté individuelle d'installation de chaque enseigne » avec le traitement global de la zone.
Dans cet objectif, on pourrait :
- autoriser deux à trois formats d'enseignes,
- privilégier les enseignes sur bâtiments plutôt que sur les espaces extérieurs,
- limiter la hauteur « bâtiment + enseigne » (ex. : l'enseigne ne pourra pas dépasser le faîtage du toit de 2 m),
- privilégier un même type d'éclairage des enseignes pour renforcer l'effet d'homogénéisation (ex. : spots au sol, tournés vers la façade du bâtiment).

Les bassins d'orage

Compte tenu de la configuration topographique du site et du phasage de l'opération, il convient d'envisager deux sous-bassins versants à équiper chacun d'un bassin d'orage.

Un déshuileur-débourbeur sera prévu à la sortie de chaque bassin, afin de satisfaire aux exigences de la loi sur l'eau concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Le bureau d'études AXIAL a proposé deux possibilités de configuration du bassin d'orage.

4ÈME PARTIE

PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Les possibilités de construction au sein de la zone sont établis à partir de la surface globale de la ZAC et des surfaces des parties cessibles calculées sur la base du projet d'aménagement retenu et exposé auparavant.

Ces calculs font état :

- d'une surface globale de la ZAC : 20 ha environ.
- d'une surface des parties cessibles (hors voiries et espaces non cessibles) : 15,5 ha environ.

La SHON globale des constructions représente environ 50% de la surface des parties cessibles.
Les possibilités de construction représentent donc environ 72500m², une surface réservée à l'implantation de constructions destinées aux activités tertiaires et à l'artisanat.

Le programme global prévisionnel des constructions sera affiné dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

ANNEXE 4

DOSSIER DÉROGATOIRE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

HOTEL DU PARC

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE LECOUSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de révision simplifiée n°3

P.L.U. approuvé **le 11 février 2005**
Modification n°1 approuvée **le 11 mai 2006**
Modification n°2 approuvée **le 29 février 2008**
Révision simplifiée n°1 approuvée **le 29 février 2008**

Révision simplifiée n°3 prescrite **le 29 février 2008**
Révision simplifiée n°3 soumise à l'enquête publique **le 25 août 2008**
Révision simplifiée n°3 approuvée **le 7 novembre 2008**

AGENCE ECCE TERRA
URBANISME ET PAYSAGE

8, RUE DU BOURG JOLY
49125 TIERCE

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lécousse a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2005.
Depuis son entrée en application, il a fait l'objet de deux procédures de modification intervenue en mai 2006 et en février 2008 ainsi que d'une procédure de révision simplifiée approuvée en février 2008.
Parallèlement à la présente procédure, une autre procédure de révision simplifiée du P.L.U. a été prescrite.

Le P.L.U. approuvé faisait mention, notamment sur les plans de zonage, des marges de recul obligatoires en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme à savoir 100 mètres le long de la rocade ouest de Fougères et le long de la RN 12, correspondant à l'accès au « barreau » de Fougères (accès à l'A84).

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière (…).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public. (…) »

L'objectif de ces reculs est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation doit donc le long des principales voies de circulation, correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et, à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

En entrée de la zone du Parc et, de fait, en entrée de l'agglomération de Fougères, est envisagée l'implantation d'un centre hôtelier. En l'état actuel, le secteur concerné par le projet est entièrement situé dans la marge de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 12 et l'axe de la RD n°706.
La mise en œuvre du projet est donc conditionnée à une réduction de la marge de recul imposée en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ***peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant****, en fonction des spécificités locales,* ***que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »***

Le présent dossier a donc pour but :

- de présenter le projet et de montrer de quelle manière ont été pris en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'intégrer les nouvelles règles d'implantation au sein du document d'urbanisme en vigueur.

Pour permettre cette adaptation du P.L.U., il est nécessaire de procéder à une révision simplifiée du P.L.U. conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Art. L.123-13 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L; 123-1;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou ***une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;***

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

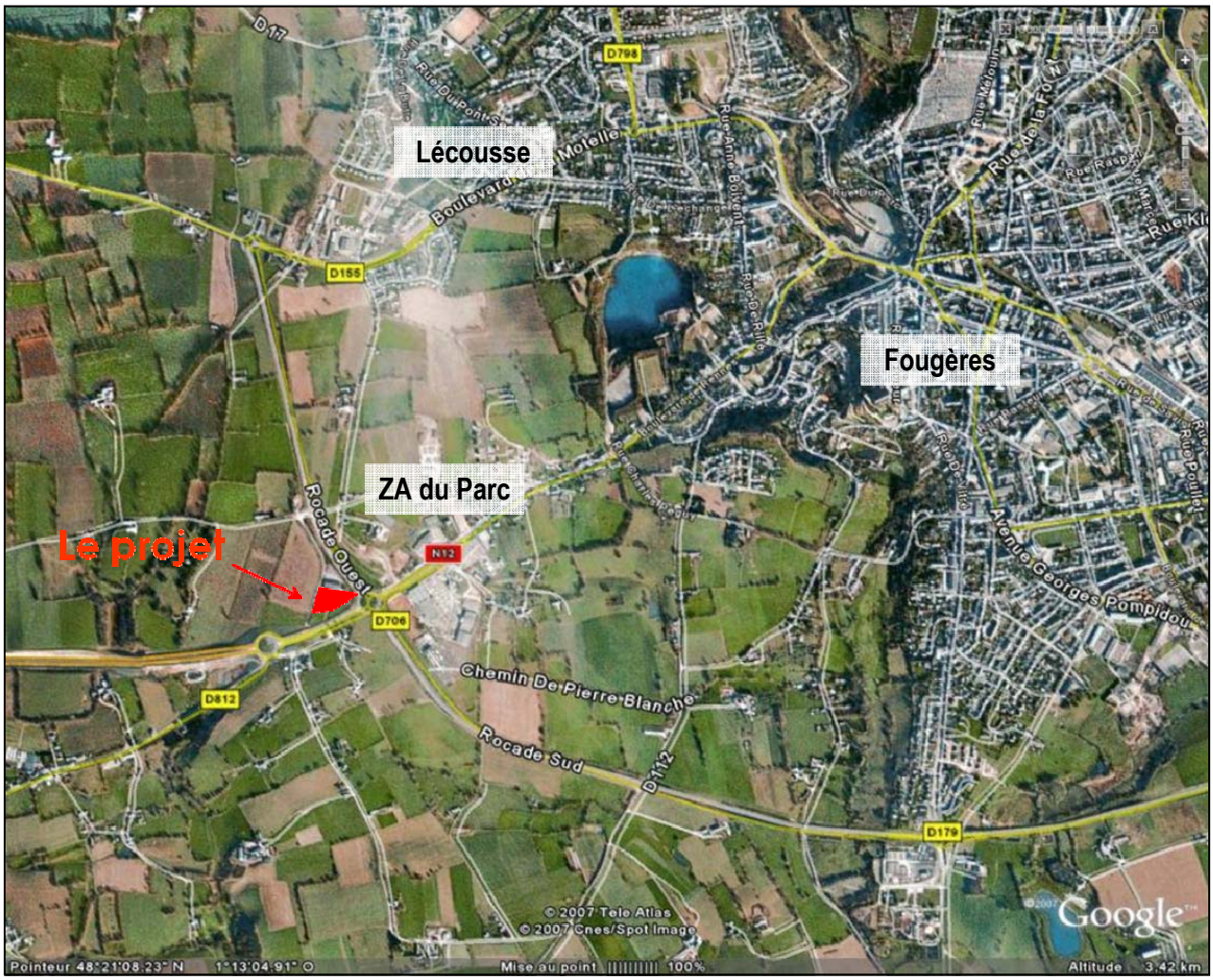
L'objet de la présente procédure étant la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et des paysages, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision simplifiée n°3.

2.1 - SITUATION

Le site, objet de la présente révision simplifiée, est localisé en entrée ouest de l'agglomération fougeraise sur la zone d'activités du Parc.
Le secteur est délimité :

- au sud par la RN n°12,
- à l'ouest, par la voie communale n°9 et par plusieurs parcelles agricoles ,
- au nord, par plusieurs bâtiments d'activité de la zone du Parc,
- à l'est, par la rocade ouest de Fougères (RD n°706).

Localisation du site



2.2 - URBANISME ET SERVITUDES

ZONAGE

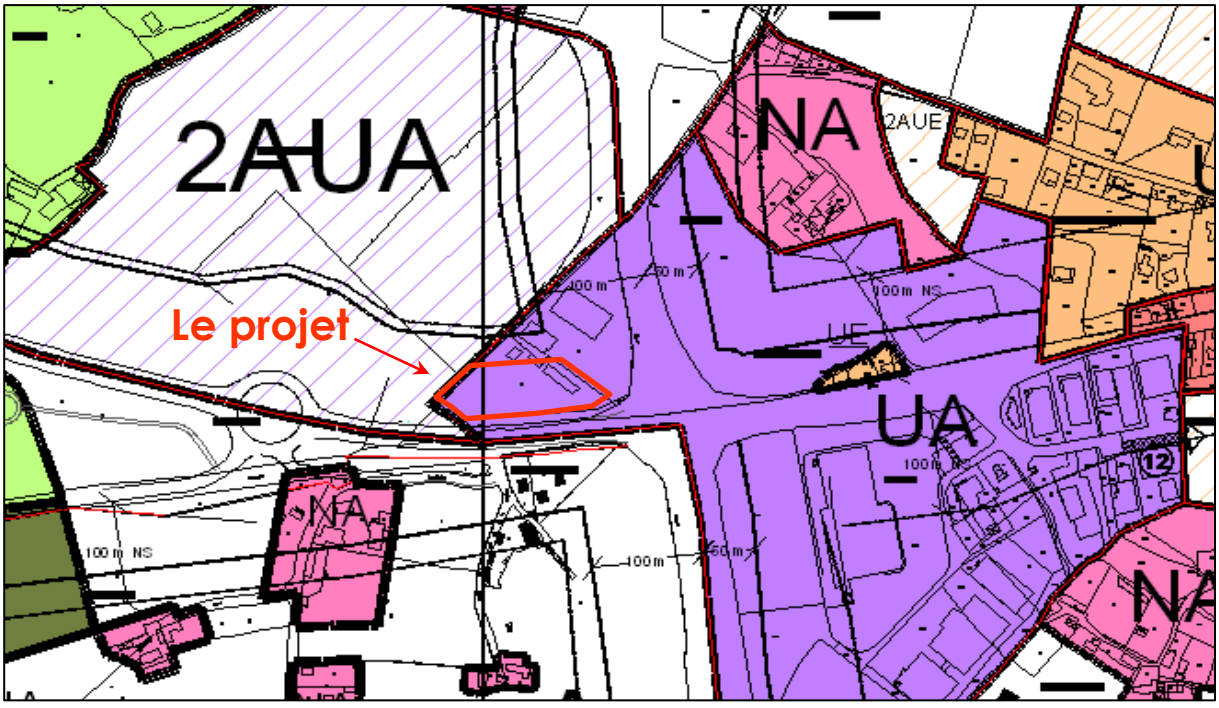
Dans le PLU approuvé en 2005, le site est classé au sein de la zone UA couvrant la zone d'activités du Parc.

La zone UA est définie comme « une zone urbaine destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureau. »

Cette zone UA s'appuie :

- sur une **zone 2AUA** à l'ouest (secteur de la Pilais) qui correspond à « la zone naturelle où l'urbanisation à vocation d'activités (tertiaire, commerces, artisanat) n'est prévisible qu'à long terme ».
- au sud, sur **la zone A** à vocation agricole exclusive, localisée de l'autre côte de la RN n°12. Au sein de cette zone agricole, le bâti de tiers à l'activité agricole a été inclus au sein d'une zone destinée à en permettre l'évolution (zone NA).

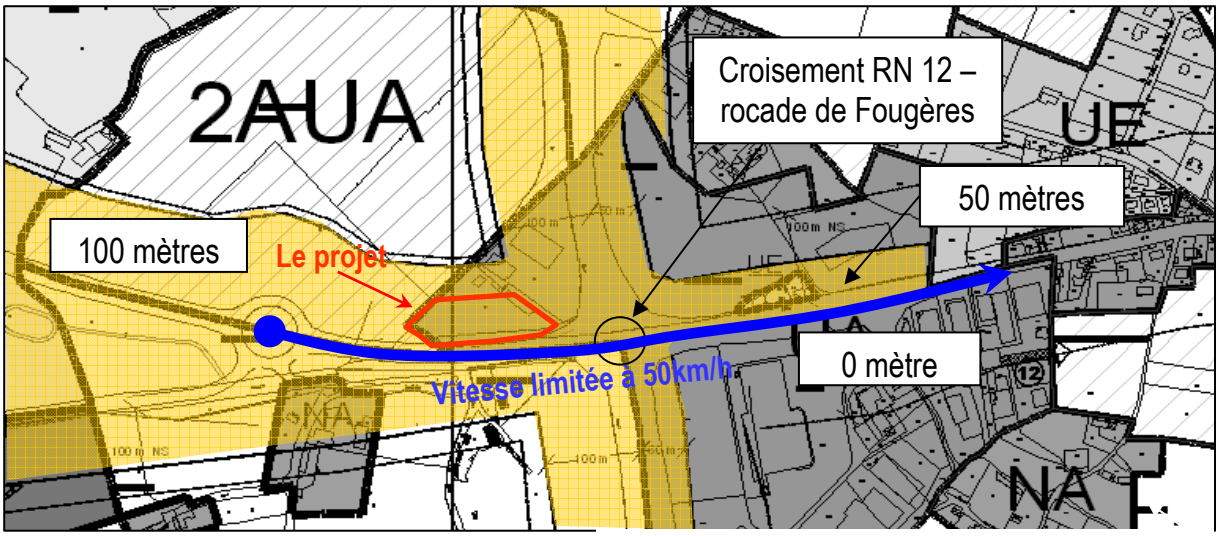
Extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé



Le P.L.U. fait également apparaître les mesures spécifiques applicables le long des deux principaux axes :

- les marges de recul applicables en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme le long de la RN n°12 et de la RD n° 706 (100 mètres de part et d'autre de l'axe),
- les zones de nuisances sonores applicables en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures terrestres de transport et classant :
  - la RN n°12 comme voie de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée,
  - la RD n°706 comme voie de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée,

Rappel : ces périmètres de nuisances sonores ne limitent pas la constructibilité du secteur. Ils soumettent les constructeurs à l'obligation de respecter, à l'intérieur du périmètre, certaines mesures d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions.



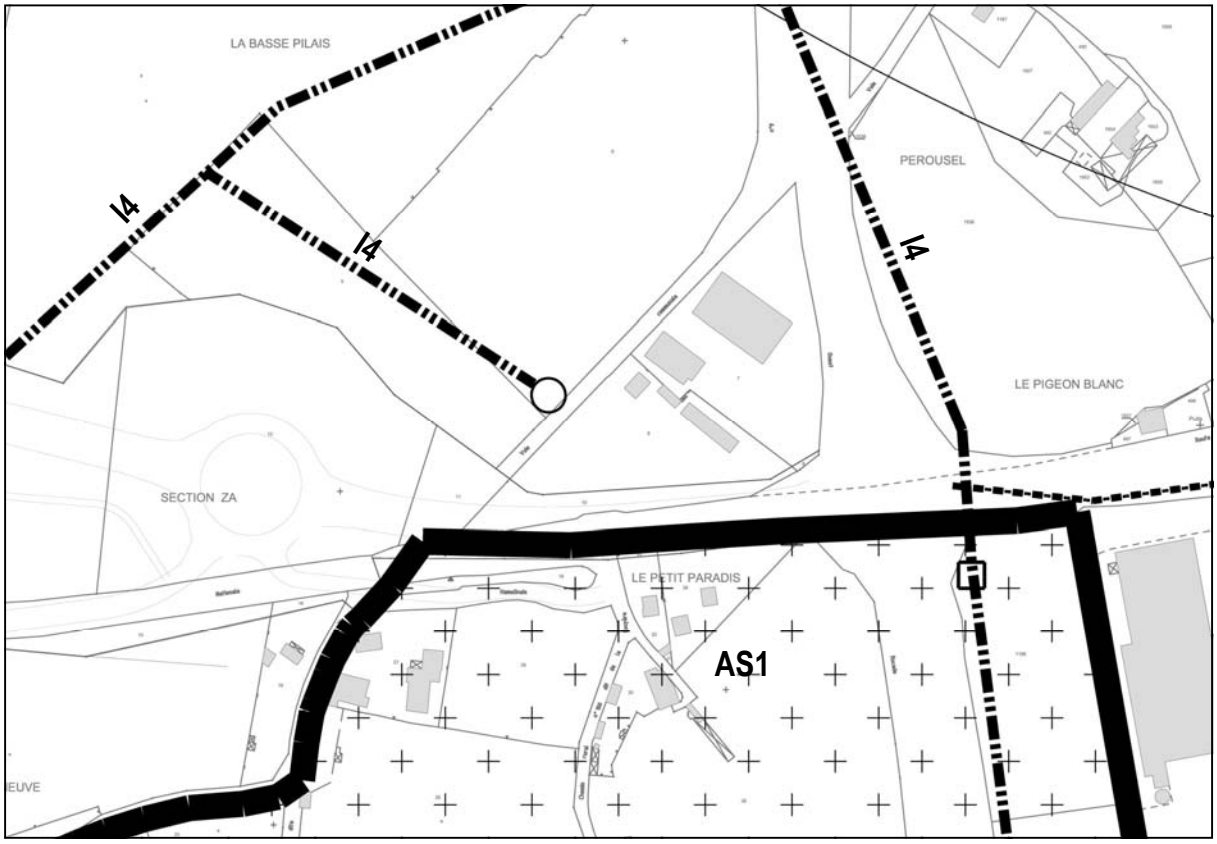
SERVITUDES

Le secteur concerné par la présente révision simplifiée ne fait l'objet d'aucune servitude particulière notamment d'utilité publique.

