



## Dossier d'Approbation



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

Le Maire,  
Michel RENOU  


## 2. PADD

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)





---

**SOMMAIRE**

---

<b>Sommaire</b> .....	<b>1</b>
<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
Qu'est-ce qu'un PADD ? .....	2
Un projet qui se décline à des échelles multiples .....	2
<b>Axe 1 : Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles</b> .....	<b>4</b>
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 .....	4
Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole .....	4
Valoriser les paysages qui façonnent l'identité communale .....	5
Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et renforcer son attractivité .....	5
Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiétement sur les espaces agricoles et naturels .....	6
<b>Axe 2 : Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces</b> .....	<b>8</b>
Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée .....	8
Organiser les déplacements à l'échelle communale.....	9
Protéger les ressources naturelles.....	10
<b>Axe 3 : Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement</b> .....	<b>12</b>
Agir en faveur des activités économiques de la commune .....	12
Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement .....	12
Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité .....	12



---

**QU'EST-CE QU'UN PADD ?**

---

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la collectivité de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Langon pour les années à venir. Il intègre les préoccupations de développement durable ainsi que les questions liées à l'habitat, l'environnement, les déplacements, les activités économiques dont l'agriculture. 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.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la collectivité. Dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir. Il s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du Code de l'Urbanisme que sont :

- l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces, la sauvegarde des ensembles remarquables, les besoins en matière de mobilité ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée ;
- la sécurité et la salubrité publiques ;
- la prévention des risques ;
- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

Le PADD 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. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

C'est le cadre de référence qui assure l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

---

**UN PROJET QUI SE DECLINE A DES ECHELLES MULTIPLES**

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de LANGON s'exprime à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

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.



Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme. Il s'articule avec les documents de planification et d'orientations existants à l'échelle supra communale : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon – Bretagne Sud, le SAGE de la Vilaine...

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Langon bénéficie d'un cadre de vie particulièrement qualifiant en raison d'une diversité des paysages et d'une richesse environnementale en lien avec la Vilaine (vallée, marais, boisements, bocage...). Le territoire langonnais compte de nombreux agriculteurs, garants de cette qualité des paysages. Cette commune de près de 1500 habitants présente une offre intéressante en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité. Située sur l'axe ferroviaire Redon-Rennes, la zone agglomérée compte aussi une zone économique dynamique participant à l'attractivité du territoire.

Fort de ce constat et de ces volontés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux. Le projet de territoire de Langon doit être tourné vers l'avenir tout en tenant compte de son histoire et de son identité, afin de :

- Axe 1 : valoriser le territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles ;
- Axe 2 : développer l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces ;
- Axe 3 : conforter les activités économiques et les différents modes de déplacement.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les 3 axes du PADD de LANGON s'inscrivent dans les items de l'article L.151-5 :

- Item 1 : « Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques » ;
- Item 2 : « Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » ;
- Item 3 : « Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

**AXE 1 : VALORISATION DU TERRITOIRE EN MAINTENANT L'ÉQUILIBRE ENTRE PRÉSERVATION DES ESPACES ET USAGES, NOTAMMENT AGRICOLES*****Item 1 : Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques***

Le territoire de Langon offre une richesse environnementale et une variété de paysages naturels et ruraux qu'il convient de préserver et valoriser. De ce fait, le développement de la commune doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (industrielle, artisanale, touristique, agricole) et écologique (Site Natura 2000, espaces liés aux marais de la Vilaine, continuités écologiques, trame verte, trame bleue...) du territoire afin de contribuer à la protection des paysages et à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

**PROTEGER LES ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET JOUANT UN ROLE ESSENTIEL DANS LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE**

Le paysage communal se compose de deux entités distinctes présentant chacune des particularités selon le secteur du territoire : le plateau agricole caractérisé par une alternance d'espaces boisés, de collines et d'espaces ouverts ; la vallée de la Vilaine offrant une variété d'espaces allant des marais ouverts aux coteaux encaissés boisés.

