



## Dossier d'Approbation



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

Le Maire,  
Michel RENOU  
MAIRIE DE LANGON  
35660

# Enquête Publique

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](mailto:agence.citte-claes@citte.biz)



19 000309 / 35

**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANGON**  
**Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées**  
**Elaboration du schéma directeur des eaux pluviales**



## **Enquête Publique**

### Rapport du Commissaire Enquêteur

Jean-Marie **ZELLER**  
3 Février 2020

**SOMMAIRE****I - Rapport****1. Préparation et déroulement de l'enquête****1.1. Le projet**

- 1.1.1. Objet de l'enquête
- 1.1.2. Présentation du projet
- 1.1.3. Pièces figurant au dossier d'enquête

**1.2. Le commissaire Enquêteur**

- 1.2.1 Nomination
- 1.2.2 Arrêté de mise à l'enquête
- 1.2.3 Travaux préparatoires
- 1.2.4 Travaux post-enquête

**1.3. Organisation**

- 1.3.1 Publicité – Communication
- 1.3.2 Lieux d'enquête

**1.4. Déroulement**

- 1.4.1 Permanences du commissaire enquêteur
- 1.4.2 Visiteurs ; observations

**2. Les observations du public**

- 2.1. Observations
- 2.2. Procès-verbal de synthèse et réponses du maître d'ouvrage
- 2.3. En résumé

**II – Analyse****3. Sur le fond**

- 3.1. PLU : valoriser le territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages
- 3.2. PLU : développer l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces
- 3.3. PLU : conforter les activités économiques et les différents modes de déplacement
- 3.4. Le zonage d'assainissement des eaux usées
- 3.5. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales

**4. Sur la forme**

- 4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4.2. Le Règlement Graphique
- 4.3. Le Règlement Ecrit

**III – Conclusions et Avis****5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

- 5.1. Le Plan local d'urbanisme
- 5.2. Le zonage d'assainissement des eaux usées
- 5.3. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales

# I - Rapport

## 1. Préparation et déroulement de l'enquête

### 1.1. Le projet

#### 1.1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique concerne :

- la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANGON.
- l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées
- l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales

#### 1.1.2. Présentation générale

#### Présentation générale de la commune



Située au Sud-Ouest du département d'Ille et Vilaine, dans la région Bretagne, la commune de Langon fait partie de la Communauté d'Agglomération Redon Agglomération, regroupant 31 communes de Loire Atlantique, d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan, s'étendant ainsi sur deux régions, la Bretagne et les Pays de la Loire.

Langon se place à environ 60 kilomètres de la ville de Rennes, 70 kilomètres de celle de Nantes et à environ 25 kilomètres de la commune de Redon.

Les communes limitrophes sont Saint-Just, Saint-Ganton, Guipry-Messac, La Chapelle-de-Brain, Renac Langon, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Massérac, Guéméné-Penfao, Pierric.

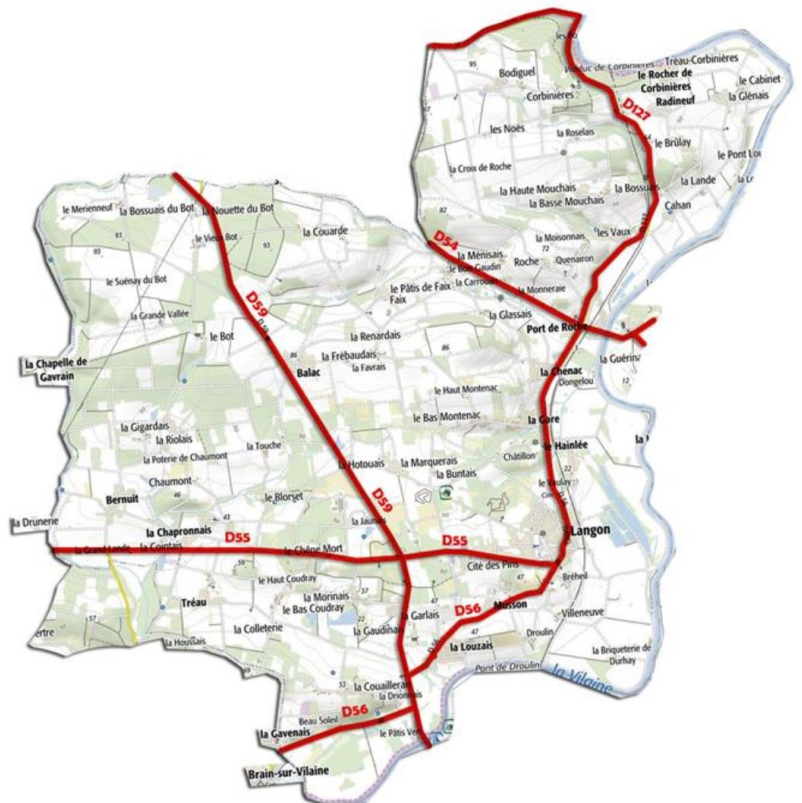
La commune de Langon s'est développée à 1,5km à l'Est de la Vilaine ; du fait de sa proximité avec le fleuve, elle touche la frontière entre le département de Loire Atlantique et celui de l'Ille et Vilaine.

Installé sur une ancienne villa romaine abandonnée au pied des coteaux, le village de *Landegon* est né aux alentours de 737.

Le territoire communal s'étend aujourd'hui sur une superficie de 3 654 hectares.

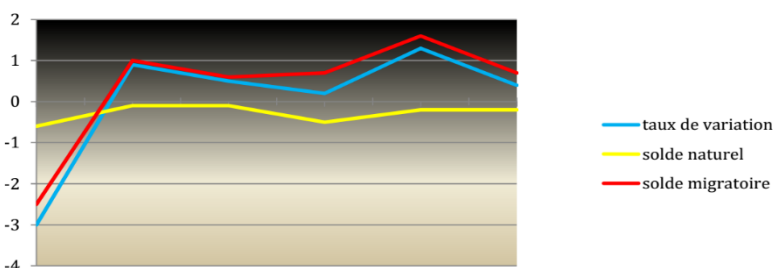
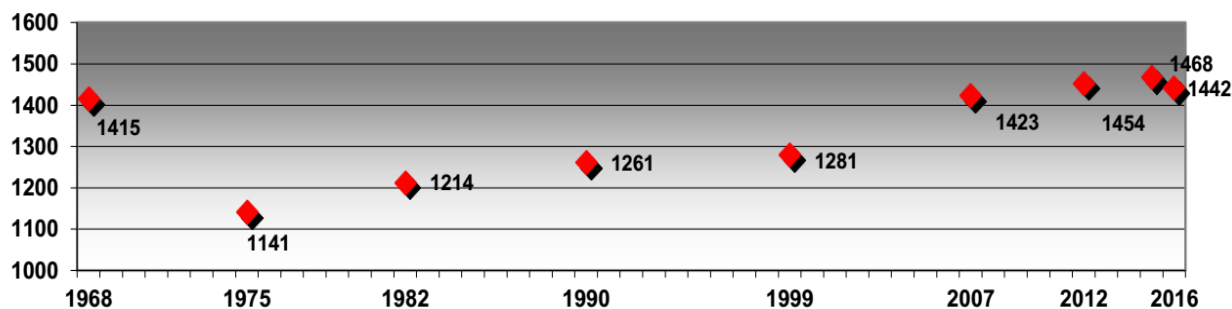
La commune est traversée par plusieurs routes départementales, ainsi que par la voie de chemin de fer de RENNES à REDON.

Située à proximité directe de la Vilaine, elle bénéficie de l'attractivité des paysages fluviaux.



## La population

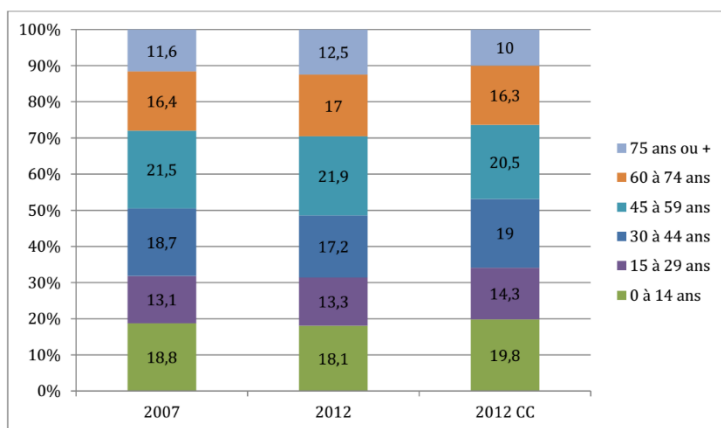
Depuis 1982 la croissance de la population de Langon est constante mais relativement faible. Elle s'est accélérée entre 1999 et 2007 puis à de nouveau ralenti tout en restant positive. Ce phénomène est en lien avec les difficultés économiques de 2008. La croissance est passée d'environ +0,32% de croissance, à 1,3% et est redescendue à 0,4%.



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1975 le taux de variation est porté par le solde migratoire. Le solde naturel est négatif et le solde migratoire est faible : il n'alimente pas suffisamment le solde naturel et ne permet pas de rajeunir la population. De ce fait de moins en moins de jeunes ménages sont présents sur la commune et ils n'arrivent pas à compenser les décès issus de la population vieillissante.

Beaucoup de nouveaux habitants sont retraités. Les jeunes ménages favorisent une installation plus près des zones d'emploi. De plus le prix du foncier dans le Pays de Redon n'est pas très élevé, la tendance est donc au rapprochement des équipements structurants au détriment d'un choix de localisation pour Langon. Les nouveaux arrivants viennent pour le paysage, le cadre de vie qu'offre la commune et la gare TER.

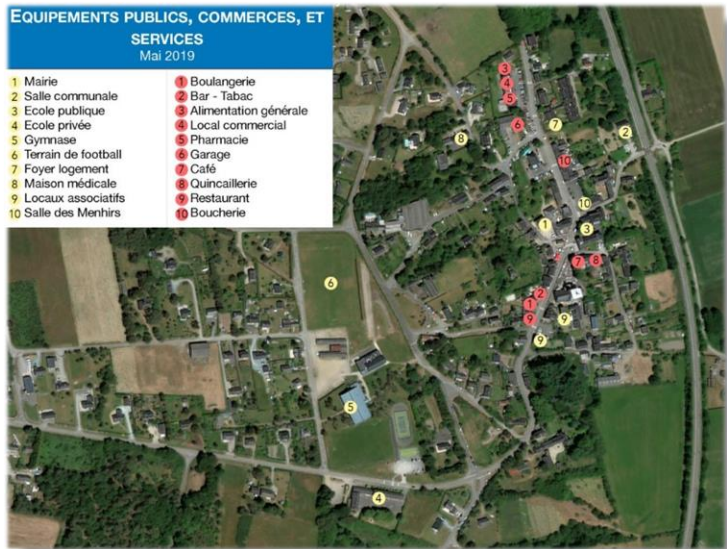


Les évolutions de la population reflètent un certain vieillissement de la population de Langon.

L'accueil de jeunes ménages avec enfants participe à son rajeunissement et au rééquilibrage de la composition démographique langonnaise. Ceci implique notamment de mener une réflexion en termes de diversification du parc de logements, et de maintien de services à la population, notamment vis-à-vis des seniors et des jeunes enfants.

D'une manière générale, la décohabitation des ménages, c'est-à-dire le départ des jeunes du domicile familial, l'augmentation de la part des familles monoparentales, la baisse du nombre de familles nombreuses et l'augmentation du nombre de personnes vivant seules sont les principaux responsables du phénomène de desserrement. Cela implique, à augmentation de population constante, une mise sur le marché plus importante de logements susceptibles de répondre à la demande.