Il faut cependant noter qu'existent en périphérie proche de ce secteur :

- une servitude électrique (I4) liée à l'établissement de canalisation électriques sur le secteur de la Pilais,
- une servitude liée aux périmètres de protection des eaux potables (captages de la Couyère) (AS1) qui longe la RN n°12 au sud.

Extrait du plan de servitudes du P.L.U. approuvé

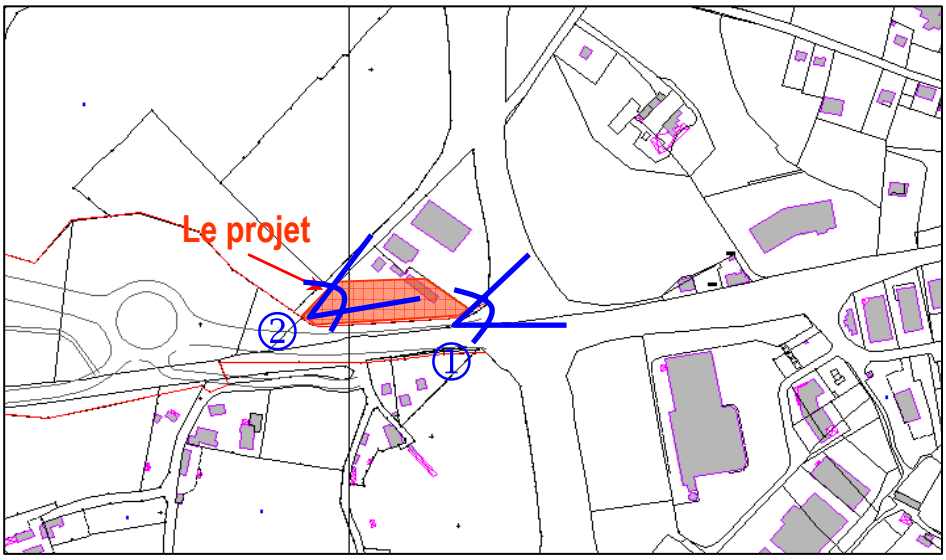


2.3 - DIAGNOSTIC DU SITE

Le présent dossier est basé pour une large partie sur l'étude « Loi Barnier » réalisée par le bureau d'étude TECAM.

L'ENVIRONNEMENT

Le secteur constitue la transition entre l'espace à vocation agricole et la zone agglomérée formée par les secteurs bâtis continus de Lécousse et Fougères.
Ainsi, à l'ouest comme au sud (de l'autre côté de la RN n°12), le secteur est caractérisé par de vastes parcelles agricoles ponctuellement mitées par quelques bâtiments et habitations sans lien avec l'activité agricole notamment au sud de la RN.
Au nord et à l'est, à l'inverse, la vocation d'activités du secteur est clairement marquée avec des bâtiments présentant des volumes et des emprises au sol importants.



En bordure de la RN n°12 et de la rocade ouest de Fougères, le secteur bénéficie d'une position stratégique tant en terme d'accès que de visibilité.

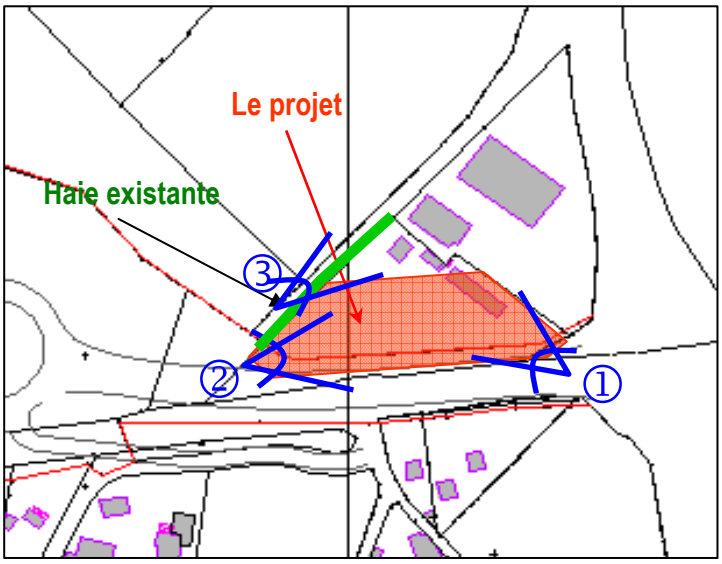
① Vue sur les établissements situés en limite Est

ANALYSE DU SITE

② Vue sur les bâtiments de l'entreprise voisine, en arrière plan, les bâtiments d'activités situés en limites Est (zone d'activités du Parc)

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La parcelle concernée par le projet est actuellement une prairie, bordée en limite nord par une haie présentant peu d'intérêt en terme paysager et environnemental. Elle est composée de thuyas et de deux ou trois arbres d'intérêt qui pourraient être préservés lors de la réalisation de l'aménagement.



En limite sud, en limite de l'emprise de la RN n°12, un mur anti-bruit longe toute la parcelle concernée par le projet.

① Vue sur l'habitation située en limite du secteur d'étude

② Vue sur la parcelle et sur le mur anti-bruit existant en limite de la RN 12

③ Vue sur la haie et sur la voie d'accès au projet

2.4 - LE PROJET

Le projet envisagé sur le secteur consiste en l'installation d'un complexe hôtelier.

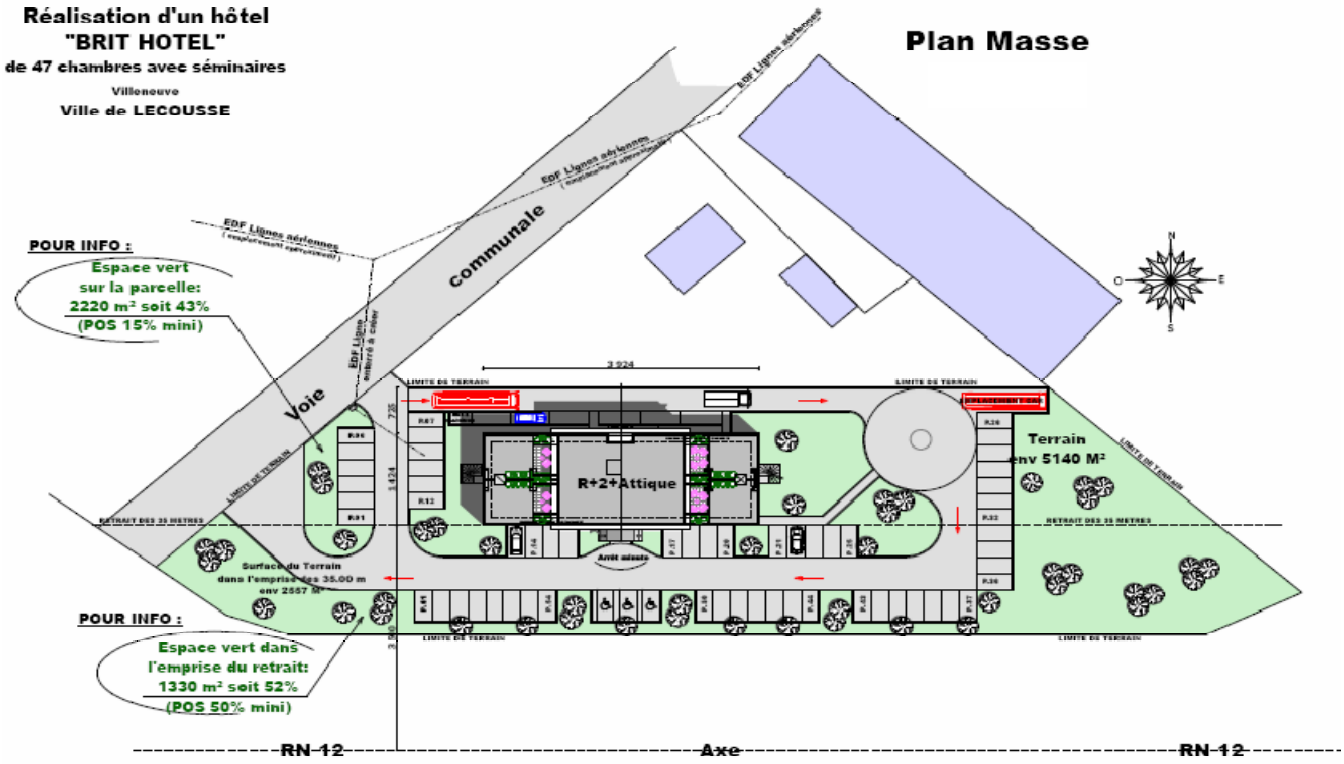
ORGANISATION SPATIALE

Il est proposé une implantation de l'hôtel parallèlement à la RN n°12 et dont la façade se situerait à 35 mètres de l'axe de la RN n°12.

L'aménagement envisagé de la marge de recul est composé essentiellement de places de stationnement et d'espaces verts.

L'accès à l'hôtel se ferait depuis la voie communale n°9 existante et desservant actuellement la parcelle.

En-dehors de l'application de la marge de recul issue de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le projet répond dans son ensemble aux règles d'implantation du P.L.U.



LE PROJET ARCHITECTURAL

Le bâtiment projeté présente les caractéristiques suivantes :

- rez-de-chaussée + 3 étages droits,
- toitures-terrasses,
- utilisation d'un camaïeu de gris pour le traitement des façades et de quelques coloris plus soutenus pour les éléments de superstructure.

Le projet architectural répond par ailleurs aux prescriptions figurant au règlement du P.L.U. approuvé.

Rappel des dispositions du P.L.U. approuvé

Article UA 10 - Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.
Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

2.5 - ANALYSE DE L'IMPACT DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE RECUL AU REGARD DES 5 CRITERES

Le présent dossier est basé pour une large partie sur l'étude « Loi Barnier » réalisée par le bureau d'étude TECAM.

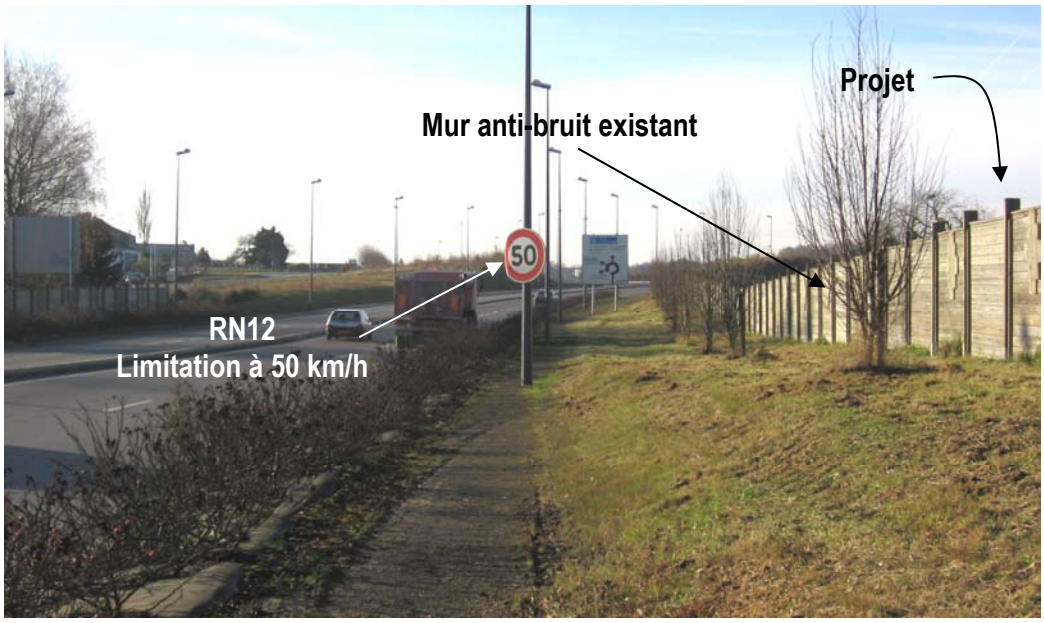
Pour justifier d'une dérogation à la règle de recul posée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de justifier, au sein d'une étude particulière, de la prise en compte, dans et par le projet :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme,
- de la qualité des paysages.

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le site a été repéré comme particulièrement concerné par les nuisances sonores.
Une zone de nuisances sonores de 100 mètres, de part et d'autre du bord de la voie de la RN n°12 et de la rocade de Fougères, figure d'ailleurs sur le plan de zonage du PLU approuvé. Comme précisé auparavant, cette disposition impose aux constructions situées dans cette zone de répondre à certaines normes d'isolation acoustique.

La parcelle est bordée en limite Sud par un mur anti-bruit existant et en limite Est par des bâtiments d'activités faisant écran aux nuisances sonores.

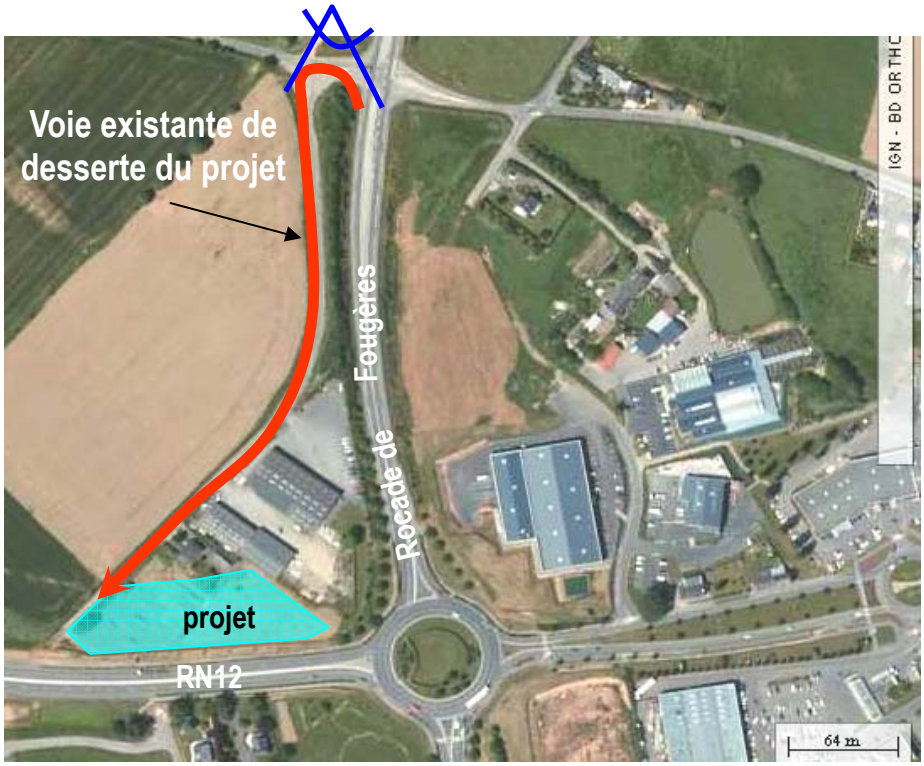


De plus, le projet d'implantation du bâtiment en recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie délimitera un espace-tampon.
Enfin, la vitesse sur la RN n°12 est limitée à 50km/h, limitant les nuisances sonores liées à la circulation automobile.

Ainsi, la réduction de la marge de recul en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de 100 mètres à 35 mètres **n'augmentera pas l'exposition des constructions et des personnes aux nuisances sonores à la vue des mesures « compensatoires » existantes : mur anti-bruit, limitation de la vitesse à 50km/h, obligation de respect de mesures d'isolation acoustique.**

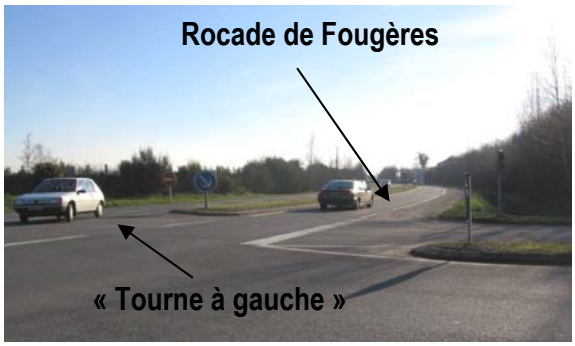
LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

L'accès au secteur est déjà existant depuis la voie communale n°9.
Un « tourne-à-gauche » a été aménagé sur la rocade de Fougères afin de limiter les problèmes de sécurité routière pour accéder à la voie communale desservant l'entreprise existante et la parcelle concernée par le projet.



