



Dossier d'Approbation



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

Le Maire,
Michel RENOU


1. Rapport de Présentation

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



SOMMAIRE

TITRE I – PROPOS LIMINAIRES	3
TITRE II - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	12
CHAPITRE 1 –PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	13
CHAPITRE 2 –CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL	17
CHAPITRE 3–LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS	27
CHAPITRE 4 – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS	43
TITRE III – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	58
CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE PHYSIQUE	59
CHAPITRE 2 – ACCESSIBILITE ET MOBILITE	76
CHAPITRE 3 – UNE AGRICULTURE COMMUNALE EN EVOLUTION	79
CHAPITRE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE	85
CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET REMARQUABLE	98
CHAPITRE 6 – LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL	102
CHAPITRE 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE	124
CHAPITRE 8 – LES RESEAUX ET LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	136
CHAPITRE 9 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	148
TITRE IV – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	151
CHAPITRE 1 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	152
CHAPITRE 2 – LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE	153
CHAPITRE 3 – LA CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE	155
CHAPITRE 4 – OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	159
TITRE V - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS	160
CHAPITRE 1 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	161
CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	185
CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'OAP	198
CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	205
CHAPITRE 5 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES APPLICABLES	226

TITRE VI - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU : IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PLAN	247
PREAMBULE	248
CHAPITRE 1 – INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE	251
CHAPITRE 2 – IMPACTS DU PROJET SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES	256
CHAPITRE 3 – IMPACTS DU PROJET SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE	266
CHAPITRE 4 – IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI	269
CHAPITRE 5 – IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE	270
CHAPITRE 6 – IMPACTS DU PROJET SUR LE CLIMAT, L'AIR ET LES ENERGIES	274
CHAPITRE 7 – LE PROJET ET LES RISQUES ET NUISANCES	275
CHAPITRE 8 – INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	277
TITRE VII – RESUME NON TECHNIQUE	278
ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION : INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES	

TITRE I – PROPOS LIMINAIRES

1 – Principes et objectifs généraux de l'urbanisme

Article L.101-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1) L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4) La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5) La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6) La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8) La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2 – Contenu du plan local d'urbanisme

Le PLU traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques, ...

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace,

d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la commune.

La Loi ALUR qui est entrée en vigueur le 24 mars 2014 a profondément modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme. Au travers de son titre 4, le législateur a souhaité permettre l'augmentation de la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles et assurer la transition écologique des territoires. Ainsi, les principes de densification des zones urbanisées et de lutte contre l'étalement se trouvent renforcés.

Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme : le contenu du PLU

Le plan local d'urbanisme comprend **un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes**. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L.151-4 du Code de l'Urbanisme : le rapport de présentation

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Selon l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit comporter les volets suivants :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° **Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan** sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;**

6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles L.153-31 et suivants, L.153-36 et suivants et L.153-49 et suivants, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Le projet d'aménagement et de développement durables définit **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.**

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Articles L.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme : Le règlement

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

La Loi a, pour plus de lisibilité, réécrit la nomenclature du règlement du PLU. Il sera dorénavant structuré en 3 thèmes :

- Destination des constructions, usages des sols et types d'activités ;
- Caractéristiques architecturales, urbaines, environnementales et paysagères ;
- Équipements et réseaux.

Articles R.151-10 et 151-11 du Code de l'Urbanisme : les documents graphiques du règlement

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement. Ils délimitent les différentes zones créées. **Ils fixent aussi des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements.** Leur aspect synthétique les rend lisibles et accessibles par tous de façon immédiate.

Ils sont opposables au même titre que le règlement.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L. 151-7.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Article L.151-43 du Code de l'Urbanisme : les annexes

Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique. Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables.

Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires. Il existe deux types d'annexes ; des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

3 – Historique du PLU de Langon

- Approbation du premier Plan Local d'Urbanisme par délibération du 29 avril 2010
- Procédure de mise en révision du PLU par délibération communale en date du 9 juillet 2015 (annule et remplace la délibération du 28 mai 2015 lançant la procédure de révision du PLU)

4 – Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), principal document de planification d'urbanisme à l'échelle communale vient remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS). Les orientations nationales en matière d'urbanisme ont largement évolué, notamment avec la Loi dite « Grenelle II » et la Loi ALUR. Celles-ci vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Parallèlement, le nouveau PLU de Langon doit intégrer plusieurs documents supracommunaux (le SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud, le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays Redon, le SAGE Vilaine) mais aussi des inventaires comme celui des zones humides ou des cours d'eau par exemple.

Par délibération en date du 9 juillet 2015, le Conseil Municipal a défini les objectifs poursuivis dans la présente révision :

- 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 Bretagne Sud, PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, SAGE 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.

Le Conseil Municipal a également défini les modalités de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet et selon les modalités suivantes :

- La tenue de réunion(s) publique(s)
- La parution d'article(s) dans le journal communal d'informations
- La mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture du secrétariat.

Cette concertation fait l'objet d'un bilan qui est tiré par le Conseil Municipal à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme, un débat a eu également lieu le 9 février 2017, au sein du Conseil Municipal sur « les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » mentionné à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet du PLU.

En parallèle de la révision du PLU, sont menées une élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et une actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

5–Les modalités de concertation

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de Langon a défini les modalités de la concertation par délibération du 9 juillet 2015. Celle-ci s'est déroulée de la manière suivante :

- Tenue de réunions publiques :
 - Le 19 avril 2017 : présentation en réunion publique exposant les objectifs de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic et les principes du PADD
 - Le 16 avril 2019 : présentation du projet réglementaire du PLU
- En sus de ces réunions publiques :
- Une réunion de travail s'est tenue le 10 mai 2016 avec les agriculteurs sur le volet agricole du PLU en présence de la Chambre d'Agriculture
 - Une réunion de travail s'est tenue le 28 juin 2017 avec les membres du comité de pilotage sur la trame verte et bleue
- Parution d'articles de presse dans le bulletin communal et dans la presse – pages locales
 - Informations régulières sur le site Internet de la commune
 - Mise à disposition d'un registre en mairie, accessible aux heures d'ouverture de l'accueil
 - Réception de courriers

6– Les dates importantes de la procédure

- **9 juillet 2015** : Lancement de la procédure de révision du PLU
- **26 janvier 2017** : Première rencontre avec les Personnes Publiques Associées et présentation d'une synthèse du diagnostic et du PADD
- **9 février 2017** : Débat en Conseil Municipal sur les orientations du PADD
- **19 avril 2017** : Présentation en réunion publique exposant les objectifs de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic et les principes du PADD
- **18 septembre 2018** : Deuxième rencontre avec les Personnes Publiques Associées de la traduction réglementaire du PLU
- **5 février 2019** : Rencontre avec la DDTM à propos de la capacité d'accueil du territoire
- **21 février 2019** : Débat complémentaire du Conseil Municipal sur les orientations du PADD
- **16 avril 2019** : Deuxième réunion publique et présentation des dispositions réglementaires du PLU

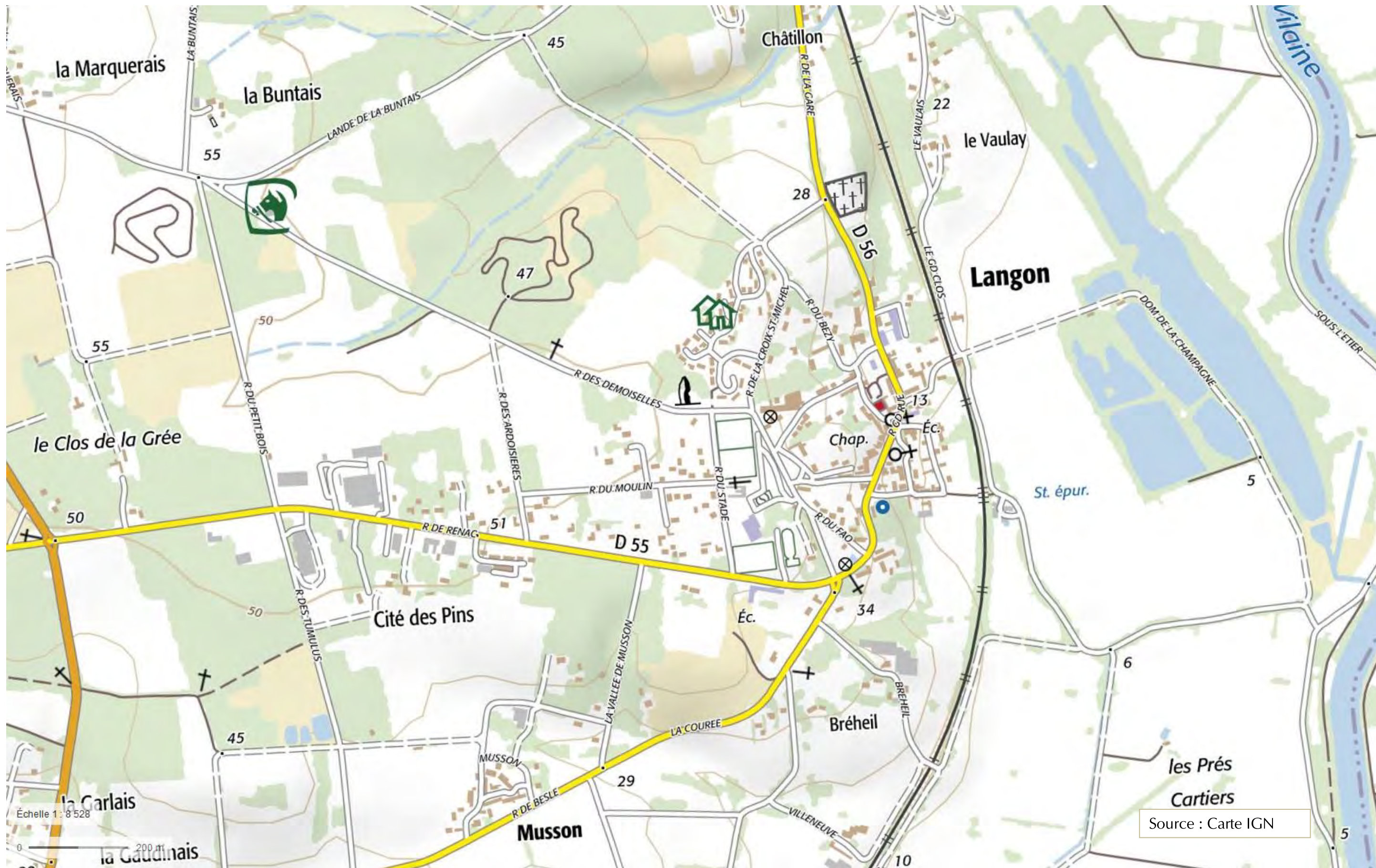
Parallèlement, ont eu lieu de nombreuses réunions en commune, en présence de Redon Agglomération porteuse du SCoT, afin de trouver la meilleure adéquation entre le projet de territoire, le respect des directives du PLH et du SCoT.

7 – La volonté de la collectivité

Le territoire de Langon offre une richesse environnementale et une variété de paysages naturels et ruraux qu'il convient de préserver et de 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.

Sur cette base, le projet de PLU se décline autour de différents axes :

- **Valoriser le territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages notamment agricoles, en :**
 - Protégeant les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité
 - Valorisant les paysages qui façonnent l'identité communale



Source : Carte IGN

TITRE II - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

CHAPITRE 1 – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 – Situation géographique de la commune de Langon

Située au Sud-Ouest du département d'Ille et Vilaine, dans la région Bretagne, la commune de Langon appartient au Canton et à l'arrondissement de Redon.

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.

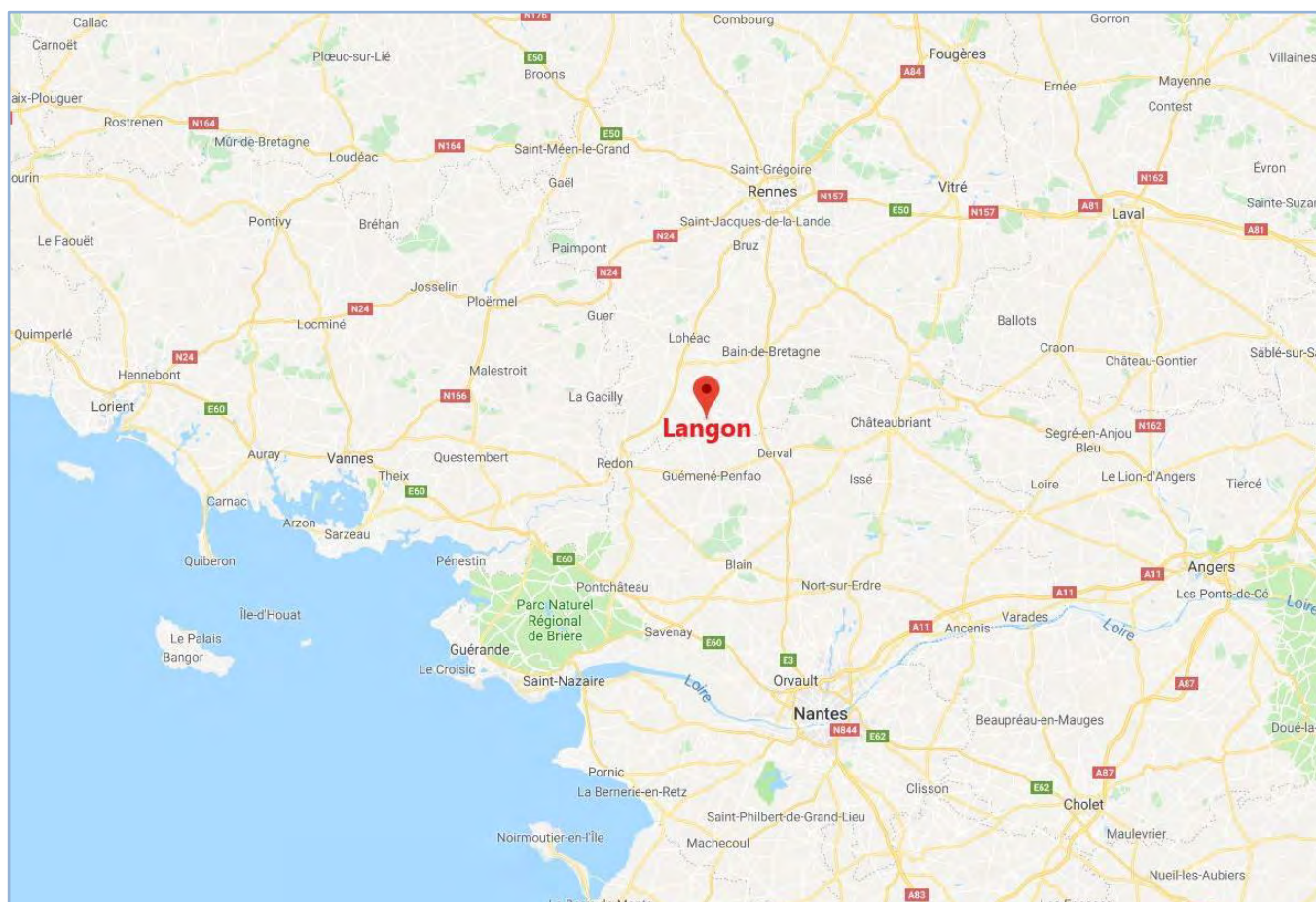
Les communes limitrophes sont Saint-Just, Saint-Ganton, Guipry-Messac, La Chapelle-de-Brain, Renac, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Massérac, Guémené-Penfao, Pierric.

La commune de Langon s'est développée à 1,5 km à l'Est de la Vilaine, de par sa proximité avec le fleuve, elle touche donc 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 les routes départementales :

- RD 54 : qui se situe entre la RD 34 à Sion les Mines et la RD 67 à Bruc-sur-Aff
- RD 55 : qui se situe entre Langon et Sixt-sur-Aff
- RD 56 : qui se situe entre la RD 177 à Renac et la Route Nationale 137
- RD 59 : qui se situe entre la RD 15 à Guémené-Penfao et la RD 612 à Quédillac

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



1.2 – Contexte intercommunal

Langon est une commune appartenant à l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Redon Agglomération, avant 2018 celle-ci était la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon.

Territoire de 99 093 hectares, Redon Agglomération regroupe 31 communes de Loire Atlantique, d'Ille-et-Vilaine ainsi que du Morbihan, cette collectivité s'étend donc sur deux régions, la Bretagne et les Pays de la Loire.

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

Redon Agglomération a vocation à animer son territoire au travers de diverses disciplines : (extrait du site internet de Redon Agglomération).

1.2.1 – Volet économique

Aujourd'hui en plein développement, REDON Agglomération s'ouvre de plus en plus vers l'extérieur. Elle s'est attachée depuis sa création à soutenir le développement économique sur son territoire, en s'investissant dans la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion et la promotion de ses zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires et artisanales.

REDON Agglomération vise à renforcer le dynamisme économique et l'attractivité du territoire, en soutenant les entreprises. Le développement économique sous-tend plusieurs missions : l'aménagement des parcs d'activités, la gestion et la construction d'immobiliers d'entreprises, le développement de projets structurants et l'animation économique du territoire.

De plus, REDON Agglomération gère deux chantiers d'insertion sur la commune de Saint-Jean-la-Poterie. Ce dispositif permet aux personnes relevant des minimas sociaux ou contrats aidés d'acquérir une expérience de travail, tout en étant accompagné pendant 6 mois renouvelables une fois. REDON Agglomération bénéficie du soutien financier de l'Etat, le Conseil Départemental du Morbihan, l'Union Européenne.

1.2.2 – Volet aménagement de l'espace

REDON Agglomération assure également l'entretien des voiries d'intérêt communautaire (dépendances, espaces verts, éclairage public, eaux pluviales). Les accotements des voiries

communautaires font l'objet d'un fauchage, d'un élagage et d'un débroussaillage en fonction de la saison.

Un programme pluriannuel de travaux d'aménagement de la voirie a été établi pour des réalisations diverses comme les rechargements de tronçons en enrobé, la sécurisation de certains hameaux hors agglomération, l'éclairage public, ou encore la mise en valeur des trottoirs, avec prise en compte des règles d'accessibilité.

1.2.3 – Volet aménagement numérique du territoire

Compétente dans l'Aménagement numérique et le Très Haut Débit (THD), REDON Agglomération est fortement investie pour apporter une meilleure qualité de services aux usagers du territoire.

Son objectif est d'éviter la fracture numérique et développer le FTTH (Fiber To The Home - fibre optique jusqu'au domicile) pour tous à l'horizon 2030.

Afin d'inciter les opérateurs privés à développer leurs offres de commercialisation sur le territoire, les élus de REDON Agglomération se sont mobilisés pour porter ce projet, avec l'accompagnement de Megalis (Syndicat Mixte de coopération territoriale) et des conseils départementaux de Bretagne et de Loire Atlantique.

1.2.4 – Volet tourisme

Le secteur de Redon Agglomération constitue le carrefour des voies navigables au cœur de la Bretagne : la liaison Manche-Océan et le Canal de Nantes à Brest se croisent à Redon. On dénombre au total neuf cours d'eau sur le territoire (Vilaine, Oust, Aff, Arz, Chère, Don, Isac, Canut, Canal de Nantes à Brest). Ces rivières sont des frontières, mais aussi des liens. Grâce à la Vilaine, Redon fut le port maritime de Rennes. Dans le quartier du port, la variété des écluses et des ponts laisse imaginer une intense activité, à bord et sur les quais.

En plein cœur du centre de Redon, le port de plaisance dispose d'une capacité d'accueil de 156 places. A la confluence de l'Oust et de la Vilaine, la ville offre de multiples possibilités aux plaisanciers : navigation vers le littoral en passant par la Vallée de la Vilaine (Foleux, La Roche-Bernard, Arzal), navigation fluviale, navigation sur le Canal de Nantes à Brest.

Le quartier du port constitue aujourd'hui un lieu de promenade agréable, notamment avec le site de la Croix des Marins. Il s'agit d'un lieu de vie culturelle, avec la présence du cinéma Cinémanivel, mais aussi avec la tenue de festivals traditionnels (La Bogue, en octobre) et estivaux (Les Vendredis du port).

L'omniprésence de l'eau se traduit aussi par une pratique variée des sports nautiques (voile, canoë, kayak, aviron, nage en eau libre...), et par la présence de sites réputés pour la pêche en rivière (accueil de championnats internationaux). Le territoire se prête particulièrement à la pratique des sports de plein air : escalade, randonnée, cyclisme ...

Le territoire est aussi le pays du marron. Ce fruit du châtaignier est à l'honneur lors de la Foire Teillouse, qui se déroule chaque année en octobre, où des milliers de personnes viennent profiter des marchés du terroir et des festivités. Se déroule en même temps le festival de la Bogue d'Or, qui célèbre les arts de la musique traditionnelle, du chant et du conte.

1.2.5 - Volet environnement

➤ Gestion des déchets

Dans une dynamique de gestion durable, REDON Agglomération vise à développer un service adapté aux besoins des usagers, dans une optique de maîtrise des coûts et de protection de l'environnement.

Sa politique s'articule autour de quatre axes majeurs :

- Faire des déchets une ressource (à travers le recyclage)
- Préserver l'environnement
- Garantir l'efficacité du service public
- Assurer la continuité et la sécurité du service d'élimination des déchets

➤ **Préservation des plans d'eau, rivières et milieux aquatiques**

L'eau, sous toutes ses formes, est une caractéristique fondamentale du territoire. Afin de préserver les ressources en eau et les milieux naturels qui l'environnent, la collectivité s'est dotée de la compétence "Plans d'eau, rivières et milieux aquatiques", en mai 2011. Elle entend ainsi organiser une action cohérente et solidaire, dans une démarche de coordination et de continuités d'actions avec les différents organismes partenaires.

REDON Agglomération s'est engagée dès le printemps 2013, dans des travaux de restauration des continuités hydrauliques dans les marais et cours d'eau de son territoire. Ces travaux concernent les zones non couvertes par les structures du Bassin Versant (Grand Bassin de L'Oust, Izac, Chère, Don, Trevelo,...).

1.2.6 – Volet petite enfance

En accueil individuel ou collectif, le service Petite Enfance propose aux familles des solutions adaptées aux enfants âgés de 10 semaines à 4 ans.

