

Département d'Ille-et-Vilaine



LÉCOUSSE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation de la modification^{°1}



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal **en date du 10 décembre 2021** approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LÉCOUSSE

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »
(extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les actions et orientations ainsi édictées se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs.

Cette partie a pour finalité d'explicitier les orientations définies sur les secteurs constructibles à court et moyen terme (zones UE et 1AUE) sur la commune de Lécousse.

Rappel : les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés suivant un « principe de compatibilité ». Ce principe de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de « contrariété majeure » entre les prescriptions de l'OAP et l'aménagement réalisé sur le secteur concerné.

SECTEUR DE LA GARENNE (OAP-1)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de la Garenne constitue un secteur de renouvellement urbain mis en place sur le site d'une ancienne scierie (friche industrielle) situé au cœur des espaces urbanisés de Lécousse, en bordure du boulevard de la Motelle.

Les limites de la zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation sont marquées :

- par le boulevard de la Motelle, au sud-ouest,
- par des entreprises implantées en bordure de la rue de la Butte, au sud-est,
- des quartiers d'habitations, au nord-ouest et au nord-est.

Etat des lieux du secteur de la Garenne



- **Desserte et déplacements**

Le site est directement connecté au boulevard de la Motelle. Un autre accès automobile existe depuis la rue de la Butte.

Le site est également particulièrement bien desservi par le réseau de liaisons douces communal puisque des cheminements doux longent la zone au nord-est et au nord-ouest (entre le secteur de la Garenne et les quartiers d'habitat périphériques). Ces cheminements s'insèrent dans un cadre végétal (haies et arbres).

Par ailleurs, le site est situé à proximité immédiate d'un arrêt de bus du réseau de l'agglomération fougeraise.

Vue sur le site depuis l'entrée côté boulevard de la Motelle



- **Occupation du sol**

Le secteur est constitué de parcelles anciennement occupées par une scierie. Les bâtiments initialement implantés sur le site ont été démolis et celui-ci est donc désormais vierge de toute construction.

- **Paysage**

La sensibilité paysagère et patrimoniale est très limitée sur le site du fait de la présence du tissu urbain sur l'ensemble du pourtour de la zone.

Le secteur reste visible depuis le boulevard de la Motelle

Superficie : environ 3,9 ha

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- prendre en compte l'attractivité de la façade sur le boulevard de la Motelle pour y installer des activités tertiaires souhaitant bénéficier d'une visibilité,
- profiter de la proximité du site avec le cœur de bourg et la coulée verte du Pont Sec pour concevoir une opération d'habitat intergénérationnel dense et protégée des nuisances des voies par les activités implantées en bordure de voies,
- aménager et sécuriser les accès au secteur en tenant compte des différentes vocations du site,
- se connecter au réseau de liaisons douces périphériques,
- préserver le capital végétal existant.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-après
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

La zone est scindée en deux secteurs à vocation différente :

- **un secteur d'une superficie d'environ 1,1 ha, classé en zone UAt** est localisé en bordure du boulevard de la Motelle. La nature des activités tertiaires (à l'exclusion des activités commerciales) susceptibles d'être accueillies sur cette zone permettra de limiter les risques de nuisances par rapport au nouveau quartier d'habitat voisin.

- **un secteur d'une superficie 2,8 ha dédié à l'habitat et classé en zone 1AUE.**

Dans cette zone, le projet à créer (éventuellement par tranches successives) devra permettre la réalisation de 60 logements au minimum (21,5 logements/ha) intégrant une résidence senior dont l'implantation sera privilégiée au nord, en bordure de la coulée verte.

L'opération à réaliser devra mettre en avant une diversité dans l'offre de logements notamment en terme de formes urbaines (lots libres, maisons en bande et logements collectifs).

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Capital végétal

Les haies existantes en limite nord-est et nord-ouest de la zone devront être conservées dans le cadre de l'aménagement. A ce titre, elles sont également protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

B) Desserte de la zone

La desserte automobile s'organisera depuis plusieurs accès :