La création du complexe hôtelier conduira vraisemblablement à une augmentation de l'utilisation du « tourne-à-gauche » et du trafic sur la voie communale n°9.
Cette augmentation devrait toutefois se faire dans des proportions raisonnables et gérables à l'échelle des aménagements existants.

En outre, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation et de l'aménagement à moyen terme de la zone de la Pilais, il est prévu la création d'un accès reliant la parcelle sur laquelle est localisée l'hôtel au rond-point aménagé sur la RN n°12 (jonction RN 12 - RD 812 - barreau d'accès à l'A84).
A terme, l'accès depuis la voie communale n°9 devrait donc disparaître.



LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

D'un point de vue architectural, le projet présentera des lignes simples à l'image des bâtiments existants sur le secteur.
Pour les bâtiments existants réalisés récemment sur le secteur, il a été privilégié l'utilisation de teintes neutres (bardage gris). Quelques bâtiments plus anciens présentant des teintes marquantes notamment le blanc.

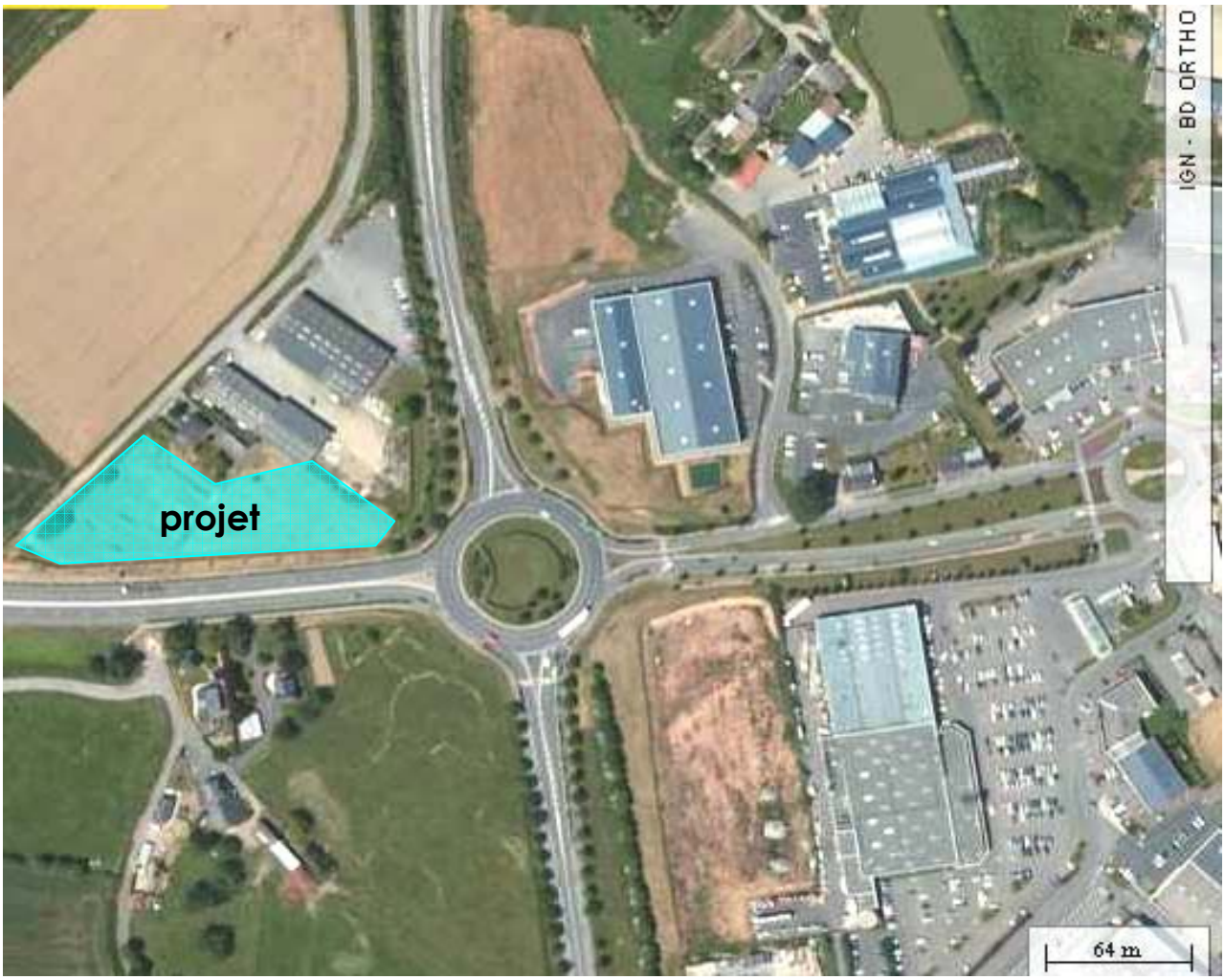
Le parti pris architectural du projet s'insère dans la continuité des bâtiments réalisés récemment.
Il répond de plus aux prescriptions architecturales définis par le règlement du P.L.U. avec l'utilisation de teintes neutres : ici, un camaïeu de gris.

L'ensemble du bâtiment sera réalisé en béton banché.
Afin de marquer la vocation hôtelière du bâtiment, d'en animer la façade et de le démarquer des autres bâtiments d'activités du secteur, certains éléments de superstructure (notamment les arêtes) feront l'objet de teintes différentes, plus soutenues.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME

La parcelle occupée par le projet constitue l'une des dernières parcelles vierges de la zone du Parc, dont l'aménagement globale marque fortement la vocation de vitrine tant commerciale qu'industrielle de l'entrée d'agglomération Lécousse/Fougères.
Cette vocation sera par ailleurs renforcée par l'ouverture progressive à l'urbanisation de la zone du Pilais localisée à l'ouest du projet d'hôtel, en bordure du « barreau » d'accès de l'A84.

A terme, la parcelle concernée par le projet sera donc localisée au cœur d'un vaste espace à vocation commerciale et participera donc à une densification et à une appropriation complète du secteur.
Elle permettra ainsi de ne pas laisser en friche un espace localisé au cœur de la zone commerciale et en entrée d'agglomération.



LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE

La sensibilité paysagère du site est très relative puisque l'ensemble du secteur est aujourd'hui largement masqué par le mur anti-bruit localisé en limite d'emprise de la parcelle.
Ce mur anti-bruit masquera également largement les aménagements réalisés autour de l'hôtel (voirie, stationnement, espaces verts). A terme, seul l'hôtel et les arbres plantés en vue de son intégration seront perceptibles depuis les axes de circulation (RN n°12 et RD n° 706).
L'intégration de la construction sera garantie par l'utilisation de coloris « neutres ».

Par ailleurs, l'urbanisation de la zone permettra :

- par la qualité architecturale du bâtiment, de masquer les bâtiments de l'entreprise existante, qui présentent une architecture plus pauvre,
- de stopper l'implantation « sauvage » de panneaux publicitaires en entrée de la zone d'activités.

Insertion du projet sur le site

Projet Michel DELAUNAY – Architecte DPLG

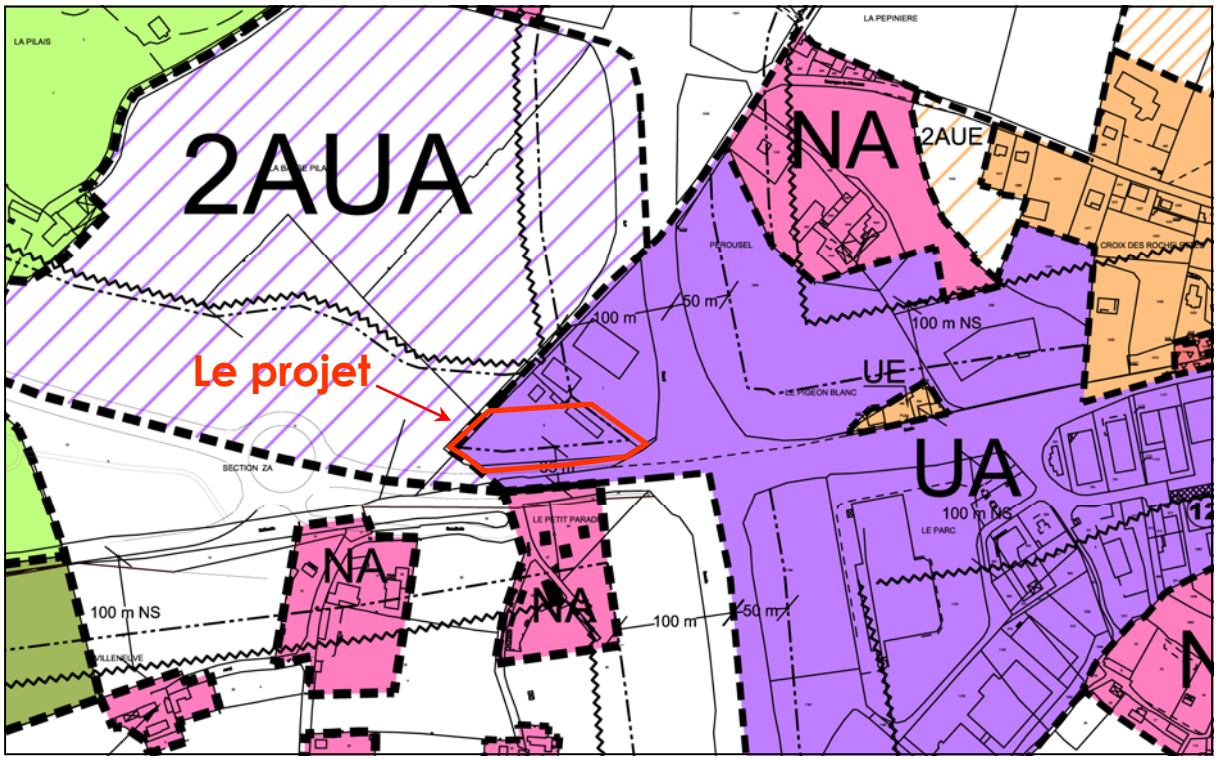
2.6 - MODIFICATION DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

Compte tenu des éléments présentés précédemment, il est possible d'envisager, sur les plans de zonage, une modification de la marge de recul applicable en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de 100 mètres à 35 mètres par rapport aux axes de la RN n°12 et de la RD n°706 (rocade ouest de Fougères).

Marges de recul applicables au sein du P.L.U. actuel

Marges de recul applicables au sein du P.L.U. suite à la révision simplifié n°3

Extrait du P.L.U. après révision simplifiée n°3



ANNEXE 5

DOSSIER DÉROGATOIRE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

ZONE DE LA PILAIS

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE LECOUSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de révision simplifiée n°4

P.L.U. approuvé **le 11 février 2005**

Révision simplifiée n°1 approuvée **le 29 février 2008**
Révision simplifiée n°2 approuvée **le 7 novembre 2008**
Révision simplifiée n°3 approuvée **le 7 novembre 2008**
Modification n°1 approuvée **le 11 mai 2006**
Modification n°2 approuvée **le 29 février 2008**

Révision simplifiée n°4 prescrite **le 27 mars 2009**
Révision simplifiée n°4 approuvée **le 5 novembre 2009**

AGENCE ECCE TERRA
URBANISME ET PAYSAGE

8, RUE DU BOURG JOLY
49125 TIERCE

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lécousse a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2005.
Depuis son entrée en application, plusieurs procédures destinées à adapter le document d'urbanisme communal ont été conduites (3 révisions simplifiées et deux modifications).
Parallèlement à la présente procédure, une autre procédure de révision simplifiée et une procédure de modification du P.L.U. ont été prescrites.

Le P.L.U. approuvé faisait mention, notamment sur les plans de zonage, des marges de recul obligatoires en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme à savoir 100 mètres le long de la rocade ouest de Fougères et le long de la RN 12, correspondant à l'accès au « barreau » de Fougères (accès à l'A84).

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière (…).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public. (…) »

L'objectif de ces reculs est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation doit donc le long des principales voies de circulation, correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et, à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

Sur une partie du secteur de la Pilais, en entrée de l'agglomération de Lécousse-Fougères, est envisagée la création d'un parc d'activités commerciales. En l'état actuel, le secteur concerné par le projet est partiellement situé dans la marge de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 12 et l'axe de la RD n°706.
La mise en œuvre du projet est donc conditionnée à une réduction de la marge de recul imposée en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ***peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant****, en fonction des spécificités locales,* ***que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la***

qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Le présent dossier a donc pour but :

- de présenter le projet et de montrer de quelle manière ont été pris en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'intégrer les nouvelles règles d'implantation au sein du document d'urbanisme en vigueur.

Pour permettre cette adaptation du P.L.U., il est nécessaire de procéder à une révision simplifiée du P.L.U. conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Art. L.123-13 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L; 123-1;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou ***une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;***

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

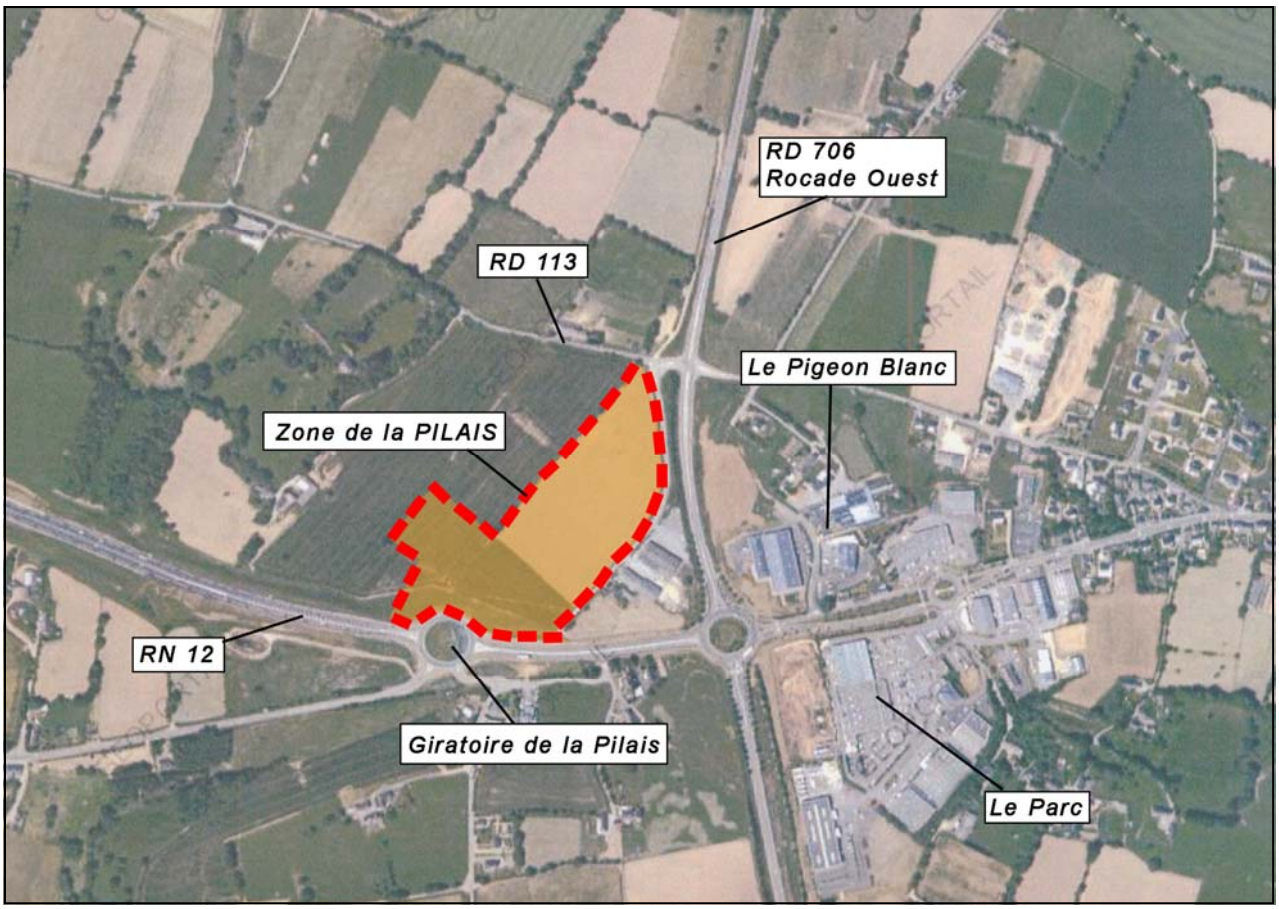
L'objet de la présente procédure étant la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et des paysages, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision simplifiée n°4.

