



PLU approuvé le
16/12/2020

RA n°1 approuvée le
17/01/2024

RA n°2 approuvée le
18/01/2023



Commune de

JAVENÉ (35)

Etude :

Révision allégée n°3
du **Plan Local d'Urbanisme** de Javené

Pièce :

Notice et extraits des pièces modifiées

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
n° 37-03.....
en date du 24/04/2024,
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Javené.



Le Maire

Le Maire,

Bernard DELAUNAY



Les coordonnées du maître d'ouvrage :

Commune de Javené
Monsieur Bernard DELAUNAY, Maire
2 Place Saint-Martin, 35133 Javené
02 99 99 15 08
urbanisme@mairie-javene.fr

Objet de la procédure : La révision allégée n°3 du PLU de Javené a pour objet la création d'un STECAL à vocation économique dans le but de permettre l'évolution d'une entreprise créée en juin 2000, la société coopérative agricole et agro-alimentaire Agrial, dans l'enveloppe foncière qu'elle exploite.

Sommaire

A- LA NOTICE.....	2
1- Contexte	2
1.1- Le document règlementaire applicable.....	2
1.2 – Le choix du recours à la procédure de révision allégée	3
2- Le projet	3
2.1- Le plan local d'urbanisme applicable :	5
2.2- L'environnement :	6
3- Adaptations apportées au PLU et justifications	9
3.1 – Extraits du plan de zonage initial et modifié	9
3.2- Extraits du règlement littéral initial et modifié	11
3.3- Evolution du tableau des surfaces	12
4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine	13
4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement.....	13
4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :	13
B- Extrait du plan de zonage modifié	14
C- Extrait du règlement littéral – secteur NA.....	15
D- ANNEXES – AVIS DES PPA.....	22

A- LA NOTICE

1- Contexte

1.1- Le document règlementaire applicable

Le plan local d'urbanisme de la commune de Javené a été approuvé le 16 décembre 2020. Depuis, ce document a fait l'objet de deux procédures d'adaptation :

- La révision allégée n°1, étude débutée en 2022, qui a pour objet la délimitation d'un STECAL dédié à l'implantation d'un site de production d'énergie par l'implantation de panneaux photovoltaïques. Le site retenu, un ancien lieu de stockage de déchets inertes, est bordé par la RN12 (rocade sud de Fougères).
- La révision allégée n°2, approuvée le 18/01/2023, qui a eu pour objectif de délimiter un STECAL ayant vocation à permettre le développement d'une activité économique touristique, proposant de l'hébergement sous la forme de lodges.

La présente procédure de révision allégée n°3 a pour objet de résoudre un oubli de report d'une entreprise existante, dotée d'un laboratoire, de bureaux, d'une surface commerciale, ouverte au public et d'une aire de stockage de matériaux et de matériels en lien avec le jardinage de loisir et l'activité économique agricole. Ce site d'activités économiques existe depuis le 21 juin 2000, sous la marque Agrial, mais il existait déjà antérieurement à cette date.

La mise en œuvre de la révision allégée du PLU consistera en l'adaptation du plan de zonage et du règlement littéral dédiée à cette zone.

Pour mémoire, le parti d'aménagement du P.L.U. de Javené affiche notamment les orientations générales suivantes (extraits du P.A.D.D. du P.L.U.) :

Volet paysage et environnement :

Reconquérir l'identité bocagère communale, au-delà de la protection des éléments encore présents, il semble également nécessaire d'associer à cette protection une volonté de reconquérir un maillage bocager pour les enjeux de biodiversité et de préservation de l'eau.

Le concept de maillage écologique : Assurer le maintien d'une armature bocage – boisements

Volet urbanisme et économie :

Modérer la consommation d'espace,

Lutter contre le mitage, éviter l'étalement urbain et assurer une gestion économe des sols

Reconnaitre le caractère spécifique des entités bâties situées en dehors de l'agglomération, en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral et en reconnaissant le caractère exceptionnel et la présence des entités urbaines les plus significatives, pour lesquelles la mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité Limitée permettra l'accueil de quelques constructions supplémentaires au cœur des espaces non bâtis.

Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs

Prendre en compte la dynamique économique du territoire communal : **Envisager l'extension du secteur d'activités en proximité de l'existant, ou sur des parcelles voisines**

Ainsi, le projet de délimitation d'un STECAL à vocation économique « ne contrevient pas aux orientations du PADD » car le PADD n'interdit pas la délimitation de secteur(s) de taille(s) et de capacité d'accueil limité (STECAL) et prévoit l'extension d'activités en proximité des activités existantes ou sur des parcelles voisines.

1.2 – Le choix du recours à la procédure de révision allégée

La révision allégée n°3 du PLU de Javené a pour objet la création d'un STECAL à vocation économique dans le but de permettre l'évolution d'une entreprise créée en juin 2000, la société coopérative agricole et agro-alimentaire Agrial, dans l'enveloppe foncière qu'elle exploite.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L.153-34 dont voici un extrait que « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; [...]

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

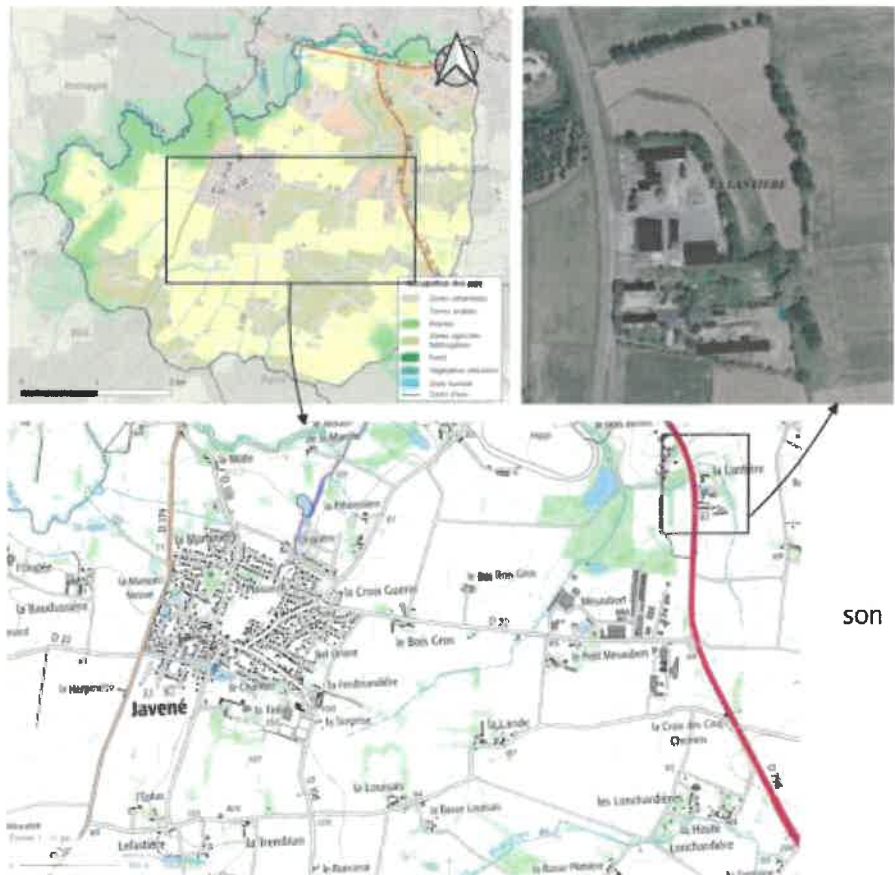
Ainsi, la procédure étant compatibles avec les objectifs figurants au PADD du PLU applicable de Javené, le choix de la commune s'est porté sur la procédure de révision allégée du PLU.

2- Le projet

La présente procédure est destinée à délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation économique sur la commune de Javené, au lieu-dit de la Lantière.

Le but de cette procédure est de « corriger » un oubli d'identification de l'entreprise qui a été comprise en zone naturelle.