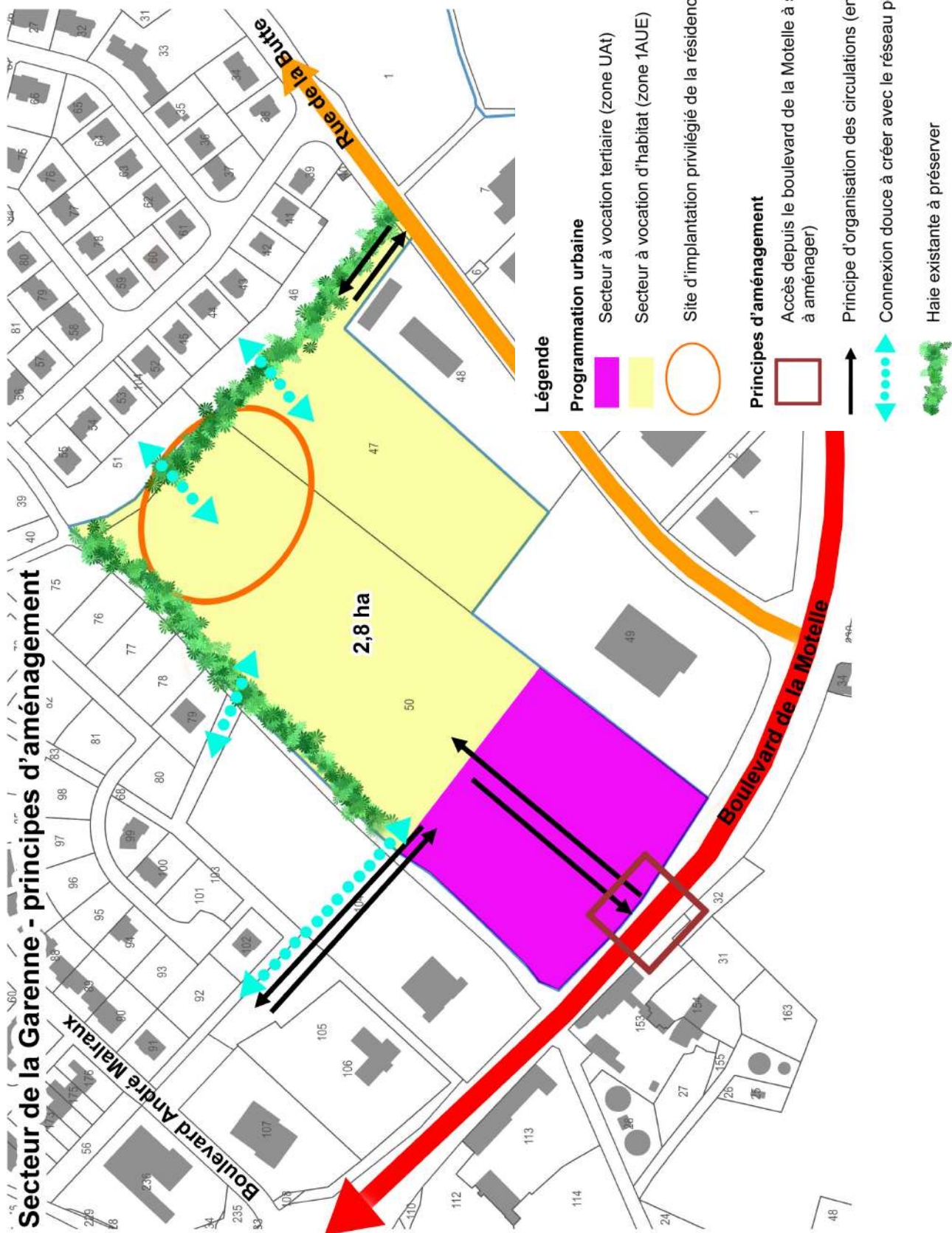
- L'accès existant sur le boulevard de la Motelle sera sécurisé dans le cadre d'un aménagement destiné à assurer une desserte de la zone tertiaire et de la zone d'habitat.

NB : Un emplacement réservé n°12 est mis en place à cet effet.

Depuis cet accès, les circulations s'organiseront de la manière suivante :

- entrées et sorties pour la zone tertiaire,
- entrées seulement pour la zone d'habitat.
- L'accès existant sur la rue de la Butte sera utilisé pour desservir la zone d'habitat (entrées/sorties)
- Un nouvel accès sera créé pour assurer une connexion viaire avec le boulevard André Malraux (zone de la Martinais).

En outre et conformément au schéma d'aménagement, des connexions douces devront être assurées avec le réseau existant en périphérie de la zone.



SECTEUR DE LA RUE DU GRAND PRÉ (OAP-2)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de la rue du Grand Pré correspond à un vaste espace vert sur lequel la commune souhaite partiellement mener une opération d'habitat destinée à permettre la densification de la zone urbanisée du bourg.

Le site s'insère dans un cadre urbain marqué et les limites du secteur à aménager sont constitués de secteurs habités.

Etat des lieux du secteur de la rue du Grand Pré



Vue sur le secteur depuis la rue du Grand Pré



- **Desserte routière et piétonne**

Le réseau viaire périphérique de la zone est uniquement constitué de la rue du Grand Pré, qui dessert plusieurs logements en bandes au sud.

Une liaison douce permet de relier la rue du Grand Pré à la rue du Châtaignier plus au nord.

- **Occupation du sol**

Le site est occupé par un espace public constitué :

- d'un espace vert ponctué de quelques arbres,
- un espace empierré (jeux de boules) prolongé par le cheminement doux vers la rue du Châtaignier.

Le site est entièrement sous maîtrise foncière communale.

- **Paysage**

Le secteur est situé au cœur d'un ensemble très urbain puisque l'essentiel des limites du secteur sont formés par des ensembles urbains.

Au sud, les constructions forment un alignement sur la rue du Grand Pré.

Le site présente donc une sensibilité paysagère faible.

Superficie : environ 3300m²

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- envisager la constructibilité d'une portion d'un espace vert existant en procédant, en contrepartie, à une valorisation des espaces publics non construits.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur devra permettre la création de 4 à 6 logements locatifs sociaux.

La localisation et l'implantation de ses logements seront définies plus précisément en phase opérationnelle, de manière à garantir leur intégration de leur environnement urbain.

L'aménagement devra permettre la conservation de la connexion douce existante.

