



Dossier d'Approbation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

Le Maire,
Michel RENOU


Avis PPA

AGENCE CITTE CLAES

6, rue Gustave Eiffel case 4005 – 44806 Saint Herblain Cedex
Tel : 02.51.78.67.97 E-mail : agence.citte-claes@citte.biz





PRÉFET D'ILLE ET VILAINE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Révision du PLU de la commune de LANGON

Projet arrêté par délibération du 20 juin 2019

Avis des services de l'État sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

CHAPITRE I - Eléments de contexte

Langon fait partie de Redon Agglomération, regroupant 31 communes sur 3 départements et 2 régions, avec une population avoisinant les 68 000 habitants.

Le PLU doit démontrer sa compatibilité ou la prise en compte des documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015.
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, adopté le 2 novembre 2015
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Redon-Bretagne Sud approuvé le 13 décembre 2016
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, approuvé le 8 juin 2015 pour les années 2015 à 2020.

Un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration et sera approuvé courant 2020.

Il n'est pas envisagé d'élaborer un PLUi à court terme.

Le PLU en vigueur actuellement, a été approuvé le 29 avril 2010. Il est révisé afin de le mettre en conformité avec les textes législatifs, notamment loi Grenelle, loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), et de rentrer en compatibilité avec les documents supra communaux.

Par délibération du 20 juin 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU, et conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Madame la Préfète (réception en date du 10 juillet 2019), qui dispose d'un délai de 3 mois pour émettre un avis. A cette fin, la Préfète a sollicité la contribution des services de l'État. Le présent document en constitue la synthèse.

Le PLU a été analysé au regard de la prise en compte des objectifs de développement durable, notamment sur les sujets pour lesquels la collectivité doit agir en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir la sobriété foncière, l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, la densification des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux, la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation de l'environnement et de la biodiversité, la lutte contre les pollutions et nuisances, la gestion des ressources du territoire, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, l'inclusion de la population, la satisfaction des besoins de mobilité, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Après un examen du document au regard des attendus réglementaires, l'Etat formule les remarques ci-dessous.

Au-delà de quelques observations visant à pointer des sujets qui nécessitent une attention particulière à l'avenir ou dans l'objectif d'améliorer la qualité ou l'efficacité du PLU, sans qu'il ne soit pas attendu de réponse spécifique au stade de l'approbation du PLU, les remarques notées en gras dans le texte recouvrent les sujets sur lesquels l'État relève un manque, une incohérence ou une anomalie dans le PLU et pour lequel il souhaite que la commune apporte une réponse favorable, présente un argumentaire circonstancié ou une modification pour renforcer la solidité juridique du document.

CHAPITRE 2 - Avis sur le PLU au regard des objectifs de développement durable

Le projet de territoire présenté par Langon fixe des objectifs à un horizon de 10 ans, visant, selon le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement. Cette ambition est traduite au travers de 3 grands axes :

1. Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles...
2. Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces
3. Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement

I - Prise en compte de l'habitat, accueil des populations, qualité du cadre de vie, cohérence du développement.

a) Perspectives démographiques

Selon l'INSEE, la population est passée de 1281 habitants (pop. 1999) à 1423 (2007) et à 1468 (2015). Si l'on constate une croissance de 1,4 % par an entre 1999 et 2007, puis de 0,4 % entre 2007 et 2015, il s'avère toutefois que l'année 2016 a relevé une baisse de la population (1442 hab - INSEE).

La commune, qui estime la population à 1488 habitants en 2018, s'est fixée comme objectif une croissance démographique annuelle de 0,85 % afin d'atteindre une population de 1619 habitants d'ici 2028.

Le SCOT du Pays de Redon prévoit une croissance moyenne de 1 % environ.

Le rythme de croissance retenu par la commune de Langon, même s'il est supérieur à l'évolution moyenne constatée lors des 10 dernières années, semble raisonnable.

b) Perspective de constructions, densité et sobriété foncière

Le PLU repose sur un scénario de développement du bourg qui prévoit la production de 92 logements. 60 résidences principales sont liées à la nouvelle population et 32 logements sont comptabilisés pour faire face au desserrement de population. Ce point d'équilibre (ou point mort) de seuil minimal à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal de 2,1 paraît cohérent à la vue des différentes évolutions et du contexte actuel.

Le rythme de construction projeté est de 9 logements par an et correspond à l'objectif prévu par le Plan Local de l'Habitat.

Langon étant identifié comme commune "maillage de bourg" au SCOT, la densité minimale de 10 logt/ha par opération et 12 logt/ha pour les zones AU imposée par le SCOT est respectée avec l'affichage dans le PADD de 12 logts/ha minimum par opération.

le PADD (Item 1) autorise les changements de destination. Le Rapport de Présentation (page 223) prévoit une fiche en annexe identifiant ces bâtiments. Mais ces fiches se trouvent dans le document du règlement littéral.

→Une justification doit être apportée sur le nombre de logements pouvant être réhabilités et comptabilisés en futures habitations dans le potentiel urbanisable.

II - Prise en compte de l'environnement, de la biodiversité, de l'agriculture et des paysages,

Le territoire de la commune de Langon se déploie sur la zone Natura 2000, du Marais de Vilaine et sur le bassin versant de la Vilaine Aval et du ruisseau des Sauvers et de ses affluents (masses d'eau en état écologique moyen) et pour partie, sur les périmètres de protection des forages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier, dans les alluvions de la Vilaine, actuellement exploités à Langon par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Port de Roche pour la production d'eau potable du syndicat de production Ouest 35.

a) Trame verte et bleue

Le PLU dispose d'une OAP thématique TVB dont les éléments de connaissance locaux sont identifiés.

La trame verte et bleue (TVB), telle que mentionnée dans le code de l'environnement, vise à intégrer les enjeux de biodiversité dans l'aménagement du territoire, à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, afin que les populations d'espaces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos,..) dans des conditions favorables.

Conformément aux prescriptions du SRCE, la dimension fonctionnelle des continuités écologiques intégrant les enjeux liés à la protection des milieux aquatiques et de la biodiversité est donc à développer, en s'appuyant notamment sur la prise en compte ou la réalisation d'inventaires écologiques (notamment sur les sites identifiés comme urbanisables).

Les 6 préconisations du SRCE sont à reprendre et à décliner localement sur le territoire.

L'enjeu de ces analyses est qu'elles soient menées et intégrées de façon à orienter efficacement la politique d'aménagement du territoire et mettre en valeur l'intérêt écologique de territoire du PLU, pour permettre de:

- Justifier les choix de protection et de restauration de la TVB au regard des analyses,
- Adopter une approche d'évitement des impacts environnementaux (des mesures ERC) pour délimiter les zones à urbaniser.

Des haies recensées sont identifiées dans le règlement graphique, comme éléments du paysage.

→ Il serait nécessaire de préciser si toutes les haies existantes ont été prises en compte ou seulement les haies de l'inventaire bocager correspondant à des critères spécifiques.

Le rapport de présentation mentionne les éléments composant la proposition de trame verte communale, en particulier les haies du plan de zonage du PLU 2010, les haies en zones humides et le long des cours d'eau et les haies de deux dossiers éco-conditionnalité de 2 exploitations agricoles, haies et arbres remarquables identifiés dans l'étude paysagère des berges de la Vilaine. Des champs ouverts de surface importante apparaissent sur la carte page 123 du rapport de présentation de la trame verte et bleue, sur les têtes de BV, en amont des affluents de la Vilaine et du ruisseau des Sauvers et de ses affluents (au nord et au sud au territoire de la commune).

→ Le PLU pourrait prévoir de classer dans ces champs ouverts, en éléments de paysage, outre les haies ayant un rôle hydraulique et écologique, les limites de parcelles, perpendiculaires aux pentes, pour réhabiliter des haies qui ont été détruites et qui pourraient avoir un rôle hydraulique, en application de l'article L113-29 du CU.

→ Il est nécessaire d'être plus précis sur les éléments de paysage à protéger, et de démontrer que la protection choisie est suffisante au regard de l'enjeu. Il aurait été utile d'approfondir le diagnostic et de distinguer les fonctions paysagères, écologiques et hydrologiques des haies et boisements afin de hiérarchiser et de justifier les modalités de protection retenues.

→ La restauration de la continuité écologique des 2 plans d'eau ciblés, Etang de loisirs communal à la Chapronnais sur le ruisseau du Blorset et Etang de loisirs privé au Mérienneuf sur le ruisseau des Sauvers, doit être plus ambitieuse et doit être orientée vers une déconnexion de ces 2 plans d'eau, en barrage, sur le cours d'eau voire une suppression de ces derniers, en cohérence des travaux menés, en aval, sur le ruisseau des Moulins Neufs, en aval de ces affluents (suppression d'obstacle à la continuité à la Chapelle de Brain). Un seul projet de passe à poisson ne donne pas satisfaction, au titre de l'article L211-1 du code de l'Environnement.

Les dispositions du PLU concernant les espèces exotiques envahissantes devront intégrer un rappel de l'article L411-5 du code de l'Environnement et de l'Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain fixant une liste de végétaux dont l'introduction dans le milieu naturel est interdit sur tout le territoire métropolitain.

Dans l'optique de plan d'actions ultérieur découlant de la TVB intercommunal, la gestion des espèces exotiques envahissantes devra faire l'objet d'une attention particulière, compte-tenu notamment de la sensibilité des milieux urbanisés à cette thématique (plantes invasives dans les jardins publics et privées, friches urbaines favorables au développement des EEE, déplacements de terres contenant des EEE liés à des projets d'aménagements,...).

b) Zones humides et cours d'eau

L'article L211-1 du code de l'environnement, nouvellement modifié, définit les zones humides.

→ **La définition mentionnée dans le PLU, page 106 du rapport de présentation, doit être reprise pour faire état de définition réglementaire en vigueur.**

Le SAGE Vilaine régit la protection des zones humides. L'inventaire des zones humides validé par la commune en octobre 2007 et par la CLE du SAGE en septembre 2016. Il a été complété sur les nouvelles zones à urbaniser sans que ces zones ne soient concernées par des zones humides.

→ **L'inventaire des Zones humides est insuffisant et doit être actualisé sur l'ensemble de la commune, sur la base de la définition en vigueur, pour une protection au titre du PLU.**

→ **Il est, par ailleurs, important de rappeler que les installations, ouvrages, travaux ou aménagement (IOTA) susceptibles d'impacter une zone humide, préalablement inventoriée ou non, sont soumis à l'application du Code l'Environnement, de la séquence éviter/réduire/compenser, et des dispositions de SDAGE et du SAGE.**

La reconquête de la résilience des cours d'eau relève de l'urbanisation et des aménagements. Cela passe par des préconisations fortes de réhabilitation des cours d'eau, à l'occasion des aménagements : réaménagement des lits, des berges, débusage des cours d'eau, en complément de la protection des cours d'eau et leurs annexes, zones humides ... par des corridors classés en zones N, et Np et dans le règlement littéral par des marges de recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau.

La prise en compte de l'enjeu sur les cours d'eau doit également s'accompagner d'une réhabilitation de la trame verte.

Des affluents de la Vilaine, sur des têtes de BV au nord de la commune, en amont de la zone des captages, ne sont protégés par un zonage N ou Np que partiellement le long de leur linéaire, en zone agricole et en zone construite où des eaux pluviales peuvent s'y déverser (cf carte TVB page 318 du RP).

Dans le règlement graphique certains tronçons de cours d'eau sont mentionnés tramés spécifiquement au titre du L151-23 du CU. Le règlement littéral prévoit par une marge de retrait depuis les cours d'eau sur 5m, «pour toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication)»

→ **Des dispositions de cette marge de recul sont à reprendre dans le règlement littéral pour limiter l'artificialisation, renaturer les rives et les structures naturelles adjacentes, ne pas buser les cours d'eau et limiter l'imperméabilisation des sols.**

→ **Une cartographie des cours d'eau inventoriés doit figurer dans l'OAP TVB, ainsi que l'inventaire bocager. Les corridors liés aux cours d'eau, dans le règlement graphique, feront l'objet d'un classement spécifique permettant une identification précise des corridors (article CU L.113-29) soit en zonages N, soit par l'application de l'article L.151-23 des marges et prescriptions du règlement littéral.**

→ **En application du chapitre 11 du SDAGE, de la disposition 16 du SAGE Vilaine et au titre de la protection des captages AEP situés à l'aval par rapport aux pollutions accidentelles, ces différents tronçons de cours d'eau doivent être protégés soit par un zonage N, soit être référencés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, avec dans le règlement littéral, une interdiction de construction, d'implantation d'installation, sur une bande de 5 m, mais, également, en complément, une interdiction d'affouillement, terrassement, drainage, busage, pour une protection du cours d'eau et de la bande riveraine. Si des eaux pluviales s'y déversent des ouvrages adaptés de rétention et de protection contre les pollutions devront être prévus.**

c) Risques et nuisances

Les Secteurs d'Information des Sols (SIS) sont en cours de caractérisation et permettront l'identification des secteurs pollués. Lors de la parution de l'arrêté préfectoral, les documents devront être annexés au PLU.

→ **Les zones inondables du PPRI et AZI reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique permettraient d'avoir une lecture aisée du document.**

d) Eaux usées

La station d'épuration actuelle de capacité nominale de 1500 Eqh est conforme et chargée à environ 50 % de sa capacité nominale, en 2018. Elle traite également les eaux usées de la commune de Ste Anne sur Vilaine.

Néanmoins, elle pose des problèmes de surcharge hydraulique en raison d'eaux parasites sur le réseau et de son emplacement en zone inondable.

Une nouvelle station d'épuration est programmée et reportée sur un emplacement réservé mentionné dans le PLU. Toutefois, ce nouveau secteur se situe dans un environnement défavorable par sa proximité immédiate de la zone Natura 2000, de la zone inondable (cf atlas des zones inondables) et dans le périmètre éloigné des captages.

→ **L'emplacement de la future station d'épuration n'est pas approprié et il conviendrait d'étudier finement la possibilité d'une autre implantation.**

e) Eaux pluviales

→ **Une attention particulière doit être apportée à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les futurs projets d'urbanisation. Des préconisations pourraient être développées dans les OAP.**

f) Ressource en eau

Les ressources locales du syndicat de production Ouest 35, bien qu'à potentiel limité en étiage, sont essentielles pour le syndicat et nécessitent une protection des milieux pour maintenir leur potentiel tant en qualité qu'en quantité.

→ **Les périmètres de protection des forages doivent apparaître matérialisés sur le règlement graphique en tant que tramage spécifique, étant donné qu'ils imposent des servitudes.**

→ **Le règlement littéral devra faire mention des prescriptions des périmètres de protection de ces captages.**

Les consommations réelles des dernières années significatives 2016, 2017 et 2018 sont essentielles à prendre en compte dans le cadre de l'exploitation et la protection des ressources de Ouest 35. En effet, on constate une augmentation des besoins en eau potable, à l'échelle du département de 8,9 % et plus spécifiquement du Syndicat Ouest 35 de 6%/an depuis 2013.

Le syndicat Ouest connaît, dans le Schéma départemental AEP, avec une hypothèse nulle d'augmentation de consommation d'eau, un déficit de 2,92 millions de m³ en année sèche (malgré un import décompté de 2,6 millions de m³ par AVA), déficit qui s'est déjà confirmé en 2017 (import de 2.63 millions de m³ en 2017).

Au-delà de la préservation des milieux aquatiques, le PLU n'aborde pas les impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau. Dans un contexte de raréfaction de la disponibilité de la ressource en eau potable, phénomène qui va s'amplifier par les effets du changement climatique, le rapport de présentation aurait pu développer une analyse de la capacité du territoire à disposer de la ressource suffisante, afin de faire émerger des enjeux et des leviers pour limiter les consommations d'eau.

g) Natura 2000

Il est mentionné dans le rapport de présentation que les directives Natura 2000 n'interdisent pas la conduite de nouvelle activité. En effet le DOCOB du site formule des recommandations.

→ **Les articles L414-4 et R414-27 du code de l'Environnement et l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2014 relatif aux projets, manifestations et interventions relevant du régime d'autorisation propre à Natura 2000 et soumis à évaluation des incidents qui citent les seuils propres aux sites Natura 2000, nécessiteraient d'être rappelés.**

III - Lutte contre le changement climatique, prise en compte des déplacements

a) Climat et énergie

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration.

L'impact du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre ainsi que sur la consommation d'énergie n'a pas été traité.

→ **Le rapport de présentation doit avoir un contenu minimal sur ces sujets, notamment pour traiter des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.**

b) Déplacements et infrastructures

Le PADD affiche en axe 2 l'intention d'organiser les déplacements à l'échelle communale mais il manque des éléments pour traduire les enjeux.

→ **Il est utile d'approfondir cet élément de diagnostic et de voir où les résidents travaillent dans le territoire intercommunal et sur les autres communes, afin de proposer des leviers en matière de déplacements alternatifs à la voiture solo.**

Il aurait été intéressant de s'interroger sur la présence de covoiturage spontané (aires de covoiturage informelles sur la commune ou à proximité de la commune), sur le besoin de places de stationnement avec installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique/hybride et sur du stationnement vélo, afin de, le cas échéant, pouvoir anticiper la réalisation de tels aménagements.

Enfin une réflexion autour du développement du numérique (infrastructures et usages) aurait pu faire émerger des enjeux liés aux évolutions possibles des services et espaces partagés de proximité.

IV - Avis sur la procédure et sur la forme

a) Évaluation environnementale

→ **Les décisions émises par la MRAE doivent être jointes obligatoirement au dossier d'enquête publique sous peine de rendre le document d'urbanisme fragile juridiquement.**

b) CDPENAF

La CDPENAF a fait l'objet d'une saisine concernant la création de STECAL ainsi que l'extension des habitations et la réalisation de leurs annexes dans le règlement des zones A et N.