L'entreprise a le souhait de procéder à une extension de laboratoire et c'est lors du dépôt de la demande d'autorisation que la commune de Javené a pris connaissance de cet oubli de report.



son

L'entreprise implantée au lieu-dit de la Lantière existe sous la marque Agrial depuis 2000. Sur le site internet de l'entreprise, les services proposés sont listés comme suit :

SERVICES

<p>Analyse de la terre Obtenez de meilleurs résultats ! À votre demande, nous analysons votre sol et préconisons des solutions pour l'améliorer.</p>	<p>Diagnostic gratuit végétaux Sur présentation d'un échantillon de votre plante malade, nous vous conseillons sur les soins à lui apporter.</p>	<p>Rempotage gratuit Nos conseillers se chargeront de rempoter votre plante avec le pot que vous aurez choisi ainsi que les billes d'argile et le terreau achetés.</p>
<p>Garantie végétale 1 an La reprise de nos végétaux de pépinière est garantie 1 an.</p>	<p>Mise en route de matériel Pour tout achat de nouveau matériel, nous prenons le temps de vous montrer la meilleure façon de l'utiliser.</p>	<p>Prise en main de outillage Pour tout achat d'outillage électroportatif, nous prenons le temps de vous montrer la meilleure façon de l'utiliser.</p>
<p>SAV Agréé par les plus grandes marques, notre SAV vous garantit une réparation rapide et garantie 3 mois.</p>	<p>Révision du matériel Nous assurons la révision de toutes les marques de matériel de jardinage. Différents forfaits disponibles, demandez conseil en magasin !</p>	<p>Médailles chiens chats Achetez votre médaille en magasin, nous la ferons graver selon vos souhaits dans les plus brefs délais.</p>
<p>Paquet cadeau À votre demande nous réalisons, sans supplément, l'emballage cadeau de votre achat en magasin.</p>	<p>Échange marchandise Tout le monde peut se tromper ! Vous avez 30 jours pour échanger votre achat, non utilisé dans son emballage d'origine, sur présentation du ticket de caisse.</p>	<p>Remboursement de l'excédent Nous reprenons et remboursons vos produits en trop non utilisés (dans l'emballage d'origine), sur présentation du ticket de caisse dans les 30 jours suivant l'achat.</p>
<p>Aide au chargement Nous sommes toujours prêts à vous aider à charger vos achats dans votre véhicule !</p>	<p>Click & collect Pratique et rapide ! Commandez sur LaMaison.fr et retirez vos achats en magasin.</p>	<p>Livraison à domicile Pour vous simplifier la vie, nous vous livrons vos achats !</p>

Extrait du site internet de l'entreprise : <https://www.agrialpro.fr/stores/javene#>

Le projet envisagé :

A ce jour, en dehors du projet d'extension du laboratoire, il n'y a pas réellement de projet d'extension ou de développement. Simplement, en fonction de ses besoins, le groupe Agrial souhaite avoir la possibilité de poursuivre son activité sur le site de Javené. Or, l'identification en zone naturelle au plan local d'urbanisme rend impossible tout projet d'extension, de mise aux normes ou d'amélioration des bâtiments et des équipements de l'entreprise.

Voici l'organisation actuelle du site →

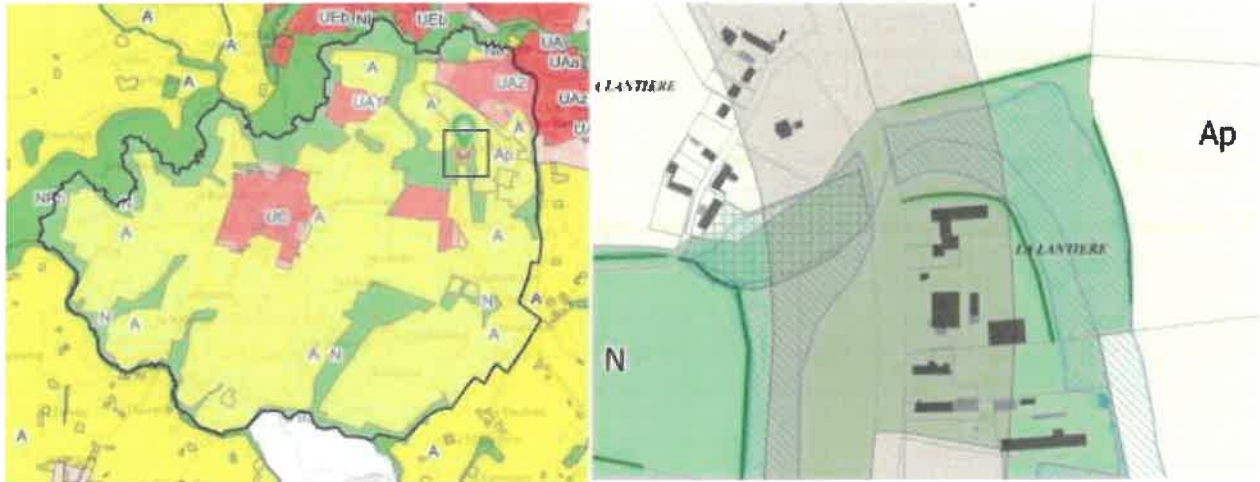


PLAN LOCAL D'URBANISME DE JAVENE

2.1- Le plan local d'urbanisme applicable :

Au PLU actuellement applicable, l'emprise de l'entreprise est :

- Comprise en zone naturelle,
- Bordée de haies identifiées au titre des continuités écologiques.
- Comprise dans une zone soumise au risque de nuisance sonore attaché à la route départementale Fougères – Vitré.



Extrait du plan de zonage du PLU de Javené

Au plan de zonage du PLU antérieur, dont voici un extrait, le lieu-dit de la Lantière était identifié en zone NA. Les extraits du règlement de la zone NA permettent aussi d'identifier que l'entreprise AGRIAL avait alors la possibilité d'effectuer des « constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes ».

	Commune de JAVENE / zone NA
	ZONE NA
	<p><i>La zone NA est une zone mixte qui comprend les parties de la zone naturelle ou l'activité agricole continue à se développer.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le bâti existant quel que soit son affectation peut être aménagé</i></p> <p><i>Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal public ou privé devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.</i></p>
	ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES
	<p>2.4.9. Les constructions et installations nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat.</p>

L'application du PLU approuvé en 2020, identifiant le site de la Lantière en zone naturelle, ne permet plus aucune évolution de cette activité économique existante.

2.2- L'environnement :

L'occupation de la parcelle :

La zone de projet n'est pas identifiée au registre parcellaire graphique comme zone cultivée.

Les deux sites d'exploitation agricole les plus proches se situent à :

- 790 mètres pour le site de la Cure (distance prise entre la limite parcellaire et le bâtiment le plus proche de l'exploitation agricole).
- 480 mètres du site de la Charbonnière

Les bâtiments existent de longue date, en 1970, la surface bâtie était semblable à la situation actuelle. Le site d'exploitation agricole qui existait en limite Sud a cessé son activité depuis les années 2000.



Le secteur est fortement artificialisé :

Surface du secteur	13 457 m ²
Surfaces imperméabilisées (enrobé + constructions)	11 360 m ²
Surfaces bâties	2 523 m ²
Espace perméable	2 097 m ²

Il est proposé d'autoriser un doublement des surfaces bâties, sans atteinte aux surfaces perméables existantes, soit l'autorisation d'une emprise au sol de 5000m² de bâtiments, correspondant à 37% de la zone identifiées STECAL. Le projet d'extension des bâtiments n'augmentera pas les surfaces imperméabilisées du secteur.

Le patrimoine naturel protégé :

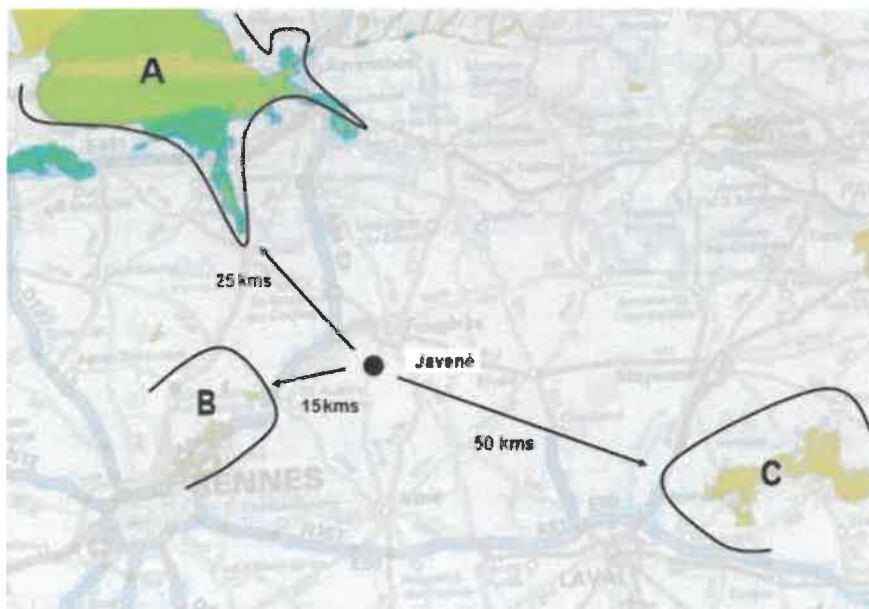
Le secteur est bordé :

- en limite sud, par deux longères, anciennes fermes ayant changé de destination pour devenir deux habitations (1&2).
- En limite ouest, par la RD798, axe Fougères-Vitré (3),
- En limites Nord et Est, par une prairie humide (4). La limite entre la zone d'étude et la prairie humide est marquée par une haie bocagère (5). Ces deux derniers éléments sont les seuls éléments de patrimoine naturel présentant un intérêt sur ce secteur.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JAVENE



Enfin, à une échelle plus large, le secteur est situé à :



A – à 25 km de la zone NATURA 2000 de la Baie du Mont Saint Michel,

B – à 15 km du Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Etang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève, zone NATURA 2000

C – à 50 km du site NATURA 2000 directive Oiseaux, du Bocage de Montsurs à la forêt de Sillé-le-Guillaume.