## Les activités



La zone agglomérée du bourg compte quelques commerces.

Plusieurs sont regroupés en deux points : un au Nord du bourg avec la superette et la pharmacie, un au cœur du bourg. Ce dernier regroupe la boulangerie, un restaurant et un café autour d'un espace privatif composé de plusieurs parcelles ou existe une station-service.

Parallèlement, le tissu artisanal est assez bien représenté avec une forte diversité.

La commune dispose de deux haltes nautiques : Port de Roche et Pâtis Vert, permettant aux plaisanciers d'accoster pour des séjours de courte durée. Ils peuvent également profiter du chemin de halage qui

longe la Vilaine.

Sur le plan touristique, la commune de Langon propose plusieurs circuits pédestres ; VTT et découverte.

La commune de Langon, compte une zone économique dite de MUSSON où se développe près d'une dizaine d'entreprises. La commune prévoit une extension en zonage 2AU contigüe aux établissements de la société ASTEELFLASH, équipementier électronique.

Cette société est l'une des plus importantes du territoire (265 salariés) et est spécialisée dans les domaines de la défense, l'aérospatiale et les télécommunications. Il s'agit d'une des usines pilotes du groupe ASTEELFLASH, un des leaders de l'électronique mondiale. Ses activités s'inscrivent dans un contexte de structuration de la filière bretonne d'aérodéfense, de croissance et d'innovation. Cette tendance a justifié la création d'un pôle de formation et d'innovation électronique au sein du Campus ESPRIT Industries de Redon. Le fonctionnement de la société est aujourd'hui contraint dans son développement immobilier et par des locaux situés des deux côtés de la voirie départementale posant des problèmes logistiques et de sécurité. L'extension en zonage 2AU au nord du site industriel actuel se révèle donc indispensable pour conforter les activités du groupe ASTEELFLASH et favoriser le développement de nouvelles productions sur sites.

Parallèlement, la commune poursuit la mise en place d'une continuité douce entre la zone économique et le bourg, par la zone de loisirs.

D'autre part, la commune compte plusieurs activités économiques positionnées dans 5 secteurs différents de la zone rurale. Il s'agit de :

- Entreprise DENIS MATERIAUX à la Jaunais (entreprise de charpente industrielle, lamellé collé employant environ 15 salariés) ;
- Entreprise BASSIN à la Jaunais (entreprise de charpente pour maisons individuelles, employant 5 à 10 salariés) ;
- Entreprise BILLARD à la Couaillerais (entreprise de travaux public employant 1 à 2 salariés) ;
- Entreprise LUCE à la Gare (menuiserie, employant 3 à 5 salariés) ;
- Entreprise GUIHAIRE & LUCAS à La Gaudiniais (Micro mécanique de précision, employant 3 salariés) ;
- Entreprise LA HALTE DE PORT DE ROCHE à Port de Roche (Restauration, employant 3 à 5 salariés).

L'objectif de la commune est de pérenniser ces entreprises sur place.

## Le logement

Le nombre de résidences principales ne cesse de croître sur la commune depuis 1975 : il passe de 399 en 1975 à 662 en 2012. Cette augmentation est à mettre en lien avec la progression démographique. Entre 1975 et 2007, le parc de logement principal a augmenté sous l'effet de plusieurs variables :

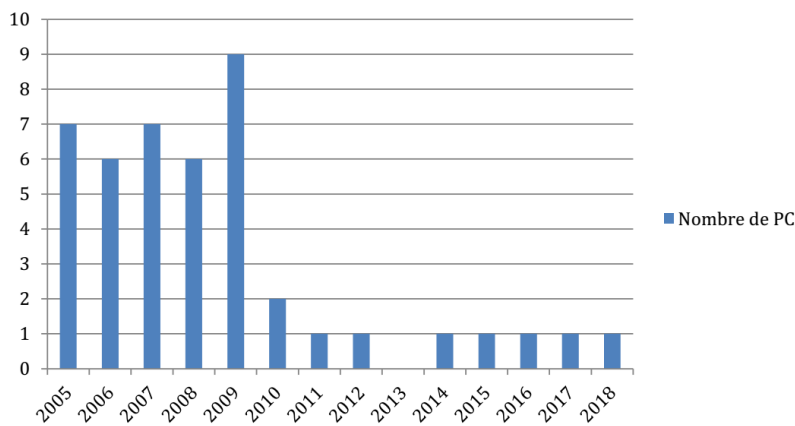
- L'augmentation de population
- Le phénomène de décohabitation.

Ceci s'est accompagné d'une diminution du nombre de logements vacants sur la même période, ce qui traduit un certain dynamisme du territoire.

Les habitants propriétaires de leur résidence principale sont majoritaires : ils représentent près de 80,6% des ménages en 2012.

La structure globale du parc montre qu'il y a peu de diversité dans le statut d'occupation des logements, celui-ci étant principalement constitué de propriétaires occupants. Le marché locatif privé est bien développé (18.8%). Le logement locatif social est stable depuis 2007 et représente 4% du parc de logement en 2012. Enfin, la commune compte environ 49 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Evolution du nombre de permis de construire pour logement neuf depuis 2005



logements ; peu se font en diffus.

La commune souhaite voir la progression de sa population se maintenir de manière un peu plus marquée que ces 5 dernières années. Avec la baisse du taux d'occupation des logements, la Commune a besoin de permettre la création de 18.5 logements par an sur les 10 prochaines années, pour arriver à 1779 habitants en 2028.

Ceci permettrait de maintenir la jeunesse de la population actuelle tout en tenant compte de la part des personnes de plus de 60 ans. Ainsi, il en résultera un bon équilibre entre générations, et le maintien d'un taux d'occupation des ménages supérieur à la moyenne départementale.

A raison d'un taux d'occupation des logements en 2028 de 2,1 personnes par ménage, le scénario d'évolution choisi pour les 10 prochaines années, est basé sur un rythme moyen de 9 nouveaux logements par an, soit un volume de 92 logements supplémentaires en 2028.

Environ 30% d'entre eux serviront à compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, le reste assurant la croissance démographique.

Ces logements seront localisés essentiellement en zone agglomérée du bourg et en périphérie.

Une diversité de l'offre de logement sera également favorisée.

Ce scénario est en accord avec les objectifs du PLH qui estime que la croissance communale sera de 1% de progression annuelle soit la création de 9 logements par an.

### **L'agriculture**

En 2016, Langon compte 17 exploitations agricoles, pour moitié individuelles et pour moitié sous forme sociétaire, réparties sur 20 sites ; 16 d'entre elles ont leur siège sur la commune.

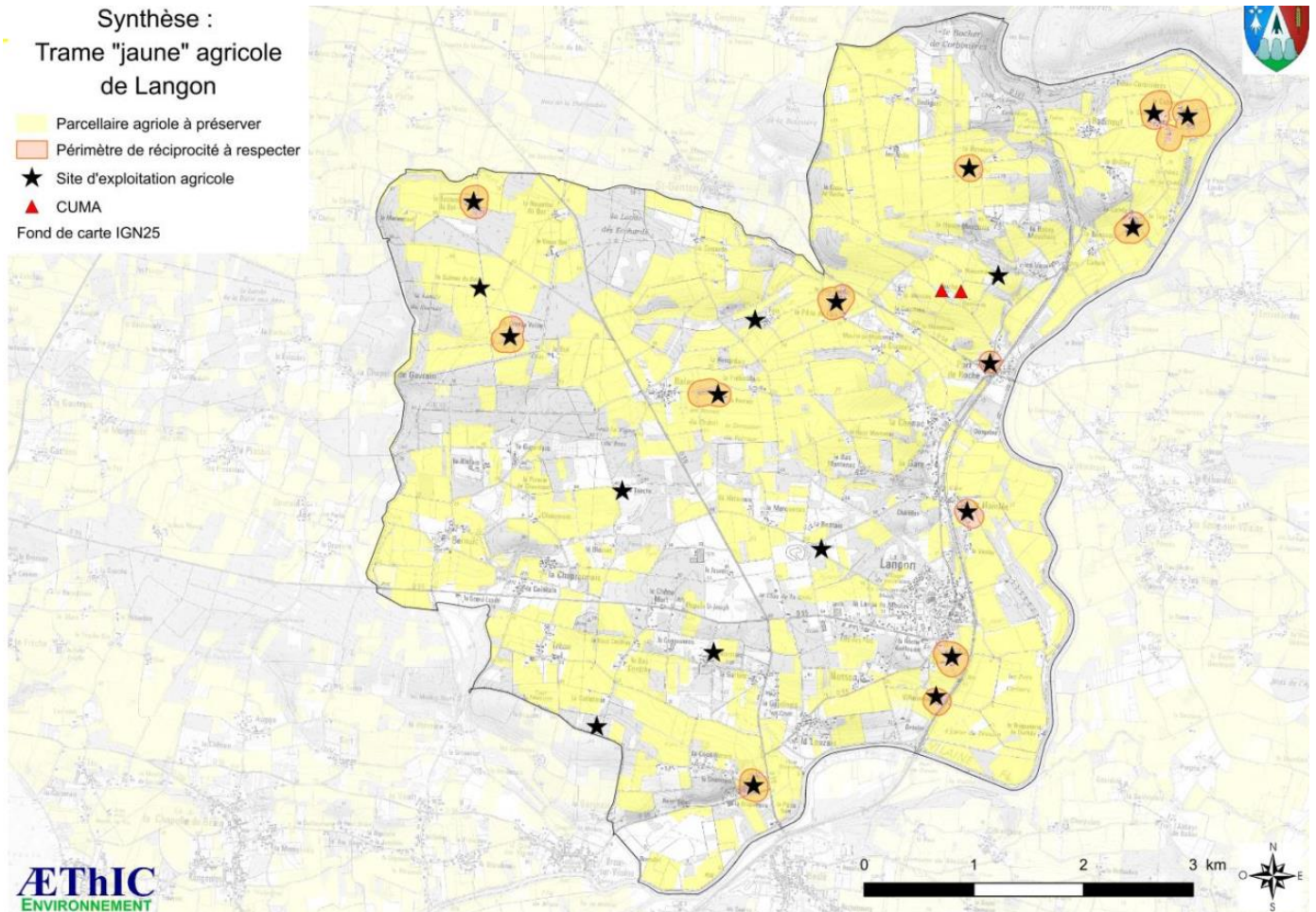
La polyculture et l'élevage laitier sont dominants, avec 9 ateliers dont 1 en agriculture biologique.

Viennent ensuite 1 atelier bovin viande, 2 aviculteurs, 2 polycultures, 1 centre équestre, 1 apiculteur, 1 maraîcher et 1 pension canine. La commune compte également 2 sites de CUMA et un Etablissement de Travaux Agricoles (ETA).

75% des exploitations disposent d'un bon outil de travail, malgré quelques difficultés liées à l'enclavement du site d'exploitation ou liées à l'éloignement des îlots parcellaires.

La majorité des bâtiments sont fonctionnels et aux normes et près de la moitié des exploitations a des projets de construction de bâtiments agricoles.

Le diagnostic du territoire communal a permis d'identifier les bâtiments agricoles et plus particulièrement les bâtiments d'élevage autour desquels est instauré un périmètre de réciprocité de 100 m visant la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.



En 2016, onze exploitants appartiennent à la tranche d'âge des plus de 50 ans, cinq ont moins de 50 ans et trois exploitants ont moins de 40 ans.

- 47% des exploitations pensent se maintenir à un horizon de 10 ans,
- une exploitation de 80 ha de cultures n'en n'est pas assurée mais souhaite transmettre
- la transmission de deux ateliers bovins (lait et viande) avec 175 ha de cultures n'est pas assurée ni recherchée.

### **Le SCoT du Pays de Redon Bretagne Sud**

Le Pays de Redon-Bretagne Sud s'est doté d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 14 décembre 2010.