De ces paysages découle une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue du réseau hydrographique, de la nature du sol et du sous-sol ainsi que de la topographie. Cet ensemble est constitutif de la trame bleue et verte qui nécessite d'être préservée et valorisée. Il s'agit :

- De réservoirs de biodiversité : la vallée de la Vilaine et ses abords depuis le site encaissé des Corbinières jusqu'aux larges marais inondables en limite est et sud ainsi que les secteurs boisés à l'ouest du territoire ;
- Des corridors écologiques qui les relient à travers le réseau hydrographique et les prairies bocagères humides attenantes.

Parallèlement, la commune est située dans le bassin versant du SAGE de la Vilaine. A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale des diverses composantes du territoire : zones humides, boisements et corridors écologiques existants à préserver.

C'est pourquoi la collectivité veut contribuer à la protection des sites des marais, le réseau hydrographique et les zones humides associées, au regard de leur sensibilité et de leurs fonctionnalités pour assurer leur contribution au bon fonctionnement du réseau hydrographique : préservation des milieux aquatiques, de la qualité des eaux de la Vilaine, lutte contre les inondations...

Au travers du PLU, elle veut également préserver et valoriser le patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables, autant d'éléments identitaires qui jouent un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.

La préservation de l'identité communale passe par un traitement qualitatif des franges urbaines et la préservation d'espaces de respiration dans la zone agglomérée, éléments participant au maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère du bourg.

**PRESERVER L'IDENTITE DES HAMEAUX ET LE CARACTERE AGRICOLE**

Afin de préserver le caractère rural du territoire, la commune protège les espaces agricoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat ou économique).

Ceci s'accompagne du non développement de l'enveloppe des hameaux (les préservant ainsi d'une urbanisation extensive) et d'une densification de l'urbanisation dans la zone agglomérée.



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 communal.

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

### **VALORISER LES PAYSAGES QUI FAÇONNENT L'IDENTITE COMMUNALE**

---

La collectivité veut inciter à la découverte des différents paysages langonnais en renforçant les possibilités de circulations douces sur l'ensemble du territoire. Cette incitation à la découverte du territoire par le renforcement des possibilités de liaisons douces va au-delà de la vocation « promenade » de ces connexions. 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-vacance, les communes limitrophes, le bourg et les hameaux.

Le maillage de ces continuités alternatives à la voiture valorise les espaces sensibles et naturels et leur potentiel identitaire, patrimonial et touristique : les marais et berges de la Vilaine, le site des Corbinières et son château, le hameau de Port de Roche avec son pont, la briquetterie, les menhirs des Demoiselles, les chemins de randonnées pédestres et VTT et autres promenades existantes. Le confortement de ces circuits de promenade accompagne ainsi les efforts de préservation des espaces sensibles et identitaires.

Le renforcement de l'identité langonnaise passe par la préservation de la qualité du paysage des hameaux. Il s'agit tout d'abord de respecter les coupures d'urbanisation présentes entre ces hameaux et la zone agglomérée mais aussi de travailler à l'intégration des franges urbaines par la préservation des éléments arborés existants et la limitation de l'urbanisation à l'enveloppe actuelle des hameaux.

Par ailleurs, la zone agglomérée de Langon compte deux monuments historiques (Les Demoiselles (Menhirs) et Chapelle Ste Agathe) et présente un large périmètre de sensibilité archéologique qu'il conviendra de prendre en compte dans le projet de développement urbain.

### ***Item 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***

### **CONFORTER L'URBANISATION AU SEIN DE L'ENVELOPPE AGGLOMEREES ET RENFORCER SON ATTRACTIVITE**

---

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.

Le développement sous forme d'opération d'ensemble représente moins de 4 hectares de terrain au sein du profil aggloméré réparti comme suit :

- le Clos Gramont, au nord, entre le village-vacances et le cimetière : ce site, formant la frange nord de la zone agglomérée bénéficie d'un cadre paysager arboré et crée l'entrée du bourg ;



- le secteur de la rue du Moulin : cet espace permet d'épaissir le tissu urbain du bourg au contact des équipements sportifs et de loisirs.

L'évolution de la composition du bourg doit permettre de renforcer le lien entre les différents pôles de vie du bourg. En cela, il est nécessaire d'améliorer l'interconnexion entre les équipements : valorisation des aménagements existants, renforcement des connexions entre les espaces urbains.

