



PAYSAGE
URBANISME



Commune :

JAVENÉ (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

**2- Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Objet :

APPROBATION du Plan Local d'Urbanisme de Javené

Vu pour être annexé à la délibération
n°,
en date du 16/12/2020 approuvant le projet de Plan
Local d'Urbanisme de la commune de Javené.

Le Maire

Préambule

Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Javené, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Fougères notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous cinq grandes orientations :

Volet paysage et environnement

A- PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Ou, la mise en valeur de l'espace rural.

Le territoire communal s'articule autour de diverses spécificités : une agriculture d'élevage et de polycultures, une vallée du Couesnon majeure, discrète mais participant à la lecture administrative du territoire, un bocage résiduel et une urbanisation prégnante notamment au regard des zones d'activités industrielles et artisanales. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie qui singularise le territoire de Javené et lui offre sa propre personnalité.

Les orientations du PADD s'attachent à préserver ce qui forme l'identité de ce territoire rural mais propose également de renforcer, d'améliorer, de rééquilibrer ce qui pourrait être perçue comme des faiblesses ou des points négatifs.

Objectif A 1 : Faire de l'agriculture un axe fort du PADD

Depuis 1950, le territoire de Javené a subi une profonde mutation de l'occupation de son socle physique et biologique. D'un territoire de bocage parsemé de vergers, le paysage s'est peu à peu ouvert laissant place à une agriculture plus maîtrisée et intensive. Cette évolution du territoire est due notamment aux actions de remembrement agricole, au développement urbain (habitat et activité), ainsi qu'au développement du réseau routier.

Actuellement, la lecture des composantes territoriales fait apparaître une mosaïque agricole omniprésente, très ouverte et répartie sur l'ensemble du territoire. L'agriculture est encore prépondérante sur Javené avec une SAU dépassant le 60% du territoire malgré la présence de nombreuses zones industrielles et artisanales.

Le paysage est l'expression d'une relation dynamique entre un territoire et des activités humaines, en l'occurrence l'agriculture. Cette agriculture tient donc une place importante dans la production, la gestion et l'évolution des paysages. Il convient de ne pas opposer l'agriculture et la préservation des paysages et de l'environnement. Au contraire, le maintien de l'agriculture sur la commune résulte d'une double exigence : pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue. Le PADD de Javené affiche la volonté de lier ces deux exigences.

A 1.1- Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agricole de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail". Aussi, le document d'urbanisme affichera le principe d'une zone agricole stricte homogène, cohérente et continue. La protection de « L'outil de travail » repose sur la mise en évidence des infrastructures bâties, et d'autre part, de l'espace agricole en tant que tel. Ainsi, devront être intégrés à cette zone réglementaire stricte :

- Les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et qui nécessitent donc une inscription en zone agricole ;
- Les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.
- Cette large zone agricole identifiera les vastes plateaux marquant la partie centrale du territoire. En effet, L'agriculture s'est principalement développée sur les plateaux et sur les versants doux. Cette prédilection pour cette situation topographique reflète d'une part la facilité d'exploitation des terres et d'autre part la géologie du substratum propice au développement des cultures. La mutation des pratiques agraires et l'intensification de l'agriculture ont entraînés un renforcement de l'identité agricole et ont contribué à l'ouverture de ces paysages.
- La mise en place d'une zone agricole stricte devra permettre de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle sera réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- L'agriculture entretient des liens étroits avec la vallée du Couesnon qui présente un lit majeur plat et très étendue. Le document d'urbanisme s'attachera également à reconnaître la vocation agricole du fond de la vallée du Couesnon. Cette volonté pourra trouver une traduction réglementaire différente de la zone agricole stricte afin de reconnaître et concilier l'agriculture et le caractère paysager et environnementale du fond de vallée du Couesnon y compris sa confluence avec le Muez.

A 1.2- Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue :

- Le Couesnon constitue le cours d'eau majeur de la commune, il draine l'ensemble du territoire communal par l'intermédiaire de ses différents affluents. Parmi ces derniers, la rivière du Muez forme le deuxième cours d'eau structurant en drainant la partie sud du territoire. On observe une ligne de crête séparant le territoire en deux sous bassins versants. La trame bleue communale repose ainsi sur un chevelu hydrographique dense s'organisant autour de ces deux cours d'eau : le Couesnon et le Muez. Par ailleurs, le suivi de l'état des masses d'eau sur le bassin versant du Couesnon indique pour l'ensemble des indicateurs une forte vulnérabilité !
- Le paysage agricole se caractérise par de nombreuses ondulations qui rythment les paysages au fil du chevelu hydrographique. On observe de nombreuses zones de bas-fonds et de dépressions qui constituent des zones sensibles et importantes dans la régulation et l'épuration des eaux de ruissellement Ces zones sensibles dites « riveraines » des cours d'eau participent activement à la préservation de la ressource en eau. Elles sont bien souvent incluses dans l'espace agricole.
- La topographie onduleuse a générée dans la partie centrale du territoire deux vastes cuvettes correspondant à des têtes de bassins versants majeures pour le territoire communal.
- L'association des cours d'eau et des zones humides forme la trame bleue communale. Celle-ci doit être identifiée et localisée sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal afin de préserver l'intégrité de ce patrimoine naturel et de veiller au maintien de son rôle sur le territoire.

- Il conviendra d'appliquer aux éléments naturels identifiés (cours d'eau et zones humides) des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques.
- D'autre part, il incombe à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique du document d'urbanisme. Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

A 1. 3- Reconquérir l'identité bocagère communale :

- La commune appartient à un secteur bocager résiduel (peu dense) La faible densité de linéaire bocager (29ml/ha) et le faible taux de boisement (2.3%) souligne une altération du bocage importante sur le territoire. L'identité bocagère communale est ainsi l'héritage des divers remembrements et évolutions des pratiques agraires.
- Actuellement, le réseau bocager résiduel se concentre majoritairement dans les zones de dépressions à proximité des principaux cours d'eau. Ces cordons boisés soulignent l'hydrographie. Il convient à travers le document d'urbanisme communal, de proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à cette identité bocagère communale. Certains complexes bocages/boisements seront donc repérés et préservés selon les thématiques suivantes :
 - Complexe lié à un cours d'eau : L'accompagnement des cours d'eau et les complexes dits « antiérosifs »
 - Complexe lié à une zone humide potentielle : Les zones humides accompagnant les bas-fonds ou en tête de bassin versant (zone de source)
 - Complexe lié à un cheminement routier ou piéton : Les haies qui séquent la découverte du territoire
 - Complexe lié à un élément bâti : Le maintien des éléments structurant qui participent à l'intégration du bâti
- Réfléchir en termes de complexe « bocage-boisement » permet de valoriser la trame verte et de répondre à l'enjeu de continuité écologique : il s'agit de préserver les continuums entre les massifs boisés, cours d'eau et plan d'eau et zone humide.
- Le maintien de cette armature bocage-boisement doit être adapté aux évolutions de l'agriculture. Il convient alors d'appliquer aux éléments naturels identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur. La réglementation doit être également adaptée pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires.
- Il s'agit ainsi d'identifier et de localiser sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal, un réseau arboré correspondant à cette identité bocagère.
- 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, de préservation de l'eau.

Objectif A2 : Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place

- Le document d'urbanisme doit s'attacher à promouvoir et à garantir la pérennité des paysages communaux sachant que ces derniers s'organisent autour de 3 grandes unités paysagères :
- Les paysages d'ondulations agricoles
- La dépression du Couesnon associée à la confluence du Muez
- Les paysages urbanisés (bourg et zones d'activités)

A 2.1 Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles

- Le territoire communal présente une grande homogénéité notamment en raison de son espace agricole qui occupe la majeure partie du territoire communal. C'est une activité économique qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est centrale dans la définition des unités paysagères. Il convient donc de reconnaître ce lien entre l'agriculture et le paysage et d'affirmer ainsi le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène.
- Il s'agit à travers ce thème de considérer l'agriculture non seulement en tant qu'espace de production agroalimentaire, mais aussi comme élément capable de participer au cadre de vie et de satisfaire au " besoin de nature ".
- En attestant l'existence d'une zone à vocation uniquement agricole, la commune souhaite maintenir son image rurale. C'est un rôle territorial essentiel qui est reconnu à la zone agricole pour la commune, et qui contribue directement à la valorisation de l'espace rural.