→ **L'avis de la CDPENAF transmis lors du passage en commission du 3 septembre 2019 devra figurer au dossier d'enquête publique.**

c) Rapport de présentation

- Erreur sur le nombre d'habitants au 7ème paragraphe (pour arriver à 1779 habitants en 2028).

- Les secteurs inventoriés en fond de jardin à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU représentent des surfaces importantes et se retrouvent en contradiction avec l'objectif établi au PADD à l'Item 2 concernant l'urbanisation à conforter au sein de l'enveloppe agglomérée et l'urbanisation à renforcer.

→ **La protection de ces différents secteurs nécessite une justification précise.**

d) Changement de destination

Le changement de destination est autorisé en zone agricole et naturel sur 10 constructions en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Toutefois, la fiche patrimoine au hameau " La Gaudinai" au numéro de repérage 3 ne permet pas de distinguer un réel intérêt et laisse un doute sur son origine.

→ **La fiche n°3 devra être complétée par des photos proches du bâtiment pour visualiser son intérêt architectural ou patrimonial, et permettre sa justification.**

e) PADD

Le PADD ne donne pas un objectif chiffré clairement établi en ce qui concerne la modération de la consommation d'espace. Or **ceci est une obligation**. C'est la réduction de la consommation réelle par logement, par bâtiment d'activité, voire par habitant ou emploi qui doit être mesurée.

→ **Le PADD doit préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.**

f) Règlement écrit

→ **Voir changement de destination ci-dessus**

g) Règlement graphique

2 plans aux échelles 1/10 000 et 1/2 000 portent le même numéro 4.1 de repérage.

Les zones inondables du PPRI et AZI ne sont pas reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique, ce qui ne permet pas d'avoir une lecture aisée.

Une épaisseur de trait plus large concernant les délimitations des zonages aurait participé à une meilleure compréhension du document ainsi qu'un alignement sur les limites de parcelle.

h) Emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 1 concernant l'extension de la STEP ou son déplacement ne dispose pas de périmètre de protection.

i) Servitudes d'utilité publique

La commune est traversée par la ligne de transport électrique "LIAISON 225kV N°1 BELLE EPINE - CHEVIRE.

Les lignes électriques I4 n'apparaissent pas sur un plan. Leurs données SIG des servitudes liées aux lignes électriques de moyenne tension sont disponibles à la communauté de communes avec qui Enedis a passé une convention de mise à disposition avec une mise à jour annuelle. Il conviendra donc d'utiliser la dernière couche disponible.

Les coordonnées du service de maintenance de la ligne HT sont les suivantes : RTE Groupe Maintenance Réseaux de Bretagne, 1 rue Ampère, Zone de Kérourvois sud 29500 Ergue Gabéric. (Ci-joint une fiche servitude liée aux lignes électriques à haute tension à annexer au PLU). Enedis a, par ailleurs, passé une convention de mise à disposition du réseau électrique HTA avec les communautés de communes. Il conviendra de récupérer les dernières données à jour.

→ **La servitude I4 doit être reporté sur le plan.**

→ **La servitude PT2 est à revoir concernant sa zone de dégagement.**

Le service gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

j) Patrimoine archéologique

Les données SIG et les préconisations du service régional de l'archéologie ont été transmises, par mail, à la commune afin d'actualiser la protection de ce patrimoine particulier. (voir annexe jointe)

k) Numérisation du PLU

Suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, toute révision de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Au 1^{er} janvier 2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et être déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par ailleurs, en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé. (DDTM/SEHCV).

Voici deux liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr>
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme :

http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/igngpu/images/Aide_en_ligne.pdf

Pour vous accompagner dans cette démarche, la DDTM se tient à disposition pour répondre aux questions.



PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté
Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : J. Bellamy
☎ : 02.99.02.14.02
✉ : joseph.bellamy@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 4 octobre 2019

Le Sous-préfet de Redon

à

Monsieur le Maire de LANGON

Objet : Plan local d'urbanisme - PLU - Arrêt du projet : Avis des services de l'État.

Réf : Délibération du 20 juin 2019 et dossier reçu le 11 juillet 2019.

P. J. : Un dossier.

A la suite de la transmission, pour avis, du projet de révision du PLU de Langon arrêté par délibération du conseil municipal le 20 juin 2019, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

La commune, au tissu urbanisé très dilué, recèle d'importants potentiels de densification en périphérie du bourg historique plutôt dense.

D'importants espaces libres, dénommés fonds de jardins, sont couverts par une protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement ne définit ni la portée de la protection, ni les prescriptions auxquelles sont soumis ces espaces.

S'il s'agit de les rendre totalement inconstructibles, il faudrait une argumentation particulièrement développée dans le rapport de présentation. En effet, une telle atteinte au droit de propriété en zone U contredirait la possibilité de densifier l'existant et de limiter la consommation foncière. Ce point justifie donc une réévaluation.

Les zones d'extension prévues en 2AU ne peuvent, pour l'instant recevoir des constructions. Cependant, les densités envisagées (12 logements par hectare), bien que respectant le SCoT, restent particulièrement faibles et en décalage avec la perspective de « zéro artificialisation nette » du plan biodiversité précisé dans l'instruction ministérielle du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, il conviendra d'être plus ambitieux en ce domaine.

La mise en conformité du règlement des zones A et N avec les dispositions restrictives de la loi ALUR (n'autorisant que les extensions et annexes aux seules habitations existantes) doit permettre une meilleure protection de ces espaces.

Le territoire est fortement concerné par les problématiques liées à l'eau, que ce soit par rapport à la protection de la ressource (3 captages) ou aux risques d'inondation.

Une actualisation de l'inventaire des zones humides, une meilleure protection du bocage et des têtes de bassin versant et la restauration des continuités écologiques méritent d'être mises en œuvre.

Il convient d'ailleurs de noter le choix tout à fait opportun d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la thématique "trame verte et bleue" (TVB).

.../...

Enfin, le site d'implantation de la future station d'épuration soulève des interrogations compte tenu des contraintes environnementales, notamment au regard de la proximité immédiate de la zone Natura 2000, de la zone inondable et des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2001 modifié qui ne permet pas ce type d'équipement dans le périmètre de protection rapprochée.

Aussi, en l'état actuel des protections, un nouveau site doit être envisagé.

Sous réserve de la prise en compte des points ci-dessus et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'État ci-joint, j'émet un avis favorable à ce projet.

Le Sous-préfet de Redon



Jacques RANCHÈRE

Copie à :

- DDTM - SEHCV
- DRAC - UDAP 35
- ARS - DT35
- DREAL - CoPrev

Monsieur le Maire
Mairie
2 rue de la Brûlerie
35 660 Langon

Service Territoires
Dossier suivi par Elif GÖREN
Tél. 02.23.48.26.60
E-Mail : elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr
Objet : Avis CA arrêt de projet PLU

A Rennes, le 15 octobre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 15 juillet dernier, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Langon.

Rappel contextuel :

La France, totalisant une artificialisation supérieure à la moyenne européenne, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population. L'équivalent de la superficie d'un département y disparaît tous les 7 ans.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

Des récentes déclarations présidentielles ont annoncé la mise en place prochaine du principe de zéro artificialisation nette à court terme.

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille et Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Cet avis est favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes exprimées infra.

Sur la présentation du dossier :

- nous vous remercions de nous avoir envoyé celui-ci sous un format papier ;
- le dossier est clair et facilement compréhensible. Toutefois et juste par rapport à la thématique agricole que nous traitons, une carte de synthèse des zonages, colorisée avec la localisation des sièges et sites d'exploitation aurait été un plus appréciable.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole participatif et exhaustif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier.

Le PADD mentionne bien la préservation de l'activité agricole et de ses possibilités de développement.

B. Dans les OAP

Les OAP ne concernent que la TVB.

Demande : il est indispensable de prévoir des OAP pour les secteurs d'extension d'urbanisation, qu'ils soient dédiés à l'habitat ou à l'activité. Ces OAP **devront comprendre** une prescription relative à la constitution d'haies bocagères denses destinées à assurer une interface entre l'activité agricole et les secteurs d'artificialisation. En ce qui concerne les OAP habitat, il conviendra de prévoir une densité minimale de logements par ha **qui en tout état de cause ne devra pas être inférieure à 15 logements par hectare et tendre vers 18 logements par ha**, dans un souci de gestion économe des sols.

C. Dans le règlement graphique

Le règlement graphique n'est pas aisément lisible, une carte de synthèse colorisant les différents zonages aurait été un plus apprécié. Il conviendra de veiller à ce qu'aucun zonage N ne bloque les perspectives d'évolution des sièges ou sites d'exploitation.

D. Dans le règlement littéral – zone A / zone Na / Zone N

Recommandations :

- Harmoniser le tableau des destinations et le solde du règlement de la zone A. En effet, le tableau exclut formellement la sous-destination hébergement alors que le règlement le permet (ex : changement de destination pour « un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification page 89 du règlement, ex : changement de destination des constructions existantes [...] la destination nouvelle doit être [...] l'hébergement touristique », page 90 du règlement). Supprimer également la référence aux abris pour animaux à l'article 4.1.3.
- Il n'y a pas d'intérêt à spécifier la possibilité de constructions ou extensions nécessaires à des ICPE ou RSD, celles-ci rentrant dans le champ commun des constructions et extensions admises dans le champ général de la zone A.

Demandes :

- Le projet de règlement interdit toute nouvelle construction / toute extension de bâtiment agricole à moins de 100 mètres des zones U ou AU. Or certains projets sont destinés à favoriser une interaction étroite entre les habitants du bourg et la production agricole (situation de la jeune candidate à l'installation et pour laquelle nous avons déjà échangé) ou d'autres projets portent sur des exploitations en place. Il conviendra donc de modifier l'écriture réglementaire comme suit : « qu'elles soient situées à 100 mètres minimum des zones U et AU quand elles doivent respecter des distances d'éloignement minimales prescrites par le RSD ou les ICPE (sauf en cas d'exploitations déjà existantes).
- Changement de destination pour logement de fonction, logement lié à la vie de l'exploitation, gîte rural lié à la diversification ou pour logements de tiers. Harmoniser les écritures : ne les autoriser que pour les bâtiments identifiés au titre du L 151-11-2° du Code de l'urbanisme. Ne les autoriser qu'à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une exploitation agricole tiers en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans sauf si ces bâtiments et installations ressortent de l'activité de l'exploitation à laquelle est rattachée la demande de changement de destination. A noter : le respect du règlement graphique et littéral ne préjuge pas d'un refus de CDPENAF.

- Extension des habitations : à plus de 100 mètre des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans sauf si l'habitation ressort de l'exploitation.
- La construction d'abris pour animaux n'est pas possible selon la rédaction envisagée en zone A ou N. Soit il s'agit d'un abri pour animaux nécessaire à une exploitation agricole soit il rentre dans le cadre des annexes des habitations (cf. Code de l'urbanisme).
- Bâtiments des CUMA : autoriser ceux-ci via la destination « activités de service »
- Interdire en zone A et N le photovoltaïque au sol.

II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

La population communale est de 1 468 en 2015 contre 1 423 habitants en 2007. L'augmentation annuelle moyenne était de 0.4 %.

Les perspectives d'évolution de la population portent celle-ci à 1 619 habitants à l'horizon 2028.

Les choix d'évolution retenus soit 0.85 % d'évolution annuelle n'appellent pas de remarque de notre part dans la mesure où la commune expose que le faible rythme connu auparavant était lié à la faiblesse de l'offre en opération de lotissement (un lotissement communal datant d'une dizaine d'années).

2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de 130 nouveaux habitants et pour assurer la production de logements nécessaire au desserrement des ménages (de 2.2 habitants par logement à 2.1 habitant par logement), le calcul est le suivant :

- 32 logements d'ici 2028 pour le desserrement des ménages
 - 50 logements d'ici 2028 pour l'accueil de nouveaux ménages
- ⇒ Soit 92 logements d'ici 2028 soit environ 9 logements par an

Pour accueillir ces 92 logements, le projet mobilise :

- 6 lots encore disponibles dans le lotissement « le Tumulus » en cours de commercialisation,
- 10 logements dans les dents creuses du bourg,
- 6 logements dans le STECAL Ah1 habitat « La Lauzais »,
- 5 logements dans le STECAL Ah 1habitat « La Gare »,
- 4 logements dans le STECAL Ah 1habitant « La Chenac »,
- 17 logements dans la zone 2AU « Le Clos Grand »,
- 33 logements dans la zone 2AU « Rue du Moulin,
- 17 logements par la reconquête de la vacance,
- 3 logements par changement de destination.

Soit un total de 101 logements à comparer à l'expression d'un besoin de 92 logements. Ceci revient à **surévaluer l'offre de 10 %**. Toutefois dans la mesure où le différentiel est relativement peu élevé (9 logements), nous n'émettons pas de remarque sur ce point.

B. Zones d'activité et activités en espace rural

Le règlement graphique prévoit :

- La possibilité d'agrandir la ZA de Musson pour 3.61 ha (à noter, le rapport de présentation fait toutefois état de 6.7 ha d'extension à moyen terme, cf. page 57),
- STECAL Ah2 de la Jaunais pour 7.16 ha (usine de charpentes),
- STECAL Ah2 de la Gare pour 0.55 ha (menuiserie),
- STECAL Ah2 de La Gaudinain pour 0.51 ha (entreprise de fabrication de caissons de bois),
- STECAL Ah2 de la Couaillerie pour 0.56 ha (entreprise de travaux agricole),
- STECAL Ah2 de Port de Roche pour 0.25 ha (restaurant).

L'activité artisanale et industrielle est très présente sur le territoire communal (environ 200 emplois dont une entreprise employant plus de 100 salariés). Par conséquent et dans la mesure où les besoins semblent bien contenus, nous n'avons pas de remarque particulière à émettre sur ce sujet. Nous **demandons** toutefois à ce que le règlement de la zone AU activité contienne des prescriptions strictes visant à un usage économe des sols et telles que : mitoyenneté des bâtiments, espaces de production en RdC et espaces administratives à l'étage, mitoyenneté des parkings, espaces verts réduits à leur strict minimum.

A noter : le rapport de présentation fait état de nombre de STECAL variés. Le point serait à clarifier :

- STECAL Ah1 (habitat) : 2 page 165 ; 3 page 169, 4 page 205,
- STECAL Ah2 (activité) : 5 page 180, 4 page 205, 6 page 212 à 217.

C. Gestion économe des sols

La consommation moyenne des superficies était de 1.4 ha par an en moyenne sur la décennie passée (14 ha).

Le projet retient 6.5 ha en consommation pour les 10 prochaines années. Or ce calcul n'intègre que les zones 2AU. Pour répondre aux besoins, la densification de l'aire urbanisée et des 3 STECAL habitat va également consommer de l'espace. Il conviendra donc de revoir le calcul pour bien comparer.

En tout état de cause, nous **réitérons la demande** de densification des lotissements à hauteur minimale de 15 logements par ha. **18 logements par ha serait nettement préférable et très facilement atteignable pour une commune rurale et accueillant par ailleurs autant d'emplois que Langon**. En dessous de 15 logements par ha, il s'agit de gaspillage de foncier qui est une ressource naturelle non renouvelable.

D. STECAL

Les STECAL n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

E. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...). Le rapport de présentation a apprécié l'impact de l'extension de la ZA pour 3.61 ha. Il conviendrait d'étendre ce travail aux zones 2AU d'habitat.

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

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

Pour le Président de la Chambre d'agriculture empêché, le secrétaire-adjoint



Frédéric Simonneaux

**Agence Départementale des Pays
de Redon et des Vallons-de-Vilaine**
Service Construction
14 rue de la Seine
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

MAIRIE DE LANGON

13 NOV. 2019

COURRIER ARRIVE

Monsieur Michel RENOUL
Monsieur le Maire
Rue de la Brûlerie – BP 1
35660 LANGON

Affaire suivie par :
Sébastien JOLIVET
Tél. : 02.99.02.47.12
Email : sebastien.jolivet@ille-et-vilaine.fr

Rennes, le 06 NOV. 2019

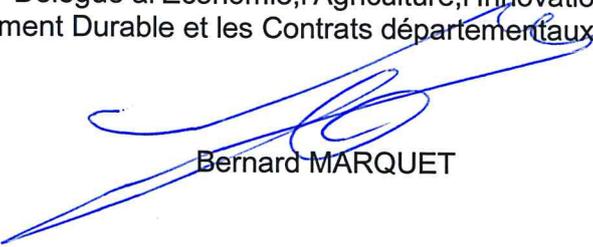
Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 31 juillet 2019 dans le cadre des Personnes Publiques Associées, sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANGON

Lors de la séance du 14 Octobre 2019, la Commission permanente a décidé d'émettre un avis favorable à votre modification du PLU sous réserve de la prise en considération des remarques jointes en annexes du présent courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Vice-Président,
Délégué à l'Economie, l'Agriculture, l'Innovation
Le Développement Durable et les Contrats départementaux du territoire



Bernard MARQUET

Copie :

- Monsieur Franck PICHOT
- Madame Solène MICHENOT



**TERRITOIRES ET
SERVICES DE
PROXIMITE**
Agence Pays de Redon
et des Vallons de Vilaine

Rédacteur
M. JOLIVET SÉBASTIEN
47.12

F06

**COMMISSION PERMANENTE DU 14 OCTOBRE
2019**

- Proposition(s) approuvée(s) par la Commission Permanente de ce jour.
- Décision transmise en Préfecture le : **17 Octobre 2019**

VOTE : Adoption à l'unanimité.