2.1 - SITUATION

Le site, objet de la présente révision simplifiée, est localisé en entrée ouest de l'agglomération fougeraise sur la zone dite de la Pilais.
Le secteur est délimité :

- au sud par la RN n°12,
- à l'est, par l'ancienne voie communale n°9, par quelques bâtiments d'activités et par la RD n°706 (rocade ouest de Fougères),
- à l'ouest, par de vastes parcelles agricoles,
- au nord, par la RD n°113.

Localisation du site



2.2 - URBANISME ET SERVITUDES

ZONAGE

Dans le PLU approuvé en 2005, le site est classé **au sein de la zone 2AUA** couvrant l'ensemble de la zone à vocation d'activités économiques de la Pilais.
La zone 2AU est définie comme « *zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. Cette urbanisation ne pourra avoir lieu qu'après modification du PLU.* ». Le secteur 2AUA couvre quant à lui spécifiquement les secteurs « *à vocation d'activités à long terme* ».

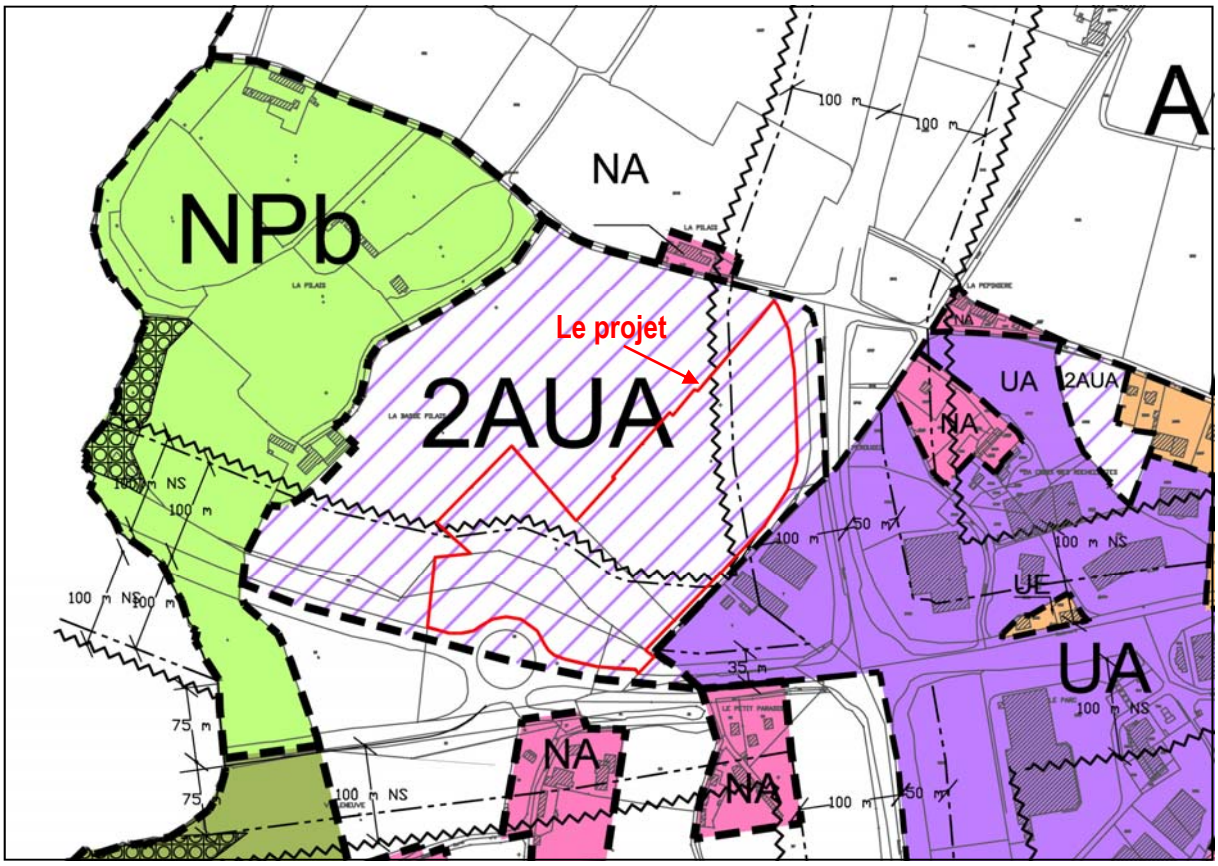
Une modification n°3 a été prescrite parallèlement à la présente révision simplifiée afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de la Pilais (zone 1AUA) et de définir un règlement spécifique pour cette zone.
La partie Est de la zone de la Pilais destinée à accueillir le parc d'activités commerciales sera donc désormais classée au sein de la zone 1AUA. Cette zone est définie comme une « *zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération à vocation d'activités économiques ».*

Cette future zone 1AUA s'appuie :

- sur une **zone UA,** à l'est, (secteur du Parc) qui correspond aux « zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou du bureau. »,
- sur une **zone NPb**, à l'ouest, couvrant un « espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent » : la zone de protection du Vaugarny,
- au sud et au nord, sur **la zone A** à vocation agricole exclusive, de part et d'autre de la RN n°12 et de la RD n°113. Au sein de cette zone agricole, le bâti de tiers à l'activité agricole a été inclus au sein d'une zone destinée à en permettre l'évolution (zone NA).

Cf. extrait du plans de zonage sur la page suivante

***Extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé** (et avant modification n°3)*

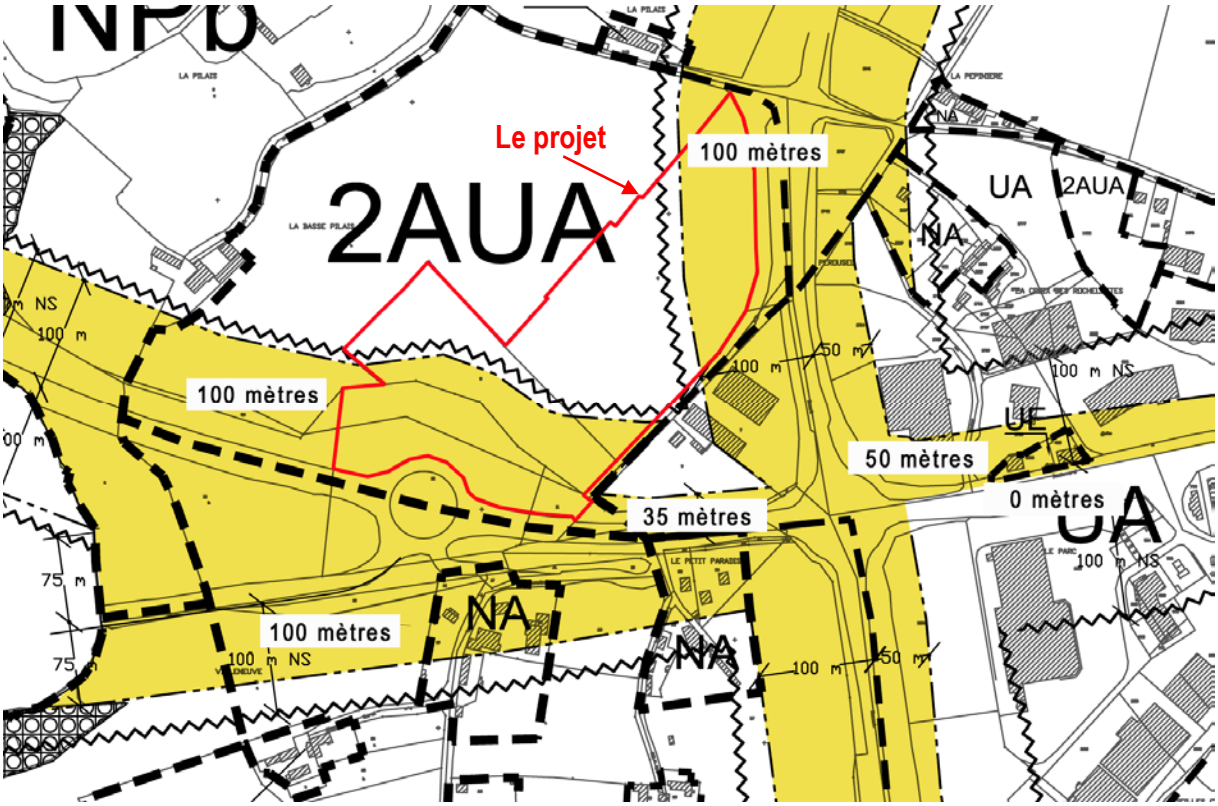


Le P.L.U. fait également apparaître les mesures spécifiques applicables le long des deux principaux axes :

- les marges de recul applicables en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme le long de la RN n°12 et de la RD n° 706,
- les zones de nuisances sonores applicables en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures terrestres de transport et classant :
  - la RN n°12 comme voie de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée,
  - la RD n°706 comme voie de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée,

Rappel : ces périmètres de nuisances sonores ne limitent pas la constructibilité du secteur. Ils soumettent les constructeurs à l'obligation de respecter, à l'intérieur du périmètre, certaines mesures d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions.

Cf. page ci-contre



Marge de recul inconstructible

Les marges de recul applicables le long des RN n°12 et RD n°706 varient suivant les secteurs :

-**100 mètres**, distance prescrite en vertu de l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme,

- **0 à 50 mètres** en bordure de la zone d'activités du Parc,

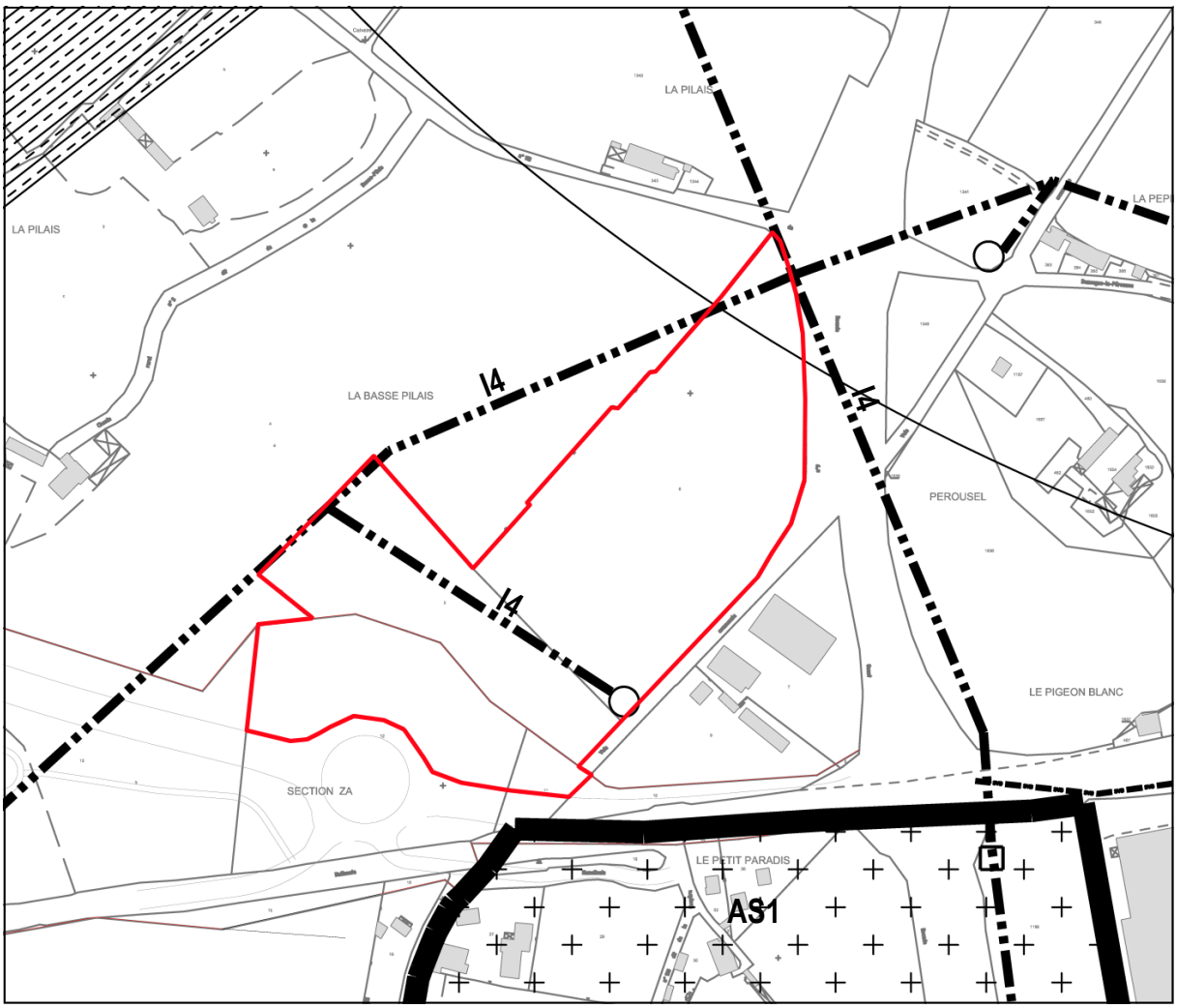
- **35 mètres** en bordure de la RN n°12 en entrée de la zone du Parc, distance dérogatoire introduite dans le cadre de la révision simplifiée n°3 du P.L.U.

SERVITUDES

Le secteur objet du projet est concerné par une servitude électrique (I4) liée à l'établissement de canalisations électriques.

Il faut également noter qu'existent en périphérie proche de ce secteur une servitude liée aux périmètres de protection des eaux potables (captages de la Couyère) (AS1) qui longe la RN n°12 au sud.