A.2.2 Soutenir les ensembles de vallées

- Les vallées sont des images valorisantes dans les paysages. Les dépressions liées au réseau hydrographique du Couesnon mais aussi à celle du Muez condensent à plusieurs titres le paysage. Ces vallées réunissent en un même lieu les composantes fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation. Il s'agit donc pour la commune d'un atout majeur qu'il convient de mettre en évidence en tant qu'entité paysagère remarquable et identitaire à préserver.
 - Selon la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées, il convient d'appliquer à ces ensembles de vallées, des mesures de préservation adaptées et en cohérence avec l'usage des sols en place. Ainsi, le document d'urbanisme dissocie :
- **Les vallées majeures (ou vallées clairement identifiables)**
 - La dépression du Couesnon associée à la confluence du Muez ;
 - La rivière Le Couesnon fait partie d'un réseau de vallées qui représente une véritable infrastructure paysagère à l'échelle du pays de Fougères et de l'Ille-et-Vilaine et constitue donc un support privilégié d'organisation cohérente du territoire. Néanmoins, le Couesnon et notamment dans le bassin versant du Haut Couesnon, constitue un paysage ouvert. Son relief peu marqué fait que dans l'ensemble, la vallée ne se perçoit que lorsque l'on arrive à sa hauteur. Ces constats s'appliquent pleinement au

territoire de Javené. En effet, la vallée du Couesnon est à la fois très structurante dans le fonctionnement des armatures paysagères et écologiques mais marque peu les paysages communaux.

- **Les vallées mineures :**

- Le Muez dans sa partie aval propose des lieux intimistes en marges des vastes plateaux agricoles. Il n'y a pas de perception de l'ensemble de la vallée. Les routes et chemins n'en autorise pas une lecture continue. Seule, l'approche ponctuelle, lors des franchissements, en autorise une perception par petits sites.

- Le reste du réseau hydrographique est à l'image du ruisseau des Prairies. Peu perceptible, sans topographie prononcée, il s'agit de petits ruisseaux caractéristiques de tête de bassins versants. Ils traversent les espaces sous la forme d'un fossé, d'un cordon végétal égrainé témoins des anciennes ripisylves

· La promotion de ces paysages repose sur l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage naturel. La zone naturelle intervient dans un souci de maintien des éléments paysagers structurants identifiés dans le cadre du diagnostic et mis en avant dans les enjeux.

· La zone naturelle est dans certains cas difficile à distinguer de la zone agricole en raison des pratiques agricoles constatées, d'une topographie faiblement marquée et d'une grande homogénéité des paysages communaux. Cette absence de limite claire est récurrente, notamment pour les vallées mineures. Pourtant ces portions de territoire ne sont pas exemptes d'enjeux environnementaux : proximité avec la trame bleue, poursuite de la trame verte, lecture des identités maitresses des paysages communaux... C'est pourquoi, pour conjuguer agriculture et environnement, le document d'urbanisme identifiera ces portions de territoires singulières et les inscrira dans un zonage reconnaissant avant tout leur vocation agricole mais admettant un enjeu paysager et environnemental complémentaire. Le document d'urbanisme s'attachera donc, tout en reconnaissant l'espace agricole à préserver le patrimoine naturel !

Objectif A3 : Retisser un lien entre les zones de développement et le grand paysage

· Les zones de développement s'organisent selon les deux fonctions suivantes :

- Les activités (Aumaillerie, Mésaubert, Grande Marche)
- L'habitat

· Les zones d'activités apparaissent à travers l'émergence des superstructures. Leurs importances, leurs positionnements sur les hauteurs et bien souvent l'environnement agricole ouvert de part et d'autre, font de ces ensembles construits monumentaux des incongruités dans le grand paysage.

· Le bourg de Javené s'est, à son origine, implanté sur un coteau exposé Nord-Ouest en surplomb de la vallée du Couesnon. Actuellement, la silhouette villageoise renvoi l'image d'un bourg

plutôt discret. L'urbanisation, dans un premier temps, s'est étirée vers les lignes basses en confortant l'image d'un bourg aggloméré et « tapis » sur son versant. La perception lointaine du bourg de Javené depuis la rocade de Fougères illustre parfaitement ce trait de caractère. On découvre une silhouette villageoise très discrète où les constructions se diffusent dans un léger moutonnement végétal : le clocher de l'église émerge à peine de la ligne de crête marquée par les boisements présents sur les hauteurs du sud du territoire. Lorsque le soleil illumine les façades et les toitures des constructions, on devine alors l'étirement de l'agglomération vers la dépression du Couesnon.

- Dans une volonté d'équilibrer l'urbanisation et de conforter le caractère radioconcentrique du bourg, l'urbanisation récente s'est opérée sur le sud du centre traditionnel, en regagnant des altitudes plus importantes. Ces nouvelles franges d'urbanisation sont beaucoup plus perceptibles dans les paysages et arrivent frontalement face à l'observateur. Ainsi, les dernières opérations, en s'implantant sur les hauteurs et contre les voiries, tendent à rompre l'harmonie de la silhouette villageoise avec son caractère « tapis » sur son versant.

