

DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

COMMUNE DE LECOUSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Note de présentation non
technique du projet**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



AGENCE ECCE TERRA
URBANISME ET PAYSAGE
8, RUE DU BOURG JOLY
49125 TIERCE

Juin 2018

ORIENTATIONS DU PLAN ET INCIDENCES ENVISAGEABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement et la santé humaine
<p>Protection de la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue</p>	<p>- protection de l'ensemble des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue par la mise en place de mesures de protection adaptées et hiérarchisées aux enjeux existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone naturelle N • Protection au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme • Espaces Boisés Classés <p>- identification de noyaux de biodiversité complémentaires aux réservoirs principaux identifiés par le SRCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vallée du Nançon en complément et appui de la forêt de Fougères • Ancienne carrière du Rocher Coupé <p>- préservation de certains espaces non bâtis intra-urbains et pouvant avoir un intérêt pour la biodiversité (coulée verte du Pont Sec en cœur d'agglomération)</p>	<p>- impact non significatif sur la zone Natura 2000 la plus proche (« Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré » situé à 18km de Lécousse) du fait notamment de l'éloignement géographique</p> <p>Trame Bleue</p> <p>- protection stricte (zone N protectrice) sur l'ensemble des vallons et cours d'eau et des zones humides qui les accompagnent (inventaire réalisé en 2011) permettant d'assurer la préservation de ces espaces rattachés à la Trame Bleue</p> <p>Trame Verte :</p> <p>- plus grande protection du maillage bocager existant (article L. 151-23 CU) comparativement au PLU actuel en se basant sur l'inventaire réalisé par le Syndicat du Haut Couesnon en concertation avec les agriculteurs et élus de la commune.</p> <p>- protection des quelques boisements existants au titre des Espaces Boisés Classés au regard du faible taux de boisement de la commune.</p> <p>Globalement, il est possible de considérer que le PLU aura un impact faible sur les milieux naturels et éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue.</p>

Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement
Valorisation du paysage et du patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - préservation des haies bocagères contribuant à l'intégration du bâti - exclusion du développement de l'habitat en campagne pour limiter le mitage du territoire (pas de hameau constructible) - maintien des vues remarquables sur le grand paysage de la vallée de Couesnon et le patrimoine de Fougères - maintien et amélioration de la qualité des entrées de ville avec souhait d'une requalification de l'entrée nord sur le route de St-James (bd de la Côte du Nord) - protection et valorisation du patrimoine bâti de la commune (éléments isolés, grandes propriétés, cœurs historiques) 	<p>L'ensemble des mesures mises en place doivent permettre pour l'essentiel de préserver l'intégrité paysagère et patrimoniale du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protection des linéaires de haies contribuant à l'intégration du bâti au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, - qualité urbaine et paysagère aux abords des grands axes de circulation (prise en compte des marges de recul « loi Barnier » ou dossier dérogatoires) - réflexion sur la requalification du boulevard de la Côte du Nord permettant de réduire la vitesse et d'améliorer l'image de cette entrée majeure de Lécousse et Fougères - mise en place d'un permis de démolir (article L. 151-19 CU) permettant de préserver les éléments bâtis patrimoniaux de la commune, témoins de l'histoire de la commune - mesures règlementaires en faveur d'une valorisation du bâti respectueuse de l'architecture traditionnelle - préservation de cônes de vue non bâtis sur le patrimoine de Fougères - limitation du développement en extension (cf. ci-après) permettant de limiter les zones de confrontation entre paysage urbain et paysage rural <p>Le principal impact du projet porte sur les futures lisières urbaines des quartiers d'habitat.</p> <p>Un travail sur les lisières urbaines futures sera mené dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation permettant de modérer l'impact paysager des futurs quartiers d'habitat</p>