Rapporteur :

M. MARQUET

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANGON

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par la Commune de Langon, dans le cadre des Personnes publiques associées concernant l'avis de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Le Département a réceptionné le document suivant :

- Projet de révision du PLU de Langon, courrier reçu le 31 juillet 2019,

L'avis du Département, détaillé en annexes, porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

La présente note comporte 4 annexes :

- **Annexe 1** : Avis du Département sur le PLU de la commune de Langon ;
- **Annexe 2** : La carte des espaces naturels sensibles, commune de Langon ;
- **Annexe 3** : La carte des unités de paysage, commune de Langon ;
- **Annexe 4** : La carte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR), commune de Langon;

CONCLUSION :

Il est proposé à la commission permanente d'adopter les conclusions suivantes :

- **APPROBATION** avec réserve à la révision arrêtée du PLU de Langon (cf. annexe) ;
- **AUTORISATION** est donnée au Président de porter cet avis à la connaissance du Maire de Langon.

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANGON

ANNEXE n°1

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par la commune de Langon, dossier réceptionné le 31 juillet 2019, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

1 - Les routes départementales

Concernant l'application des marges de recul des constructions par rapport aux routes Départementales, il y a une rectification à apporter dans le règlement au chapitre 5 - paragraphe 2 : implantation des constructions par rapport aux voies départementales hors agglomération.

Il est nécessaire de rajouter que :

- La marge de recul le long de la RD n°56 entre l'agglomération et Port de Roche est de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages.
- La marge de recul le long de la RD n°54 entre Port de Roche et la Vilaine est de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages.

Par ailleurs, l'ensemble des marges de recul est à reporter sur les plans de zonage car ils n'apparaissent sur les plans en l'état.

2 - Enjeux environnementaux

Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des Unités de paysages et du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées doivent être reprises dans leur intégralité. Les données cartographiques correspondantes sont disponibles sur demande en format Shape (ArcGis, projection Lambert 93).

- Les Espaces Naturels Sensibles :

Le territoire de Langon est concerné par un Espace Naturel Sensible départemental : il s'agit du site de la Vallée de Corbinières, qui s'étend en partie sur la commune. Le rapport de présentation du PLU de Langon fait référence à ce site départemental d'intérêt patrimonial. Le PLU de Langon a affecté ce secteur en zone Na et Nf, ce qui ne va pas à l'encontre de la préservation de ce site.

De plus, l'Etang de l'Etier, le marais de Droulin ou encore une portion du Bois de la Boissière, identifiés comme ENS potentiels par le Département d'Ille-et-Vilaine, s'étendent sur le territoire communal. Ces sites présentent une valeur écologique intéressante, par ailleurs reconnue à travers divers périmètres de protection ou d'inventaire (ZNIEFF de type I pour l'Etang de l'Etier, site Natura 2000 pour l'Etang de l'Etier et le marais de Droulin). Le PLU de Langon a identifié la portion du Bois de la Boissière en zone A, et l'Etang de l'Etier et le marais de Droulin en zone Nni, et a inscrit plusieurs prescriptions environnementales au règlement graphique sur ces sites, à savoir la préservation d'éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (boisements, haies et arbres remarquables) et l'identification de zones humides, ce qui ne va pas à l'encontre de la préservation de ces sites.

Enfin, le PLU de Langon préserve une partie des linéaires bocagers présents sur le territoire communal dans ses pièces opposables par l'intermédiaire d'inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme associées à des prescriptions réglementaires pertinentes comme notamment le remplacement des haies en cas de destruction du linéaire bocager. On peut cependant

déplorer qu'une grande partie des haies n'ait pas été identifiée au règlement graphique, contrairement à ce que prescrivent les dispositions du SAGE Vilaine.

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

Les nombreux sentiers de randonnée inscrits au PDIPR peuvent non seulement permettre la découverte et l'appropriation du paysage mais également concorder avec les corridors linéaires de la biodiversité. D'où l'importance de les intégrer au rapport de présentation.

Pour information, le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/83 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.

Objectifs :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

- Paysage :

L'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine a vocation à être un outil au service des porteurs de projets locaux à l'échelle des territoires du département. Un de ses objectifs est de fournir des connaissances complémentaires afin de mieux prendre compte la dimension paysagère dans les politiques et actions d'aménagement. Finalisé et mis en ligne courant 2014, l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine est accessible à l'adresse suivante : www.paysages-ille-et-vilaine.fr

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, en plus de présenter l'analyse des caractères morphologiques de l'unité paysagère, propose des enjeux et pistes d'actions liés notamment aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux.

La commune de Langon est concernée par les unités paysagères suivantes :

- Crêtes de Saint-Just
- Vallée de la Vilaine de Rennes à Langon
- Vallée de la Vilaine de Langon à Redon

Le rapport de présentation du PLU de Langon ne fait pas référence à ce document, mais il intègre des éléments d'analyse paysagère détaillés à l'échelle du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a arrêté des orientations en accord avec les enjeux et pistes d'actions en matière de paysage détaillées par l'atlas des paysages départemental.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique portant sur la Trame Verte et Bleue définit des actions qui permettront de renforcer les continuités écologiques du territoire communal.

- Agriculture

Les grandes orientations arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Langon visant à conforter l'agriculture, sont en adéquation avec la volonté du Département de préserver une agriculture ancrée dans son territoire.

Le rapport de présentation identifie sur la commune 17 sièges d'exploitations et 1 855 hectares de surface agricole utile. A partir des enquêtes réalisées, le rapport démontre que 11 exploitants ont plus de 50 ans. Pour assurer la pérennité d'une agriculture durable, la commune peut également envisager être un relais au moment de la transmission de l'exploitation agricole, et ainsi contribuer le renouvellement des générations en agriculture. Pour faciliter la transmission des exploitations agricoles avec un parcellaire groupé, il nous apparaît également primordial aujourd'hui d'envisager des politiques d'échanges parcellaires à l'échelle communale afin d'améliorer l'outil de travail des agriculteurs et de limiter les coûts environnementaux (distance au siège par exemple).

La population de Langon est de 1 442 habitants en 2016, et depuis 2012, la commune enregistre un taux de croissance démographique de + 0,4% par an. Or l'objectif du PLU à l'horizon 2028 est de retrouver un rythme de croissance démographique à 0,85% par an, soit 131 habitants supplémentaires. Pour atteindre 1619 habitants à l'horizon 2028, le PLU envisage la construction d'environ 92 nouveaux logements. Cependant, avant d'envisager de nouvelles constructions, la résorption de la vacance sur le territoire doit être un objectif prioritaire de la commune dans son PLU, car la part de logements vacants représente en 2012, 11,5% du parc de logements, soit 106 logements indiqués comme vacants. Cet objectif intègre la réalisation d'opération de densification (dents creuses du bourg ; Lotissement du Tumulus ; dents creuses des hameaux) pour 68 logements potentiels dans l'enveloppe agglomérée. Les besoins en extension d'urbanisation concernent 50 logements sur environ 3ha, avec une densité moyenne de moins de 14 logements par ha. De plus, environ 3,5 ha à vocation économique seront prévus au PLU pour l'extension de la zone artisanale et économique. Afin de réduire l'impact sur l'agriculture, vecteur d'économie, d'emplois et de préservation de l'environnement, la consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols, et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.

Le linéaire bocager semble bien pris en compte sur le zonage graphique avec une protection au titre de la Loi Paysage. Cependant, il est important de noter que si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, il conviendrait d'envisager des replantations compensatoires, afin de conserver autant que possible tous les intérêts apportés par cet élément naturel que constitue le bocage. Il ne faut pas oublier en effet, d'intégrer dans de telles démarches, des programmes tels que Breizh bocage (Inventaire et zones prioritaires) afin de créer, préserver voire restaurer, un maillage cohérent avec les pratiques agricoles.

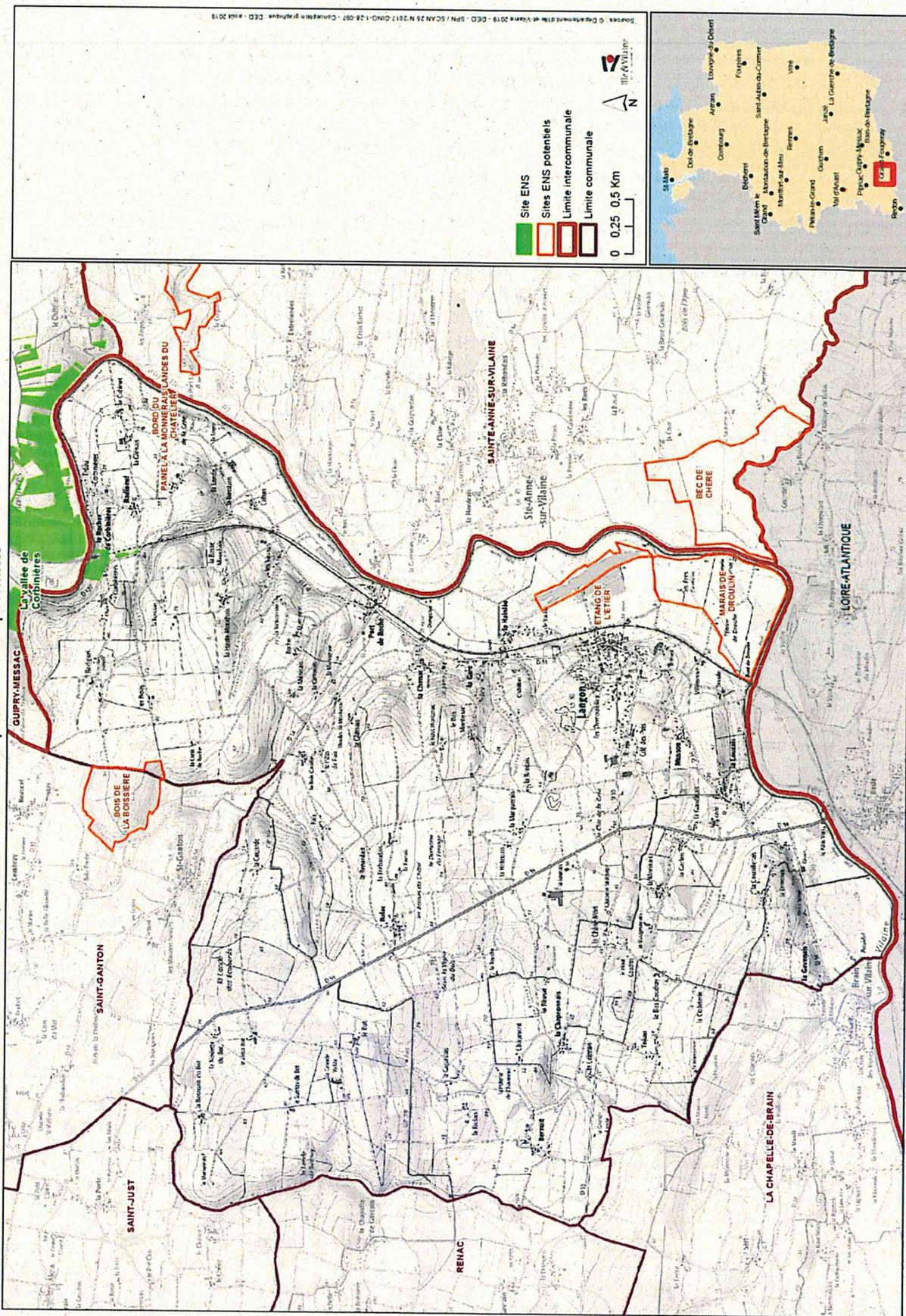
- Eau

La commune est traversée par de nombreux ruisseaux et la vallée de la Vilaine. L'état écologique de la masse d'eau Vilaine est qualifié de moyen. Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.

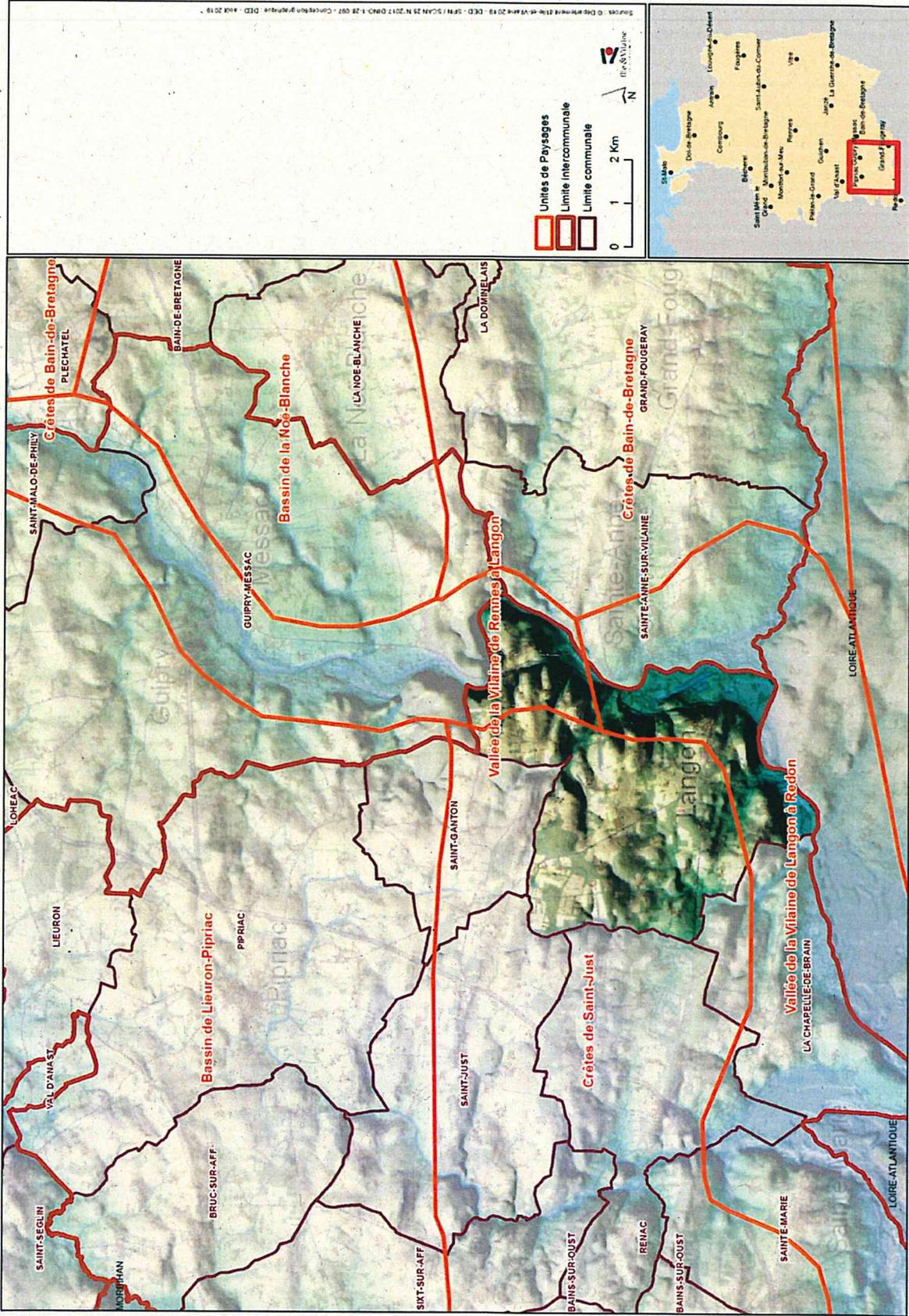
La commune a élaboré une OAP spécifique pour préserver et/ou restaurer les continuités écologiques terrestres et/ou aquatiques. « L'OAP cible donc en particulier 4 sites préférentiels de la trame bleue que la collectivité souhaite voir restaurés, en concertation avec les différents acteurs concernés » (restauration de 2 zones humides et reconnexion aux cours d'eau, rétablissement de la franchissabilité piscicole au niveau de 2 étangs sur cours d'eau). Cette OAP répond bien aux enjeux.

ANNEXE n°2 - Les espaces naturels sensibles

Langon - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux et les espaces naturels potentiels



Langon - Les Unités de Paysage





PRÉFET D'ILLE-ET-VILAINE

Préfecture
Direction des collectivités territoriales
et de la citoyenneté
Bureau de l'urbanisme

Affaire suivie par : J. Bellamy
☎ : 02.99.02.14.02
✉ : joseph.bellamy@ille-et-vilaine.gouv.fr

Rennes, le 4 octobre 2019

Le Sous-préfet de Redon

à

Monsieur le Maire de LANGON

Objet : Plan local d'urbanisme - PLU - Arrêt du projet : Avis des services de l'État.

Réf : Délibération du 20 juin 2019 et dossier reçu le 11 juillet 2019.

P. J. : Un dossier.

A la suite de la transmission, pour avis, du projet de révision du PLU de Langon arrêté par délibération du conseil municipal le 20 juin 2019, vous trouverez, en annexe au présent courrier, la synthèse des avis des services de l'État.

La commune, au tissu urbanisé très dilué, recèle d'importants potentiels de densification en périphérie du bourg historique plutôt dense.

D'importants espaces libres, dénommés fonds de jardins, sont couverts par une protection paysagère au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement ne définit ni la portée de la protection, ni les prescriptions auxquelles sont soumis ces espaces.

S'il s'agit de les rendre totalement inconstructibles, il faudrait une argumentation particulièrement développée dans le rapport de présentation. En effet, une telle atteinte au droit de propriété en zone U contredirait la possibilité de densifier l'existant et de limiter la consommation foncière. Ce point justifie donc une réévaluation.

