

République Française
Département ILLE ET VILAINE
Arrondissement Fougères-Vitré
Commune de Lécousse

Délibération du Conseil Municipal Séance du Vendredi 14 Décembre 2018

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
22	17	21

Vote
A l'unanimité
Pour : 21
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2018, le 14 Décembre à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Lécousse s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur MARBOEUF Bernard, Maire, Conseiller Régional, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 07/12/2018 et affichés à la porte de la Mairie le 07/12/2018.

Présents : Bernard MARBOEUF, Maire, Conseiller Régional, Anne PERRIN, Daniel TANCEREL, Mylène LE BERRIGAUD, Hubert COUASNON, Joseph PELLEN, Adjoint ;
Noël DEMAZEL, Sébastien ETIENNOUL, Evelyne FEUVRIER, Maryvonne FEVRIER, Magali FONTAINE, Anne-Sophie GAUTIER, Judith GUEFFEN, Paul MUGNIER, Clotilde RAITE, Jean-Pierre ROGER, Martine SUPIOT, Conseillers municipaux.

Excusé(s) : Anne AUFFRET (pouvoir à Anne PERRIN), Jean-Yves CHAUVEL (pouvoir à M. le Maire), Roland FOUGERAY (pouvoir à Noël DEMAZEL), Patrick LECAUX, Myriam TOUCHARD (pouvoir à Daniel TANCEREL).

Secrétaire de séance : Martine SUPIOT

Objet de la délibération n°2018_120 – Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation

Le Conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 3 septembre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme;

Vu le débat du Conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en date du 6 octobre 2017,

Vu la délibération en date du 17 mai 2018 du Conseil municipal arrétant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n°2018-41 en date du 17 septembre 2018 prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 8 au 23 octobre 2018 inclus ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Considérant que les conclusions de la consultation des Personnes Publiques Associées justifient plusieurs modifications du plan local d'urbanisme mentionnées à l'annexe 1 jointe à la présente délibération ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur et notamment son avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que certaines demandes formulées lors de l'enquête publique s'inscrivant dans le cadre des orientations générales du PADD et de l'intérêt général, peuvent justifier des modifications du Plan Local d'Urbanisme tel que mentionné à l'annexe 2 jointe à la présente délibération ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 17/12/2018

Reçu en préfecture le 17/12/2018

Affiché le

18 DEC. 2018



ID : 035-213501505-20181214-2018_120-DE

Entendu l'exposé de M. le Maire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;**
- **Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.**
- **Dit que, conformément à l'article L. 153-22 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Lécousse ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et dans les locaux de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine**
- **Dit que la présente délibération, conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme et compte tenu que le territoire de Lécousse est couvert par le schéma de cohérence territoriale approuvé du Pays de Fougères, sera exécutoire :**
 - dès sa réception par le Préfet ;
 - dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Délibération adoptée à l'unanimité.

Pour extrait conforme au registre,
Lécousse, le 17/12/2018
Bernard MARBOEUF
Maire, Conseiller Régional,



ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION N°2018_120
Analyse des avis des personnes publiques associées sur le dossier d'arrêt de projet du PLU

Synthèse des modifications à apporter en vue de l'approbation du PLU

Personne(s) publique(s) Associées	Sujet/objet de la remarque
➤ INAO	<i>Avis favorable</i> Courrier du 29 août 2018
➤ Fougères Agglomération	<i>Avis favorable</i> Courrier du 29 août 2018
➤ SCOT Pays de Fougères	<i>Avis réputé favorable</i> Courrier du 07 août 2018
➤ Conseil Régional Bretagne	<i>Avis réputé favorable</i> sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)
➤ Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille et Vilaine	<i>Avis réputé favorable</i> sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)
➤ CRPF Bretagne	<i>Avis réputé favorable</i> sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)
➤ CC Couesnon Marches de Bretagne	<i>Avis réputé favorable</i> sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)
➤ Syndicat Intercommunal du Haut Couesnon	<i>Avis réputé favorable</i> sans observation (absence d'avis dans le délai de 3 mois suivant la transmission du dossier)

