

Département d'Ille-et-Vilaine



LÉCOUSSE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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,

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

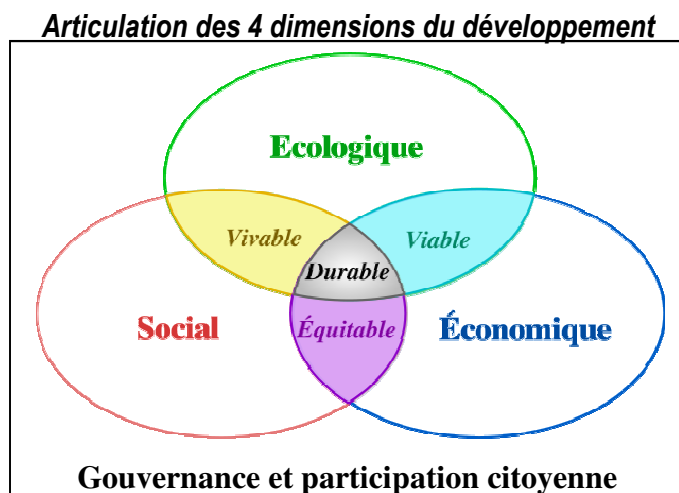
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, à un horizon de 10 à 15 ans.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** et s'inscrit à ce titre **dans la continuité de l'Agenda 21 Local mis en place en 2015 sur la commune**:

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation poussée, au processus d'élaboration du projet.



Il intègre, conformément à l'article L.151-1 du code de l'urbanisme et suivant un principe de compatibilité:

- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010,
- les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 4 novembre 2015,
- les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Couesnon adopté le 12 décembre 2013.

Il prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne et le Plan Climat-Energie Territorial du Pays de Fougères.

Au final, le P.A.D.D. constitue, pour les élus, un outil qui permet :

- de **communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,**
- d'**intégrer**, à l'échelle communale, **les orientations issues des politiques nationales, régionales et locales en matière d'urbanisme et de développement durable,**
- de **gérer les évolutions du territoire** par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 6 octobre 2017.

Rappels juridiques

➤ Article L. 151-5 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

➤ Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER

PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE, ÉLÉMENT DYNAMIQUE DU PAYSAGE ET DE L'IDENTITÉ LÉCOUSOISE

La Trame Verte et Bleue est un outil permettant d'identifier les espaces de vie de la faune (réservoir de biodiversité) ainsi que les espaces d'échanges (continuités écologiques) entre ces réservoirs de biodiversité. Sa prise en compte dans le document d'urbanisme permet de réduire les risques de fragmentation des habitats naturels et la perte de biodiversité inhérente.

A l'échelle du territoire et en appui du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne, le Plan Local d'Urbanisme tend à assurer, de manière adaptée et hiérarchisée, une protection de l'ensemble des milieux et éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue et plus précisément :

- **au titre de la Trame Bleue :**
 - l'ensemble des cours d'eau traversant ou longeant le territoire et en bordure desquels s'appliquent de bonnes conditions agricoles et environnementales, au premier rang desquels le Nançon identifié à l'échelle régionale,
 - les zones humides fonctionnelles identifiées dans le cadre d'un inventaire mené sur le territoire en 2011 et directement liées et rattachées au réseau hydrographique de la commune.

La sensibilité forte de ces milieux plaident en faveur de la mise en place d'une réglementation stricte sur ces espaces naturels. Cette protection ne nuira pas à l'exercice de l'activité agricole dont les pratiques constituent un des éléments contribuant à leur qualité écologique.

Pour les zones humides isolées du réseau hydrographique, le Plan Local d'Urbanisme mettra en place un dispositif permettant d'assurer leur protection conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE du Couesnon, tout en tenant compte de leur insertion dans des espaces dont la vocation agricole prime.

- **au titre de la Trame Verte :**
 - les boisements pour lesquels une protection stricte s'impose au regard du faible taux de boisement du territoire,
 - la ripisylve (ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau),
 - le réseau de haies bocagères d'intérêt écologique, hydraulique et/ou paysager, qui peuvent servir d'appui et faciliter les déplacements de la faune et qui font l'objet d'un inventaire sur le territoire en collaboration avec le syndicat intercommunal du Haut Couesnon.

La combinaison des différents éléments naturels de la Trame

Verte et Bleue permet plus spécifiquement d'identifier deux réservoirs de biodiversité complémentaires aux réservoirs régionaux identifiés par le SRCE :

- au nord, en appui du réservoir régional de biodiversité de la forêt de Fougères, 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, tout en assurant la prise en compte, pour les secteurs concernés, du projet de valorisation touristique de ce site prévu par la ville de Fougères.

Le P.L.U. s'engage également à prendre en compte l'existence d'une biodiversité intra-urbaine par la préservation d'espaces non bâtis (« la nature dans la ville »)

Au cœur du bourg, certains espaces non bâtis peuvent constituer autant d'espaces de respiration dans la trame urbaine mais également des espaces refuge pour la faune.

Il s'agit notamment de l'ensemble des espaces verts publics au premier rang desquels la coulée verte du Pont Sec. Pour ces espaces, la protection mise en place devra rester compatible avec leurs usages récréatifs actuels.

Enfin, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, le P.L.U. porte les mesures envisageables pour réduire voire effacer les ruptures ou les discontinuités de la Trame Verte et Bleue.