Les zones d'extension prévues en 2AU ne peuvent, pour l'instant recevoir des constructions. Cependant, les densités envisagées (12 logements par hectare), bien que respectant le SCoT, restent particulièrement faibles et en décalage avec la perspective de « zéro artificialisation nette » du plan biodiversité précisé dans l'instruction ministérielle du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, il conviendra d'être plus ambitieux en ce domaine.

La mise en conformité du règlement des zones A et N avec les dispositions restrictives de la loi ALUR (n'autorisant que les extensions et annexes aux seules habitations existantes) doit permettre une meilleure protection de ces espaces.

Le territoire est fortement concerné par les problématiques liées à l'eau, que ce soit par rapport à la protection de la ressource (3 captages) ou aux risques d'inondation.

Une actualisation de l'inventaire des zones humides, une meilleure protection du bocage et des têtes de bassin versant et la restauration des continuités écologiques méritent d'être mises en œuvre.

Il convient d'ailleurs de noter le choix tout à fait opportun d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la thématique "trame verte et bleue" (TVB).

.../...

Enfin, le site d'implantation de la future station d'épuration soulève des interrogations compte tenu des contraintes environnementales, notamment au regard de la proximité immédiate de la zone Natura 2000, de la zone inondable et des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2001 modifié qui ne permet pas ce type d'équipement dans le périmètre de protection rapprochée.

Aussi, en l'état actuel des protections, un nouveau site doit être envisagé.

Sous réserve de la prise en compte des points ci-dessus et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'État ci-joint, j'émet un avis favorable à ce projet.

Le Sous-préfet de Redon



Jacques RANCHÈRE

Copie à :

- DDTM - SEHCV
- DRAC - UDAP 35
- ARS - DT35
- DREAL - CoPrev



PRÉFET D'ILLE ET VILAINE

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Révision du PLU de la commune de LANGON

Projet arrêté par délibération du 20 juin 2019

Avis des services de l'État sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable

CHAPITRE I - Eléments de contexte

Langon fait partie de Redon Agglomération, regroupant 31 communes sur 3 départements et 2 régions, avec une population avoisinant les 68 000 habitants.

Le PLU doit démontrer sa compatibilité ou la prise en compte des documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, approuvé le 4 novembre 2015 pour la période 2016-2021.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015.
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, adopté le 2 novembre 2015
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Redon-Bretagne Sud approuvé le 13 décembre 2016
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, approuvé le 8 juin 2015 pour les années 2015 à 2020.

Un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration et sera approuvé courant 2020.

Il n'est pas envisagé d'élaborer un PLUi à court terme.

Le PLU en vigueur actuellement, a été approuvé le 29 avril 2010. Il est révisé afin de le mettre en conformité avec les textes législatifs, notamment loi Grenelle, loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), et de rentrer en compatibilité avec les documents supra communaux.

Par délibération du 20 juin 2019, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU, et conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Madame la Préfète (réception en date du 10 juillet 2019), qui dispose d'un délai de 3 mois pour émettre un avis. A cette fin, la Préfète a sollicité la contribution des services de l'État. Le présent document en constitue la synthèse.

Le PLU a été analysé au regard de la prise en compte des objectifs de développement durable, notamment sur les sujets pour lesquels la collectivité doit agir en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir la sobriété foncière, l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels, la densification des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux, la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation de l'environnement et de la biodiversité, la lutte contre les pollutions et nuisances, la gestion des ressources du territoire, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, l'inclusion de la population, la satisfaction des besoins de mobilité, la prise en compte des risques naturels et technologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Après un examen du document au regard des attendus réglementaires, l'Etat formule les remarques ci-dessous.

Au-delà de quelques observations visant à pointer des sujets qui nécessitent une attention particulière à l'avenir ou dans l'objectif d'améliorer la qualité ou l'efficacité du PLU, sans qu'il ne soit pas attendu de réponse spécifique au stade de l'approbation du PLU, les remarques notées en gras dans le texte recouvrent les sujets sur lesquels l'État relève un manque, une incohérence ou une anomalie dans le PLU et pour lequel il souhaite que la commune apporte une réponse favorable, présente un argumentaire circonstancié ou une modification pour renforcer la solidité juridique du document.

CHAPITRE 2 - Avis sur le PLU au regard des objectifs de développement durable

Le projet de territoire présenté par Langon fixe des objectifs à un horizon de 10 ans, visant, selon le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement. Cette ambition est traduite au travers de 3 grands axes :

1. Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles...
2. Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces
3. Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement

I - Prise en compte de l'habitat, accueil des populations, qualité du cadre de vie, cohérence du développement.

a) Perspectives démographiques

Selon l'INSEE, la population est passée de 1281 habitants (pop. 1999) à 1423 (2007) et à 1468 (2015). Si l'on constate une croissance de 1,4 % par an entre 1999 et 2007, puis de 0,4 % entre 2007 et 2015, il s'avère toutefois que l'année 2016 a relevé une baisse de la population (1442 hab - INSEE).

La commune, qui estime la population à 1488 habitants en 2018, s'est fixée comme objectif une croissance démographique annuelle de 0,85 % afin d'atteindre une population de 1619 habitants d'ici 2028.

Le SCOT du Pays de Redon prévoit une croissance moyenne de 1 % environ.

Le rythme de croissance retenu par la commune de Langon, même s'il est supérieur à l'évolution moyenne constatée lors des 10 dernières années, semble raisonnable.

b) Perspective de constructions, densité et sobriété foncière

Le PLU repose sur un scénario de développement du bourg qui prévoit la production de 92 logements. 60 résidences principales sont liées à la nouvelle population et 32 logements sont comptabilisés pour faire face au desserrement de population. Ce point d'équilibre (ou point mort) de seuil minimal à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal de 2,1 paraît cohérent à la vue des différentes évolutions et du contexte actuel.

Le rythme de construction projeté est de 9 logements par an et correspond à l'objectif prévu par le Plan Local de l'Habitat.

Langon étant identifié comme commune "maillage de bourg" au SCOT, la densité minimale de 10 logt/ha par opération et 12 logt/ha pour les zones AU imposée par le SCOT est respectée avec l'affichage dans le PADD de 12 logts/ha minimum par opération.

le PADD (Item 1) autorise les changements de destination. Le Rapport de Présentation (page 223) prévoit une fiche en annexe identifiant ces bâtiments. Mais ces fiches se trouvent dans le document du règlement littéral.

→Une justification doit être apportée sur le nombre de logements pouvant être réhabilités et comptabilisés en futures habitations dans le potentiel urbanisable.

II - Prise en compte de l'environnement, de la biodiversité, de l'agriculture et des paysages,

Le territoire de la commune de Langon se déploie sur la zone Natura 2000, du Marais de Vilaine et sur le bassin versant de la Vilaine Aval et du ruisseau des Sauvers et de ses affluents (masses d'eau en état écologique moyen) et pour partie, sur les périmètres de protection des forages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier, dans les alluvions de la Vilaine, actuellement exploités à Langon par le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) de Port de Roche pour la production d'eau potable du syndicat de production Ouest 35.

a) Trame verte et bleue

Le PLU dispose d'une OAP thématique TVB dont les éléments de connaissance locaux sont identifiés.

La trame verte et bleue (TVB), telle que mentionnée dans le code de l'environnement, vise à intégrer les enjeux de biodiversité dans l'aménagement du territoire, à freiner l'érosion de la biodiversité résultant de l'artificialisation et de la fragmentation des espaces, en particulier par la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, afin que les populations d'espaces animales et végétales puissent se déplacer et accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos,..) dans des conditions favorables.

Conformément aux prescriptions du SRCE, la dimension fonctionnelle des continuités écologiques intégrant les enjeux liés à la protection des milieux aquatiques et de la biodiversité est donc à développer, en s'appuyant notamment sur la prise en compte ou la réalisation d'inventaires écologiques (notamment sur les sites identifiés comme urbanisables).

Les 6 préconisations du SRCE sont à reprendre et à décliner localement sur le territoire.

L'enjeu de ces analyses est qu'elles soient menées et intégrées de façon à orienter efficacement la politique d'aménagement du territoire et mettre en valeur l'intérêt écologique de territoire du PLU, pour permettre de:

- Justifier les choix de protection et de restauration de la TVB au regard des analyses,
- Adopter une approche d'évitement des impacts environnementaux (des mesures ERC) pour délimiter les zones à urbaniser.

Des haies recensées sont identifiées dans le règlement graphique, comme éléments du paysage.

→ Il serait nécessaire de préciser si toutes les haies existantes ont été prises en compte ou seulement les haies de l'inventaire bocager correspondant à des critères spécifiques.

Le rapport de présentation mentionne les éléments composant la proposition de trame verte communale, en particulier les haies du plan de zonage du PLU 2010, les haies en zones humides et le long des cours d'eau et les haies de deux dossiers éco-conditionnalité de 2 exploitations agricoles, haies et arbres remarquables identifiés dans l'étude paysagère des berges de la Vilaine. Des champs ouverts de surface importante apparaissent sur la carte page 123 du rapport de présentation de la trame verte et bleue, sur les têtes de BV, en amont des affluents de la Vilaine et du ruisseau des Sauvers et de ses affluents (au nord et au sud au territoire de la commune).

→ Le PLU pourrait prévoir de classer dans ces champs ouverts, en éléments de paysage, outre les haies ayant un rôle hydraulique et écologique, les limites de parcelles, perpendiculaires aux pentes, pour réhabiliter des haies qui ont été détruites et qui pourraient avoir un rôle hydraulique, en application de l'article L113-29 du CU.

→ Il est nécessaire d'être plus précis sur les éléments de paysage à protéger, et de démontrer que la protection choisie est suffisante au regard de l'enjeu. Il aurait été utile d'approfondir le diagnostic et de distinguer les fonctions paysagères, écologiques et hydrologiques des haies et boisements afin de hiérarchiser et de justifier les modalités de protection retenues.

→ La restauration de la continuité écologique des 2 plans d'eau ciblés, Etang de loisirs communal à la Chapronnais sur le ruisseau du Blorset et Etang de loisirs privé au Mérienneuf sur le ruisseau des Sauvers, doit être plus ambitieuse et doit être orientée vers une déconnexion de ces 2 plans d'eau, en barrage, sur le cours d'eau voire une suppression de ces derniers, en cohérence des travaux menés, en aval, sur le ruisseau des Moulins Neufs, en aval de ces affluents (suppression d'obstacle à la continuité à la Chapelle de Brain). Un seul projet de passe à poisson ne donne pas satisfaction, au titre de l'article L211-1 du code de l'Environnement.

Les dispositions du PLU concernant les espèces exotiques envahissantes devront intégrer un rappel de l'article L411-5 du code de l'Environnement et de l'Arrêté du 14 février 2018 relatif à la prévention de l'introduction et de la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain fixant une liste de végétaux dont l'introduction dans le milieu naturel est interdit sur tout le territoire métropolitain.

Dans l'optique de plan d'actions ultérieur découlant de la TVB intercommunal, la gestion des espèces exotiques envahissantes devra faire l'objet d'une attention particulière, compte-tenu notamment de la sensibilité des milieux urbanisés à cette thématique (plantes invasives dans les jardins publics et privées, friches urbaines favorables au développement des EEE, déplacements de terres contenant des EEE liés à des projets d'aménagements,...).

b) Zones humides et cours d'eau

L'article L211-1 du code de l'environnement, nouvellement modifié, définit les zones humides.

→ **La définition mentionnée dans le PLU, page 106 du rapport de présentation, doit être reprise pour faire état de définition réglementaire en vigueur.**

Le SAGE Vilaine régleme la protection des zones humides. L'inventaire des zones humides validé par la commune en octobre 2007 et par la CLE du SAGE en septembre 2016. Il a été complété sur les nouvelles zones à urbaniser sans que ces zones ne soient concernées par des zones humides.

→ **L'inventaire des Zones humides est insuffisant et doit être actualisé sur l'ensemble de la commune, sur la base de la définition en vigueur, pour une protection au titre du PLU.**

→ **Il est, par ailleurs, important de rappeler que les installations, ouvrages, travaux ou aménagement (IOTA) susceptibles d'impacter une zone humide, préalablement inventoriée ou non, sont soumis à l'application du Code l'Environnement, de la séquence éviter/réduire/compenser, et des dispositions de SDAGE et du SAGE.**

La reconquête de la résilience des cours d'eau relève de l'urbanisation et des aménagements. Cela passe par des préconisations fortes de réhabilitation des cours d'eau, à l'occasion des aménagements : réaménagement des lits, des berges, débusage des cours d'eau, en complément de la protection des cours d'eau et leurs annexes, zones humides ... par des corridors classés en zones N, et Np et dans le règlement littéral par des marges de recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau.

La prise en compte de l'enjeu sur les cours d'eau doit également s'accompagner d'une réhabilitation de la trame verte.

Des affluents de la Vilaine, sur des têtes de BV au nord de la commune, en amont de la zone des captages, ne sont protégés par un zonage N ou Np que partiellement le long de leur linéaire, en zone agricole et en zone construite où des eaux pluviales peuvent s'y déverser (cf carte TVB page 318 du RP).

Dans le règlement graphique certains tronçons de cours d'eau sont mentionnés tramés spécifiquement au titre du L151-23 du CU. Le règlement littéral prévoit par une marge de retrait depuis les cours d'eau sur 5m, «pour toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication)»

→ **Des dispositions de cette marge de recul sont à reprendre dans le règlement littéral pour limiter l'artificialisation, renaturer les rives et les structures naturelles adjacentes, ne pas buser les cours d'eau et limiter l'imperméabilisation des sols.**

→ **Une cartographie des cours d'eau inventoriés doit figurer dans l'OAP TVB, ainsi que l'inventaire bocager. Les corridors liés aux cours d'eau, dans le règlement graphique, feront l'objet d'un classement spécifique permettant une identification précise des corridors (article CU L.113-29) soit en zonages N, soit par l'application de l'article L.151-23 des marges et prescriptions du règlement littéral.**

→**En application du chapitre 11 du SDAGE, de la disposition 16 du SAGE Vilaine et au titre de la protection des captages AEP situés à l'aval par rapport aux pollutions accidentelles, ces différents tronçons de cours d'eau doivent être protégés soit par un zonage N, soit être référencés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, avec dans le règlement littéral, une interdiction de construction, d'implantation d'installation, sur une bande de 5 m, mais, également, en complément, une interdiction d'affouillement, terrassement, drainage, busage, pour une protection du cours d'eau et de la bande riveraine. Si des eaux pluviales s'y déversent des ouvrages adaptés de rétention et de protection contre les pollutions devront être prévus.**

c) Risques et nuisances

Les Secteurs d'Information des Sols (SIS) sont en cours de caractérisation et permettront l'identification des secteurs pollués. Lors de la parution de l'arrêté préfectoral, les documents devront être annexés au PLU.

→ **Les zones inondables du PPRI et AZI reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique permettraient d'avoir une lecture aisée du document.**

d) Eaux usées

La station d'épuration actuelle de capacité nominale de 1500 Eqh est conforme et chargée à environ 50 % de sa capacité nominale, en 2018. Elle traite également les eaux usées de la commune de Ste Anne sur Vilaine.

Néanmoins, elle pose des problèmes de surcharge hydraulique en raison d'eaux parasites sur le réseau et de son emplacement en zone inondable.

Une nouvelle station d'épuration est programmée et reportée sur un emplacement réservé mentionné dans le PLU. Toutefois, ce nouveau secteur se situe dans un environnement défavorable par sa proximité immédiate de la zone Natura 2000, de la zone inondable (cf atlas des zones inondables) et dans le périmètre éloigné des captages.

→ **L'emplacement de la future station d'épuration n'est pas approprié et il conviendrait d'étudier finement la possibilité d'une autre implantation.**

e) Eaux pluviales

→ **Une attention particulière doit être apportée à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les futurs projets d'urbanisation. Des préconisations pourraient être développées dans les OAP.**

f) Ressource en eau

Les ressources locales du syndicat de production Ouest 35, bien qu'à potentiel limité en étiage, sont essentielles pour le syndicat et nécessitent une protection des milieux pour maintenir leur potentiel tant en qualité qu'en quantité.

→ **Les périmètres de protection des forages doivent apparaître matérialisés sur le règlement graphique en tant que tramage spécifique, étant donné qu'ils imposent des servitudes.**

→ **Le règlement littéral devra faire mention des prescriptions des périmètres de protection de ces captages.**

Les consommations réelles des dernières années significatives 2016, 2017 et 2018 sont essentielles à prendre en compte dans le cadre de l'exploitation et la protection des ressources de Ouest 35. En effet, on constate une augmentation des besoins en eau potable, à l'échelle du département de 8,9 % et plus spécifiquement du Syndicat Ouest 35 de 6%/an depuis 2013.

Le syndicat Ouest connaît, dans le Schéma départemental AEP, avec une hypothèse nulle d'augmentation de consommation d'eau, un déficit de 2,92 millions de m³ en année sèche (malgré un import décompté de 2,6 millions de m³ par AVA), déficit qui s'est déjà confirmé en 2017 (import de 2.63 millions de m³ en 2017).

Au-delà de la préservation des milieux aquatiques, le PLU n'aborde pas les impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau. Dans un contexte de raréfaction de la disponibilité de la ressource en eau potable, phénomène qui va s'amplifier par les effets du changement climatique, le rapport de présentation aurait pu développer une analyse de la capacité du territoire à disposer de la ressource suffisante, afin de faire émerger des enjeux et des leviers pour limiter les consommations d'eau.

g) Natura 2000

Il est mentionné dans le rapport de présentation que les directives Natura 2000 n'interdisent pas la conduite de nouvelle activité. En effet le DOCOB du site formule des recommandations.