Personne(s) publique(s) Associées	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par le conseil municipal (les éléments justifiant une modification du PLU apparaissent en gras)
<p>➤ Chambre de Commerce et d'Industrie Ile et Vilaine Avis favorable avec remarques: Courrier du 10 septembre 2018</p>	<p>Zones commerciales</p>	<p>-« Il eut été intéressant de s'intéresser à la réduction des zones UA commerciales ».</p>	<p>Le PLU maintient sans extension les surfaces actuellement aménagées notamment dans la zone de la Pilais.</p>
<p>Courrier du 10 septembre 2018</p>	<p>Zone UAr</p>	<p>-Définition de règles permettant de prévenir tout conflit d'usage et de voisinage entre activités et habitat</p>	<p>La zone UAr est actuellement un secteur d'activités susceptible de muter vers l'habitat même si de grosses incertitudes subsistent notamment du fait des coûts d'aménagement.</p>
	<p>Contournement nord</p>	<p>-A priori constat de suppression de la flèche d'intention permettant de préfigurer l'ouverture du contournement nord</p>	<p>La souplesse du règlement doit permettre de faciliter la reprise des bâtiments d'Atlantem ou la mutation vers l'habitat pour éviter la création d'une friche industrielle dans la partie urbaine de Lécousse.</p>
	<p>Parcelle AW26 (zone N en bord du Nançon)</p>	<p>-Proposition de classement en zone Nk sur cette parcelle (ancien parking du parc des expositions et stockage de matériaux inertes)</p>	<p>Les flèches d'intention apparaissent bien sur les plans de zonage. Par ailleurs, le PADD porte la volonté de la commune de permettre la réalisation de ce contournement dont le Conseil départemental poursuit les études.</p>
	<p>Habitat</p>	<p>-Demande que la densité de 20 logements/ha en moyenne soit un objectif minimum à atteindre voire dépasser</p>	<p>Le conseil municipal est favorable à la création d'une zone Nk pour cette parcelle à condition que cela ne crée pas un STECAL, en incluant dans cette zone l'autorisation de stocker des matériaux inertes. L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme définit les STECAL comme étant des secteurs délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dans lesquels le règlement peut, à titre exceptionnel, autoriser des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. La zone Nk n'admettant pas de telles constructions ou installations ne peut donc être considérée comme un STECAL.</p>
<p>➤ Chambre d'Agriculture d'Ile et Vilaine Avis favorable avec recommandations et demandes : Courrier du 11 septembre 2018</p>			<p>L'objectif de densité de 20 logements/ha exprimé dans le PADD est bien un objectif minimal et non un objectif moyen à l'échelle de l'ensemble du projet. Il a trouvé sa traduction dans les différents secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation qui expriment des densités de construction comprises entre 20 et 30 logements par hectare suivant leur localisation, leur configuration et les autres enjeux en présence (relief, préservation d'espaces verts). Par ailleurs, la commune précise que certaines des dernières</p>

			<p>opérations autorisées sur la commune présentent des densités supérieures à 20 logements/ha (le Clos des Prés – 27 logements/ha). La densité de 20 logements/ha minimum doit toutefois permettre de prendre en compte certaines contraintes physiques du territoire et notamment le relief particulièrement marqué de la commune.</p> <p>Afin de prendre en compte la remarque formulée, le conseil municipal décide de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en précisant que la densité tendra « progressivement vers un objectif de 25 logements/ha, qui pourra notamment être atteint dans certaines opérations de densification ou de renouvellement urbain. »</p>
	<p>Règlement écrit de la zone A</p>	<p>-Recommandation : imposer un logement attenant à un bâtiment d'exploitation (plutôt qu'une distance maximale de 50 mètres)</p> <p>-Demande : aucune dérogation à la règle d'éloignement d'un logement d'exploitant par rapport à une autre exploitation</p> <p>-Demande : pour toute règle relative à une distance d'éloignement, mentionner « bâtiment et installation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans »</p> <p>-Recommandation : étendre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles au logement de fonction d'exploitant</p> <p>-Demande : étendre les dérogations aux 100 mètres en cas d'aménagement ou d'organisation propre à l'exploitation et aux installations existantes</p> <p>-Recommandation : admettre matériaux translucides en toiture</p>	<p>La commune maintient la possibilité de création de logement de fonction non attenant aux bâtiments de l'exploitation telle que mentionné dans le règlement du PLU arrêté.</p> <p>Le règlement de la zone A est modifié pour prendre en compte cette remarque.</p> <p>Le conseil municipal prend en compte la remarque formulée par le SCOT-service instructeur qui a relevé que la mise en application de cette règle sera impossible en l'absence d'éléments établissant la date de cessation de l'activité et ne donne donc pas suite à la demande de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Le règlement de la zone A est modifié pour prendre en compte cette remarque.</p> <p>Le règlement de la zone A est modifié pour prendre en compte cette remarque.</p> <p>Le règlement de la zone A est modifié pour prendre en compte cette remarque.</p>