Extrait du plan de servitudes du P.L.U. approuvé



2.3 - DIAGNOSTIC DU SITE

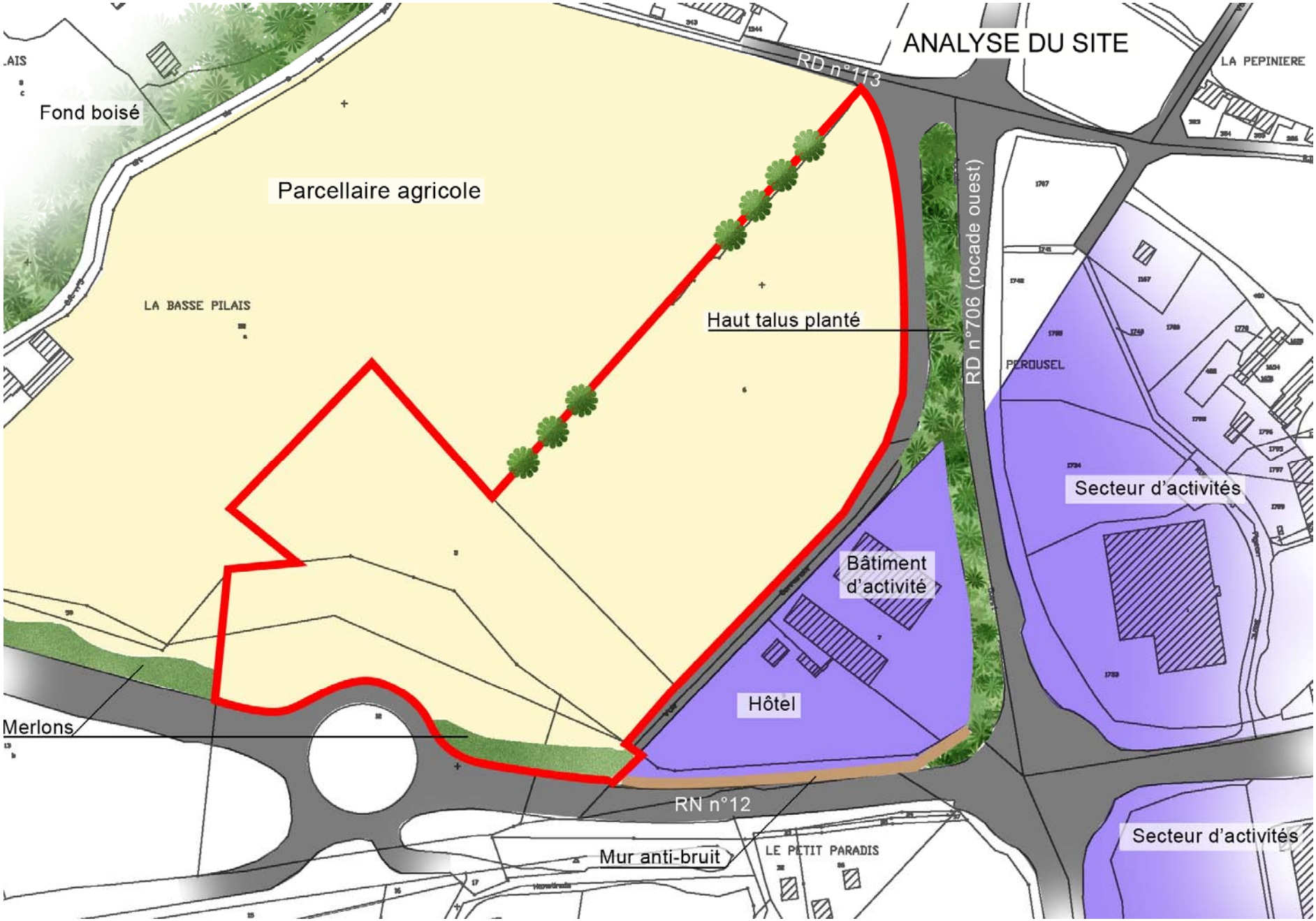
L'ENVIRONNEMENT

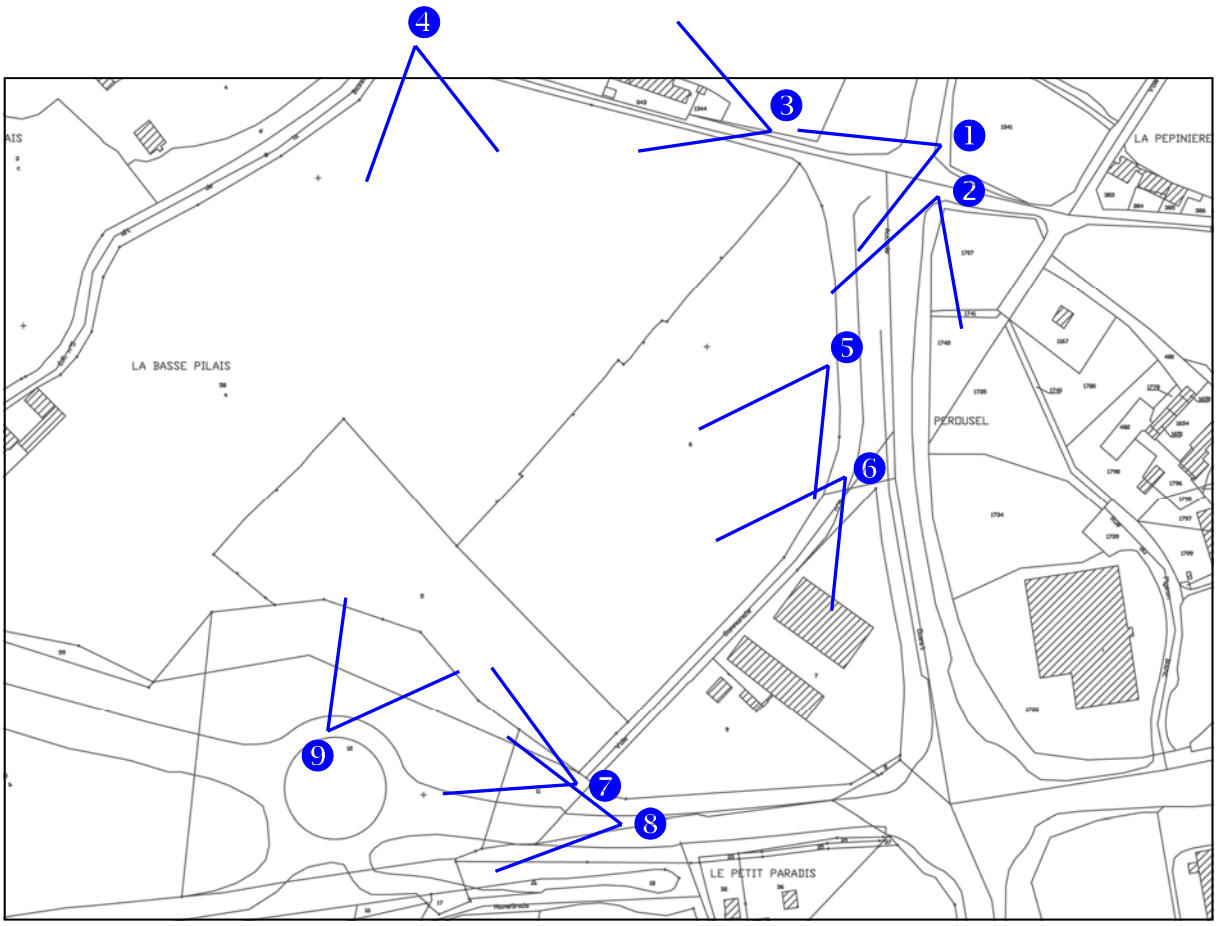
Le secteur constitue la transition entre l'espace à vocation agricole ou naturel et la zone agglomérée formée par les secteurs bâtis continus de Lécousse et Fougères.
A l'est, les fonctions urbaines de l'espace (mêlant activités artisanales, activités commerciales et habitat) articulées autour du rond-point de jonction entre la RN n°12 et la RD n°706 sont fortement marquées (boulevard de Bliche, zone d'activités du Parc…)
A l'inverse, la portion située à l'ouest de l'ancienne voie communale n°9 est caractérisée par un paysage agricole et naturel. Il en est de même au sud (de l'autre côté de la Rn n°12) et au nord (de l'autre côté de la RD n°113) où l'espace est occupé par de vastes parcelles agricoles ponctuellement mitées par quelques bâtiments et habitations sans lien avec l'activité agricole.
A l'extrême ouest du secteur, un écran boisé marque la limite avec les espaces à vocation naturelle accompagnant le ruisseau de Vaugarny.

Le « barreau d'accès » à l'A84, qui surplombe le site au loin, est visible et offre des vues très ouvertes sur le site.

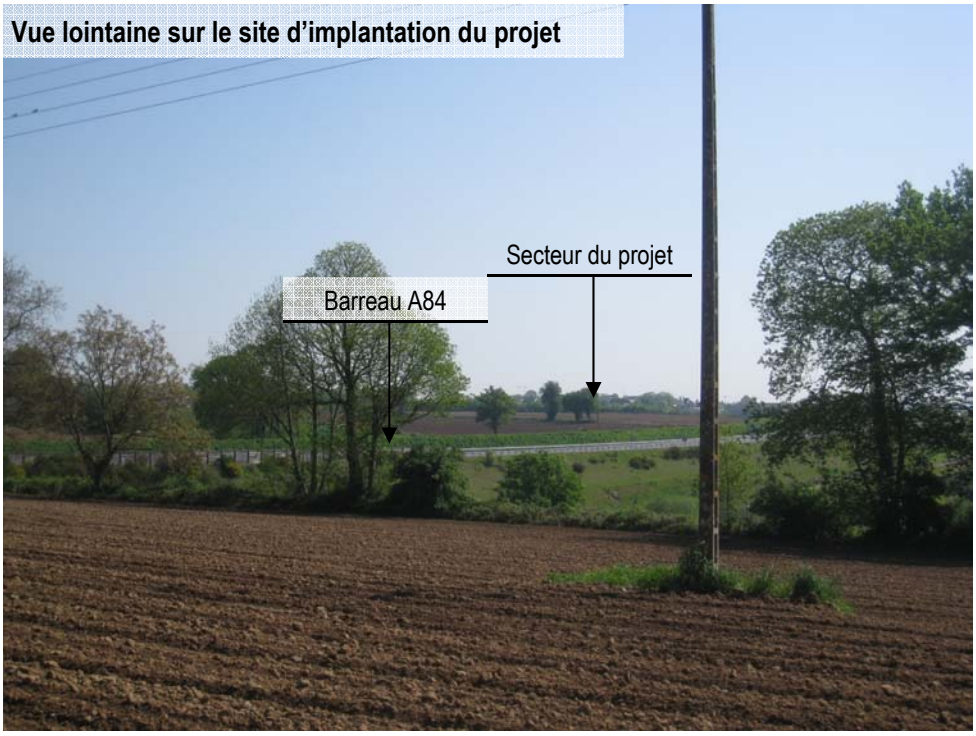
LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La parcelle concernée par le projet est actuellement occupée par une vaste parcelle agricole, en légère pente vers le nord, en bordure de laquelle le maillage bocager a quasiment disparu. Seuls subsistent quelques arbres isolés en limite ouest du secteur.
La limite sud est marquée par la présence d'un merlon implanté en bordure de l'emprise de la RN n°12 et créé en continuité d'un mur anti-bruit localisé en bordure d'une parcelle destinée à accueillir un complexe hôtelier. Il contribue à masquer entièrement la parcelle concernée par le projet pour l'usager de la RN n°12. Cette parcelle ne devient visible que depuis le rond-point de la Pilais, le long duquel le merlon est interrompu.


ANALYSE DU SITE
Fond boisé
Parcellaire agricole
LA BASSE PILAIS
Haut talus planté
RD n°113
RD n°706 (rocade ouest)
LA PEPINIERE
PERQUSEL
Secteur d'activités
Bâtiment d'activité
Hôtel
Merlons
RN n°12
Mur anti-bruit
LE PETIT PARADIS
Secteur d'activités


LA BASSE PILAIS
LA PEPINIERE
PERDUSEL
LE PETIT PARADIS

Vue lointaine sur le site d'implantation du projet



2.4 - LE PROJET

OBJET DU PROJET

Le projet envisagé sur le secteur consiste en la construction d'un ensemble commercial comprenant bâtiments de vente, bâtiments de stockage et de réserve, aires de stationnement et de service.

ORGANISATION SPATIALE

Le projet est situé sur le coteau nord, aux pentes faibles.
Il remonte sur l'ouest du terrain en s'appuyant sur l'ancien chemin communal numéroté n°9.
Il est localisé en continuité des zones d'activités du Parc et du Pigeon Blanc, situées sur le boulevard de Bliche. Le projet couvre environ 5 ha.
Les bâtiments prévus s'appuieront, à l'est:

- sur les bâtiments existants (bâtiments d'activités en bordure de la RD 706 - stockage de matériaux),
- sur les bâtiments projetés (hôtel à l'angle de la RN 12 et de la RD 706 - rocade ouest de Fougères).

LES ACCÈS

Le site commercial sera accessible à partir du rond-point de la Pilais (RN 12) sur lequel sera créée une branche supplémentaire. L'éclairage public sera mis en place sur la portion de voie reliant le rond-point de la Pilais et le parc commercial.

Au cœur de la zone, un réseau routier à accès limité permettra une desserte des différentes cellules commerciales pour la livraison.
Ce réseau reliera l'ancienne voie communale n°9 à deux niveaux :

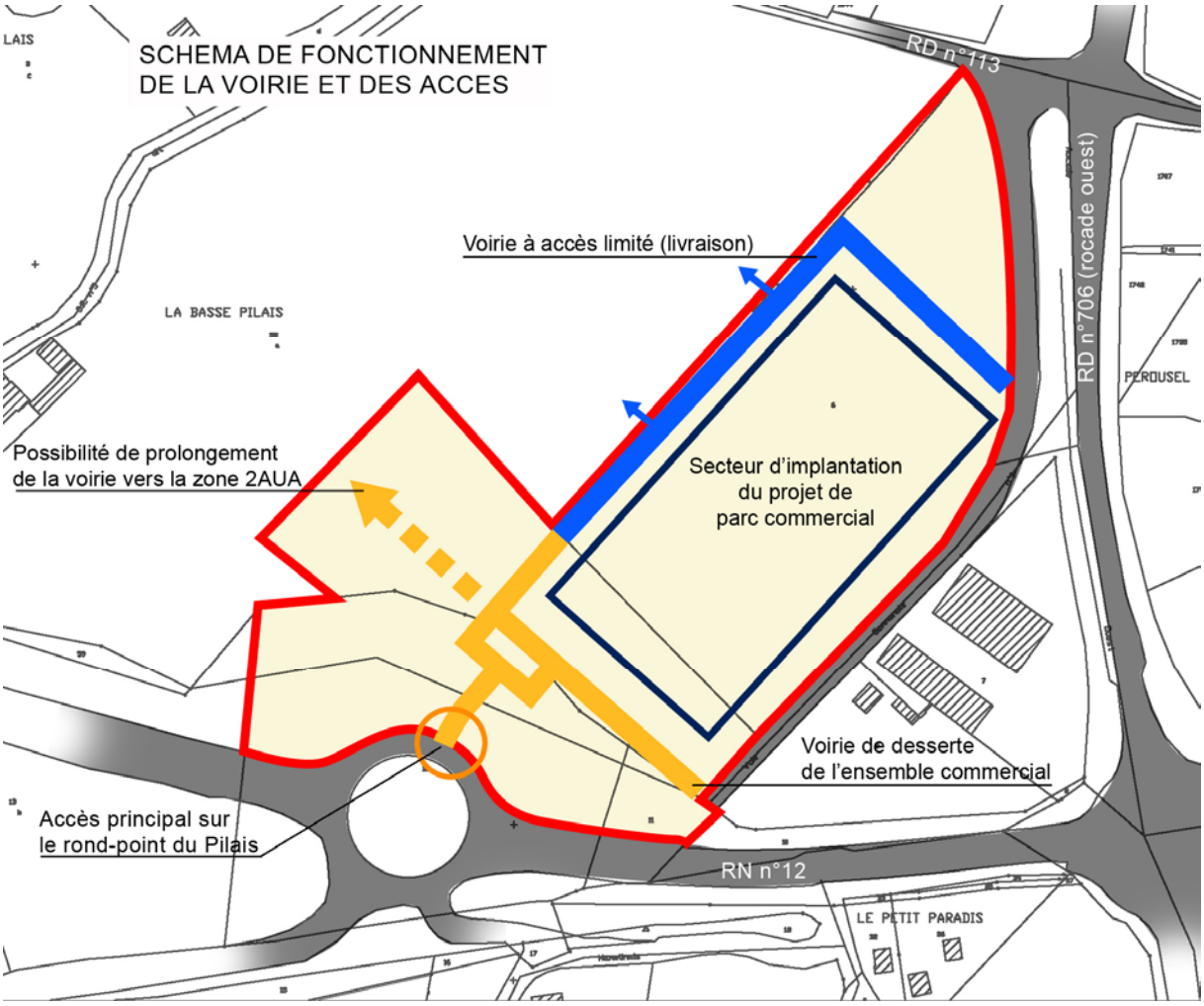
- au sud, au niveau de l'entrée du futur hôtel,
- au nord, en longeant les arrières des espaces à vocation commercial.

Le long de l'ancienne voie communale n°9, l'éclairage public sera mis en place.

Les aires de stationnement sont fractionnées et dispersées sur le site permettant une répartition équilibrée par rapport aux commerces.

LA DESSERTE

Outre la desserte automobile, la zone commerciale sera à terme desservie par le réseau de transports en commun de l'agglomération fougeraise.
Une réflexion sur les accès piéton et cycles sera également conduite parallèlement à la réalisation de l'opération.



LE PROJET ARCHITECTURAL

L'ensemble commercial présente une organisation en forme de U dont les deux branches sont représentées par deux bandes de cellules commerciales. Les façades en vis-à-vis sont séparées par une large bande, occupée par du stationnement et un parvis piéton.

Le U est fermé au nord, en haut du terrain, par une vaste surface commerciale orientée et axée sur l'entrée principale. Le parvis permet de dégager une large surface piétonne devant le magasin.

OCCUPATION DES MARGES DE RECUL

Les marges de recul envisagées (50 m par rapport à l'axe des deux voies) sont occupées par :

- un triangle sud-est du projet concernant un accès livraison et quelques places de parking.
- une bande le long de la voie communale occupée par quelques places de stationnement, une voie de livraison et des espaces verts.

2.5 - ANALYSE DE L'IMPACT DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DE LA REDUCTION DE LA MARGE DE RECUL AU REGARD DES 5 CRITERES

Pour justifier d'une dérogation à la règle de recul posée par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de justifier, au sein d'une étude particulière, de la prise en compte, dans et par le projet :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme,
- de la qualité des paysages.

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le site a été repéré comme particulièrement concerné par les nuisances sonores.
Une zone de nuisances sonores de 100 mètres, de part et d'autre du bord de la voie de la RN n°12 et de la rocade de Fougères, figure d'ailleurs sur le plan de zonage du PLU approuvé. Comme précisé auparavant, cette disposition impose aux constructions situées dans cette zone de répondre à certaines normes d'isolation acoustique.
Cependant, des écrans existent déjà autour du site :

- un mur anti-bruit à l'est du site, devant le site d'implantation d'un futur hôtel,
- un merlon planté au nord-ouest entre la rocade ouest et le chemin communal anciennement numéroté n°9,
- des bâtiments d'activités entre le site et la rocade ouest.

Sur la RN 12, la vitesse des véhicules est limitée à 50 km/h entre les deux giratoires ; elle est de toute façon relativement faible en abordant le rond-point de la Pilais.
Sur la RD 706, la vitesse des véhicules est limitée à 90km/h. Cette voie se trouve encaissée par rapport au site commercial. Les nuisances sonores seront donc très réduites.