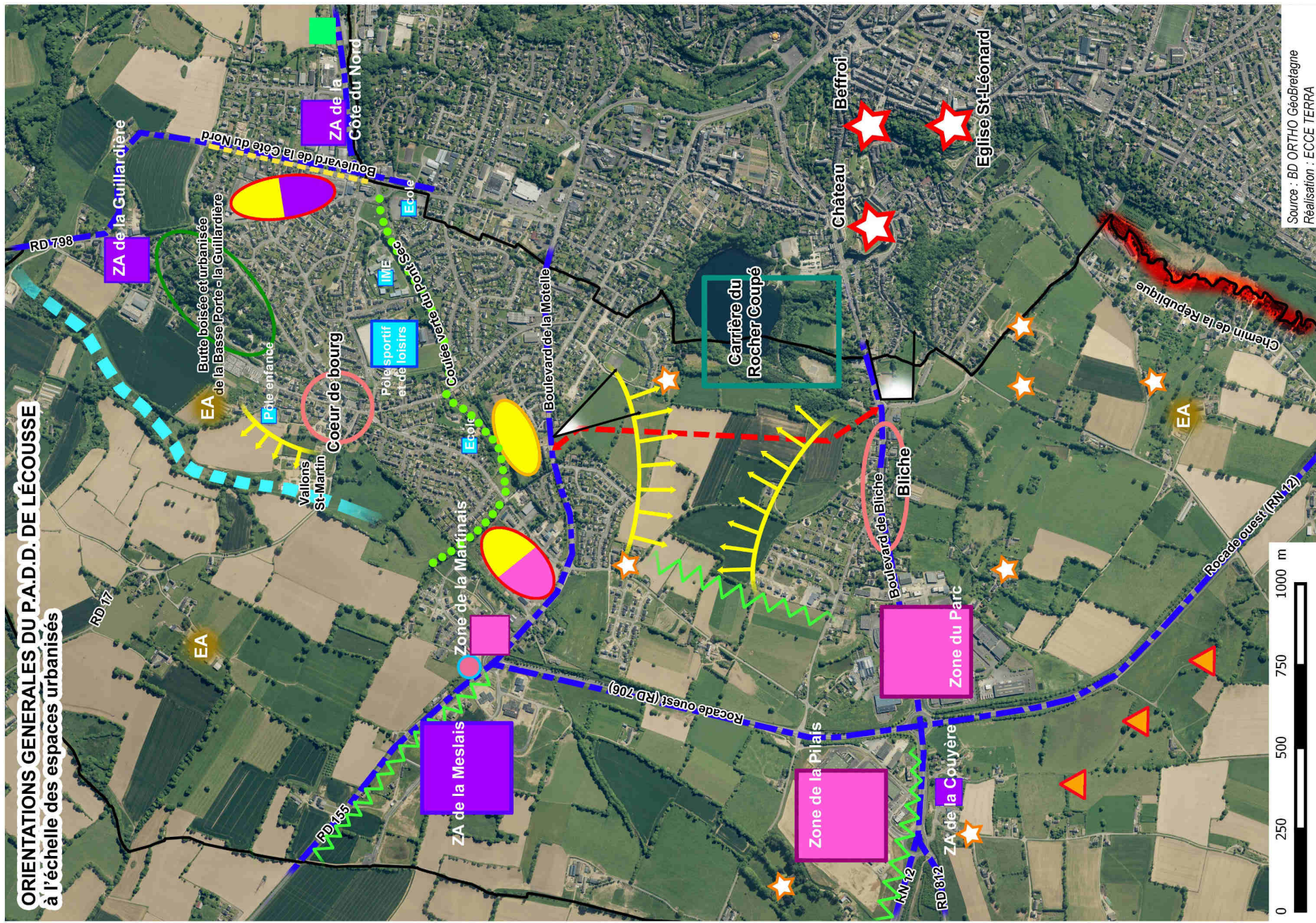
Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement
<p>Protection des ressources de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'eau En termes quantitatifs, possibilités de création de dispositifs permettant de limiter besoins en eau de la population et cohérence du développement avec la capacité de la ressource En termes qualitatifs, protection des zones humides et des périmètres de protection des captages d'eau. • L'air et l'énergie Les actions de la commune doivent porter principalement sur les secteurs des transports (limitation des besoins de déplacements automobiles individuels) et du bâtiment (amélioration de la performance énergétique) 	<p>Les principaux impacts du projet sur la ressource en eau sont liés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une augmentation des besoins en eau potable de la population (à mettre en cohérence avec la capacité des ressources actuelles), - à une augmentation des rejets des eaux usées (capacité suffisante de la station d'épuration de Fougères - 65000EH) - à une augmentation des surfaces imperméabilisées pouvant générer un accroissement des effets de ruissellement et des rejets dans le milieu récepteur. <p>Le PLU ne pourra complètement éviter ces impacts mais pourra, au travers d'une réglementation cohérente avec les objectifs poursuivis par le PADD, les réduire ou compenser.</p> <p>Les impacts du PLU sur la qualité de l'air sont difficilement quantifiables dans la mesure où cette qualité est étroitement liée à l'importance du trafic automobile, lequel n'est pas directement et uniquement imputable aux déplacements de la population et des entreprises de Lécousse mais également aux déplacements extra-territoriaux (réseau routier structurant).</p> <p>Les choix de développement de l'habitat (limitation du développement en extension et proximité des arrêts de transports collectifs) permettront toutefois de faciliter le recours à des modes actifs de déplacements (piéton, vélo) et aux transports en commun dans le cadre des déplacements de proximité.</p>

Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement
Protection des ressources de la commune	<ul style="list-style-type: none"> • Le sol Définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels 	<p>En comparaison du PLU actuel, il est prévu de réduire les surfaces constructibles à vocation d'habitat d'environ 68 ha, en mettant l'accent sur un développement prioritaire des zones urbanisées (travail d'inventaire des capacités de densification et de mutation des espaces urbains) et en limitant le développement en extension à une dizaine d'hectares.</p> <p>En parallèle, le PLU décide de mettre en avant l'optimisation du foncier économique existant et de limiter le développement économique sur des surfaces actuellement agricoles à environ 1 ha.</p> <p>Ceci aura un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduction du phénomène d'étalement urbain et de l'empiètement des espaces urbanisés sur les surfaces à vocation agricole, - meilleure maîtrise de l'urbanisation et meilleure garantie de répondre aux objectifs fixés en matière de densité et de mixité sociale - absence de mitage du territoire, de son impact négatif sur le paysage et sur l'activité agricole - meilleure gestion des réseaux - limitation des obligations de déplacements automobiles pour aller vers l'école les autres équipements publics et services (salle des fêtes, mairie, commerce multiservice, ...).
Prise en compte des risques et nuisances	Le PADD rappelle les différents risques et nuisances identifiés sur le territoire et les mesures susceptibles de limiter leur impact sur les biens et les personnes.	<p>Le PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions dans les secteurs soumis au risque d'inondation => pas d'augmentation de la population soumise au risque.</p> <p>Par ailleurs, la limitation du développement urbain permettra de limiter les effets d'une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur le risque d'inondation.</p> <p>Concernant le bruit, prise en compte des contraintes liées au classement de certains axes de circulation sur le territoire et limitation de la population nouvelle aux abords de ces axes => effet sur la santé humaine.</p>