#### **LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN CONSOMMATEUR D'ESPACE ET L'EXTENSION URBAINE DES HAMEAUX AFIN D'ÉVITER L'EMPIÈTEMENT SUR LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

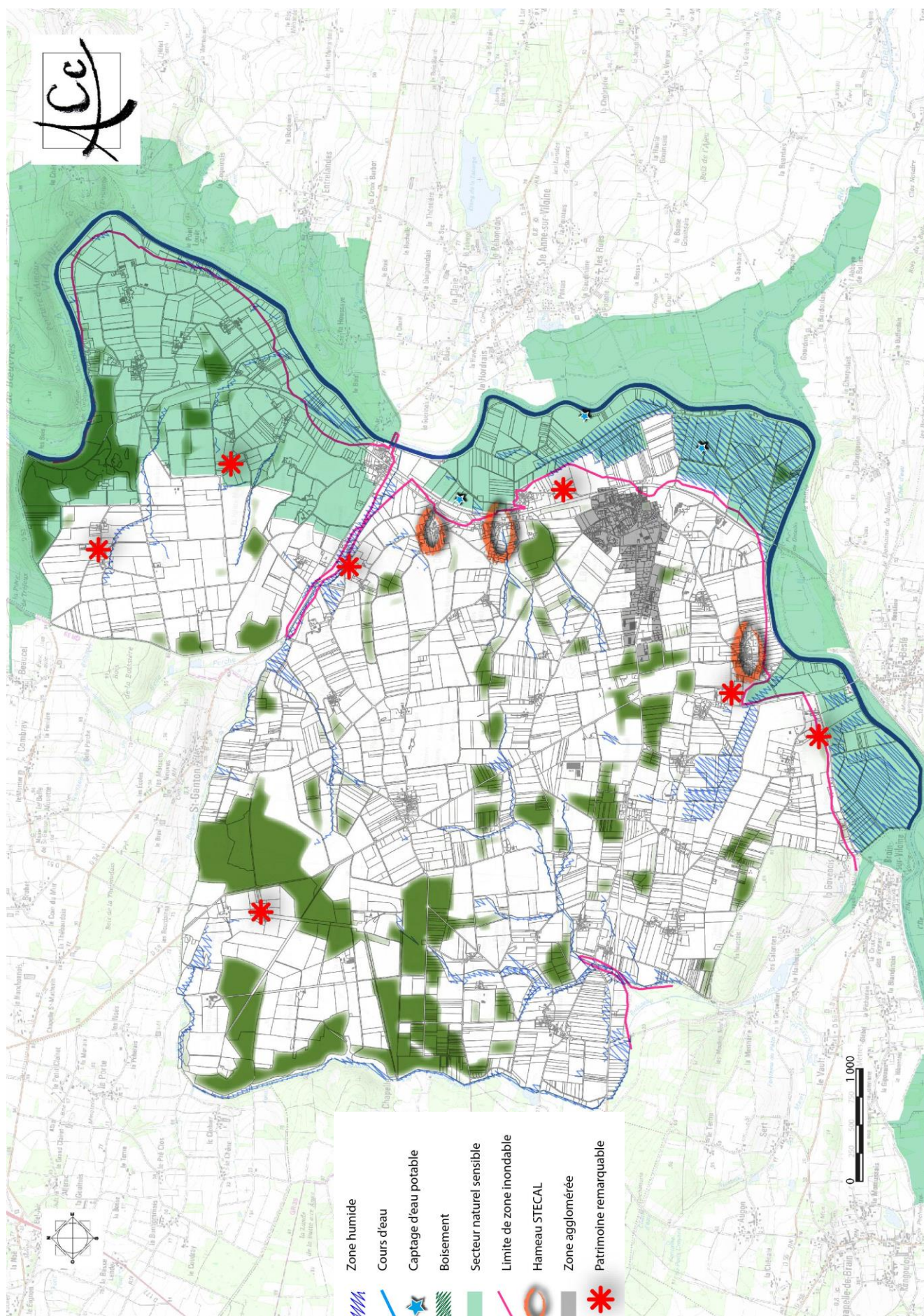
---

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le développement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. Le développement urbain de ceux-ci doit tenir compte de leur identité et de leur forme actuelle, tout en préservant leur enveloppe existante de toute extension. Ainsi, 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).