**RÉVÉLER ET VALORISER
LES PAYSAGES RURAUX
ET URBAINS ET LE
PATRIMOINE BÂTI,
TÉMOINS DE L'HISTOIRE
COMMUNALE ET DE SON
ÉVOLUTION**

La diversité et la qualité des paysages tant ruraux qu'urbains de la commune sont des éléments favorables à la qualité du cadre de vie communal, à la préservation d'une identité propre et à la dynamique touristique.

En matière de paysages et de patrimoine, le Plan Local d'Urbanisme porte les orientations suivantes :

- **préservé les caractéristiques inhérentes à chaque unité paysagère du territoire**

Dans la zone rurale, cette préservation passe par une protection des éléments contribuant à la dynamique paysagère et notamment les haies bocagères, qui, outre leur rôle écologique, permettent d'assurer l'intégration du bâti rural.

La préservation des paysages ruraux passe également par une maîtrise du développement de l'habitat en campagne. Le Plan Local d'Urbanisme exclut donc le développement d'un habitat non agricole au sein de la zone rurale, qui doit rester dédiée à la pratique de l'activité agricole. Toutefois, afin de prendre en compte les besoins d'adaptation du bâti aux évolutions de la vie de leurs habitants, le P.L.U. admet, conformément à la loi, des

possibilités d'extension des habitations et de création d'annexes.

- **conserver les vues remarquables sur le grand paysage et le grand patrimoine fougerais**

Le territoire de Lécousse offre des vues de grande qualité :

- *sur le grand paysage de la vallée du Couesnon*, depuis les hauteurs du plateau au sud.

Le maintien du caractère agricole exclusif du plateau au sud du territoire communal permettra de limiter les risques d'altération du paysage. Il conviendra toutefois de conforter cette préservation des vues par une réflexion sur l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles.

- *sur le grand patrimoine de Fougères (château et beffroi, église St-Léonard)*

Tant depuis la zone rurale que depuis les espaces urbanisés, les interactions visuelles avec le patrimoine de Fougères sont nombreuses.

Le Plan Local d'Urbanisme garantit le maintien des cônes de vue sur ce patrimoine depuis le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche, les deux principaux axes d'entrée ouest dans la ville de Fougères.

- **maintenir la qualité des entrées de ville et envisager la requalification de certaines d'entre elles**

Les entrées de ville constituent pour l'arrivant la 1ère image du territoire. Sur Lécousse, la problématique des entrées de ville est d'autant plus importante que le territoire est traversé par un réseau routier structurant dense, qui tend à multiplier les axes d'approche de la ville de Lécousse et de Fougères.

Suivant l'axe concerné, les orientations du P.L.U. varient :

- *depuis la rocade ouest*, préserver les éléments végétaux permettant d'assurer le maintien d'une parfaite intégration des espaces urbanisés notamment à vocation commerciale (zone du Parc et zone de la Pilais) et travailler à l'intégration paysagère des quartiers d'habitat actuels et futurs dans le secteur de la Rousselais.

- *depuis la RN 12 (route de Rennes)*, poursuivre le développement de la zone commerciale et tertiaire de la Pilais, en appuyant un traitement paysager de qualité en bordure de l'axe routier pour justifier, parmi les autres critères, une réduction de la marge de recul inconstructible en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme,

- *depuis la RD 155 (route de St-Malo)*, reconduire dans le P.L.U. le dispositif d'intégration paysagère mis en place dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de la Meslais,

- *depuis la RD 798 (route de St-James)*, examiner les possibilités de requalification du boulevard de la Côte du

Nord pour modérer son caractère routier.

- **prendre en compte et conserver le caractère paysager particulier de la butte boisée et urbanisée de la Basse Porte - la Guillardière**

Au nord du bourg, la butte boisée de la Basse Porte - la Guillardière est caractérisée par une urbanisation peu dense, ayant permis de conserver largement le capital végétal de ce secteur.

Sans exclure des possibilités de confortement de l'habitat ou d'évolution du bâti dans ce secteur, les élus expriment le souhait que cette urbanisation ne remette pas en cause les caractéristiques urbaines et paysagères actuelles de ce site.

- **protéger et valoriser les éléments et ensembles patrimoniaux, témoins de l'histoire et de l'identité de la commune**

Bien que Lécousse ne recense pas de bâtiment protégé au titre de la législation sur les monuments historiques, le diagnostic a démontré la qualité architecturale et patrimoniale de nombreux éléments bâtis tant dans le bourg qu'en campagne.

Le Plan Local d'Urbanisme exprime la volonté des élus de protéger ces éléments par le biais d'un permis de démolir.

Il exprime également le souhait de voir certains éléments du bâti rural ayant anciennement un usage agricole être réhabilités et reconvertis pour un autre usage dès lors que ces opérations ne sont pas susceptibles d'entraver ou de gêner l'exercice de l'activité agricole.

Le P.L.U. souhaite également affirmer la qualité des typologies urbaines traditionnelles observées dans le cœur de ville et en bordure du boulevard de Bliche (alignements bâtis, caractéristiques architecturales, etc.) et la nécessité de leur protection, sans faire obstacle pour autant à la mise en œuvre de projets architecturaux innovants dans les formes et matériaux.

Le PLU rappelle enfin les règles applicables sur les secteurs identifiés comme pouvant présenter un intérêt archéologique.