Sources : Geoportail – traitement des données Atelier du Marais

La mise en œuvre du projet n'aura aucune incidence supplémentaire sur l'environnement en comparaison au PLU approuvé le 16 décembre 2020, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis est annexé au présent dossier.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JAVENE

L'organisation du site

La zone est occupée par :

- 1- des bureaux et laboratoires
- 2- un bureau d'accueil
- 3- une surface de vente ouverte au public
- 4- un hangar de stockage
- 5- des silos
- 6- trois aires de stationnement.



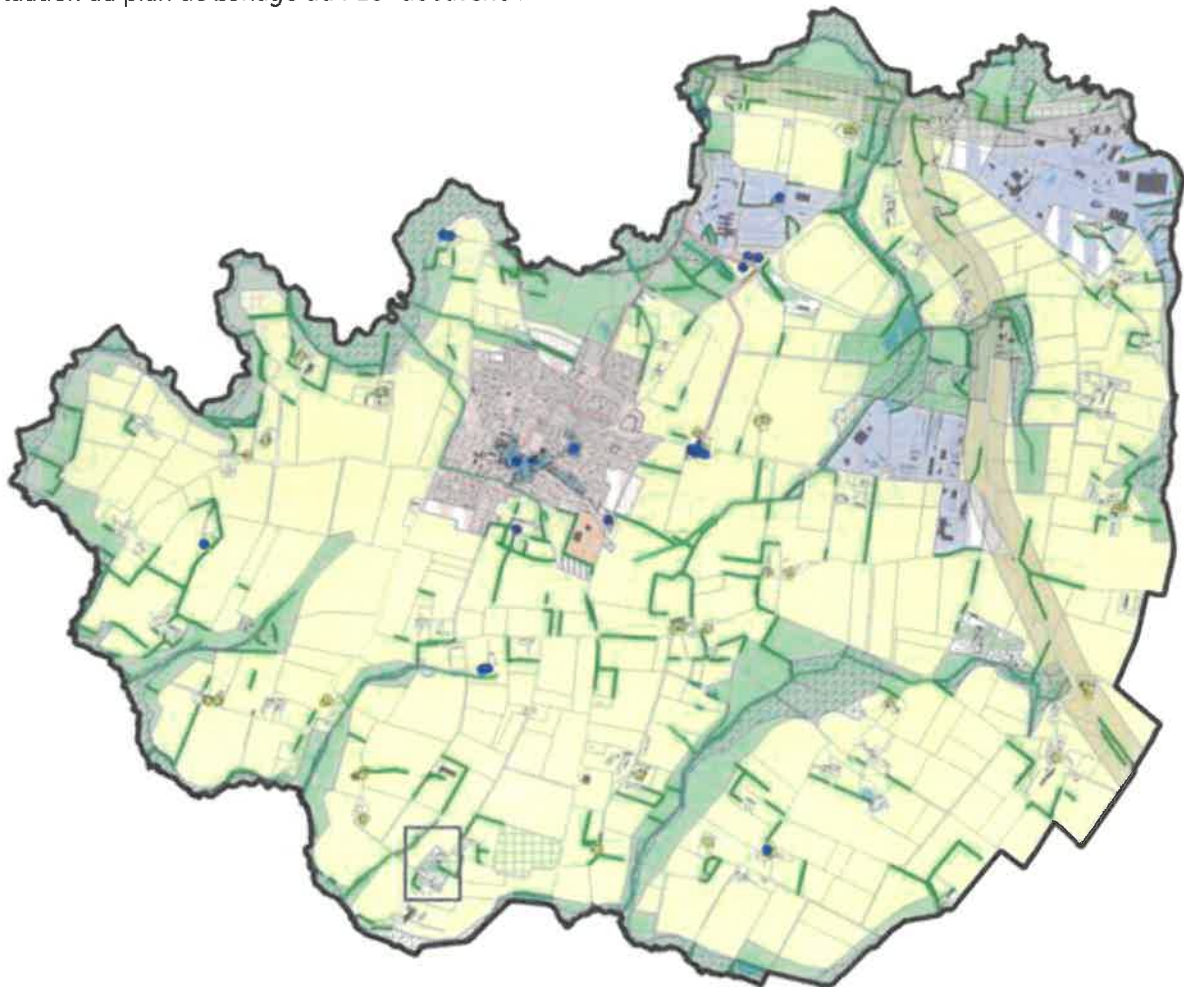
Le secteur de projet n'est pas doté de patrimoine bâti d'intérêt et n'est pas concerné une zone de présomption de patrimoine archéologique.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JAVENE

3- Adaptations apportées au PLU et justifications

3.1 – Extraits du plan de zonage initial et modifié

Situation au plan de zonage du PLU de Javené :



Types de zone:

- UC - centrale
- UE - mixte d'habitation et activités compatibles avec la proximité d'habitations
- UL - équipements
- UA - activités économiques
- Zone à urbaniser
- 1AUJ - Mixte habitations et activités compatibles avec la proximité d'habitations
- 1AUJ - Activités économiques
- Zone à urbaniser à moyen long terme
- 2AUJ - Activités économiques
- 2AUJ - Mixtes habitations et activités compatibles avec la proximité d'habitations
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Nh Zones naturelles constructibles habitations: Ne production d'énergie renouvelable;
- Emplacement réservé
- Prescriptions complémentaires
- Patrimoine bâti protégé au titre de la loi paysage
- Bâtiment agricole susceptible de changer de destination
- Haies et éléments de continuité écologique et trame verte et bleue

- Espace boisé classé (L.113-1 du CU)
- Elément de paysage à préserver (jardin, perspective paysagère...)
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Zones inondables
- Secteur soumis à l'application de l'article L.111-6 du CU
- Boisements - éléments de continuité écologique, trame verte (L.151-23 du CU)
- Nuisances sonores
- Site archéologique
- Zones humides protégées au titre du L.151-23 du CU

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié

Justification des adaptations apportées



La délimitation de la zone constructible du STECAL, NA zone constructible naturelle à vocation d'activités, correspond à l'emprise foncière actuellement exploitée par l'entreprise.

En dehors de cette délimitation, il n'est apporté aucune adaptation au plan de zonage :

- le patrimoine naturel identifié est préservé : haies, zone humide ;
- il n'est pas proposé la réalisation de construction autre qu'à vocation de l'activité économique en place ;
- il n'est pas admis d'augmentation des surfaces imperméabilisées.

La surface constructible est limitée à 5000m² tous types de construction confondues (actuellement 2523 m² sont bâtis).

3.2- Extraits du règlement littéral initial et modifié

Il est ajouté un 'chapitre' dédié à la zone NA, naturelle activités économiques.

Règlement littéral modifié				
NA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité				
Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹		O	Un local de gardiennage, nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m ² d'emprise au sol.
	Hébergement ²	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Les extensions des bâtiments existants, les constructions et installations nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.
	Restauration	X		
	Commerce de gros		O	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	
	Cinéma	X		
	hôtels	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Autres hébergements touristiques	X		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	L'extension des locaux existants.
	Bureau		O	La construction de nouveaux bâtiments en lien avec les activités existantes sur le site.
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt		O	

NA 2.1.4- Hauteur des constructions :

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

Secteur NA	Sommet de façade ⁴	Point le plus haut de la construction
	15 mètres	15 mètres

En cas de terrain en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Na 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions du secteur Na de la Lantière ne peut excéder 5000 m².

Justification des adaptations apportées

Le règlement de la zone NA correspond au règlement de la zone UA, amendé d'une emprise au sol maximale des constructions. Le règlement a fait l'objet d'amendement à ses articles :

Article 1, relatif aux destinations des constructions admises, interdites et limitations de certains usages.

Article 2.1.4, visant à limiter la hauteur des constructions qui seront réalisées. Le projet visant à autoriser l'évolution d'une activité existante, où des silos sont déjà installés, il est proposé, comme en zone UA, une hauteur maximale de 15 mètres.