A 3.1 Traiter les franges urbaines

- Une frange urbaine peut être considérée comme une ligne de contact entre les espaces bâtis et les espaces ouverts (naturels ou agricoles). Le traitement de ces « lisières » urbaines joue un rôle de transition et de valorisation réciproque entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts. C'est pourquoi, ces lignes de contact ou lisières doivent être maîtrisées et traitées.

- Une attention particulière sera portée aux « lignes » de contact entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles. Ces lignes (limites de l'urbanisation existantes ou projetées) devront être aménagées avec soin afin de constituer un front cohérent, un espace de transition qualitatif entre ville et campagne, un espace de valorisation réciproque.

- Le projet communal visera également à favoriser la préservation des caractéristiques du cadre bâti et l'intégration des constructions nouvelles en définissant des règles concernant l'aspect extérieur du bâti, des constructions et des clôtures.

A 3.2 Valoriser les cônes de vues majeurs

- En sillonnant le territoire communal, on découvre un relief irrégulièrement et faiblement ondulé par de nombreux plateaux arrondis et avec des pentes relativement douces. Le bocage particulièrement distendu accentue cette caractéristique visuelle en offrant au regard une ligne d'horizon multiple et ronde. A l'approche du bourg, on ressent l'encaissement de la vallée du Couesnon. Bien que discrète, cette vallée majeure participe à de nombreuses co-visibilités entre le bourg de Javené et la ville de Fougères. D'abondantes perceptions lointaines permettent d'apprécier la ville de Fougères implantée sur son socle rocheux.

- Au-delà de l'aspect qualitatif de ces perceptions lointaines sur la ville de Fougères, ces vues nous permettent de nous situer sur le territoire, elles mettent en exergue la proximité relative entre le bourg de Javené et la ville de Fougères. Le maintien des vues les plus caractéristiques ou emblématiques permettra de conserver une des identités territoriales de Javené qui est sa proximité avec la ville de Fougères (avec en espace de transition la vallée du Couesnon).

- Le document d'urbanisme devra recenser précisément les vues à préserver et les hiérarchiser selon l'importance de chacune de ces vues. Il ne s'agit pas de préserver strictement l'ensemble des vues mais de déterminer les vues les plus emblématiques. Puis, il s'agira de transposer en plan les vues emblématiques ainsi déterminées, et traduire ces principes sous forme réglementaire dans les documents d'urbanisme :

- Établir le cône de vision depuis les zones de perception vers les zones perçues
- Évaluer, le cas échéant, à l'intérieur du cône de vision, les volumes et hauteurs des constructions potentielles afin qu'elles ne viennent pas troubler la perception sur les éléments patrimoniaux

B - LES ORIENTATIONS DU PADD ET LE CONCEPT DE MAILLAGE ECOLOGIQUE

Ou la prise en compte de la trame verte et bleue

- Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection.

Il repose en partie sur les éléments suivants :

- La préservation de zones patrimoniales : les noyaux de biodiversité ;
- Le maintien des éléments de connexion ou de jonction entre les zones patrimoniales

- Le territoire de Javené n'est pas concerné directement par des corridors écologiques ou les réservoirs de biodiversité recensés par le SRCE de Bretagne. Toutefois, le Couesnon, le Muez et le ruisseau des prairies sont répertoriés comme cours d'eau de la trame bleue régionale

- Le territoire présente un niveau de connexion faible dans son ensemble, lié à la large mise en culture des terres, à l'ouverture des paysages et à un certain nombre de pôles d'activités. De plus, la RD798 est référencée comme un élément de fracture

- Seules les zones riveraines des cours d'eau constituent une trame structurante. Les armatures paysagères mises en évidence précédemment dans le PADD précisent les fonctionnalités du territoire communal et donc les maillages écologiques :

- La vallée du Couesnon et la vallée du Muez constituent à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurant l'espace supra communale. Elles marquent les franges nord et sud du territoire communal et drainent l'ensemble des échanges du territoire.

- A une échelle plus fine, les échanges sur le territoire communal s'articulent autour de deux vastes dépressions liées notamment au ruisseau des prairies et son pendant, le ruisseau de la Lantière. Là aussi, cette armature paysagère (basée sur la masse d'eau), constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurantes.

- On observe quelques zones de bocage déstructuré à l'approche des zones de dépressions et des cours d'eau ;

- Quelques ilots boisés renforcent les complexes bocagers, on observe notamment une zone boisée à proximité de Mésubert.

· Les réseaux écologiques s'organisent sur le territoire communal autour du réseau hydrographique et du bocage. Aussi, les volontés émises précédemment visent-t-elles :

- La promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, zones humides ; mares et plan d'eau ;

- Le maintien d'une armature bocage-boisements.