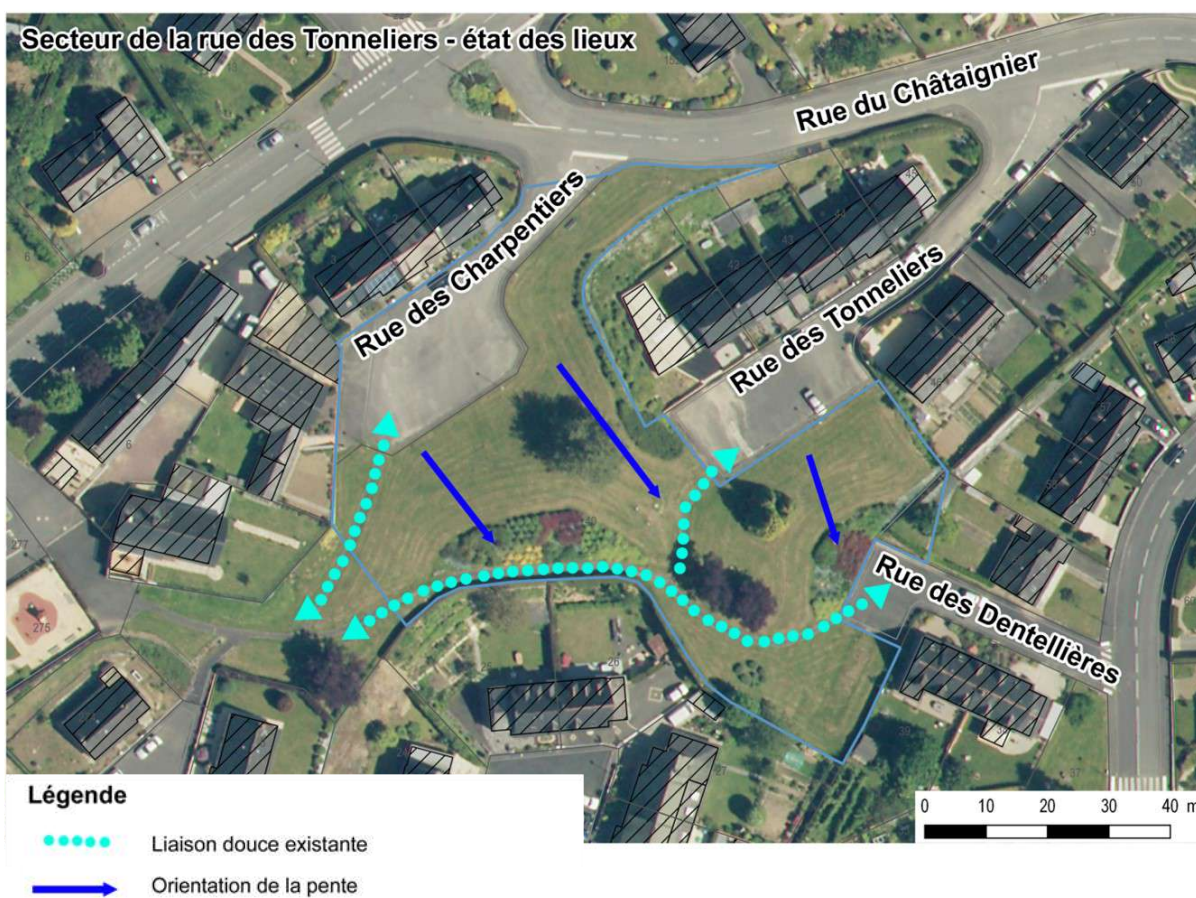
SECTEUR DE LA RUE DES CHARPENTIER/TONNELIERS (OAP-3)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de la rue des Charpentiers et de la rue des Tonneliers correspond à un espace vert aménagé dans le cadre d'anciennes opérations urbaines.

Il s'intègre donc dans un site urbain marqué avec la présence d'habitations sur l'ensemble de la périphérie du site.

Etat des lieux du secteur de la rue du Grand Pré



• Desserte routière et piétonne

Le réseau viaire périphérique de la zone est composé de plusieurs voies avec de larges impasses :

- rue des Charpentiers,
- rue des Tonneliers,
- rue des Dentellières.

Ces différentes voies en impasse sont reliées entre elles par des cheminements doux qui traversent l'espace vert.

- **Occupation du sol**

L'espace vert est pour l'essentiel constitué d'un vaste espace enherbé ponctué de quelques arbres et massifs.

- **Paysage**

Bien qu'il s'inscrive dans un secteur urbanisé, le site n'est pas dénué de sensibilité paysagère.