→ **Les articles L414-4 et R414-27 du code de l'Environnement et l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2014 relatif aux projets, manifestations et interventions relevant du régime d'autorisation propre à Natura 2000 et soumis à évaluation des incidents qui citent les seuils propres aux sites Natura 2000, nécessiteraient d'être rappelés.**

III - Lutte contre le changement climatique, prise en compte des déplacements

a) Climat et énergie

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est en cours d'élaboration.

L'impact du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre ainsi que sur la consommation d'énergie n'a pas été traité.

→ **Le rapport de présentation doit avoir un contenu minimal sur ces sujets, notamment pour traiter des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.**

b) Déplacements et infrastructures

Le PADD affiche en axe 2 l'intention d'organiser les déplacements à l'échelle communale mais il manque des éléments pour traduire les enjeux.

→ **Il est utile d'approfondir cet élément de diagnostic et de voir où les résidents travaillent dans le territoire intercommunal et sur les autres communes, afin de proposer des leviers en matière de déplacements alternatifs à la voiture solo.**

Il aurait été intéressant de s'interroger sur la présence de covoiturage spontané (aires de covoiturage informelles sur la commune ou à proximité de la commune), sur le besoin de places de stationnement avec installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique/hybride et sur du stationnement vélo, afin de, le cas échéant, pouvoir anticiper la réalisation de tels aménagements.

Enfin une réflexion autour du développement du numérique (infrastructures et usages) aurait pu faire émerger des enjeux liés aux évolutions possibles des services et espaces partagés de proximité.

IV - Avis sur la procédure et sur la forme

a) Évaluation environnementale

→ **Les décisions émises par la MRAE doivent être jointes obligatoirement au dossier d'enquête publique sous peine de rendre le document d'urbanisme fragile juridiquement.**

b) CDPENAF

La CDPENAF a fait l'objet d'une saisine concernant la création de STECAL ainsi que l'extension des habitations et la réalisation de leurs annexes dans le règlement des zones A et N.

→ **L'avis de la CDPENAF transmis lors du passage en commission du 3 septembre 2019 devra figurer au dossier d'enquête publique.**

c) Rapport de présentation

- Erreur sur le nombre d'habitants au 7ème paragraphe (pour arriver à 1779 habitants en 2028).

- Les secteurs inventoriés en fond de jardin à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU représentent des surfaces importantes et se retrouvent en contradiction avec l'objectif établi au PADD à l'Item 2 concernant l'urbanisation à conforter au sein de l'enveloppe agglomérée et l'urbanisation à renforcer.

→ **La protection de ces différents secteurs nécessite une justification précise.**

d) Changement de destination

Le changement de destination est autorisé en zone agricole et naturel sur 10 constructions en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Toutefois, la fiche patrimoine au hameau " La Gaudinai" au numéro de repérage 3 ne permet pas de distinguer un réel intérêt et laisse un doute sur son origine.

→ **La fiche n°3 devra être complétée par des photos proches du bâtiment pour visualiser son intérêt architectural ou patrimonial, et permettre sa justification.**

e) PADD

Le PADD ne donne pas un objectif chiffré clairement établi en ce qui concerne la modération de la consommation d'espace. Or **ceci est une obligation**. C'est la réduction de la consommation réelle par logement, par bâtiment d'activité, voire par habitant ou emploi qui doit être mesurée.

→ **Le PADD doit préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.**

f) Règlement écrit

→ **Voir changement de destination ci-dessus**

g) Règlement graphique

2 plans aux échelles 1/10 000 et 1/2 000 portent le même numéro 4.1 de repérage.

Les zones inondables du PPRI et AZI ne sont pas reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique, ce qui ne permet pas d'avoir une lecture aisée.

Une épaisseur de trait plus large concernant les délimitations des zonages aurait participé à une meilleure compréhension du document ainsi qu'un alignement sur les limites de parcelle.

h) Emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 1 concernant l'extension de la STEP ou son déplacement ne dispose pas de périmètre de protection.

i) Servitudes d'utilité publique

La commune est traversée par la ligne de transport électrique "LIAISON 225kV N°1 BELLE EPINE - CHEVIRE.

Les lignes électriques I4 n'apparaissent pas sur un plan. Leurs données SIG des servitudes liées aux lignes électriques de moyenne tension sont disponibles à la communauté de communes avec qui Enedis a passé une convention de mise à disposition avec une mise à jour annuelle. Il conviendra donc d'utiliser la dernière couche disponible.

Les coordonnées du service de maintenance de la ligne HT sont les suivantes : RTE Groupe Maintenance Réseaux de Bretagne, 1 rue Ampère, Zone de Kérourvois sud 29500 Ergue Gabéric. (Ci-joint une fiche servitude liée aux lignes électriques à haute tension à annexer au PLU). Enedis a, par ailleurs, passé une convention de mise à disposition du réseau électrique HTA avec les communautés de communes. Il conviendra de récupérer les dernières données à jour.

→ **La servitude I4 doit être reporté sur le plan.**

→ **La servitude PT2 est à revoir concernant sa zone de dégagement.**

Le service gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 - 44343 BOUGUENNAIS Cedex.

j) Patrimoine archéologique

Les données SIG et les préconisations du service régional de l'archéologie ont été transmises, par mail, à la commune afin d'actualiser la protection de ce patrimoine particulier. (voir annexe jointe)

k) Numérisation du PLU

Suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme, toute révision de document d'urbanisme entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Au 1^{er} janvier 2020, la mise en ligne sur le GPU des documents d'urbanisme aura des effets juridiques ; elle sera indispensable afin de les rendre exécutoires.

Le PLU doit être numérisé au format CNIG et être déposé dès son approbation sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par ailleurs, en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme, il conviendra d'adresser à la DDTM une version numérisée au format CNIG du PLU approuvé. (DDTM/SEHCV).

Voici deux liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr>
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme :

http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/igngpu/images/Aide_en_ligne.pdf

Pour vous accompagner dans cette démarche, la DDTM se tient à disposition pour répondre aux questions.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme de Langon (35)**

n° MRAe 2019-007348

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 15 juillet 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 15 octobre 2019

La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du zonage d'assainissement
des eaux usées de Langon (35)**

n° MRAe 2019-007127

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 9 mai 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 9 août 2019
La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet



MAIRIE DE LANGON

24 DEC. 2019

COURRIER ARRIVE

Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Michel RENOUL
Maire
2 rue de la Brûlerie
35660 LANGON

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 306765/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 18 DEC. 2019

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Révision du PLU du 15 juillet 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyens-ne-s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maître d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur www.breizhcop.bzh et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du Pôle
planifications territoriales
Pour le Président du Conseil régional


Catherine GUEGUEN

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.bretagne.bzh

KUZUL-RANNVRO BREIZH
283 bali ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.breizh.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.
SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016

**Agence Départementale des Pays
de Redon et des Vallons-de-Vilaine**
Service Construction
14 rue de la Seine
35470 BAIN-DE-BRETAGNE

MAIRIE DE LANGON

13 NOV. 2019

COURRIER ARRIVE

Monsieur Michel RENOUL
Monsieur le Maire
Rue de la Brûlerie – BP 1
35660 LANGON

Affaire suivie par :
Sébastien JOLIVET
Tél. : 02.99.02.47.12
Email : sebastien.jolivet@ille-et-vilaine.fr

Rennes, le 06 NOV. 2019

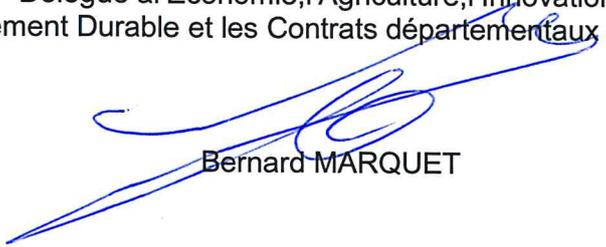
Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité, le 31 juillet 2019 dans le cadre des Personnes Publiques Associées, sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANGON

Lors de la séance du 14 Octobre 2019, la Commission permanente a décidé d'émettre un avis favorable à votre modification du PLU sous réserve de la prise en considération des remarques jointes en annexes du présent courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Vice-Président,
Délégué à l'Economie, l'Agriculture, l'Innovation
Le Développement Durable et les Contrats départementaux du territoire



Bernard MARQUET

Copie :

- Monsieur Franck PICHOT
- Madame Solène MICHENOT



**TERRITOIRES ET
SERVICES DE
PROXIMITE**
Agence Pays de Redon
et des Vallons de Vilaine

Rédacteur
M. JOLIVET SÉBASTIEN
47.12

F06

**COMMISSION PERMANENTE DU 14 OCTOBRE
2019**

- Proposition(s) approuvée(s) par la Commission Permanente de ce jour.
- Décision transmise en Préfecture le : **17 Octobre 2019**

VOTE : Adoption à l'unanimité.

Rapporteur :

M. MARQUET

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANGON

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par la Commune de Langon, dans le cadre des Personnes publiques associées concernant l'avis de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU).

Le Département a réceptionné le document suivant :

- Projet de révision du PLU de Langon, courrier reçu le 31 juillet 2019,

L'avis du Département, détaillé en annexes, porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

La présente note comporte 4 annexes :

- **Annexe 1** : Avis du Département sur le PLU de la commune de Langon ;
- **Annexe 2** : La carte des espaces naturels sensibles, commune de Langon ;
- **Annexe 3** : La carte des unités de paysage, commune de Langon ;
- **Annexe 4** : La carte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR), commune de Langon;

CONCLUSION :

Il est proposé à la commission permanente d'adopter les conclusions suivantes :

- **APPROBATION** avec réserve à la révision arrêtée du PLU de Langon (cf. annexe) ;
- **AUTORISATION** est donnée au Président de porter cet avis à la connaissance du Maire de Langon.

AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LANGON

ANNEXE n°1

Le Département d'Ille-et-Vilaine a été sollicité par la commune de Langon, dossier réceptionné le 31 juillet 2019, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

1 - Les routes départementales

Concernant l'application des marges de recul des constructions par rapport aux routes Départementales, il y a une rectification à apporter dans le règlement au chapitre 5 - paragraphe 2 : implantation des constructions par rapport aux voies départementales hors agglomération.

Il est nécessaire de rajouter que :

- La marge de recul le long de la RD n°56 entre l'agglomération et Port de Roche est de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages.
- La marge de recul le long de la RD n°54 entre Port de Roche et la Vilaine est de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages.

Par ailleurs, l'ensemble des marges de recul est à reporter sur les plans de zonage car ils n'apparaissent sur les plans en l'état.

2 - Enjeux environnementaux

Les cartes de l'espace naturel sensible potentiel, des Unités de paysages et du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées doivent être reprises dans leur intégralité. Les données cartographiques correspondantes sont disponibles sur demande en format Shape (ArcGis, projection Lambert 93).

- Les Espaces Naturels Sensibles :

Le territoire de Langon est concerné par un Espace Naturel Sensible départemental : il s'agit du site de la Vallée de Corbinières, qui s'étend en partie sur la commune. Le rapport de présentation du PLU de Langon fait référence à ce site départemental d'intérêt patrimonial. Le PLU de Langon a affecté ce secteur en zone Na et Nf, ce qui ne va pas à l'encontre de la préservation de ce site.

De plus, l'Etang de l'Etier, le marais de Droulin ou encore une portion du Bois de la Boissière, identifiés comme ENS potentiels par le Département d'Ille-et-Vilaine, s'étendent sur le territoire communal. Ces sites présentent une valeur écologique intéressante, par ailleurs reconnue à travers divers périmètres de protection ou d'inventaire (ZNIEFF de type I pour l'Etang de l'Etier, site Natura 2000 pour l'Etang de l'Etier et le marais de Droulin). Le PLU de Langon a identifié la portion du Bois de la Boissière en zone A, et l'Etang de l'Etier et le marais de Droulin en zone Nni, et a inscrit plusieurs prescriptions environnementales au règlement graphique sur ces sites, à savoir la préservation d'éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (boisements, haies et arbres remarquables) et l'identification de zones humides, ce qui ne va pas à l'encontre de la préservation de ces sites.

Enfin, le PLU de Langon préserve une partie des linéaires bocagers présents sur le territoire communal dans ses pièces opposables par l'intermédiaire d'inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme associées à des prescriptions réglementaires pertinentes comme notamment le remplacement des haies en cas de destruction du linéaire bocager. On peut cependant

déplorer qu'une grande partie des haies n'ait pas été identifiée au règlement graphique, contrairement à ce que prescrivent les dispositions du SAGE Vilaine.

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) :

Les nombreux sentiers de randonnée inscrits au PDIPR peuvent non seulement permettre la découverte et l'appropriation du paysage mais également concorder avec les corridors linéaires de la biodiversité. D'où l'importance de les intégrer au rapport de présentation.

Pour information, le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées) est un outil juridique mis en place par la loi du 22/7/83 (art 56 et 57). Il relève de la compétence des départements.

Objectifs :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

La réglementation des itinéraires de randonnée a été reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants). Celle-ci précise : en cas de suppression d'un chemin susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le PDIPR doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

- Paysage :

L'atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine a vocation à être un outil au service des porteurs de projets locaux à l'échelle des territoires du département. Un de ses objectifs est de fournir des connaissances complémentaires afin de mieux prendre compte la dimension paysagère dans les politiques et actions d'aménagement. Finalisé et mis en ligne courant 2014, l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine est accessible à l'adresse suivante : www.paysages-ille-et-vilaine.fr

L'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine, en plus de présenter l'analyse des caractères morphologiques de l'unité paysagère, propose des enjeux et pistes d'actions liés notamment aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux.

La commune de Langon est concernée par les unités paysagères suivantes :

- Crêtes de Saint-Just
- Vallée de la Vilaine de Rennes à Langon
- Vallée de la Vilaine de Langon à Redon

Le rapport de présentation du PLU de Langon ne fait pas référence à ce document, mais il intègre des éléments d'analyse paysagère détaillés à l'échelle du territoire communal. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a arrêté des orientations en accord avec les enjeux et pistes d'actions en matière de paysage détaillées par l'atlas des paysages départemental.

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation thématique portant sur la Trame Verte et Bleue définit des actions qui permettront de renforcer les continuités écologiques du territoire communal.

- Agriculture

Les grandes orientations arrêtées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Langon visant à conforter l'agriculture, sont en adéquation avec la volonté du Département de préserver une agriculture ancrée dans son territoire.

Le rapport de présentation identifie sur la commune 17 sièges d'exploitations et 1 855 hectares de surface agricole utile. A partir des enquêtes réalisées, le rapport démontre que 11 exploitants ont plus de 50 ans. Pour assurer la pérennité d'une agriculture durable, la commune peut également envisager être un relais au moment de la transmission de l'exploitation agricole, et ainsi contribuer le renouvellement des générations en agriculture. Pour faciliter la transmission des exploitations agricoles avec un parcellaire groupé, il nous apparaît également primordial aujourd'hui d'envisager des politiques d'échanges parcellaires à l'échelle communale afin d'améliorer l'outil de travail des agriculteurs et de limiter les coûts environnementaux (distance au siège par exemple).

La population de Langon est de 1 442 habitants en 2016, et depuis 2012, la commune enregistre un taux de croissance démographique de + 0,4% par an. Or l'objectif du PLU à l'horizon 2028 est de retrouver un rythme de croissance démographique à 0,85% par an, soit 131 habitants supplémentaires. Pour atteindre 1619 habitants à l'horizon 2028, le PLU envisage la construction d'environ 92 nouveaux logements. Cependant, avant d'envisager de nouvelles constructions, la résorption de la vacance sur le territoire doit être un objectif prioritaire de la commune dans son PLU, car la part de logements vacants représente en 2012, 11,5% du parc de logements, soit 106 logements indiqués comme vacants. Cet objectif intègre la réalisation d'opération de densification (dents creuses du bourg ; Lotissement du Tumulus ; dents creuses des hameaux) pour 68 logements potentiels dans l'enveloppe agglomérée. Les besoins en extension d'urbanisation concernent 50 logements sur environ 3ha, avec une densité moyenne de moins de 14 logements par ha. De plus, environ 3,5 ha à vocation économique seront prévus au PLU pour l'extension de la zone artisanale et économique. Afin de réduire l'impact sur l'agriculture, vecteur d'économie, d'emplois et de préservation de l'environnement, la consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols, et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.

Le linéaire bocager semble bien pris en compte sur le zonage graphique avec une protection au titre de la Loi Paysage. Cependant, il est important de noter que si des haies devaient être supprimées dans le cadre de projets d'aménagements, il conviendrait d'envisager des replantations compensatoires, afin de conserver autant que possible tous les intérêts apportés par cet élément naturel que constitue le bocage. Il ne faut pas oublier en effet, d'intégrer dans de telles démarches, des programmes tels que Breizh bocage (Inventaire et zones prioritaires) afin de créer, préserver voire restaurer, un maillage cohérent avec les pratiques agricoles.