**ENGAGER UNE DÉMARCHE
DE DÉVELOPPEMENT ET
D'AMÉNAGEMENT
PROTECTRICE DES
RESSOURCES DE LA
COMMUNE**

Dans un souci de développement durable, le projet communal doit s'articuler autour de la volonté de la commune de préserver autant que possible les ressources de son territoire :

- **l'eau**
La protection de la ressource en eau sera opérée tant en termes quantitatifs que qualitatifs :
 - en termes quantitatifs, en favorisant la mise en œuvre de dispositifs permettant de réduire les besoins en eau de la population et en veillant à la

cohérence entre la croissance démographique envisagée et la capacité de la ressource,
- en termes qualitatifs, en définissant un zonage compatible avec l'objectif de protection des périmètres des captages d'eau potable de la Couyère (arrêté préfectoral du 27 avril 2009) et de Fontaine la Chèze (arrêté préfectoral du 10 mai 2005) et en portant les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en faveur de la protection des zones humides.

- **le sol en tant qu'espace**

Dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le Plan Local d'Urbanisme définit les objectifs chiffrés suivants :

⇒ *en matière de développement de l'habitat :*

- prioriser le développement dans les zones urbanisées du bourg, par la reconquête des logements vacants, le renouvellement urbain ou la densification. Ces espaces doivent ainsi permettre de satisfaire a minima le tiers des besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années,
- appliquer une règle de densité minimale équivalente à 20 logements/ha dans les nouvelles opérations urbaines menées sur la commune en tendant progressivement vers un objectif de 25 logements/ha, qui pourra notamment être atteint dans certaines opérations de densification ou de renouvellement urbain,
- diviser par 5 les surfaces à vocation d'habitat inscrites dans le document d'urbanisme de 2005, afin de garantir une plus grande cohérence entre les besoins de la commune, les surfaces ouvertes à l'urbanisation et les besoins de visibilité de l'activité agricole sur le long terme.

⇒ *en matière de développement économique*

- s'appuyer sur les surfaces toujours disponibles dans les secteurs d'activités existants et notamment :
 - la zone de la Meslais pour les activités industrielles, artisanales, tertiaires,
 - la zone de la Pilais pour les activités commerciales et tertiaires.
- exclure la création de nouvelles surfaces à urbaniser dédiées à l'accueil des entreprises.

- **L'air et l'énergie**

Le P.L.U. porte les ambitions nationales et du futur Plan Climat Air Energie Territoire de Fougères Agglomération en matière de réduction des émissions de gaz à effets de serre en engageant toute action permettant de limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements quotidiens de proximité

et d'inciter aux modes actifs de déplacements.
Il favorise également la mise en œuvre de matériaux innovants permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

**PRENDRE EN COMPTE LES
RISQUES ET NUISANCES
IDENTIFIÉS SUR LE
TERRITOIRE**

La qualité du cadre de vie futur repose sur une vigilance accrue de la part de la commune vis-à-vis des risques et des nuisances auxquels sont susceptibles d'être soumis les habitants.

En matière de risques et de nuisances, le Plan Local d'Urbanisme affirme :

- la stricte inconstructibilité des secteurs concernés par le risque d'inondation lié aux crues du Nançon tel qu'identifié par l'atlas des zones inondables,
- l'intégration d'une information concernant l'existence des risques de « retrait-gonflement des argiles » et sismique au sein du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les mesures susceptibles de réduire l'exposition au risque et son impact,
- la vigilance vis-à-vis des installations générant ou susceptibles de générer des nuisances (bruit, odeurs, etc.) en veillant à maintenir des espaces-tampons suffisants entre ces installations (exploitations agricoles, équipements, activités industrielles, etc.) et les nouvelles zones d'habitat programmées dans le projet communal,
- en bordure des axes routiers concernés par l'arrêté préfectoral du 17 décembre 2000 (infrastructures de transports terrestres générant des nuisances sonores) :
 - pour les secteurs non urbanisés, exclure le confortement de l'habitat,
 - pour les secteurs urbanisés, rappeler les mesures d'isolation acoustique des logements permettant de modérer l'impact du bruit pour leurs habitants.

UN PÔLE DE VIE À AFFIRMER

Lécousse constitue un acteur à part entière du pôle urbain fougèrais.

A ce titre et en qualité de commune périurbaine de Fougères, la commune a vocation à poursuivre un développement lui permettant d'affirmer son rôle aux portes de l'agglomération.

MAINTENIR DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR UNE NOUVELLE POPULATION

En l'absence d'objectifs chiffrés de production de logements au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères, les élus de Lécousse portent leur choix sur une production moyenne de 28 logements par an soit un besoin de 340 logements pour la période 2017-2028.

A terme et sur la base de cet objectif, la population communale pourrait ainsi gagner 600 habitants et atteindre 3600-3700 habitants.

Cet objectif de production, basé sur la répartition opérée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2011-2016 (désormais caduc), est ambitieux et supérieur au rythme de production de logements observé sur la commune durant les 10 dernières années (moyenne de 25 logements par an).

Pour autant, il prend 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. Il tient également compte de l'importance de la demande d'installations sur le territoire communal.

En mettant l'accent sur une plus grande diversité de l'offre en logements, cet objectif permettra également d'assurer un renouvellement notamment générationnel de la population.

En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces exprimés ci-avant, le choix des secteurs destinés à accueillir les futurs logements s'appuie sur :

- *une faible capacité de mobilisation du parc de logements vacants*

Avec un taux de logements vacants actuellement situé autour de 4,5%, le parc vacant de la commune peut être considéré comme « normal » et assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements.