Ne sont constructibles que les hameaux présentant des terrains résiduels en dent creuse, n'occasionnant aucune gêne pour l'activité agricole et dont le raccordement aux réseaux est jugé suffisant. Ainsi, près de 67 % de la capacité d'accueil se réalisent sur des secteurs déjà construits ou artificialisés. Seuls 33 % se situent en extension d'urbanisation.

Le développement de la capacité d'accueil en extension de l'enveloppe agglomérée représente moins de 3.66 ha environ sous forme d'opération d'ensemble. Dans ces opérations d'ensemble, la densité minimale est fixée à 12 logts/ha. Le travail sur les dents creuses, à l'échelle de tout le territoire et l'optimisation du foncier dans l'enveloppe agglomérée permet une réduction de la surface nécessaire au développement urbain. Ainsi, la commune de Langon a consommé en 10 ans (entre 2001 et 2011 et entre 2007 et 2016) environ 14 ha de surface agricole (dont 9.1 ha à vocation d'habitat). La présente révision permet une réduction globale de l'ordre de 50 % ce qui amène à une consommation d'espace d'environ 0ha65 par an à vocation d'habitat/économique/équipement.









## AXE 2 : DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS UN SOUCI DE DURABILITE ET D'ECONOMIE DES ESPACES

***Item 3 – Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.***

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- Prendre en compte l'environnement :
  - favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes ;
  - encourager les économies d'eau potable, promouvoir la récupération des eaux pluviales comme ressource alternative pour les usages non dédiés à la consommation humaine, anticiper et maîtriser la gestion de l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour minimiser les incidences sur les milieux naturels sensibles ;
  - encourager la réduction et la valorisation de la production de déchets ménagers, favoriser leur tri vers les filières de recyclage, permettre le compostage des déchets verts... ;
  - tenir compte des nuisances et risques naturels et technologiques (inondations par débordement et par ruissellement, conduites d'hydrocarbures, bruits et pollutions des activités et des axes routiers...).
- Composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, zones humides, patrimoine végétal et/ou arboré) ;
- Dynamiser le développement de la commune en s'appuyant sur ses potentialités tant démographiques, que touristiques et patrimoniales ;
- Organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes du territoire et de l'organisation actuelle de la zone agglomérée ;
- Etre maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités d'accueil des équipements collectifs.

### **OFFRIR UNE DIVERSITE D'HABITAT ET UNE QUALITE URBAINE MAITRISEE**

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. Elle doit garantir l'équilibre dans l'utilisation des espaces et une diversité de l'habitat.

La commune a connu une forte progression démographique dans les années 2000 avant de subir un ralentissement depuis 2008. La croissance observée (+1.3% par an) a été portée par le mouvement migratoire avec une arrivée importante de population. Composés en grande partie de jeunes ménages ayant fondés leur famille sur le territoire, ces nouveaux habitants ont choisi Langon essentiellement pour son cadre de vie. La crise économique a mis un frein à cette évolution en diminuant l'installation de nouveaux ménages préférant se rapprocher des polarités d'emploi plus importantes.

L'objectif de la collectivité est d'organiser une progression démographique annuelle d'environ +0.85%. La population communale comptera alors environ 130 habitants supplémentaires d'ici 10 ans.



Ceci correspond à la création de 9 logements par an, soit 90 logements sur les 10 ans à venir, rythme de développement maîtrisé pour la commune au regard du développement passé, des objectifs du SCoT et du PLH, de la dynamique intercommunale. Ceci correspond également à l'offre de services et de commerces, communale et intercommunale ainsi qu'à la capacité d'accueil en logements.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la collectivité s'attache à proposer des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves dans la zone agglomérée en dents creuses, en renouvellement urbain ou sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en individuel groupé ou non.

La mixité intergénérationnelle actuelle est confortée par une offre en logement adaptée à tous les âges et des services associés (équipements sportifs, structures enfance/jeunesse, médiathèque, EHPA...). La collectivité veillera également au maintien ou à l'accueil des jeunes ménages sur le territoire.

La mixité sociale de l'habitat est assurée à différentes échelles du territoire favorisant le parcours résidentiel des citoyens sur le territoire. Ceci passe par :

- L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire ;
- La possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes dans la zone agglomérée et les hameaux ;
- La réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée ;
- La mise en place d'une offre en locatif, tant privé que social sur le territoire.