En 2014, REDON Agglomération a ouvert deux nouveaux établissements d'accueil du jeune enfant (EAJE) à Allaire et à Plessé. Pour 18 places agréées par établissement, c'est près d'une centaine de familles qui peut être ainsi concerné sur chaque site. Ces nouveaux projets viennent compléter l'offre existante de Guémené-Penfao, Redon et Saint Nicolas de Redon.

En assurant la compétence Petite Enfance, la collectivité entend renforcer un accès au service public de qualité pour les concitoyens.

1.2.7 – Volet culture

Répondant aux enjeux d'éducation, de citoyenneté, de cohésion sociale et de développement économique, l'action culturelle constitue une priorité pour REDON Agglomération. Ses engagements dans le registre culturel ont été reformulés dans le cadre d'un Projet Culturel de Territoire, adopté par l'assemblée communautaire le 27 mai 2013.

Pour mettre en œuvre sa politique de développement culturel à travers son projet culturel de territoire, la Communauté d'Agglomération s'appuie sur trois axes :

Axe 1 : Le soutien aux acteurs culturels du territoire : Accompagner les projets culturels et artistiques des associations qui s'inscrivent dans les objectifs de la politique culturelle communautaire.

Axe 2 : L'organisation d'une politique des publics : Définir des types de publics prioritaires avec lesquels s'articuleront les actions du projet culturel de territoire. On s'attachera particulièrement à encourager les actions en direction du jeune public et des publics éloignés de l'offre culturelle.

Axe 3 : L'organisation d'un service public territorial de la culture : Permettre l'accès du plus grand nombre aux services culturels de base que constituent le livre et la lecture, l'enseignement musical, la diffusion culturelle, à travers la gestion des trois équipements culturels communautaires.

1.2.8 – Volet Santé

Dans le cadre de ses statuts, la Communauté d'Agglomération accompagne les professionnels dans la création de pôles de santé dans les zones où l'offre est restreinte. Les trois structures réalisées sur le territoire communautaire (deux en Ille-et-Vilaine, une en Loire Atlantique), offrent ainsi à la population un véritable service public pour éviter les déserts médicaux.

1.2.9 – Volet accueil des gens du voyage

Conformément aux schémas départementaux, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon assure la création, l'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage sur son territoire. Trois aires ont été créées, ce qui représente 22 emplacements.

1.2.10 – Volet urbanisme

REDON Agglomération mène sa politique de l'habitat à travers le Plan Local de l'Habitat.

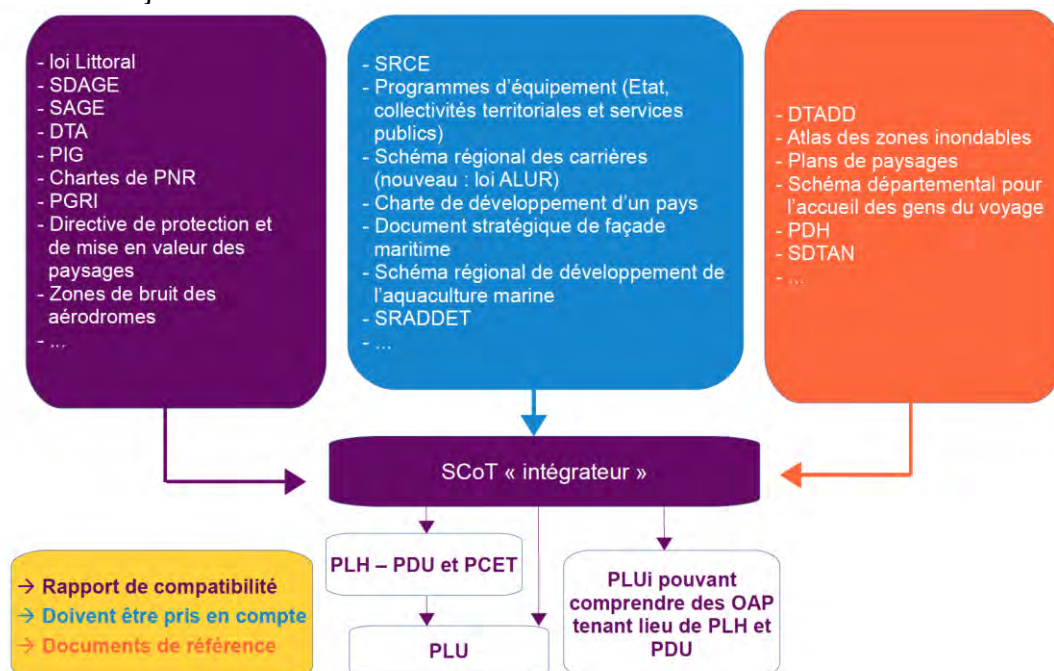
CHAPITRE 2 – CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

2.1 – Les notions de compatibilité et de prise en compte des documents supracommunaux

Le Code de l'urbanisme introduit une **hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme**, plans et programmes, et un rapport de prise en compte ou de compatibilité entre certains d'entre eux.

En l'absence de définition juridique précise de la **notion de compatibilité**, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ».

La prise en compte souligne un certain degré d'opposabilité entre deux documents, qui reste moins fort que la compatibilité. Il s'agit d'un rapport de compatibilité atténué. La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La prise en compte est assurée à minima par la non méconnaissance des autres dispositions, par le biais notamment de la citation des documents à prendre en compte dans les visas, et la motivation des décisions qui n'iraient pas dans le même sens que les objectifs des dits documents. L'obligation de prise en compte consiste donc à ne pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du document en valeur supérieure sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où le motif le justifie.



En application du Code de l'urbanisme, **le projet de PLU de Langon doit être compatible avec le SCoT du Pays de Redon et le PLH du Pays de Redon.**

En assurant sa compatibilité avec le SCoT (« principe du SCoT intégrateur »), le PLU de Langon est rendu compatible et tient compte des documents suivants (en vigueur et concernant le territoire communal) : le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Vilaine, le PGRI du bassin Loire-Bretagne, les PCET du Département et du Pays de Redon, le SRCE de Bretagne.

2.2 – Le SCoT du Pays de Redon

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.

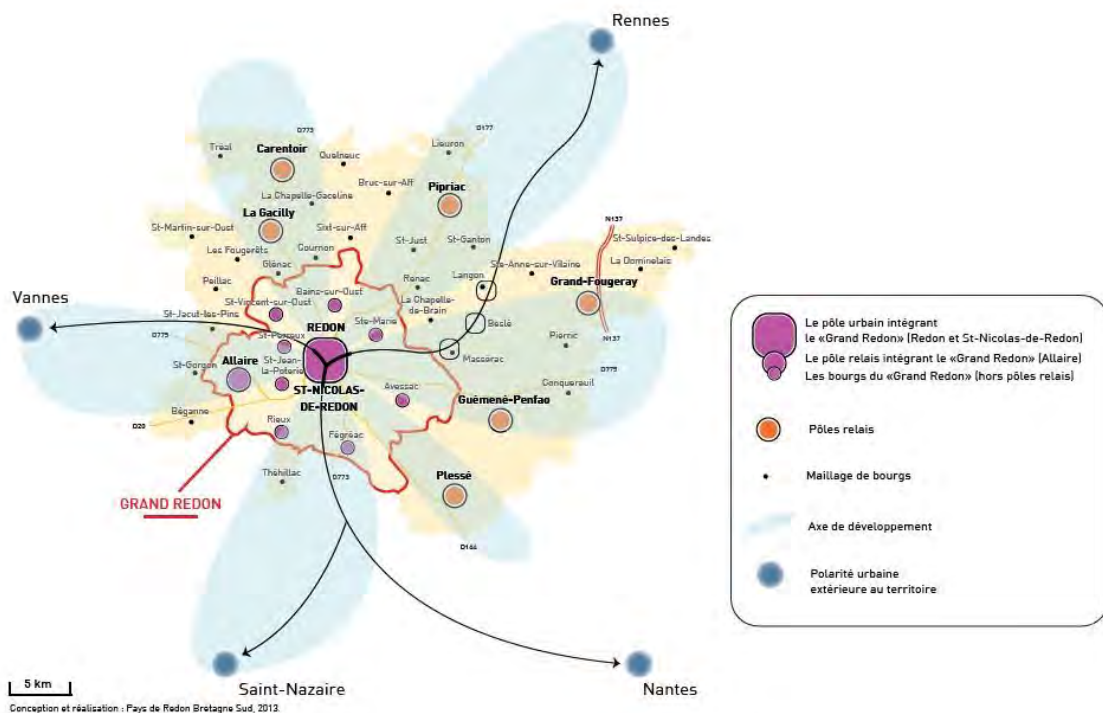
La révision du SCoT a été approuvée à l'unanimité le 13 décembre 2016.

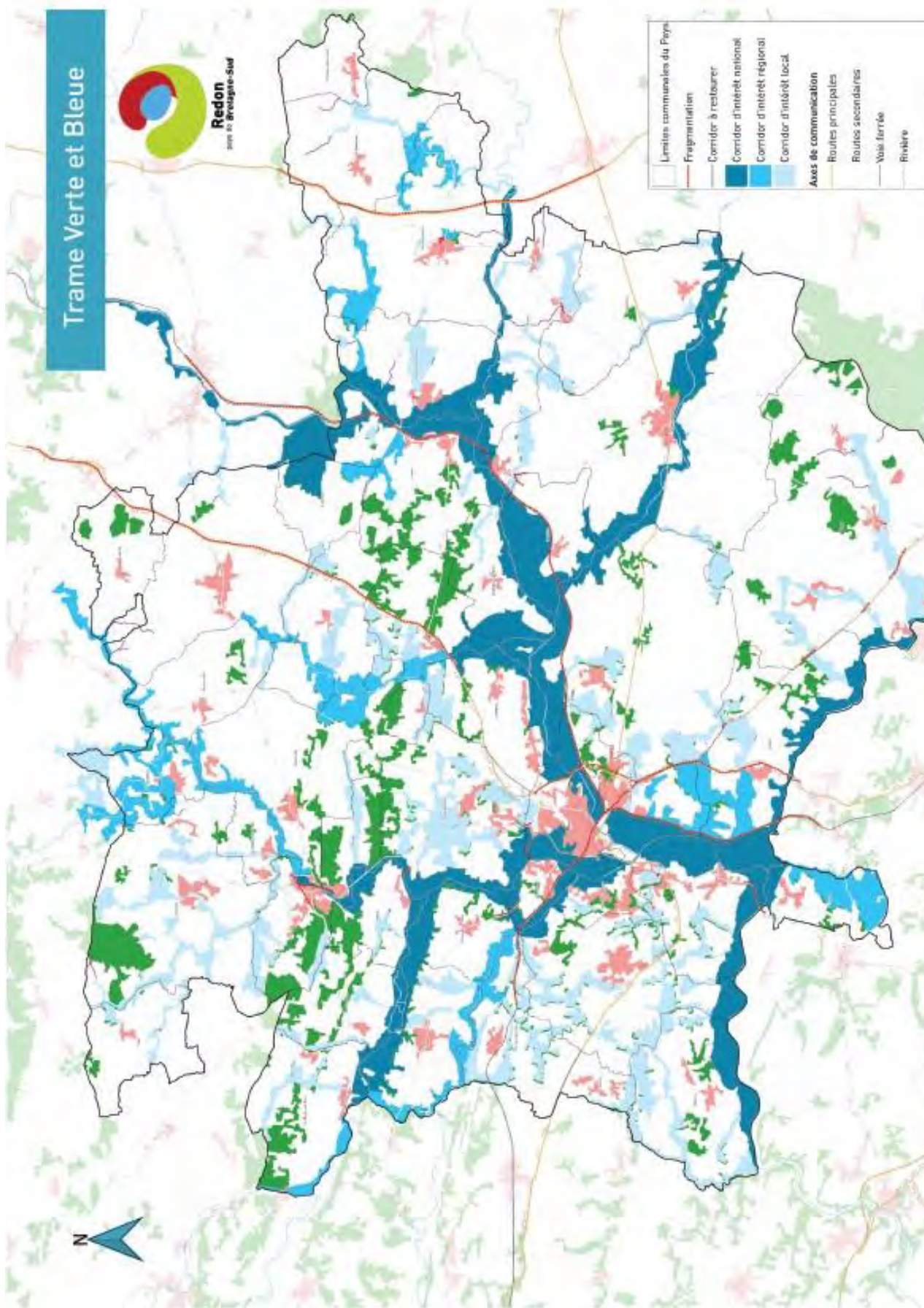
La mise en œuvre du SCoT relève de la responsabilité de Redon Pays de Bretagne Sud au titre de ses compétences (Développement Économique, Habitat, Environnement ...) et des communes dans la traduction des orientations du SCoT dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les projets d'aménagement.

Les objectifs et orientations du SCoT sont répartis selon les thématiques suivantes :

- Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux
 - en organisant une nouvelle typologie urbaine
 - Structurer le pays selon des axes de développement
 - Renforcer le cœur de territoire : le « Grand Redon »
 - Equilibrer le territoire par un réseau de pôles relais
 - Pérenniser le maillage de bourg
 - en protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels
 - Préserver les espaces agricoles
 - Pérenniser la diversité des espaces agricoles
 - Protéger les cours d'eau et les zones humides
 - Créer des sas agricoles et naturels
 - Protéger les grandes continuités écologiques du territoire
 - en protégeant et valorisant les grands territoires
 - Préserver les structures paysagères en tant que support identitaire
 - Préserver la lisibilité des grands paysages
 - Préserver le bocage en tant qu'élément fondateur du paysage et de protection des continuités écologiques.
 - en se préservant des risques
 - Prévenir les risques naturels
 - Prévenir les risques technologiques
- Les dynamiques et les exigences du projet
 - en créant une dynamique d'accueil
 - Créer de manière équilibrée 12 124 logements entre 2010 et 2030
 - Garantir le développement d'une offre en logement social
 - en développant un cadre de vie durable
 - Assurer une gestion économe de l'espace
 - Recherche de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité
 - Encourager la densification des espaces urbains
 - Développer des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier
 - Concevoir des formes urbaines qui valorisent le contexte paysager

- Afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements
 - en rendant le territoire accessible, mobile et connecté au monde
 - Valoriser l'offre de transports ferrés
 - Favoriser le développement de l'intermodalité
 - Favoriser le déploiement des modes doux et l'électro-mobilité
 - Améliorer l'accessibilité de territoire par des infrastructures de qualité
 - en développant l'accueil autour des grands axes de développement touristique
 - Réaliser des aménagements d'accueil et de service
 - Développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs
 - Inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau
- Le développement de l'attractivité territoriale
- en développant un projet de territoire innovant
 - Organiser l'offre de services, de commerces et d'équipements de manière équilibrée sur le territoire
 - Déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire
 - Déployer le très haut débit pour tous
 - en développant un projet de territoire de qualité
 - Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville
 - Améliorer la qualité des parcs d'activités
 - Assurer un projet innovant et tourné vers l'avenir





2.3 – Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon

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...

Ce premier PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon marque la volonté de l'intercommunalité d'affirmer une politique de l'habitat claire et structurée, qui donne la priorité, d'ores et déjà, à certains champs d'actions en matière d'habitat et de logement.

Il se fonde sur un travail de concertation étroite avec les communes : l'enjeu majeur est bien de partager une politique de l'habitat intercommunale et de positionner clairement la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon comme chef de file de cette politique.

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

➤ **MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE RECONQUETE DU PARC ANCIEN**

La reconquête du parc ancien est un enjeu partagé par l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon. Bien que chacune des communes soit confrontée à des problématiques différentes (vacance, indignité, détérioration du patrimoine...), il existe une volonté commune d'intervenir en premier lieu sur ces logements.

De plus, cette volonté de reconquête du parc ancien s'inscrit dans une approche globale d'aménagement du territoire, en adéquation avec les principes du SCoT du Pays de Redon et de Vilaine, visant à contenir la consommation foncière et l'étalement urbain.

Dans le cadre de ce premier PLH, cette orientation se décline selon les objectifs suivants :

- Lutter contre la vacance dans le parc privé et le parc social :
En agissant sur la résorption de la vacance, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon souhaite également redynamiser les centres bourgs, valoriser le patrimoine bâti qui caractérise le territoire et mobiliser des logements biens placés pour répondre à la demande des ménages.
- Réhabiliter les centres-bourgs et les centres-villes :
Les communes souhaitent renforcer leur centre-ville/centre-bourg à travers un aménagement d'ensemble, intégrant la réhabilitation des logements existants. La réhabilitation du parc ancien dans les centres visera à mobiliser une offre de logements supplémentaire, plus attractive et répondant aux attentes actuelles des ménages (pièces de vie spacieuses, espace extérieur sécurisé, stationnement à proximité du logement, ...)
Cela implique donc un réaménagement d'ensemble de certains îlots de centre bourg voire de l'ensemble du centre. A travers cet objectif, il est bien recherché d'articuler les différentes interventions publiques en matière d'aménagement : habitat, voiries et réseaux, commerces et services, transports en commun...
- Veiller à l'adaptation du parc existant :
L'adaptation recouvre ici différentes significations. Il s'agit tout d'abord, de veiller à l'adaptation des logements en termes de performance énergétique. La qualité énergétique est de plus en plus importante dans le choix d'un logement. Elle est aussi importante pour la gestion quotidienne du logement pour anticiper ou lutter contre des situations de précarité énergétique pouvant mettre en difficulté des ménages modestes. L'amélioration de la performance énergétique est un enjeu pour le parc existant privé et social, bien que les bailleurs sociaux se mobilisent déjà depuis plusieurs années sur ce sujet.
L'adaptation du parc existant sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon recouvre aussi le traitement du parc indigne et des logements sans confort.
Enfin, l'adaptation du parc existant concerne aussi les questions d'accessibilité physique. Celle-ci prend de plus en plus d'importance compte tenu du vieillissement de la population et de la nécessaire accessibilité des logements pour les personnes handicapées.

➤ **POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EN INTEGRANT LES PRINCIPES D'UN AMENAGEMENT DURABLE**

La réalisation de ce premier PLH, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Redon et de Vilaine, s'inscrit dans une approche d'aménagement du territoire et non pas seulement de développement de l'offre d'habitat.

L'aménagement du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon dans les années à venir devra aussi intégrer les orientations du SCoT, en adéquation avec les prescriptions issues du Grenelle, qui visent notamment à contenir l'étalement urbain et la consommation foncière.

- Adopter une réflexion de projet d'aménagement à l'échelle communale :
A travers cet objectif, il s'agit véritablement de veiller à l'articulation et la mise en cohérence des différentes politiques publiques d'aménagement : transports, services, emplois, habitats, commerces...
A l'image du SCoT, le PLH doit contribuer à mettre en place une nouvelle cohérence territoriale qui doit permettre de conforter le cœur urbain et le Grand Redon, d'appuyer l'armature des

pôles relais et des bourgs ruraux afin de développer de façon équilibrée le territoire intercommunal.

Ainsi, à l'échelle des opérations de logements à venir, il s'agira d'intégrer systématiquement une réflexion transversale permettant à la fois de répondre aux exigences d'un aménagement plus durable, mais aussi à la demande de ménages de plus en plus souvent à la recherche de proximité entre lieu d'habitation, lieu de travail, lieu de divertissement et lieu de consommation.

- Promouvoir des formes urbaines bâties plus denses permettant l'intensité urbaine :
La densité des formes bâties est une réponse concrète à un aménagement plus durable. Cependant, il est important que cette densité soit « aimable », c'est-à-dire qu'elle permette de consommer moins d'espace tout en garantissant de vrais espaces privés, mais aussi des espaces de vie partagés. On parle alors d'intensité urbaine, qui allie forme bâtie dense et animation du quartier, plutôt que de densité.
Le PLH, dans le souci de contenir la consommation foncière, l'étalement urbain et de répondre aux objectifs du SCoT en termes de densité, encouragera le développement de nouvelles formes urbaines innovantes plus denses.

➤ **ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE**

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, relativement monolithique comprenant principalement des logements individuels occupés par leurs propriétaires, doit se diversifier autant dans le parc privé que dans le parc social. Mais il doit aussi se diversifier en gamme pour offrir des logements à l'ensemble des ménages habitant ou souhaitant s'installer dans une des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon.

Pour atteindre cette orientation, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon décline son intervention autour de 3 principaux objectifs.

- Diversifier l'offre de logements en termes de publics (pour les jeunes, pour les personnes âgées), en termes de gamme (social, intermédiaire, standing) :
La diversification du parc de logements est un enjeu fort pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon qui souhaite maîtriser son attractivité, fixer les jeunes et les actifs qui ont plutôt tendance à quitter le territoire.
Les jeunes et les personnes âgées sont les ménages qui peinent le plus à trouver un logement adapté sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon. Elle peine aussi à attirer des cadres travaillant sur le territoire ou à proximité, faute d'une offre de logements de standing adapté.
- Adapter et mieux répartir l'offre locative sociale :
Tout d'abord, il s'agit de proposer une répartition de l'offre sociale équilibrée en termes de typologie.
Ensuite, il apparaît important de développer en priorité des logements sociaux et très sociaux qui pourront répondre à la demande des ménages.
Une meilleure répartition de l'offre locative sociale devra être faite en tenant compte à la fois de la demande des ménages, de leurs revenus, de la localisation de l'offre de logements par rapport aux zones d'emplois, aux transports, aux services, aux commerces...
Le développement du parc social pourra être envisagé dans le parc existant lors de la réhabilitation de logements vacants de centres bourgs et centres villes et de leur conventionnement.

➤ **APPORTER DES REPONSES ADAPTEES AUX PUBLICS SPECIFIQUES**

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage et les personnes handicapées.

Cette thématique comprend aussi toutes les réflexions sur les mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place pour ces ménages. Développer du logement est indispensable mais l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations.