Bien que la commune doive rester vigilante quant à l'évolution de ce parc, il ne constitue pas un enjeu majeur pour le territoire et n'est pas en mesure de répondre, même partiellement, aux besoins en logements de la commune.

- *un objectif de renouvellement urbain et de recomposition de la trame urbaine existante*

Le projet met principalement l'accent sur deux projets de renouvellement urbain au sein du bourg :

- un projet combinant l'accueil d'activités tertiaires et un quartier intergénérationnel sur le secteur désaffecté de l'ancienne scierie (la Garenne) susceptible d'accueillir une soixantaine de nouveaux logements durant les 10 prochaines années,
- un projet mixte habitat/activités sur le site potentiellement libéré par l'entreprise Atlantem (secteur de la Croix Dorée). Au regard des contraintes foncières et financières pesant sur l'aménagement de cette zone, son potentiel reste toutefois fortement incertain et il paraît opportun de ne pas l'intégrer à ce stade dans la réponse aux besoins en logement de la commune.

- *un objectif de densification des espaces déjà urbanisés du bourg*

Au sein du bourg, plusieurs espaces non bâtis, de taille plus ou moins importante et ne présentant pas d'enjeu naturel, agricole ou paysager sont susceptibles d'accueillir des nouveaux logements et de favoriser ainsi la densification.

L'ensemble de ces secteurs est susceptible de permettre la création d'environ 85 nouveaux logements durant les années à venir.

Au global, les opérations de mutation et de densification du bourg peuvent permettre de répondre à plus de 40% des besoins en logements de la commune durant les 10 prochaines années (environ 145 logements).

En complément, il reste toutefois nécessaire de définir un potentiel de développement en extension des espaces urbanisés, sur des surfaces ayant aujourd'hui une vocation agricole.

Afin de limiter cette emprise et son impact sur l'activité agricole, la localisation et les surfaces des secteurs destinés à des opérations d'habitat :

- privilégient la continuité urbaine, en connexion avec les voies et réseaux existants,
- prennent en compte les contraintes et/ou enjeux de risques, d'environnement, d'agriculture et de paysage existants en périphérie des espaces urbanisés,
- sont adaptés aux besoins complémentaires de la commune en matière de logements (195 logements),
- intègrent la densité de 20 logements/ha exprimée ci-avant dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

Sur la base de ces éléments, le développement de l'habitat s'envisage :

- **en extension du cœur de bourg**, sur le secteur de l'Euclie, en continuité de la dernière opération d'habitat réalisée sur ce secteur (Vallons St-Martin) et en appui du nouveau pôle enfance,
- **entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche**, dans une perspective de liaison urbaine entre ces deux entités urbanisées du territoire (bourg/Bliche) à très long terme (au-delà de la durée de vie du P.L.U.).

Le P.L.U. doit permettre de poursuivre ainsi le schéma amorcé dans le cadre du document d'urbanisme approuvé en 2005.

L'urbanisation de ce secteur, au vu de son ampleur, doit s'inscrire dans une démarche prospective permettant de prendre en compte dès à présent :

- la nécessité de création à long terme d'un axe routier structurant interne permettant de relier le boulevard de la Motelle au boulevard de Bliche et d'irriguer l'ensemble du quartier,
- la prise en compte de la sensibilité du paysage de ce secteur, notamment le traitement des lisières urbaines à l'est (depuis Fougères) et à l'ouest (depuis la rocade),
- les enjeux agricoles en veillant à maintenir, jusqu'au moment de leur urbanisation, des accès aux parcelles agricoles.

La mise en œuvre du projet à vocation d'habitat nécessite ainsi la mise à disposition d'environ 9 à 10 ha de surfaces constructibles en extension des espaces urbanisés, en complément des potentialités de densification et de renouvellement urbain identifiées dans les espaces urbanisés. Sans prioriser certaines opérations urbaines, la commune souhaite que l'urbanisation des secteurs de renouvellement/densification puissent être menées concomitamment aux opérations en extension.

Le P.L.U. devra toutefois conserver une capacité d'adaptation dans le temps aux évolutions et besoins de la collectivité, de manière à maintenir un rythme régulier de construction et ne pas risquer de générer une évolution démographique en « dent de scie », néfaste à la gestion des équipements publics.

**METTRE EN OEUVRE UNE
STRATÉGIE DE
DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE
PERMETTANT DE
MAINTENIR LE RATIO
HABITAT/EMPLOI**

Le profil socio-économique de la commune montre actuellement un bon équilibre entre la population active communale et le nombre d'emplois disponibles sur le territoire. Ce constat conforte le statut de pôle de vie de Lécousse, en appui du pôle principal de Fougères.

Pour maintenir cet équilibre, il est nécessaire, en parallèle du développement démographique et urbain, d'envisager le confortement du bassin d'emploi par le maintien et le développement des entreprises installées sur le territoire ainsi que par l'accueil de nouveaux établissements.

Cet objectif devra permettre de consolider la diversité économique sur la commune et de renforcer l'attractivité du territoire.

• **Les entreprises agricoles**

Une douzaine d'exploitations agricoles ont aujourd'hui leur siège sur le territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme doit mettre en place un zonage et une réglementation adaptée à leurs besoins de développement et/ou de diversification.