Personne(s) publique(s) Associées	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses apportées par le conseil municipal (les éléments justifiant une modification du PLU apparaissent en gras)
<p>➤ Préfecture d'Ille et Vilaine (DDTM et autres services de l'Etat)</p> <p>Avis favorable sous réserve de compléments demandés : Courrier du 11 septembre 2018</p>	<p>Continuités écologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Complément à apporter afin de repérer les espèces susceptibles d'être concernés par la TVB -Proposition d'intégration de certaines parcelles de prairies permanentes dans la TVB -Identification des cours d'eau sur les plans de zonage -Outre la protection prévue dans certaines OAP, nécessité de protéger les haies dans le règlement graphique -Mise en place de mesures réglementaires pour réduire ou effacer les ruptures ou discontinuités de la TVB 	<p>Aucun inventaire fauneflore n'existe actuellement sur le territoire de Lécousse. Le rapport de présentation est toutefois complété pour faire mention des espèces identifiées sur des secteurs naturels proches et notamment sur la forêt de Fougères.</p> <p>Des compléments sont apportés sur ce point au sein du rapport de présentation sans modifier toutefois le zonage tel que défini actuellement dans le PLU arrêté.</p> <p>Les plans de zonage du PLU approuvé font apparaître les cours d'eau identifiés sur le territoire.</p> <p>Les haies sont repérées sur le plan de protection du patrimoine et du paysage et des mesures de protection sont prévues par le règlement.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété pour faire mention des ruptures identifiées notamment dans le SRCE de Bretagne.</p> <p>Un paragraphe est ajouté dans le PADD pour faire mention de ce point tout en établissant un lien avec les travaux menés dans le cadre de la révision du SCOT du Pays de Fougères.</p>
	<p>Paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Secteur de la Couyère : limiter la zone constructible à l'activité existante considérant la localisation de ce secteur dans les périmètres de protection des captages de la Couyère -Le recul de 100 mètres indiqué au niveau de la ZA de la Meslais ne correspond pas au recul de 35 mètres mentionné par le 	<p>Considérant l'incompatibilité entre l'extension de ce secteur et l'arrêté protégeant les captages d'eau de la Couyère, il convient de supprimer la zone UA sur la zone d'extension et de ne la conserver que sur le garage existant (créé avant l'adoption de l'arrêté d'utilité publique). Les plans de zonage sont modifiés en ce sens. Le paragraphe relatif à ce secteur est également supprimé dans le PADD.</p> <p>La marge de 100 mètres apparaissant sur les plans correspond à la zone de nuisances sonores comme indiqué en légende. La</p>

	<p>règlement écrit.</p> <p>-La protection des haies prévue par le règlement écrit de la ZA de la Meslais est à reporter au règlement graphique</p> <p>-Création d'une OAP sur la ZA de la Meslais pour donner de la visibilité aux mesures d'aménagement proposées</p> <p>-Secteur du chemin de la République : supprimer la constructibilité à l'est du chemin pour préserver la qualité de la vallée du Nançon</p>	<p>marge de recul de 35 mètres apparaît également sur les plans. La symbolologie de la zone de nuisances sonores est modifiée afin d'éviter toute ambiguïté et se rapprocher de la symbolologie habituellement utilisée dans les PLU du secteur.</p> <p>La commission communale bocage n'a pas souhaité protéger les quelques haies existantes dans la ZA de la Meslais. Le règlement rappelle que ces haies doivent être autant que possible préservées en cohérence avec le dossier loi Barnier réalisé sur cette zone pour justifier la réduction de la marge de recul à 35 mètres.</p> <p>La zone de la Meslais est désormais quasiment entièrement aménagée (voirie entièrement réalisée, marge de recul aménagée). Le maintien de l'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur ne semble plus pertinent de ce fait.</p> <p>Le conseil municipal souhaite maintenir la constructibilité de ce secteur. Toutefois, il est convenu de réduire la profondeur de la zone UE au niveau du seul secteur encore non construit, pour ne maintenir qu'une bande constructible en bordure du chemin de la République.</p> <p>Par ailleurs, le règlement sera complété pour demander la création de dispositifs de surélévation des constructions (pilotis) dans ce secteur afin d'anticiper tout risque d'inondation</p> <p>Le règlement est modifié conformément à la demande.</p> <p>La commune rappelle que les structures historiques de lécouasse (centre-bourg et Bliche) sont très réduites en surface et entièrement construites. Le règlement actuel prévoit d'ores et déjà des règles relatives à l'implantation des constructions qui permettront de gérer au mieux l'insertion de nouvelles constructions.</p> <p>Le parc de la Garenne est protégé (bâti et végétation). La commune accède à la demande de l'Etat et complètera le règlement conformément à la demande.</p>
<p>Patrimoine</p>	<p>-Suggestion d'intégration de mesures réglementaires supplémentaires pour garantir la protection du patrimoine protégé</p> <p>-Compléments à apporter au règlement pour les ensembles urbains de qualité avec des règles de volume, d'épannelage, de matériaux et d'implantation.</p> <p>-Demeure de la Garenne : limiter la constructibilité à des constructions de faible dimension liées à la mise en valeur du parc</p>	<p>Le règlement est modifié conformément à la demande.</p>