Article 2.1.5, relatif à l'emprise au sol des constructions : il a été défini une emprise au sol maximale de 5000m² ce qui correspond à 37% de la surface constructible mobilisable.

3.3- Evolution du tableau des surfaces

Nom de zones et secteurs	Vocation de la zone	Surfaces en hectares au PLU initial	Surfaces en hectares au PLU modifié
UC	Urbaine centrale mixte	5,33	5,33
UE	Urbaine mixte	64,16	64,16
UL	Urbaine équipements	3,50	3,50
UA, UA1, UA2, UA3	Urbaine activités économiques	97,77	97,77
1AUE	A urbaniser mixte	6,15	6,15
1AUA	Activités économiques	16,17	16,17
2AU	A urbaniser à moyen terme	5,7	5,7
A	Agricole	1207,34	1207,34
Ap	Agricole inconstructible	67,70	67,70
N	Naturelle	355,18	353,83
Nh	Hameau constructible	6,81	6,81
Ne	Energie renouvelable	5,19	5,19
NPL	Champs de course	3,49	3,49
Nt	Hôtel et autres hébergements touristiques	/	0,43
NA	Activités économiques	/	1,35
Surface totale		1845	1845

4- Première approche des incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine

4.1- Incidences prévisibles sur l'environnement

Sur les espaces agricoles : Le projet ne touche pas aux terres agricoles et les bâtiments à vocation agricole les plus proches sont situés à 480 mètres.

Séquence **ERC**¹ : sans impact

Sur les espaces naturels protégés et non protégés : la mise en œuvre de ce projet ne générera pas d'impact notable sur l'environnement. Les éléments naturels identifiés au plan de zonage, notamment les zones humides, les haies et boisements ne sont pas concernés par le présent projet. La zone naturelle, spatialement, est réduite, mais en réalité, l'emprise du projet n'a aucun caractère naturel. Ainsi, si le lieu-dit de la Lantière était classé en zone naturelle stricte, cela relève d'une erreur commise lors de l'élaboration du plan de zonage de la révision générale du PLU de la commune de Javené.

Séquence **ERC** : le projet ne porte pas atteinte à de la zone naturelle. Il reconnaît la présence d'une activité économique existante. Le projet ne porte pas atteinte non plus aux éléments identifiés au plan de zonage du PLU et identifiés à une échelle supra-communale (ZNIEFF, zone NATURA 2000,...).

Le paysage : Le projet ne générera pas d'impact sur le paysage.

Séquence **ERC** : les haies identifiées au plan de zonage sont maintenues. Il n'est apporté aucune adaptation ni au règlement littéral, ni au règlement graphique sur ce thème. En revanche, le règlement appliqué concernant les constructions correspond au règlement de la zone UA qui vise une harmonisation des bâtiments d'activités et propose des matériaux et des teintes qui s'intègrent mieux dans le paysage. L'application du règlement de la zone NA participera à terme à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.

4.2- Incidences prévisibles sur la santé humaine :

Le cadre de vie : aucun impact

Séquence **ERC** : pour les riverains, il n'est envisagé aucune augmentation des nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

La sécurisation des usagers : aucun impact

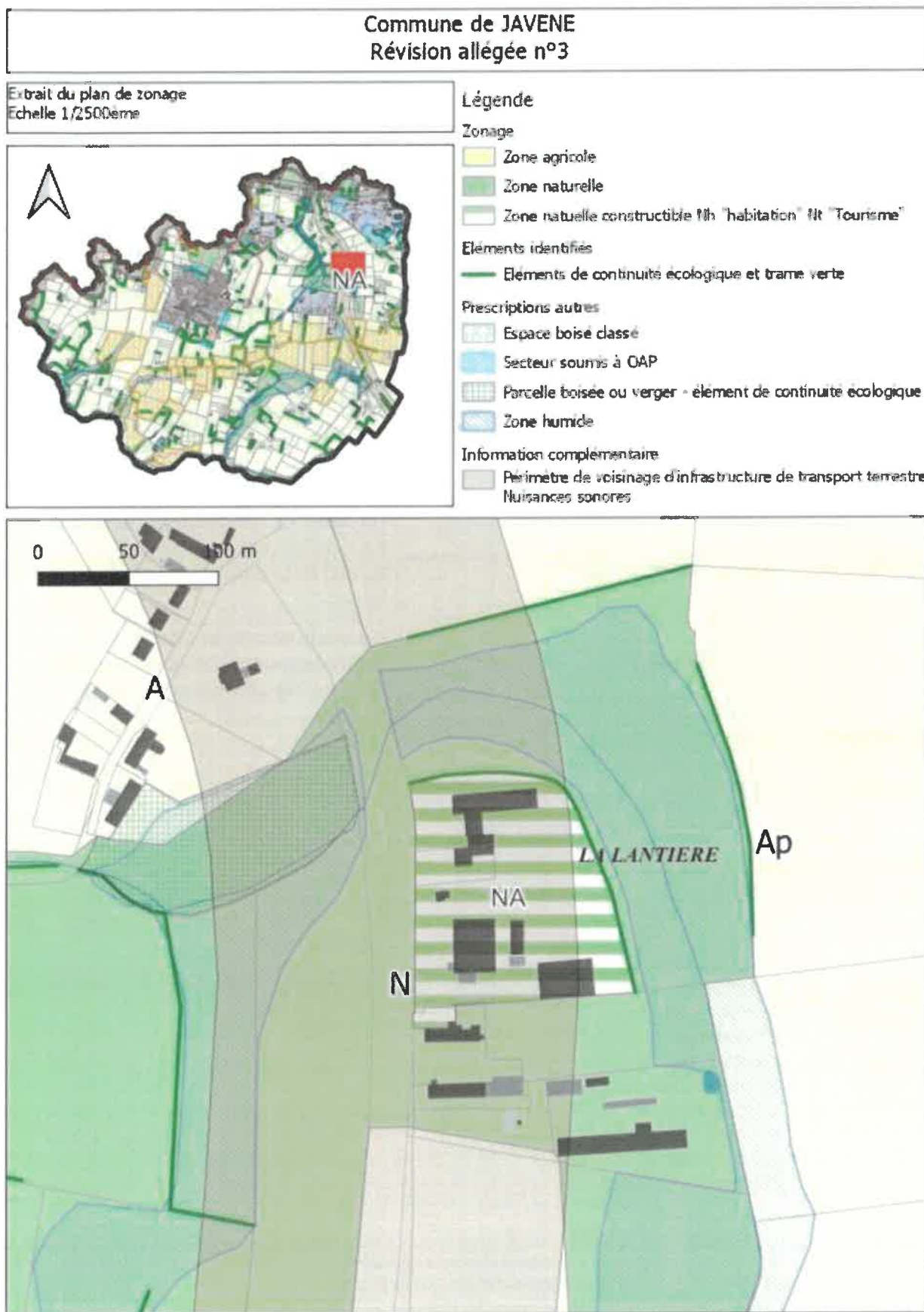
Séquence **ERC** : l'entreprise a un plan d'accès et la présente procédure n'apporte aucune adaptation à l'organisation actuelle des lieux. Pour les employés des lieux, les évolutions des bâtiments pourront participer à l'amélioration de leur outils de travail.

Le développement économique : Le projet vise à autoriser les projets d'évolutions de l'entreprise existante.

Séquence **ERC** : Le projet va assurer le maintien voire le développement des emplois du site.

¹ Eviter Réduire Compenser.

B- Extrait du plan de zonage modifié



C- Extrait du règlement littéral – secteur NA

Secteur naturel constructible NA (activités)



NA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ²		O	Un local de gardiennage, nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m ² d'emprise au sol.
	Hébergement ³	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Les extensions des bâtiments existants, les constructions et installations nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.
	Restauration	X		
	Commerce de gros		O	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	
	Cinéma	X		
	hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de		O	Les locaux techniques, aires de stationnement, Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

² Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

³ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JAVENE

	santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	L'extension des locaux existants. La construction de nouveaux bâtiments en lien avec les activités existantes sur le site.
	Bureau		○	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt		○	

NA 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

NA 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

NA 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

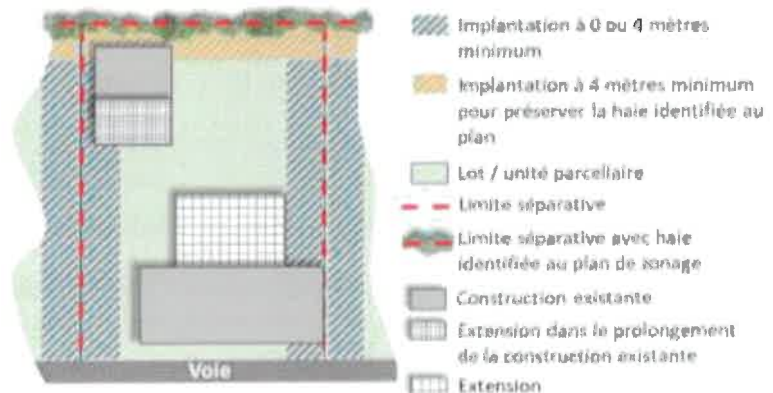
Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de 4,00 mètres de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysager sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