Le SCoT a été mis en révision par délibération n°2013-078 du 19/03/2013. La révision du SCoT a été approuvée à l'unanimité le 13 décembre 2016.

La mise en œuvre du SCoT relève de la responsabilité de Redon Pays de Bretagne Sud au titre de ses compétences (Développement Économique, Habitat, Environnement ...) et des communes dans la traduction des orientations du SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les projets d'aménagement.

Le SCoT a un enjeu générique qui est de recentrer la dynamique territoriale :

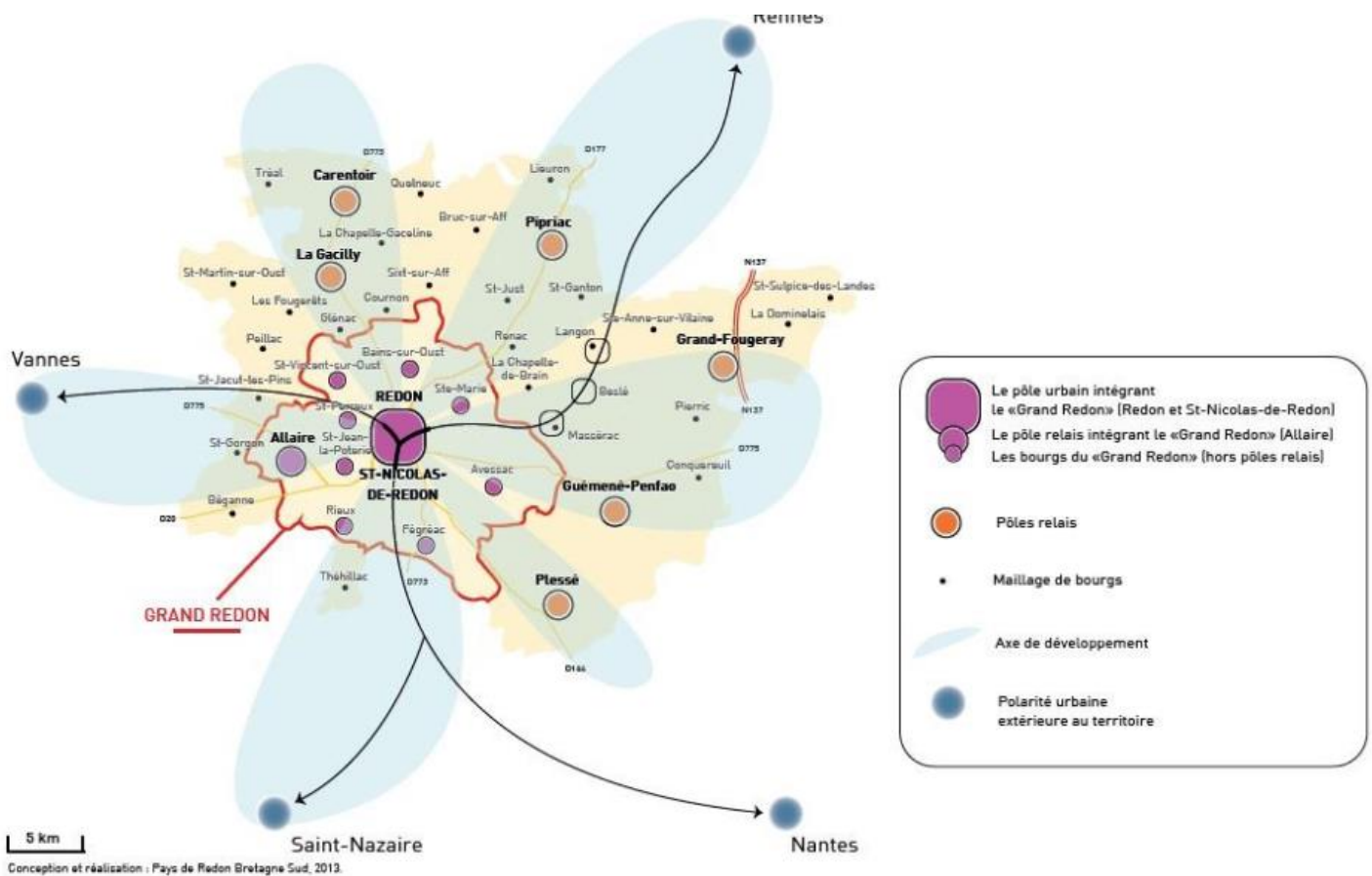
#### **Manifestation des polarités externes**

- La situation géographique du Pays de Redon - Bretagne Sud, entre des polarités régionales fortes : Rennes et Nantes, mais aussi Vannes et Saint-Nazaire font du Pays, un territoire étiré entre plusieurs dynamiques extraterritoriales. Celles-ci sont observables par les flux de déplacements domicile - travail importants dans le sens Redon / Rennes et Redon / Nantes. On comptabilise 8 000 actifs résidents dans le Pays et travaillant à l'extérieur de ce dernier.
- la dynamique constructive marquée des communes situées au nord-est du Pays, dans l'aire d'attraction de Rennes, ainsi qu'au sud-est, à proximité de l'influence nantaise.

#### **Des polarités externes accentuées par la fragilité du territoire**

- Le Pays de Redon - Bretagne Sud souffre d'une évolution des effectifs salariés moins dynamique que pour les trois départements (Loire- Atlantique, Morbihan, Ille-et-Vilaine). Celle-ci laisse apparaître une inadéquation entre demande d'emploi par qualifications et offres d'emploi.





### Le PLH du Pays de Redon Bretagne Sud

Le territoire de Langon est concerné par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, celui-ci a été approuvé par le conseil communautaire du Pays de Redon le 8 juin 2015. Il est opérationnel pour une période de 6 ans, soit de 2015 à 2020.

La mise en œuvre du PLH est l'occasion pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon d'affirmer ses ambitions et son positionnement pour les années à venir.

Tout d'abord, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon souhaite s'inscrire clairement comme un pôle structurant entre les grandes agglomérations que sont Nantes, Rennes, Saint-Nazaire et Vannes à travers sa politique de l'habitat, mais aussi ses politiques en faveur de l'économie, des équipements et des services, des transports...

S'affirmer comme un pôle structurant implique pour la Communauté d'Agglomération de poursuivre et d'accompagner la croissance démographique pour ne pas être un territoire de « déversement » mais bien un territoire d'accueil « maîtrisé ».

Ensuite, à l'échelle des 30 communes et en cohérence avec le SCoT, la politique de l'habitat doit permettre de conforter le Grand Redon comme un lieu de convergence et structurant au niveau intercommunal. Pour cela, un développement équilibré du territoire est cependant nécessaire entre le cœur urbain, les communes du Grand Redon, les pôles relais et les communes du maillage de bourgs ruraux.

L'ambition de ce premier PLH est de mettre en place et de lancer une politique locale de l'habitat au service d'une nouvelle politique d'aménagement d'ensemble.

De par sa situation administrative complexe, au croisement de trois départements et de deux régions, un des défis du premier PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon sera d'articuler au mieux les politiques locales avec les politiques départementales et régionales afin de rendre lisibles les interventions de chacun.

Le PLH a plusieurs enjeux :

- Permettre la construction neuve tout en préservant la ressource foncière.
- Diversifier l'offre de logements en termes de prix, de gammes pour répondre aux attentes de différents publics afin de permettre un parcours résidentiel complet.
- Poursuivre les opérations de réhabilitation du parc existant.
- Développer une offre de logements adaptés pour les personnes âgées afin d'anticiper les impacts du vieillissement de la population.
- Contenir le problème de la vacance.

- Changer l'image du logement social et adapter le parc à la demande des ménages.
- Répondre aux attentes des publics spécifiques : personnes handicapées, personnes les plus démunies, gens du voyage...

Il marque la volonté de l'intercommunalité d'affirmer une politique de l'habitat claire et structurée, en concertation étroite avec les communes.

Cette politique s'organise autour de 5 orientations :

- Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien.
- Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable.
- Accompagner le développement d'une offre de logements diversifiée
- Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques.
- Organiser la gouvernance, le suivi et l'animation du PLH

### 1.1.3. Le Plan Local d'Urbanisme

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire et leurs partenaires, les projets et documents cadres du territoire.

Il est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Il expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

#### Axe 1 : valoriser le territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles :

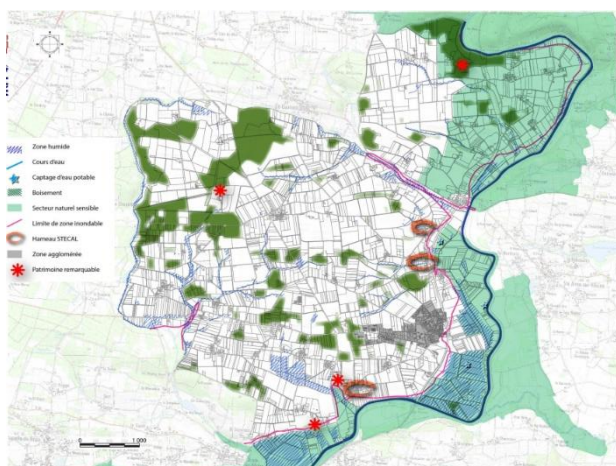
- Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité
- Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole
- Valoriser les paysages qui façonnent l'identité communale
- Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et renforcer son attractivité
- Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels

#### Axe 2 : développer l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces :

- Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée
- Organiser les déplacements à l'échelle communale
- Protéger les ressources naturelles

#### Axe 3 : conforter les activités économiques et les différents modes de déplacement.

- Agir en faveur des activités économiques de la commune
- Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement
- Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité



## **La procédure d'évolution du PLU**

Par délibération du 9 juillet 2015, le conseil municipal de la commune de Langon a prescrit la révision de son PLU approuvé le 29 avril 2010, pour les raisons suivantes :

- Mise en conformité avec les nouvelles législations, notamment la loi ALUR, les « lois Grenelle »,
- Mise en compatibilité avec les documents supra-communaux : SCOT du Pays de Redon, PLH (Plan Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes du Pays de Redon, SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vilaine...
- Fixation des objectifs de modération de consommation d'espace,
- Réalisation de la trame verte et bleue,
- Redéfinition des secteurs constructibles réservés à l'habitat dans un objectif de développement durable et économe du territoire communal.

*Art. L153-31 du code de l'urbanisme*

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque la commune décide :*

1. *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
2. *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
3. *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
4. *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

**En conséquence, c'est la procédure de révision du PLU prévue à l'article L153-31 qui est retenue ; elle est soumise à enquête publique en application des dispositions de l'article L 153-41 code de l'urbanisme.**

## **La révision du PLU**

Elle concerne l'ensemble des documents constitutifs du PLU, à savoir :

### **RP Le Rapport de présentation**

Il comprend le diagnostic du territoire, de l'Etat Initial de l'Environnement, ainsi que la justification des choix stratégiques de la collectivité.

### **PADD Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

C'est le document clé qui expose les orientations politiques de la commune en termes d'aménagement.

### **OAP Les Orientations d'Aménagements et de Programmation**

Introduites dans le code de l'urbanisme en 2010, des OAP schématisent les principes d'aménagement de certains domaines ou secteurs spécifiques.

### **RE Le Règlement Ecrit ou « littéral »**

Il définit les règles d'urbanisation, dont celles à caractère général, et celles applicables zone par zone.

### **RG Le Règlement Graphique**

Il traduit graphiquement le projet, notamment par le zonage du territoire.

La réalisation des différentes pièces du PLU est un processus itératif : chacune vient nourrir les autres et leur finalisation requiert un consensus auprès des acteurs associés à la procédure.