	<p>et ayant un aspect qualitatif cohérent avec le caractère du lieu</p> <p>-Actualisation des zones humides sur les zones à urbaniser</p> <p>-Identification et protection spécifique des cours d'eau</p> <p>-Impact du projet de PLU sur la ressource notamment pour la production d'eau potable.</p>	<p>Il n'y a pas eu d'inventaire spécifique réalisé sur les zones à urbaniser mais un inventaire a été réalisé en 2011 à l'échelle de la commune. Considérant la nécessité d'attendre une période favorable (printemps) pour réaliser cet inventaire complémentaire et la volonté de la commune de ne pas retarder l'approbation du PLU, il est décidé de ne pas réaliser ces inventaires à ce stade. La majorité des secteurs à urbaniser est située au dessus des seuils imposant la réalisation d'un dossier loi sur l'eau qui devra intégrer la problématique « zones humides » lors de la phase opérationnelle.</p> <p>Les plans de zonage feront apparaître les cours d'eau identifiés sur le territoire.</p> <p>Le rapport de présentation est complété pour faire état de la capacité actuelle de la ressource (à récupérer auprès du SMPBC) et de l'impact induit par le projet communal notamment en termes de croissance démographique.</p>
<p>Gestion économe de l'espace et mixité</p>	<p>-Favoriser les opérations d'ensemble et prévoir un basculement de certaines zones 1AUE en 2AU pour mettre l'accent sur les opérations de renouvellement</p> <p>-Nécessité de dépasser la densité de 20 logements par hectare</p> <p>-Inscrire des obligations de création de logements sociaux dans d'autres opérations pour pouvoir atteindre l'objectif de 15% de logements sociaux défini par le PADD.</p> <p>-Maîtriser les implantations de commerces, restaurants et bureaux dans la zone de la Piais pour préserver l'attractivité des centres notamment de Fougères</p>	<p>La commune a fortement réduit les surfaces constructibles en comparaison du PLU adopté en 2005. Elle souhaite conserver les zones 1AUE tel que prévue dans le projet de PLU arrêté.</p> <p>Toutefois, un paragraphe est ajouté dans le PADD pour rappeler que les opérations de densification/mutation se feront concomitamment à l'aménagement des opérations en extension. La commune a la maîtrise foncière de plusieurs des opérations de densification programmées.</p> <p>Cf. réponse faite précédemment en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>Le rapport de présentation est complété pour rappeler que les opérations autorisées récemment prévoient des taux importants de logements sociaux.</p> <p>Le conseil municipal souhaite maintenir la possibilité de création de restaurants et de bureaux dans la zone de la Piais.</p> <p>Pour les commerces de détail, le règlement sera toutefois</p>

		<p>-Nécessité de qualifier le risque d'inondation dans les secteurs à enjeu (études complémentaires) et d'adopter des mesures de protection appropriées</p> <p>-Définition de règles incitant davantage à la mutualisation du stationnement dans les zones d'activités, à la limitation des places automobiles dans le logement individuel et au stationnement vélo</p> <p>-Intégrer une cartographie de synthèse des arrêts de transports en commun dans le PADD</p> <p>-Renforcer la partie relative aux modes de transports pour faire apparaître la proximité entre stationnement et arrêts de transports collectifs</p> <p>-Mieux justifier la création d'une aire de covoiturage à la Martinais</p>	<p>modifié pour préciser que seul les commerces d'une surface de plancher supérieure à 250m² seront autorisées dans la zone afin d'éviter l'implantation de commerces de proximité et de préserver ainsi l'attractivité des centres notamment de Fougères.</p> <p>La zone inondable n'a pas fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre du PLU. Pour mieux prendre en compte le risque notamment en lien avec les principes définis par le PGRI, il est décidé d'intégrer dans le règlement une disposition prévoyant l'interdiction de création de remblais ou digues dans la zone inondable délimitée sur les plans.</p> <p>Le conseil municipal propose de maintenir les règles de stationnement figurant dans le règlement mais d'introduire une disposition dérogatoire à l'application de ces règles pour les projets mettant en avant une volonté de mutualisation des places de stationnement.</p> <p>Il est décidé de ne pas modifier le PADD.</p> <p>Le rapport de présentation est complété conformément à la demande de l'Etat.</p> <p>Le rapport de présentation est complété conformément à la demande de l'Etat en s'appuyant notamment sur le schéma des aires de covoiturage de Fougères Agglomération actuellement en cours d'élaboration.</p> <p>Un renvoi au PCAET actuellement en cours d'élaboration sur Fougères Agglomération est effectué.</p> <p>Aucune étude permettant d'évaluer la pertinence de création d'un réseau de chaleur sur Lécousse n'a été réalisée.</p> <p>L'aire de covoiturage programmée au rond-point de la Meslais est située en zone A. Il convient donc de maintenir la possibilité de création d'aires de stationnement dans cette zone lorsqu'il s'agit d'équipement public.</p> <p>Le rapport de présentation est complété conformément à la demande.</p>
<p>Risques</p>			
<p>Mobilités</p>			
<p>Changement climatique</p>	<p>-Analyse et proposition sur l'atténuation et l'adaptation au changement climatique à renforcer (notamment réseaux de chaleur)</p>		
<p>Règlement graphique et écrit</p>	<p>-Revoir la réglementation relative aux aires de stationnement en zones A et N</p> <p>-Illustrer les bâtiments retenus comme pouvant changer de destination dans le rapport de présentation</p>		