NA 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
 - soit à une distance minimale de 4,00.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec une zone d'habitation, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

NA 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à 5 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

NA 2.1.4- Hauteur des constructions :

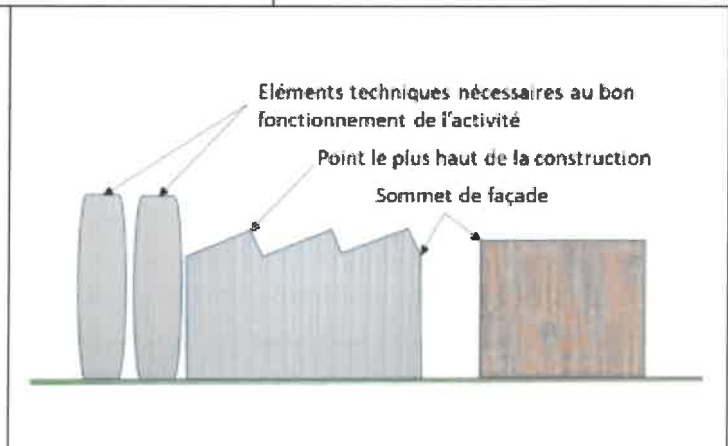
Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

	Sommet de façade ⁴	Point le plus haut de la construction
Secteur NA	15 mètres	15 mètres

En cas de terrain en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



NA 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions du secteur Na de la Lantière ne peut excéder 5000 m².

NA 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement : L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Menuiseries, les éléments de superstructure et les événements architecturaux : Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

⁴ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

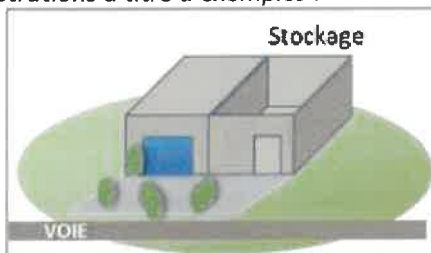
Couleurs et matériaux des façades. Les matériaux apparents en façade devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées. Les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement et de manière limitée (5% de chaque façade). Les façades végétalisées seront autorisées.

Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les aires de stockage devront être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, ou bardage identique au bâtiment, ...).

Illustrations à titre d'exemples :



Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum seront constituées de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment.

NA 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sont interdits : Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides

Des haies bocagères existantes, des talus ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Tout projet de défrichement de ces éléments classés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), et devra être accompagné d'un dossier concernant les mesures compensatoires proposées (plantation, création de talus ...). Tout arbre, plantation ou talus supprimé devra être remplacé à hauteur d'au moins un arbre pour un arbre abattu et un mètre linéaire par mètre détruit. L'examen des demandes se fera au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l'eau, érosion des sols) et paysagés. Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être

ponctuellement remaniés, recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Le choix de localisation pour les mesures compensatoires doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités environnementales ou paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal (abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés) ou à l'exploitation du bois ne sont pas concernés. L'exploitation du bois est également dispensée de déclaration préalable. Toutefois, la reconstitution de l'éléments boisés exploités devra être assurée.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

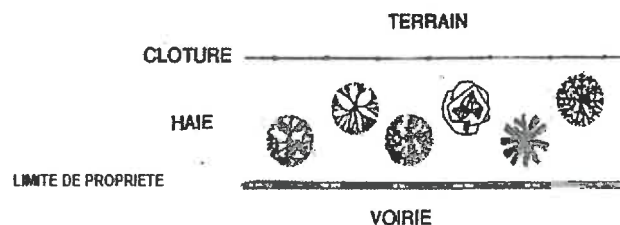
Clôtures : En cas de réalisation d'une haie vive composée d'un minimum de 5 d'essences différentes locales⁵.

pourra être doublée d'une clôture d'une hauteur inférieure à 2.50 m (voir schéma ci-contre).

Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.



Proposition de verdissement des aires de stationnements



NA 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 20% minimum de leur emprise au sol.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

NA 3- Equipement et réseaux

NA 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

NA 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable : Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels.

NA 3.3- Limitation de l'imperméabilisation des sols et maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JAVENE

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier le recours aux matériaux poreux et perméables, voici quelques exemples :



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

D-ANNEXES – AVIS DES PPA

- 1- Décision de la MRaE sur le PLU - 2020.
- 2- Avis de la CDPENAF
- 3- Avis des PPA consultés lors de l'examen conjoint



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme
de Javené (35)**

n° MRAe 2023-011132

Au regard du dossier reçu de la commune de Javené le 10 novembre 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire mentionné à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 11 janvier 2024

Pour la MRAe Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

Envoyé en préfecture le 29/04/2024

Reçu en préfecture le 29/04/2024

Publié le

ID : 035-213501372-20240424-3703AVRIL2024-DE



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de révision du
plan local d'urbanisme (PLU)
de Javené (35)**

n° : 2019-007539

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Javené, pour avis de la MRAe, sur le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 29 octobre 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL de Bretagne a consulté l'agence régionale de santé de Bretagne et a pris connaissance de son avis du 21 novembre 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL de Bretagne et après consultation des membres, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

Javené est une commune rurale de 2 136 habitants (INSEE 2017) située à l'est de l'Ille-et-Vilaine, en limite sud de Fougères. La population est en augmentation de +0,9 % par an entre 2012 et 2017. Le plan local d'urbanisme de Javené repose sur une hypothèse de croissance démographique de +1,5 % par an. La commune souhaite en effet accueillir 460 habitants d'ici à 2032 et voir construire 283 logements.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Fougères Agglomération et dépend du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays de Fougères, approuvé en 2010 et en cours de révision.

Dans cette commune au paysage agricole, les trois zones d'activités aux bâtiments hauts et visibles marquent les points de vue. Le territoire communal est composé à 70 % de parcelles agricoles au linéaire bocager peu dense. La trame bocagère est faible tout comme le boisement. L'état initial de l'environnement considère d'ailleurs le bocage comme étant à reconquérir.

Avec des zones prévues en extension de l'urbanisation d'une surface nettement inférieure au PLU précédent (-32 %), la commune modère sa consommation foncière. Pour autant, les surfaces à urbaniser demeurent importantes à l'échelle de la commune qui fait le choix d'un scénario de développement démographique important qui génère une artificialisation supplémentaire en contradiction avec l'objectif général de préservation des sols et espaces agro-naturels. On compte en effet 33,78 hectares de zones classées en ouverture à l'urbanisation dont 15 hectares environ dédiés à l'habitat.

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du plan local d'urbanisme de Javené, identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale, sont la gestion économe de l'espace et la consommation de sols et terres agricoles et naturelles ; la qualité paysagère et le renforcement de la trame verte et bleue ; la capacité du système d'assainissement collectif à accueillir le projet de développement urbain.

L'Autorité environnementale (Ae) recommande à la commune :

– d'inscrire son projet dans une perspective de sobriété foncière en réévaluant les projections démographiques des scénarios proposés, dont l'hypothèse ambitieuse de +1,5 % de croissance retenue comme base du projet, de manière à aboutir à un projet en phase avec la trajectoire démographique du territoire et les orientations en termes de développement durable ;

– de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des mesures destinées à « éviter, réduire et compenser » (ERC) les incidences négatives sur l'environnement ;

– d'inscrire son projet dans la perspective de l'objectif national de « zéro artificialisation nette des sols » tel que prévu par le plan Biodiversité, en revoyant le cas échéant à la baisse les surfaces des zones à urbaniser en extension urbaine et en privilégiant la rénovation d'habitations déjà existantes dans le bourg ;

– de justifier les besoins en extensions urbaines concernant les parcs d'activité, et le cas échéant de revoir le dimensionnement des projets au regard de la séquence ERC précitée ;

– de renforcer la qualité paysagère des projets en extension de l'urbanisation ;

– de tenir compte de la saturation de la station d'épuration au cours de la réalisation du PLU ;

L'Ae recommande d'étudier les conséquences du projet en matière de mobilité et de développer les mesures destinées à réduire les déplacements motorisés en voiture individuelle.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de plan local d'urbanisme de Javené et des enjeux environnementaux.....	5
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme de Javené.....	7
1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU de Javené identifiés par l'autorité environnementale.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1 Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation.....	8
2.2 Qualité de l'analyse.....	9
3. Prise en compte de l'environnement par le projet de plan local d'urbanisme de Javené.....	9
3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
3.2 Biodiversité et paysage.....	10
3.3 Capacité du système d'assainissement des eaux usées.....	10
3.4 Mobilité et déplacements.....	11

