



PLU approuvé le
16/12/2020

RA n°1, en cours
d'étude

RA n°2 approuvée le
18/01/2023



Commune de

JAVENÉ (35)

Etude :

Révision allégée n°3
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de Javené

Pièce:

Examen au cas par cas

Objet :

AUTO-EVALUATION (RUBRIQUE 6)

Auto-évaluation de la révision allégée n°3 du PLU de
Javené

Novembre 2023

Les coordonnées du maître d'ouvrage :

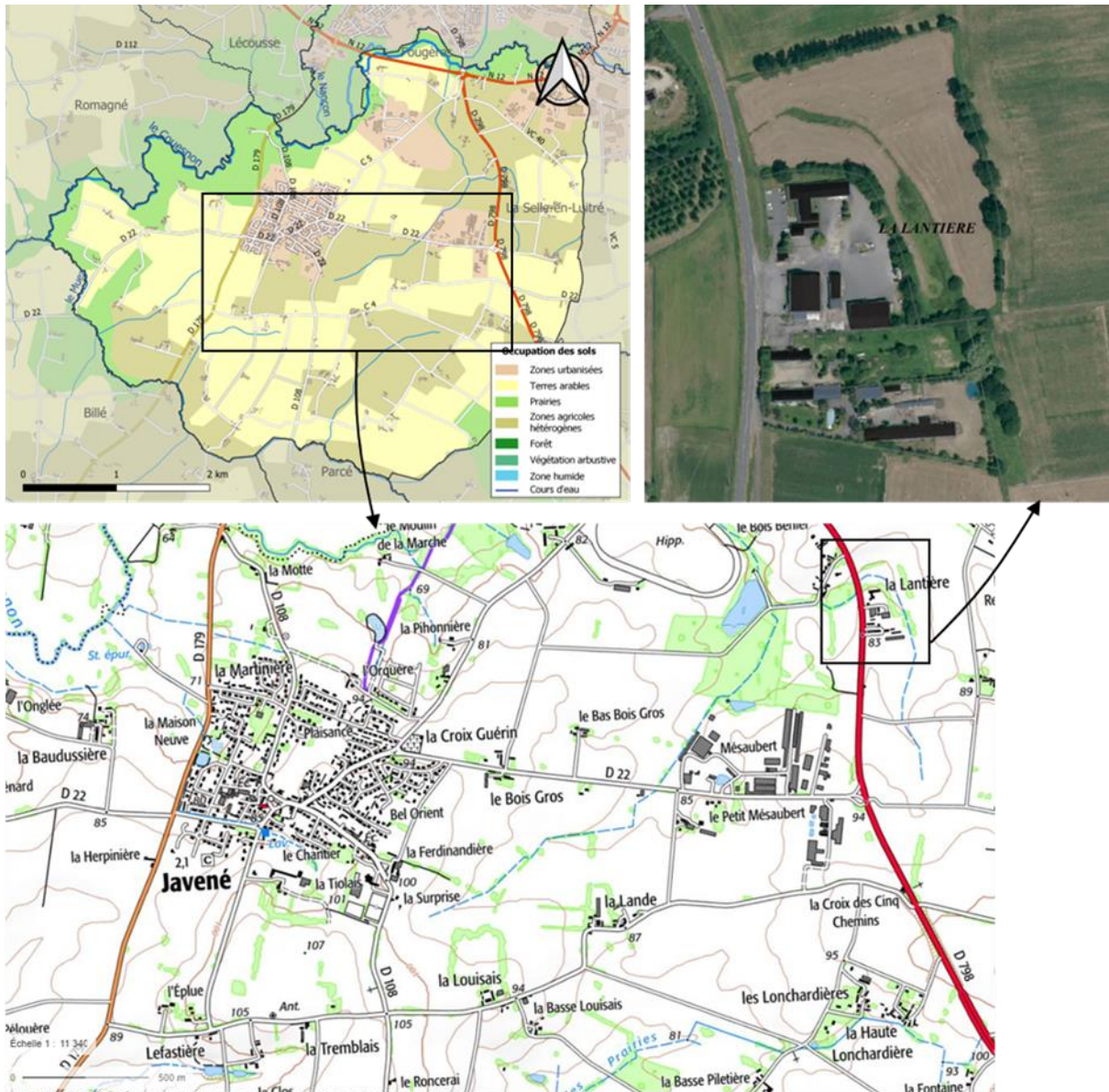
Commune de Javené
Monsieur Bernard DELAUNAY, Maire
2 Place Saint-Martin, 35133 Javené
02 99 99 15 08
urbanisme@mairie-javene.fr