Le maintien de cette activité passe également par :

- une modération du développement (habitat/économie) sur des surfaces actuellement valorisées par l'activité agricole. Sans pouvoir complètement l'éviter, cette modération permettra de réduire les surfaces rendues constructibles par le P.L.U. comparativement au précédent document d'urbanisme (cf. objectifs de modération de la consommation d'espaces). Les surfaces réservées au développement, qu'elles soient destinées à l'habitat ou aux activités économiques, devraient ainsi être réduites de plus de 60 ha comparativement au document d'urbanisme approuvé en 2005,
- le maintien d'ilots agricoles homogènes en évitant les effets de morcellement/enclavement par des projets d'habitat ou économiques et en préservant la continuité du parcellaire agricole,
- une limitation de l'implantation de tiers non agriculteurs en campagne, en excluant la possibilité de création de logement non agricole en-dehors des espaces urbanisés et en admettant uniquement le changement de destination de bâtiments lorsque ce changement de destination n'est pas susceptible d'impacter l'activité.

• **Les activités commerciales et de services**

Le diagnostic identifie deux pôles à vocation commerciale et de services sur le territoire :

- le bourg, qui accueille toujours les principaux services de proximité (santé, équipements publics) mais souffre de la proximité du centre commercial de la Croix Hamon sur Fougères (à 15 min à pied du cœur de bourg de Lécousse) et peine de ce fait à maintenir le commerce de proximité,
- l'ensemble commercial de rayonnement supra-communal

constitué par la zone du Parc et la zone de la Pilais, qui présente une dynamique et une attractivité forte, en entrée ouest de l'agglomération fougeraise.

La conservation d'un tissu commercial dynamique est un élément essentiel tant pour la population communale que pour la population fougeraise.

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme définit des mesures permettant :

- de maîtriser la création d'activités commerciales en-dehors des pôles identifiés. Cette maîtrise permettra d'éviter le dispersement de l'offre sur le territoire et de favoriser ainsi la mise en réseau des activités implantées dans les deux pôles,
- de préserver et renforcer l'accessibilité de ces deux pôles par les transports collectifs et pour les modes de déplacements doux.

• **Les activités artisanales et industrielles**

L'implantation et le développement des activités artisanales et industrielles sur le territoire est étroitement liée à la nature et au niveau de nuisances générées par ces activités.

Le Plan Local d'Urbanisme met en place une offre variée d'accueil pour les entreprises prenant en compte leurs caractéristiques et leurs besoins :

⇒ *Les espaces urbanisés du bourg et de Bliche*

En cohérence avec la vocation multi-fonctionnelle (mêlant habitat, commerces, équipements, activités) de ces espaces, le Plan Local d'Urbanisme affirme la possibilité d'implantation d'activités artisanales dans les espaces urbanisés dès lors toutefois que la nature des activités n'est pas en mesure de générer des contraintes pour les zones habitées avoisinantes,

⇒ *En campagne*

Les élus souhaitent globalement limiter l'implantation d'activités artisanales en campagne, dans des secteurs où les voies et les réseaux ne sont pas toujours adaptés pour répondre aux besoins des entreprises.

Toutefois, afin de faciliter le démarrage d'entreprises, le P.L.U. pourra admettre, sous réserve d'identification par le P.L.U., le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'artisanat, en excluant cependant toute extension de ces bâtiments dans le cadre du développement de l'entreprise par la suite.

⇒ *La zone de la Meslais*

En qualité de zones d'activités intercommunale, le parc d'activités de la Meslais constitue le principal site d'accueil des futures activités artisanales et industrielles sur le territoire communal.

Au sein du futur P.L.U., au regard des surfaces toujours

disponibles, il est décidé de maintenir l'emprise actuelle de la zone sans extension supplémentaire et de réintégrer dans le P.L.U. les règles ayant justifié la réduction de la marge de recul applicable en bordure de la RD 155 (route de St-Malo) en application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme.

⇒ *La zone de la Martinais*

Compte tenu de sa proximité avec des zones habitées, le P.L.U. met l'accent sur une vocation tertiaire (à l'exclusion de tout commerce de détail) de cette zone qui pourra être confortée par l'accueil de nouvelles entreprises tertiaires sur une partie du site de l'ancienne scierie de la Garenne.

⇒ *La zone de la Guillardière*

La vocation d'activités artisanales de cette zone est maintenue pour permettre le développement des activités en place. Une vigilance particulière doit être mise en œuvre dans ce secteur considérant la forte imbrication entre activités et habitations.

⇒ *La zone de la Côte du Nord*

Le P.L.U. garantit la pérennité des activités existantes et la possibilité d'une reprise des bâtiments actuellement inoccupés tout en veillant à limiter les conflits potentiels liés à la proximité de zones habitées.

⇒ *La zone de la Croix Dorée*

Le projet de déplacement de la société Atlantem doit être l'occasion de mener une réflexion sur la reconversion de l'ensemble de ce site.

Elle pourra permettre, en lien avec un projet d'habitat, de préserver des possibilités d'accueil pour des activités artisanales ou tertiaires notamment sur la partie sud de la zone.

• **Les activités touristiques**

La proximité de Fougères et de son patrimoine reconnu constitue un axe touristique porteur pour l'économie locale.

La commune souhaite pouvoir bénéficier des retombées économiques susceptibles d'être induites par la fréquentation touristique du territoire.