#### 1.1.4. Le zonage d'assainissement des eaux usées

Il s'agit d'une actualisation du zonage d'assainissement établi en 2004, justifiée par l'évolution de la démographie d'une part, et des nouvelles délimitation des zones urbanisables et urbanisées d'autre part.

En outre, une étude technico-économique comparative sur les secteurs de Port de Roche et Balac est menée pour permettre le choix le plus judicieux pour ces secteurs.

Enfin, le résultat de cette actualisation est formalisé dans un plan de zonage faisant apparaître, pour les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif, les secteurs identifiés en 2004, les secteurs ajoutés et les secteurs retirés.

#### 1.1.5. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales

La commune a souhaité entreprendre la réalisation d'une étude de Gestion des Eaux Pluviales dans le secteur du Bourg, avec pour objectif de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales.

Le travail de réflexion est réalisé à l'échelle des bassins versants urbains, afin de pouvoir planifier la réalisation des infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires à l'extension urbaine et consécutives à la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Elle doit également permettre d'optimiser la gestion en fonction des infrastructures existantes.

L'intérêt est d'éviter une analyse localisée par projet engendrant une multiplication des infrastructures et donc une augmentation des coûts de mise en œuvre et surtout d'entretien.

Dans un premier temps, un diagnostic de la situation existante comprend un plan de récolement du système d'évacuation existant : il expose également les résultats des constatations faites sur le terrain sur les ouvrages existants.

Dans un deuxième temps, des préconisations de gestion du réseau sont formulées et résumées dans un plan de zonage.

#### 1.1.6. Les pièces figurant au dossier d'enquête

- 1- Le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique comprend, outre les délibérations du conseil municipal et arrêtés municipaux, et en dernier lieu celui en date du 3 septembre 2019 prescrivant les conditions de mise en œuvre de l'enquête publique :
  - Les documents constitutifs du dossier de PLU : RP, PADD, OAP, règlements écrit et graphique,
  - Les annexes au dossier : Servitudes d'utilité publiques, annexes sanitaires, DPU, Taxe d'aménagement, boisements, risques d'exposition au plomb
  - Les avis des personnes publiques associées (PPA) : chambres consulaires, Etat, EPCI, distributeurs d'énergies,
  - La décision de la MRAe Bretagne n° 2019-007245 en date du 12 septembre 2019 indiquant « *qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler* »
- 2- Le dossier d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées comprend :
  - Un résumé non technique
  - Un rapport de présentation
  - L'évaluation environnementale
  - Un plan de zonage de la commune
- 3- Le dossier d'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales :
  - Un rapport exposant le diagnostic, la définition du périmètre d'étude, les objectifs, choix et préconisations du « zonage pluvial » et les prescriptions de mise en œuvre,
  - Une série de plan de diagnostic (rapport terrain et récolement des réseaux) et un plan de préconisation.

## 1.2. Le commissaire enquêteur

### 1.2.1. Nomination

Par décision en date du 30 octobre 2019 n°19000309/35, Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES a désigné Monsieur Jean-Marie ZELLER, Géomètre Expert Honoraire, en qualité de commissaire enquêteur.

### 1.2.2. Arrêté de mise à l'enquête

Le Maire de LANGON, par arrêté 2019-076 en date du 8 novembre 2019, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du lundi 2 décembre 2019 à 14h15 au Lundi 6 janvier 2020 à 17h30, portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune de LANGON.

### 1.2.3. Travaux préparatoires

novembre 2019

Le commissaire enquêteur échange avec Madame Andrée MOISON, secrétaire générale, pour la mise au point des modalités de mise en œuvre de l'enquête publique.

27 novembre 2019

Le commissaire enquêteur se rend en Mairie de LANGON pour échanger avec Michel RENOUL, Maire, et Andrée MOISON, secrétaire générale, sur les dossiers soumis à enquête.

### 1.2.4. Travaux post-enquête

Lundi 6 janvier 2020

A l'issue de sa dernière permanence, le commissaire enquêteur rencontre Monsieur Michel RENOUL, Maire, et Madame Andrée MOISON, secrétaire générale, pour leur exposer son rapport de synthèse, faire un premier bilan de l'enquête et échanger sur quelques points spécifiques du dossier.

Lundi 13 janvier 2020

Il transmet par courriel la version écrite dudit procès-verbal au Maire de LANGON.

Lundi 3 février 2020

Le commissaire enquêteur transmet à Monsieur le Maire de LANGON le rapport et ses conclusions motivées.

Il transmet simultanément un exemplaire du rapport et conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

## 1.3. Organisation

### 1.3.1. Publicité – Communication - Concertation

Les moyens mis en œuvre pour porter à connaissance du public les modalités de déroulement de l'enquête sont les suivants :

- Avis d'enquête, affiché en Mairie et en plusieurs endroits de la Commune.
- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux (annonces légales) :
  - o Ouest France (35, 44 & 56) : les 12 novembre & 3 décembre 2019,
  - o 7 jours Les Petites affiches de Bretagne : 15 novembre & 6 décembre 2019,
- Informations sur le site internet de la commune de LANGON et mise en ligne de l'avis d'enquête et des dossiers soumis à enquête
- Information dans le bulletin municipal « Le Petit Langonnais » n°42, distribué dans les boîtes aux lettres.

### 1.3.2. Lieux d'enquête

L'enquête a eu lieu à la mairie de LANGON, du Lundi 2 décembre 2019 à 14h15 au Lundi 6 janvier 2020 à 17h30, où les dossiers ont été mis à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie. Les dossiers ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la commune et en Mairie.

## 1.4. Déroulement

### 1.4.1. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pu remplir sa mission dans de bonnes conditions pendant les quatre permanences (Lundi 2 décembre, samedi 14 décembre, vendredi 20 décembre, Lundi 6 janvier 2020), dans la salle du conseil municipal au rez-de-chaussée de la Mairie, avec un affichage du plan général du PLU. Cette disposition a permis aux visiteurs de consulter les dossiers et dialoguer avec le commissaire enquêteur dans de bonnes conditions.

### 1.4.2. Visiteurs ; observations

Le commissaire enquêteur a reçu pendant ses permanences, une quinzaine de personnes, dont certaines pour des questions auxquelles une réponse a pu être donnée après explications du dossier, et d'autres qui ont pris le temps de rédiger leurs observations et de les transmettre ensuite par lettre ou courriel.

## 2. Les observations du public

### 2.1. Observations écrites

11 observations écrites ont été enregistrées pendant l'enquête :

- 4 observations sur le registre (R1 à R4).
- 5 courriels envoyés à l'adresse dédiée (C1 à C5)
- 2 lettres remises ou envoyées en Mairie (L1 & L2)

Réf	Auteur	Localisation	Résumé
R1	Mme <b>DUMONTIER</b> Claude	Faix	Demande que la construction de la parcelle ZD 141, constituée de quatre murs en pierres sans toiture, puisse être rénovée et constituer une annexe à une habitation située à proximité
R2	Mme <b>LEVICONTE</b> de <b>BLANGY</b> Chantal	Le Bourg ZT179 & ZT239	L'emplacement Réservé n°1 est dédié à l'implantation d'une future station d'épuration : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourquoi une superficie aussi grande ?</li> <li>• Pourquoi dans une parcelle de 1° catégorie agricole ?</li> <li>• Pourquoi mettre en difficulté l'exploitation du secteur ?</li> </ul>
R3	Signature non lisible	Faux	Il y a un calvaire à protéger au lieudit Faux qui ne figure pas sur le plan
R4	Mme <b>GUIHAIRE</b> Bernadette	ZS 270	Demandent l'extension de la zone constructible à la partie Nord de la parcelle, elle-même entourée d'habitations.
C1	M. <b>MORIN</b> Loïc	La Jounais YB 242	Prend acte du classement en AH2 de la parcelle YB 242 et suggère de faire coïncider la limite parcellaire entre les parcelles 242 & 243 avec la limite de zonage du PLU (entre A et AH2).
C2	M. Mme <b>LOHYN</b> Monique & Christian	La Carrouais ZM 352	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informent que l'indication de « Haie à conserver » est mal placée sur le plan : à déplacer sur la limite entre les parcelles 352 &amp; 201</li> <li>• Informent également qu'il y a un ancien puits « banal » en bordure de la RD 54 (Cf Plan cadastral)</li> <li>• Demandent que les bâtiments annexes situés sur la parcelle ZM 352 puissent être aménageables en habitation (comme actuellement)</li> </ul>
C3	Mme <b>BAZZOLI</b> Sophie	La Garlais ZY 55	Considère que le classement (n°75) en zone humide de la parcelle ZY 55 n'est plus justifiée, car l'étang artificiel existant en novembre 2007 a été en grande partie remblayé
C4	<b>Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine</b>	Divers	La Chambre d'Agriculture 35 apporte des compléments aux demandes de Monsieur Jacques DANDÉ (L1). <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Déplacement de la Station d'Épuration (ER n°1) : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. L'emplacement réservé ne prend pas en compte la valeur agronomique des sols</li> <li>b. La forme de l'emplacement ne prend pas en compte l'usage agricole</li> <li>c. La superficie mobilisée est disproportionnée par rapport aux besoins</li> </ol> </li> <li>2. Localisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. L'emplacement de l'ER2 entraîne une servitude de passage des eaux pluviales préjudiciable à proximité immédiate des bâtiments agricoles de Breheil</li> <li>b. Un déplacement plus au Nord de l'ensemble serait plus judicieux</li> </ol> </li> </ol>

Réf	Auteur	Localisation	Résumé
C5	M. GUILMIN	La Garlais ZX 345	Demande que cette parcelle, dent creuse enclavée dans un hameau et entourée de constructions existantes, sans intérêt agricole, soit classée en AH1
L1	M. DANDÉ Jacques	Divers	1. Déplacement de la station d'épuration (dito C4) 2. Gestion des eaux pluviales (dito C4) 3. Extension de la zone économique du Clos de la Grée : elle est prévue sur les meilleures terres agricole du secteur, alors qu'il existe d'autres zones ne présentant aucun intérêt en matière agricole. Il précise que les trois points évoqués sont très importants pour l'avenir de son exploitation (lui-même et son fils).
L2	LA LANGONNAISE Immobilière	La Roche Guillaume	Il y a pénurie de terrains constructibles sur la commune. Les 3 parcelles : 10, 202, 206 sont aujourd'hui constructibles : la révision du PLU prévoit un classement UI ; au-delà du préjudice financier, nous demandons un classement permettant de réaliser un lotissement destiné à l'accueil d'actifs sur le territoire communal.

## 2.2. PV de synthèse et réponses du maître d'ouvrage

A l'issue de sa dernière permanence, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Michel RENOUL, Maire, et Madame Andrée MOISON, secrétaire générale, pour leur exposer, en application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, son procès-verbal de synthèse relatant le déroulement de l'enquête, résumant les observations et contributions reçues. A cette occasion, un premier bilan a été fait et quelques points spécifiques du dossier ont fait l'objet d'un échange.

Le commissaire enquêteur a transmis par courriel le 13 janvier 2020 la version écrite dudit procès-verbal au Maire de LANGON.

La municipalité de LANGON a répondu audit procès-verbal, par courriel envoyé au commissaire enquêteur le 20 janvier, par lettre R+AR en date du 21 Janvier comprenant un tableau reprenant les observations du public en y apportant des éléments de réponses et des propositions d'évolution des documents (*Annexe n°1*).

## 2.3. En résumé

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, permettant au commissaire enquêteur d'assurer très correctement ses permanences. Il a bénéficié notamment d'un excellent accueil de la part des collaboratrices de la Mairie.

L'entretien avec Monsieur Le Maire, préalablement à l'enquête, a permis un échange sur les projets présentés.

Le commissaire enquêteur a pu expliquer à plusieurs personnes comment lire les dossiers, comprendre le contenu des différentes pièces qui les composent, pour notamment leur permettre de participer à l'enquête en transmettant observations et contributions éventuelles.