Avis détaillé

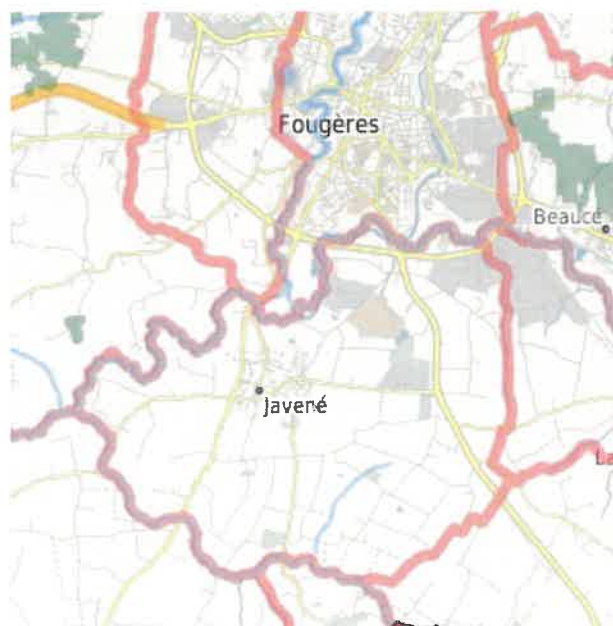
L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de plan local d'urbanisme de Javené et des enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Javené est une commune rurale située à l'est de l'Ille-et-Vilaine, en limite sud de Fougères et dans son bassin d'emploi. Elle comprenait 2 136 habitants en 2017 (source INSEE). La population est en augmentation depuis 1983 avec un ralentissement de cette augmentation, (+0,9 % entre 2012 et 2017 par rapport à plus de 1 % auparavant). La croissance démographique est due à la fois au solde naturel et au solde migratoire.

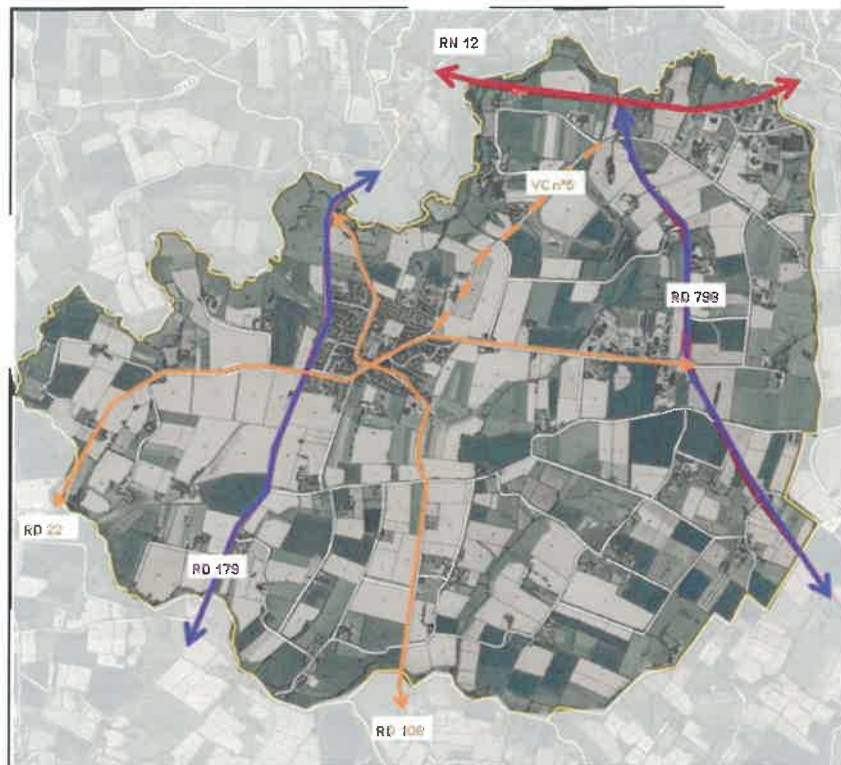
La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Fougères Agglomération et dépend du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays de Fougères¹. Le parc de logements est à 95,3 % composé de résidences principales qui sont pour l'essentiel des maisons individuelles. Le bassin d'emploi est principalement situé en dehors de la commune et s'inscrit dans la zone d'emploi de Fougères. 79,8 % des Javenéens se déplacent dans une autre commune pour travailler.



Situation de la commune et limites communales (carte issue de GéoBretagne)

1 Le Scot en vigueur a été approuvé le 8 mars 2010. La révision du Scot est largement avancée, son approbation étant prévue début 2020.

Le bourg s'est développé le long des axes de communication notamment le long de la route départementale (RD) 108. Le territoire est par ailleurs structuré par des axes routiers tels que la RD798 et la nationale 12 qui constitue la voie de contournement de Fougères.



Source : Rapport de présentation p. 9

Le territoire bâti comprend principalement un bourg situé sur la frange Nord-Ouest de la commune ainsi que trois zones d'activités : le parc de Mézaubert au centre, celui de la Grande marche (constituant une zone d'activité communautaire) au Nord et, en bordure de la rocade de Fougères, la zone d'activités de l'Aumallerie (une zone d'intérêt de pays). Ces zones d'activités comprenant des bâtiments hauts et visibles marquent fortement les points de vue paysagers de la commune. Le territoire communal est composé à 70 % de parcelles agricoles au linéaire bocager peu dense en raison de l'historique de remembrement. La trame bocagère est faible tout comme le boisement. L'état initial de l'environnement considère d'ailleurs le bocage comme étant à reconquérir.



- Trame bleue :**
- Zones humides
 - ~ Cours d'eau
- Trame verte:**
- Parcelles boisées
 - ~ Haies
- Éléments de fragmentation :**
- ~ Fragmentation routière
 - Fragmentation trame urbaine
- Réservoir de biodiversité :**
- Réservoirs/corridors aquatiques
 - Réservoirs complémentaires

Éléments de biodiversité et obstacles aux continuités écologiques (source : rapport de présentation)

Le Couesnon constitue la limite géographique nord avec la ville de Fougères. À l'ouest et au sud, le ruisseau du Muez marque également les limites communales. Dans le Scot du pays de Fougères indique que la vallée du Couesnon est un corridor écologique à renforcer voire à créer.

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 22 février 2007 et modifié à plusieurs reprises depuis.

1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme de Javené

Le projet d'aménagement et de développement durable de Javené s'articule autour de 5 orientations :

- la prise en compte de l'environnement et du paysage (concept de maillage écologique) ;
- l'habitat ;
- les logements, les équipements, les services et activités ;
- les transports, la mobilité et l'évolution du réseau viaire ;
- l'énergie.

Le plan local d'urbanisme de Javené repose sur une hypothèse de croissance démographique de +1,5 % par an. Ainsi, la commune projette d'accueillir 460 habitants supplémentaires d'ici à 2032. La commune souhaite dès lors voir se réaliser 283 logements, dont 254 en extension de l'enveloppe urbaine représentant une surface à mobiliser de 15,16 hectares. 5 logements seront réalisés en renouvellement urbain, 12 logements par changement de destination et 12 autres au sein de 2 STECAL² à vocation « habitation » aux lieux-dits des Lonchardières et du Chemin Bigot.

2 STECAL : secteurs de taille et capacité d'accueil limitées, délimités au sein des zones inconstructibles du PLU (zones A et N), au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être autorisées.

Au total, ce sont près de 34 hectares qui sont identifiés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dont 15,16 hectares dédiés à la production de logements, 1,3 hectares aux équipements et 17,32 hectares dédiés au développement économique.

Le PLU inclut des zones d'extension urbaine concentrées, pour l'habitat, en périphérie du bourg, et, pour les activités, à court terme, sur les parcs de l'Aumallerie et de Mézaubert. Le caractère intercommunal de ces zones d'activité restreint la capacité prescriptive du PLU sur ces espaces.

1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de PLU de Javené identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du plan local d'urbanisme de Javené identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- la gestion économe de l'espace et la consommation de sols, terres agricoles et naturelles ;
- le cadre de vie et le renforcement de la trame verte et bleue ;
- la capacité du système d'assainissement à accueillir le projet de développement urbain.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1 Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier d'évaluation environnementale est composé d'un rapport de présentation comprenant l'état initial de l'environnement, le résumé non technique et l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme. La commune envisage 3 scénarios différents qui vont d'une hypothèse de projection démographique de +1,25 à + 2,1 % d'évolution de la population. Le dossier ne comprend pas de carte de synthèse qui présente le projet communal au regard des enjeux du plan local d'urbanisme et de la sensibilité environnementale du territoire ni de présentation spécifique des mesures destinées à « éviter, réduire et compenser » (ERC) les incidences environnementales du document d'urbanisme.