- Prendre en compte les besoins des séniors et les accompagner dans leur parcours résidentiel :
La prise en compte du vieillissement de la population doit intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité (maintien à domicile), l'adaptation des logements publics et privés (en lien avec l'orientation 1), le développement de logements neufs « adaptés ou adaptables ». Une réflexion approfondie sur la question du logement des séniors doit être menée.
- Prendre en compte les besoins des personnes handicapées :
Ayant le souci d'être en conformité avec la réglementation, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, souhaite améliorer l'accessibilité au cadre bâti. Diverses réflexions doivent être menées pour favoriser l'adaptation du logement et son accessibilité dans le neuf, dans des opérations de réhabilitation, dans le parc social et privé.
Mais la réflexion doit aussi intégrer la question de la localisation de l'habitat dans un environnement adapté à des situations de handicap.
- Développer une offre diversifiée à destination des jeunes :
L'enjeu pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon est d'assurer une information de qualité en matière d'habitat auprès du public d'étudiants et d'apprentis.
Il s'agit également pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon de veiller à maintenir ou attirer sur le territoire des jeunes salariés notamment grâce au développement de petits logements abordables.
- Poursuivre les actions de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon en faveur des gens du voyage :
L'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privés, adaptés à leur mode de vie est de plus en plus prégnante.
Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon devra donc être le moyen d'engager une réflexion sur la question de la sédentarisation et de proposer un accompagnement.
- Développer l'offre de logements pour les populations les plus démunies :
Compte-tenu de la croissance démographique souhaitée dans les années à venir, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon devra poursuivre ses efforts en matière de développement de l'offre de logements pour les personnes les plus démunies pour répondre aux obligations fixées par la loi.

➤ **ORGANISER LA GOUVERNANCE, LE SUIVI ET L'ANIMATION DU PLH**

L'animation du PLH est une condition de réussite majeure plus qu'une orientation en soi.

La mise en place du PLH nécessite de mobiliser les membres de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon et ses partenaires. La Communauté d'Agglomération est le pilote de la politique de l'habitat dans une logique partenariale d'assistance à l'ingénierie, de suivi des réalisations et de mise en cohérence des projets.

Le pilotage actif du PLH devra répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en place un suivi technique et stratégique du PLH : observatoire de l'habitat et comité de pilotage
- Mettre en réseau les acteurs locaux de l'habitat à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon

La Communauté d'Agglomération du Pays de Redon a approuvé en décembre 2010, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) élaboré à l'échelle du Pays de Redon et de Vilaine.

Les constats et les enjeux issus du diagnostic du PLH recroisent de nombreux points les orientations du SCoT.

Les élus ont donc choisi de retenir les hypothèses prospectives définies dans le SCoT et de les appliquer au PLH.

Les hypothèses démographiques sont donc les suivantes :

- Le scénario du PLH retient **une croissance démographique annuelle de +1.3%**. Mais ces objectifs de croissance démographique sont différenciés selon des secteurs identifiés dans le souci de renforcer le Grand Redon comme pôle structurant de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon.
- **Une baisse de la taille moyenne des ménages** sur l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon mais de façon différenciée. Ainsi, cette baisse est plus contenue sur les communes du Grand Redon dont l'objectif est d'accueillir des ménages familiaux.

De ces hypothèses démographiques découle un nombre de logements supplémentaires à produire pour répondre à la demande des nouveaux ménages arrivant sur le territoire.

A travers ce scénario, la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon affirme sa volonté d'être un territoire attractif pour les familles, et se positionne clairement comme un espace structurant entre les grandes agglomérations environnantes.

Ce scénario nécessite des **besoins en résidences principales de l'ordre 392 unités supplémentaires par an.**

	Logements supplémentaires sur la durée du PLH (2015 - 2020)	Part de logements supplémentaires pendant la durée du PLH en réhabilitation (zone U) : 25%	Part de logements supplémentaires pendant la durée du PLH en neuf (zone AU) : 75%
Redon	336	84	252
St-Nicolas-de-Redon	103	26	77
Cœur urbain	439	110	329
Allaire	164	41	123
Avessac	83	21	62
Bains-sur-Oust	117	29	88
Fégréac	75	19	56
Rieux	97	24	73
Saint-Jean-la-Poterie	51	13	38
Saint-Perreux	39	10	29
Saint-Vincent-sur-Oust	44	11	33
Sainte-Marie	74	19	55
Autres communes du Grand Redon	744	187	557
Grand Redon	1183	297	886
Guémené-Penfao	220	55	165
Pipriac	143	36	107
Plessé	178	45	133
Pôles relais	541	136	405
Béganne	53	13	40
Bruc-sur-Aff	32	8	24
Conquereuil	39	10	29
La-Chapelle-de-Brain	36	9	27
Langon	54	14	40
Lieuron	25	6	19
Massérac	22	6	16
Peillac	69	17	52
Pierrié	34	9	25
Renac	35	9	26
Saint-Ganton	16	4	12
Saint-Gorgon	13	3	10
Saint-Jacut-les-Pins	66	17	49
Saint-Just	39	10	29
Sixt-sur-Aff	79	20	59
Théhillac	20	5	15
Maillage de bourgs	632	160	472
CCPR	2 356	593	1763

	% de logements sociaux à produire dans le flux pendant la durée du PLH (2015 - 2020)	Nb de logements sociaux produire pendant la durée du PLH (2015 - 2020)
Redon	20%	67
St-Nicolas-de-Redon	20%	21
Cœur urbain	20%	88
Allaire	15%	25
A vessac	7%	6
Bains-sur-Oust	7%	8
Fégréac	7%	5
Rieux	7%	7
Saint-Jean-la-Poterie	7%	4
Saint-Perreux	7%	3
Saint-Vincent-sur-Oust	7%	3
Sainte-Marie	7%	5
Autres communes du Grand Redon	8.9%	66
Grand Redon	13%	154
Guémené-Penfao	15%	33
Pipriac	15%	21
Plessé	15%	27
Pôles relais	15%	81
Béganne	7%	4
Bruc-sur-Aff	7%	5
Conquereuil	7%	3
La-Chapelle-de-Brain	7%	2
Langon	7%	4
Lieuron	7%	2
Massérac	7%	2
Peillac	7%	5
Pierric	7%	2
Renac	7%	2
Saint-Ganton	7%	1
Saint-Gorgon	7%	1
Saint-Jacut-les-Pins	7%	5
Saint-Just	7%	3
Sixt-sur-Aff	7%	5
Théhillac	7%	1
Maillage de bourgs	7%	47
CCPR	-	282

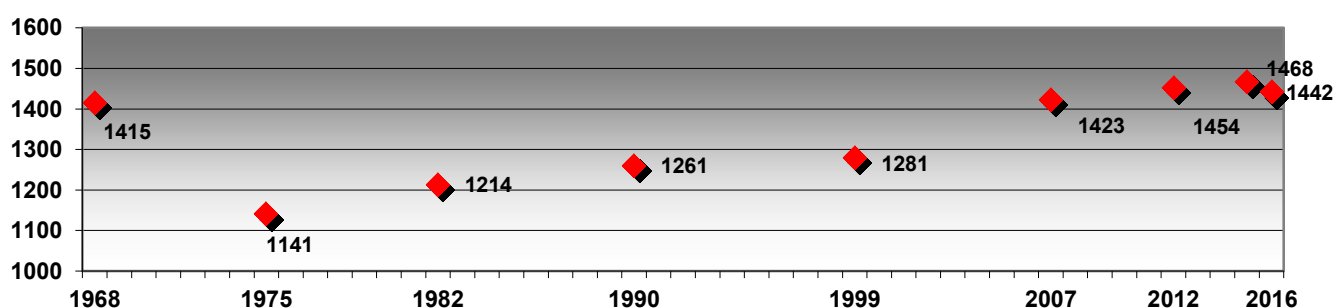
	Densité minimum en log/ha/opération	Moyenne communale pour les zones AU
Cœur urbain		
Redon	17	25
Saint-Nicolas-de-Redon	17	25
Autres communes du Grand Redon		
Allaire	12	17
A vessac	12	15
Bains sur Oust	12	15
Fégréac	12	15
Rieux	12	15
Saint-Jean la Poterie	12	15
Saint-Perreux	12	15
Saint-Vincent/Oust	12	15
Sainte-Marie	12	15
Pôle relais		
Guémené-Penfao	12	17
Pipriac	12	17
Plessé	12	17
Maillage de bourgs		
Béganne	10	12
Bruc sur Aff	10	12
Conquereuil	10	12
La Chapelle de Brain	10	12
Langon	10	12
Lieuron	10	12
Massérac	10	12
Peillac	10	12
Pierric	10	12
Renac	10	12
Saint-Ganton	10	12
Saint-Gorgon	10	12
Saint-Jacut les Pins	10	12
Saint-Just	10	12
Sixt-sur-Aff	10	12
Théhillac	10	12

CHAPITRE 3 – LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

3.1 – Population

3.1.1 – Evolution de la population communale

Depuis 1982, la croissance de la population de Langon est constante mais relativement faible. Elle s'est accélérée entre 1999 et 2007 puis a 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%.



La progression communale est marquée par plusieurs phénomènes :

- Entre 1999 et 2007, la commune connaît une croissance en lien avec l'effet « An 2000 » : les ménages prennent confiance en l'avenir et investissent dans le foncier (achat de maison) et dans leur famille (naissance d'un nouvel enfant). Sur cette même période l'intercommunalité a connu exactement la même forte progression.
- A partir de 2008, la commune est assez sensible au problème de développement économique et cela se ressent sur le territoire avec un net ralentissement de la croissance démographique qui reste cependant positive.

Population	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2015
Langon	1415	1141	1214	1261	1281	1423	1454	1468
Evolution annuelle - %		-3.0	+0.9	+0.5	+0.2	+1.3	+0.4	+0.3
Com. d'agglomération du Pays de Redon	53 800	53 856	54 837	55 617	56 666	61 655	64 726	65 903
Evolution annuelle - %		+0.0	+0.3	+0.2	+0.2	+1.1	+1.0	+0.6

Source : INSEE, Recensement Général de la population

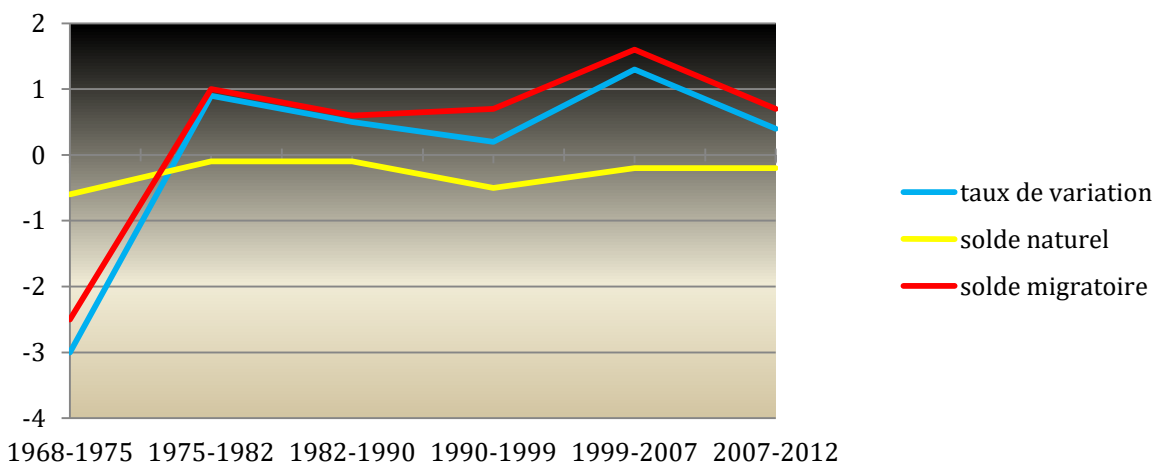
Il est intéressant de noter que Langon suit les mêmes fluctuations de progression démographique que l'intercommunalité. Cependant la commune de Langon a été plus marquée par les années 2008 que le reste du Pays de Redon.

Cela s'explique par plusieurs phénomènes :

- **La gouvernance de territoire** du Pays de Redon : Pendant de nombreuses années les investisseurs économiques se sont désintéressés du Pays de Redon. Or l'action politique de l'intercommunalité dans les années 1990 a permis de faire connaître le Pays de Redon pour tirer avantage de sa situation géographique particulière : Redon est situé à la jonction de 3 départements, 2 régions, et est baigné par une rivière remarquable qu'est la Vilaine. Il y a donc eu un regain d'intérêt pour le Pays de Redon qui a vu l'arrivée de nouvelles entreprises. Le tissu économique existant a lui aussi progressé. Redon a ainsi maintenu sa croissance pendant les années 2012.
- **La géographie du territoire** : La croissance du Pays de Redon est d'une part exogène, liée à la dynamique des diverses aires urbaines de Nantes, Rennes et Vannes. D'autre part, la croissance est endogène grâce à une arrivée de population sur le territoire, attirée par sa position géographique proche des bassins d'emplois Nantais, Rennais et Vannetais, et par les services et équipements communaux et intercommunaux. De plus, la desserte routière positionne la commune au centre d'une étoile qui rayonne vers Nantes, Vannes et Rennes. Enfin, le Pays de Redon est desservi par la ligne TGV Rennes-Paris.
- Langon reste une commune rurale qui, lorsque la croissance générale connaît quelques difficultés, fait partie des premiers territoires touchés parce qu'elle offre moins de commerces et d'équipements que d'autres communes alentours. Par contre elle est l'une des dernières communes à progresser quand la croissance redémarre.

3.1.2 – Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1975, le taux de variation est porté par le solde migratoire. Le solde naturel est négatif depuis de nombreuses années. Comme le solde migratoire est faible il n'alimente pas suffisamment le solde naturel, c'est à dire qu'il 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.

Depuis 1968, la progression démographique est très dépendante de l'arrivée de population. Ce sont alors développées les constructions sur l'ensemble du territoire avec, ces dernières années, un accent particulier sur la réhabilitation du patrimoine.

Le solde migratoire est totalement parallèle au taux de variation globale, ce qui prouve l'influence de l'arrivée de population sur le territoire. Par contre, il est intéressant de noter que cette arrivée de population n'influence pas le solde naturel.

Ces nouvelles constructions ont été occupées par une population migratoire, expliquant ainsi une progression forte du taux de variation depuis les années 1968 pour atteindre +1,6% entre 1999 et 2007.

Beaucoup de nouveaux habitants sont retraités. La population est vieillissante et le solde naturel s'en ressent. Il faut dire que la crise de 2008 a mis un frein très important à l'attractivité du territoire en raison de la précarité de l'emploi et de la frilosité des banques. 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 à Langon n'en sont pas forcément à leur premier achat. Ils ne viennent pas pour la proximité des services mais pour le paysage, le cadre de vie qu'offre la commune et la gare TER. Ils ont moins besoin de la proximité avec les équipements, scolaires notamment, car ce sont souvent des ménages de plus de 45 ans.

Taux de variation de la population

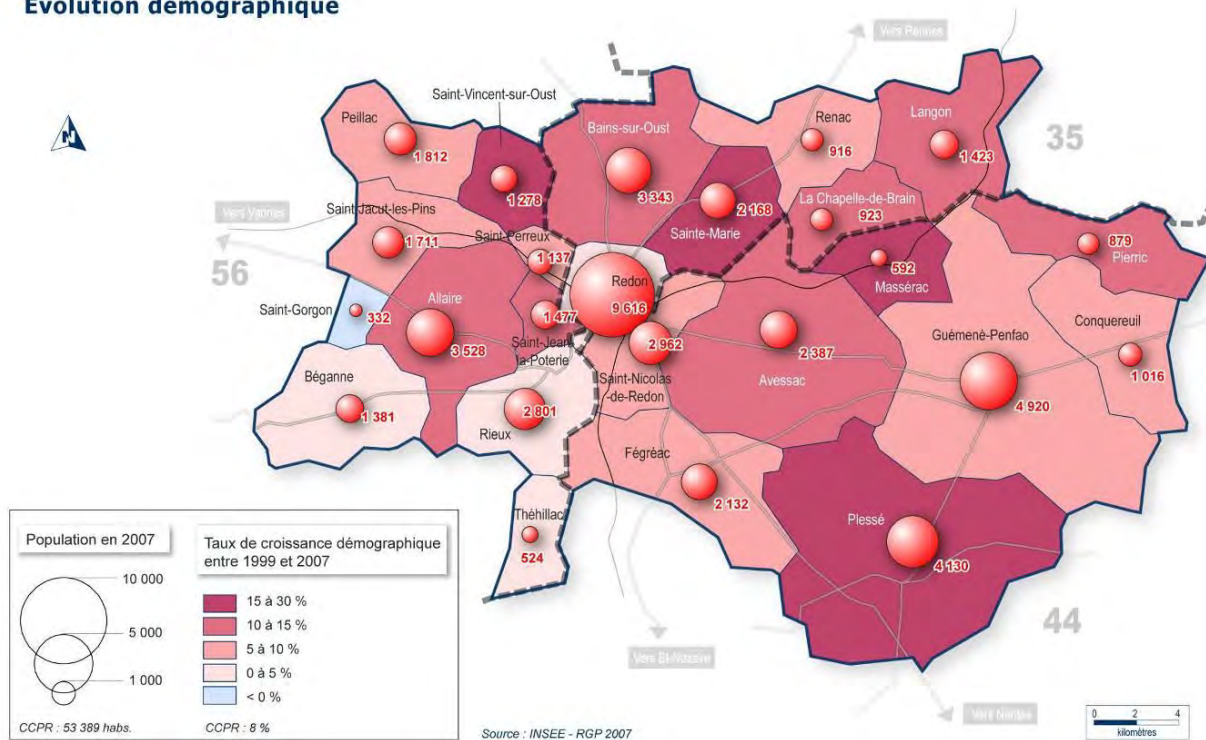
Langon	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Taux de variation annuel communal	-3.0	+0.9	+0.5	+0.2	+1.3	+0.4
due au mouvement naturel	-0.6	-0.1	-0.1	-0.5	-0.2	-0.2
due au solde migratoire	-2.5	+1.0	+0.6	+0.7	+1.6	+0.7

Com. d'agglomération du Pays de Redon	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Taux de variation annuel communal	+0.0	+0.3	+0.2	+0.2	+1.1	+1.0
due au mouvement naturel	+0.3	+0.2	+0.0	0.0	+0.1	+0.1
due au solde migratoire	-0.3	+0.1	+0.1	+0.2	+0.9	+0.8

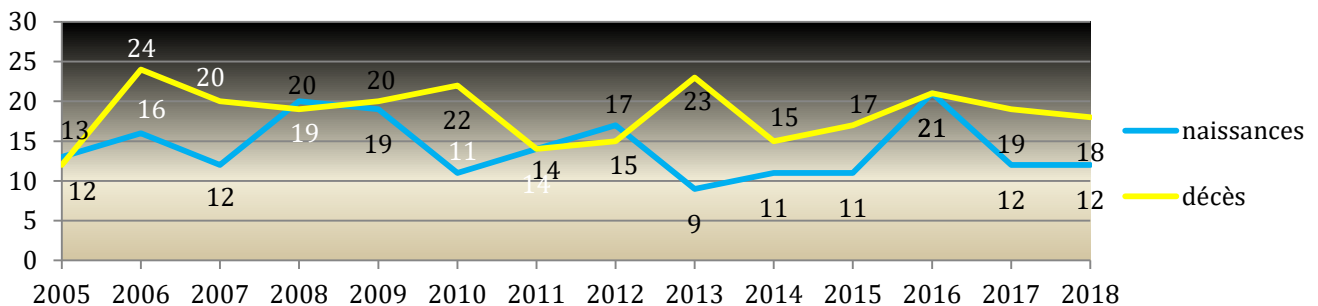
Source : INSEE, Recensement Général de la population

La commune se situe dans le même schéma que la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon (où le développement démographique est également porté par un solde migratoire) mais dans des proportions plus fortes. Le caractère rural de la commune de Langon la rend plus sensible au phénomène d'attractivité du territoire. Si l'intercommunalité est attractive, la commune le sera tout autant. En revanche, si le pays de Redon attire moins de population, Langon sera également touché mais dans des proportions plus importantes.

Evolution démographique



3.1.3 – Evolution du nombre de naissances et de décès depuis 2005



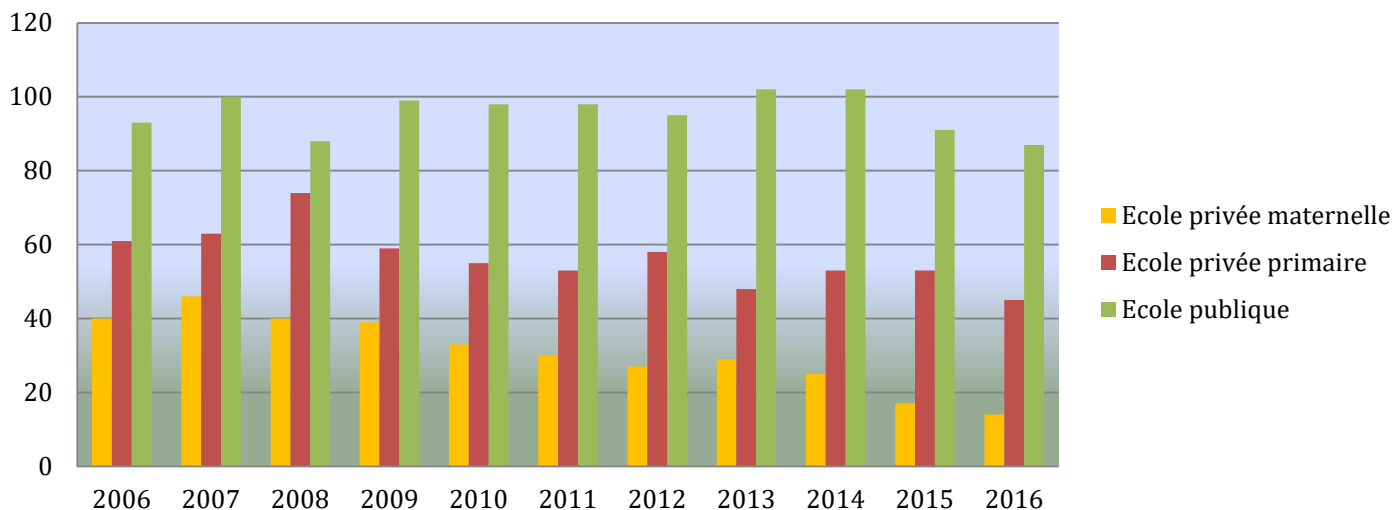
Source : Mairie

Le solde naturel est assez constant et reste négatif depuis de nombreuses années. Le taux de décès élevé du territoire s’explique sans doute par l’âge des ménages qui s’installent sur le territoire (ménages d’une quarantaine d’années et plus) et par la présence de l’EHPAD.