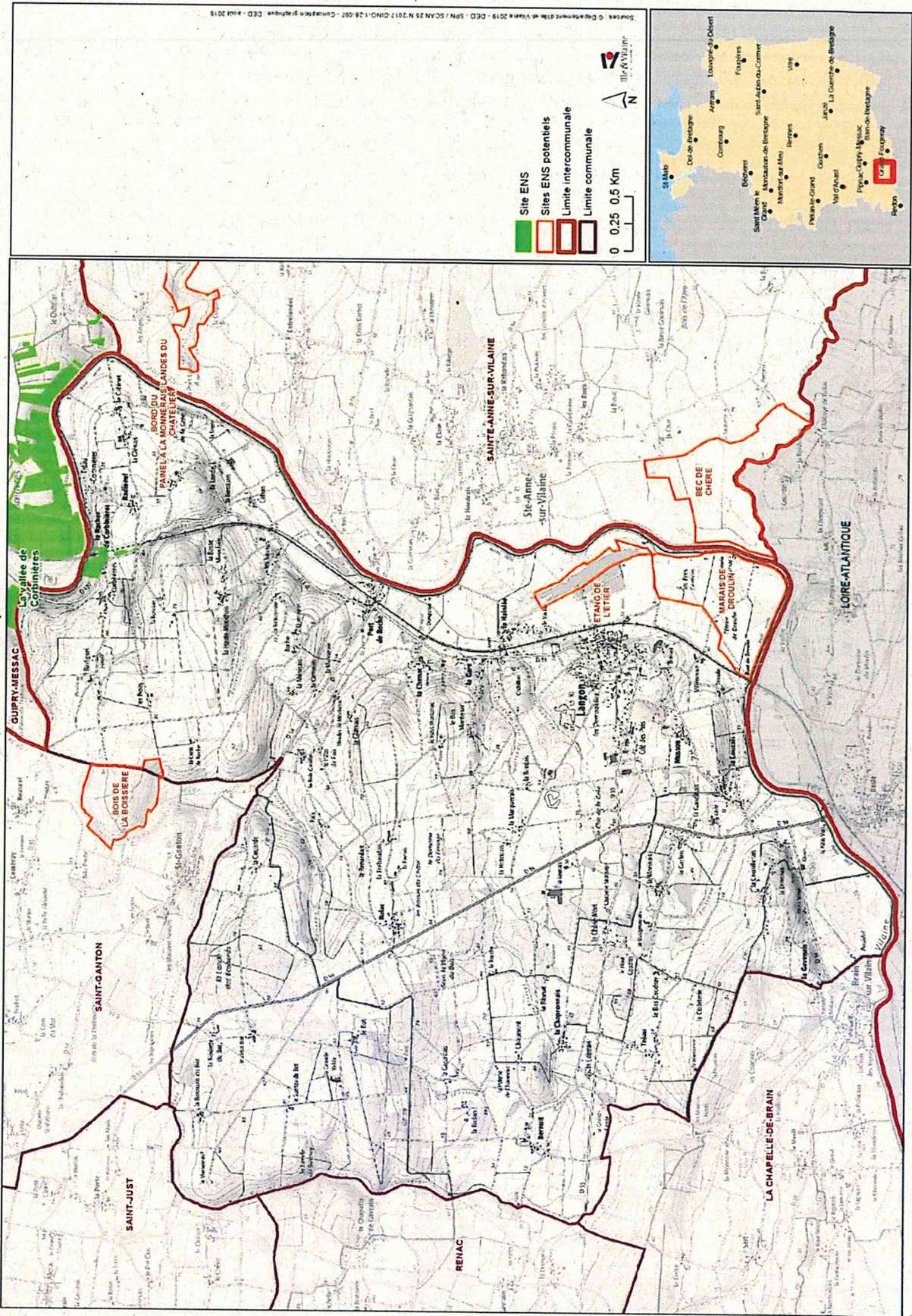
- Eau

La commune est traversée par de nombreux ruisseaux et la vallée de la Vilaine. L'état écologique de la masse d'eau Vilaine est qualifié de moyen. Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.

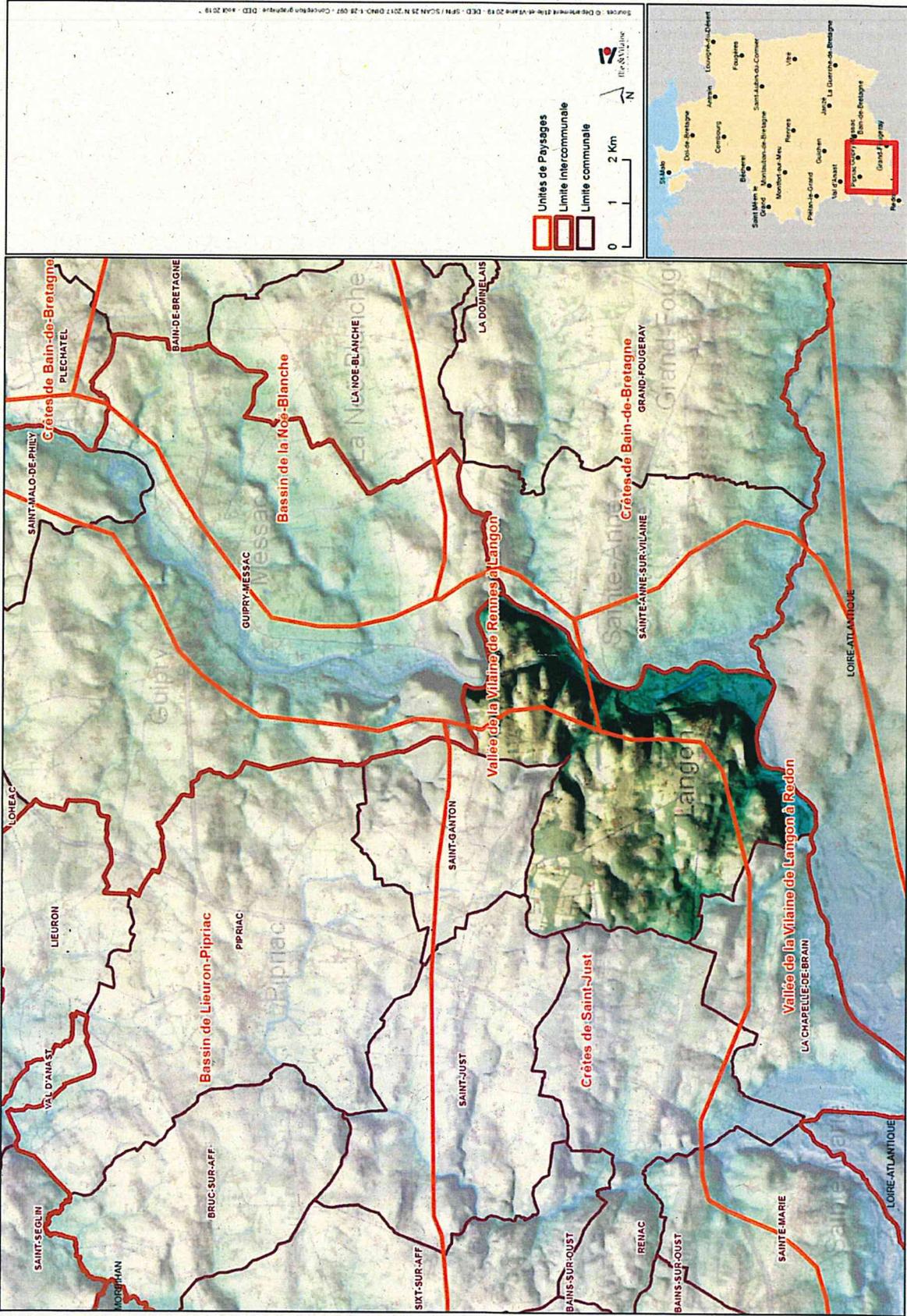
La commune a élaboré une OAP spécifique pour préserver et/ou restaurer les continuités écologiques terrestres et/ou aquatiques. « L'OAP cible donc en particulier 4 sites préférentiels de la trame bleue que la collectivité souhaite voir restaurés, en concertation avec les différents acteurs concernés » (restauration de 2 zones humides et reconnexion aux cours d'eau, rétablissement de la franchissabilité piscicole au niveau de 2 étangs sur cours d'eau). Cette OAP répond bien aux enjeux.

ANNEXE n°2 - Les espaces naturels sensibles

Langon - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux et les espaces naturels potentiels



Langon - Les Unités de Paysage



Monsieur le Maire
Mairie
Rue de la Brûlerie
35660 LANGON

DIRECTION GENERALE

Affaire suivie par : Christophe BIDAUD
Mail : c.bidaud@redon-agglomeration.bzh
Réf. : D1901039

Objet : Avis PLU arrêté le 20/06/2019

Redon
Le 11 octobre 2019

Allaire
Avessac
Bains-sur-Oust
Béganne
Bruc-sur-Aff
Conquereuil
La Chapelle-de-Brain
Fégréac
Guémené-Penfao
Langon
Les Fougerêts
Lieurion
Masseiac
Pierrie
Pipriac
Plessé
Peillac
Redon
Renac
Rieux
Saint-Ganton
Saint-Gorgon
Saint-Jacut-les-Pins
Saint-Jean-la-Poterie
Saint-Just
Sainte-Marie
Saint-Nicolas-de-Redon
Saint-Perreux
Saint-Vincent-sur-Oust
Sixt-sur-Aff
Théhillac

Avis document d'urbanisme émis au titre du :

- Schéma de Cohérence Territoriale
- Service urbanisme-habitat
- Service développement économique

Monsieur le Maire,

Vous nous avez saisi pour avis sur votre projet de plan local d'urbanisme arrêté le 20/06/2019.

Après instruction auprès de nos services, j'ai le plaisir de vous informer que nous y émettons un **avis favorable**.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques de nature à améliorer votre projet. Nous vous invitons à en tenir compte lors de votre rédaction finale avant approbation.

PRIORITES DU SCOT

Renouvellement urbain et gestion économe du foncier : la commune a mené un important travail de repérage des dents creuses et potentiels de densification permettant ainsi de limiter le recours à de nouvelles zones à urbaniser pour répondre aux enjeux de croissance démographique et de renouvellement des populations. La commune a retenu le choix de ne zoner qu'un secteur en 2AU dans le souci de densifier prioritairement le bourg.

Logement social : la commune souhaite concentrer la production de logements sociaux dans le secteur 2AU. L'orientation d'aménagement et de programmation qui devra être rédigée lors de l'ouverture à l'urbanisation devra intégrer l'objectif de production de logements sociaux.

Mobilités douces : il convient de noter que la commune se dote d'une OAP trame verte/bleue favorisant le développement des mobilités douces.

CARTE DE ZONAGE

- Pour une meilleure lecture, il serait souhaitable de différencier les différents zonages par une couleur différente, de reporter les noms des communes limitrophes.
- La trame des Espaces Boisés remarquables correspond à celle des Espaces boisés Classés (EBC).
- Aucun EBC n'est repéré sur la carte.
- Il manque le report la zone de présomption de prescriptions archéologique (arrêté ZPPA -2016-0088).
- A titre indicatif, report de la marge de recul de 50 mètres pour la RD55 et de 25 mètres pour les RD55-56-54-59 et 127.

CARTE DES SERVITUDES

- Il manque le tableau de la liste des servitudes, qui indique les références législatives et réglementaires, ainsi que le gestionnaire de chacune des servitudes.
- Les tramages utilisés ne sont pas lisibles, les différentes couches l'une sur l'autre ne permettent pas d'identifier toutes les servitudes d'utilité publique qui concerne la parcelle (ex : la PM1 n'est pas identifiable sous la couche AS1)
- Le tramage de la couche AS1 ne fait pas de distinction entre les différents périmètres : zone sensible et zone complémentaire, les forages. Reprendre les informations de l'arrêté modificatif du 24/07/2008. Le CNIG prévoit un tramage de couleur bleu.
- 2 légendes pour la T1, il semblerait qu'il y ait confusion entre le périmètre de la T1 et le périmètre de la zone de bruit.
- La distinction entre les sites classés et les sites inscrits n'est pas suffisante, utiliser un trait de périmètre plus épais ou plus foncé.
- Le réseau HTA n'est pas repéré comme I4, seul le THT l'est. La légende n'est pas lisible.
- La servitude EL 7 (RD 56, et CV9)
- D'une manière générale, les tramages choisis ne reprennent pas ceux du CNIG

10-REGLEMENT

- Page 6 : Lexique : la définition de l'agglomération : il est indiqué que l'application des marges de recul des routes départementales se fait à la limite de l'agglomération au sens du code de la route. Il s'agit d'une erreur car les marges de recul des routes départementales s'appliquent au regard des zones U.
- Page 19 : point 6-Permis de démolir : il est fait référence à article ci-après qui n'est pas repris. Des points d'interrogation sont à supprimer.
- Page 26 : revoir la rédaction pour les changements de destination « en appliquant les normes indiquées ? où ? *« entre le nombre de places existantes et celles exigées pour la destination future »* ».
- Les antennes téléphoniques sont-elles concernées par cette dérogation ?
- Il est fait référence aux articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale (peut-être serait-il judicieux de ne pas aller à ce degré de précision si le règlement devait être modifié) ;
- Page 37 : l'exception d'implantation « pour les parcelles dont 2 côtés sont bordés par une voie.... » ne concerne que les implantation prévues au point 3.2.1

- Page 65 : point 2.1 - pour une meilleure lecture, changer la phrase suivante :
« (...) sont admises les nouvelles constructions, les extensions et **les annexes des constructions existantes** » par :
« (...) sont admises les nouvelles constructions et les annexes , **les extensions des constructions existantes** »
Il s'agit des extensions des constructions existantes
- Page 74 : erreur au point 1.1 il est noté Ue à 2 endroits au lieu de Ua
- Page 92 : la marge de recul de plus de 100 mètres s'applique aux limites des zones urbaines mais ne devrait-on appliquer cette règle à partir des habitations de tiers.
Ajouter que l'emprise des extensions admises en zone A des habitations sont limitées, à compter de la date d'approbation de la révision.
- Page 93 : faute de frappe : 3.2.1 « le long des voies (...) **Doit** ~~doivent~~ s'implanter
- Page 102 : point 2.1.1. : il manque le « 1 » de Ah 1 dans le &
- Page 105 : point 3.2.2. Limites séparatives, « soit en retrait de 3 mètres **minimum** d'une ou des limites séparatives »

Même remarque page 118

Nos services restent à votre disposition pour vous apporter tous compléments d'information ou précisions.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Le Président,

Jean-François MARY





Monsieur le Maire
Mairie
2 rue de la Brûlerie
35 660 Langon

Service Territoires
Dossier suivi par Elif GÖREN
Tél. 02.23.48.26.60
E-Mail : elif.gorenricaud@bretagne.chambagri.fr
Objet : Avis CA arrêt de projet PLU

A Rennes, le 15 octobre 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 15 juillet dernier, vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du PLU de Langon.

Rappel contextuel :

La France, totalisant une artificialisation supérieure à la moyenne européenne, connaît toujours une artificialisation plus rapide que la croissance de sa population. L'équivalent de la superficie d'un département y disparaît tous les 7 ans.

En Bretagne, 2 400 ha de terres agricoles sont annuellement artificialisées dont environ 650 ha sur notre département (soit l'équivalent de 13 exploitations agricoles).

La loi de modernisation agricole s'est donnée comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

Des récentes déclarations présidentielles ont annoncé la mise en place prochaine du principe de zéro artificialisation nette à court terme.

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille et Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Cet avis est favorable sous la réserve expresse de la prise en compte des demandes exprimées infra.

Sur la présentation du dossier :

- nous vous remercions de nous avoir envoyé celui-ci sous un format papier ;
- le dossier est clair et facilement compréhensible. Toutefois et juste par rapport à la thématique agricole que nous traitons, une carte de synthèse des zonages, colorisée avec la localisation des sièges et sites d'exploitation aurait été un plus appréciable.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Un diagnostic agricole participatif et exhaustif a été réalisé et permet de contribuer aux choix opérés ainsi qu'à les justifier.

Le PADD mentionne bien la préservation de l'activité agricole et de ses possibilités de développement.

B. Dans les OAP

Les OAP ne concernent que la TVB.

Demande : il est indispensable de prévoir des OAP pour les secteurs d'extension d'urbanisation, qu'ils soient dédiés à l'habitat ou à l'activité. Ces OAP **devront comprendre** une prescription relative à la constitution d'haies bocagères denses destinées à assurer une interface entre l'activité agricole et les secteurs d'artificialisation. En ce qui concerne les OAP habitat, il conviendra de prévoir une densité minimale de logements par ha **qui en tout état de cause ne devra pas être inférieure à 15 logements par hectare et tendre vers 18 logements par ha**, dans un souci de gestion économe des sols.

C. Dans le règlement graphique

Le règlement graphique n'est pas aisément lisible, une carte de synthèse colorisant les différents zonages aurait été un plus apprécié. Il conviendra de veiller à ce qu'aucun zonage N ne bloque les perspectives d'évolution des sièges ou sites d'exploitation.

D. Dans le règlement littéral – zone A / zone Na / Zone N

Recommandations :

- Harmoniser le tableau des destinations et le solde du règlement de la zone A. En effet, le tableau exclut formellement la sous-destination hébergement alors que le règlement le permet (ex : changement de destination pour « un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification page 89 du règlement, ex : changement de destination des constructions existantes [...] la destination nouvelle doit être [...] l'hébergement touristique », page 90 du règlement). Supprimer également la référence aux abris pour animaux à l'article 4.1.3.
- Il n'y a pas d'intérêt à spécifier la possibilité de constructions ou extensions nécessaires à des ICPE ou RSD, celles-ci rentrant dans le champ commun des constructions et extensions admises dans le champ général de la zone A.