Vue sur le paysage lointain depuis la rue des Charpentiers



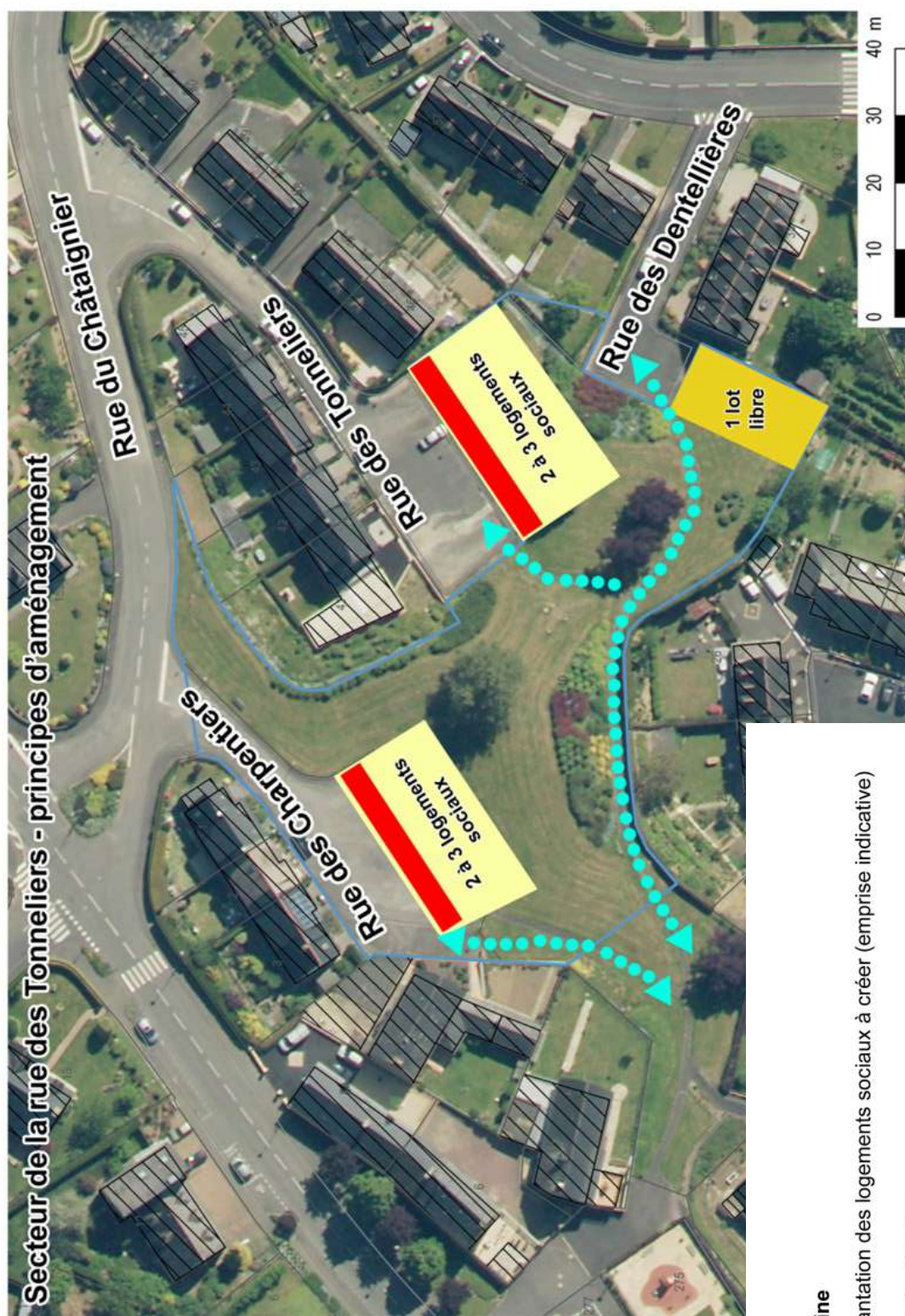
Il est en effet marqué par une forte pente orientée vers le sud-est et qui permet d'offrir des vues assez larges et lointaines depuis le point haut situé au niveau de la rue des Charpentiers. Au niveau de la rue des Tonneliers, la pente est toujours présente mais les vues sont moins lointaines (situation à mi-pente). Au niveau de la rue des Dentellères, l'espace vert ne présente plus de relief.

Superficie : environ 4500m² (partiellement constructible)

**ENJEUX DU SITE ET DE
SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- envisager la constructibilité partielle d'un espace vert existant dans un objectif de densification,
- prendre en compte la pente forte du secteur (orientée vers le sud-est),
- profiter de l'orientation favorable du relief par rapport à l'ensoleillement.



Légende

Programmation urbaine

 Site d'implantation des logements sociaux à créer (emprise indicative)

 Délimitation d'un lot libre

Principes d'aménagement

 Connexion douce existante à préserver

 Implantation de tout ou partie de la construction à créer dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-contre.

L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

L'urbanisation du secteur n'est que partielle et ne doit pas contribuer à remettre en cause l'existence de l'espace vert.

L'opération à créer (éventuellement par tranches successives) devra permettre de réaliser :

- 1 lot libre en bordure de la rue des Dentellières,
- 2 à 3 logements locatifs sociaux en bordure de la rue des Charpentiers,
- 2 à 3 logements locatifs sociaux en bordure de la rue des Tonneliers.

L'emprise exacte des logements à créer sera à définir en phase opérationnelle. Cela pourra justifier une modification de l'emprise et de l'alignement actuels de certaines impasses.

La portion non urbanisée de l'espace vert devra conserver sa vocation actuelle.

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) Liaisons douces

Les liaisons douces existantes et traversant l'espace vert devront être conservées. Leur tracé pourra cependant être modifié au besoin.

B) Desserte de la zone

La desserte automobile s'organisera depuis les 3 rues longeant l'espace vert (rue des Charpentiers, rue des Tonneliers, rue des Dentellières).

C) Implantation des constructions

Afin de favoriser une implantation harmonieuse des constructions avec la pente et favorable à l'ensoleillement, les logements locatifs sociaux devront être implantés dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement des voies (alignement actuel ou futur dans l'hypothèse d'une modification de l'emprise des impasses).

SECTEUR DE LA RUE DES MÉNESTRELS (OAP-4)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de la rue des Méneestrels est situé dans le bourg de Lécousse à proximité de l'institut médico-éducatif et de la limite de commune avec Fougères. Il est constitué d'une vaste parcelle rattachée à une construction existante et classé en zone UE au sein du P.L.U. actuel.

Etat des lieux du secteur de la rue des Méneestrels



Légende



Bassin de régulation des eaux pluviales

• Desserte et déplacements

Le site est longé par 2 rues :

- la rue des Potiers, qui constitue un axe de liaison structurant entre le centre-bourg de Lécousse et Fougères.
- la rue des Méneestrels, qui dessert actuellement uniquement l'institut médico-éducatif. A l'extrémité de la rue, un cheminement permet de rejoindre la liaison douce structurante traversant l'ensemble de la coulée verte du Pont Sec.

- **Occupation du sol**

Le secteur est constitué de parcelles en friches bordées sur tout leur pourtour d'une haie d'ornement.

- **Paysage**

Du fait de la présence d'une haie en bordure du secteur, celui-ci est très peu visible dans le paysage.

Il est à noter que le secteur s'ouvre sur un vaste espace occupé par un large bassin de régulation des eaux pluviales situé à l'extrémité de la coulée verte du Pont Sec.