Table des matières

1- Le contexte	2
1.1- Situation géographique et administrative	2
2.2- le projet communal spatial.....	3
Evolution du tableau des surfaces.....	4
2- Auto-évaluation	4
3- Conclusion de l'auto-évaluation.....	5

1- Le contexte




1.1- Situation géographique et administrative



Région	Département	Pays	Intercommunalité	Commune
Bretagne	Ille-et-Vilaine	SCoT du Pays de Fougères	Fougères Agglomération	Javené

2.2- Le projet

Comparaison de l'évolution du plan de zonage du PLU avant /après procédure :

Plan de zonage initial	Plan de zonage modifié
	
	<p>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.</p> <p>En dehors de cette délimitation, il n'est apporté aucune adaptation au plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>La surface constructible est limitée à 5000m² tous types de construction confondues (actuellement 2523 m² sont bâtis).</p>
Adaptations apportées au règlement littéral	
<p>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 :</p> <p>Article 1, relatif aux destinations des constructions admises, interdites et limitations de certains usages.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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

2- Auto-évaluation

Milieu naturel	Sensibilités par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Milieus protégés	La commune n'a pas de patrimoine naturel protégé sur son territoire.	Faible
Vallée du Couesnon	Le projet est situé à plus de 1 km du ruisseau de Groslay, un affluent du Couesnon.	Faible
Les espaces ruraux	L'activité d'AGRIAL est existante, et la dernière mutation du site date de 2000. La délimitation du STECAL au document d'urbanisme est dans impact par rapport à la situation existante.	Faible
Les milieux « aquatiques »	Les cours d'eau et les zones humides identifiés au PLU ne sont pas impactés par la révision allégée n°3 du PLU.	Faible
La production d'eau	L'évolution du site d'AGRIAL ne va pas générer d'augmentation de la consommation d'eau. Il est envisagé une extension du laboratoire d'analyse.	Faible
Le risque d'inondation	Le projet est situé à plus de 1 km du ruisseau de Groslay, ruisseau identifié à l'Atlas des zones inondables.	Faible
Le milieu paysager et patrimonial	Sensibilités identifiées par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Servitude définie au titre des Monuments historiques	La chapelle St Pierre, située sur la commune de Fougères, est située à 1,47km du projet. Il n'existe pas de co-visibilité entre le projet et la chapelle.	Faible

Le patrimoine bâti	Le site présente des longères en pierre, caractéristique des bâtisses agricole, mais sans grand intérêt.	Modérée
Le paysage	Le règlement littéral adapté prévoit des prescriptions architecturales dans le but de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.	Modérée
L'urbanisme	Sensibilités identifiées par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Urbanisme	L'emprise de l'entreprise AGRIAL est comprise en zone naturelle, au PLU approuvé en 2020, mais l'ensemble est artificialisé.	Faible
Servitudes	Le site de la Lantière est concerné par une servitude I1 – Servitude de transport de gaz, et plus particulièrement comprise dans la zone tampon de 45 m.	Faible
Le milieu socio-économique	Sensibilités identifiées par rapport à l'état initial	Valeur de la sensibilité
Population	La procédure est sans effet sur l'évolution de la population	Nulle
Habitat	La procédure est sans effet sur la production de logements	Nulle
Equipements	La procédure est sans effet sur les équipements, y compris sur le fonctionnement de la station d'épuration de Javené	Nulle
Activités artisanales	La procédure a pour objet de permettre l'évolution des bâtiments de l'entreprise AGRIAL sur son emprise exploitée. Son identification en zone naturelle simple lui interdit toute évolution alors que l'entreprise à besoin, à très court terme, de procéder à une extension de son laboratoire d'analyse.	Faible
Voie de communication	Le changement de zonage du site d'Agrial n'engendrera pas d'augmentation des flux de circulation par rapport à la situation actuelle.	Faible
Environnement sonore	La zone est soumise aux nuisances sonores générées par la RD798 (axe Vitré-Fougères). La procédure de révision allégée n°3 de provoquera pas d'augmentation de la population soumise à cette nuisance.	Faible
La qualité de l'aire	Le projet n'a aucun impact supplémentaire	Faible

3- Conclusion de l'auto-évaluation

La révision allégée du PLU de Javené ne présente pas d'enjeux environnementaux potentiels : la procédure va permettre une augmentation des surfaces bâties mais pas des surfaces imperméabilisées. En effet, l'ensemble des aires de stockage sont traitées en enrobé et le règlement interdit une imperméabilisation supplémentaire des sols sur le site d'Agrial.

Concernant l'occupation de l'espace et les évolutions rendues possibles par la procédure :

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.

On peut donc considérer que le projet ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.