		<ul style="list-style-type: none"> -Préciser que le changement de destination sera soumis à l'avis de la CDPENAF et que leur destination future peut être le logement -Indiquer le terme « STECAL » pour les 4 STECAL retenus et identifiés sur les plans -Faire apparaître le classement sonore des voies dans le règlement 	<p>Le règlement est complété conformément à la demande.</p> <p>Les plans de zonage sont modifiés conformément à la demande.</p> <p>Ces éléments apparaissent déjà sur les plans de zonage et dans le règlement écrit.</p> <p>Concernant les servitudes d'utilité publique, le plan est corrigé pour prendre en compte les périmètres tels qu'ils ont été transmis par les différents gestionnaires.</p> <p>La symbologie est revue pour permettre une meilleure lecture des plans.</p> <p>Le rapport de présentation est modifié conformément à la demande.</p>
	Servitudes d'utilité publique.	<ul style="list-style-type: none"> -Reprise des périmètres de protection des captages et classement des bois situés dans les périmètres de protection rapprochés -Reporter précisément les périmètres de protection des monuments historiques 	
	Sites archéologiques	-Revoir la symbologie des lignes électriques et prendre en compte les remarques de RTE	
	Numérisation du PLU	-Remplacement des éléments relatifs aux sites archéologiques dans le rapport de présentation par ceux figurant dans le PAC de l'Etat	
	Protection des haies	-Prévoir numérisation du PLU pour intégration sur le géoportail de l'urbanisme	
	Plan de servitudes	Demande de classement des haies situées dans le périmètre rapproché de la prise d'eau de Fontaine la Chèze	
	Marges de recul des voies départementales	Demande de précision des périmètres et de modification de la symbologie	
		-Demande de reprendre les règles du règlement de voirie départementale concernant les reculs par rapport aux voies.	
<p>➤ SMPBC Courrier du 3 septembre 2018 portant deux remarques</p> <p>➤ Conseil Départemental Ille et Vilaine Courrier du 17 septembre 2018 reçu hors délai</p>		<p>Cf. réponse faite précédemment en réponse à l'avis de l'Etat.</p> <p>Le règlement de voirie prend d'ores et déjà en compte le règlement de voirie départemental en appliquant une marge de recul inconstructible de 25 mètres le long des différentes RD (hors voie à grande circulation).</p> <p>Toutefois, la RD 806 le long de laquelle s'applique une marge de recul de 50 mètres a été oubliée. Le règlement est complété pour en faire mention dans la zone A et la zone N.</p>	

<p>➤ Ville de Fougères</p> <p>Courrier du 25 septembre 2018 reçu hors délai</p> <p>Nouveau courrier du 8 octobre 2018 reçu au cours de l'enquête publique</p>	<p>Protection du patrimoine historique et entrées de ville</p>	<p>-Demande de rappel des dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme</p> <p>-PDIPR : suggestion d'inscription de cheminements existants sur la commune au PDIPR</p> <p>-Paysage : prise en compte de l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine</p> <p>-Agriculture : bonne prise en compte dans le PLU</p> <p>-Eau : enjeux insuffisamment pris en compte en se limitant à un recours aux outils réglementaires existants</p> <p>-Proposition d'harmonisation du classement d'une partie des constructions du boulevard de Bliche avec le zonage mis en place dans le PLU de Fougères (zone NLz)</p> <p>-Proposition de réduction de la zone constructible du chemin de la République pour prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux</p> <p>-Proposition de réflexion commune Fougères-Lécousse avec l'ABF sur les secteurs des 2 communes situées dans le champ de visibilité des monuments historiques et du patrimoine de Fougères</p> <p>-Proposition de travail concerté entre les deux communes pour soutenir le commerce de proximité et la vitalité commerciale du centre-ville de Fougères</p>	<p>L'insertion des marges de recul pour les habitations est sans objet puisqu'aucune nouvelle habitation ne sera réalisée hors agglomération (pour rappel, l'habitation d'un exploitant agricole ne constitue par un logement mais un local accessoire à l'exploitation agricole).</p> <p>La commune rappellera cette disposition dans les dispositions générales du règlement</p> <p>Le conseil municipal prend acte des remarques formulées par le Conseil départemental.</p>
	<p>Zone d'activités commerciales</p>		<p>La commune souhaite maintenir le zonage UC tel que défini dans le projet de PLU arrêté.</p> <p>Elle rappelle que sur ces constructions, un permis de démolir s'applique, que le risque de création de nouvelles constructions sur ce secteur est très limité puisqu'il est d'ores et déjà entièrement bâti et que par ailleurs, ce secteur est situé dans le périmètre d'intervention de l'ABF.</p> <p>Cf. réponse faite précédemment en réponse à l'avis de l'Etat</p> <p>La commune prend acte de cette demande.</p> <p>La commune est favorable à ce travail concerté.</p>