3.1.4 – Les effectifs scolaires

Les effectifs scolaires commencent à baisser à partir des années 2009-2010. La baisse des naissances se ressent dans les effectifs scolaires des maternelles et se répercute avec un décalage de 3 ans sur ceux des écoles primaires. La commune a mené une action pour éviter la fermeture de nouvelle classe et encourager la création de regroupement pédagogique entre les écoles privées de Langon et Sainte Anne sur Vilaine. Ce regroupement est effectif depuis 2017, mais, malgré cela, la commune voit la fermeture du site de l’école privée de Langon. Cette crise des effectifs scolaires se traduit de manière flagrante dans les chiffres : de 2013 à 2017, le nombre d’élèves domiciliés à Langon et scolarisés en école élémentaire, est passé de 137 à 102.

Les effectifs scolaires de 2006 à 2016 – maternelles et primaires



Source : Mairie

Un autre phénomène illustre la difficulté pour la commune d'attirer des jeunes ménages : le nombre d'élève de Langon scolarisé en collège progresse alors que les effectifs des écoles primaires et maternelles est en baisse constante.

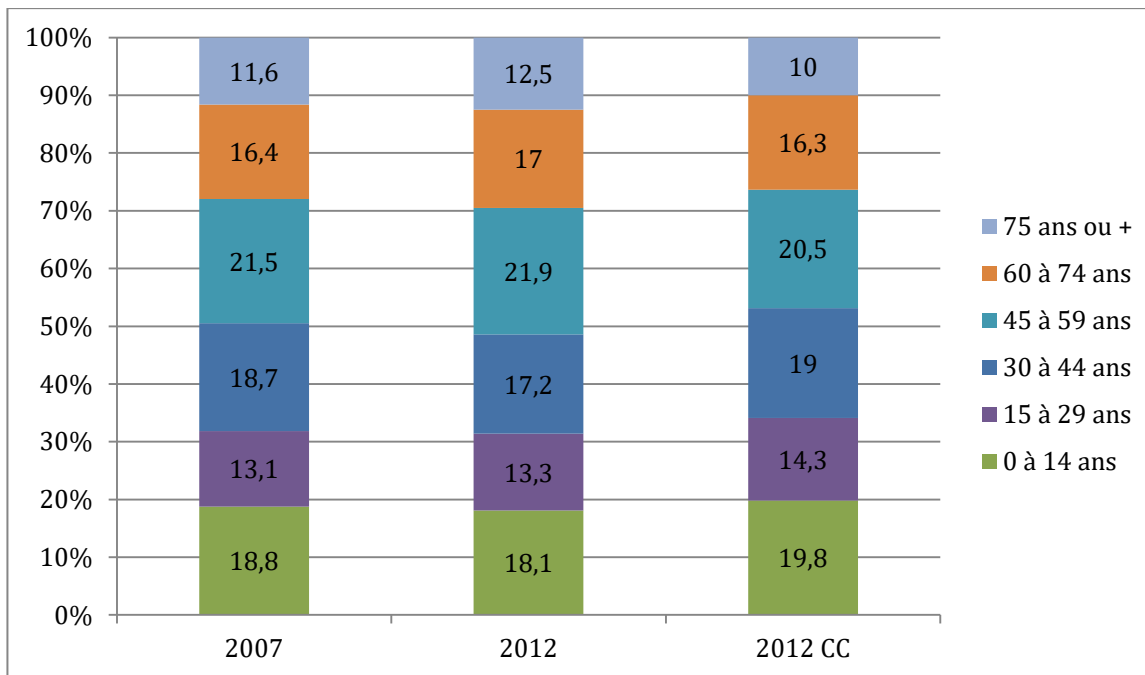
3.1.5 – La répartition de la population par tranches d'âge à l'échelle communale depuis 1999

Cette part montre que seulement 18% de la population a moins de 14 ans et est en baisse. Elle est inférieure à celle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon où elle représente 19.8%. D'autre part, la proportion des moins de 60 ans est très liée à l'arrivée de population. En effet, leur part a augmenté parallèlement au taux migratoire dans les années 2000 et a diminué dans les années 2012, tout comme le solde migratoire :

- 68,6% de la population a moins de 60 ans en 1999 pour un solde migratoire de +0,7%
- 71% de la population a moins de 60 ans en 2007 pour un solde migratoire de +1,6%
- 70,5% de la population a moins de 60 ans en 2012 pour un solde migratoire de +0,7%

Depuis les années 1990, la part des plus de 75 ans progresse pour passer de 9,7% en 1990 à 12,5% en 2012 et à 12,7% en 2015. Ce pourcentage est nettement supérieur à celui de l'agglomération qui est de 10.2% en 2015. La commune assiste donc à un certain vieillissement de sa population qui est peu ou pas compensé par l'arrivée de jeunes de moins de 14 ans.

Comme le montre la comparaison de la situation de la commune par rapport à l'intercommunalité, elle n'attire que peu de jeunes. Ceci explique aussi l'influence de l'arrivée de population sur la commune et le vieillissement de la population communale.



Source : INSEE, Recensement Général de la population (2012)

L'indice de jeunesse est un ratio simple qui permet de mesurer globalement ce phénomène de vieillissement ; c'est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Lorsque cet indice est supérieur à 1, cela signifie que la population des moins de 20 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans. Sur la commune, ce taux est lié lui aussi au regain de croissance démographique des années 2000. En effet : il passe de 0.87% en 1990 à 0,71% en 1999, puis 0,79% en 2012. Comme le montre la comparaison avec la situation intercommunale il reste nettement plus faible que celui du pays de Redon et du département. Parallèlement, la part des plus de 60 ans (29.5% en 2012) est nettement plus forte que celle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon et du département (26,3 % et 21,4% en 2012).

Ces évolutions reflètent un certain vieillissement de la population de Langon. Ceci interroge sur le potentiel de renouvellement démographique que la commune peut offrir et par quel moyen. L'accueil de jeunes ménages avec enfants participe au rajeunissement de sa population 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 séniors et des jeunes enfants.

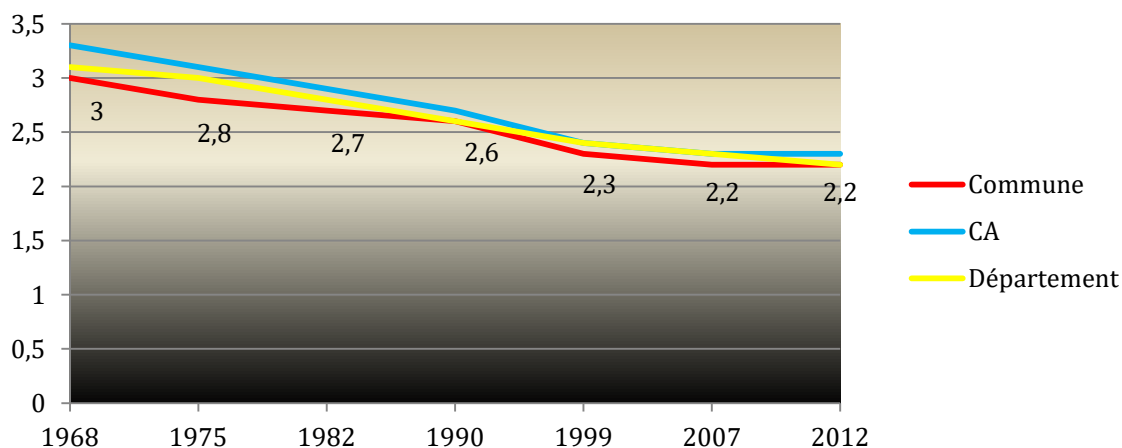
Répartition de la population par âge en 2012	Langon		Com. d'agglomération Pays de Redon	Ille et Vilaine
	(Nb)	%	(%)	(%)
0-19 ans	343	23.6%	25.3%	26.1%
60 ans et +	429	29.5%	26.3%	21.4%
Indice de jeunesse	0.79		0.96	1.21

3.1.6 – La composition et la taille des ménages

Comme l'expose le graphique suivant, la taille des ménages est stabilisée depuis 1999 sur la commune, comme pour l'intercommunalité alors qu'il a tendance à diminuer sur le Département.

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.

Evolution de la taille moyenne des ménages (INSEE)



Sur Langon, la part des ménages d'une personne ou d'un ménage monoparental, est importante (53,7%). Ceci est à mettre en relation avec le vieillissement de la population, le faible nombre de jeunes ménages installés sur le territoire et l'augmentation de la part des plus de 45 ans.

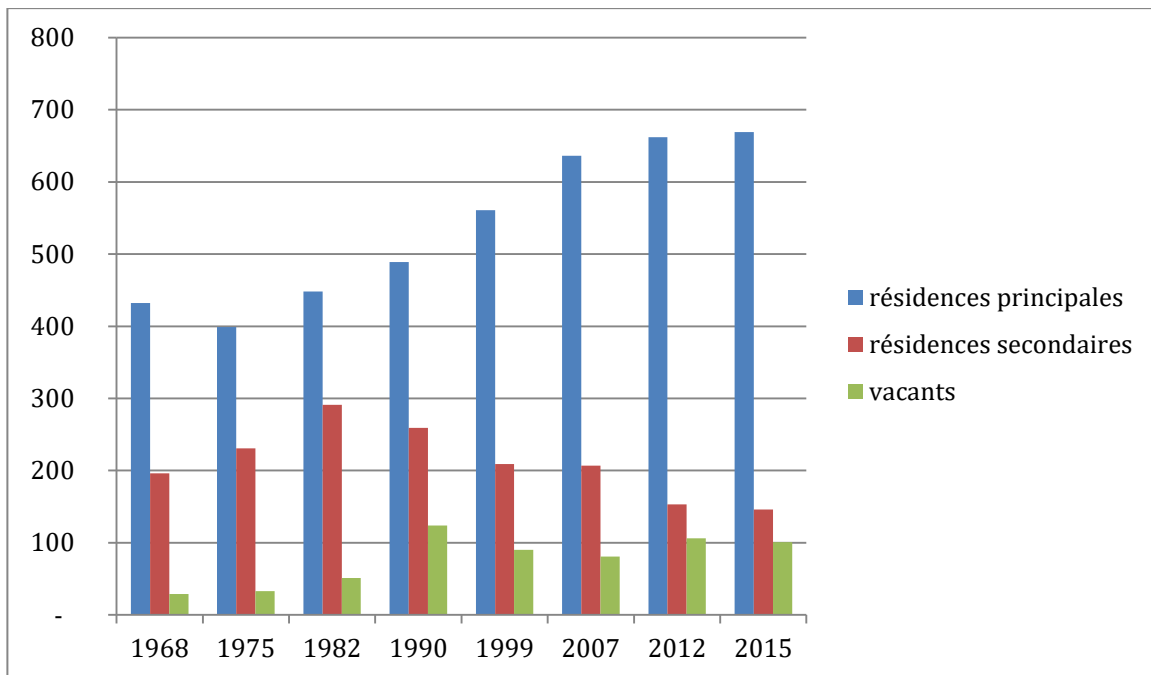
3.2 – Logements

3.2.1 – Le volume et le type de 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 sur les mêmes périodes sans cependant traduire le pic de croissance des années 1990. 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.



Ainsi, l'accueil de population s'est fait au travers de la construction de logements neufs essentiellement dans le bourg mais également dans plusieurs hameaux du fait de l'existence de zones constructibles en zone rurale au PLU en cours. Parallèlement, les nouveaux habitants se sont investis de la remise en état de constructions anciennes. Ceci s'illustre par la diminution de la part des logements vacants et le nombre croissant de réhabilitation du patrimoine communal notamment entre 1990 et 1999. En effet, le territoire langonnais est connu pour sa qualité architecturale du patrimoine rural.

En 2012, le nombre de logements vacants était d'environ 150. Cependant, ce chiffre est surestimé car un certain nombre de déclaration « logement vacant » était erroné : ceci permettait aux déclarants de ne pas payer de taxe d'habitation sur leurs résidences secondaires. Un inventaire communal détaillé de ces logements a été effectué sur l'ensemble du territoire. Celui-ci a permis de mettre en évidence les éléments suivants. Sur les 145 logements indiqués comme vacants au moment du recensement :

▪ 47 sont habités à ce jour	
▪ 8 sont en cours de rénovation et vont être habités d'ici peu	
▪ 30 sont en réalité des dépendances, garages, caves ou remises	
▪ 13 sont des résidences secondaires	
▪ 8 sont démolis ou dans un état d'insalubrité avancé	
▪ 3 ont des occupations autres : 1 gîte, 1 magasin, 1 école	
▪ 2 sont trop petits pour devenir une habitation	
Total de constructions non vacantes pour de l'habitat	111
▪ 15 font l'objet d'une succession	
▪ 15 sont réellement vacants dont 5 sont à rénover	
▪ 4 sont à vendre avec besoin de rénovation	
Total de constructions restantes pour de l'habitat	34

Ainsi seuls 34 logements vacants existent réellement sur la commune.

Le marché du logement n'est pas très tendu sur la commune, ce qui se traduit par une part incompressible de logements vacants. Au niveau du Pays de Redon, cette part est de 10%. En effet, le territoire de Redon est marqué par plusieurs phénomènes :

- Une pression sur le foncier qui n'est pas encore très forte, ce qui ne pousse pas forcément à reconquérir les logements vacants
- L'existence d'un nombre important de bâtiments patrimoniaux n'offrant pas le confort attendu pour des résidences principales.

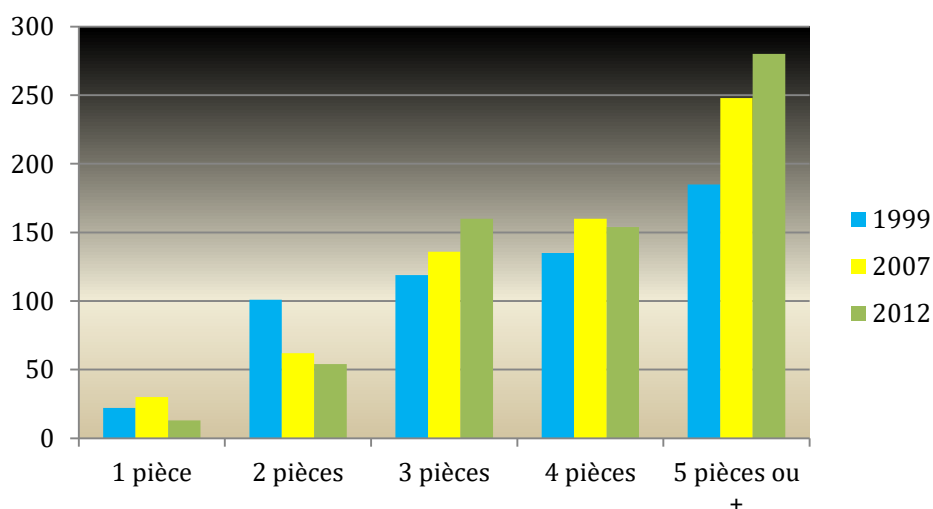
	Langon					CA 2012	Ille et Vilaine 2012
	2007	%	2012	%	Evolution	%	%
Résidences principales	636	68.8	662	71.9	+4%	81.8	86.8%
Résidences secondaires	207	22.4	153	16.6	-26%	7.9	6.6%
Logements vacants	81	8.8	106	11.5	+31%	10.3	6.7%
Total	925		921		-0.5%		
Maisons	863	93.4	870	94.5	+0.8%	89	
Appartements	34	3.6	22	2.4	-35%	10.4	

La taille des logements augmente alors même que la taille des ménages diminue. Ceci traduit une certaine sous occupation des logements. La taille moyenne des logements est de 4.3 en 2012, soit +2,4% point par rapport à 2007, alors même que la taille des ménages est identique.

	Moyenne pers/logement		Moyenne pièce/logement	
	Commune	Com. D'agglomération	Commune	Com. d'agglomération
2012	2.2	2.34	4.3	4.5

Les évolutions du parc de logements se sont produites au bénéfice des grands logements. Ce sont essentiellement les logements de 5 pièces et plus qui progressent nettement (+3,3% soit 32 logements supplémentaires).

Les petits logements (1 à 2 pièces) sont en baisse avec 14,5% en 2007 et 10,1% en 2012 (comme la part des ménages de 1 à 2 personnes). Les logements de 3 pièces augmentent de 21,4% en 2007 à 24,2% en 2012.



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Tandis que la taille des ménages est stable, celle des logements augmente. Cette évolution est influencée par 2 phénomènes :

- L'augmentation des logements de 3 pièces est en corrélation avec l'augmentation de la part des ménages de 45 ans et plus.
- La forte augmentation des logements de 5 pièces et plus s'explique par l'accroissement des normes de confort (pièce dédiée pour le bureau, matériel informatique,...) et des ménages avec enfants séparés (divorce ou études, les chambres ne sont occupées que le week-end).

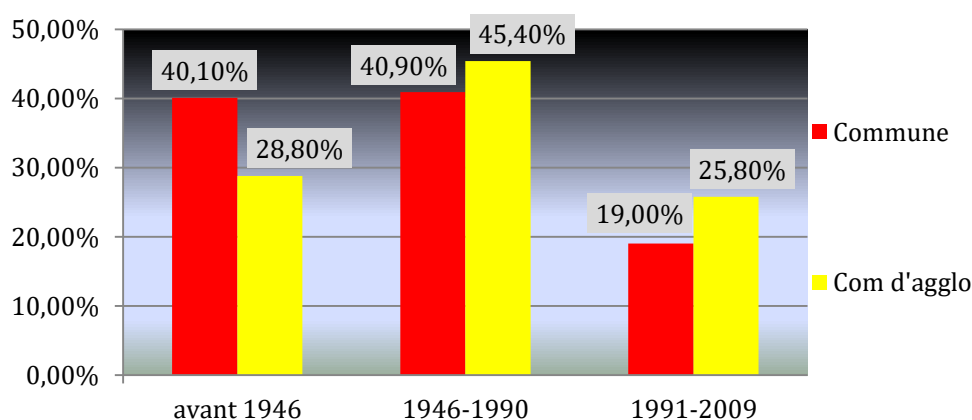
La disproportion entre la taille des ménages et la taille des logements est accentuée par le phénomène sociétal des familles recomposées. En effet, le logement est dimensionné pour accueillir 1 enfant par chambre, même si ce dernier ne vit pas en permanence dans le logement.

Ainsi, la part des logements de 4 pièces et plus est inférieure sur la commune à celle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon, alors que les autres tailles de logement sont supérieures à celle du Pays de Redon. Ceci est caractéristique d'un profil de commune rurale connaissant un certain vieillissement de sa population.

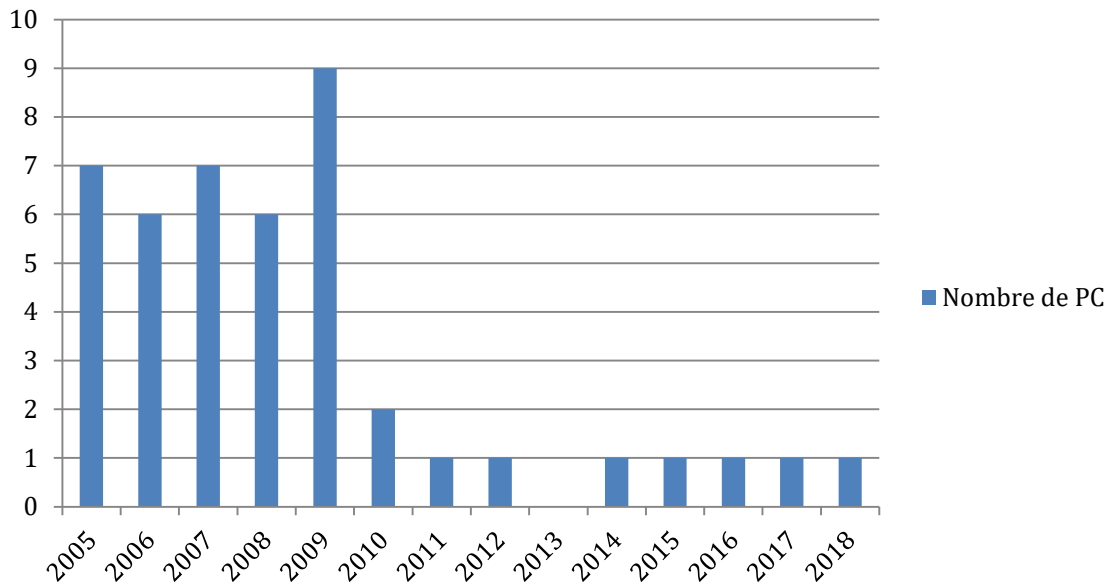
Nombre de pièces	Langon							CA
	Nb en 1999	% en 1999	Nb en 2007	% en 2007	Nb en 2012	% en 2012	Evolution 07-12	% en 2012
1	22	3.9	30	4.7	13	2	-1.7%	1.6
2	101	18	62	9.8	54	8.1	-1.7%	7.9
3	119	21.2	136	21.4	160	24.2	-2.8%	17.6
4	135	24	160	25.2	154	23.3	-1.9%	24.6
5 ou plus	185	32.9	248	39	280	42.3	+3.3%	48.3
Total	562	-	636	-	662	-	-	27 640

3.2.2 – L'âge des logements en 2012

Le parc des résidences principales est relativement récent puisque que quasiment 60% des logements ont moins de 60 ans. Comparé au Pays de Redon le parc de logement langonnais est plus ancien et s'explique par le ralentissement du nombre de constructions réalisées récemment.



Source : INSEE, Recensement Général de la population



Source : Mairie

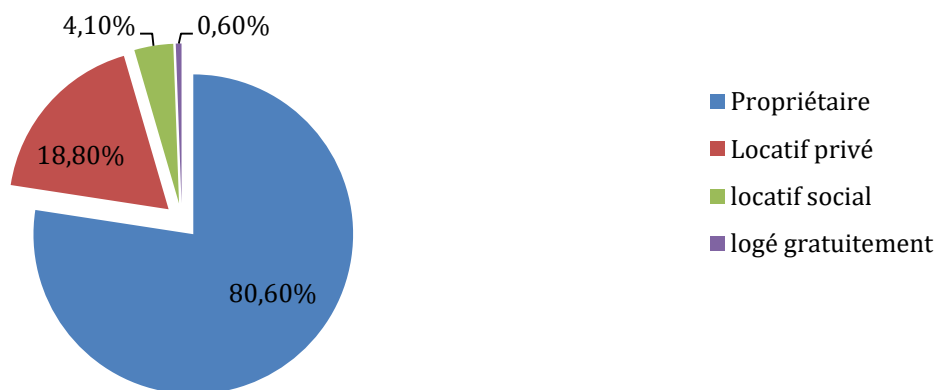
Depuis 2009 le nombre de permis de construire déposé a considérablement diminué pour arriver à un rythme d'un permis par an depuis 2011 (à l'exception de 2013). Un lotissement a été réalisé en 2008 comprenant 12 lots d'où les 9 permis de construire en 2009. Depuis aucun lotissement n'a été réalisé, seul un lotissement communal de 8 lots est en cours de réalisation.