Bassin de régulation des eaux pluviales face au secteur de la rue des Ménéstrels



Superficie : environ 2000m²

**ENJEUX DU SITE ET DE
SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- assurer la sécurité des accès aux parcelles susceptibles d'être créées sur ce secteur.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

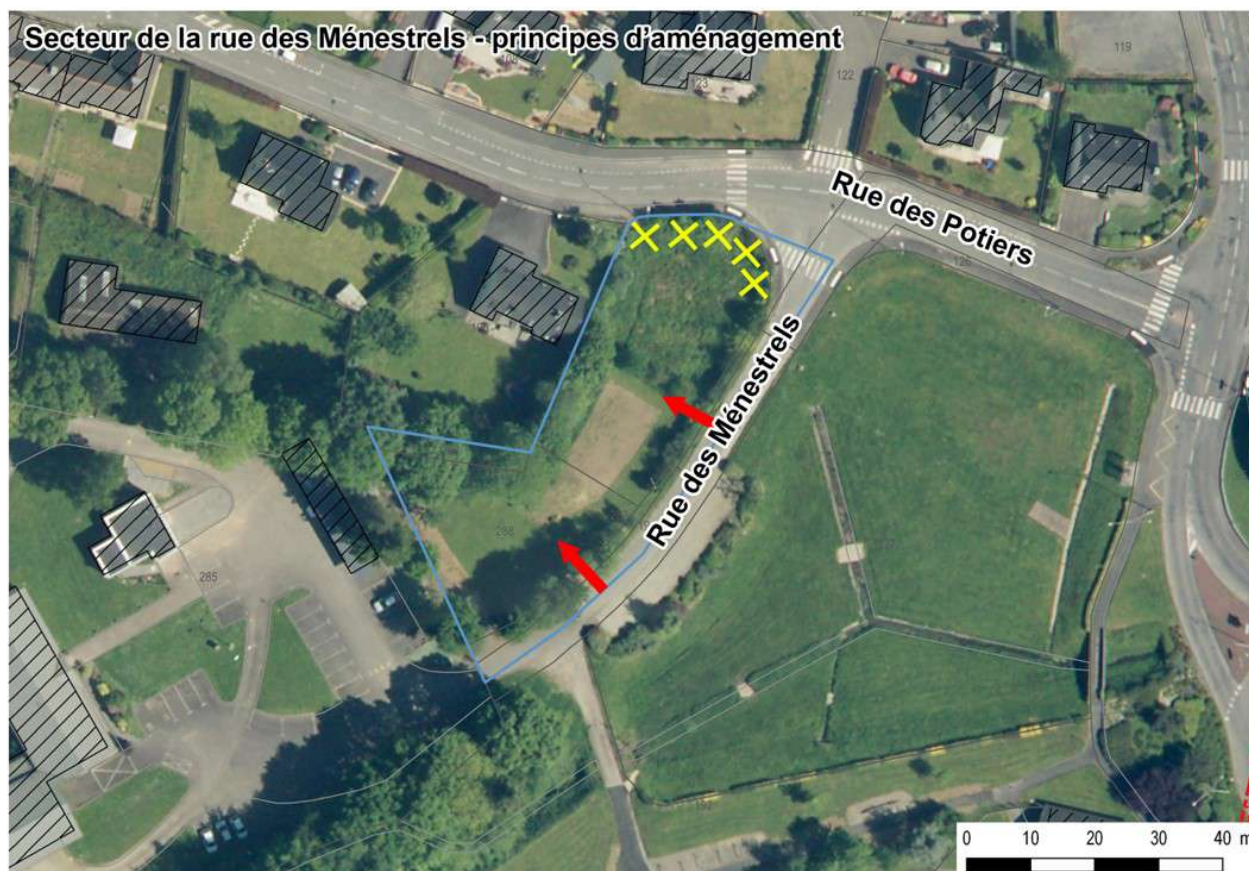
Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-dessous.
L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) *Desserte des constructions*

La desserte des constructions s'organisera uniquement depuis la rue des Ménestrels.

Les sorties de parcelles sur la rue des Potiers sont interdites.



Principes d'aménagement



Interdiction des sorties directes sur la rue des Potiers



Accès à créer sur/depuis la rue des Ménestrels
(nombre indicatif)

SECTEUR DE LA HAUTE MOTELLE (OAP-5)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur de la Haute Motelle est une vaste enclave non construite au cœur de la zone urbanisée du bourg de Lécousse.

Classée en zone 1AUE, ce secteur est délimité :

- au sud, par l'urbanisation en bordure du boulevard de la Motelle,
- au nord, par la coulée verte du Pont Sec,
- à l'ouest et à l'est, par des lotissements résidentiels.

Etat des lieux du secteur de la Haute Motelle



Légende

- Voie structurante de déplacements
- Voie secondaire de déplacements
- Liaison douce existante
- Arrêt de transports collectifs
- Haie ou alignement d'arbres existant
- Orientation de la pente

- **Desserte routière et piétonne**

Le réseau viaire périphérique de la zone est formé par deux rues :

- la rue Francois Cevert via une accroche préservée dans le cadre de l'aménagement du quartier,
- la rue Alfred de Vigny, elle-même connecté au boulevard de la Motelle.

Plusieurs liaisons douces traversent ou longent la zone et notamment la liaison douce structurante de la coulée verte du Pont Sec au nord du secteur.

- **Occupation du sol**

Le site est occupé :

- en partie (environ 1 ha) par une culture agricole,
- en partie, par des espaces enfrichés.