	<p>STECAL du Rocher Coupé</p>	<p>-Demande d'extension de la limite du STECAL et d'augmentation des possibilités de construire (2000m² au lieu de 500m²)</p>	<p>La modification du STECAL Nt du Rocher Coupé nécessitera un nouveau passage devant la CDPENAF pour obtenir son avis (délai de 3 mois), ce qui retarderait l'adoption du PLU. En conséquence, il est proposé de ne pas modifier le STECAL Nt du Rocher Coupé à ce stade mais de prendre en compte les besoins nouveaux exprimés par le ville de Fougères dans le cadre d'une procédure spécifique (menée éventuellement conjointement avec Fougères) ultérieure lorsque les besoins et contours précis du projet auront été définis.</p>
<p>CDPENAF Avis favorables sous réserve Examen du 3 juillet 2018</p>	<p>Avis rendu en vertu de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (extension – annexes)</p>	<p>-Demande que les règles d'emprise relative aux annexes incluent les piscines (sans limitation d'emprise actuellement) et que l'ensemble des annexes ne dépassent pas 60 m²</p>	<p>Le règlement sera modifié conformément à la demande de la CDPENAF.</p>
	<p>Avis rendu en vertu de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL)</p>	<p>-Pour le STECAL NL du Pont Sec, « les constructions, leurs dimensions et leur positionnement ne devront pas remettre en cause le fonctionnement du corridor écologique »</p>	<p>Le règlement sera modifié conformément à la demande de la CDPENAF.</p>

**


Bernard MARBOEUF
 Maire
 Conseiller Régional



ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION N°2018_120

Etudes du rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique sur le dossier d'arrêt de projet du PLU

Synthèse des modifications à apporter en vue de l'approbation du PLU

Conclusions et avis motivés – analyse des requêtes individuelles.

Objet de la demande	Réponses apportées par le conseil municipal (les éléments justifiant une modification du PLU apparaissent en gras)
1 - Craintes quant à l'urbanisation de l'espace vert de la rue du Grand Pré	<p>Le Conseil Municipal rejette la demande.</p> <p>La démarche de révision du P.L.U. s'inscrit dans un cadre législatif strict qui invite les communes à réfléchir à une urbanisation moins consommatrice d'espaces agricoles et naturels dans les années à venir. Afin de répondre à ses objectifs, la commune a réalisé un travail approfondi pour définir les potentialités d'urbanisation à l'intérieur de l'agglomération hors de tout secteur présentant des enjeux agricoles et naturels. L'urbanisation partielle de deux espaces verts existants est une des réponses à ces objectifs. Les Personnes Publiques Associées ont d'ailleurs souligné la qualité du travail effectué par la commune pour modérer sa consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Pour répondre à ces craintes, il est nécessaire de rappeler que la commune a la maîtrise foncière des 2 espaces verts concernés. Comme elle l'avait précédemment exprimé, elle souhaite que l'urbanisation réalisée sur ces secteurs se fasse dans un cadre concerté avec la population riveraine afin de parvenir à créer une opération permettant d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant l'intimité et le cadre de vie des populations résidentes actuelles.</p>
2- Demande de classement des parcelles AP56 et 57 en zone 1AUE	<p>Le Conseil Municipal rejette la demande.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration de son projet de développement, la commune a inscrit sa volonté d'orienter à court, moyen et long terme l'urbanisation à vocation d'habitat sur les terrains situés entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche. Cette volonté est clairement exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les terrains visés par la demande n'entrent pas dans ce cadre et leur inscription en zone constructible conduirait à créer une incohérence entre les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Concernant le classement en zone A des terrains, il est rappelé qu'il n'a pas pour seul objectif de permettre la réalisation de bâtiments agricoles mais également de reconnaître et protéger le « potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). Les parcelles concernées par la demande s'inscrivent dans un îlot plus large à cheval sur les territoires de Lécousse et Fougères et dont la surface d'environ 3 ha offre toujours un potentiel pour l'agriculture comme en atteste d'ailleurs la présence régulière d'animaux dans les prairies. Dans une commune caractérisée par une agriculture essentiellement tournée vers</p>