L'état initial de l'environnement reprend les grands objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin du Couesnon. Le dossier devrait comprendre un descriptif détaillé des milieux naturels récepteurs concernant la qualité de l'eau.

Concernant la biodiversité, l'état initial de l'environnement présente une carte où figurent les zones sources de biodiversité locale (ZSBI) à « prendre en compte », sans plus de précisions. Il aurait été nécessaire que la commune présente une analyse plus détaillée (inventaire faune flore) en particulier concernant la vallée du Couesnon que le Scot indique comme étant un corridor écologique à renforcer³.

L'Autorité environnementale recommande à la commune de réaliser une carte de synthèse qui présente le projet communal au regard des enjeux et de la sensibilité environnementale du territoire à une échelle facilitant la lecture du grand public.

L'Autorité environnementale recommande à la commune de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des mesures destinées à « éviter, réduire et compenser » les incidences négatives sur l'environnement.

3 Il est attendu que dans le PLU soient identifiées à l'échelle locale les réservoirs et continuités écologiques de la trame verte et bleue, à préserver et restaurer.

2.2 Qualité de l'analyse

Choix du scénario : hypothèse démographique

La population est en augmentation depuis 1983 avec un ralentissement de cette augmentation (+0,9 % entre 2012 et 2017 par rapport à plus de 1 % auparavant). La commune de Javené étudie différents scénarios alternatifs dont les hypothèses démographiques restent toutes supérieures aux tendances démographiques actuelles et passées. L'Ae s'interroge sur l'hypothèse de croissance de population retenue (+1,5 % d'ici à 2032), supérieure aux récentes évolutions démographiques. Cet objectif élevé a des conséquences en termes de pression sur les milieux naturels et particulièrement de consommation foncière.

L'Ae recommande à la commune d'inscrire son projet dans une perspective de sobriété foncière et invite pour cela la collectivité à réétudier les projections démographiques des scénarios proposés, dont l'hypothèse très ambitieuse de +1,5 % de croissance, retenue comme base du projet.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet de plan local d'urbanisme de Javené

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

• Logement

Sur la période précédente, entre 2009 et 2014, 114 logements ont été construits. Le dossier indique que 50 % de ces logements ont permis de maintenir la population au niveau de celle de 2009 et 56 logements ont contribué à accroître la population. Le bilan de la consommation d'espace du précédent PLU fait état d'une consommation de plus de 7 hectares pour l'habitat avec une densité moyenne de 13 logements par hectare. 34 logements sont susceptibles d'être réalisés au titre du potentiel de renouvellement urbain (20 120 m²). Or, à ce jour, le PLU de Javené prévoit uniquement 5 logements (sur 283 logements) en densification du tissu urbain.

Le PLU prévoit le classement de 1308 hectares en zone agricole, 280 hectares en zones naturelles et 165 hectares en zone urbanisée (U). Si la commune prévoit des zones à urbaniser d'une surface nettement inférieure au PLU précédent (-32%), les surfaces à urbaniser demeurent importantes à l'échelle de la commune. On compte en effet 33,78 hectares de zones classées en ouverture à l'urbanisation dont 15 hectares environ dédiés à l'habitat. Cela représente le double du rythme de la consommation foncière constaté à l'échelle du Scot sur 2006-2016.

L'ensemble des OAP prévoit une densité de 20 logements par hectare, correspondant à la densité minimale retenue par l'établissement public foncier de Bretagne dans son programme pluriannuel d'intervention 2016-2020.

Le PLU prévoit plus précisément :

- 9,36 hectares de zones en développement urbain mixte (1AUE) ;
- 16,18 hectares d'activités artisanales et industrielles (1AA2 et 1AUA3) ;
- 5,80 hectares de zones mixte (2AUE) ;
- 1,14 hectare de zone 2AUA3.

L'Ae recommande à la commune d'inscrire son projet dans un cadre intercommunal dans la perspective de l'objectif national de « zéro artificialisation nette des sols » tel que prévu par le plan Biodiversité du 4 juillet 2018, en revoyant le cas échéant à la baisse les surfaces des zones à urbaniser en extension urbaine et en privilégiant la rénovation d'habitations déjà existantes dans le bourg.

- **Parc d'activités et consommation d'espace**

Au total 18,8 hectares sont dédiés au développement des équipements/loisirs et des activités économiques en extension de l'urbanisation. Les surfaces dédiées aux zones d'activité concernent le parc de Mézaubert et celui de l'Aumallerie. Pourtant, seul le parc d'activité de l'Aumallerie est identifié au Scot comme étant « une zone d'activité d'intérêt de pays ». Le Scot indique que 140 hectares sont actuellement occupés dans ce parc, sur une zone totale de 150 hectares. Au-delà des 10 hectares disponibles, 40 hectares sont prévus par le Scot en extension du parc de l'Aumallerie. Quant au parc de Mézaubert, il n'est pas identifié au Scot mais fait pourtant l'objet, au sein du projet de PLU, d'une extension urbaine. En tout état de cause, le dimensionnement des extensions liées aux parcs d'activité est à justifier dans une démarche intercommunale.

L'Autorité environnementale recommande que soient justifiés, en concertation avec l'intercommunalité, les besoins en extensions urbaines concernant les parcs d'activité et le cas échéant à revoir la dimension des projets au regard de la démarche éviter, réduite, compenser (ERC) et de l'objectif de sobriété foncière.

3.2 Biodiversité et paysage

À la suite du diagnostic fouillé de l'état initial de l'environnement quant aux différentes perspectives et points de vue sur le bourg ainsi qu'à l'identification d'un maillage bocager fragilisé et du fractionnement du paysage lié aux axes routiers, les différentes OAP proposées par la commune pourraient intégrer une réflexion (seules des haies périphériques sont prévues) en termes de qualité paysagère à reconquérir (densification du bocage, entrée de ville), d'insertion de « zones tampon » en lien avec le paysage agricole environnant. Ce besoin de qualité paysagère est attendu aussi pour les projets d'extension des parcs d'activités dont les bâtiments hauts constituent des signaux paysagers et vont fatalement attirer le regard et conférer à la commune une identité visuelle qui n'est peut-être pas celle qu'elle souhaite .

L'Autorité environnementale recommande à la commune de renforcer la qualité paysagère des projets en extension de l'urbanisation tant pour les OAP relatives à l'habitat (entrée de ville et aménagement des zones tampons à proximité des cultures agricoles) que pour les extensions des parcs d'activités.

3.3 Capacité du système d'assainissement des eaux usées

La station d'épuration de Javené est d'une capacité nominale de 1 500 équivalent habitant (EH) et reçoit une charge de 1150 EH. La charge organique maximale de la station est de 69 % de la capacité nominale. La charge hydraulique est variable et dépasse parfois la capacité de la station du fait de l'intrusion d'eaux parasites (eaux pluviales ou de nappe). Le suivi du fonctionnement de la station indique une efficacité satisfaisante mais à améliorer. En l'état actuel du projet de PLU et avec l'accueil de près de 500 habitants supplémentaires d'ici 12 ans, la capacité de la station sera atteinte avant l'échéance du PLU. L'évaluation environnementale ne prend pas en compte ce fait et ne donne pas d'indication sur l'impact des rejets de tous les systèmes d'assainissement sur les milieux récepteurs.

L'Autorité environnementale recommande à la commune de Javené de tenir compte de la saturation de la station d'épuration au cours de la réalisation du PLU et de prendre les mesures nécessaires en matière d'assainissement afin que le projet de développement urbain s'inscrive dans une démarche de développement durable du territoire.

3.4 Mobilité et déplacements

89,5 % des personnes actives se déplacent en voiture quotidiennement. Les extensions d'urbanisation prévues par le PLU en particulier celles des zones d'activité, éloignées du bourg centre vont engendrer des flux plus abondants de déplacements motorisés.

L'Ae recommande d'étudier l'incidence du projet en matière de mobilité et de développer les mesures destinées à réduire les déplacements motorisés en voiture individuelle.