- **Paysage**

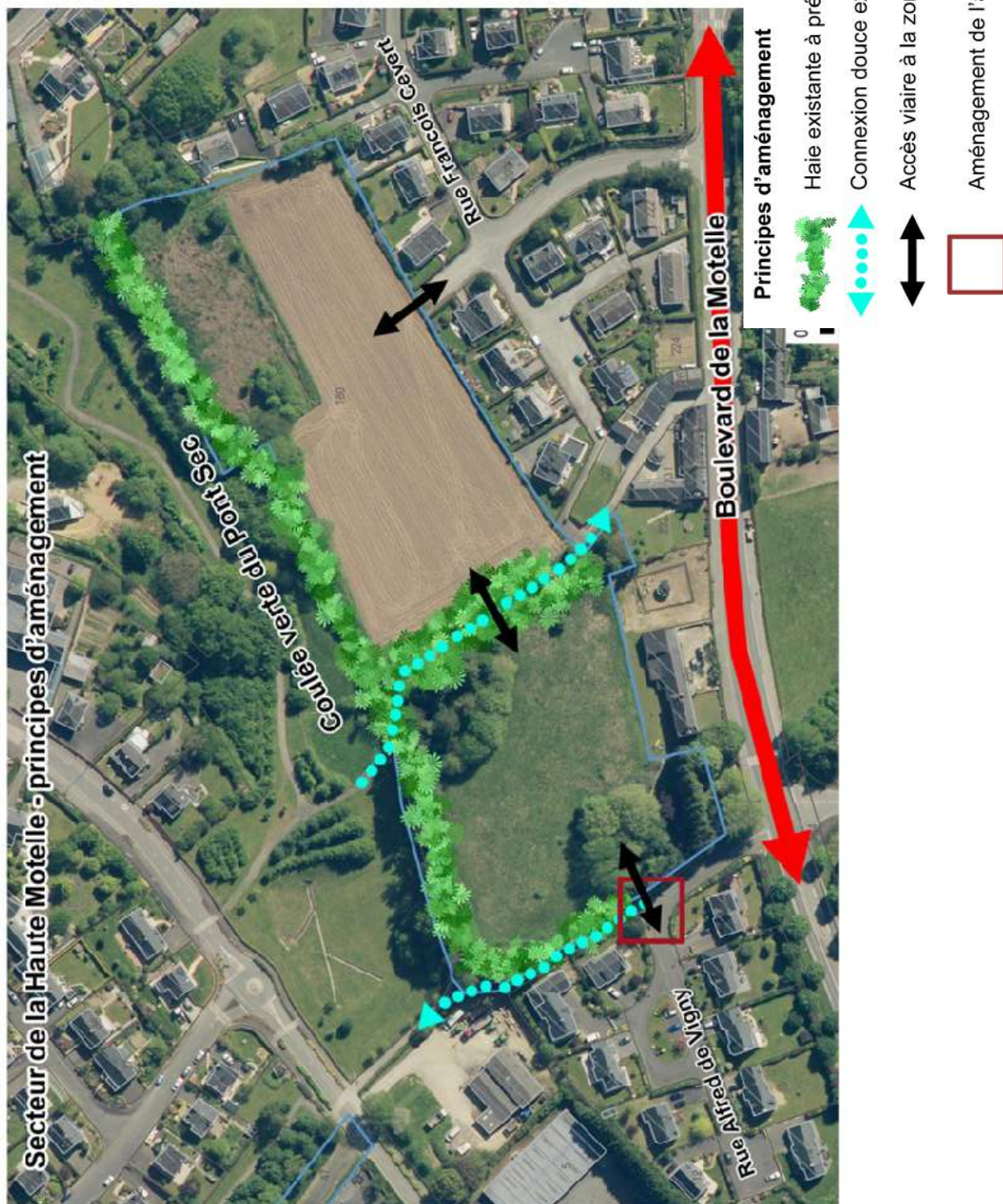
Le secteur est caractérisé par une pente marquée vers le nord. Il constitue le coteau sud du ruisseau du Pont Sec et est donc visible depuis les quartiers habitées du coteau nord.

Superficie : environ 2,5 ha

**ENJEUX DU SITE ET DE
SON AMÉNAGEMENT**

Les enjeux du site sont les suivants :

- préserver les liaisons douces existantes et favoriser la perméabilité du secteur comme site de connexion avec la coulée verte du Pont Sec,
- s'appuyer sur les accès viaires existantes pour fluidifier et sécuriser les flux automobiles,
- prendre en compte le relief marqué du secteur,
- conserver le capital végétal existant.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-avant.

L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur peut être réalisé en une ou plusieurs tranches successives.

Cet aménagement doit contribuer à permettre la réalisation minimale de 45 à 50 logements sur l'ensemble de la zone (soit une densité d'environ 20 logements/ha) mettant en avant des modes d'habitat divers tant en termes de formes urbaines (logements individuels groupés ou non, logements en bande, logements collectifs ou intermédiaires) qu'en terme d'occupation (accession libre, accession sociale et/ou locatif social).

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) *Capital végétal*

Les haies existantes en périphérie de la zone devront être conservées dans le cadre de l'aménagement. A ce titre, elles sont également protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

B) *Desserte de la zone*

La desserte automobile de la zone s'organisera depuis deux accès :

- Un accès depuis l'accroche existante sur la rue François Cevert à l'est,
- Un accès depuis la rue Alfred de Vigny à l'ouest.
L'accès devra lui-même être aménagé pour garantir la sécurité des usagers des voies.

Le réseau viaire à créer à l'intérieur de la zone devra permettre de relier ces deux accès entre eux.

En parallèle, un réseau de liaisons douces irriguera le quartier pour permettre des connexions avec les liaisons douces existantes identifiées, qui devront être préservées.

SECTEUR DALIGAULT/AURIOL (OAP-6)

SITUATION ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE

La zone 1AUE Daligault/Auriol est localisée au sud du bourg de Lécousse, entre deux opérations d'urbanisation récente. Il constitue à ce titre la 1ère opération urbaine établissant le lien urbain entre le boulevard de la Motelle et le boulevard de Bliche.