· Les différentes dispositions proposées traduisent ces objectifs et doivent s'interpréter par superposition

- Protection du réseau hydrographique

- Protection des zones humides

- Protection des fonds de vallées clairement identifiables

- Protection du complexe bocage-boisement structurant le territoire

· La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de maillages écologiques et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme communal dans une démarche de durabilité.

Volet Urbanisme et économie

A L'HABITAT

Objectif : A.1 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

A.1.1 Lutter contre le mitage, éviter l'étalement urbain et assurer une gestion économe des sols

- Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), de son contexte local spécifique et des enjeux qui s'y rattachent :
- Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés).
- Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain :
 - en favorisant le renouvellement urbain, en permettant la mutation du bâti existant, en favorisant la densification parcellaire des parcelles déjà bâties les plus importantes,
 - en anticipant le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur du tissu urbain,
 - en privilégiant, les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles, afin de limiter le mitage dans la campagne. Il s'agira également de favoriser la gestion de la densité dans les futures opérations d'urbanisme.
- Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers en fixant les objectifs de modération de l'espace lié au développement urbain pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins en termes d'équipements et services.
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace porteront à **environ 10 hectares**¹ les besoins fonciers nécessaires pour dépasser une population d'environ **2500 habitants** à l'horizon 2032.

A.1.2 Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la vitalité du bourg

- Optimiser l'enveloppe urbaine existante en permettant le renouvellement du tissu urbain existant pour permettre de continuer d'assurer le développement de l'aire d'attractivité du centre traditionnel.
- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles les plus importantes.

¹ les hectares envisagés comprennent uniquement les surfaces nécessaires en extension pour assurer le développement urbain pour l'accueil de constructions neuves, ils intègrent 2 hectares afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière. Ils n'intègrent pas les secteurs liés au développement des équipements, des secteurs de loisirs/ détente et les secteurs liés au développement des activités économique et artisanales.

- Le renouvellement urbain sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants et la possibilité d'offrir de nouveaux logements par changement de destination pour les constructions en «attente de mutation ou de réaffectation»
- Anticiper le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur du tissu urbain de l'agglomération et des espaces mutables ("dents creuses", parcelles de fonds de jardin,...) au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent et le positionnement stratégique qu'ils occupent. Il existe peu de « gisements fonciers » disponibles dans le tissu urbain aggloméré. Toutefois, on peut noter la présence de quelques espaces qui peuvent être considérés comme « potentiels mutables ». Ils constituent des propriétés foncières privées (fonds de jardin) qui peuvent représenter un enjeu pour permettre:
 - de renforcer la densification des secteurs bâtis
 - d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire, voirie, chemin...)
 - de poursuivre le renouvellement urbain tout en continuant d'assurer la vitalité du bourg ou pour compléter l'offre en termes d'équipement

A.1.3 Reconnaître le caractère spécifique des entités bâties situées en dehors de l'agglomération

Sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole et la qualité paysagère du site, il s'agira de permettre :

- l'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée pourra être autorisée, sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions :
- Par réhabilitation ou extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Par changement de destination à usage d'habitat pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès ;
- En offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes² dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.
- 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.

A.1.4 Assurer un développement harmonieux et équilibré en affirmant l'identité communale

- Rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération et affirmer la centralité du bourg traditionnel (bourg historique et son prolongement qui a été mis en œuvre par l'aménagement du projet « cœur de bourg »).
- L'aménagement du projet « cœur de bourg » a permis de recentrer le développement urbain en proximité du centre traditionnel. L'objectif est aujourd'hui de continuer d'assurer un

² une annexe n'est pas destinée à être habitée

développement urbain concentrique afin de conforter la position centrale du bourg historique et de prolongement par le projet « cœur de bourg ». L'offre relative au potentiel d'évolution du tissu aggloméré, sera complétée en « projetant un développement urbain harmonieux » dans la continuité du tissu urbain existant tout en confortant la position centrale du bourg historique, il s'agira ainsi :

- D'équilibrer la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels pour favoriser un développement concentrique du centre bourg tout en continuant d'élargir son aire d'attractivité, en proposant le développement de la frange Est
- de conforter le développement de la frange Nord de l'agglomération, afin d'offrir une dernière frange à l'urbanisation en appui sur les limites de l'enveloppe urbaine existante
- d'offrir une dernière frange à l'urbanisation dans le prolongement des secteurs urbanisés au Sud du tissu aggloméré en appui sur les limites de l'enveloppe urbaine existante
- Le développement de l'agglomération sera contenu à l'intérieur des limites physiques que représente le tracé de la RD179.