Ainsi, la réduction de la marge de recul en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de 100 mètres à 50 mètres **n'augmentera pas l'exposition des constructions et des personnes aux nuisances sonores.**
Par ailleurs, s'agissant d'un secteur commercial, les périodes d'exposition aux nuisances sonores seront limitées dans le temps (en journée).

LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

L'accès au secteur commercial pour les usagers est envisagé à partir du rond-point de la Pilais. Le giratoire de la Pilais a été dimensionné afin de permettre la construction d'une branche desservant l'ensemble du secteur d'activités de la Pilais (zonage 2 AUA prévu au PLU approuvé en 2005).
Le giratoire est le carrefour le plus sûr pour des trafics et des échanges nombreux et importants. Il permettra de desservir l'ensemble de la zone, actuellement en 2 AU au P.L.U. et couvrant une surface globale d'environ 14 ha

Aucun autre accès direct à la zone ne pourra être envisagé depuis la RN n°12 ou la RD n°706.

L'accès au nord, déjà existant à partir de la voie communale anciennement numérotée n°9, ne sera réservé qu'à **la sortie** des véhicules de livraisons et de services de la zone.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Le projet commercial comprend deux bandes de cellules commerciales ouvertes sur un espace intérieur qui est aménagé en parking et parvis piétonnier.

Les hauteurs (y compris les acrotères) des bâtiments les plus proches de la voie seront inférieures à 8,50 m par rapport au terrain naturel. Les bâtiments les plus éloignés pourront être un peu plus hauts. Ces bâtiments s'adaptent au terrain et les seuils s'étagent entre les cotes basses au sud et les lignes de niveau les plus hautes au nord. Il s'agit de hauteur et de volume compatible avec le grand paysage environnant: large coteau, routes à 2 fois 2 voies, giratoires de grande envergure...

La partie la plus visible pour les usagers de la RN 12 sera les pignons des deux ensembles de cellules commerciales, situés à environ 120 m du giratoire. Le pignon le plus proche sera situé entre 60 et 70 m de la RN 12.
Ces pignons seront traités de façon très sobre, les plantations des parkings et de la façade viendront s'intercaler entre la route et les commerces.

Les enseignes, logos et autres repères commerciaux devront être fixés sur les bâtiments ; aucun mât ou totem commercial ne pourra être implanté ni dans la marge de recul, ni dans les espaces verts de la zone.
Seul, un totem ou panneau de repérage des différentes enseignes sera implanté à l'entrée de la zone, au-delà de la marge de recul de 50 mètres.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME

La vocation d'activité du secteur de la Pilais a été annoncée dès la réflexion sur le P.L.U. Le secteur de la Pilais est situé en amont du boulevard de Bliche, boulevard d'entrée vers Fougères, sur lequel s'ouvre les zones commerciales et de services de l'agglomération (hypermarché, vente de matériaux, commerces d'habillement, d'équipements de la maison, etc…).

La Pilais marquera, à terme, l'entrée de Fougères et constituera un espace de transition entre un espace rural de qualité (Parc de la Pilais, vallée de Vaugarny) et un espace urbain qui s'organise progressivement le long du boulevard de Bliche (anciennement RN 12).

C'est pourquoi, l'organisation urbaine sera particulièrement soignée :

- Les bâtiments commerciaux ne sont pas trop volumineux, organisés sous forme de cellules commerciales accolées.
- Une large place, composée de parkings plantés et d'un parvis piétonnier, s'ouvre vers le sud, allégeant la composition urbaine en introduisant la végétation à l'intérieur de l'espace construit. Cette place plantée se situe dans le prolongement de l'entrée principale sud, la première impression pour l'usager du centre commercial est plutôt une impression d'espace et de végétation, les bâtiments étant construits en retrait et de part et d'autre.
- Les aires de stationnement sont morcelées, séparées par des bandes vertes plantées ou engazonnées, de façon à répartir l'offre en stationnement au plus près des commerces. De plus, cela évite de trop grandes surfaces minérales et permet d'alléger la composition.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE

MARGE DE RECUL LE LONG DE LA RN 12

La marge de recul paysagée doit être l'expression de la qualité de l'aménagement construit en arrière. Elle doit constituer une image valorisante de l'entrée de Fougères et assurer la transition entre l'espace rural et l'espace construit.
C'est pourquoi le traitement de cette marge pourra varier depuis l'ouest de la zone jusqu'à l'est où il sera nécessaire de prendre en compte l'existence d'un écran anti-bruit devant l'hôtel.

Il est proposé :

- la plantation d'une haie qui prendra appui sur l'écran anti-bruit afin d'intégrer progressivement le mur dans une végétation de hauteur semblable au mur.
- cette haie prolongeant le mur se transforme en massifs arbustifs accompagnant le giratoire de la Pilais.
- à l'ouest du giratoire, ce massif arbustif permettra de prolonger et d'intégrer les merlons routiers de la RN 12
- quelques arbres aux formes libres en arrière des massifs arbustifs afin de raccorder les traitements à l'espace commercial et de constituer des transparences devant les bâtiments.

Merlon actuel le long de la RN 12

Pour cela, il sera nécessaire de déblayer les talus de la RN 12 entre les deux giratoires (La Pilais et Bliche) qui bloque la vue des usagers de la route les enfermant dans un couloir vert.

NB : Une large partie des aménagements proposés se situent sur le domaine départemental le long de la RN n°12. Une discussion est actuellement en cours avec les services du Conseil Général pour l'acquisition de ces terrains par la commune.

Croquis illustrant les aménagements paysagers envisagés dans la marge de recul et au sein de la zone

MARGE DE RECUL LE LONG DE LA ROCADE OUEST (RD 706)

La rocade est actuellement bordée d'un talus planté entre la RD 706 et la voie communale ex-n° 9, qui occulte toute vue vers le futur projet.

La marge de recul de 50 mètres est occupée par :

- le talus planté
- la voie communale anciennement n° 9
- une bande d'environ 15 m à l'intérieur du projet.

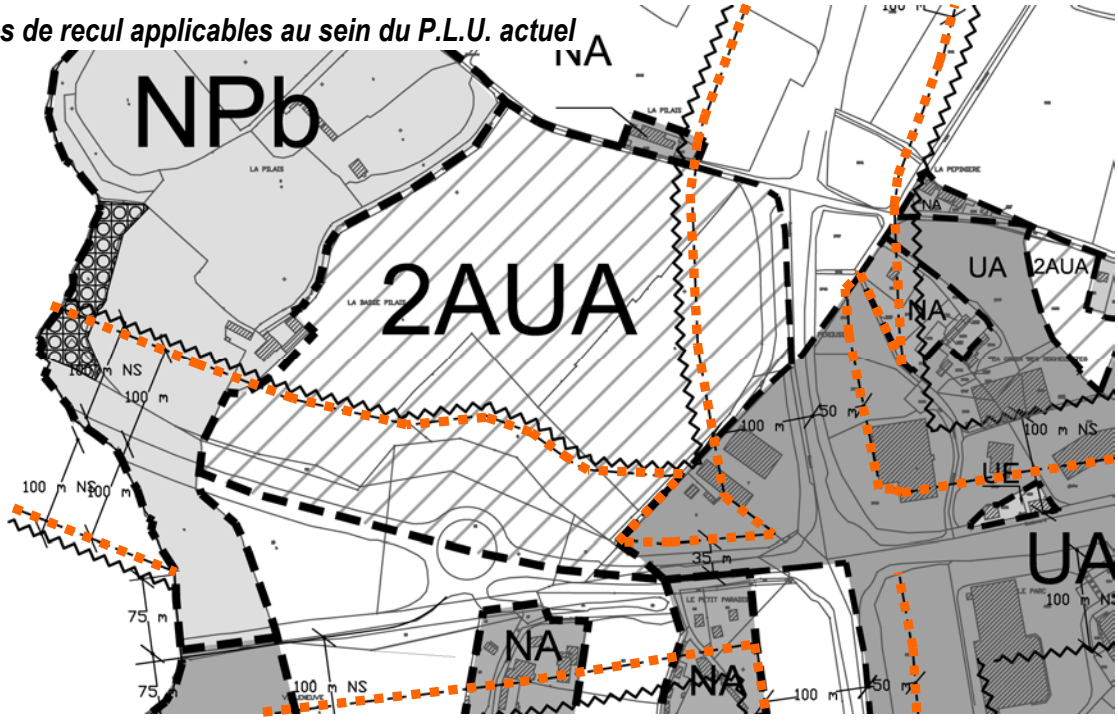
Cette bande de 15 mètres sera plantée d'arbres en forme libre et de façon irrégulière, soit sur parking, soit en engazonnement. Les arbres préconisés sont des bouleaux, érables, quelques chênes et frênes. Ils constitueront un filtre transparent (surtout en hiver) devant les façades arrières des cellules commerciales.

Aperçu de la zone depuis la rocade ouest

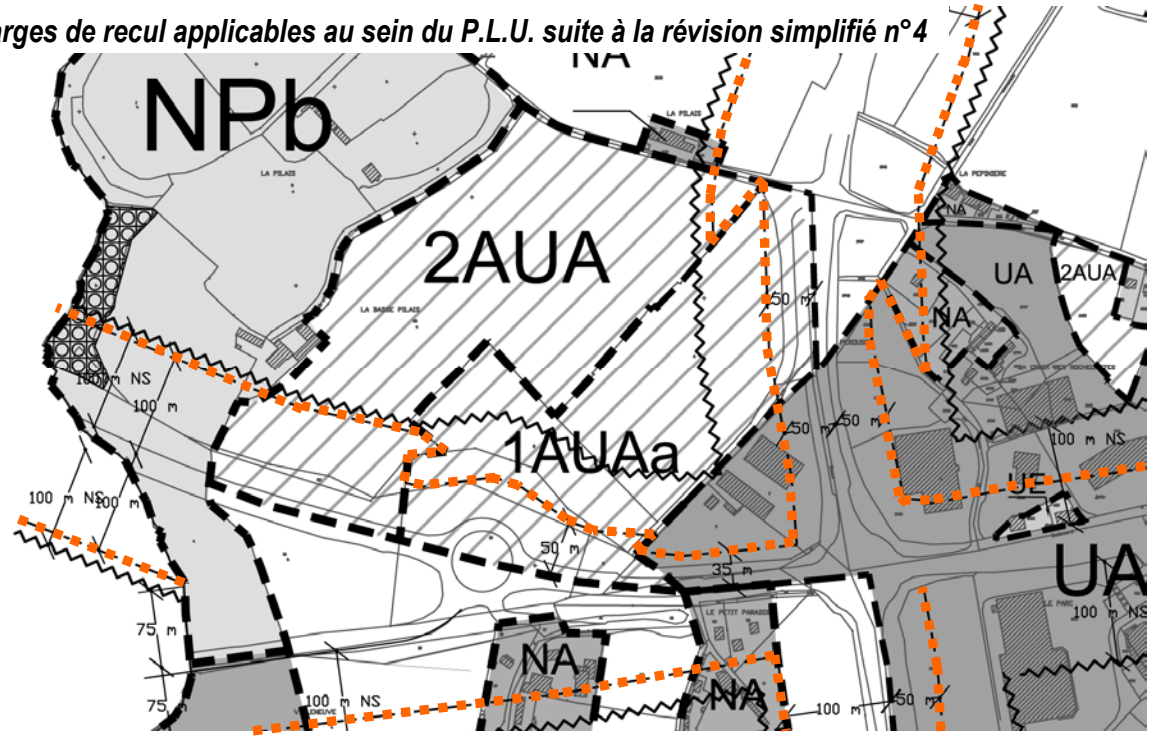
2.6 - MODIFICATION DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

Compte tenu des éléments présentés précédemment, il est possible d'envisager, sur les plans de zonage, une modification de la marge de recul applicable en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de 100 mètres à 50 mètres par rapport aux axes de la RN n°12 et de la RD n°706 (rocade ouest de Fougères).

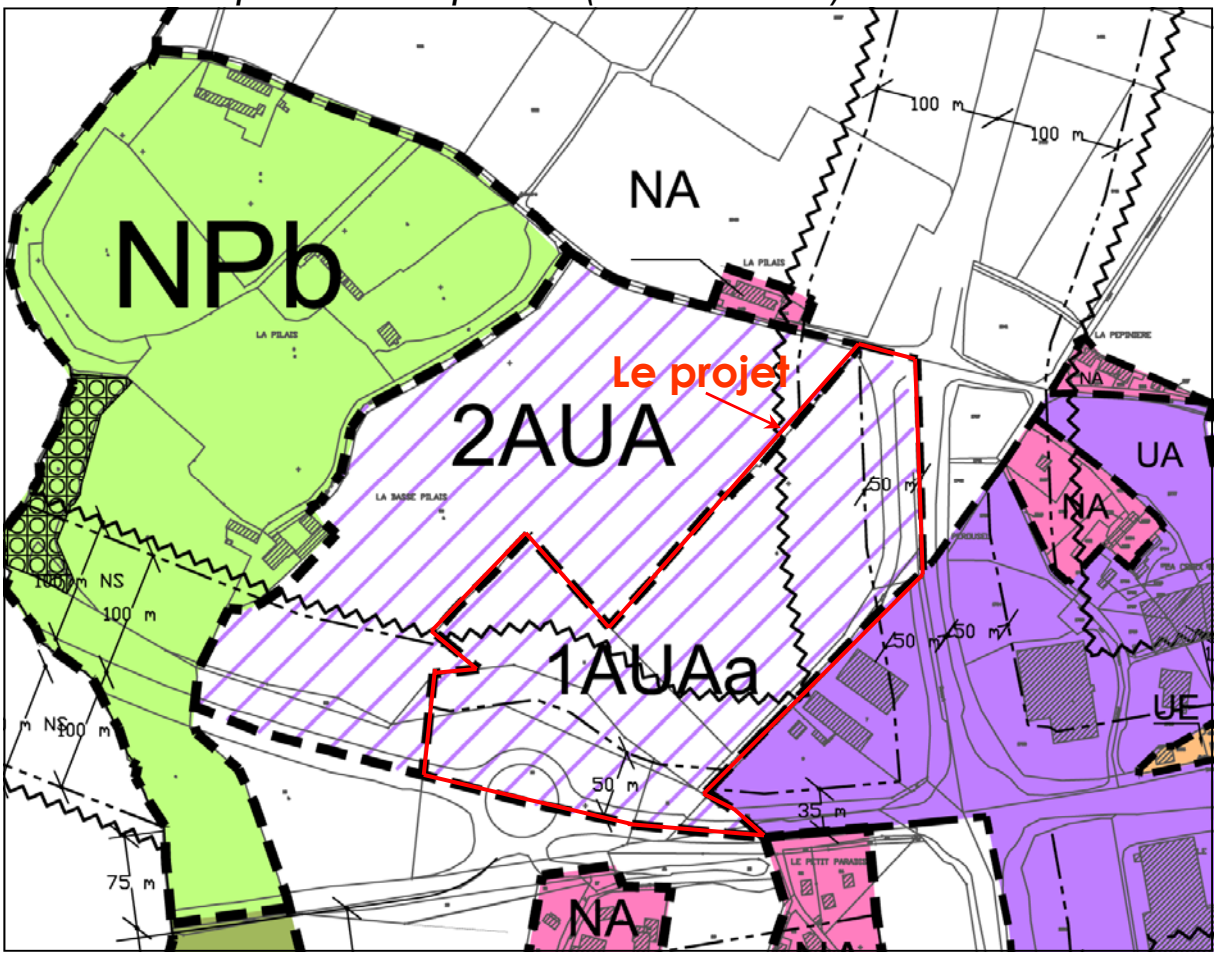
Marges de recul applicables au sein du P.L.U. actuel



Marges de recul applicables au sein du P.L.U. suite à la révision simplifié n°4



Extrait du P.L.U. après révision simplifiée n°4 (et modification n°3)



ANNEXE 6

DOSSIER DÉROGATOIRE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

SECTEUR DU PARC

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE
COMMUNE DE LÉCOUSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE DEMANDE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE

P.L.U. approuvé le 11 février 2005.
Modification n°1 approuvée le 11 mai 2006.
Modification n°2 approuvée le 29 février 2008.
Modification n°3 approuvée le 5 novembre 2009.
Modification n°4 approuvée le 9 décembre 2011.
Modification n°5 approuvée le 21 février 2013.
Modification n°6 approuvée le 4 septembre 2014.
Modification n°7 approuvée le 19 juin 2015.

unité

architecture
SARL en ARCHITECTURE Unité - n°Ordre Architectes : 211S05009
34 Boulevard Guist'Hau - 44000 Nantes
t : 02 51 82 00 11 f : 02 51 82 00 14
e : a.rio@agence-unite.com - s: www.agence-unite.com

ingénierie
SARL d'iINGENIERIE
34 Boulevard Guist'Hau - 44000 Nantes
t : 02 51 82 00 11 f : 02 51 82 00 14
e : a.rio@agence-unite.com - s: www.agence-unite.com

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lécousse a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2005. Depuis son entrée en application, il a fait l'objet de sept procédures de modification intervenues entre mai 2006 et juin 2015, des procédures de révisions simplifiées ont également été approuvées. Parallèlement à la présente procédure, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours.