	<p>l'élevage bovin, le maintien de surfaces en prairies est indispensable. Par ailleurs, la commune ne conteste pas le caractère dévalorisant du bâtiment agricole désaffecté en visibilité avec le château de Fougères mais rappelle que, contrairement à la proposition évoquée dans le courrier, il ne serait pas possible de réaliser une opération de faible densité dans ce secteur, le P.A.D. imposant le respect d'une densité minimale de 20 logements par hectare dans les nouvelles opérations. Une telle densité de constructions au sommet de la ligne de crête dominant le château aura inévitablement des incidences négatives sur le paysage perçu depuis Fougères.</p>
<p>3- Demande de classement de la parcelle AM 243 en zone 1AUE</p>	<p>Le Conseil Municipal rejette la demande.</p> <p>La parcelle concernée par la demande est située entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche et s'inscrit donc dans les perspectives de développement à très long terme (au-delà du PLU) de la commune.</p> <p>Toutefois dans le cadre de la révision du PLU, au regard des importantes surfaces constructibles (zones 1AUE et 2AUE) délimitées dans le précédent PLU de 2005 et de la nécessité pour la commune de limiter fortement son développement sur des surfaces agricoles et naturelles, des choix ont dû être opérés. Les réflexions de la commission PLU ont conduit la commune à envisager la constructibilité d'autres parcelles de ce secteur, étant précisé que l'urbanisation de la seule parcelle AM243 conduirait à créer une enclave agricole au nord et à scinder le vaste îlot agricole existant en 2.</p> <p>Par ailleurs, la desserte de ce secteur ne peut être considérée comme satisfaisante pour la création d'un nouveau quartier susceptible d'accueillir près de 70 logements, puisqu'elle se limite à la rue de Folleville, dont l'emprise actuelle limitée à 5 mètres de largeur, a d'ailleurs conduit la commune à envisager la création d'un emplacement réservé pour son élargissement en vue d'améliorer la desserte des quartiers existants.</p>
<p>4- Demande de classement de la parcelle AO180 en zone UE</p>	<p>Le Conseil Municipal rejette la demande.</p> <p>Sur ce secteur, il est nécessaire de préciser que la version approuvée du PLU en 2005 classait la parcelle objet de la demande et l'ensemble des constructions proches en zone NA (zone naturelle destinée à couvrir le bâti isolé localisé au sein de l'espace agricole afin d'en permettre l'évolution). Au sein de cette zone prévaut un principe d'inconstructibilité.</p> <p>Il a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée n°2 approuvée le 7 novembre 2008 afin de prendre en compte un projet de développement qui prévoyait l'implantation des bâtiments de l'entreprise de paysage sur la parcelle concernée par la demande, qui avait ainsi fait l'objet d'un classement en zone UA (renommée UAp par la suite). Le classement en zone UAp n'avait donc pas pour objectif de reconnaître le caractère urbanisé de ce secteur mais de répondre favorablement à la volonté de développement économique d'une entreprise de la commune. Dans ce même sens, la zone 2AUE à vocation d'habitat proche avait d'ailleurs fait l'objet d'un reclassement en zone à vocation économiques (zone 2AUA) pour préserver les capacités de développement de l'entreprise à plus long terme.</p> <p>Malgré ces modifications de zonage, ce projet n'a pas vu le jour.</p> <p>Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et considérant l'absence de développement économique sur ce secteur, la commission PLU a été amenée à s'interroger à nouveau sur l'affectation de ces parcelles.</p> <p>L'hypothèse d'un développement économique a été abandonnée pour les raisons évoquées ci-dessus et considérant le fait que ce secteur, bien que situé dans la continuité des espaces commerciaux de la zone du Parc, en est physiquement détaché du fait des effets du relief et de l'implantation des commerces tous tournés vers le boulevard de Bliche.</p> <p>Le développement de l'habitat a été finalement exclu également puisque, contrairement aux éléments évoqués dans le courrier de M. Coupé, ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et que la création de ce réseau serait rendue onéreuse du</p>