Le secteur est délimité :

- au nord, par l'opération urbaine « Le Clos des Prés » en cours de commercialisation,
- au sud, par l'opération urbaine « Le Clos des Rochelettes »
- à l'ouest, par des parcelles agricoles dont il est séparé par une haie bocagère,
- à l'est, par le chemin de la Rousselais (chemin à usage agricole, piéton, vélo pour l'essentiel).

Vue sur le secteur Daligault/Auriol depuis le chemin de la Rousselais (2013)



• **Desserte routière et piétonne**

Le réseau viaire périphérique de la zone est composé du chemin de la Rousselais dont le gabarit et l'emprise reste toutefois très limités.

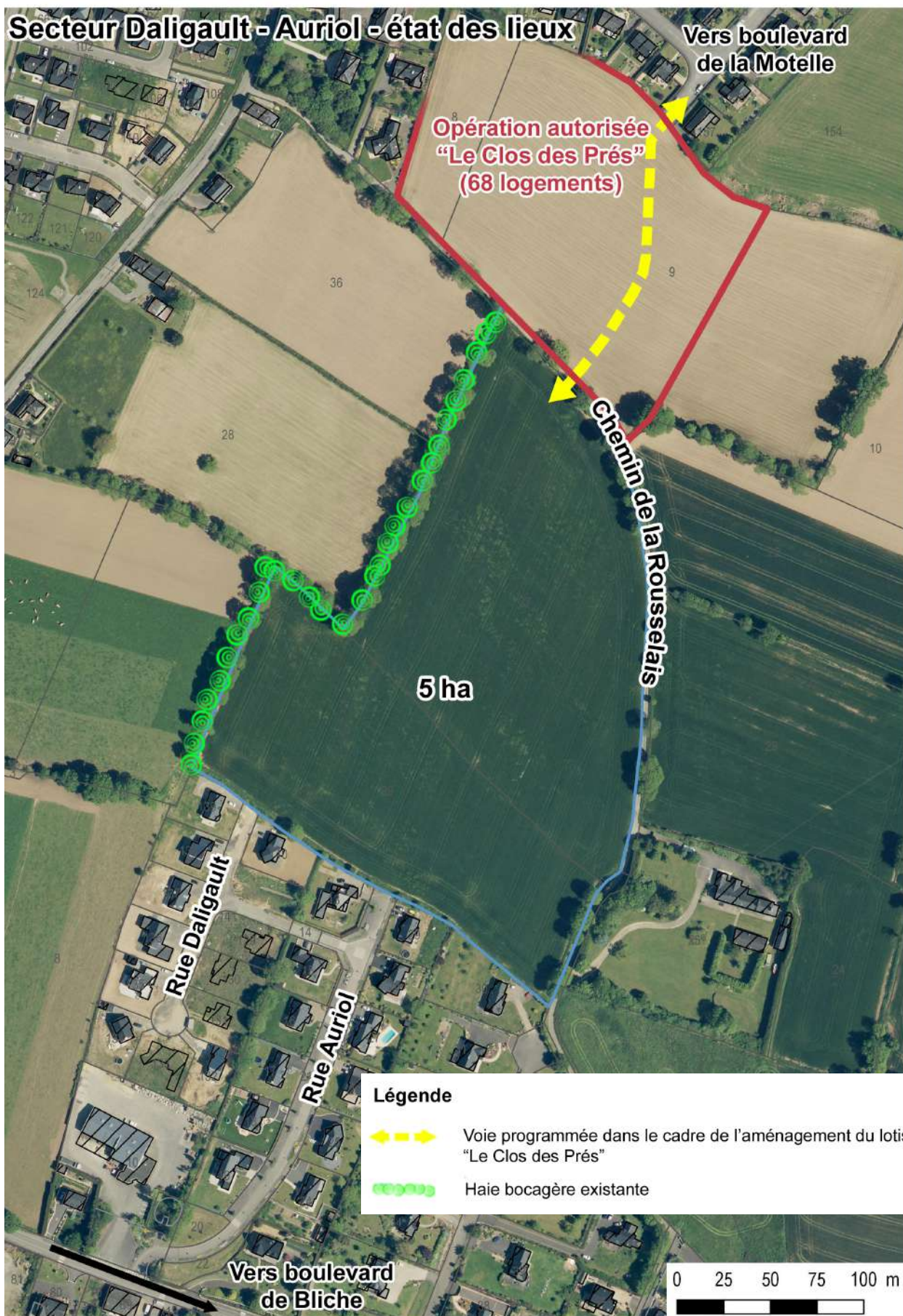
Des accroches de voirie sont également :

- existantes au niveau des rues Daligault et Auriol au sud,
- programmées dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Le Clos des Prés » au nord.

• **Occupation du sol**

L'ensemble du secteur est occupé par des parcelles à vocation agricole dont il convient de noter qu'elles ne font plus l'objet d'une valorisation agricole actuellement.

Une haie bocagère délimite la zone à l'ouest.



- **Paysage**

La présence d'une haie bocagère à l'ouest contribue à masquer le secteur dans le grand paysage et notamment celui perçue depuis la RD 706 (rocade).

Le site n'est donc visible qu'en approche immédiate soit depuis le chemin de la Rousselais soit depuis les accroches de voiries aux extrémités des rues Daligault et Auriol.

Il présente une pente légère orientée vers l'est.