Objectif : A.2 Préserver l'identité communale en renforçant la centralité du bourg de JAVENE

A.2.1 Reconnaître les particularités communales qui forment l'identité de JAVENE

- Affirmer la place prépondérante du Bourg de JAVENE comme le pôle d'urbanisation principal de la commune en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant et en dimensionnant au plus juste les besoins en extension.
- Reconnaître les caractéristiques identitaires du tissu urbain du centre traditionnel et permettre son évolution en reconnaissant un centre bourg homogène et unitaire en appui sur les caractéristiques identitaires du tissu urbain du centre historique et ainsi permettre son évolution.
- Maintenir et favoriser la mixité sociale et la mixité fonctionnelle du centre bourg (centre historique et cœur de bourg) en permettant l'évolution du bâti, le développement des commerces, services, afin d'assurer sa dynamique tout en renforçant sa centralité.

A.2.2 Préserver les caractéristiques identitaires de JAVENE

- Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel, passe par la reconnaissance de la valeur de patrimoine communal pour les bâtiments identitaires les plus anciens et des murs les plus significatifs
- Les fermes Lariboisière constituent un patrimoine identitaire et propre à la commune de Javené. Au travers du PLU, il s'agira de les valoriser et d'accorder une vigilance particulière à leur préservation
- Sur l'ensemble du territoire: reconnaître la valeur patrimoniale du bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle et édicter des règles spécifiques qui permettront de le protéger et de le valoriser tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant (dans le respect de l'architecture locale).
- Sous réserve des conditions relatives à chaque zone dans laquelle se trouvent les constructions:

- Dès lors qu'il n'y ait pas dénaturation du dit bâti, dans le respect de l'activité agricole et sans compromettre la qualité paysagère du site, permettre l'aménagement, l'extension, (ou/et en fonction des zones) le changement de destination du bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale.
- Prendre en compte l'existence des sites archéologiques recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.

A.2.3 Un cadre de vie à préserver et à valoriser

La dialectique entre grand paysage et silhouette villageoise : une spécificité communale qui participe à la mise en valeur du cadre de vie :

- Préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs urbanisés et à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager (existant ou à composer) tout en maintenant un dialogue depuis le grand paysage vers la silhouette villageoise.
- Faire en sorte que les futurs secteurs à urbaniser puissent conserver une dialectique avec le grand paysage (conserver dans la composition urbaine des cadrages, des perspectives qui pourront s'appuyer sur la formalisation d'espaces publics ou la mise en place de connexions piétonnes privilégiées. ...) afin de maintenir des perméabilités entre le tissu rural et le tissu urbain,
- Valoriser la silhouette villageoise en recomposant les franges urbaines existantes ou projetées en appui sur une trame paysagère
- Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, placette mixte...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer.
- Favoriser la création de liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existant

B - LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES

Objectif : B.1 Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements /de services pour assurer la mixité des fonctions

B.1.1 Un logement pour tous

- Veiller à l'équilibre logements locatifs/acquisitions à la propriété dans les secteurs de développement urbain en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs programmes d'aménagement afin d'assurer une bonne répartition géographique de l'offre.
- Garantir la mixité sociale en encourageant une diversité dans l'offre de logements (maisons groupées, petits collectifs, logements intermédiaires...) tout en continuant d'intégrer les orientations du PLH.
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants.
- Envisager des programmes de logements dans le bourg : soit par revitalisation des tissus urbanisés, soit par réhabilitation ou changement de destination, soit par constructions neuves.
- Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle par:
- L'intervention sur le parc existant pour lutter contre la vacance
- La diversité de l'offre de logement et l'accueil de jeunes ménages

Objectif : B.2 Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs

B.2.1 Assurer la diversité des fonctions urbaines

- Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu (traditionnel et résidentiel), il s'agira:
- De permettre l'évolution des équipements, commerces et services existants/activités artisanales, tout en assurant leur développement et leur extension.
- D'anticiper les besoins en termes de stationnements afin de répondre aux besoins actuels et futurs et favoriser leur mutualisation afin de limiter la consommation foncière.

- Continuer d'assurer la mixité urbaine en permettant l'installation de commerces ou/et de services dans les zones de développement projetés
- Favoriser le maintien de l'artisanat, des commerces et services de proximité dans le bourg. Conforter et assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi, tout en soutenant la création et la pérennisation des entreprises locales.
- Continuer de permettre la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services ...) à l'intérieur du tissu urbain et de ses extensions projetées.