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.

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions au sein de la zone agglomérée par la possibilité d'exercer des activités de commerces et services compatibles avec l'habitat. Parallèlement, le projet veille à cette mixité à chaque échelle du territoire :

- La zone agglomérée doit accueillir l'habitat, les activités économiques et commerciales, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales ;
- La zone rurale accueille l'activité économique agricole, et autorise le maintien des activités existantes, dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles.

La commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :

- en matière scolaire et périscolaire, la commune a réalisé des aménagements d'extension d'équipements existants ;
- en matière de sports et loisirs, la collectivité a développé son offre avec la réalisation d'une salle polyvalente et des réserves foncières sont préservées au contact d'équipements existants ;
- en matière d'accueil des personnes âgées, le foyer-logement a été adapté en EHPAD ; un potentiel d'extension est maintenu ;
- en matière associative, la commune veille à mettre à disposition des structures complémentaires en fonction de l'évolution des activités proposées ;
- en matière touristique, la commune autorise le développement d'activités que ce soit en termes d'hébergement, de restauration ou en termes de diversification d'activités existantes.

## **ORGANISER LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE 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. Ainsi, ces aménagements participeront autant au développement du maillage de liaisons douces qu'au renforcement de sa lisibilité dans le paysage urbain.

Le travail sur les liaisons douces doit :



- favoriser les flux piétonniers, les déplacements « doux » en centre-bourg ;
- valoriser et favoriser l'accessibilité et la lisibilité des équipements publics ;
- valoriser l'identité locale à travers des aménagements : mise en valeur des espaces de loisirs et de la rue principale d'entrée de bourg.

Parallèlement, 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.

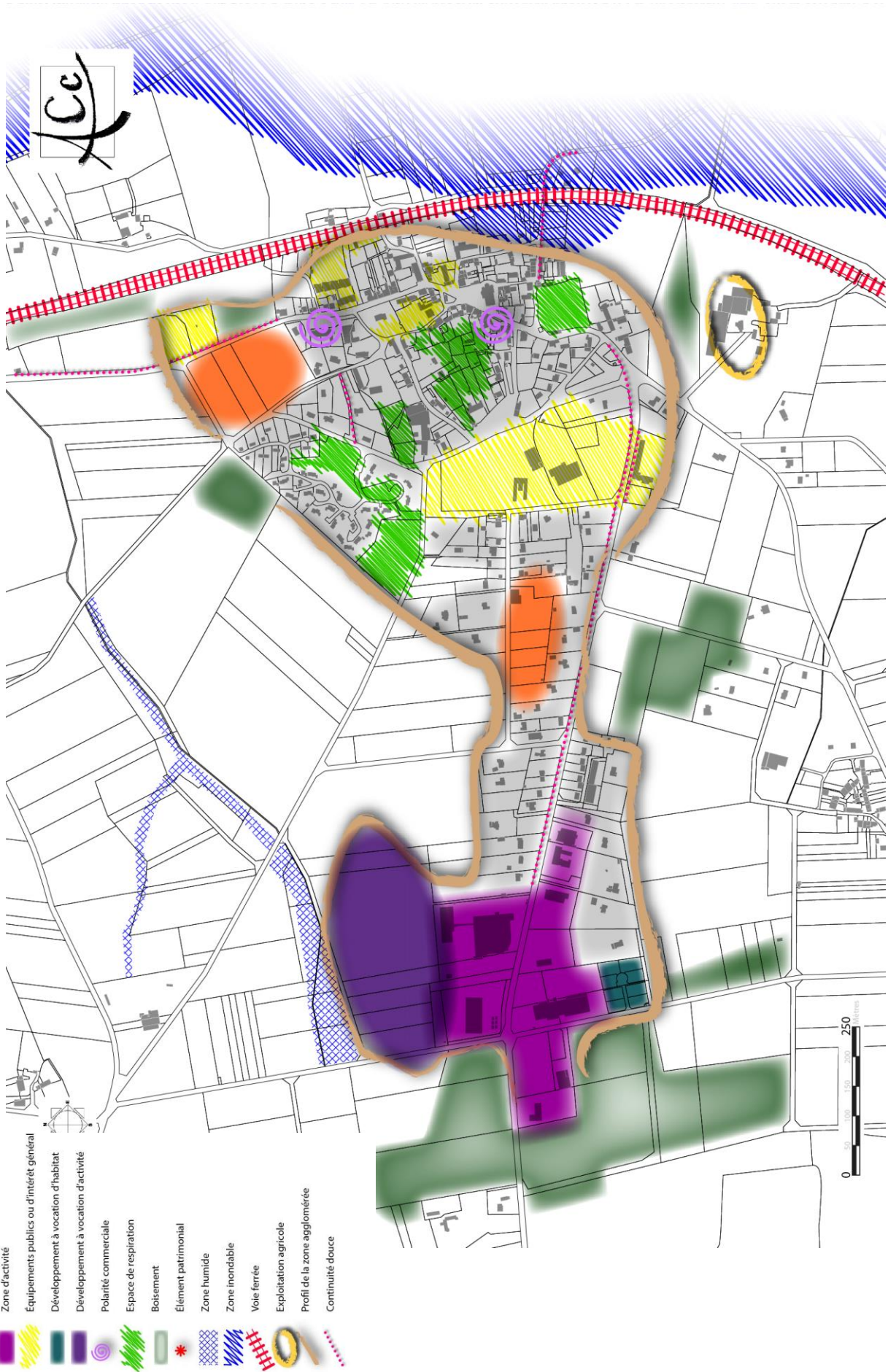
### **PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES**