Il y a ainsi une corrélation forte entre opération de lotissement et construction de logements, peu se font en diffus.

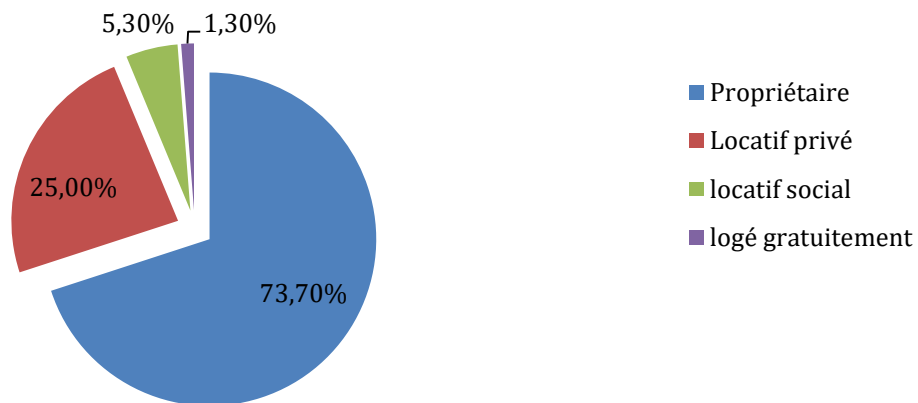
3.2.3 – Le statut d'occupation des logements

La commune de Langon est caractéristique des communes rurales : les habitants propriétaires de leur résidence principale sont majoritaires. Ils représentent à Langon près de 80,6% des ménages en 2012. Cette proportion est plus élevée que la moyenne du département (63%), et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon (73.7%).

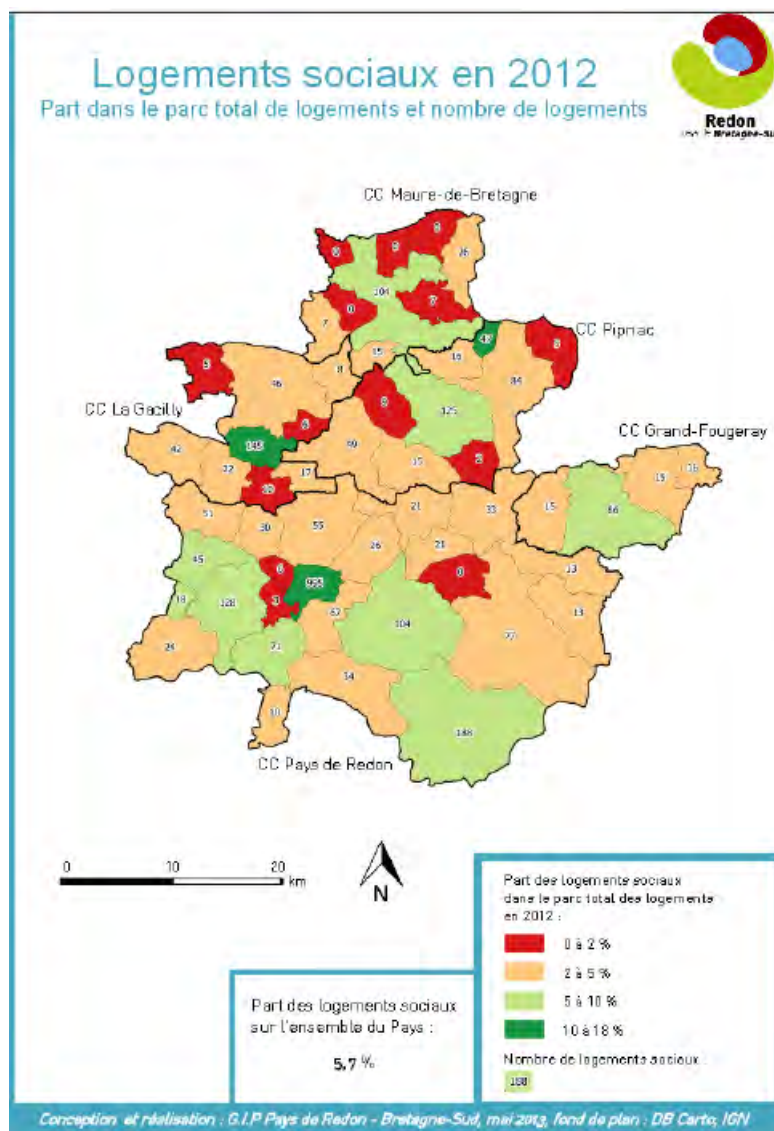
Le statut d'occupation par ménage en 2012 sur la Commune



Le statut d'occupation par ménage en 2012 sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon



Source : INSEE, Recensement Général de la population



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 pour une commune rurale (18,8%). Le logement locatif social est stable depuis 2007 et représente 4% du parc de logement en 2012. La commune compte environ 49 logements sociaux au 1^{er} janvier 2016.

Le parc locatif, surtout privé, joue son rôle de renouvellement de la population. Ceci est un avantage car il assure le renouvellement des effectifs scolaires et permet aux ménages de découvrir la commune avant de s'y installer par le biais de l'acquisition d'un logement.

3.2.4 – Le rythme de construction

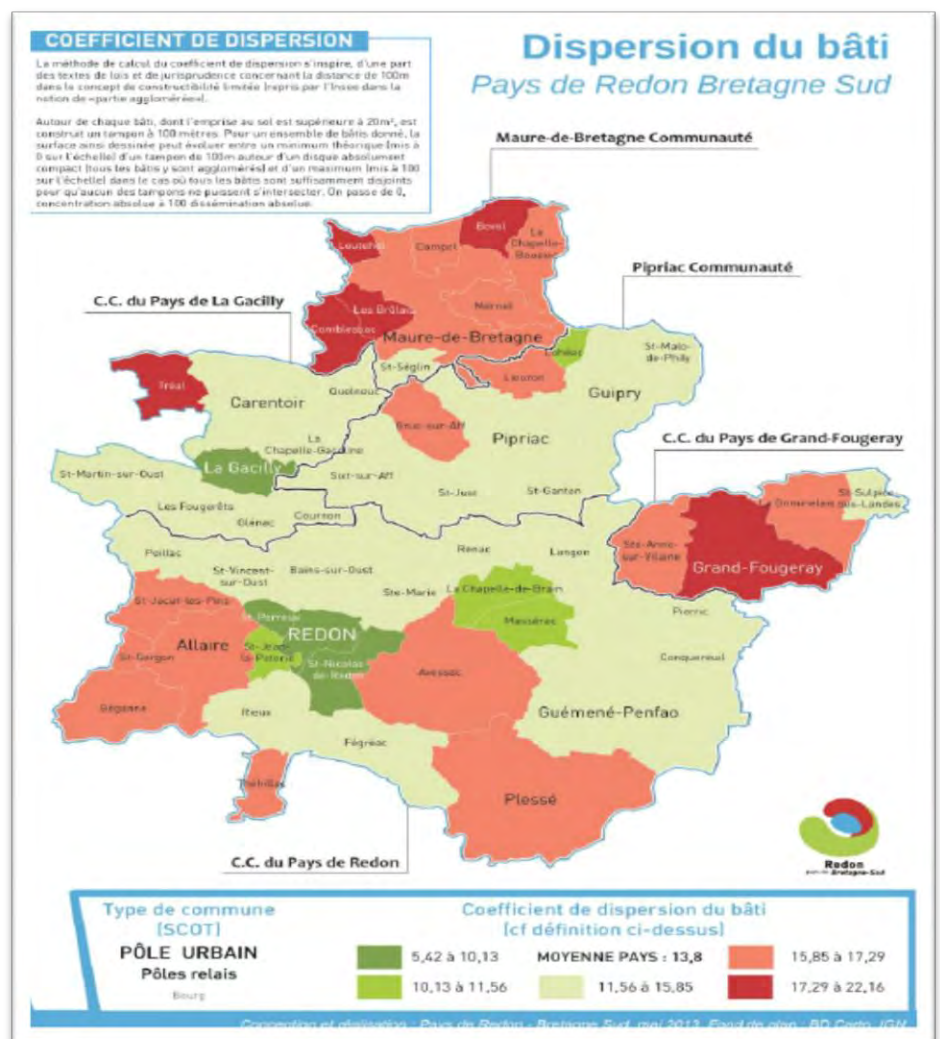
La construction neuve repose essentiellement sur de la maison individuelle pure (R + comble, bâtie en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace.

Sur le Pays de Redon, la dynamique constructive est remarquable : le parc a augmenté de +16% et ceci malgré une conjoncture économique défavorable à partir de 2008.

Cette croissance à l'échelle du Pays traduit un phénomène de résidentialisation comme l'a montré l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage (2.33 sur la même période 2009-2011).

A l'échelle interne au Pays entre 1993 et 2007, la dynamique constructive s'exprime avec vitalité à la périphérie Nord du Pays principalement sur les Communautés de Communes de Maure de Bretagne et de Pipriac.

La cartographie du coefficient de dispersion qui permet de mesurer de manière objective le mitage du territoire montre qu'à l'exception des rares communes qui connaissent des contraintes naturelles ou patrimoniales (Redon, La Gacilly), l'indice de dispersion est globalement élevé sur l'ensemble du Pays avec des pointes particulièrement prononcées au Nord et à l'Est du territoire.



Langon a un coefficient compris entre 15.85 et 17.29, soit une dispersion et un mitage du territoire important. Ceci s'explique par divers phénomènes :

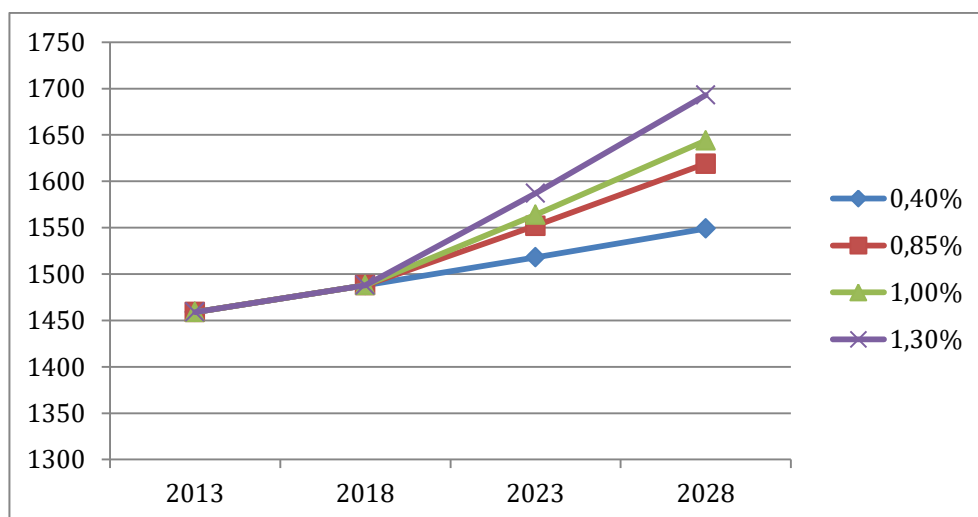
- La multitude de hameaux et lieux-dits constructibles sur le territoire
- Une pression foncière faible
- Un nombre peu important d'opération de lotissement dans le bourg

3.3 – Projections sociodémographiques et besoins en logements

La progression démographique communale peut être envisagée sous quatre scénarios différents :

- + 0,4% - croissance faible, équivalente à celle actuelle
- + 0,85% - croissance moyenne
- + 1,0% - croissance forte
- + 1,3% - croissance très forte, équivalente à celle des années 2000

La simulation part de la population communale en 2018 à 1488 habitants et se développe sur 10 ans.



Le gain de population en fonction du pourcentage de progression est donc de :

Année	Pop estimée	Gain de pop	Pop estimée	Gain de pop	Pop estimée	Gain de pop	Pop estimée	Gain de pop
	+0.4% annuelle		+0.85% annuelle		+1.0% annuelle		+1.3% annuelle	
2018	1488		1488		1488		1488	
2023	1518	30	1552	64	1564	76	1587	99
2028	1549	61	1619	131	1644	156	1693	205

De cette évolution de population est calculé le besoin en logements neufs.

Pour cela, est tout d'abord calculé le desserrement de population, encore appelé "point d'équilibre". Il s'agit du nombre de logements à produire à population égale mais avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse.

Ceci amène à un nombre moyen par ménage exposé dans le tableau ci-contre.

Sur la base de 1488 habitants en 2018, ceci amène à produire 32 logements issus du desserrement de population, dit "point d'équilibre".

Est ensuite calculé le besoin en logements issu de la progression démographique elle-même, en fonction du pourcentage de progression.

Année	T. des ménages
2018	2.2
2023	2.1
2028	2.1

Année	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
	+0.4% annuelle		+0.85% annuelle		+1.0% annuelle		+1.3% annuelle	
2018	1488		1488		1488		1488	
2023	1518	14	1552	29	1564	34	1587	45
2028	1549	28	1619	60	1644	71	1693	93

L'estimation des besoins en logements issus de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 60 logements nouveaux avec une progression de +0.4% annuelle
- 92 logements nouveaux avec une progression de +0.85% annuelle
- 103 logements nouveaux avec une progression de +1.0% annuelle
- 125 logements nouveaux avec une progression de +1.3% annuelle

Année	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total
	+0.4% annuelle			+0.85% annuelle			+1.0% annuelle			+1.3% annuelle		
2028	28	32	60	60	32	92	71	32	103	93	32	125

3.4 – Scénario retenu

La commune souhaite voir sa progression démographique être moyenne, soit un peu inférieure à celle de l'intercommunalité depuis 1999 (+1% environ entre 1999 et 2012). Cette progression sera maîtrisée par l'ouverture à l'urbanisation de zones AU.

Ainsi, avec une progression de +0.85%, les habitants de la commune devraient être près de 1 619 en **2028 soit + 131 habitants**. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin 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.

La commune a connu une évolution modérée entre 1999 à 2009. A partir de 2008, la crise économique a fortement ralenti la construction.

Rappel de quelques chiffres :

- Population 1999 : 1281 habitants
- Population 2009 : 1447 habitants
- Population 2019 : 1466 habitants

Soit une progression de 1999 à 2009 de 1.30 % lissée sur 10 ans et de 2009 à 2019 de 0.13 % lissée sur 10 ans.

Le choix de la municipalité est de réaliser un lotissement communal de 8 lots, sur un terrain appartenant à la commune et situé en dehors de la zone de protection des Bâtiments de France. Il est en vente depuis 2013. Afin d'attirer de nouveaux habitants, le Conseil Municipal a récemment baissé le prix de vente en le passant de 26.67 €/m² à 19 €/m². La volonté est de redonner à la commune un rythme de croissance, permettant de redynamiser Langon :

- En évitant les fermetures de classe de l'école. Après avoir encouragé la création d'un regroupement pédagogique entre les écoles privées de Langon et Sainte Anne sur Vilaine, Langon est aujourd'hui confronté à la fermeture d'un site (Langon) de ce R.P.I. devant la baisse des effectifs. De 2013 à 2017, le nombre d'élèves domiciliés à Langon et scolarisés en écoles élémentaires, est passé de 137 à 102.
- En accompagnant le développement de la zone artisanale et économique et l'anticipant en créant une zone 2AU pour permettre l'extension éventuelle de l'usine Asteelflash ou l'installation et/ou la création de nouvelles entreprises.
- En favorisant l'accueil des jeunes pour une utilisation optimale des équipements qui se sont développés ces 5 dernières années : salle de sport (rénovée et mise en accessibilité), terrains de tennis et multi-activités, jeux pour enfants...

C'est pourquoi, la commune souhaite voir sa progression se maintenir de manière un peu plus marquée que ces 5 dernières années.

Avec la baisse du taux d'occupation des logements ces dernières années, la commune a besoin de permettre la création de 18.5 logements par an sur les 10 prochaines années, pour arriver à 1619 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.

Dans le respect des grands principes des Lois SRU, Grenelle et ALUR, ces logements devront privilégier une localisation 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.

CHAPITRE 4 – LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS

4.1 – Activité

4.1.1 – Evolution de la population active

La population active progresse légèrement entre 2007 et 2012 puisqu'elle passe de 70% de la population totale en 2007 à 72,6% en 2012. Ceci est en lien avec la faible progression du solde migratoire sur la même période. Le profil de population active de la commune de Langon est similaire à celui du Pays de Redon qui est de 73% en 2012.

La part du chômage stagne : 6.1% en 2007 pour 11% en 2012 sur Langon contre 9.1% en 2012 pour l'intercommunalité.

Evolution de la population active totale

	2007	2012	Com d'Agglo - 2012
Population active totale	831	875	39442
	70.0%	72.6%	73.0%
Actifs ayant un emploi	64.0%	61.5%	64.0%
Chômeurs	6.1%	11.0%	9.1%
Inactifs	30.0%	27.4%	27.0%

Source : INSEE, Recensement Général de la population

Sur Langon, ceci est en lien avec le nombre d'emplois existant sur la commune qui diminue.

Nombre d'emplois sur la zone :

- en 2007 : 617 pour 189 habitants travaillant sur la commune
- en 2012 : 569 pour 176 habitants travaillant sur la commune

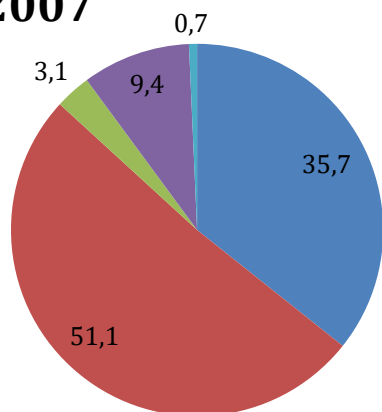
Avec 569 emplois sur le territoire communal en 2012, Langon emploie plus d'actifs extérieurs à la commune (589), que de personnes issues de Langon (176).

La proportion des actifs ayant un emploi sur la commune a légèrement diminué entre 2007 et 2012 (de 35,7% à 32,7%).

4.1.2 – Les migrations domiciles / travail

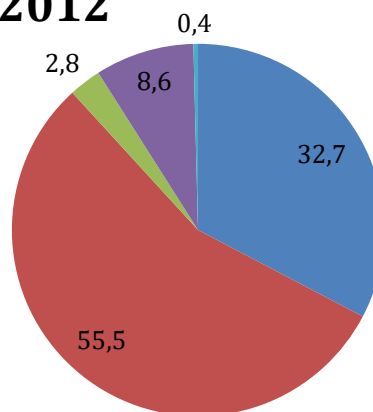
La diminution du nombre d'emplois sur la commune engendre une diminution du nombre de personne travaillant sur la commune et une augmentation des navettes hors commune. Elles sont essentiellement au profit l'Ille et Vilaine, c'est-à-dire vers Redon et Rennes.

2007



- Sur Langon
- En Ille et Vilaine
- En Bretagne hors 35
- Autre Région en France Métropolitaine
- Autre Région hors France Métropolitaine

2012



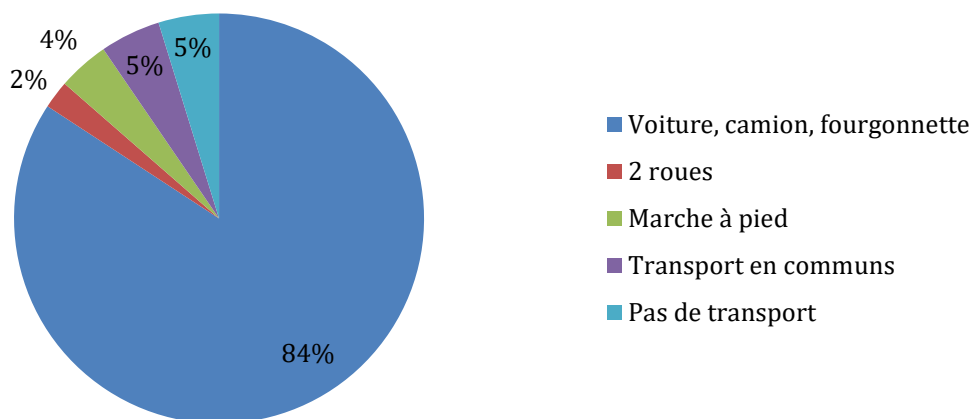
- Sur Langon
- En Ille et Vilaine
- En Bretagne hors 35
- Autre Région en France Métropolitaine
- Autre Région hors France Métropolitaine

Nombre d'emplois sur la zone : 617

Nombre d'emplois sur la zone : 569

Depuis ces dernières années, le mode de déplacements des employés et salariés est sensiblement le même. Il est largement majoritaire en véhicules motorisés.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015

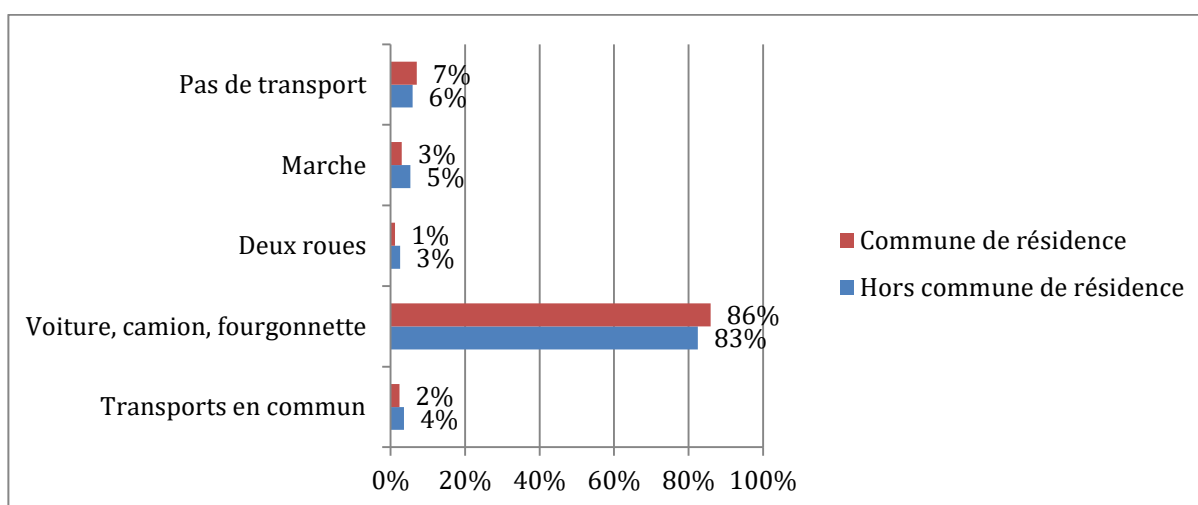


Les 5% de personnes qui n'utilisent pas de transport pour aller travailler sont les agriculteurs et les auto-entrepreneurs de la commune. La majorité des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune a son emploi sur Rennes et Redon. Ceci semble logique puisque ces bassins sont accessibles depuis Langon et sont des secteurs supportant l'évolution positive de l'offre d'emplois.