B.2.2 L'offre d'équipements et de services

- Conforter la dynamique communale et anticiper d'éventuels besoins en termes d'équipements / commerces / services (extension de l'existant ou accueil de nouvelles structures). Il s'agira ainsi de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune par la mise en place d'emplacement réservés si nécessaires
- Intégrer la réflexion sur l'extension du cimetière et mettre en place un emplacement réservé nécessaire pour assurer son extension ou/et mettre en place les espaces nécessaires pour la création de voirie et espace de stationnement
- Faciliter l'accès (piétonnier et routier) de l'école publique et anticiper ses besoins en termes d'évolution (extension, nouveaux bâtiments, équipements complémentaires liés à la petite enfance, à la culture ...) et permettre la réalisation d'espace de stationnement complémentaires si nécessaires

B.2.3 Les activités de sports / loisirs (...) et équipements complémentaires

- Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs situé au Sud-Est de l'agglomération,
- Anticiper les besoins et permettre l'accueil de nouveaux équipements (local technique...)
- Conforter le positionnement des terrains de sports et anticiper le développement des activités complémentaires du secteur de sports et loisirs.
- Prendre en considération les possibilités d'évolution du complexe sportif (accueil d'équipements complémentaires et réaménagement des accès et espaces de stationnements).
- Assurer des liens piétonniers évidents entre le secteur de loisirs et sports et les secteurs d'habitats existants ou projetés
- Reconnaître et conforter le positionnement de l'hippodrome de la Grande Marche et permettre son développement si nécessaire
- Reconnaître l'étang situé au nord de l'agglomération comme un secteur naturel avec une vocation de loisirs
- Sur la frange Nord-Est de l'agglomération, assurer la transition entre les secteurs d'habitats projetés et l'environnement par la mise en place d'une zone naturelle à vocation de loisirs

Objectif : B.3 Prendre en compte la dynamique économique du territoire communal

B.3.1 Le parc d'activités de Mézaubert

- Reconnaître et conforter les emprises foncières existantes relatives au secteur d'activité de Mézaubert, afin de permettre l'évolution des activités déjà en place.
- Assurer l'intégration paysagère des secteurs d'activités

B.3.2 Le parc d'activités de la Grande Marche

Le parc d'activités économique de la Grande Marche est une zone d'activité communautaire. Elle est idéalement positionnée, à l'entrée Sud de l'agglomération de Fougères, à 30 mn de Laval (accès autoroute A11 Paris), à moins de 3 km de la RN12 (vers autoroute Rennes - Caen).

Le Parc d'activités communautaire de La Grande Marche est un parc doué pour l'excellence, un tremplin pour le développement et l'innovation, il est dédié :aux activités tertiaires et à l'accompagnement de projets d'entreprises, à la recherche et à l'innovation sur les secteurs de l'agro-alimentaire et de la nutrition, de la sécurité alimentaire, de l'agro-environnement...à la formation...

Au travers du PLU, il s'agira de :

- Reconnaître et conforter le secteur d'activité existant et anticiper ses besoins en termes de développement
- Envisager l'extension du secteur d'activités en proximité de l'existant, ou sur des parcelles voisines. Permettre l'accueil de nouvelles activités, les surfaces sont à dimensionnées en fonction de la nature des activités à accueillir.
- Permettre l'accueil d'activités artisanales
- Assurer l'intégration paysagère des secteurs d'activités

B.3.3 Le parc d'activités de l'Aumaillerie

Une situation privilégiée : en bordure de rocade, à 10 mn de la sortie (N°29) de l'Autoroute des Estuaires. La gestion du Parc d'Activités est communautaire (Fougères Communauté). Le Parc d'activités de l'Aumaillerie est inscrit dans le dispositif régional « Bretagne - Qualiparc ».

Un pôle à vocation industrielle: Le secteur industriel est très représenté sur le parc qui regroupe par ailleurs des activités liées aux secteurs de la recherche, de l'artisanat, du commerce de gros, de la logistique. Les entreprises présentes sur le parc de l'Aumaillerie figurent au rang des établissements les plus importants de l'arrondissement.

Au travers du PLU, il s'agira de :

- Reconnaître les emprises communautaires existantes
- Conforter le secteur d'activités,
- D'anticiper le développement de la zone d'activités de l'Aumaillerie et permettre son extension future, en intégrant le projet de déviation de la RN 12 comme limite à cette extension.