La Présidente de la MRAe de Bretagne,



Aline BAGUET

Révision allégée n°3 et modification simplifiée n°1 du PLU Commune de JAVENÉ

COMPTE RENDU DE RÉUNION N° 3

Le 8 novembre 2023, à 10h, Mairie de Javené

Intervenants	Coordonnées	Prés.	Diff.
MAITRE D'OUVRAGE			
Mairie de Javené 2 Pl. Saint-Martin, 35133 Javené	Téléphone : 02 99 99 15 08 urbanisme@mairie-javene.fr	X	X
MAITRE D'ŒUVRE			
Cabinet URBA 20, Rue des Feuteries – 35300 FOUGERES Mme Delphine HARDY (urbaniste OPQU)	Téléphone : 09 83 95 47 67 06 63 14 95 06 contact@urba.pro	X	X
AUTRES PARTICIPANTS			
Voir la feuille d'émargement		X	X
Personnes publiques excusées : - Michel Erard, Vice-président de Fougères Agglomération - PY Mével, Fougères Agglomération, - Annelise Ferré, Chambre d'Agriculture - La Chambre des Métiers			
REDACTEUR : DH			

Objet : Réunion d'examen conjoint de la révision allégée n°3 et de notification de la modification simplifiée n°1 aux PPA.

Présentation / Observations

En dehors des personnes publiques invitées s'étant excusées, aucune personne publique associée ne s'est présentée à la réunion :

- d'examen conjoint de la procédure de révision allégée n°3
- de notification de la procédure de modification simplifiée n°1

Révision allégée n°3 :


Poursuite de la procédure :

- Organisation de la concertation par une information dans la presse, une exposition en mairie (1 affiche) et la mise à disposition du public de la notice,
- saisine de la MRAe pour une demande d'étude au cas par cas,
- Consultation de la CDPENAF
- Organisation de l'enquête publique envisagée au mois de janvier 2024.
- Approbation de la procédure envisagée en février ou mars 2024.

Modification simplifiée n°1 :

Poursuite de la procédure :

- Mise à disposition du public du dossier concomitamment à l'organisation de la procédure de révision allégée n°3 du PLU.
- Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU en janvier 2024.



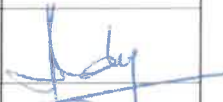

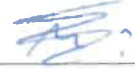
Commune de : **JAVENÉ**

Maître d'ouvrage : **Mairie**

Réunion du : **8/11/2023.**

Objet : **Examen conjoint de la RAZ et Notification de la modification simplifiée n°1**

FEUILLE D'EMARGEMENT

Prénom NOM	Organisme / Société Fonction	Adresse Mail Téléphone	Signature
HARDY Delphine	Cabinet URBA	Mail : Tel :	
Michel BRARD	Adjoint Mairie	Mail : Tel :	
Michel GIFFROY	Urbanisme	Mail : Tel :	
		Mail : Tel :	

On été invitée à la réunion, par voie dématérialisée :

From: Michel Geffroy <urbanisme@mairie-javene.fr>

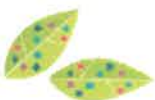
Sent: Thursday, October 26, 2023 11:46:13 AM

To: amenagement@bretagne.bzh <amenagement@bretagne.bzh>; marc-andre.leaument@ille-et-vilaine.fr <marc-andre.leaument@ille-et-vilaine.fr>; MEVEL Pierre-Yves <pymevel@fougeres-agglo.bzh>; secretariat@cma-rennes.fr <secretariat@cma-rennes.fr>; Elif GOREN-RICAUD <elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr>; Annelise FERRE <annelise.ferre@bretagne.chambagri.fr>; SCOT - David SORO <david.soro@pays-fougeres.org>; jturmel@ille-et-vilaine.cci.fr <jturmel@ille-et-vilaine.cci.fr>; francois-xavier.duponcheel@bassin-couesnon.fr <francois-xavier.duponcheel@bassin-couesnon.fr>; isabelle.denis@cma-bretagne.fr <isabelle.denis@cma-bretagne.fr>; ljezequelou@ille-et-vilaine.cci.fr <ljezequelou@ille-et-vilaine.cci.fr>; PIERRE Jérôme (Chef de la DT de Vitré-Fougères) - DDTM 35/DT Vitré-Fougères <jerome.pierre@ille-et-vilaine.gouv.fr>; lea.doucet@ille-et-vilaine.gouv.fr <lea.doucet@ille-et-vilaine.gouv.fr>

Cc: Delphine Hardy <delphine@urba.pro>; Muriel Travers <dgs@mairie-javene.fr>; BRARD Michel (chef d'unité Police Urbanisme et Publicité) - DDTM 35/SEHCV/UCV/PUP <michel.brard@ille-et-vilaine.gouv.fr>; Michel BRARD <michel.brard5@orange.fr>; 'Bernard DELAUNAY' <bernard.delaunay@orange.fr>

Subject: Réunion des PPA - Examen conjoint de la Révision allégée n°3 du PLU - 35133 JAVENÉ

La non-réception d'observation(s) écrite(s) au sujet du présent compte rendu dans un délai de huit jours calendaires, sera considérée comme acceptation pleine et entière par tous ses destinataires.



Envoyé en préfecture le 29/04/2024

Reçu en préfecture le 29/04/2024

Publié le

ID : 035-213501372-20240424-3703AVRIL2024-DE



Monsieur le Maire
Mairie
2, place Saint-Martin
35133 JAVENE

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Javené –
révision allégée n°3

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

A Rennes, le 09 novembre 2023

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture n'a pu participer à la réunion d'examen conjoint du dossier de révision allégée n°3 du PLU de Javené.

Le projet porte sur la création d'un STECAL à vocation économique afin de permettre à la société coopérative agricole et agroalimentaire Agrial, implantée depuis l'année 2000 au lieu-dit La Lantière, d'évoluer dans l'enveloppe foncière qu'elle exploite.

La Chambre d'agriculture est favorable à la révision allégée n°3 du PLU de Javené.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc GUINES





Monsieur le Maire
Mairie
2, place Saint-Martin
35133 JAVENE

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Javené –
modification simplifiée n°1

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

A Rennes, le 09 novembre 2023

Monsieur le Maire,

Le commune de Javené a lancé une procédure de révision simplifiée de son PLU, avec pour objet :

1. La correction d'une erreur matérielle d'affichage des zones humides au document graphique sur le Géoportail de l'urbanisme.
2. L'adaptation du règlement de la zone agricole afin d'ajuster la règle de réciprocité aux normes imposées par la forme des structures agricoles (règlement sanitaire départemental - RSD ou installation classée pour la protection de l'environnement – ICPE).

La Chambre d'agriculture n'a pas de remarque à formuler sur l'objet n°1 de la modification alléguée.

Concernant l'objet n°2, le règlement actuel du PLU soumet les changements de destination des bâtiments repérés en zone A au respect de conditions cumulatives, dont celle visant à préserver l'activité agricole, en interdisant le changement de destination des bâtiments situés à moins de 100 mètres les sièges d'exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, cela quel que soit le régime sanitaire applicable à l'exploitation.

L'arrivée de tiers à proximité des exploitations agricoles fait peser sur ces dernières un risque réel administratif ou contentieux, quel que soit le type ou le mode d'agriculture. C'est pourquoi, la Chambre d'agriculture est particulièrement attachée à la rédaction actuelle du PLU qui protège l'activité agricole dans la zone qui lui est réservé.

Par ailleurs, la rédaction projetée est contraire à la doctrine CDPENAF qui reprend la condition de distance de 100 m de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

La Chambre d'agriculture émet donc un avis défavorable à la modification simplifiée n°1 du PLU de Javené.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc GUINES





**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 29/04/2024

Reçu en préfecture le 29/04/2024

Publié le

ID : 035-213501372-20240424-3703AVRIL2024-DE

**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

SATT

Rennes, le 7 février 2024

Service aménagement des territoires et transitions

Pôle urbanisme et contractualisation

N. Ref : 20240206_DEC_SATT_javene_STECAL

Affaire suivie par : Sandrine LE PEILLET

Tél. : 02 90 02 33 75

Courriel : ddtm-cdpenaf@ille-et-vilaine.gouv.fr

CDPENAF DU 06 FEVRIER

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
au titre de l'article L. 151-13 et R. 151-26 du Code de l'urbanisme*

Commune : JAVENE

Procédure : Révision du PLU

Examen : Délimitation de STECAL

- 1 STECAL à vocation « activités »

Considérant que le STECAL activités reste limité à l'emprise actuelle de l'entreprise existante

Considérant que ce STECAL dispose d'un règlement particulier

Considérant que ce STECAL n'a pas d'impact sur l'activité agricole

Avis : Avis simple favorable

Le président de la CDPENAF

Bertrand Durin,
chef du service aménagement des territoires et
transitions

Transmission électronique à :
accueil@mairie-javene.fr
veronique.breton@liffre-cormier.fr

DDTM 35 Le Morgat – 12 rue Maurice Fabre CS 23167 - 35031 Rennes Cedex
Tél : 02 90 02 32 00 mail : ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr
Ouverture au public 9h – 12 h /14 – 17 h (16h le vendredi)

1 / 1