\* \* \* \*

## II – Analyse

### 3. Sur le fond

Le PLU de Langon est concerné dans un rapport de compatibilité par le SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud, approuvé le 14 décembre 2010, révisé le 13 décembre 2016 ; le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine, et le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2016 – 2021).

Il doit également prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE).

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU identifie trois axes principaux, déclinés en plusieurs orientations, qui s'inscrivent dans les orientations et objectifs du SCoT (Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)) et du PLH. Cette compatibilité est analysée dans les tableaux figurant aux pages 165 et suivantes du Rapport de Présentation (RP).

#### **3.1. Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles**

- **Protéger les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité**

Cette orientation concerne :

- les paysages, issus de la topographie (plateau agricole et vallée de Vilaine),
- la diversité des milieux et écosystèmes (Trames Verte et Bleue),
- le réseau hydrographique et les zones humides,
- le patrimoine boisé et éléments arborés.

Le document d'orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (OAP) intitulée « La trame verte et bleue de Langon » permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques, d'affirmer la volonté de protéger les espaces naturels remarquables et ordinaires et de prévoir différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

##### **Avis du Préfet**

*Le Préfet d'Ille et Vilaine, prenant acte de l'existence de l'OAP thématique, demande qu'elle soit complétée par la cartographie des cours d'eau et l'inventaire bocager qu'il considère comme insuffisant. En outre, il indique que l'inventaire des zones humides est à actualiser. Enfin, il suggère de compléter le dossier quant aux dispositions relatives à la protection des sites et gisements archéologiques.*

##### **Avis du CD35**

*Le Conseil Départemental relève également une insuffisance du diagnostic des haies qui serait « à approfondir », ainsi que celui des notions de paysages (Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine). Il évoque également le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)*

**C2 - M. et Mme LOHYN**, (2 La CARROUAIS), signalent l'absence de notification, sur le document de projet du PLU, de la haie, composée d'arbres centenaires, située sur la parcelle ZM 352 en limite de la parcelle 201 ainsi que du bosquet situé à l'extrémité nord de cette haie (parcelles 275 et 200).

**Mémoire en réponse** : la collectivité indique qu'elle corrige le document.

**C3 - Mme BAZZOLI** (46 La Garlais) indique qu'ayant largement remblayé l'étang d'origine artificielle, la parcelle ZY 55 (Inventaire n°75) ne justifie pas d'être classée en zone humide.

Le commissaire enquêteur prend acte que l'identification et la localisation des boisements et haies remarquables a été réalisée avec la participation des membres de la Commission PLU ayant travaillé sur la Trame Verte et Bleue (RP page 107), avec les aléas de report sur les plans : une vérification à partir de photos aériennes récentes pourrait s'avérer utile. Il constate en outre que l'inventaire des zones humides date de 2007 et mérite sans doute une actualisation, y compris à La Garlais pour revoir le périmètre réel du



bassin. En effet, les effets du réchauffement climatiques se font sentir depuis quelques années avec des impacts significatifs, notamment dans ce domaine.

- **Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole**

Langon compte près d'une centaine de hameaux. Un certain nombre d'entre eux présentent un patrimoine bâti traditionnel, issu notamment de l'activité agricole passée (granges, anciennes longères, manoirs...) avec une certaine qualité architecturale.

Ainsi, en cœur de hameaux, la sauvegarde de ce patrimoine identitaire est assurée par les possibilités de réhabilitations et de changements de destination des bâtiments de qualité reconnue, à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole et d'être suffisamment raccordés à des réseaux de capacité suffisante.

De même des dispositions particulières assurent la sauvegarde des éléments du petit patrimoine vernaculaire.

Parallèlement, la pérennité du bâti existant dans les hameaux est confirmée par la possibilité d'extension mesurée et la réalisation d'annexes

### **Avis de la CDPENAF**

Dans son avis simple, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) se prononce sur les dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions en zones A & N.

**R1 – Mme DUMONTIER** (Faix – ZD 141) demande si l'ancienne construction existante sur sa parcelle, comprenant quatre murs en pierres, sans toiture, peut être rénovée comme annexe à une construction située à proximité.

**Mémoire en réponse** : *La municipalité indique qu'il s'agit d'une ruine dont la définition, donnée par la jurisprudence, est reprise et affinée dans le projet de PLU, lequel prévoit la possibilité de création d'annexe en zone A.*

**R3 – Signature illisible** - Lieudit « Faux » - Il est signalé la présence d'un calvaire au lieudit Faux qui n'est pas répertorié au titre du patrimoine vernaculaire.

**Mémoire en réponse** : *La municipalité indique qu'elle va le rajouter.*

**C2 - M. et Mme LOHYN**, (2 La CARROUAIS), signalent la présence d'un puits « banal » en bordure de la RD 54 (lequel est indiqué au plan cadastral).

**Mémoire en réponse** : *La municipalité indique qu'il s'agit d'un trou sans margelle ne méritant pas d'être répertorié.*

**C2 - M. et Mme LOHYN**, (2 La CARROUAIS), demandent que les bâtiments annexes situés sur la parcelle ZM 352 puissent être aménageables en habitation.

**Mémoire en réponse** : *La municipalité indique que les annexes étant liées à l'habitation peuvent être aménagées et réhabilitées dans le respect du règlement de la zone A*

Le commissaire enquêteur constate qu'il existe à LANGON, comme dans de nombreuses communes bretonnes, des anciens bâtiments à caractère rural et à usage agricole qui ne sont plus utilisés. Certains sont « en ruine » mais conservent cependant une identité et font partie de l'histoire des territoires. Il considère que toute volonté exprimée d'en garder l'esprit dans le cadre d'une rénovation devrait être accueillie avec bienveillance.

- **Valoriser les paysages qui façonnent l'identité communale**

La collectivité veut inciter à la découverte des différents paysages langonnais en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'un véritable enjeu de déplacement alternatif à l'intérieur du territoire, visant à mettre en lien les diverses parties de la commune : les bords de la Vilaine, la gare ferroviaire, le plateau agricole, le village-vacances, les communes limitrophes, le bourg et les hameaux.

**Avis du CD35**

Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine indique dans son avis que 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 au dossier de PLU.

Le commissaire enquêteur est sceptique quant aux paysages dument répertoriés et évalués ; en effet, le paysage est une notion personnelle qui concerne chacun d'entre nous : l'unité de mesure, s'il fallait la définir, serait en *degré d'émotion*... En conséquence, les cartes des unités de Paysage ne doivent qu'être citées au PLU avec un simple caractère d'information.

- **Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et renforcer son attractivité**

Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par la priorisation du développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée. Cette enveloppe est encadrée par la voie ferrée et les marais de la vallée de la Vilaine à l'est et des boisements à l'ouest.

Afin de mener à bien cette politique de l'habitat, Langon répartit la capacité d'accueil à l'échelle du bourg entre :

- le comblement de dents creuses qui permet d'économiser de la terre agricole,
- l'épaississement du tissu urbain ou l'aménagement de cœur d'îlot dans certains secteurs de la zone agglomérée,
- et enfin l'extension de certains secteurs dans le prolongement de la zone agglomérée, en confortement de l'enveloppe agglomérée

**Avis du Préfet**

« 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. »

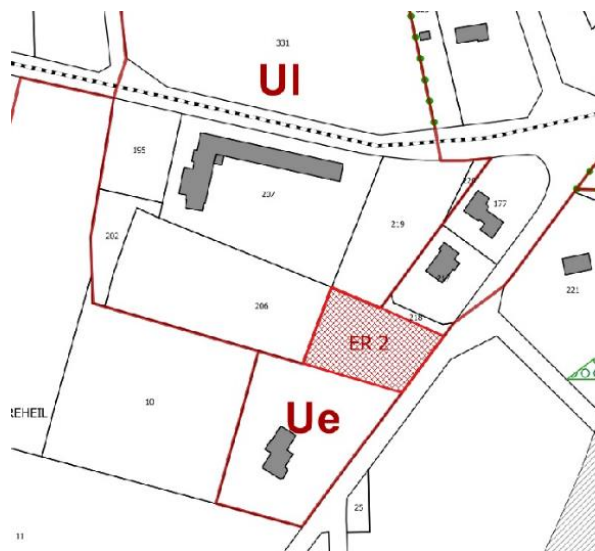
**L2 – La Langonnaise**

Les frères Maristes sont propriétaires de 3 terrains situés au bourg de Langon, d'une surface totale de 1ha 27a 20 ca composée des parcelles : N°202 pour 7a 70 ca, N°206 pour 58 a 50 ca et N°10 pour 61a au lieu-dit La Roche Guillaume.

La révision du PLU prévoit un nouveau classement des parcelles nommées ci-dessus en zone UL (Zone de loisirs). Une importante zone existe déjà au Nord de la route ; elle comprend des terrains de tennis, des terrains multisports, des terrains de football, une salle polyvalente, une salle de sports, une zone verte avec des jeux pour enfants, des vestiaires, un club de jeunes etc...

Nous ne pouvons que manifester notre désaccord sur ce projet qui créerait un réel préjudice financier concernant leur valeur. Ces terrains ont déjà été proposés à Monsieur le Maire de Langon. Ils conviendraient très bien pour réaliser un lotissement car ils sont situés dans l'agglomération et desservis par l'eau, l'électricité et le tout à l'égout. Plusieurs parcelles contigües à ces terrains, en bordure de la route de Beslé, sont d'ailleurs déjà construites. Ces terrains arides et incultes ne sont pas exploités depuis très longtemps et sont actuellement en friche.

**Mémoire en réponse** : La parcelle 10 est constitutive d'une extension de l'enveloppe urbaine. D'autre part, la commune entérine une zone Ul afin de garder la possibilité de convertir ce foncier



en équipement public, avec une localisation privilégiée au niveau du pôle sportif et salle polyvalente.

Parallèlement, il y a des terrains en vente et constructibles dans le bourg à ce jour.

**R4 - Mme Bernadette GUIHAIRE** demande que la totalité de la parcelle ZS 270 soit constructible.

**Mémoire en réponse** : La municipalité indique que c'est déjà le cas.

Le commissaire enquêteur suggère que la demande exprimée par l'Association Langonnaise soit examinée en liaison avec les observations liées à l'ER 2 ; ce secteur pourrait effectivement accueillir, au moins en partie, quelques habitations nouvelles, raccordées aux réseaux existants, à proximité immédiate du centre bourg.

- **Limitier l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiétement sur les espaces agricoles et naturels**

Seuls les trois hameaux reliés à l'assainissement collectif ont été retenus pour accueillir ponctuellement quelques constructions nouvelles, ce qui permettra de recoudre le tissu urbain. Il s'agit de La Gare, La Chenac (2 hameaux très proches de la gare TER) et La Louzais (le plus gros hameau de la commune).

#### **Avis de la CDPENAF**

Dans son avis simple, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) se prononce sur la délimitation des 9 Sites de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) identifiés au projet (6 pour les activités et 3 pour l'habitat), en considérant que le hameau de « La Louzais » ne correspond pas à un hameau constitué mais plutôt à de l'urbanisation diffuse.

Le Rapport de Présentation, page 211, donne les critères retenus pour créer le périmètre du STECAL de La Louzais (6 constructions neuves potentielles), lequel s'appuie sur un village existant, raccordé au réseau d'évacuation des eaux usées, et qualifié de « plus gros hameau de la commune »



Le commissaire enquêteur constate qu'il s'agit d'un ensemble de parcelles situées à proximité immédiate du « plus gros hameau de la commune » classé bizarrement en zone A : celui-ci ne devrait-il pas être classé en zone U, avec une extension limitée et apparemment justifiée en zone Ah1 ?