Sur ce point, le document d'urbanisme communal :

- prend en compte les projets de valorisation touristique du territoire dès lors que ceux-ci présentent un état d'avancement suffisant pour permettre d'en mesurer tous les impacts,
- intègre le projet de valorisation touristique de l'ancienne carrière du Rocher Coupé, qui concerne en partie le territoire de Lécousse,
- permet le renforcement de l'offre d'hébergements à vocation touristique menée dans le cadre d'une valorisation du bâti d'intérêt localisé sur le territoire de la commune.

UNE DYNAMIQUE DE PROXIMITÉ À RENFORCER

AGIR EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Au-delà de son aspect quantitatif (340 logements entre 2017 et 2028), le projet communal en matière d'habitat doit permettre de répondre à la diversité des besoins en matière de logements et favoriser par là-même la fluidité du parcours résidentiel sur la commune.

Sur le territoire, cette orientation est d'autant plus importante que le diagnostic a mis en avant un vieillissement important de la population qu'il convient de prendre en compte et de modérer désormais en incitant les jeunes ménages à s'installer sur le territoire.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme doit donc être en mesure de permettre à chacun de trouver un logement répondant à ses besoins sur le territoire.

En matière de mixité sociale et générationnelle, le Plan Local d'Urbanisme :

- 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 et en veillant à diffuser cette production dans l'ensemble des principales opérations urbaines prévues sur le territoire,
- 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.

En matière d'accueil des gens du voyage, la commune répond à ses obligations et s'appuie sur la compétence de Fougères Agglomération pour répondre aux besoins du territoire.

CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS ET RENFORCER LEUR ACCESSIBILITÉ

Le niveau d'équipements publics sur la commune et la proximité de Fougères contribuent fortement à la qualité de vie sur le territoire.

Si les équipements publics sont dispersés dans l'ensemble du bourg, ils présentent la particularité d'être relié entre eux par la coulée verte du Pont Sec, en bordure de laquelle sont implantés les principaux équipements sportifs, de loisirs et scolaires de la commune.

En matière d'équipements, le Plan Local d'Urbanisme définit les orientations suivantes :

- *conforter le pôle sportif et de loisirs* aisément accessible grâce aux liaisons douces existantes dans la coulée verte du Pont Sec et bénéficiant de stationnements mutualisables :
 - en préservant les possibilités d'implantation de nouveaux équipements sur ce site notamment sur la parcelle non bâtie située à l'est,
 - en réfléchissant aux possibilités de requalification et d'extension de la salle Emeraude pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- *affirmer la vocation multifonctionnelle du bourg* en permettant le développement des équipements existants, des services de santé et l'implantation de nouveaux équipements de proximité.
- *mettre l'accent, lorsque cela est possible, sur une mutualisation des moyens avec les communes voisines* dans le cadre de la création d'équipements structurants pouvant profiter à un bassin de vie plus large que celui de la commune.
- *prendre en compte l'implantation de constructions sportives*, près du lieu-dit « la Rivière », au sud du territoire.

FAVORISER LA MISE EN PLACE D'ALTERNATIVES À L'AUTOMOBILE DANS LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS

La problématique des déplacements fait l'objet d'une prise en compte globale dans le projet communal. Elle doit permettre d'inciter davantage la population à recourir à des modes doux et aux transports collectifs dans le cadre de ses déplacements quotidiens.

Dans ce cadre, la création de nouveaux cheminements doux doit être envisagée dans les nouvelles opérations urbaines mais également dès lors qu'une opportunité est susceptible de le permettre dans les espaces actuellement urbanisés.

En parallèle et complément, le Plan Local d'Urbanisme :

- inscrit la coulée verte du Pont Sec comme axe structurant des déplacements doux quotidiens dans le bourg, facilitant les connexions interquartiers et les liaisons vers les principaux équipements de la commune,
- envisage, en complément de celle existante au niveau de la zone de la Pilais, la création d'une seconde aire de covoiturage près du giratoire de la Meslais,
- reste favorable à un développement des transports collectifs de l'agglomération pour desservir les nouveaux quartiers du territoire et faciliter la connexion entre le bourg et Bliche,
- dans le cadre d'un usage de loisirs, maintient les continuités des itinéraires pédestres recensés sur le territoire.

En matière de projets routiers, le P.L.U. :

- prendra en compte tout projet destiné à permettre le bouclage de la rocade de Fougères et notamment sur sa partie nord,
- insiste sur la nécessité de réaliser une liaison routière interne structurante entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche et de préserver les possibilités de réalisation de cette voie, dans l'hypothèse d'un projet urbain devant à très long terme relier ces deux axes routiers.

**MAINTENIR LA
CONVIVALITÉ AUTOUR
DES ESPACES DE LOISIRS
DU BOURG**

La convivialité au sein du bourg est liée à l'existence d'une multiplicité et d'une diversité de lieux de rencontre : commerces, équipements publics, espaces publics de quartier, coulée verte du Pont Sec, etc.

Pour préserver voir renforcer cette convivialité dans les années à venir, le projet communal définit les orientations suivantes :

- préservation des espaces verts dans les quartiers d'habitat et création, suivant les besoins et les possibilités, de nouveaux espaces publics de quartier,
- maintien et reconnaissance de la zone de jardins potagers existante en entrée est du bourg, en bordure du boulevard Jean Monnet,

**FAVORISER LA
CONNECTIVITÉ DU
TERRITOIRE**

La desserte du territoire par les réseaux numériques constitue un enjeu essentiel de l'attractivité du territoire tant au niveau de l'habitat qu'au niveau économique.