Langon subit plusieurs phénomènes communs à la plupart des communes du territoire national. D’une part, la spécialisation accrue des activités indique une plus grande mobilité des actifs soucieux de trouver un travail en rapport avec leurs compétences. D’autre part, l’amélioration des réseaux de transport notamment la gare reliant Langon à Rennes ou Redon permet des liaisons plus rapides entre les différentes unités urbaines, ce qui incite de nombreux actifs à emménager dans les communes riveraines de leur lieu de travail (la double activité croissante des ménages renforce ce schéma). Enfin, les prix du foncier et de l’immobilier plus attractifs au fur et à mesure que l’on s’éloigne du centre des villes favorisent l’installation des ménages.

Cette augmentation de la mobilité des ménages s’accompagne du développement de leur taux de motorisation.

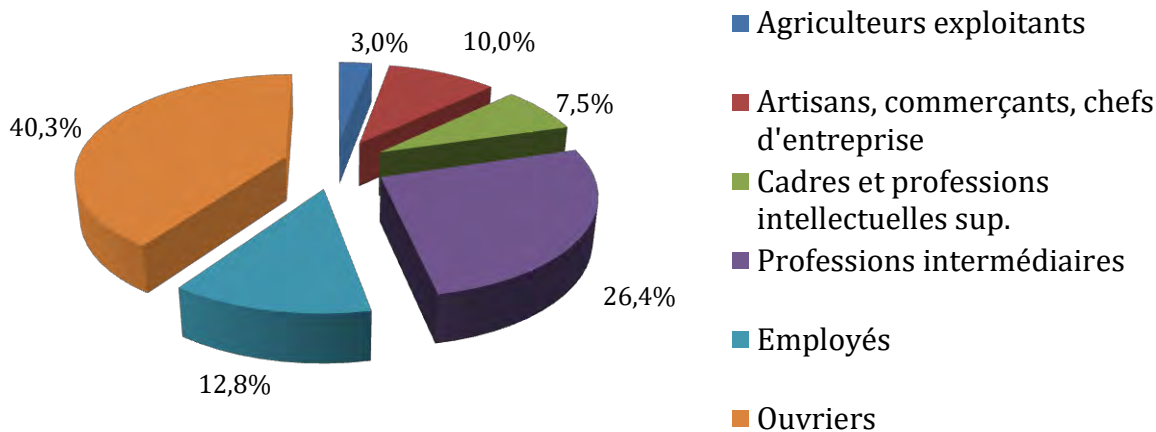
La position géographique de la commune engendre un besoin essentiel en moyen de transport qui est essentiellement tournée vers la voiture. Ceci est en lien aussi avec la faible part des transports en commun (cars). Cependant le TER est très utilisé par les jeunes se rendant aux collèges et lycées sur Redon. Or ceux-ci ne sont pas comptabilisés dans les chiffres des tableaux suivants.



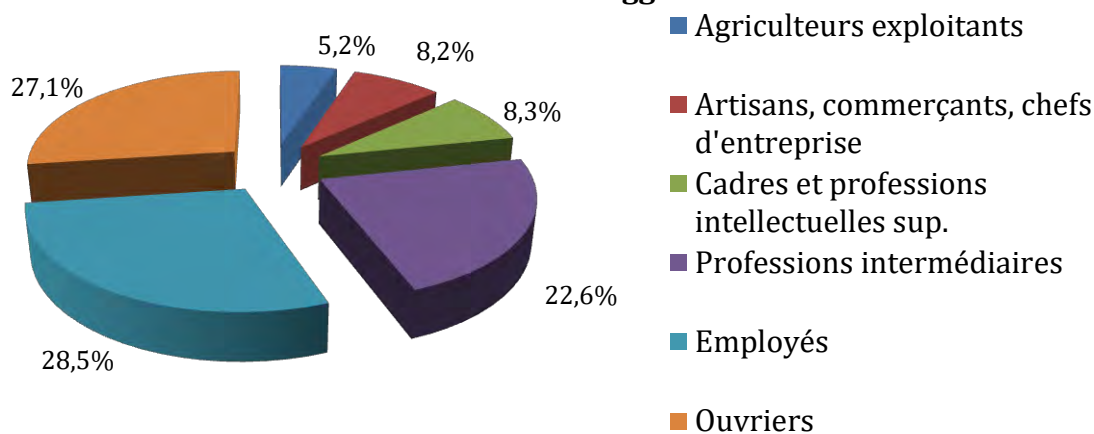
4.1.3 – L’occupation de la population active

La répartition des catégories socioprofessionnelles de la commune et de la Communauté d’Agglomération du Pays de Redon est similaire avec quelques distinctions, notamment au niveau des employés et des ouvriers : 12,8% des actifs ayant un emploi et habitant la commune sont employés (contre 28,5% sur la Communauté d’Agglomération du Pays de Redon), et 40,3% sont ouvriers (contre 27,1% sur la Communauté d’Agglomération du Pays de Redon). Il s’agit de l’influence des entreprises installées sur la commune de Langon. Les professions intermédiaires sont plus marquées sur la commune avec 26,4% de la population contre 22,6% sur la Communauté d’Agglomération du Pays de Redon. Enfin, 3% des actifs sont agriculteurs – exploitants, alors qu’ils représentent 5,2% des actifs à l’échelle de la Communauté d’Agglomération du Pays de Redon. Comme sur le Département, leur nombre diminue régulièrement depuis plusieurs années.

Répartition de la population par CSP en 2015 - Commune



Répartition de la population par CSP en 2015 - Communauté d'agglomération



Source : INSEE, Recensement Général de la population

4.1.4 – Les emplois par secteurs d'activités

L'industrie est un point fort de l'économie du Pays de Redon avec en 2012 : 6.287 salariés soit 25% des emplois salariés. Les principales entreprises industrielles et de construction sont principalement réparties sur 3 pôles : Redon – La Gacilly – Grand-Fougeray.

La cosmétique avec l'implantation historique d'Yves Rocher à La Gacilly, est un pilier industriel du Pays avec trois établissements qui emploient à eux seuls près du quart des salariés industriels du Pays, avec une très forte proportion d'emplois féminins. Compte tenu de ses attaches territoriales, ce pilier industriel est aussi un des plus solides.

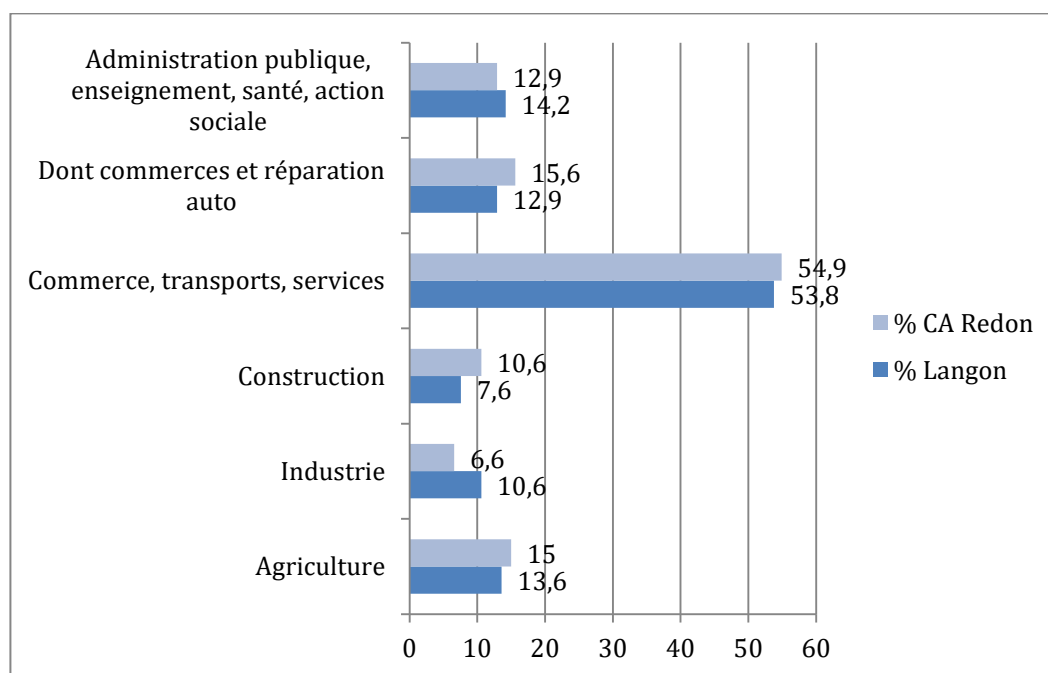
Les autres industriels (les équipementiers de l'automobile par exemple) qui sont tributaires de décisions qui se prennent à l'extérieur du Pays.

La Pays de Redon est marqué par un fort dynamisme du réseau de PME dont les marchés se développent fortement ces dernières années, notamment à l'export.

Nombre d'établissement en 2015	Langon		% CA Redon
	Total	%	
Ensemble	132	100	100
Agriculture	18	13,6	15
Industrie	14	10,6	6,6
Construction	10	7,6	10,6
Commerce, transports, services	71	53,8	54,9
Dont commerces et réparation auto	9	12,9	15,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	19	14,2	12,9

La répartition des établissements par secteur sur la commune et le Pays est assez proche. La différence se fait plus au niveau de l'industrie et de la construction : En effet, Langon offre plusieurs établissements industriels et des entreprises liées au bâtiment.

Répartition des établissements par secteur en 2015



Comme exposé précédemment, il y a quelques suppressions d'emplois sur la commune, ce qui explique la réduction entre 2010 et 2015 de -3.6 point, contrairement au Pays de Redon.

Evolution de l'emploi total	Langon	CA	Ille et Vilaine
Nombre d'emploi au lieu de travail en 2015	215	20 997	450 590
Taux d'évolution moyen entre 2010 et 2015	-3,6	1,6	0,5
Nombre d'actifs occupés			
Taux de chômage des 15 à 64 ans	15,3	13,2	10,9

4.3 – Le tissu commercial, artisanal, industriel et les équipements

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 où existe une station-service.

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

	Nombre d'unité		Nombre d'unité
Commerçants		Artisanat	
Boulangerie Pâtisserie	1	Coiffure à domicile	1
Bar restaurant	4	Mobilier	1
Garage automobile	3	Aménagement de jardins, travaux extérieurs	2
Superette	1	Conseil / pose de cuisines et salles de bain	1
Boucherie	1	Production et vente de sel	1
Pharmacie	1	Fabrication de galettes	1
Grainerie	1	Formier Chapelier	1
Magasin de bricolage	1	Tourneur fraiseur	1
		Production et transformation de contreplaqué	1
Travaux du bâtiment		Création de site internet	1
Plomberie, chauffage	1	Divers	
Peinture, Ravalement	3	Taxis / Ambulances	1
Couverture	1	Education canine	1
Maçonnerie, carrelage	1	Centre de tourisme équestre	1
Menuisier, vente de bois de chauffage	1	Hivernage et box à louer	1
		Travaux agricoles	1
		Sophrologue	1
		Fabrication de produits électroniques	1
		Société de nettoyage	1
		Ostéopathe	1
		Orthophoniste	1
		Cabinet Infirmier	1
		EHPAD	22 lits

EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCES, ET

SERVICES

Mai 2019

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1 Mairie | 1 Boulangerie |
| 2 Salle communale | 2 Bar - Tabac |
| 3 Ecole publique | 3 Alimentation générale |
| 4 Ecole privée | 4 Local commercial |
| 5 Gymnase | 5 Pharmacie |
| 6 Terrain de football | 6 Garage |
| 7 Foyer logement | 7 Café |
| 8 Maison médicale | 8 Quincaillerie |
| 9 Locaux associatifs | 9 Restaurant |
| 10 Salle des Menhirs | 10 Boucherie |



4.4 – L’agriculture communale

Ce volet est traité au Chapitre - Etat initial de l’environnement.

4.5 – Autres activités

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 pourront 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 :

- « De la Vilaine aux Demoiselles » : Une boucle de 8,6km au départ du bourg pour découvrir la Vilaine, un paysage de landes et de marais, et les alignements mégalithiques des Demoiselles.
- « De la pierre au bâti » : Deux boucles sont proposées (7,5km et 12,5km) en partant de la halte nautique du Pâtis Vert dévoilant le petit patrimoine bâti traditionnel de la commune.
- « A l’assaut des Corbinières » : Deux boucles de 12km et 4km au départ des bords de la Vilaine à la halte nautique de Port de Roche afin de profiter des hauteurs de Langon et du massif boisé des Corbinières.

4.6 – Scénario retenu en terme de besoins économiques

La commune de Langon, compte une zone économique dit de Musson où se développe près d'une dizaine d'entreprises. Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), 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'aéro-défense, 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.

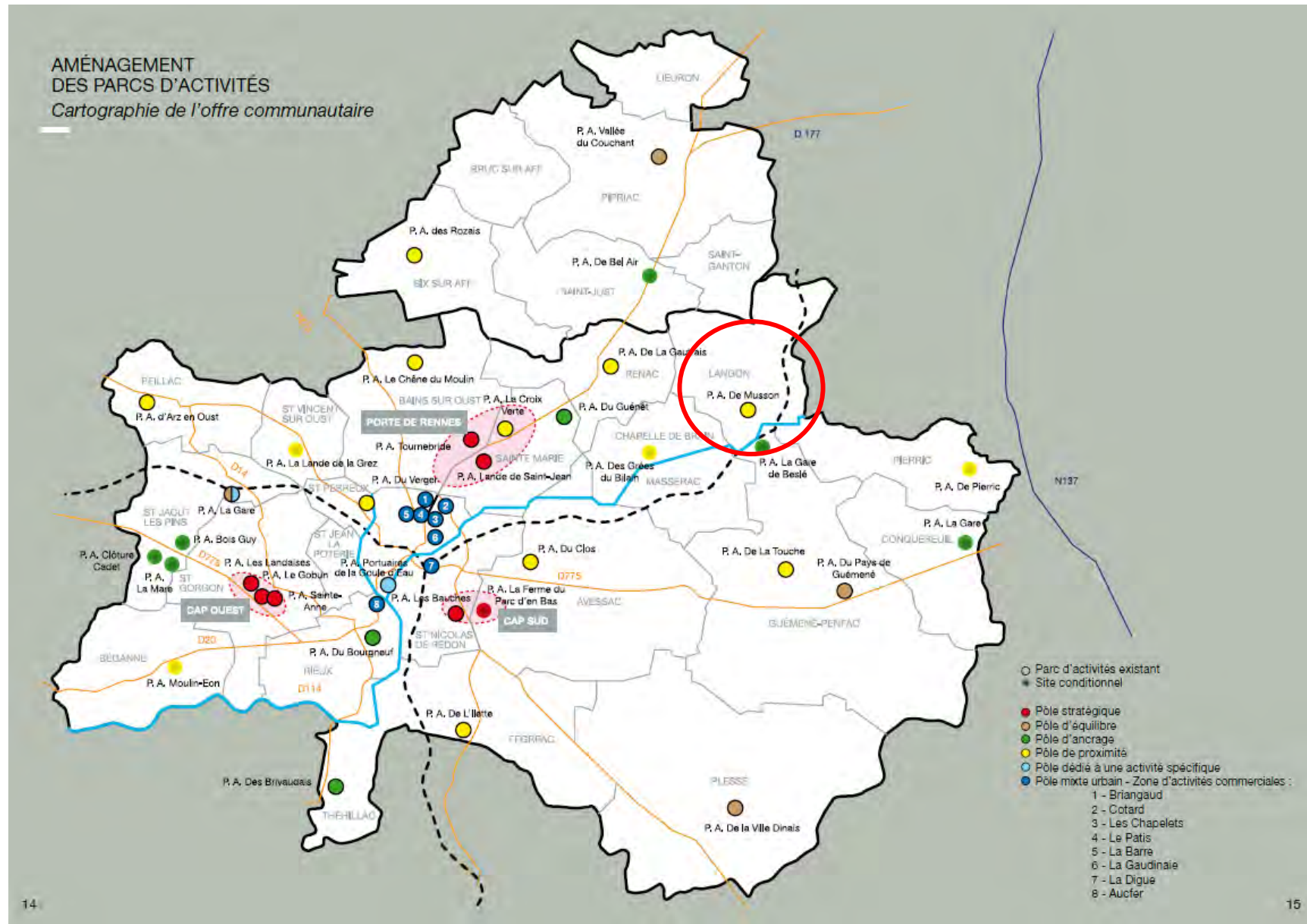
L'extension en zonage 2AU au Nord du site industriel actuel se révèle donc indispensable pour conforter les activités du groupe ASTEELFLASH et favoriser le développement de nouvelles productions sur sites. Parallèlement, la commune poursuit la mise en place d'une continuité douce entre la zone économique 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 matériaux à la Jaunais (entreprise de charpente industrielle, lamellé collé employant environ 15 salariés) ;
- Entreprise charpente 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 Etablissement à la Gare (menuiserie, employant 3 à 5 salariés) ;
- Entreprise Guihaire et Lucas à La Gaudiniais (Micro mécanique de précision, employant 2 à 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 ses entreprises sur place.

Les documents suivants exposent le projet de territoire de Langon dans celui de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon en terme économique. Ils sont issus du Schéma territorial des Parcs d'Activités Economiques et de l'Immobilier d'Entreprises.



FICHE 4

Les pôles de proximité et pôles d'ancrage Typologie

VOCATION ÉCONOMIQUE :

- TPE, activités artisanales, professions libérales, commerces liés à une activité artisanale
- Nuisances : faibles
- Flux de matières et de personnes : limités

OFFRE :

- Foncière : petites surfaces < 2500 m²
- Immobilière (logique de villages d'artisans) avec bâtiments partagés

LOCALISATION :

- **Pôle de proximité** : adossé au centre-bourg des communes
- **Pôle d'ancrage** : à proximité d'une desserte importante

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Logique de densification avec mutualisation
- Aménagement de qualité avec continuité urbaine

SERVICES AUX ENTREPRISES :

- Mutualisation d'espaces de stationnement, secrétariat, gardiennage, salles de réunions, showrooms, etc.

SURFACE MOYENNE DES PÔLES :

- Inférieure à 10 ha

P.A du Bourgneuf, Rieux



© G.Huet

CONSTRUCTION D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Offre communautaire :

ATELIERS - RELAIS :

- Atelier n°1 : P.A. Cotard à Redon
- Atelier n°2 : P.A. Cotard à Redon
- Atelier n°3 : P.A. Cotard à Redon
- Atelier n°4 : P.A. Cotard à Redon
- Atelier n°5 : P.A. Cotard à Redon
- Atelier n°6 : P.A. Cotard à Redon
- Atelier n°7 : P.A. PORTE DE RENNES -
Lande Saint-Jean à Sainte-Marie
- Atelier n°8 : P.A. PORTE DE RENNES -
Lande Saint-Jean à Sainte-Marie
- Atelier n°9 : P.A. d'Arz-en-Oust à Peillac

IMMEUBLES DE BUREAU :

- Immeuble n°1 : Rue de Vannes à Redon
- Immeuble n°2 : Rue Charles Sillard à Redon
- Immeuble n°3 : Rue Saint-Corwoion à Redon

MULTISERVICES :

- Multiservice n°1 : Bourg - Saint-Gorgon
- Multiservice n°2 : Bourg - La-Chapelle-de-Brain
- Multiservice n°3 : Bourg - La-Chapelle-de-Brain

BÂTIMENTS INDUSTRIELS :

- Bâtiment n°1 : P.A. Portuaires de la Goule
d'eau à Redon
- Bâtiment n°2 : Rue de Vannes à Redon
- Bâtiment n°3 : La Malquetterie à Sainte-Marie
- Bâtiment n°4 : P.A. PORTE DE RENNES -
Lande Saint-Jean à Sainte-Marie
- Bâtiment n°5 : P.A. PORTE DE RENNES -
Lande Saint-Jean à Sainte-Marie

Pôle de services publics et d'activités tertiaires,
rue C. Sillard à Redon



- Bâtiment n°6 : P.A. CAP SUD - Les Bauches
à Saint-Nicolas-de-Redon
- Bâtiment n°7 : P.A. du Bourgneuf à Rieux
- Bâtiment n°8 : P.A. CAP SUD - Les Bauches
à Saint-Nicolas-de-Redon
- Bâtiment n°9 : La Jaunais à Langon**

PÔLES DE PROXIMITÉ								
	P.A. De La Touche Guéméné-Penfao	P.A. De Musson Langon	P.A. La Croix Verte Bains sur Oust	P.A. De L'ilette Fégréac	P.A. Du Clos Avessac	P.A. D'Arz en Oust Peillac	P.A. De La Gautrais Renac	P.A. Des Rozais Sixt sur Aff
Espaces publics	Requalification des espaces publics		Requalification des espaces publics	Revalorisation des espaces publics			Requalification des espaces publics	Amélioration des parkings et déplacements doux (piétons/vélos) et de la signalétique
Fonctionnement		Si développement futur, schéma de composition interne						
Gain attendu (Implantation, image, fonctionnement)	Moyen : Peu de nouvelles implantations possibles mais valorisation de l'intégration urbaine du site et amélioration de l'accessibilité et de la connexion avec les axes routiers structurants	Moyen : peu de nouvelles implantations possibles, mais valorisation du site avec intégration urbaine	Faible: Peu ou pas de nouvelles implantations possibles mais valorisation de l'intégration du site en lien avec les parcs d'activités de Tournebride et La Lande de Saint Jean	Faible optimisation du site, et faible gain attendu en termes d'implantation mais légère valorisation de l'image du site		Elevé : nouvelles possibilités d'implantation, valorisation du pôle et des entreprises qui s'y implantent		Moyen : opportunités de location ou d'achat des bâtiments vides
Faisabilité	Faible : complexité financière et économique	Elevée	Faible : complexité financière et économique	Faible : complexité financière et économique		Elevée	Moyenne : Complexité technique et économique	Moyenne : Complexité économique
Rang	3	2	2	3		1		2
Propriété	Communale	Communale et Communautaire (à modifier pour propriété communautaire en totalité)	Communale	Communale		Communale et Communautaires (à modifier pour propriété communautaire en totalité)	Communautaire	Communautaire