**C5 - Mr GUILMIN** (La Couaillerais) - Une demande de permis de construire sur le terrain situé à La Garlais (ZX 345) est en cours d'instruction. Ce terrain de 1400 m<sup>2</sup> totalement enclavé au milieu d'un hameau, ne peut ne servir qu'à la construction d'une maison d'habitation. En effet, de par sa surface et sa localisation, il ne présente aucun intérêt pour la préservation des terres agricoles et la biodiversité. C'est pourquoi je demande que cette parcelle soit classée en zone Ah1.

**Mémoire en réponse** : Le PLU n'a créé que 3 sites Ah1 (STECAL) exposés dans le rapport de présentation. La création d'un nouveau STECAL n'est pas possible, la commune en ayant créé 4 à l'origine et les services de l'Etat en ayant déjà retiré 1.

#### **Emplacement Réserve n°1**

##### **Rapport de Présentation (p. 265)**

Un déplacement de la station de traitement des eaux usées (STEP) avait été programmé dans le schéma directeur d'assainissement de 2010. Ce projet devrait être maintenu pour garantir l'ouvrage des inondations. Le projet de PLU a prévu un emplacement réservé (ER n°1 au bénéfice du SIE d'une superficie de 35.450 m<sup>2</sup>) pour la construction de la nouvelle station d'épuration. Celle-

ci se situerait à 300 mètres au nord du site actuel et dehors de la zone inondable qui est délimitée dans le PPRI du Bassin Aval de la Vilaine, ainsi qu'en dehors des zones humides et du périmètre Natura 2000.

### **Avis du Préfet**

*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*

**R2 – Mme VICONTE DE BLANGY**, propriétaire (ZT 179 et 139), interroge sur l'ER1 : Pourquoi une superficie aussi grande ? Pourquoi dans une parcelle de 1° catégorie agricole ? Pourquoi mettre en difficulté l'exploitation du secteur ?

**L1 - Monsieur Jacques DANDÉ**, exploitant, indique que le transfert de la STEP sur la parcelle ZT169 aurait moins d'impact sur mon exploitation agricole.

### **C4 – Chambre d'Agriculture 35**

M. Jacques DANDÉ, agriculteur et exploitant unique de l'EARL de la Petite Butte, implantée au lieudit le Breheil à Langon, vient d'attirer notre attention sur un point particulier que nous n'avons pas évoqué à l'occasion de l'avis que nous avons émis sur le PLU de Langon.

L'EARL bénéficiant de 115 ha, est spécialisée dans la production de cheptel bovin viande (100 vaches allaitantes plus les génisses de renouvellement). Il est à noter que le fils de M. DANDÉ projette de reprendre à terme l'exploitation. L'EARL met en valeur un ensemble de parcelles situées à l'est du bourg. Parmi ces parcelles figurent celles concernées par le projet d'ER n°1.

L'emplacement réservé :

- ne prend pas en compte la valeur agronomique des sols qu'il vise,
- sa forme ne prend pas en compte l'usage agricole des lieux,
- sa superficie est disproportionnée.

Pour l'ensemble de ces raisons, il paraît nécessaire de supprimer l'ER n°1 et d'y substituer la faculté ouverte par l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme.

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »*

**Mémoire en réponse** : suite à la demande du Préfet, l'ER n°1 est retiré.

Le commissaire enquêteur considère qu'en l'état, la suppression de cet emplacement réservé est logique, d'autant plus que des travaux auraient été récemment réalisés pour protéger la station existante quant aux risques d'inondation.

## **3.2. Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces**

- **Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée**

L'objectif de la politique de développement de l'habitat de Langon est d'offrir des conditions de logement accessible à tous et d'organiser la mixité sociale et intergénérationnelle dans une logique de parcours résidentiel. Avec une progression démographique annuelle d'environ +0.85%, la population communale comptera alors environ 130 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, entraînant la création de 9 logements par an, soit 90 logements sur les 10 ans à venir.

Conforme aux objectifs du SCoT et du PLH, ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale, ainsi qu'à la capacité d'accueil en logements.

L'offre en locatif social actuelle est complétée par un objectif de production d'environ 7% des logements réalisés sur la durée du PLU, soit environ 9 logements sociaux supplémentaires.

Enfin, la commune concentre dans la zone agglomérée du bourg les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs de proximité : écoles, équipements sportifs et de loisirs, accueil des personnes âgées, commerces, etc...

#### **Avis du Préfet**

*... 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.*

- **Organiser les déplacements à l'échelle communale**

Dans le cadre du développement de l'urbanisation, la commune prévoit l'aménagement de nouvelles liaisons à l'échelle de la zone agglomérée et la requalification de liaisons existantes.

La concentration de l'urbanisation au sein de la zone agglomérée participe à la limitation des déplacements à l'échelle communale. Le développement des secteurs à vocation d'habitat et d'équipements se fait en relation avec la création, l'aménagement ou le confortement de continuités douces sécurisées permettant de relier les différentes polarités et minimiser les déplacements motorisés à l'échelle de la zone agglomérée.

#### **Avis du Préfet**

*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 : présence de covoiturage spontané, besoin de places de stationnement avec installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique/hybride, stationnement vélo, etc... afin de, le cas échéant, pouvoir anticiper la réalisation de tels aménagements.*

Le commissaire enquêteur considère que les problématiques à caractère intercommunal relèvent du Schéma de COhérence Territoriale, document intégrateur, et du Plan de Déplacements Urbains, lorsqu'il existe. Notamment, LANGON a la chance de disposer d'une gare permettant à ses habitants de se rendre à RENNES ou à REDON par le train, sous réserve de pouvoir disposer d'horaires et de cadences adaptées. Quant aux aménagements évoqués par le Préfet, ils sont compatibles avec les dispositions du PLU.

- **Protéger les ressources naturelles**

Le développement de l'urbanisation s'accompagnera d'une réflexion approfondie sur la qualité de la gestion des déchets et l'utilisation des énergies renouvelables. La commune permet ainsi la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire.

#### **Avis du Préfet**

*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.*

### **3.3. Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement**

- **Agir en faveur des activités économiques de la commune**

Le PLU prévoit des actions en faveur de l'activité commerciale du centre-bourg afin de maintenir la dynamique des polarités commerciales existantes et éviter la dispersion des commerces de proximité dans les autres secteurs à vocation économique.

Soucieuse de dynamiser l'activité économique actuelle, la collectivité conforte la zone économique industrielle et artisanale intercommunale située en continuité de la zone agglomérée et pérennise l'activité économique existante diffuse sur l'ensemble du territoire.

**C1 - M. MORIN Loïc** - La Jounais YB 242 : Il prend acte du classement en AH2 de la parcelle YB 242 et suggère de faire coïncider la limite parcellaire entre les parcelles 242 & 243 avec la limite de zonage du PLU (entre A et AH2).

**Mémoire en réponse** : *La municipalité prend acte de cette demande.*

**L1 - Monsieur Jacques DANDÉ**, exploitant : « au sujet de l'extension de la zone économique sur le Clos de la Grée, les parcelles concernées sont considérées comme les meilleures terres agricoles de ce secteur. Il est regrettable d'artificialiser ces terres alors que la commune dispose de nombreuses zones ne présentant aucun intérêt en matière agricole, de stockage de carbone ou production de biomasse ; une extension de la zone de la Jaunais serait préférable et de bon sens au vu de l'avenir de la planète (réchauffement climatique, carbone, augmentation de la population...)

**Mémoire en réponse** : *« la zone 2AU n'est pas une création. C'est la reprise d'un zonage déjà existant au PLU actuel. L'intercommunalité compétente en matière économique, maintient cette zone inscrite dans son schéma de développement des zones économiques. Elle l'a cependant réduite partiellement à l'Est par rapport au zonage actuel.*

*Cette zone est fermée à l'urbanisation, ce qui signifie que l'usage agricole y est maintenu jusqu'à son ouverture à l'urbanisation. Celle-ci se fera par une modification qui sera soumise à Enquête Publique. Le positionnement de la zone 2AU s'appuie sur les 2 voies communales et se situe dans le prolongement de la ZA actuelle. Volontairement, elle ne se situe pas en arrière des maisons, ceci pour une question de voisinage. De plus, décaler la zone 2AU plus à l'Est la situerait en discontinuité de la zone économique actuelle, derrière des maisons, et créerait une segmentation de la zone agricole à ce niveau. C'est pour ces raisons que la zone 2AU occupe l'emplacement choisi au PLU actuel et au PLU arrêté. »*

Le commissaire enquêteur constate une concurrence entre l'exploitant agricole qui exprime sa volonté de préserver au mieux son outil de production, et la société Asteelflash qui a le projet de se développer en créant des emplois supplémentaires.

La municipalité rappelle l'historique et précise que l'ouverture à l'urbanisation de cette extension de zone économique fera l'objet d'une étude d'incidence soumise à enquête publique.

- **Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement**

Afin de maintenir l'activité agricole de la commune et de faciliter l'implantation de jeunes agriculteurs, le projet de territoire maintient des secteurs à vocation agricole et interdit les nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles

- **Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité**

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence de cette orientation telle qu'elle est développée dans le PADD. En effet, il s'agit d'une évidence qui concerne toutes les communes du territoire.

### 3.4. Le zonage d'assainissement

Il s'agit d'une actualisation du zonage d'assainissement établi en 2004, justifiée par l'évolution de la démographie d'une part, et des nouvelles délimitation des zones urbanisables et urbanisées d'autre part.

En outre, une étude technico-économique comparative sur les secteurs de Port de Roche et Balac est menée pour permettre le choix le plus judicieux pour ces secteurs.

Enfin, le résultat de cette actualisation est formalisé dans un plan de zonage faisant apparaître, pour les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif, les secteurs identifiés en 2004, les secteurs ajoutés et les secteurs retirés.

Le commissaire enquêteur suggère de mettre à jour le dossier (p.37) qui va être approuvé en 2020 en précisant que la compétence est effectivement transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon...

Pour la station d'épuration actuelle, le déplacement envisagé ne semble pas présenter un caractère d'urgence (voir supra).

Enfin, il adhère au principe de limiter les zones d'assainissement collectifs aux secteurs centraux en insistant sur la nécessité de maintenir un contrôle strict des équipements individuels (SPANC).

### 3.5. Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales

La commune a souhaité entreprendre la réalisation d'une étude de Gestion des Eaux Pluviales dans le secteur du Bourg, avec pour objectif de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales.

L'intérêt est d'éviter une analyse localisée par projet engendrant une multiplication des infrastructures et donc une augmentation des coûts de mise en œuvre et surtout d'entretien.

Dans un premier temps, un diagnostic de la situation existante comprend un plan de récolement du système d'évacuation existant : il expose également les résultats des constatations faites sur le terrain sur les ouvrages existants.