Le développement est majoritairement envisagé dans et en continuité immédiate des espaces urbanisés, secteurs actuellement les mieux desservis par ces réseaux.





Il est essentiel d'envisager une desserte très haut débit de l'ensemble des secteurs construits et à construire du territoire (secteur d'habitat et d'activités). A cet effet, les aménagements et opérations à créer doivent anticiper et faciliter le déploiement des réseaux.

**PRENDRE EN COMPTE LES
RÉSEAUX D'ÉNERGIE**


Concernant les réseaux d'énergie, le P.L.U. s'attache à assurer la cohérence entre son projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie (électricité et gaz).

Légende








Milieux naturels et Trame Verte et Bleue

-  Réservoir de biodiversité principal (d'intérêt régional)
-  Réservoir de biodiversité complémentaire (d'intérêt local)
-  Corridor écologique majeur des cours d'eau et milieux humides (le Nançon)
-  Corridors écologiques secondaires des cours d'eau et milieux humides





Activité agricole

-  Site d'exploitation agricole (principal ou secondaire)





Patrimoine et paysage

-  Grand patrimoine extérieur au territoire (Fougères)
-  Élément patrimonial d'intérêt à protéger
-  Protection des paysages urbains des coeurs historiques
-  Préservation des vues remarquables sur le grand patrimoine de Fougères depuis les axes d'entrée principaux
-  Vues lointaines sur la vallée du Couesnon
-  Intégration paysagère des liaisons urbaines à assurer
-  Requalification du boulevard de la Côte du Nord à envisager


Déplacements

-  Axe de déplacements soumis à des contraintes particulières (marge de recul inconstructible en application de l'art. L.111-6 du code de l'urbanisme et/ou zone de nuisances sonores)
-  Axe routier structurant interne à créer à long terme (secteur de la Rousselais)
-  Axe structurant des déplacements doux à maintenir
-  Aire de covoiturage à créer







Equipements et loisirs

-  Pôle d'équipements et équipements majeurs de la commune à maintenir ou conforter
-  Secteur de jardins cultivés à préserver
-  Point de captage destiné à l'alimentation en eau potable
-  Installations sportives près du lieu-dit "la Rivière"