Demandes :

- Le projet de règlement interdit toute nouvelle construction / toute extension de bâtiment agricole à moins de 100 mètres des zones U ou AU. Or certains projets sont destinés à favoriser une interaction étroite entre les habitants du bourg et la production agricole (situation de la jeune candidate à l'installation et pour laquelle nous avons déjà échangé) ou d'autres projets portent sur des exploitations en place. Il conviendra donc de modifier l'écriture réglementaire comme suit : « qu'elles soient situées à 100 mètres minimum des zones U et AU quand elles doivent respecter des distances d'éloignement minimales prescrites par le RSD ou les ICPE (sauf en cas d'exploitations déjà existantes).
- Changement de destination pour logement de fonction, logement lié à la vie de l'exploitation, gîte rural lié à la diversification ou pour logements de tiers. Harmoniser les écritures : ne pas autoriser que pour les bâtiments identifiés au titre du L 151-11-2° du Code de l'urbanisme. Ne pas autoriser qu'à plus de 100 mètres des bâtiments et installations d'une exploitation agricole tiers en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans sauf si ces bâtiments et installations ressortent de l'activité de l'exploitation à laquelle est rattachée la demande de changement de destination. A noter : le respect du règlement graphique et littéral ne préjuge pas d'un refus de CDPENAF.

- Extension des habitations : à plus de 100 mètre des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans sauf si l'habitation ressort de l'exploitation.
- La construction d'abris pour animaux n'est pas possible selon la rédaction envisagée en zone A ou N. Soit il s'agit d'un abri pour animaux nécessaire à une exploitation agricole soit il rentre dans le cadre des annexes des habitations (cf. Code de l'urbanisme).
- Bâtiments des CUMA : autoriser ceux-ci via la destination « activités de service »
- Interdire en zone A et N le photovoltaïque au sol.

II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

1. Objectifs de croissance démographique

La population communale est de 1 468 en 2015 contre 1 423 habitants en 2007. L'augmentation annuelle moyenne était de 0.4 %.

Les perspectives d'évolution de la population portent celle-ci à 1 619 habitants à l'horizon 2028.

Les choix d'évolution retenus soit 0.85 % d'évolution annuelle n'appellent pas de remarque de notre part dans la mesure où la commune expose que le faible rythme connu auparavant était lié à la faiblesse de l'offre en opération de lotissement (un lotissement communal datant d'une dizaine d'années).

2. Traduction en nombre de logements

Pour satisfaire les besoins en logements liés à l'arrivée de 130 nouveaux habitants et pour assurer la production de logements nécessaire au desserrement des ménages (de 2.2 habitants par logement à 2.1 habitant par logement), le calcul est le suivant :

- 32 logements d'ici 2028 pour le desserrement des ménages
 - 50 logements d'ici 2028 pour l'accueil de nouveaux ménages
- ⇒ Soit 92 logements d'ici 2028 soit environ 9 logements par an

Pour accueillir ces 92 logements, le projet mobilise :

- 6 lots encore disponibles dans le lotissement « le Tumulus » en cours de commercialisation,
- 10 logements dans les dents creuses du bourg,
- 6 logements dans le STECAL Ah1 habitat « La Lauzais »,
- 5 logements dans le STECAL Ah 1habitat « La Gare »,
- 4 logements dans le STECAL Ah 1habitant « La Chenac »,
- 17 logements dans la zone 2AU « Le Clos Grand »,
- 33 logements dans la zone 2AU « Rue du Moulin,
- 17 logements par la reconquête de la vacance,
- 3 logements par changement de destination.

Soit un total de 101 logements à comparer à l'expression d'un besoin de 92 logements. Ceci revient à **surévaluer l'offre de 10 %**. Toutefois dans la mesure où le différentiel est relativement peu élevé (9 logements), nous n'émettons pas de remarque sur ce point.

B. Zones d'activité et activités en espace rural

Le règlement graphique prévoit :

- La possibilité d'agrandir la ZA de Musson pour 3.61 ha (à noter, le rapport de présentation fait toutefois état de 6.7 ha d'extension à moyen terme, cf. page 57),
- STECAL Ah2 de la Jaunais pour 7.16 ha (usine de charpentes),
- STECAL Ah2 de la Gare pour 0.55 ha (menuiserie),
- STECAL Ah2 de La Gaudiniais pour 0.51 ha (entreprise de fabrication de caissons de bois),
- STECAL Ah2 de la Couaillerie pour 0.56 ha (entreprise de travaux agricole),
- STECAL Ah2 de Port de Roche pour 0.25 ha (restaurant).

L'activité artisanale et industrielle est très présente sur le territoire communal (environ 200 emplois dont une entreprise employant plus de 100 salariés). Par conséquent et dans la mesure où les besoins semblent bien contenus, nous n'avons pas de remarque particulière à émettre sur ce sujet. Nous **demandons** toutefois à ce que le règlement de la zone AU activité contienne des prescriptions strictes visant à un usage économe des sols et telles que : mitoyenneté des bâtiments, espaces de production en RdC et espaces administratives à l'étage, mitoyenneté des parkings, espaces verts réduits à leur strict minimum.

A noter : le rapport de présentation fait état de nombre de STECAL variés. Le point serait à clarifier :

- STECAL Ah1 (habitat) : 2 page 165 ; 3 page 169, 4 page 205,
- STECAL Ah2 (activité) : 5 page 180, 4 page 205, 6 page 212 à 217.

C. Gestion économe des sols

La consommation moyenne des superficies était de 1.4 ha par an en moyenne sur la décennie passée (14 ha).

Le projet retient 6.5 ha en consommation pour les 10 prochaines années. Or ce calcul n'intègre que les zones 2AU. Pour répondre aux besoins, la densification de l'aire urbanisée et des 3 STECAL habitat va également consommer de l'espace. Il conviendra donc de revoir le calcul pour bien comparer.

En tout état de cause, nous **réitérons la demande** de densification des lotissements à hauteur minimale de 15 logements par ha. **18 logements par ha serait nettement préférable et très facilement atteignable pour une commune rurale et accueillant par ailleurs autant d'emplois que Langon**. En dessous de 15 logements par ha, il s'agit de gaspillage de foncier qui est une ressource naturelle non renouvelable.

D. STECAL

Les STECAL n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

E. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants, soit à titre précaire soit le plus souvent en tant que locataire sous statut du fermage ou propriétaire.

Les superficies reprises aux exploitations peuvent être plus ou moins importantes avec des impacts sur le revenu de l'exploitation (perte de marge brute) voire son fonctionnement (plan d'épandage, assolement...). Le rapport de présentation a apprécié l'impact de l'extension de la ZA pour 3.61 ha. Il conviendrait d'étendre ce travail aux zones 2AU d'habitat.

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, via notamment la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre d'avoir une vision d'ensemble des projets qui perturberont le fonctionnement agricole local (extension de l'urbanisation, contournement routier).

Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

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

Pour le Président de la Chambre d'agriculture empêché, le secrétaire-adjoint



Frédéric Simonneaux



MAIRIE DE LANGON

- 4 OCT. 2019

COURRIER ARRIVE

Monsieur le Président

A

Monsieur le Maire

Rue du Stade

35330 LANGON

GUICHEN, le 1^{ER} octobre 2019,

Objet : Élaboration du PLU – consultation des personnes publiques associées
Avis du Syndicat des eaux SMPEP OUEST 35

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), vous nous avez fait parvenir le projet arrêté par votre Conseil Municipal.

Certains points intéressent plus particulièrement notre syndicat, du fait de la présence de notre station de production d'eau potable et de 3 captages sur la Commune.

Nous avons pris note que les 3 captages d'eau sont classés en zone *Ni* mais que des constructions restent possibles, sous conditions, pour les besoins du service d'eau potable.

En revanche, la station de production de Port de Roche a été classée en zone *Ai* ; avec, là aussi, la possibilité de construire sous conditions pour les besoins du service d'eau potable.

Or, ce classement en zone inondable pourrait s'avérer problématique si, suite à des évolutions réglementaires, des travaux d'extension pour améliorer le traitement de l'eau venaient à être nécessaires.

Par ailleurs, je note que le terrain de la station n'est pas en zone inondable au Plan de Prévention des Inondations (P.P.I.) car à l'ouest de la voie de chemin de fer. Je vous précise également que des travaux réalisés en 2008-2009 ont permis de mettre hors d'eau la station, en cas de crue majeure.

Pour ces raisons, nous souhaiterions une modification locale du zonage pour mettre les parcelles section ZP numéros 154, 155 et 167 en zone *A* et non *Ai*.

Je m'interroge aussi sur le classement en zone *A* d'une petite bande à La Croix Georget (à côté de la station), entre la voie SNCF classée *Nni* et la zone *Ai*.

Enfin, vous trouverez joint un document récapitulant les modifications proposées sur les documents communiqués.

Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce courrier.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,
Joël SIELLER



RAPPORT DE PRESENTATION

1.2.3 – Hydrogéologie

[...]

Les sables pliocènes existant sous les alluvions de la Vilaine de part et d'autre de celle-ci à Langon et Sainte-Anne-sur-Vilaine ont été exploités de 1962 à 1975 par un forage profond de 35 m qui captait en partie l'eau des sables et en partie l'eau des alluvions, et produisait 300 m³/h d'eau. Il a été abandonné lors de la mise en place de puits à drains rayonnants dans les alluvions de la Vilaine.

Seules les alluvions de la Vilaine sont donc actuellement exploitées à Langon par le Syndicat **Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir de trois ouvrages : **2 puits à drains rayonnants (captages de l'Ilette et de la Briquerie) et un forage à l'Etier.**

Leur alimentation en eau provient **de la nappe contenue dans les alluvions mais aussi de la Vilaine par drainage naturel au travers de ses berges et des alluvions.** Ceci permet d'obtenir de grandes quantités d'eau bactériologiquement saine et peu ou pas chargée de matières en suspension.

[...]

8.1 – L'eau potable

[...]

Les ressources exploitables sur le bassin versant du SAGE Vilaine sont relativement nombreuses (prélèvements en surface ou souterrains). Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par le **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir de trois ouvrages : **2 puits à drains rayonnants (captages de l'Ilette et de la Briquerie) et un forage à l'Etier.**

[...]

Une usine de traitement et de distribution ~~du SIE~~ est implantée au Sud de Port de Roche. Langon est alimentée par le biais du réseau de distribution d'eau potable ; des réservoirs sont implantés sur la commune **à Bodiguel, Montenac et Balac.**

[...]

2.5 – Protection des ressources en eau potable

Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par le **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir des trois captages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier, situés dans les marais de Vilaine à l'Est du bourg.

[...]

Page 295

[...]

Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir des trois captages situés dans les marais de Vilaine à l'Est du bourg. Ces trois captages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique.

[...]

VOS REF.
NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-15-00593
REF. DOSSIER TER-PAC-2015-35145-CAS-92006-B8Z0W4
INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS
TÉLÉPHONE 02.40.67.35.48
MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com
FAX
OBJET PAC - PLU- LANGON

Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
DDTM d'Ille et Vilaine
Le Morgat - 12 rue Maurice Fabre
CS 23167
35031 RENNES CEDEX

À l'attention de M. Eric FOURNEL

NANTES, le **31 JUIL. 2015**

Monsieur le Préfet,

Nous faisons suite à votre courrier du 27 juillet 2015, par lequel vous demandez la contribution de RTE dans le cadre du Porter à Connaissance de la révision du Plan Local d'Urbanisme de LANGON.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme est implanté des ouvrages de transport d'énergie électrique. Il s'agit de :

- LIAISON 225kV N° 1 BELLE-EPINE - CHEVIRE.

Vous trouverez ci-joint un plan sur lequel a été reporté le tracé de cette ligne.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Concernant le projet de PLU que vous nous avez adressé, il conviendrait :

- d'inclure, dans le rapport de présentation du PLU, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants.
- d'indiquer dans le règlement du PLU, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants.
- que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

- que les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un sur-lignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soient retranchés des espaces boisés classés, des bandes :

- de 5 m de large pour une liaison électrique souterraine,
- de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV,
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV,
- de 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV,
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV,
- de 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV,
- de 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV.

- d'inclure dans les descriptions des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, les indications suivantes :

- Le nom des lignes existantes susvisées ;
- Les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages, qui sont les suivantes :

RTE - GMR BRETAGNE
1 rue AMPERE
Zone de Kerourvois sud
29500 ERGUE GABERIC
Standard : 02 98 66 60 00
Fax : 02 98 66 60 09

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre haute considération.

La Responsable Environnement Tiers

Rs 
Sandrine WILLER

Copie : Mairie de LANGON

PJ : Carte

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE DE L'OUEST
15, Boulevard de Stalingrad - 44 000 NANTES
Tél. : (33) 2 40 08 16 28



MAIRIE DE LANGON

Nantes, le 06 AOUT 2019

- 7 AOUT 2019

Monsieur Michel RENOUL

Maire

Mairie

2 Rue de la Brûlerie

35660 LANGON

COURRIER ARRIVE

N/Réf : 1908D0056PVD-SG-RMD
Affaire suivie par : Rose-Marie Declerck
rose-marie.declerck@sncf.fr

Objet : PLU Langon

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 8 juillet 2019, vous m'avez informé de la révision du PLU de Langon et je vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous nos préconisations :

Le rapport de présentation :

L'Etablissement public dénommé Société Nationale des Chemins de Fer Français a pris le nom de SNCF Mobilités et l'Etablissement public Réseau ferré de France a pris le nom de SNCF Réseau le 1^{er} janvier 2015, conformément à la loi du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire. De ce fait, je vous demande de bien vouloir porter une attention particulière à l'appellation des voies ferrées notamment pour les cartographies, en évitant la mention 'ligne SNCF, pour une appellation plus générique du type « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».

Le plan de zonage et le règlement :

Le plan de zonage :

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, je vous demande de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricole, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

Les limites de zones :

Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

Le règlement :

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « *sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* »

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

Liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire

Dans le prolongement de la LGV BPL et des opérations Rennes - Brest / Rennes - Quimper phases 1 et 1+, le grand projet ferroviaire des Liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire (LNOBPL) a émergé afin de contribuer par une meilleure accessibilité ferroviaire au renforcement de l'attractivité et de la qualité de vie des territoires breton et ligérien en :

- améliorant les relations longues distances nationales et internationales,
- renforçant les coopérations et le développement équilibré des territoires et facilitant les synergies entre les villes de l'ouest,
- favorisant le développement de l'offre de transports du quotidien par un réseau adapté aux évolutions futures.

Les solutions envisagées pour réduire les temps de parcours et permettre d'accroître le nombre de circulations de trains se concentrent sur les axes du réseau principal reliant Rennes, Brest, Quimper et Nantes.

Après un débat public qui s'est déroulé entre le 4 septembre 2014 et le 3 janvier 2015, le Conseil d'administration de SNCF Réseau, maître d'ouvrage du projet, a pris la décision de poursuivre le projet par une étape complémentaire au débat public. Celle-ci incluait un dispositif d'information et de concertation permettant d'associer les différents acteurs et le public à la mise au point du projet. La concertation de cette étape complémentaire s'est déroulée entre les mois d'octobre 2016 et de février 2017 et son bilan, ainsi que le rapport du garant, ont été publiés à l'été 2017. La décision qui sera prise à l'issue de cette phase sera communiquée ultérieurement.

Toutes les informations sont disponibles sur le site www.lnobpl.fr

Travaux d'entretien et de maintenance :

Les opérations de maintenance et d'entretien de l'infrastructure nécessitent le maintien des accès routiers aux emprises ferroviaires ; la commune veillera à ne pas les péjorer.

Passages à niveau :

SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau (PN) pour permettre leur suppression, voire leur aménagement.

Lors de tout projet d'aménagement aux abords des passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (pas de construction, implantation de panneaux publicitaires, ...).

La commune devra respecter la procédure actuelle en sollicitant SNCF Réseau pour avis sur d'éventuels projets ferroviaires ou urbains à proximité des voies ferrées.

A ce titre, vous trouverez en pièce jointe à ce courrier une plaquette sur la sécurité à proximité d'une voie ferrée.

Rejet des eaux pluviales :

Aux abords des sites ferroviaires, la collectivité devra veiller, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.

Pour les secteurs déjà urbanisés, la collectivité mettra en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires.

Périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires

De manière générale, veiller sur les périmètres de protection réglementaires envisagés aux abords des parcelles ferroviaires (OAP notamment).

La maintenance et l'entretien de nos ouvrages doivent pouvoir être réalisés sans modification des zonages réglementaires à venir (voire existant).

Les servitudes d'utilité publique :

La commune de Langon est traversée par la ligne 468 000 de Rennes à Redon.

Le tableau de synthèse :

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15 Boulevard Stalingrad
44000 NANTES

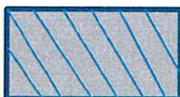
La fiche T1 :

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire doivent être mentionnées dans la fiche T1 dont vous trouverez un exemplaire, avec sa notice explicative, en annexe. Ce document reprend les mesures édictées par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, et doit, pour être opposable aux tiers, être intégré dans le PLU.

Le plan de servitudes :

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1



Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

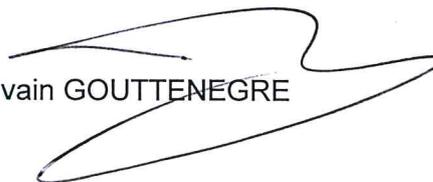
Les modalités de participation de l'Etat à l'association :

Je vous demande de bien vouloir me rendre destinataire d'un exemplaire du dossier arrêté préalablement à son approbation.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation et Développement

Sylvain GOUTTENEGRE



Monsieur le Maire
Mairie
Rue de la Brûlerie
35660 LANGON

DIRECTION GENERALE

Affaire suivie par : Christophe BIDAUD
Mail : c.bidaud@redon-agglomeration.bzh
Réf. : D1901039

Objet : Avis PLU arrêté le 20/06/2019

Redon
Le 11 octobre 2019

Allaire
Avessac
Bains-sur-Oust
Béganne
Bruc-sur-Aff
Conquereuil
La Chapelle-de-Brain
Fégréac
Guémené-Penfao
Langon
Les Fougerêts
Lieurion
Masseiac
Pierric
Pipriac
Plessé
Peillac
Redon
Renac
Rieux
Saint-Ganton
Saint-Gorgon
Saint-Jacut-les-Pins
Saint-Jean-la-Poterie
Saint-Just
Sainte-Marie
Saint-Nicolas-de-Redon
Saint-Perreux
Saint-Vincent-sur-Oust
Sixt-sur-Aff
Théhillac

Avis document d'urbanisme émis au titre du :

- Schéma de Cohérence Territoriale
- Service urbanisme-habitat
- Service développement économique

Monsieur le Maire,

Vous nous avez saisi pour avis sur votre projet de plan local d'urbanisme arrêté le 20/06/2019.