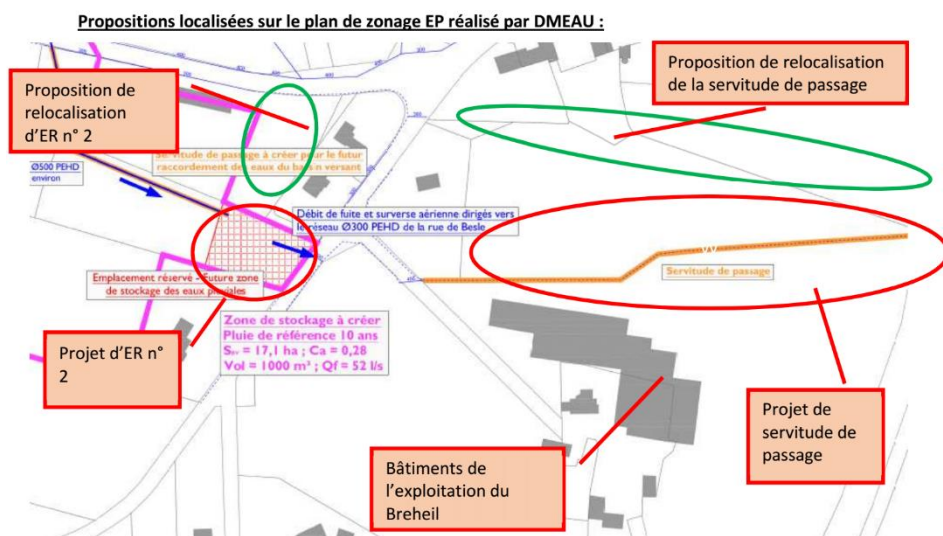
Le commissaire enquêteur est sensible à l'intérêt bien compris des collectivités : de bien connaître leur patrimoine et leurs équipements : le fait de pouvoir disposer à l'occasion de l'élaboration d'un tel schéma, de plan de récolement des réseaux existants est indispensable, notamment en cas de précipitations importantes d'une part, et de pollutions accidentelles d'autre part.

Dans un deuxième temps, des préconisations de gestion du réseau sont formulées et résumées dans un plan de zonage.

#### C4 - Chambre d'Agriculture 35 -

Le projet de PLU prévoit en continuité d'un emplacement réservé n° 2 une servitude de passage d'évacuation des eaux pluviales par gravité qui jouxte les bâtiments agricoles du Breheil et limite les perspectives d'évolution des bâtiments.

Une relocalisation de l'emplacement réservé n° 2 sur la parcelle située immédiatement au nord de celle concernée permettrait de faire passer la servitude de passage plus au nord des bâtiments du Breheil et en limite de propriété sans pour autant remettre en cause le projet ni son efficacité.



#### Mémoire en réponse :

**Servitude de passage :** Les servitudes de passage inscrites dans le zonage pluvial correspondent à des réseaux ou fossés existants situés en domaine privé qui doivent être conservés étant donné que des écoulements du domaine publics transitent à travers ces exutoires (cf. code civil). Comme indiqué page 11

du rapport du zonage pluvial, environ 600 mètres de réseaux et fossés en domaine privé ont été recensés à l'échelle de la zone agglomérée (et donc pas uniquement sur la parcelle concernée par l'agriculteur).

**Emplacement réservé – Bassin d'orage** : L'objectif d'une étude de zonage pluvial est de mettre en œuvre des mesures de gestion qui permettent de maîtriser les écoulements d'eaux pluviales dans l'avenir (à savoir les futures zones urbanisables) mais également de gérer ou anticiper d'éventuels soucis d'inondation au niveau des secteurs déjà urbanisés. Dans le cadre de cette étude, il a été relevé durant la phase diagnostic et selon divers témoignages locaux que des débordements avaient déjà été constatés par le passé au point bas de la Grande Rue au niveau de l'Eglise. De ce fait, une réflexion a été menée à l'échelle du bassin versant afin de limiter les apports d'eaux pluviales vers cet exutoire sensible.

Après échange avec le groupe de travail et le propriétaire concerné, il a été décidé de mettre en place un emplacement réservé en bordure de la rue de Besle dans une parcelle de l'école privé afin d'y créer un bassin d'orage. Cet ouvrage permettra ainsi de tamponner les eaux d'un bassin versant de 17 hectares environ (dont les eaux ne sont pas traitées actuellement) limitant ainsi les apports d'eaux pluviales au point bas du centre bourg. Le débit de régulation de cet ouvrage de stockage évalué à 52 l/s au maximum sera quant à lui dirigé vers un exutoire sécurisé situé en parcelle agricole au niveau du hameau « Bréheil ».

De plus, ce bassin d'orage permettra également d'améliorer la situation actuelle vis-à-vis des rejets vers cet exutoire en parcelle agricole privée, étant donné que les eaux d'un bassin versant de 3,5 hectares environs seront tamponnées dans ce bassin d'orage (et ne généreront donc pas d'a coups hydrauliques vers cet exutoire privé).

Le commissaire enquêteur ne peut que prendre acte de la réponse de la municipalité en la matière. En effet, le schéma directeur a pour effet, par la mise en place d'une bassin d'orage dans une parcelle actuellement en friche, de limiter les impacts sur les exutoires existants.

## 4. Sur la forme

D'une façon générale, l'ensemble des pièces écrites des dossier soumis à enquête publique sont correctement présentées, avec le souci de rendre ces documents accessibles tout en comprenant les dispositions techniques et juridiques indispensables.

Les plans, établis sur la base du plan cadastral, sont élaborés dans la perspective d'une intégration dans un Système d'Information Géographique devant permettre à terme une consultation intégrée des documents sur écran. Leur version « papier » nécessite quelques améliorations.

### 4.1. Le Rapport de Présentation

Le commissaire enquêteur a relevé quelques erreurs et/ou imprécisions, qui semble t'il proviennent d'une évolution du document au fur et à mesure de l'élaboration d projet :

- pages 205 & 206 : le descriptif des zones Ah1 et Ah2 est absent
- le nombre de STECAL n'est pas le même d'une page à l'autre...

En outre, les personnes publiques associées ont fait un certain nombre de remarques qu'il convient de prendre en compte.

### 4.2. Le Règlement Graphique

Il est constitué de quatre planches :

- une couvre la totalité du territoire communal à l'échelle du 1/10.000°,
- deux concernent les secteurs Nord et Sud au 1/5.000°
- une couvre le secteur du bourg au 1/2.000°

Ces différentes échelles ont au départ manifestement pour but d'en permettre une lecture confortable : malheureusement, et à l'expérience de la consultation des plans pendant l'enquête, on constate que le résultat n'est pas à la hauteur des objectifs.

Ces documents sont bien sûr issus d'un fichier unique élaboré « à l'écran », dans l'esprit d'un Système d'Information Géographique qui sera mis en place sur le futur site unique d'accès aux données souveraines



qui sera géré par l'IGN ; le Préfet, dans son avis, rappelle cette obligation de respecter le format CNIG en vue d'une mise en ligne à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### **Avis du Préfet :**

*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 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020 devra faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme. Au 1er 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.*

*En outre :*

- *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.*

### **Avis CD35**

*L'ensemble des marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales, constitutives de servitudes, est à reporter sur les plans de zonage car ils n'apparaissent sur les plans en l'état*

### **Avis Redon Agglomération**

#### **Les plans de zonages :**

- *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, le report de la marge de recul de 50 mètres pour la RD55 et de 25 mètres pour les RD55-56-54-59 et 127 est à faire.*

#### **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 concernent la parcelle (ex: la PMI 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.*
- *Il y a deux légendes pour la TI ; il semblerait qu'il y ait confusion entre le périmètre de la TI 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 14, 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*

C'est sous le format « papier » que ces documents ont été examinés par les PPA et ils vont être utilisés quotidiennement et ce pendant encore un certain temps par les habitants.

Pendant l'enquête, plusieurs personnes ont eu beaucoup de mal à localiser leur propriété sur le plan du fait d'une toponymie insuffisante pour ne pas dire quasiment absente :

- *Dans les secteurs urbanisés, il n'y a aucun nom de rue, alors que l'adresse est indispensable pour identifier les propriétés (Décret de 1955 sur la publicité foncière)*
- *Dans les secteurs ruraux, les numéros de parcelles sont visibles sur le plan, mais le périmètre et l'identification des sections serait utiles pour une complète identification des parcelles*
- *Les noms de lieudits qui figurent sur le plan sont sans doute issus de la documentation cadastrale, mais ne sont pas ceux couramment utilisés par la population : en particulier, les noms des villages et hameaux, tels qu'ils sont utilisés par la population, doivent impérativement être reportés.*

- Les indications de zonage sont trop peu nombreuses et trop petites : on peut avantageusement multiplier la dimension de la police de caractère et multiplier ces indications.

Le commissaire enquêteur rappelle que pour le citoyen, le règlement graphique est le premier document consulté et qu'il doit donc être le plus clair possible, tant sous la forme d'une consultation à l'écran que sous celle sous format papier ; on pourrait même s'interroger sur l'opportunité de fabriquer un fichier spécifique dans la forme pour générer les plans « papier ».

### 4.3. Le règlement écrit ou « littéral »

Après le règlement graphique ou plan, c'est le deuxième document consulté. Il doit de la même façon être facilement compréhensible par tout citoyen, et a fortiori par les spécialistes et professionnels de l'urbanisme.

Le choix de décrire les dispositions communes à toutes les zones et d'y faire ensuite référence dans chaque secteur permet de clarifier le document en évitant les redites ; en outre, le fait que chaque disposition ne figure qu'à un seul endroit est très commode en cas d'évolution du document.

#### Avis du Préfet

*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 Gaudinais " 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.*

#### Avis Redon Agglomération

##### Règlement écrit :

- 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 1.1il 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
- 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

Le commissaire enquêteur fait siennes les remarques émises par le Préfet et le Conseil Départemental. Il pourrait être complété, à l'instar de e qui se fait dans d'autres commune, de rappeler en en-t^te des différentes zones les caractéristiques indiquées au Rapport de Présentation, ermettant ainsi d'assurer une cohérence entre les différents documents.

#### **4.4. Le zonage d'assainissement**

Le commissaire enquêteur, fort de l'expérience vécue pendant l'enquête, formule les mêmes remarques que celles précédemment indiquées concernant les documents graphiques du PLU et notamment la toponymie.

#### **4.5. Le schéma directeur des eaux pluviales**

Le commissaire enquêteur, fort de l'expérience vécue pendant l'enquête, formule les mêmes remarques que celles précédemment indiquées concernant les documents graphiques du PLU et notamment la toponymie.

### **III – Conclusions et avis**

#### **5. Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

##### **Les conditions générales de l'enquête :**

Le commissaire enquêteur a :

- pris connaissance des dossiers soumis à l'enquête, ainsi que des documents annexés et en particuliers les avis des personnes publiques associées,
- pris acte de la décision 2019-007348 en date du 15 octobre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de BRETAGNE disant être réputée ne pas avoir d'avis,
- préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête publique, en collaboration avec Monsieur le Maire de LANGON et Madame MOSON, secrétaire générale,
- pris acte d'une faible mobilisation du public et enregistré 11 observations,
- pris connaissance du mémoire en réponse reçu en réponse au procès-verbal de synthèse,
- procédé à la rédaction du rapport relatant la préparation et le déroulement de l'enquête, comportant notamment l'analyse des projets soumis à enquête, à l'éclairage des observations et contributions du public, et du point de vue de la municipalité de LANGON exprimé notamment en réponse au procès-verbal de synthèse

##### **D'une façon générale :**

Le commissaire enquêteur a constaté une participation du public modeste, malgré les dispositions réglementaires prises pour porter à sa connaissance les conditions de déroulement de l'enquête publique. Ceci peut en partie s'expliquer par les travaux préparatoires qui ont été menés avec la population.

En outre, il note la qualité tant sur le fond que sur la forme, des documents constitutifs du dossier, au-delà de quelques erreurs de plume et des améliorations à apporter aux documents graphiques et écrits.

Enfin, il a pris connaissance des réponses fournies par la collectivité, avec l'aide du bureau d'études, quant aux adaptations à apporter aux documents avant leur approbation définitives par le conseil municipal.

## 5.1. Le Plan Local d'Urbanisme

### Sur le fond,

et d'une façon particulière, concernant les objectifs du PADD :

### **Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles**

L'identification et la localisation des boisements et haies remarquables a été réalisée avec la participation des membres de la Commission PLU ayant travaillé sur la Trame Verte et Bleue (RP page 107), avec les aléas de report sur les plans : une vérification à partir de photos aériennes récentes pourrait s'avérer utile. Il constate en outre que l'inventaire des zones humides date de 2007 et mérite sans doute une actualisation, y compris à La Garlais pour revoir le périmètre réel du bassin. En effet, les effets du réchauffement climatiques se font sentir depuis quelques années avec des impacts significatifs, notamment dans ce domaine.