	<p>fait de la pente qui ne permettrait pas un raccordement gravitaire au réseau existant et nécessiterait donc la création d'un poste de refoulement, un équipement coûteux s'agissant de ne desservir que quelques constructions.</p> <p>Concernant le classement en zone A, il est rappelé que la définition de la zone A ne fait pas obstacle à l'intégration d'habitations sans lien avec l'agriculture en zone A, le code de l'urbanisme prévoyant désormais la possibilité d'extension et d'annexes pour ces habitations non agricoles (article L. 151-12 du code de l'urbanisme). La vocation agricole de l'ensemble des parcelles proches de la RD113 ne peut être contestée et a justifié le classement en zone A.</p> <p>Enfin, il est nécessaire de préciser que le projet présenté prévoyant la création de 3 parcelles d'une superficie comprise entre 1200 et 1800m² n'est pas compatible avec l'obligation de densité minimale de 20 logements par hectare exprimé par le PADD pour les nouveaux quartiers. Cette densité imposerait la création de 8 à 9 logements sur cette même parcelle.</p> <p>Le Conseil Municipal rejette la demande.</p> <p>La parcelle AS10 à Pérousel est localisée dans un hameau. Dans la continuité du PLU approuvé à 2005, la commune a exprimé sa volonté de maintenir l'inconstructibilité des hameaux de son territoire.</p> <p>Du fait de l'incompatibilité de cette demande avec le P.A.D.D., il ne peut être envisagé d'y donner une suite favorable.</p> <p>La commune prend acte.</p>
<p>5- Demande de classement de la parcelle AS10 en zone constructible</p>	
<p>6- Demandes d'information</p>	
<p>7- Courrier de la ville de Fougères</p>	<p>La ville de Fougères a adressé à la mairie de Lécousse un courrier d'observations. Celui-ci étant arrivé hors du délai de 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées, la ville de Fougères a adressé ce courrier au commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique afin que la mairie puisse y apporter réponse.</p> <p>Ces observations ont été examinées dans le cadre d'une réunion organisée avec les Personnes Publiques Associées le 17 octobre. Les réponses aux observations de la ville de Fougères sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposition d'harmonisation du classement d'une partie des constructions du boulevard de Bliche avec le zonage mis en place dans le PLU de Fougères (zone NLz) <p>La commune souhaite maintenir le zonage UC tel que défini dans le projet de PLU arrêté.</p> <p>Elle rappelle que sur ces constructions, un permis de démolir s'applique, que le risque de création de nouvelles constructions sur ce secteur est très limité puisqu'il est d'ores et déjà entièrement bâti et que par ailleurs, ce secteur est situé dans le périmètre d'intervention de l'ABF.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposition de réduction de la zone constructible du chemin de la République pour prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux <p>La commune souhaite maintenir la constructibilité de ce secteur. Toutefois, il est convenu de réduire la profondeur de la zone UE au niveau du seul secteur encore non construit, pour ne maintenir qu'une bande constructible en bordure du chemin de la République.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposition de réflexion commune Fougères-Lécousse avec l'ABF sur les secteurs des 2 communes situées dans le champ de visibilité des monuments historiques et du patrimoine de Fougères La commune prend acte de cette demande. • Proposition de travail concerté entre les deux communes pour soutenir le commerce de proximité et la vitalité commerciale du centre-ville de Fougères <p>La commune de Lécousse est favorable à ce travail concerté.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Demande d'extension de la limite du STECAL et d'augmentation des possibilités de construire (2000m² au lieu de 500m²)</i> La modification du STECAL Nt du Rocher Coupé nécessitera un nouveau passage devant la CDPENAF pour obtenir son avis (délai de 3 mois), ce qui retarderait l'adoption du PLU. En conséquence, il est proposé de ne pas modifier le STECAL Nt du Rocher Coupé à ce stade mais de prendre en compte les besoins nouveaux exprimés par la ville de Fougères dans le cadre d'une procédure spécifique (menée éventuellement conjointement avec Fougères) ultérieure lorsque les besoins et contours précis du projet auront été définis.
<p>8- <u>Demande de la commune de Lécousse concernant la prise en compte d'un projet de création d'un bassin d'eaux pluviales sur la parcelle AP3</u></p>	<p>Le Conseil Municipal accède à la demande. Afin de pouvoir améliorer et sécuriser la gestion des eaux pluviales du bassin versant situé entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche, la commune souhaite que soit autorisée la réalisation d'un équipement public de régulation des eaux pluviales en zone agricole afin notamment de protéger le secteur de Bliche. Il est donc convenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'article A1 du règlement autorise les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont nécessaires à la gestion des eaux pluviales, - la création d'un emplacement réservé destiné à la création d'un bassin de régulation des eaux pluviales sur la parcelle AP3

**

Bernard MARBOEUF
Maire
Conseiller Régional