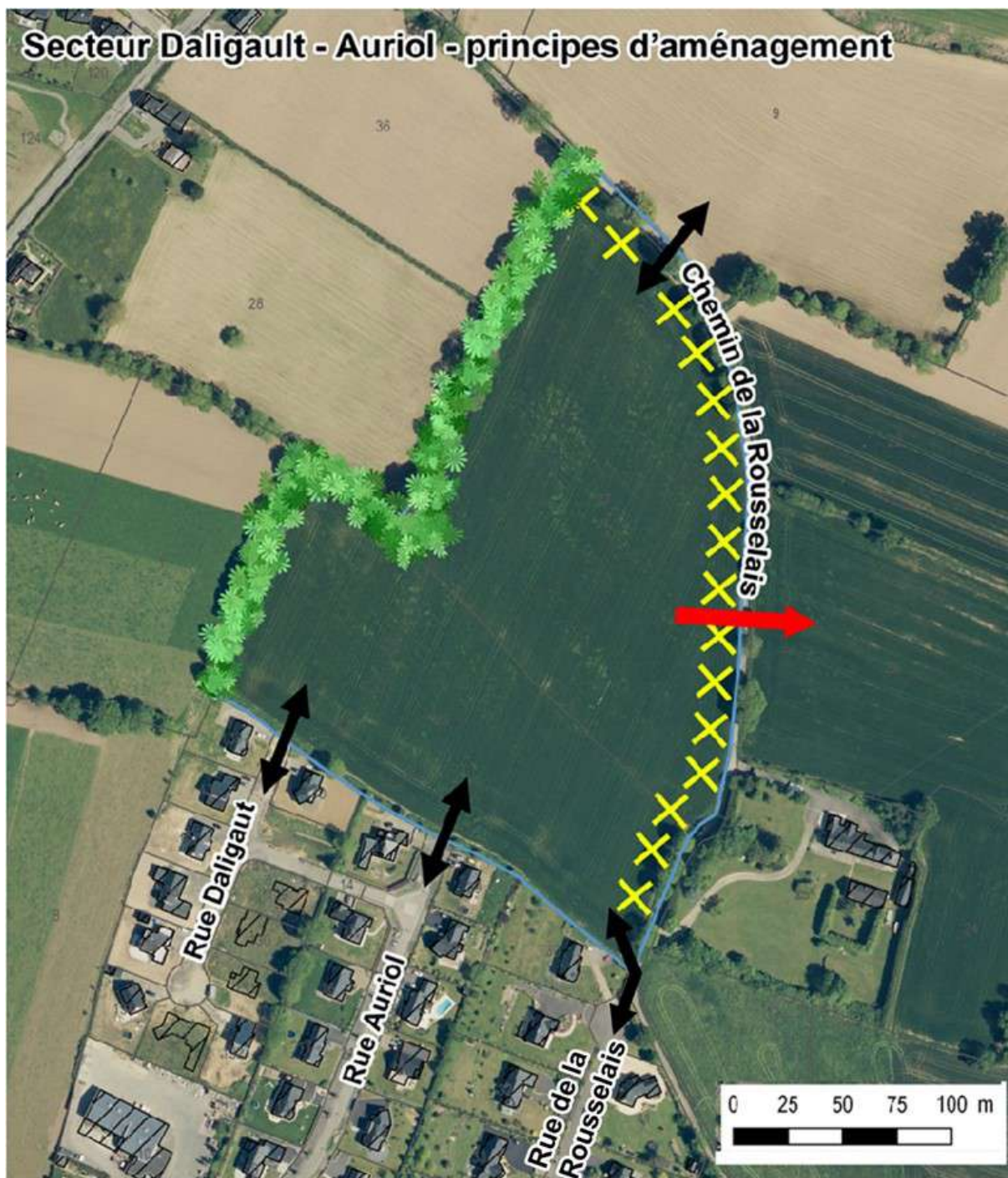
Superficie : environ 5 ha

ENJEUX DU SITE ET DE SON AMÉNAGEMENT

Les enjeux du site sont les suivants :

- optimiser le potentiel constructible du secteur en mettant en avant une diversité de logements,
- assurer la connexion du nouveau quartier d'habitat avec les quartiers existants ou en cours périphériques et préserver les possibilités de poursuites de l'urbanisation et de connexion viaire et douces,
- préserver le maillage bocager périphérique pour assurer l'intégration des constructions futures dans le paysage communal.

Secteur Daligault - Auriol - principes d'aménagement



Principes d'aménagement



Haie existante à préserver



Accès viaire à la zone depuis les voies périphériques



Maintien d'une possibilité d'accroche de voirie dans une perspective de poursuite de l'urbanisation à très long terme



Interdiction des entrées/sorties de lots/parcelles sur le chemin de la Rousselais

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement du secteur sont exposés ci-dessous et sur le schéma exposé ci-avant.

L'aménagement envisagé doit être compatible avec ces principes.

1- PROGRAMMATION URBAINE

L'aménagement du secteur peut être réalisé en une ou plusieurs tranches successives.

Cet aménagement doit contribuer à permettre la réalisation d'au moins 100 logements sur l'ensemble de la zone (soit une densité d'environ 20 logements/ha) mettant en avant des modes d'habitat divers tant en termes de formes urbaines (logements individuels groupés ou non, logements en bande, logements collectifs ou intermédiaires) qu'en terme d'occupation (accession libre, accession sociale et/ou locatif social).

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A) *Capital végétal*

La haie existante à l'ouest de la zone devra être conservée dans le cadre de l'aménagement. A ce titre, elles sont également protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

B) *Desserte de la zone*

La desserte automobile de la zone s'organisera depuis :

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

Afin de ne pas faire obstacle à une poursuite de l'urbanisation à très long terme à l'est, l'aménagement devra permettre de préserver une accroche de voirie vers l'est.

Par ailleurs, considérant l'emprise réduite du chemin de la Rousselais et afin de conserver son caractère, tout accès direct de lots/parcelles sur ce chemin (hors connexion douce) est interdit.

A l'intérieur de la zone, le réseau viaire et de liaisons douces devra permettre d'irriguer l'ensemble du secteur.