Le P.L.U. approuvé faisait mention, notamment sur les plans de zonage, des marges de recul obligatoires en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme à savoir 100 mètres le long de la rocade ouest de Fougères et le long de la RN 12. Concernant la RD 706, le recul a été porté à 50 mètres en septembre 2002, lors de l'approbation de l'annexe à la modification du P.O.S. concernant le projet urbain du secteur du Pigeon Blanc.

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« En-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière (...). Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public. (...) »

L'objectif de ces reculs est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation doit donc le long des principales voies de circulation, correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et, à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

L'entrée nord de la zone du Parc, via la RD n°706, est bordée par des talus végétalisés qui protègent les constructions commerciales des nuisances de la route.

En l'état actuel, le secteur concerné par le projet est entièrement situé dans la marge de 50 mètres par rapport à l'axe de la rocade ouest (RD n°706). La mise en œuvre du projet est donc conditionnée à une réduction de la marge de recul imposée en application de l'article L. 111-1-4.

Extrait de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, ***peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant****, en fonction des spécificités locales,* ***que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages****.»*

Le présent dossier a donc pour but :

- de présenter le projet et de montrer de quelles manières ont été pris en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'intégrer les nouvelles règles d'implantation au sein du document d'urbanisme en vigueur.

Pour permettre cette adaptation du P.L.U., il est nécessaire de procéder à une révision simplifiée du P.L.U. conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Art. L.123-13 du code de l'urbanisme

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou ***une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels****;*

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

L'objet de la présente procédure étant la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et des paysages, il est nécessaire de recourir à une procédure de révision simplifiée.

1. SITUATION

Le site, objet de la présente révision simplifiée, est localisé en entrée ouest de l'agglomération fougeraise sur la zone d'activités du Parc. Le secteur est délimité :

- à l'ouest, par la rocade ouest de Fougère (RD n°706)
- à l'est, par une zone agricole (NA)
- au sud, par un bâtiment d'activité de la zone du Parc
- au nord, par une zone agricole (A), puis une route départementale (RD n°113).

PLAN DE LOCALISATION

2. URBANISME ET SERVITUDES

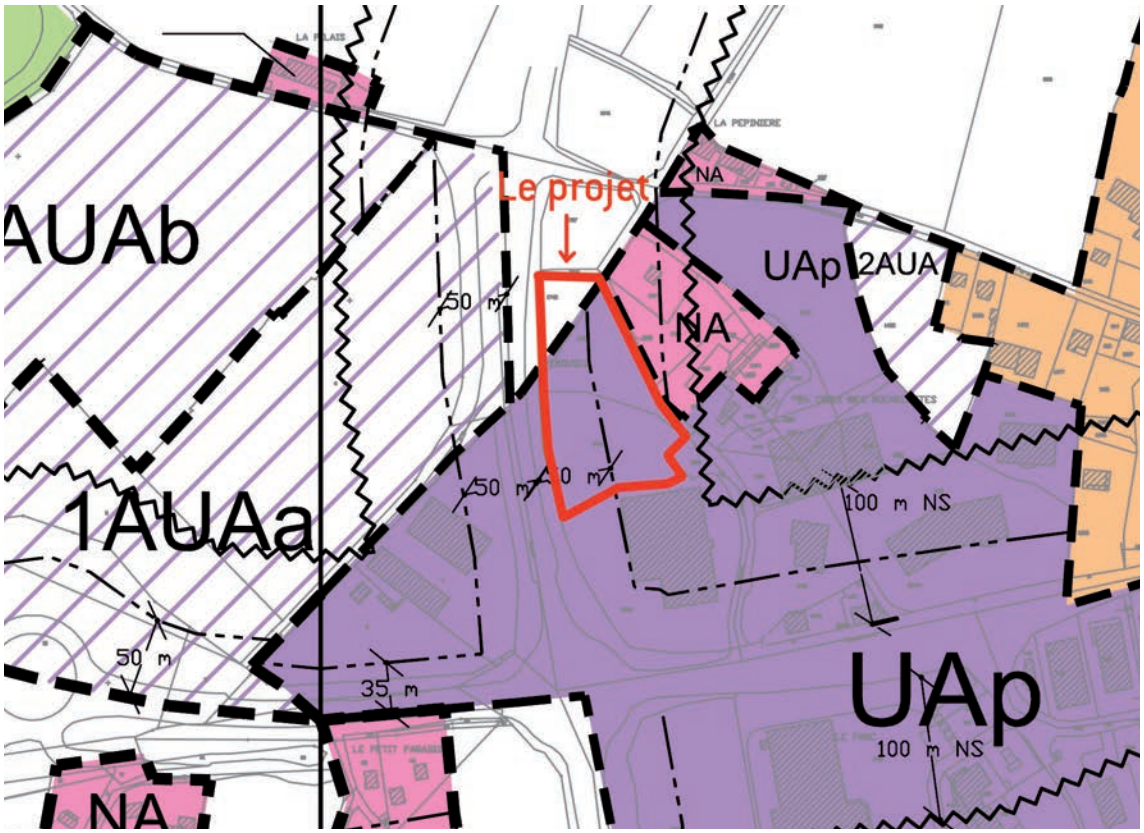
ZONAGE

Dans le PLU approuvé en 2005, le site est, en grande partie, classé au sein de la zone UAp : la zone d'activités du Parc ; le reste du site (au nord) est classé en zone A : à vocation agricole exclusive. La zone UA est définie comme « une zone urbaine destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou de bureau ».

La zone du site s'appuie :

- au sud, sur la continuité de cette **zone UAp** (zone urbaine d'activités du Parc)
- au nord, sur la **zone A**, à vocation agricole exclusive
- à l'est, sur la **zone NA**, qui couvre le bâti isolé au sein d'une zone agricole afin d'en permettre l'évolution.

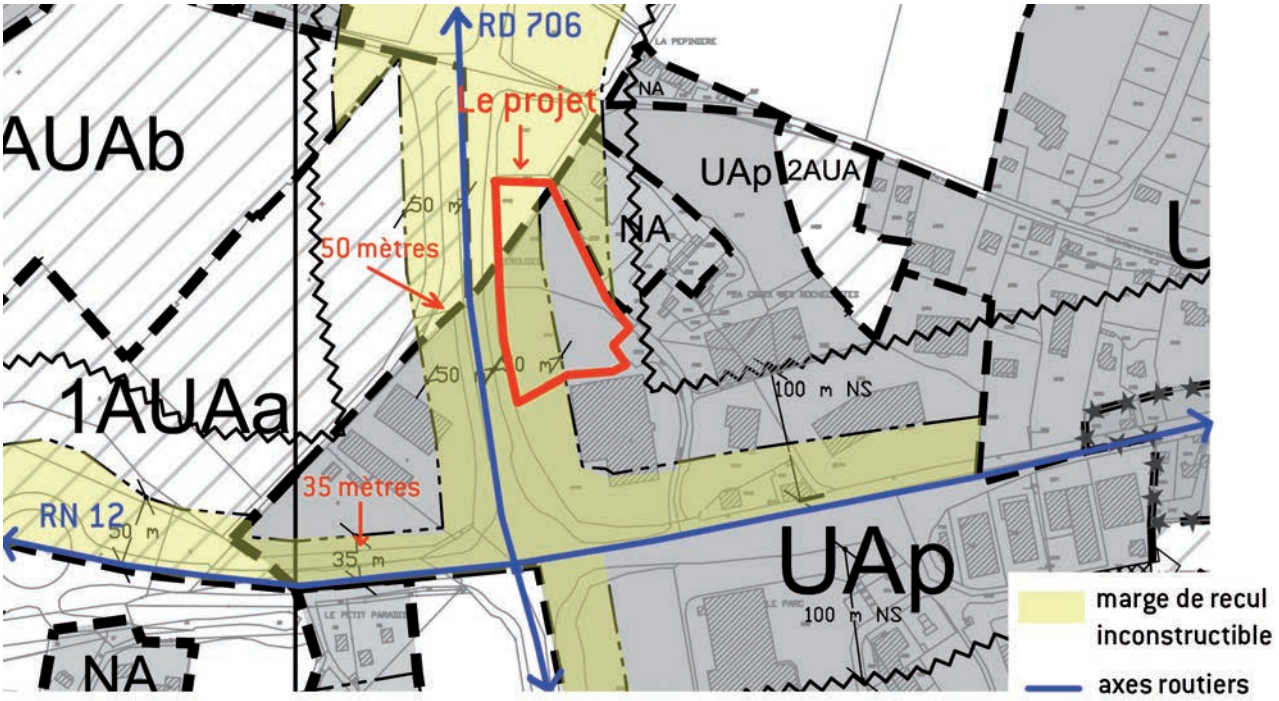
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU P.L.U. APPROUVÉ



Le P.L.U. fait également apparaître les mesures spécifiques applicables le long de l'axe :

-les marges de recul applicables en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme le long de la RD n° 706 (50 mètres de part et d'autre de l'axe),
- les zones de nuisances sonores applicables en vertu d'un arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2000 portant classement sonore des infrastructures terrestres de transport et classant :
La RD n°706 comme voie de catégorie 3 soumise à une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée.

Rappel : Ces périmètres de nuisances sonores ne limitent pas la constructibilité du secteur. Ils soumettent les constructeurs à l'obligation de respecter, à l'intérieur du périmètre, certaines mesures d'isolation acoustique pour les nouvelles constructions.



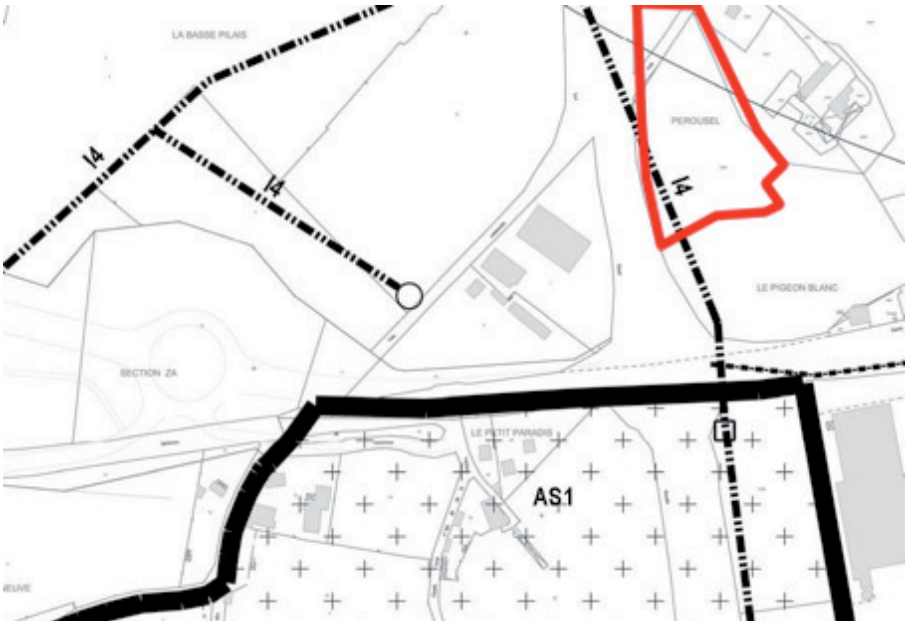
SERVITUDES

Le secteur concerné par la présente révision simplifiée fait l'objet d'une une **servitude électrique** (I4) liée à l'établissement de canalisation électriques sur le secteur de la Pilais.

Il faut cependant noter qu'existent en périphérie proche de ce secteur :

- une servitude électrique (I4) liée à l'établissement de canalisation électriques sur le secteur de la Pilais,
- une servitude liée aux périmètres de protection des eaux potables (captages de la Couyère) (AS1) qui longe la RN n°12 au sud

EXTRAIT DU PLAN DE SERVITUDES DU P.L.U. APPROUVÉ



3. DIAGNOSTIC DU SITE

Le présent dossier est basé pour une large partie sur l'étude « Loi Barnier » réalisée par le bureau d'étude TECAM.

L'ENVIRONNEMENT

Le secteur constitue la transition entre l'espace à vocation agricole et la zone agglomérée formée par les secteurs bâtis continus de Lécousse et Fougères. Ainsi, au nord et à l'est, le secteur est caractérisé par de vastes parcelles agricoles ponctuellement mitées par quelques bâtiments et habitations. Au sud et à l'ouest, à l'inverse, la vocation d'activités du secteur est clairement marquée avec des bâtiments présentant des volumes et des emprises au sol importants.

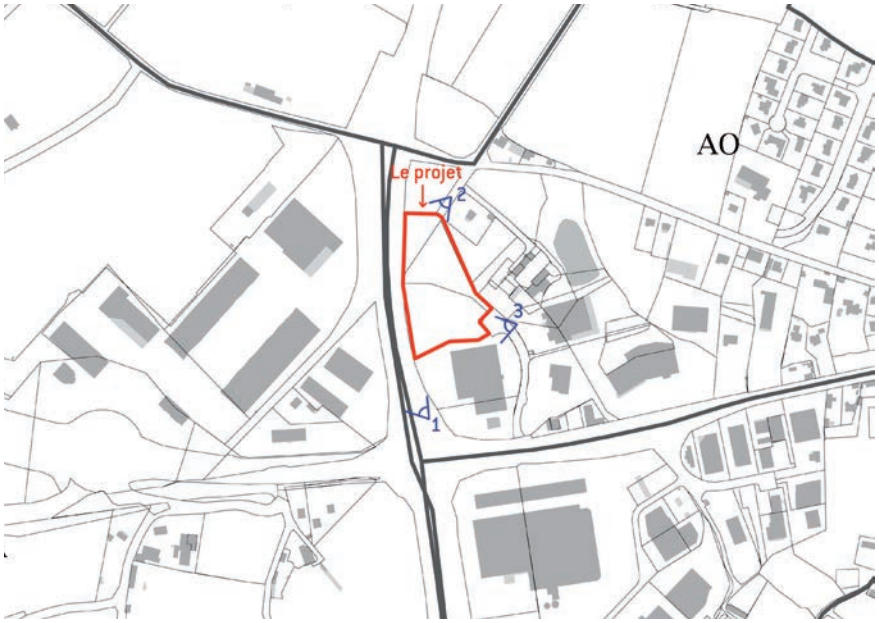
En bordure de la RD n°706, le secteur bénéficie d'une position stratégique tant en terme d'accès que de visibilité.

1 – A GAUCHE LE SITE DE PROJET

2 – AU SUD DU SITE :
ACTIVITÉ COMMERCIALE

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement bordées en limite ouest par des arbres, on observe également une différence de hauteur (un talus) entre le niveau de la route et celui de la prairie. En limite nord et est, le site est ouvert sur les parcelles agricoles qui l'entourent. En limite sud, la prairie est ouverte sur le bâtiment existant à vocation commerciale.



1 – VUE DEPUIS LA RD 706

2. ENTRÉE NORD DU SITE

3. VUE DEPUIS LA RUE DU PIGEON BLANC , À L'OUEST DU SITE

4. LE PROJET

Le projet envisagé sur le secteur consiste en l'installation d'immeubles d'activités commerciales.