PROGRAMME DE MISE EN PLACE DE LA SIGNALÉTIQUE					
Date de réalisation	COM-MUNE	NOM DU PARC D'ACTI-VITES	COUT DES AMENAGEMENTS		
			Part CCPR	Part Commune	TOTAL
2014	Sainte-Marie	PA. PORTE DE RENNES Lande Saint Jean	9 013,04		9 013,04 €
2014	Bains sur Oust	PA. PORTE DE RENNES			
2014	Bains sur Oust	PA. PORTE DE RENNES	618,03	2 207,00	2 825,03 €
2014	Bains sur Oust	PA. PORTE DE RENNES La Croix Verte	3 670,45		3 670,45 €
2014	Bains sur Oust	PA. PORTE DE RENNES Toumbride	7 487,18		7 487,18 €
2014	Saint sur Aïf	PA. Des Rosals			
2014	Alain	PA. CAP OUEST	1 400,55		1 400,55 €
2014	Alain	PA. CAP OUEST Le Gobun	3 836,84		3 836,84 €
2014	Alain	PA. CAP OUEST Les Landaises	8 563,83		8 563,83 €
2014	Rieux	PA. Du Bourgnouf	8 097,81		8 097,81 €
2014	St Nicolas de Redon	PA. CAP SUD Les Bauches	8 959,01	303,72	9 262,73 €
2014	Guémané Pontao	PA. Du Pays de Guémané	5 355,36		5 355,36 €
2014	Plessé	PA. De La Ville Dinac	4 341,80	121,47	4 463,27 €
TOTAL année 2014			61 343,90 €	2 632,19 €	63 976,09 €
2015	Redon	PA. Briangaud	8 453,64	274,53	8 728,17 €
2015	Redon	PA. COMMERCIALES	1 699,25	823,60	2 522,85 €
2015	Redon	PA. Cotard	19 081,64	274,53	19 356,1 €
2015	Redon	PA. Les Châpelais	8 689,91	411,80	9 101,71 €
2015	Redon	PA. De La Gaurtais	2 844,59	960,88	3 805,47 €
2015	Redon	PA. Le Pétis	7 739,98	411,80	8 151,78 €
2015	Sainte-Marie	PA. Du Guénil	7 647,90	799,32	8 447,22 €
2015	Fignéac	PA. De L'Illetta	3 328,90	1 120,71	4 449,61 €
2015	Alain	PA. Cap Ouest Ste Anna	3 684,88	1 217,17	4 902,05 €
2015	Rieux	PA. D'Audier	7 338,08	972,06	8 310,14 €
2015	Saint Pomaux	PA. Du Varger	3 274,69	1 007,21	4 281,90 €
TOTAL année 2015			73 783,46 €	8 273,61 €	82 057,07 €
2016	Théniliac	PA. Des Brievaudais	2 481,18	1 226,70	3 707,88 €
2016	Redon	PA. Portuaires de la Goule d'eau	13 838,55	549,06	14 387,61 €
2016	Redon	PA. La Barre	3 773,43	274,53	4 047,96 €
2016	Bains sur Oust	PA. La Chêne du Moulin	2 480,88	1 877,98	4 358,86 €
2016	Langon	PA. De Mussot	8 003,03	533,74	8 536,77 €
2016	Rienac	PA. De La Gaurtais	2 965,27	497,68	3 462,95 €
2016	Avessac	PA. Du Clos	4 299,98	811,63	5 111,61 €
2016	Guémané Pontao	PA. De La Touche	3 811,41	1 806,74	5 618,15 €
2016	Pellac	PA. D'Arz en Oust	3 044,54	97,17	3 141,71 €
2016	St Jacut les Pins	PA. La Gare	3 297,74	521,34	3 819,08 €
2016	St Vincent sur Oust	PA. La Lande de la Graz	4 440,63	730,70	5 171,33 €
TOTAL année 2016			52 436,44 €	8 927,25 €	61 363,69 €
TOTAL GLOBAL			187 563,80 €	19 833,05 €	207 396,85 €

EXTENSION DES SITES EXISTANTS

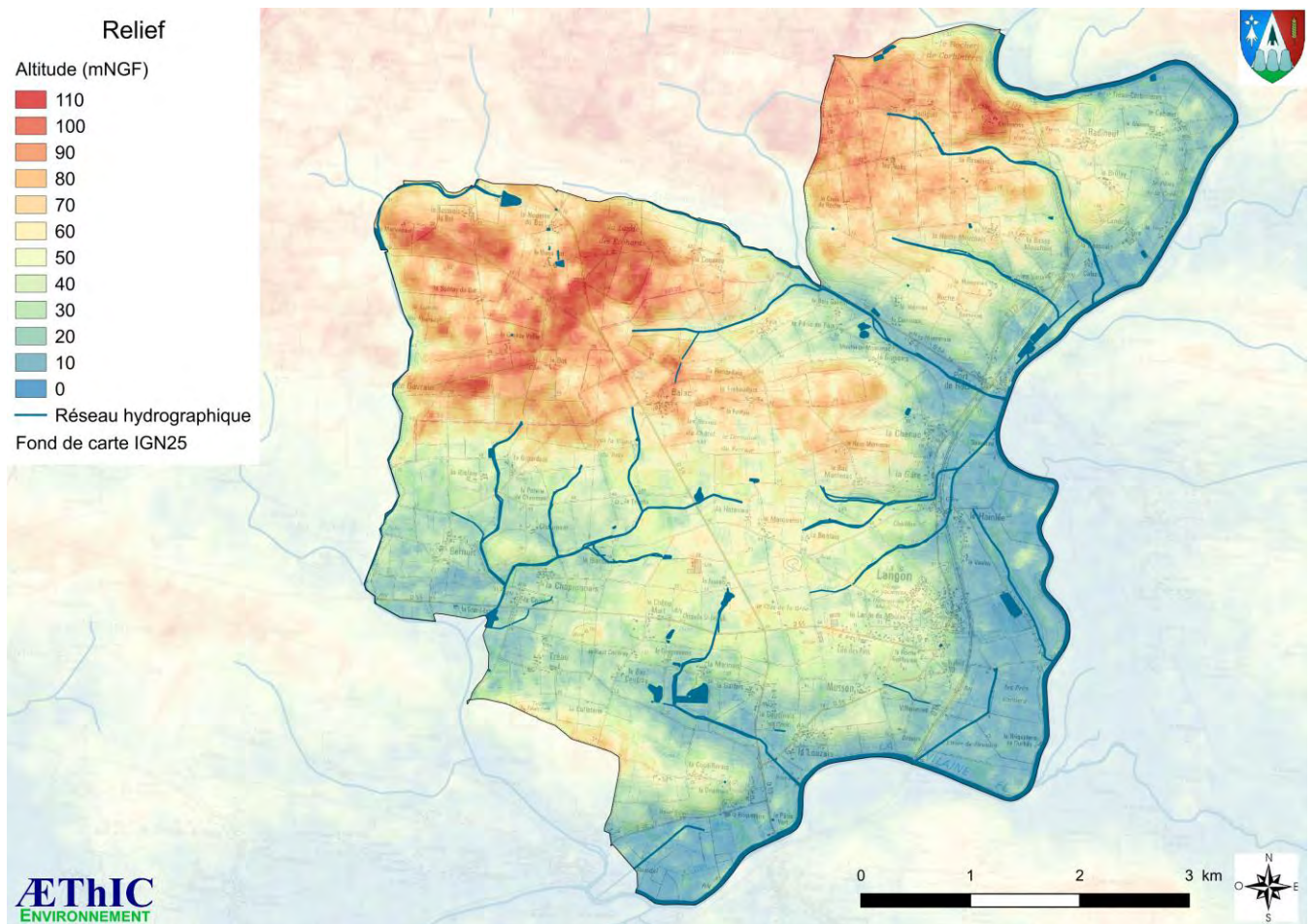
SITE	COMMUNES	VOCATION	SURFACE (ha)	PHASAGE
Porte de Rennes	Sainte Marie Bains sur Oust	Stratégique	10 (T6-Lande de St Jean) 25 (Tournebride)	CT MT
Cap Ouest	Allaire	Stratégique	33,7	LT
Cap Sud	Saint-Nicolas-de-Redon	Stratégique	8	En cours
De La Gautrais	Renac	Ancrage	5	CT
Des Brivaudais	Théhillac	Ancrage	6	CT MT
Du Guénêt	Sainte-Marie	Ancrage	10	CT MT
Du Bourgneuf (T2)	Rieux	Ancrage	2,7	MT-LT
Vallées du Couchant	Pipriac	Equilibre	7	MT
La Gare	Saint Jacut Les Pins	Equilibre et dédié aux activités ferroviaires	45	LT
Parc d'activités portuaires	Redon	Dédié aux activités nautiques	10	MT
Du Clos	Avessac	Proximité	5	MT
Le Moulin-Eon	Béganne	Proximité	4	CT-MT
Le Chêne du Moulin	Bains-sur-Oust	Proximité	8,7	MT
De La Touche	Guémené Penfao	Proximité	1	LT
De Musson	Langon	Proximité	6,3	MT
D'Arz en Oust	Peillac	Proximité	5,8	MT
Des Rozais	Sixt sur Aff	Proximité	14,3	MT
TOTAL			172.50 ha	

TITRE III – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

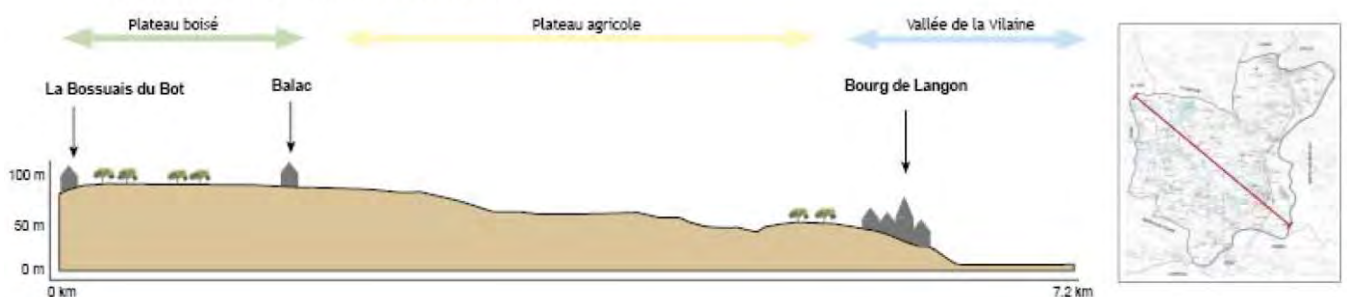
CHAPITRE 1 – LE CONTEXTE PHYSIQUE

1.1 – Contexte topographique

La commune de Langon culmine à 95 mètres d'altitude (au Nord, à Bodiguel) et trouve ses points bas de 3 mètres d'altitude le long de la Vilaine. Le territoire apparaît comme un territoire vallonné, découpé principalement par des vallées orientées d'Ouest en Est, et surplombant la Vilaine. A l'image de l'histoire géomorphologique du secteur, les soubassements les plus anciens ne correspondent pas aux altitudes les plus élevées : les strates géologiques, hormis des alluvions récents, datent de l'ère primaire mais la topographie résulte du jeu cumulé de l'érosion et de la tectonique.



COUPE TOPOGRAPHIQUE NORD-OUEST / SUD-EST



A l'Est, la Vilaine déroule un tracé très sinueux, traversant successivement le Massif des Corbinières par une cluse aux versants escarpés constitués de grès armoricains, puis une zone de marais constituée d'alluvions.

Au Nord, un plateau constitué notamment par le site des Corbinières et le Bois de la Boissière, s'étend en direction de Saint Ganton. Son altitude varie entre 80 et 100 mètres, les ruisseaux des Noës et de la Grande Vallée accentuant son aspect vallonné. L'apparition des schistes d'Angers, plus récents (ordovicien moyen) et plus tendres, dans la partie orientale se traduit par des altitudes plus faibles (entre 50 et 70 mètres). L'habitat y est dispersé et peu dense, surtout dans la partie où affleurent les grès armoricains (hameaux des Corbinières, de Bodiguel, des Noës, de la Ménissais).

Au centre, une seconde ligne de crêtes joignant le hameau de La Chenac à celui de Balac, correspond à un nouvel affleurement de grès armoricain, indépendant de celui des Corbinières. Son altitude reste inférieure, avoisinant 85 mètres.

Au niveau du bourg de Langon, un plateau plus uniforme, constitué de schistes d'Angers, s'étale entre 40 et 65 mètres d'altitude. L'habitat y apparaît toujours dispersé, mais nettement plus dense (hameaux de Montenac, la Marquerais, la Hotouais, le Chêne Mort...).

Au sud, une 3^{ème} ligne de crêtes, de moindre altitude (50 à 60 mètres), s'étend d'Est en Ouest au niveau de la Couaillerais et de la Colleterie : elle correspond à l'affleurement des schistes de Plougastel (plus récents), qu'encerclent des schistes de Poligné.

Ce découpage, orienté Est – Ouest, est directement déterminé par l'orientation du réseau hydrographique qui alimente la Vilaine :

- les ruisseaux de Belle Perche, de la Couarde et de Biennerie, qui se jettent dans la Vilaine au niveau de Port de Roche, traversant une zone de faible altitude (10 à 40 mètres) où l'habitat dispersé est dense (hameaux de la Glassais, du moulin de Montenac, du Bois Gaudin...) C'est à ce niveau qu'affleurent les strates les plus anciennes de la commune, constituées par les schistes pourprés du cambrien supérieur.
- Le ruisseau de Touchard, au Sud, s'écoule parallèlement à la faille précitée, laquelle sépare les schistes et les grès de Poligné : à ce niveau, s'est développé un habitat dense avec les hameaux de la Louzais, la Gaudinai, la Garlais, la Morinai, la Gougeonnai, le Haut et le Bas Coudray...
- Les ruisseaux du Blorset, de Bivaux et des Sauvers, situés plus à l'Ouest, s'écoulent du Nord vers le Sud, accroissant les perspectives du vallonnement.

1.2 – Contexte géologique, hydrogéologique et pédologique

1.2.1 – Géologie

Langon fait partie du domaine centre armoricain, ensemble de synclinaux paléozoïques grésoschisteux (synclinaux du Sud de Rennes) enchâssés dans les formations du briovérien et structurés pendant l'orogénèse hercynienne.

Les formations rencontrées sur la commune de Langon sont représentées sur la carte suivante, extraite de la carte géologique du BRGM au 50 000^{ème} de Pipriac.

Au-delà d'une large bande d'alluvions modernes et anciens s'étendant de la Vilaine à la limite des reliefs dans la partie sud-est de la commune, le sol est essentiellement constitué de schistes d'Angers et de schistes pourprés alternant avec des zones composées de grès armoricain, tandis que dans la partie sud du territoire, schistes et grès de Poligné se mêlent à des schistes et quartzites.

Ces divers matériaux, le plus souvent schiste et grès, se trouvent utilisés pour les constructions.

1.2.2 – Ressources du sous-sol

Aucune carrière de capacité industrielle ne fonctionne dans le secteur de Langon.

La carte géologique et sa notice indiquent l'existence sur le territoire communal de ressources en argiles, grès, quartz et sables exploitées par le passé. Ces carrières sont toutes fermées.

Les sables pliocènes ont été peu utilisés. Seule une carrière, aujourd'hui abandonnée, à Port-de-Roche à Langon, a eu une certaine importance. Ces sables servaient généralement pour la maçonnerie et pour le remblaiement des chemins, lorsqu'ils sont argileux.

Les sables et graviers des alluvions de la Vilaine ont été exploités dans le bassin de Langon, comme tout-venant et pour sable à béton. Leur épaisseur est très variable (quelques décimètres à 3 m). Les anciennes carrières sont laissées actuellement en plan d'eau.

À 600 m à l'Ouest de Port-de-Roche à Langon, une carrière aurait été exploitée pour extraire de l'argile beige à poterie. Une seule briqueterie, située à Langon, dans le val de la Vilaine, a exploité des limons sableux récents ; cette usine a fermé en 1968.

Grès, quartzites et conglomérats sont les matériaux les plus communément exploités dans des petites carrières à vocation locale. Les grès et quartzites ont servi autrefois comme moellons de construction (Grès armoricain, quartzites du Briovérien). Ils ont été et sont encore, avec les poudingues de type Gourin altérés, utilisés pour l'empierrement des chemins. Localement, à la Morinais à Langon, les grès de la Formation du Châtellier sont utilisés comme pierre de dallage.

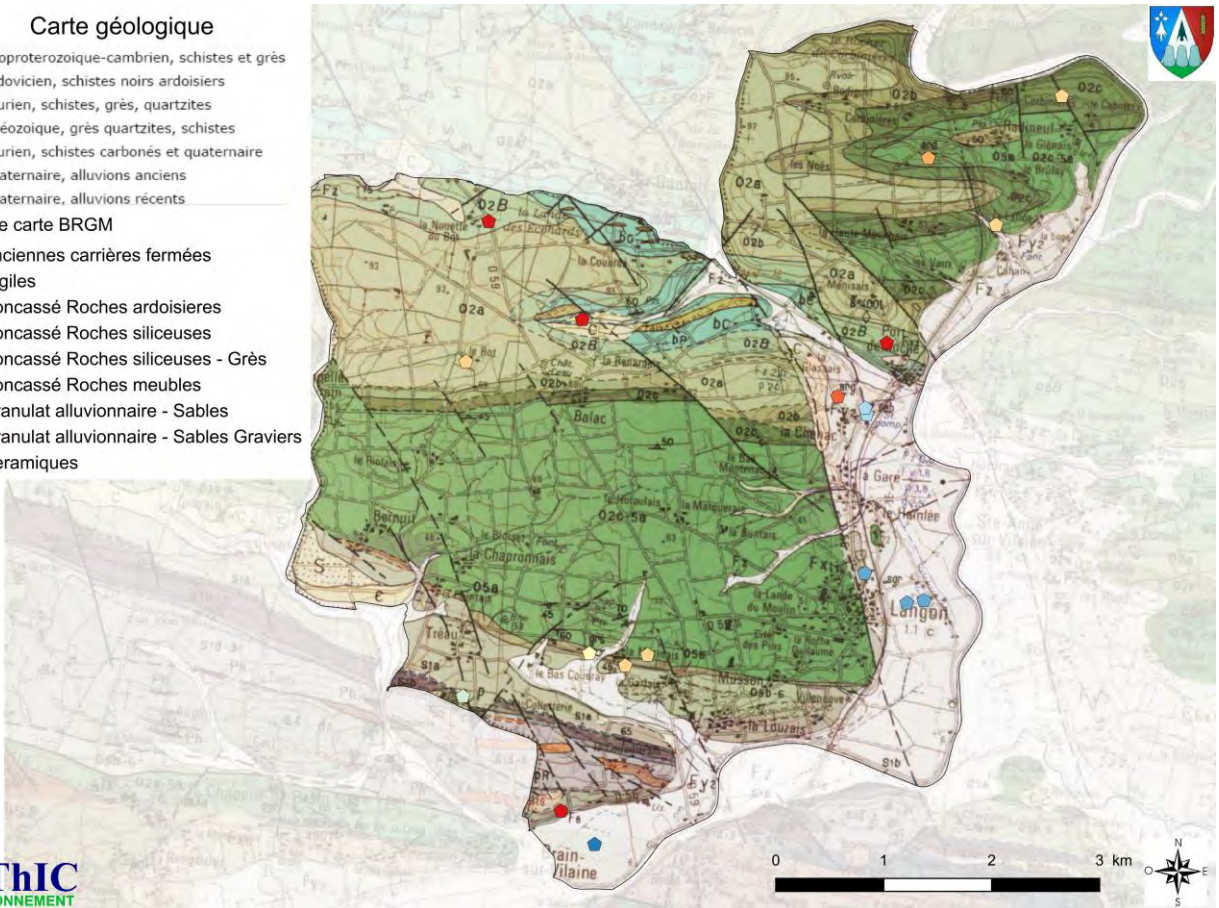
À cause de leur mauvaise qualité ardoisière, les schistes de la Formation d'Angers-Traveusot de la région n'ont donné lieu qu'à des exploitations modestes, à usage local. Quelques trous indiquent que ces schistes sont utilisés pour la viabilité des chemins privés.