Après instruction auprès de nos services, j'ai le plaisir de vous informer que nous y émettons un **avis favorable**.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques de nature à améliorer votre projet. Nous vous invitons à en tenir compte lors de votre rédaction finale avant approbation.

PRIORITES DU SCOT

Renouvellement urbain et gestion économe du foncier : la commune a mené un important travail de repérage des dents creuses et potentiels de densification permettant ainsi de limiter le recours à de nouvelles zones à urbaniser pour répondre aux enjeux de croissance démographique et de renouvellement des populations. La commune a retenu le choix de ne zoner qu'un secteur en 2AU dans le souci de densifier prioritairement le bourg.

Logement social : la commune souhaite concentrer la production de logements sociaux dans le secteur 2AU. L'orientation d'aménagement et de programmation qui devra être rédigée lors de l'ouverture à l'urbanisation devra intégrer l'objectif de production de logements sociaux.

Mobilités douces : il convient de noter que la commune se dote d'une OAP trame verte/bleue favorisant le développement des mobilités douces.

CARTE DE ZONAGE

- Pour une meilleure lecture, il serait souhaitable de différencier les différents zonages par une couleur différente, de reporter les noms des communes limitrophes.
- La trame des Espaces Boisés remarquables correspond à celle des Espaces boisés Classés (EBC).
- Aucun EBC n'est repéré sur la carte.
- Il manque le report la zone de présomption de prescriptions archéologique (arrêté ZPPA -2016-0088).
- A titre indicatif, report de la marge de recul de 50 mètres pour la RD55 et de 25 mètres pour les RD55-56-54-59 et 127.

CARTE DES SERVITUDES

- Il manque le tableau de la liste des servitudes, qui indique les références législatives et réglementaires, ainsi que le gestionnaire de chacune des servitudes.
- Les tramages utilisés ne sont pas lisibles, les différentes couches l'une sur l'autre ne permettent pas d'identifier toutes les servitudes d'utilité publique qui concerne la parcelle (ex : la PM1 n'est pas identifiable sous la couche AS1)
- Le tramage de la couche AS1 ne fait pas de distinction entre les différents périmètres : zone sensible et zone complémentaire, les forages. Reprendre les informations de l'arrêté modificatif du 24/07/2008. Le CNIG prévoit un tramage de couleur bleu.
- 2 légendes pour la T1, il semblerait qu'il y ait confusion entre le périmètre de la T1 et le périmètre de la zone de bruit.
- La distinction entre les sites classés et les sites inscrits n'est pas suffisante, utiliser un trait de périmètre plus épais ou plus foncé.
- Le réseau HTA n'est pas repéré comme I4, seul le THT l'est. La légende n'est pas lisible.
- La servitude EL 7 (RD 56, et CV9)
- D'une manière générale, les tramages choisis ne reprennent pas ceux du CNIG

10-REGLEMENT

- Page 6 : Lexique : la définition de l'agglomération : il est indiqué que l'application des marges de recul des routes départementales se fait à la limite de l'agglomération au sens du code de la route. Il s'agit d'une erreur car les marges de recul des routes départementales s'appliquent au regard des zones U.
- Page 19 : point 6-Permis de démolir : il est fait référence à article ci-après qui n'est pas repris. Des points d'interrogation sont à supprimer.
- Page 26 : revoir la rédaction pour les changements de destination « en appliquant les normes indiquées ? où ? *« entre le nombre de places existantes et celles exigées pour la destination future »* ».
- Les antennes téléphoniques sont-elles concernées par cette dérogation ?
- Il est fait référence aux articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale (peut-être serait-il judicieux de ne pas aller à ce degré de précision si le règlement devait être modifié) ;
- Page 37 : l'exception d'implantation « pour les parcelles dont 2 côtés sont bordés par une voie.... » ne concerne que les implantation prévues au point 3.2.1

- Page 65 : point 2.1 - pour une meilleure lecture, changer la phrase suivante :
« (...) sont admises les nouvelles constructions, les extensions et **les annexes des constructions existantes** » par :
« (...) sont admises les nouvelles constructions et les annexes , **les extensions des constructions existantes** »
Il s'agit des extensions des constructions existantes
- Page 74 : erreur au point 1.1 il est noté Ue à 2 endroits au lieu de Ua
- Page 92 : la marge de recul de plus de 100 mètres s'applique aux limites des zones urbaines mais ne devrait-on appliquer cette règle à partir des habitations de tiers.
Ajouter que l'emprise des extensions admises en zone A des habitations sont limitées, à compter de la date d'approbation de la révision.
- Page 93 : faute de frappe : 3.2.1 « le long des voies (...) **Doit** ~~doivent~~ s'implanter
- Page 102 : point 2.1.1. : il manque le « 1 » de Ah 1 dans le &
- Page 105 : point 3.2.2. Limites séparatives, « soit en retrait de 3 mètres **minimum** d'une ou des limites séparatives »

Même remarque page 118

Nos services restent à votre disposition pour vous apporter tous compléments d'information ou précisions.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Le Président,

Jean-François MARY





MAIRIE DE LANGON

24 DEC. 2019

COURRIER ARRIVE

Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Michel RENOUL
Maire
2 rue de la Brûlerie
35660 LANGON

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 306765/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 18 DEC. 2019

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Révision du PLU du 15 juillet 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyens-ne-s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maître d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur www.breizhcop.bzh et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du Pôle
planifications territoriales
Pour le Président du Conseil régional


Catherine GUEGUEN

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.bretagne.bzh

KUZUL-RANNVRO BREIZH
283 bali ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne
www.breizh.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.
SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016

VOS REF.
NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-15-00593
REF. DOSSIER TER-PAC-2015-35145-CAS-92006-B8Z0W4
INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS
TÉLÉPHONE 02.40.67.35.48
MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com
FAX
OBJET PAC - PLU- LANGON

Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
DDTM d'Ille et Vilaine
Le Morgat - 12 rue Maurice Fabre
CS 23167
35031 RENNES CEDEX

À l'attention de M. Eric FOURNEL

NANTES, le **31 JUIL. 2015**

Monsieur le Préfet,

Nous faisons suite à votre courrier du 27 juillet 2015, par lequel vous demandez la contribution de RTE dans le cadre du Porter à Connaissance de la révision du Plan Local d'Urbanisme de LANGON.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme est implanté des ouvrages de transport d'énergie électrique. Il s'agit de :

- LIAISON 225kV N° 1 BELLE-EPINE - CHEVIRE.

Vous trouverez ci-joint un plan sur lequel a été reporté le tracé de cette ligne.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Concernant le projet de PLU que vous nous avez adressé, il conviendrait :

- d'inclure, dans le rapport de présentation du PLU, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants.
- d'indiquer dans le règlement du PLU, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants.
- que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

- que les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un sur-lignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soient retranchés des espaces boisés classés, des bandes :

- de 5 m de large pour une liaison électrique souterraine,
- de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV,
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV,
- de 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV,
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV,
- de 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV,
- de 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV.

- d'inclure dans les descriptions des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, les indications suivantes :

- Le nom des lignes existantes susvisées ;
- Les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages, qui sont les suivantes :

RTE - GMR BRETAGNE
1 rue AMPERE
Zone de Kerourvois sud
29500 ERGUE GABERIC
Standard : 02 98 66 60 00
Fax : 02 98 66 60 09

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre haute considération.

La Responsable Environnement Tiers

Rs

Sandrine WILLER

Copie : Mairie de LANGON

PJ : Carte



MAIRIE DE LANGON

- 4 OCT. 2019

COURRIER ARRIVE

Monsieur le Président

A

Monsieur le Maire

Rue du Stade

35330 LANGON

GUICHEN, le 1^{ER} octobre 2019,

Objet : Élaboration du PLU – consultation des personnes publiques associées
Avis du Syndicat des eaux SMPEP OUEST 35

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), vous nous avez fait parvenir le projet arrêté par votre Conseil Municipal.

Certains points intéressent plus particulièrement notre syndicat, du fait de la présence de notre station de production d'eau potable et de 3 captages sur la Commune.

Nous avons pris note que les 3 captages d'eau sont classés en zone *Ni* mais que des constructions restent possibles, sous conditions, pour les besoins du service d'eau potable.

En revanche, la station de production de Port de Roche a été classée en zone *Ai* ; avec, là aussi, la possibilité de construire sous conditions pour les besoins du service d'eau potable.

Or, ce classement en zone inondable pourrait s'avérer problématique si, suite à des évolutions réglementaires, des travaux d'extension pour améliorer le traitement de l'eau venaient à être nécessaires.

Par ailleurs, je note que le terrain de la station n'est pas en zone inondable au Plan de Prévention des Inondations (P.P.I.) car à l'ouest de la voie de chemin de fer. Je vous précise également que des travaux réalisés en 2008-2009 ont permis de mettre hors d'eau la station, en cas de crue majeure.

Pour ces raisons, nous souhaiterions une modification locale du zonage pour mettre les parcelles section ZP numéros 154, 155 et 167 en zone *A* et non *Ai*.

Je m'interroge aussi sur le classement en zone *A* d'une petite bande à La Croix Georget (à côté de la station), entre la voie SNCF classée *Nni* et la zone *Ai*.

Enfin, vous trouverez joint un document récapitulant les modifications proposées sur les documents communiqués.

Vous en souhaitant bonne réception et vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce courrier.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,
Joël SIELLER



RAPPORT DE PRESENTATION

1.2.3 – Hydrogéologie

[...]

Les sables pliocènes existant sous les alluvions de la Vilaine de part et d'autre de celle-ci à Langon et Sainte-Anne-sur-Vilaine ont été exploités de 1962 à 1975 par un forage profond de 35 m qui captait en partie l'eau des sables et en partie l'eau des alluvions, et produisait 300 m³/h d'eau. Il a été abandonné lors de la mise en place de puits à drains rayonnants dans les alluvions de la Vilaine.

Seules les alluvions de la Vilaine sont donc actuellement exploitées à Langon par le Syndicat **Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir de trois ouvrages : **2 puits à drains rayonnants (captages de l'Ilette et de la Briquerie) et un forage à l'Etier.**

Leur alimentation en eau provient **de la nappe contenue dans les alluvions mais aussi de la Vilaine par drainage naturel au travers de ses berges et des alluvions.** Ceci permet d'obtenir de grandes quantités d'eau bactériologiquement saine et peu ou pas chargée de matières en suspension.

[...]

8.1 – L'eau potable

[...]

Les ressources exploitables sur le bassin versant du SAGE Vilaine sont relativement nombreuses (prélèvements en surface ou souterrains). Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par le **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir de trois ouvrages : **2 puits à drains rayonnants (captages de l'Ilette et de la Briquerie) et un forage à l'Etier.**

[...]

Une usine de traitement et de distribution ~~du SIE~~ est implantée au Sud de Port de Roche. Langon est alimentée par le biais du réseau de distribution d'eau potable ; des réservoirs sont implantés sur la commune **à Bodiguel, Montenac et Balac.**

[...]

2.5 – Protection des ressources en eau potable

Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par le **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir des trois captages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier, situés dans les marais de Vilaine à l'Est du bourg.

[...]

Page 295

[...]

Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35** à partir des trois captages situés dans les marais de Vilaine à l'Est du bourg. Ces trois captages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier bénéficient de périmètres de protection déclarés d'utilité publique.

[...]



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du plan local d'urbanisme de Langon (35)**

n° MRAe 2019-007348

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 15 juillet 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 15 octobre 2019

La présidente de la MRAe Bretagne

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping tail.

Aline Baguet



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la Mission régionale
d'autorité environnementale de Bretagne
sur la révision du zonage d'assainissement
des eaux usées de Langon (35)**

n° MRAe 2019-007127

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 9 mai 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 9 août 2019
La présidente de la MRAe Bretagne

Aline Baguet

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE DE L'OUEST
15, Boulevard de Stalingrad - 44 000 NANTES
Tél. : (33) 2 40 08 16 28



MAIRIE DE LANGON

Nantes, le 06 AOUT 2019

- 7 AOUT 2019

Monsieur Michel RENOUL

Maire

COURRIER ARRIVE

Mairie

2 Rue de la Brûlerie

35660 LANGON

N/Réf : 1908D0056PVD-SG-RMD
Affaire suivie par : Rose-Marie Declerck
rose-marie.declerck@sncf.fr

Objet : PLU Langon

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 8 juillet 2019, vous m'avez informé de la révision du PLU de Langon et je vous en remercie.

Je vous prie de trouver ci-dessous nos préconisations :

Le rapport de présentation :

L'Etablissement public dénommé Société Nationale des Chemins de Fer Français a pris le nom de SNCF Mobilités et l'Etablissement public Réseau ferré de France a pris le nom de SNCF Réseau le 1^{er} janvier 2015, conformément à la loi du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire. De ce fait, je vous demande de bien vouloir porter une attention particulière à l'appellation des voies ferrées notamment pour les cartographies, en évitant la mention 'ligne SNCF, pour une appellation plus générique du type « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».

Le plan de zonage et le règlement :

Le plan de zonage :

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT N°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, je vous demande de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricole, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

Les limites de zones :

Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

Le règlement :

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « *sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* »

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Si la municipalité fait le choix d'imposer un recul supérieur par rapport à l'alignement (limite réelle) des emprises publiques, celui-ci doit résulter, pour les terrains bordant le chemin de fer, d'une volonté politique, mais n'est pas imposé par la présence de la voie ferrée.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

Liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire

Dans le prolongement de la LGV BPL et des opérations Rennes - Brest / Rennes - Quimper phases 1 et 1+, le grand projet ferroviaire des Liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire (LNOBPL) a émergé afin de contribuer par une meilleure accessibilité ferroviaire au renforcement de l'attractivité et de la qualité de vie des territoires breton et ligérien en :

- améliorant les relations longues distances nationales et internationales,
- renforçant les coopérations et le développement équilibré des territoires et facilitant les synergies entre les villes de l'ouest,
- favorisant le développement de l'offre de transports du quotidien par un réseau adapté aux évolutions futures.

Les solutions envisagées pour réduire les temps de parcours et permettre d'accroître le nombre de circulations de trains se concentrent sur les axes du réseau principal reliant Rennes, Brest, Quimper et Nantes.

Après un débat public qui s'est déroulé entre le 4 septembre 2014 et le 3 janvier 2015, le Conseil d'administration de SNCF Réseau, maître d'ouvrage du projet, a pris la décision de poursuivre le projet par une étape complémentaire au débat public. Celle-ci incluait un dispositif d'information et de concertation permettant d'associer les différents acteurs et le public à la mise au point du projet. La concertation de cette étape complémentaire s'est déroulée entre les mois d'octobre 2016 et de février 2017 et son bilan, ainsi que le rapport du garant, ont été publiés à l'été 2017. La décision qui sera prise à l'issue de cette phase sera communiquée ultérieurement.

Toutes les informations sont disponibles sur le site www.lnobpl.fr

Travaux d'entretien et de maintenance :

Les opérations de maintenance et d'entretien de l'infrastructure nécessitent le maintien des accès routiers aux emprises ferroviaires ; la commune veillera à ne pas les péjorer.

Passages à niveau :

SNCF Réseau souhaite préserver les emprises près des passages à niveau (PN) pour permettre leur suppression, voire leur aménagement.

Lors de tout projet d'aménagement aux abords des passages à niveau, les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (pas de construction, implantation de panneaux publicitaires, ...).

La commune devra respecter la procédure actuelle en sollicitant SNCF Réseau pour avis sur d'éventuels projets ferroviaires ou urbains à proximité des voies ferrées.

A ce titre, vous trouverez en pièce jointe à ce courrier une plaquette sur la sécurité à proximité d'une voie ferrée.

Rejet des eaux pluviales :

Aux abords des sites ferroviaires, la collectivité devra veiller, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, à ne pas rejeter leurs eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.

Pour les secteurs déjà urbanisés, la collectivité mettra en œuvre des solutions visant à réduire les rejets d'eau vers les emprises ferroviaires.

Périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires

De manière générale, veiller sur les périmètres de protection réglementaires envisagés aux abords des parcelles ferroviaires (OAP notamment).

La maintenance et l'entretien de nos ouvrages doivent pouvoir être réalisés sans modification des zonages réglementaires à venir (voire existant).

Les servitudes d'utilité publique :

La commune de Langon est traversée par la ligne 468 000 de Rennes à Redon.

Le tableau de synthèse :

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale de l'Ouest
15 Boulevard Stalingrad
44000 NANTES

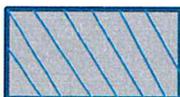
La fiche T1 :

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant le long du domaine ferroviaire doivent être mentionnées dans la fiche T1 dont vous trouverez un exemplaire, avec sa notice explicative, en annexe. Ce document reprend les mesures édictées par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, et doit, pour être opposable aux tiers, être intégré dans le PLU.

Le plan de servitudes :

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1



Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.

Les modalités de participation de l'Etat à l'association :

Je vous demande de bien vouloir me rendre destinataire d'un exemplaire du dossier arrêté préalablement à son approbation.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Responsable du Pôle Valorisation et Développement

Sylvain GOUTTENEGRE