---

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, notamment dans les nouvelles opérations d'ensemble particulièrement sensibles à ces préoccupations. La commune permet ainsi la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire.

La station d'épuration existante présente une capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des secteurs de développement de la zone agglomérée. Parallèlement, la commune engage une réflexion sur une potentielle réserve foncière permettant son déplacement.

La collectivité organise le développement de l'urbanisation en tenant compte des risques et nuisances affectant le tissu aggloméré : les secteurs de développement sont éloignés des zones susceptibles d'être touchées par les inondations et des nuisances sonores liées à la voie ferrée.



- Urbanisation existante
- Zone d'activité
- Equipements publics ou d'intérêt général
- Développement à vocation d'habitat
- Développement à vocation d'activité
- Polarité commerciale
- Espace de respiration
- Boisement
- Élément patrimonial
- Zone humide
- Zone inondable
- Voie ferrée
- Exploitation agricole
- Profil de la zone agglomérée
- Continuité douce



**AXE 3 : CONFORTEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT**

***Item 3 – Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.***

**AGIR EN FAVEUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES 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. La collectivité souhaite en parallèle permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat

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.

Existe sur le territoire, plusieurs entreprises installées en zone rurale. Ces activités à destination « Industrielle » existent depuis de nombreuses années. La volonté communale est d'assurer la pérennité de ces activités en permettant leur développement sur place, dans le respect des continuités agricoles et environnementales.

**CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE, GARANTE DE LA QUALITE 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.

Parallèlement, le projet de PLU :

- permet l'ajustement et la diversification des moyens de production ;
- conforte l'agriculture et l'élevage par la préservation des terres agricoles pérennes en accompagnement de la stabilité démographique agricole ;
- travaille à la reconquête des friches agricoles et veille à limiter autant que faire se peut l'impact des voies sur les unités et les déplacements agricoles.

**FAVORISER L'INTEGRATION DE LA COMMUNE DANS SON INTERCOMMUNALITE**

En matière de transports collectifs et de stationnement, la collectivité veillera à l'existence d'une offre optimum sur son territoire, en cohérence avec la demande et les moyens disponibles. Ainsi, le secteur de la gare fait l'objet d'une réflexion liée au développement d'un espace multimodal.

En lien avec l'activité touristique et le déplacement fluvial, la possibilité d'accès à la Vilaine sera maintenue et confortée, les activités de loisirs existantes en zone naturelle ou agricole seront pérennisées.

D'une manière générale, la collectivité veut permettre l'accès à l'information pour tous, en facilitant le développement des moyens de communication numériques, de haut débit notamment.

En matière d'énergie, la collectivité veillera également à permettre la mise en place de dispositifs en faveur des énergies renouvelables, à titre individuel ou collectif. D'autre part, la zone agglomérée reste sans doute la zone la plus propice à d'éventuels réseaux de chaleur.