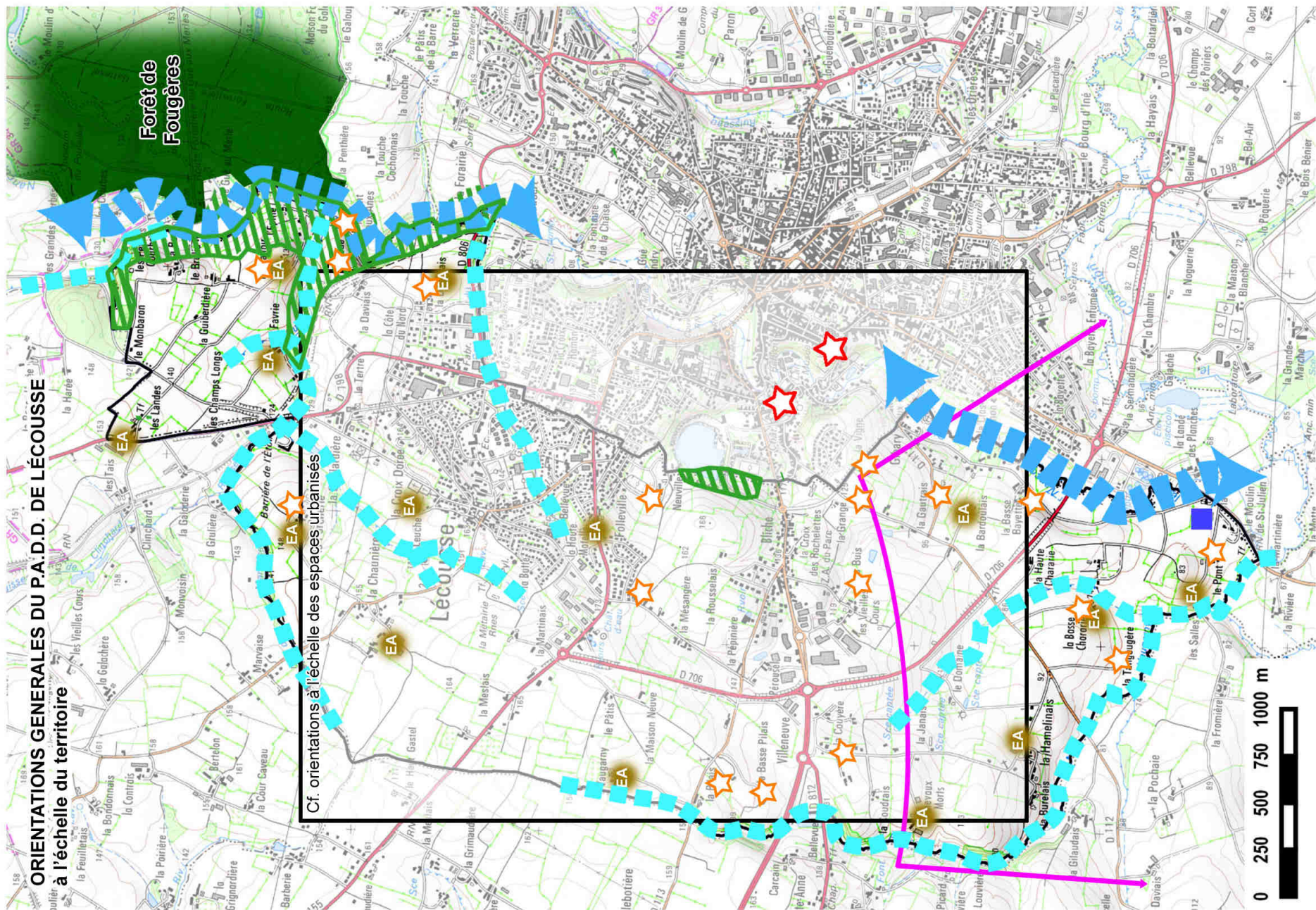
Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement
Capacités d'accueil d'une nouvelle population	<ul style="list-style-type: none"> - 340 nouveaux logements entre 2017 et 2028 (soit 28 logements par an) - Recherche des possibilités de densification et de mutation des espaces urbains - Renforcement de la densité de logements dans les nouvelles opérations (20 logts/ha) - Développement en continuité des espaces urbanisés et limité aux besoins stricts de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Confortement du pôle de vie de Lécousse (habitat, économie) en appui du pôle principal de Fougères - Limitation du développement sur des espaces agricoles et naturels notamment en comparaison du PLU actuel (-68 ha)
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> • L'agriculture • Les commerces et services Identification des pôles de commerce et services du territoire (cœur de bourg et zones commerciales du Par cet de la Pilais) pour l'accueil des nouvelles activités commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien du potentiel agricole => viabilité des exploitations et de leurs possibilités de développement => préservation du paysage bocager et agricole communal dont l'entretien est assurée par l'activité agricole - Lutte contre le mitage résidentiel des espaces ruraux => limitation du risque de « conflit de voisinage » - le projet prévoit la suppression de surfaces de développement inscrite dans le PLU actuel : environ 68 ha - le projet a cherché à limiter autant que possible le développement sur des surfaces actuellement valorisées par l'agriculture (environ 10 ha pour l'habitat, 1 ha pour les activités économiques) - Renforcement de l'offre commerciale pour la population communale mais également extra-communale - Limitation du dispersément des activités commerciales sur le territoire - Renforcement des activités commerciales dans des secteurs desservis par les transports collectifs et des liaisons douces

Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement
Développement économique	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités artisanales et industrielles <ul style="list-style-type: none"> - Définition d'objectifs précis pour chaque secteur d'activités présents sur le territoire - Choix de s'appuyer pour l'essentiel sur le potentiel des zones d'activités existantes pour l'accueil des futures entreprises - Prise en compte des nuisances liées à une cohabitation habitat/activités sur certains secteurs • Les activités touristiques <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de confortement de l'hébergement hôtelier et touristique sur le territoire - Prise en compte du projet de valorisation touristique de la carrière du Rocher Coupé 	<ul style="list-style-type: none"> - limitation du développement à vocation économique sur 1 ha maximum - réponse apportée aux besoins d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire sans remettre en cause des surfaces agricoles (à l'exception d'un petit secteur constructible à la Couyère) - développement de l'emploi sur le territoire - meilleure lisibilité de l'offre foncière économique du territoire - gestion des nuisances liées aux activités en excluant leur confortement à proximité des zones d'habitat sauf lorsque l'activité pratiquée est compatible avec la proximité de zones habitées - Développement de l'économie touristique en lien avec la proximité de Fougères notamment - Valorisation du site de l'ancienne carrière tout en veillant à ne pas affecter les parties de cet espace intéressantes pour la Trame Verte et Bleue (boisements notamment)

Thématique du PADD	Orientations du PADD	Incidences sur l'environnement
Mixité sociale et générationnelle	Diversification de l'offre d'habitat tant en termes de typologie d'habitat et que de modes d'occupation (15% de logements à loyers modérés dans la production neuve)	- plus large réponse aux besoins en logements de chacun y compris les populations spécifiques (personnes âgées)
Equipements	Prise en compte du niveau actuel d'équipements de la commune (en complément de celui de Fougères) Confortement des équipements notamment en appui de la liaison douce structurante du Pont Sec traversant l'ensemble du bourg de Lécousse	- anticipation des éventuels besoins futurs en matière d'équipements - incitation à l'usage des déplacements doux du fait des distances réduites entre zones habitées principales et équipements => réduction des émissions de gaz à effets de serre
Développement des alternatives à l'automobile	Orientations en faveur des déplacements doux et des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piéton, vélo, covoiturage, transports collectifs) Maintien et confortement des itinéraires pédestres existants	- réduction des émissions de gaz à effets de serre - limitation des charges des transports automobiles pour ce qui concerne les déplacements de proximité et les déplacements quotidiens - découverte et mise en valeur du territoire communal
Loisirs	Créer et maintenir de la convivialité sur le territoire notamment autour d'espaces structurants ou de proximité	- préservation de la qualité du cadre de vie des habitants - Favoriser la rencontre et le lien social
Communications numériques et réseaux d'énergie	Prendre en compte dans le cadre des nouvelles opérations les besoins liés à une future desserte	- répondre aux besoins des entreprises et particuliers - limitation des coûts d'extension des réseaux si anticipation dans le cadre des aménagements (fourreaux pré-posés).







Source : BD ORTHO GéoBretagne
Réalisation : ECCE TERRA



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