Risques

-  Zone inondable du Nançon

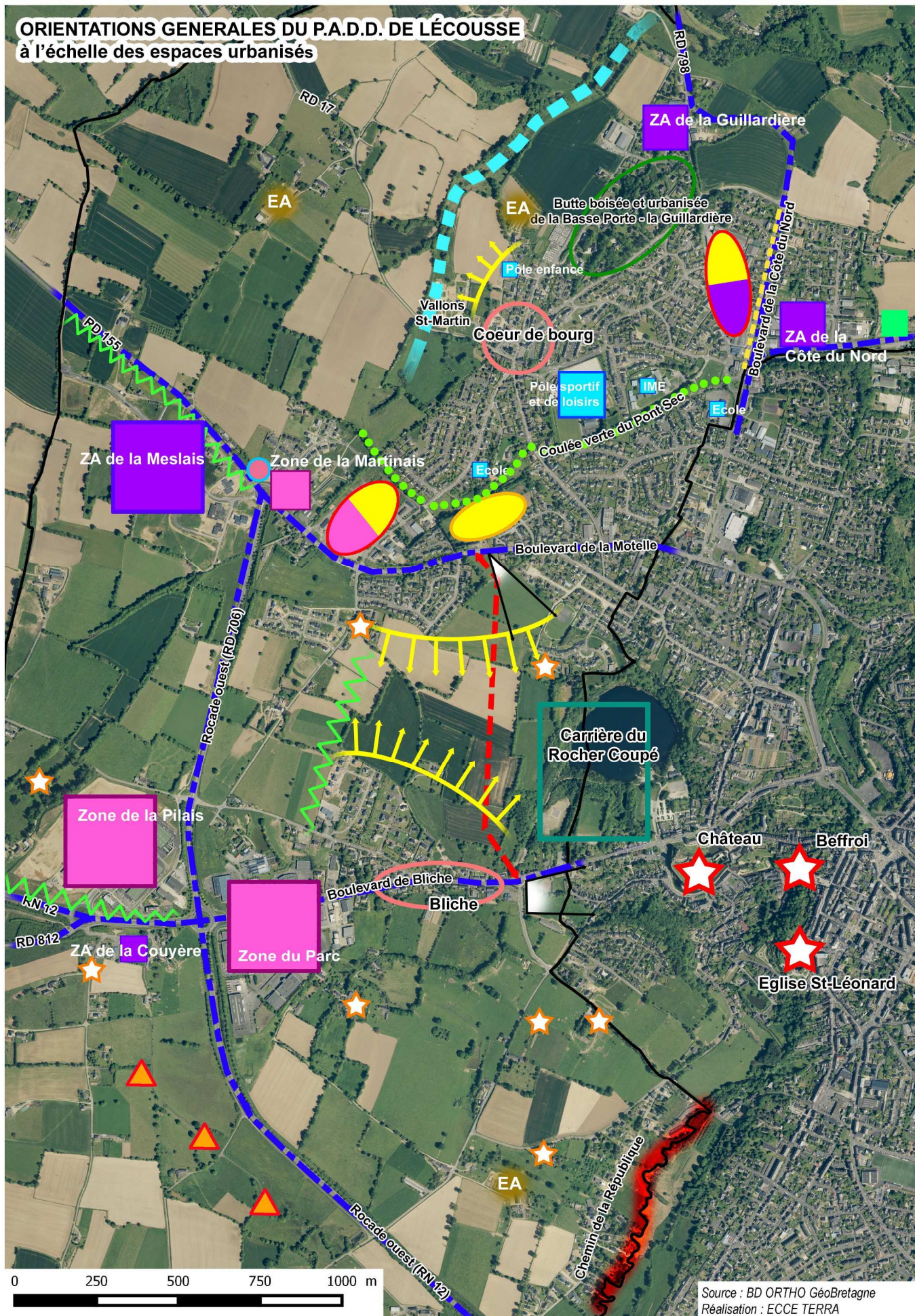
Habitat

-  Principales potentialités de mutation / densification dans les espaces urbanisés :
 -  Pour l'habitat
 -  Pour les activités artisanales
 -  Pour les activités tertiaires
-  Développement de l'habitat en extension des espaces urbanisés à court, moyen et long terme
-  Secteur au sein duquel l'urbanisation doit se faire dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères du site

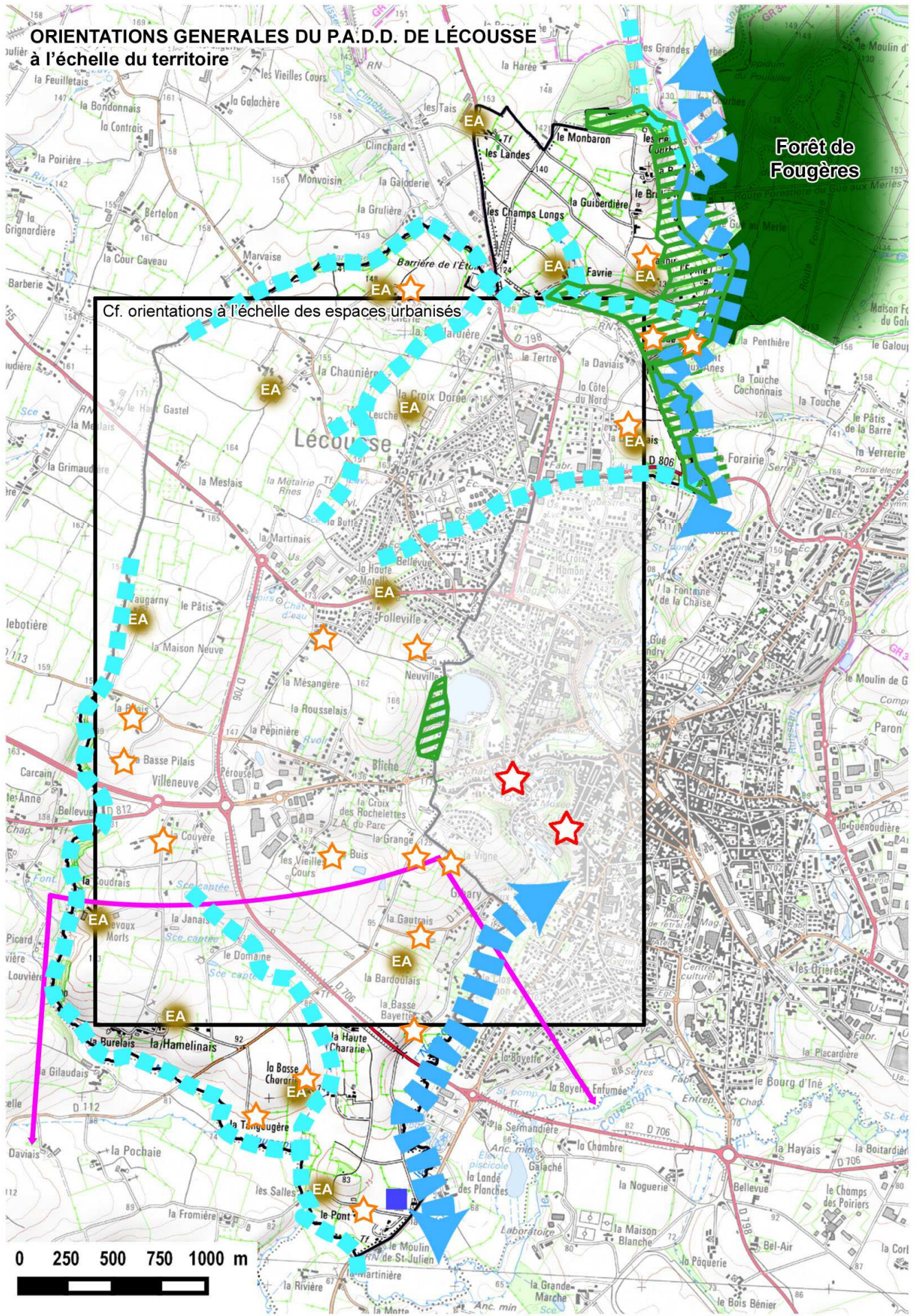
Développement économique

-  Secteur à vocation artisanale et/ou industrielle et/ou tertiaire
-  Secteur à vocation commerciale et/ou tertiaire
-  Valorisation touristique et de loisirs de l'ancienne carrière du Rocher Coupé

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE LÉCOUSSE
à l'échelle des espaces urbanisés



ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D. DE LÉCOUSSE à l'échelle du territoire



Cf. orientations à l'échelle des espaces urbanisés