ORGANISATION SPATIALE

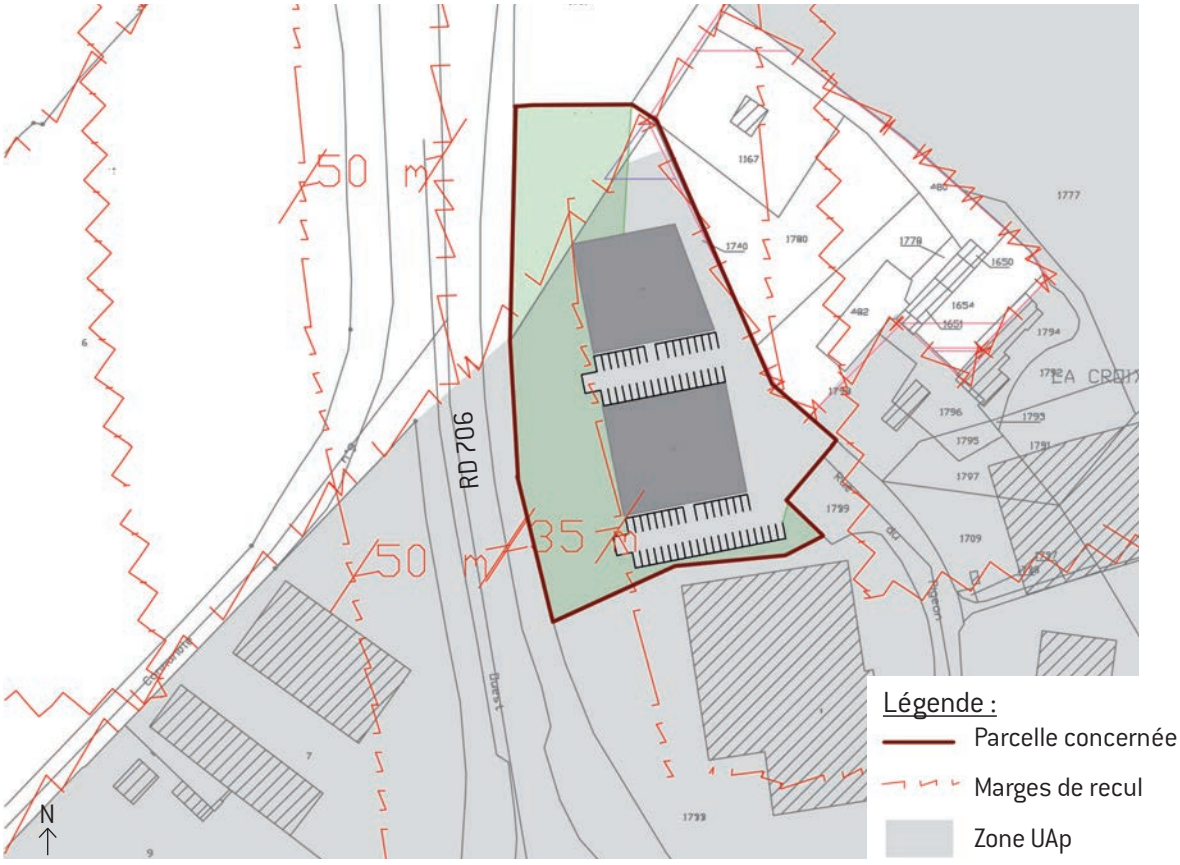
Il est proposé une implantation d'immeubles d'activités commerciales, parallèlement à la RD n°706 et dont la façade se situerait à 35 mètres de l'axe de la RD n°706. Les différents bâtiments viendraient s'imbriquer avec la végétation.

L'aménagement envisagé de la marge de recul est composé essentiellement d'espaces verts.

L'accès aux bâtiments se ferait depuis la rue du Pigeon Blanc existante et desservant actuellement la parcelle.

En-dehors de l'application de la marge de recul issue de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le projet répond dans son ensemble aux règles d'implantation du P.L.U.

PLAN MASSE



LE PROJET ARCHITECTURAL

Les bâtiments projetés présentent les caractéristiques suivantes :

-rez-de-chaussée,
-toitures-terrasses,
-utilisation d'une teinte taupe pour le traitement des façades

Le projet architectural répond par ailleurs aux prescriptions figurant au règlement du P.L.U. approuvé.

Rappel des dispositions du P.L.U. approuvé

Article UA 10 - Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.
Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions
Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

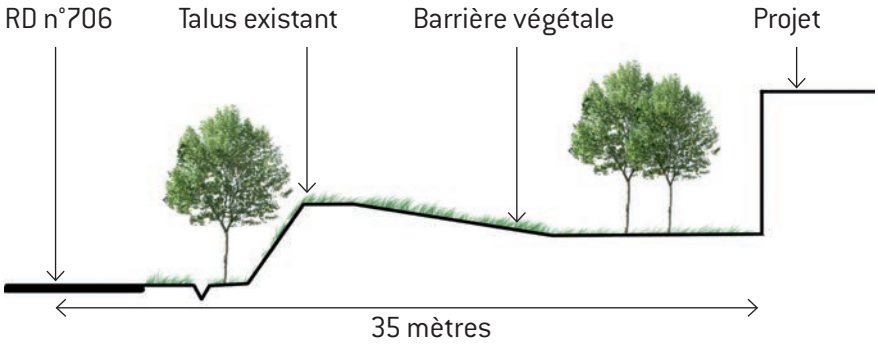
5. ANALYSE DE L 'IMPACT DU PROJET ET JUSTIFICATIONS DE LA RÉDUCTION DE LA MARGE DE RECUL AU REGARD DES 5 CRITÈRES

Le présent dossier est basé pour une large partie sur l'étude « Loi Barnier » réalisée par le bureau d'étude TECAM.

Pour justifier d'une dérogation à la règle de recul posée par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de justifier, au sein d'une étude particulière, de la prise en compte, dans et par le projet :
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme,
- de la qualité des paysages

LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le site a été repéré comme particulièrement concerné par les nuisances sonores.
Une zone de nuisances sonores de 100 mètres, de part et d'autre du bord de la voie de la RD n°706, figure d'ailleurs sur le plan de zonage du PLU approuvé. Comme précisé auparavant, cette disposition impose aux constructions situées dans cette zone de répondre à certaines normes d'isolation acoustique.



Talus existant le long de la RD n°706

De plus, le projet d'implantation du bâtiment en recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie délimitera un espace-tampon. Cet espace tampon sera entièrement végétalisé et protégera ainsi le bâtiment des nuisances sonores de la route.

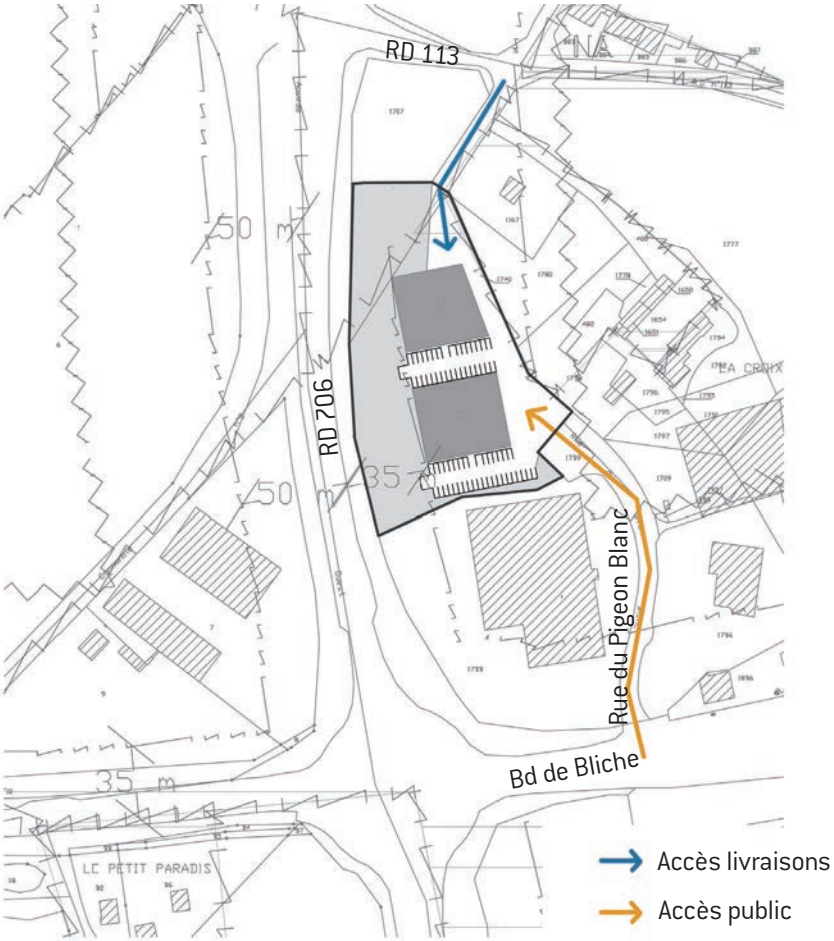
Ainsi, la réduction de la marge de recul en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de 50 mètres à 35 mètres n'augmentera pas l'exposition des constructions et des personnes aux nuisances sonores.

LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

L'accès au secteur est déjà existant depuis la Rue du Pigeon Blanc, qui débouche sur le Boulevard de Bliche.
Les livraisons pourront elles s'effectuer par l'actuelle impasse qui se situe au nord de la parcelle. Celle impasse débouche sur la RD n°113.

La création d'immeubles d'activités commerciales conduira vraisemblablement à une augmentation de l'utilisation de l'actuelle impasse qui relie la parcelle à la RD n°113 et du trafic sur la rue du Pigeon Blanc.
Cette augmentation devrait toutefois se faire dans des proportions raisonnables et gérables à l'échelle des aménagements existants.

PLAN D'ACCÈS



ACCÈS LIVRAISONS - AU NORD DE LA PARCELLE

ACCÈS DU PUBLIC - AU SUD DE LA PARCELLE

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

D'un point de vue architectural, le projet présentera des lignes simples à l'image des bâtiments existants sur le secteur.

Pour les bâtiments existants réalisés récemment sur le secteur, il a été privilégié l'utilisation de teintes neutres (bardages gris). Quelques bâtiments plus anciens présentant des teintes marquantes, notamment le blanc.

Le parti pris architectural du projet s'insère dans la continuité des bâtiments réalisés récemment.

Il répond de plus aux prescriptions architecturales définies par le règlement du P.L.U. avec l'utilisation de teintes neutres, ici la couleur taupe.

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME

La parcelle occupée par le projet constitue l'une des dernières parcelles vierges de la zone du Parc, dont l'aménagement global marque fortement la vocation de vitrine tant commerciale qu'industrielle de l'entrée d'agglomération Lécousse/Fougères.

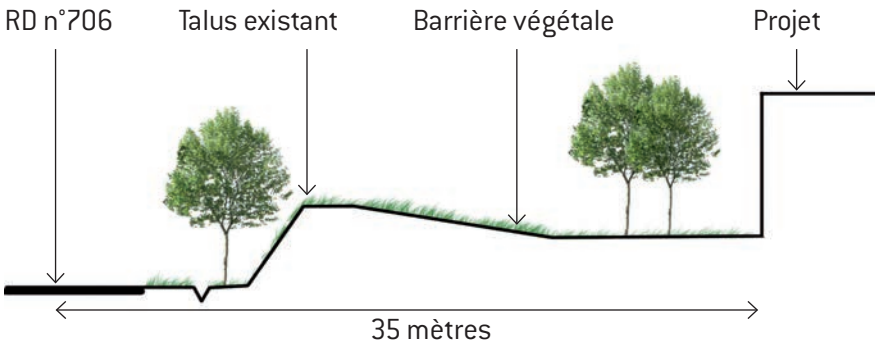
LOCALISATION DU PROJET DANS LA ZONE ÉCONOMIQUE DU PARC

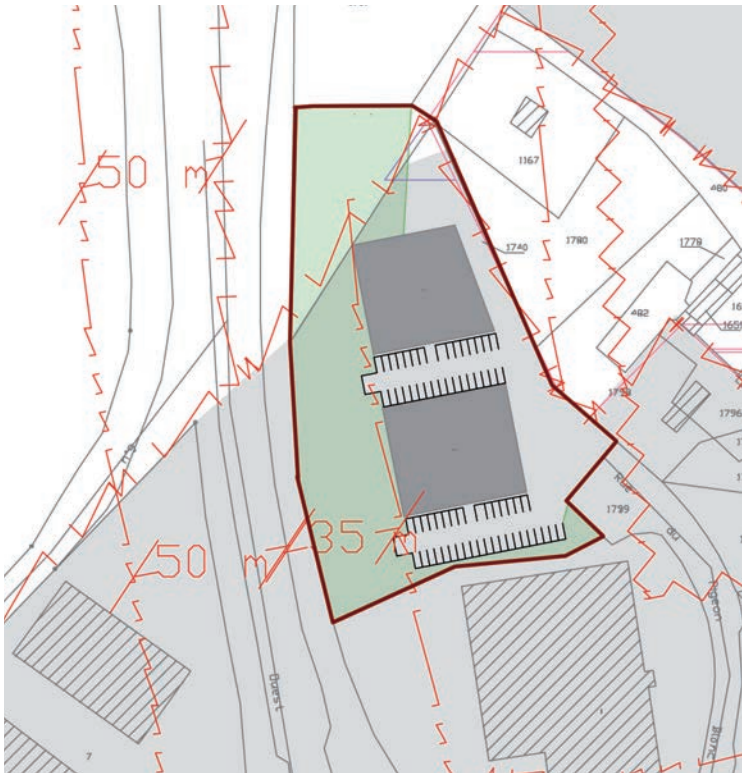
LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DU PAYSAGE

La sensibilité paysagère du site est remarquable par la présence d'un talus localisé en limite d'emprise de la parcelle, le long de la RD n°706. Devant ce talus se trouvent des arbres hauts.

A terme, compte tenu du maintient du talus existant et de l'ajout d'une barrière végétale dans la bande des 35 mètres de marge de recul obligatoire, seuls les immeubles d'activité commerciale et les arbres plantés seront perceptibles depuis la rocade ouest (RD n° 706).

L'intégration de la construction sera garantie par l'utilisation de coloris « neutres ».

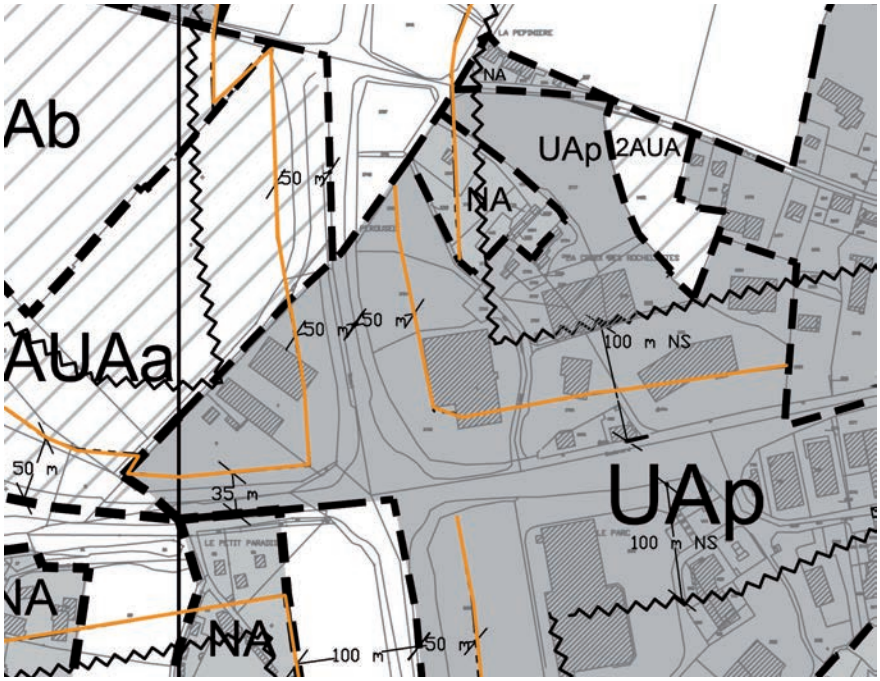




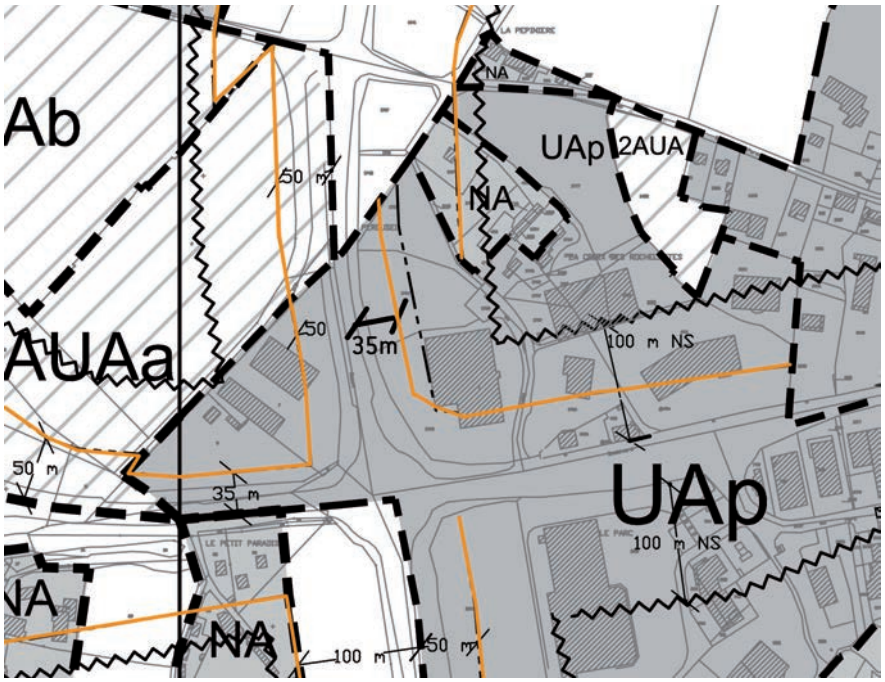
Création d'une barrière végétale devant les futurs immeubles.

6. MODIFICATION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Compte tenu des éléments présentés précédemment, il est possible d'envisager, sur les plans de zonage, une modification de la marge de recul applicable en vertu de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme de 50 mètres à 35 mètres par rapport à la RD n°706 (rocade ouest de Fougères).



Marges de recul applicables au sein du P.L.U. aujourd'hui.



Marges de recul applicables au sein du P.L.U. suite à la révision simplifiée.