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles en prélevant en proximité immédiate du secteur d'activités de l'Aumaillerie, les surfaces qui pourraient être nécessaires au développement de l'activité économique
- Envisager l'extension du secteur d'activités en proximité de l'existant, ou sur des parcelles voisines
- Permettre l'accueil de nouvelles activités, les surfaces sont à dimensionnées en fonction de la nature des activités à accueillir.
- Assurer l'intégration paysagère des secteurs d'activités

C -TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Objectif : C.1 Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture

C.1.1 Les déplacements doux et cheminements piétonniers

- Favoriser les modes de déplacements doux et cheminements piétonniers sécurisés afin de limiter l'usage de la voiture.
- Maîtriser les déplacements et développer les liaisons douces :
- Anticiper et limiter les besoins de déplacements routiers liés aux zones de développement
- Faciliter les déplacements à pieds et à vélo en créant de nouvelles connexions pour continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg.
- Créer des liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...), en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer, afin de conforter les déplacements (piétons et des cyclistes) entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs.
- Proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de prolonger les cheminements existants tout en favorisant les déplacements non motorisés.
- Développer les relations inter quartiers en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs. Les nouvelles connexions pourront employer les amorces de voies laissées en attente dans les opérations de lotissement pour faciliter les connexions inter-quartier.
- Continuer de proposer des itinéraires piétonniers et voies praticables par les cyclistes (principe de la voie verte) à développer au-delà des échanges inter quartiers pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

C.1.2 Les modes de transports collectifs

- Prendre en compte l'échelle du territoire pour diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés, développer les liaisons douces

- Favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel (mutualisation des arrêts de cars) ...

Objectif : C.2 Maitriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages

C.2.1 Maitriser les déplacements et anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale

- Anticiper l'évolution de la trame viaire afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexions inter-quartiers évidentes.
- Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibrer et harmonieux de l'agglomération.
- Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage pour assurer la desserte des futurs secteurs de développement et ainsi mettre en place d'un réseau secondaire adapter aux besoins et aux usages.
- Envisager des zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre

C.2.2 Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements

- Structurer les extensions urbaines, en appui sur la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages.
- Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages par la mise en place d'emplacement réservés si nécessaires pour conduire les projets d'aménagement (requalification d'espace public, aménagement de voie et d'espace de stationnements...) .
- Envisager des zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre

C.2.3 Compléter les offres de stationnement

- Favoriser la mutualisation des espaces de stationnements afin de limiter la consommation foncière et anticiper les besoins en termes de stationnements afin de répondre aux besoins actuels et futurs.

D LES ENTREES DE L'AGGLOMERATION ET L'EVOLUTION DU RESEAU VIAIRE

Objectif : D.1 Valoriser les entrées

- Maintenir les structures paysagères identitaires qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération en identifiant les paysages de bocage déjà présents
- Qualifier les entrées sur les axes principaux par la maîtrise du paysage et sa recomposition éventuelle
- Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de l'agglomération en intégrant avec qualité l'urbanisation dans son environnement
- Assurer une bonne intégration paysagère des futurs secteurs de développement en tenant compte de la topographie des lieux et des perspectives depuis les entrées d'agglomération
- Conserver des perspectives sur l'église et son clocher, constitutif d'un élément de repère visuel
- Mettre en place les emplacements réservés nécessaires pour valoriser les entrées :
- Créer un emplacement réservé pour la création d'une haie bocagère et/ ou l'élargissement de la VC n°5 (8 m de large)

Objectif : D.2 Permettre l'évolution du réseau viaire

- Permettre la réalisation (en concertation avec le conseil départemental) de projet d'aménagement concernant l'intersection entre la VC n°5 et la RD 108.
- Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas au projet d'aménagement de la RN 12 (projet de déviation Fougères-Beaucé)

E- L'ÉNERGIE

Objectif : E.1 Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques

E.1.1 Contenir les besoins énergétiques

- Sous réserve de prendre en compte les spécificités architecturales du bâti existant:
- permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique, notamment l'isolation extérieure ;
- Pour l'ensemble des constructions, faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs permettant l'amélioration des performances.
- Les futures constructions devront privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel.

E.1.2 Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- Diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés et développer les modes de déplacements alternatifs (piétons/cycles)
- Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs...)
- Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel des transports collectifs

E.1.3 La production d'énergie renouvelable

- Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas à d'éventuels projets relatifs à la production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas remettre en cause, le développement de l'activité agricole.
- Un Secteur de Taille et de Capacité Limité pourra être créé afin de permettre la réalisation d'un parc d'activité photovoltaïque

E.1.4 La prise en compte des communications numériques

- Prendre en compte les orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Bretagne et de l'Ille et Vilaine.
- Permettre le développement des communications numériques et de la fibre optique.