Il existe à LANGON, comme dans de nombreuses communes bretonnes, des anciens bâtiments à caractère rural et à usage agricole qui ne sont plus utilisés. Certains sont « en ruine » mais conservent cependant une identité et font partie de l'histoire des territoires. Il considère que toute volonté exprimée d'en garder l'esprit dans le cadre d'une rénovation devrait être accueillie avec bienveillance.

Les paysages sont dument répertoriés et évalués ; le paysage est une notion personnelle qui concerne chacun d'entre nous : l'unité de mesure, s'il fallait la définir, serait en degré d'émotion... En conséquence, les cartes des unités de Paysage ne doivent qu'être citées au PLU avec un simple caractère d'information.

Concernant le développement de l'habitat dans la partie agglomérée du bourg, la demande exprimée par l'Association Langonnaise mérite d'être examinée en liaison avec les observations liées à l'ER 2 ; le secteur concerné pourrait effectivement accueillir, au moins en partie, quelques habitations nouvelles, raccordées aux réseaux existants, à proximité immédiate du centre bourg.

Le projet de PLU identifie un STECAL au lieu-dit « La Louzais ». Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées à proximité immédiate du « plus gros hameau de la commune », lequel est classé bizarrement en zone A : celui-ci ne devrait-il pas être classé en zone U, avec une extension limitée et apparemment justifiée en zone Ah1 ?

Un emplacement réservé (ER n°1), d'une superficie supérieure de 35.450 m<sup>2</sup>, a été mis en place en partie Est du bourg, le long de la voie de chemin de fer, sur une parcelle agricole et à proximité d'une zone Natura 2000 et d'une zone inondable, au profit du gestionnaire du réseau d'assainissement. Le propriétaire et l'exploitant se sont manifestés, ainsi que le Préfet qui considère qu'un tel emplacement ne se justifie pas aujourd'hui. On peut considérer que la suppression de cet emplacement réservé est logique, du fait notamment que des travaux auraient été récemment réalisés pour protéger la station existante quant aux risques d'inondations, rendant ainsi son déplacement inutile.

### **Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces**

Concernant les évolutions de population figurant dans le SCOT du Pays de Redon et le PLH qui lui est associé, il y a consensus quant aux chiffres annoncés qui sont considérés comme raisonnables.

C'est l'occasion de rappeler que les problématiques à caractère intercommunal relèvent du Schéma de COhérence Territoriale, document intégrateur, et du Plan de Déplacements Urbains, lorsqu'il existe.

Notamment, LANGON a la chance de disposer d'une gare permettant à ses habitants de se rendre à RENNES ou à REDON par le train, sous réserve de pouvoir disposer d'horaires et de cadences adaptées. Quant aux aménagements évoqués par le Préfet en matière de stationnement et déplacement doux, ils sont compatibles avec les dispositions du PLU.

### **Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement**

Il existe sur le territoire une concurrence entre les exploitations agricoles qui cherchent légitimement à préserver au mieux leur outil de production, et les sociétés industrielle, comme Asteelflash qui a le projet de se développer en créant des emplois supplémentaires. L'extension souhaitée par cette dernière est prévue dans le PLU actuel et confirmée dans le projet de PLU en zone 2AU située sur des terrains agricoles de 1<sup>o</sup> catégorie. La municipalité rappelle l'historique et précise que l'ouverture à l'urbanisation de cette extension de zone économique fera l'objet d'une étude d'incidence soumise à enquête publique devant permettre d'établir un bilan inconvénient / avantages par rapport à ces deux activités.

Le PADD comporte une orientation tendant à « favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité ». On peut s'interroger sur la pertinence d'une telle orientation : en effet, il s'agit d'une évidence qui concerne toutes les communes du territoire de l'agglomération et ne présente pas de caractère spécifique à la commune de LANGON.

## Sur la forme,

D'une façon générale, l'ensemble du dossier soumis à enquête publique est agréablement présenté, avec manifestement le souci de rendre ces documents accessibles au plus grand nombre, tout en comprenant les dispositions techniques et juridiques indispensables.

### Le Rapport de présentation

Ce document comporte quelques erreurs et/ou imprécisions, qui semble t'il proviennent d'une évolution du document au fur et à mesure de l'élaboration d projet :

- pages 205 & 206 : le descriptif des zones Ah1 et Ah2 est absent
- le nombre de STECAL n'est pas le même d'une page à l'autre...

En outre, les personnes publiques associées ont fait un certain nombre de remarques qu'il convient de prendre en compte.

### Le Règlement graphique

C'est est le premier document consulté par le citoyen : il doit donc être le plus clair possible, tant lors d'une consultation à l'écran que celle sous format papier ; lors de l'enquête, il s'est avéré qu'il était plus facile d'utiliser l'écran que de consulter les plans affichés : on peut s'interroger sur l'opportunité de fabriquer un fichier spécifique dans la forme pour générer les plans « papier ».

Pour reprendre certaines observations, et notamment celles figurant dans les avis PPA, et à la lumière des difficultés rencontrées lors de l'enquête, il est constaté que :

- les communes limitrophes ne sont pas mentionnées ;
- deux planches ont la même appellation ;
- les limites des zones sont peu visibles, et la couleur pourrait être utilisée pour différencier lesdites zones,
  - dans les secteurs urbanisés, il n'y a aucun nom de rue, alors que l'adresse est indispensable pour identifier les propriétés (Décret de 1955 sur la publicité foncière) ;
  - dans les secteurs ruraux, si les numéros de parcelles sont visibles, les limites et identification des sections permettraient une complète identification des parcelles ;
  - Les noms de lieudits qui figurent sur le plan sont sans doute issus de la documentation cadastrale, mais ne sont pas ceux couramment utilisés par la population : en particulier, les noms des villages et hameaux doivent être mis en valeur).
  - Les indications de zonage sont trop peu nombreuses et trop petites : on peut avantageusement multiplier la dimension de la police de caractère et multiplier ces indications.

Le choix de décrire les dispositions communes à toutes les zones et d'y faire ensuite référence dans chaque secteur est intéressant ; il permet de clarifier le document en évitant les redites ; de plus, le fait que chaque disposition ne figure qu'à un seul endroit est très sécurisant en cas d'évolution du document. Enfin, rappeler en en-tête de chaque secteur sa définition extraite du Rapport de Présentation permettrait de rappeler que ce document existe et qu'il peut utilement être consulté, ce qui est très rarement le cas.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de LANGON, avec **deux réserves**<sup>1</sup>, et **trois recommandations**<sup>2</sup>:

### Réserves :

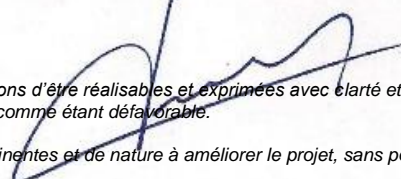
1. Apporter aux document graphique les corrections nécessaires pour répondre aux lacunes constatées et rappelées ci-dessus ;
2. Supprimer l'emplacement réservé n°1.

### Recommandations :

1. Prendre en compte les observations des personnes publiques associées
2. Actualiser l'inventaire des zones humides ;
3. Faire une relecture du rapport de présentation, quant au nombre de « STECAL » notamment

Le 3 février 2020,

Le commissaire enquêteur  
**Jean-Marie ZELLER**



<sup>1</sup> **Réserves** : le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable : celles-ci, à conditions d'être réalisables et exprimées avec clarté et précision, doivent être levées par l'autorité compétente, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant défavorable.

<sup>2</sup> **Recommandations** : le commissaire enquêteur exprime les recommandations qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci ; l'autorité compétente peut en tenir compte ou non.

## 5.2. Le zonage d'assainissement

### **Sur le fond,**

L'actualisation du zonage d'assainissement établi en 2004 est justifiée par l'évolution de la démographie d'une part, et des nouvelles délimitation des zones urbanisables et urbanisées d'autre part. Elle permet de confirmer le choix du maintien de l'assainissement individuel sur les secteurs de Port de Roche et Balac.

Le plan de zonage actualisé fait apparaître, pour les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif, les secteurs identifiés en 2004, les secteurs ajoutés et les secteurs retirés. Cependant, il convient de mettre à jour le dossier (p.37) qui va être approuvé en 2020 en précisant que la compétence est effectivement transférée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon...

Pour la station d'épuration actuelle, le déplacement envisagé ne semble pas présenter un caractère d'urgence et c'est la raison pour laquelle il a été demandé la suppression de l'emplacement réservé n°1. Enfin, si le principe de limiter les zones d'assainissement collectifs aux secteurs centraux est judicieux, la nécessité de maintenir un contrôle strict des équipements individuels (SPANC) est évidente afin d'éviter toutes pollutions.

### **Sur la forme,**

Fort de l'expérience vécue pendant l'enquête, les mêmes remarques que celles faites sur le règlement graphique du PLU sont formulées concernant le document graphique et notamment la toponymie.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de LANGON, sans **réserve**<sup>3</sup>, et avec **deux recommandations**<sup>4</sup>:

### **Recommandations :**

1. Apporter aux documents graphiques les corrections nécessaires pour répondre aux lacunes constatées et rappelées ci-dessus ;
2. Supprimer les références au déplacement de la station d'épuration.

Le 3 février 2020,

Le commissaire enquêteur  
**Jean-Marie ZELLER**



<sup>3</sup> **Réserves** : le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable : celles-ci, à conditions d'être réalisables et exprimées avec clarté et précision, doivent être levées par l'autorité compétente, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant défavorable.

<sup>4</sup> **Recommandations** : le commissaire enquêteur exprime les recommandations qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci ; l'autorité compétente peut en tenir compte ou non.

### 5.3. Le schéma directeur des eaux pluviales

#### Sur le fond,

A l'occasion de la révision de son plan local d'urbanisme, c'est à bon escient que la commune a entrepris la réalisation d'une étude de Gestion des Eaux Pluviales dans le secteur du Bourg, avec pour objectif de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales.

Les collectivités ont un intérêt évident à bien connaître leur patrimoine et leurs équipements : le fait de pouvoir disposer à l'occasion de l'élaboration d'un tel schéma, de plan de récolement des réseaux existants est indispensable, notamment en cas de précipitations importantes d'une part, et de pollutions accidentelles d'autre part.

A la question posée quant à l'emplacement réservé n°2, il ne peut qu'être pris acte de la réponse de la municipalité en la matière. En effet, le schéma directeur a pour effet, par la mise en place d'une bassin d'orage dans une parcelle actuellement en friche, de limiter les impacts sur les exutoires existants.

#### Sur la forme,

Fort de l'expérience vécue pendant l'enquête, les mêmes remarques que celles faites sur le règlement graphique du PLU sont formulées concernant le document graphique et notamment la toponymie.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales de la commune de LANGON, sans **réserve**<sup>5</sup>, et avec **une recommandation**<sup>6</sup>:

#### Recommandation :

1. Apporter aux document graphique les corrections nécessaires pour répondre aux lacunes constatées et rappelées ci-dessus ;

Le 3 février 2020,

Le commissaire enquêteur  
**Jean-Marie ZELLER**



<sup>5</sup> **Réserves** : le commissaire enquêteur pose des conditions à son avis favorable : celles-ci, à conditions d'être réalisables et exprimées avec clarté et précision, doivent être levées par l'autorité compétente, sinon l'avis du commissaire enquêteur sera considéré comme étant défavorable.

<sup>6</sup> **Recommandations** : le commissaire enquêteur exprime les recommandations qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci ; l'autorité compétente peut en tenir compte ou non.