Carte géologique

- Néoproterozoïque-cambrien, schistes et grès
- Ordovicien, schistes noirs ardoisiers
- Silurien, schistes, grès, quartzites
- Paléozoïque, grès quartzites, schistes
- Silurien, schistes carbonés et quaternaire
- Quaternaire, alluvions anciens
- Quaternaire, alluvions récents

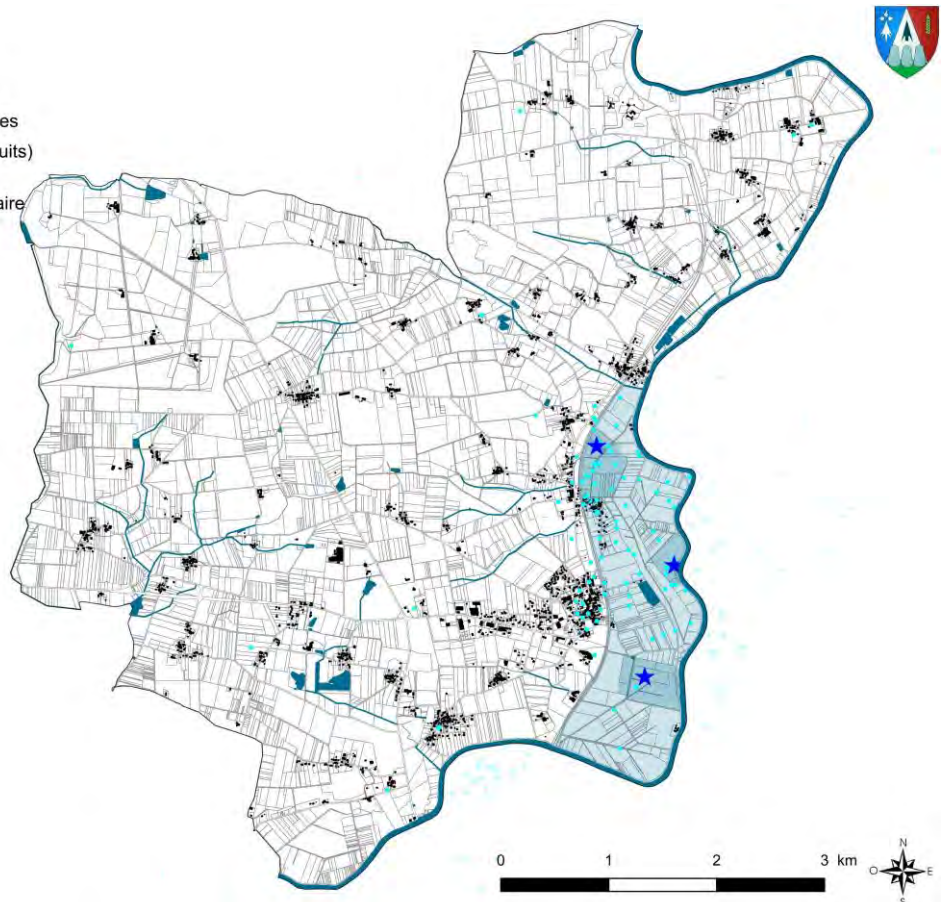
Fond de carte BRGM

- ◆ Anciennes carrières fermées
- ◆ Argiles
- ◆ Concassé Roches ardoisieres
- ◆ Concassé Roches siliceuses
- ◆ Concassé Roches siliceuses - Grès
- ◆ Concassé Roches meubles
- ◆ Granulat alluvionnaire - Sables
- ◆ Granulat alluvionnaire - Sables Graviers
- ◆ Ceramiques



Carte hydrogéologique

- ◆ Puits et forages (BSS Eau)
- ★ Puits de captage pour eau potable
- Périmètres de protection (PP) des captages
 - PP Immédiat (parcelle au droit des puits)
 - PP Rapprochée - Zone sensible
 - PP Rapprochée - Zone complémentaire
- Fond de carte Cadastre



1.2.3 – Hydrogéologie

L'eau souterraine est présente sur le secteur de Langon dans trois types d'aquifères :

Les ressources en eau des formations anciennes (ante secondaires) sont très probables, mais distribuées de façon extrêmement hétérogène. De telles formations, pour peu qu'elles soient affectées de discontinuités (cassures, filons, altérations différentielles), peuvent localement être aquifères et permettre de répondre de façon économique, à des besoins limités (petites collectivités, entreprises agricoles ou industrielles, particuliers), si le débit recherché ne dépasse pas un à quelques dizaines de m³/h. Dans ces formations, l'eau est en général peu minéralisée, douce, acide et agressive, et peut contenir du fer et du manganèse en excès. Aucun captage pour l'adduction d'eau potable n'existe dans le socle géologique.

Les dépôts fluviatiles qui occupent le fond de vallée de la Vilaine sont représentés par des dépôts alluvionnaires importants en superficie et épaisseur, recouvrant des dépôts sableux tertiaires. La présence d'un soubassement perméable augmente les ressources des aquifères alluvionnaires et les possibilités de rabattement des ouvrages.

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

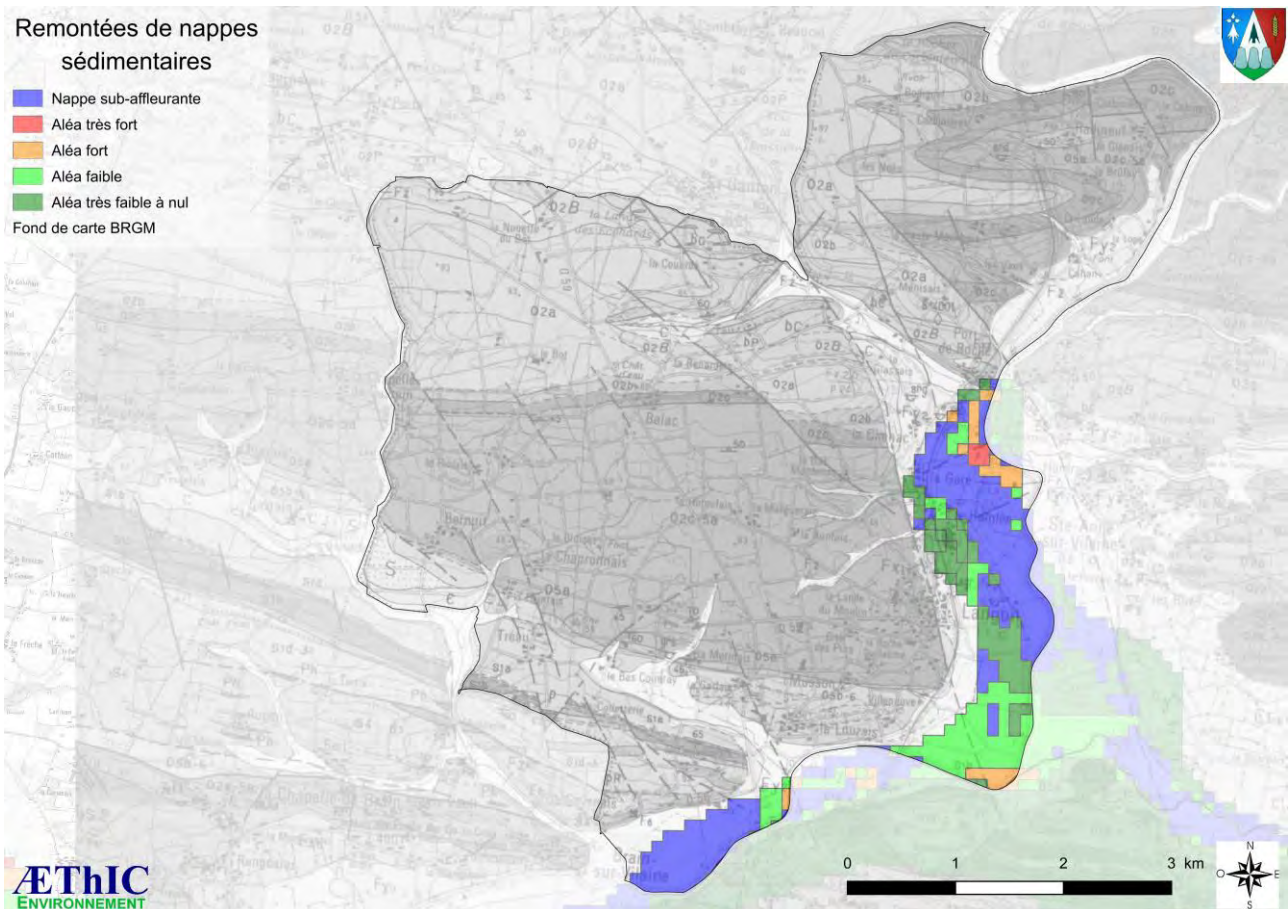
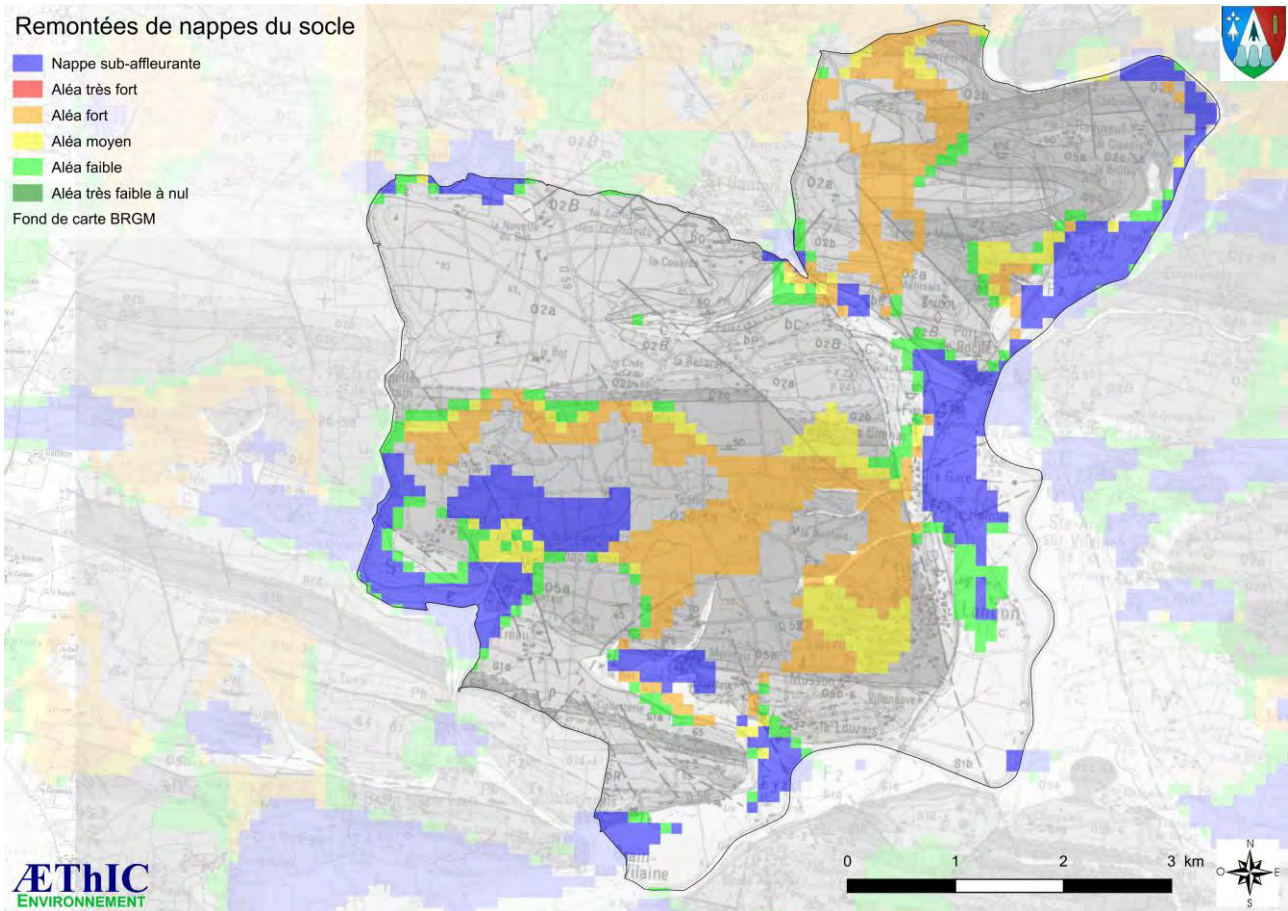
Seules les alluvions de la Vilaine sont donc actuellement exploitées à Langon par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35 à partir de trois ouvrages : 2 puits à drains rayonnants (captages de l'Ilette et de la Briquerie) et un forage à l'Etier.

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

La caractéristique principale de ces alluvions est leur grande hétérogénéité liée à leur mode de dépôt (le lit de la Vilaine s'est déplacé plusieurs fois et les dépôts alluvionnaires se sont effectués dans des chenaux). C'est pourquoi les valeurs de transmissivité et du coefficient d'emmagasinement sont très variables d'un point à un autre et peuvent évoluer d'un facteur de 1 à 30, la nappe étant captive localement).

La qualité chimique de l'eau de la nappe des alluvions suit la même évolution, avec localement des valeurs très élevées en fer et/ou manganèse, alors qu'ailleurs les teneurs en ces éléments sont normales).

Ces trois captages bénéficient de périmètres de protection (immédiat, rapproché sensible et rapproché complémentaire) déclarés d'utilité publique en 1976 et 2001. L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008 met à jour celui du 13 avril 2001 qui fixe les prescriptions applicables à chaque périmètre (activités interdites, activités réglementées). Celles-ci valent servitudes d'utilité publique (AS1) ; l'arrêté et le plan parcellaire sont annexés au PLU.

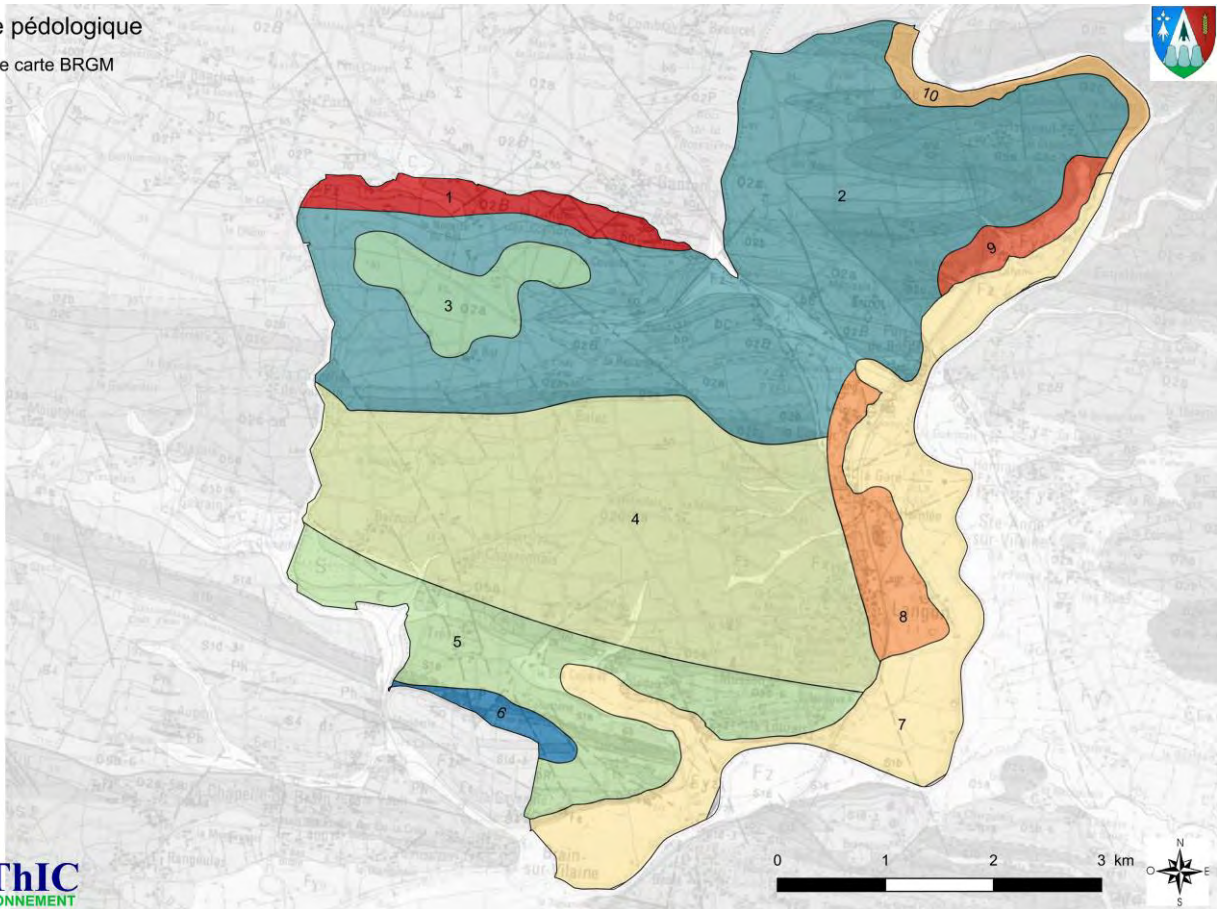


1.2.4 – Pédologie

La pédologie du territoire de Langon est présentée sur la carte suivante par Unités de Sols décrites dans le tableau afférent.

Carte pédologique

Fond de carte BRGM



AETHIC
ENVIRONNEMENT

N° sur carte	Unités Cartographiques de Sol	Dénomination
1	Plateaux et versants à pente moyenne à forte sur schiste dur	Sols non différenciés à bruns et sols lessivés hydromorphes des hauts plateaux et versants à pente variable issus de schiste dur
2	Buttes allongées sur schiste, grès et quartzite	Sols hydromorphes lessivés des buttes et hauts de versants et sols bruns à podzolisés des pentes fortes issus de grès armoricain
3	Plateaux humides et versants à pente moyenne à forte sur grès	Sols lessivés dégradés hydromorphes des plateaux ouverts et cultivés issus de grès
4	Versants à pente moyenne à forte sur schiste ardoisier	Sols issus de schistes ordoviciens peu profonds à horizon A humifère des reliefs contrastés
5		Sols bruns peu profonds à faiblement lessivés parfois rédoxiques issus de schiste moyen (et grès)
6	Buttes allongées sur schiste, grès et quartzite	Sols lessivés profonds des buttes gréseuses allongées
7	Marais	Sols alluviaux parfois tourbeux profonds hydromorphes de texture La à A des marais cultivés de la Vilaine et de ses affluents
8	Versants à pente faible à moyenne sur terrasses alluviales	Sols caillouteux profonds parfois hydromorphes et lessivés des versants à pente moyenne issus de terrasses alluviales rubéfiées
9		Sols caillouteux hydromorphes lessivés parfois rubéfiés des pentes douces issus de terrasses alluviales
10	Vallées alluviales	Sols hydromorphes alluviaux et sols des versants abrupts issus de grès

Les profils de sols sont plus ou moins variables, les facteurs de variations étant :

- l'hydromorphie, résultant d'un engorgement en eau prononcé au cours des périodes d'excédent hydrique (lessivage ou présence d'un substratum imperméable),
- l'intensité du lessivage (colmatage et formation d'une nappe superficielle),
- l'épaisseur de sol qui dépend souvent de la topographie (sols superficiels peu épais, sols profonds en bas de pente).

Les types de sols rencontrés à Langon jouent un rôle important car la composition du sol est l'un des nombreux facteurs (avec l'humidité des sols et les facteurs anthropiques) qui déterminent les caractéristiques agronomiques des terres exploitées ou bien encore la diversité et la répartition des milieux naturels, telles que celles des zones humides dans les zones les plus basses de la commune (marais, prairies humides, ...).

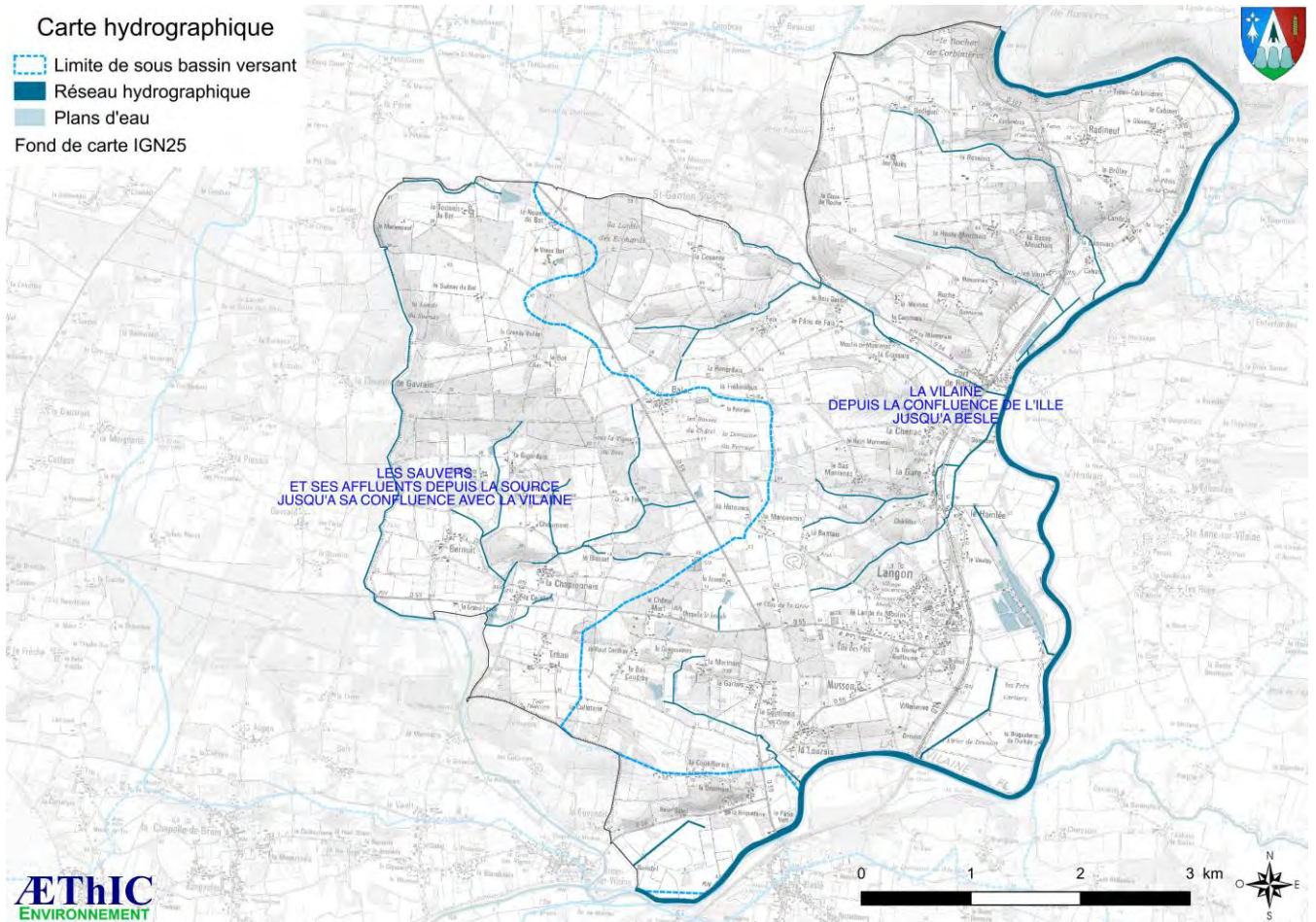
Mais les caractéristiques des sols imposent aussi des contraintes dites de sols en matière de gestion :

- des eaux usées (pour l'épandage dans les filières d'assainissement individuel, la contrainte majeure est due à la proximité de la roche mère qui diminue la capacité épuratrice des sols peu profonds)
- et des eaux pluviales (sols peu à moyennement profonds, plus ou moins lessivés, ... rendant difficile toute communication hydraulique entre le réseau superficiel et les eaux souterraines, favorisant ainsi le ruissellement des eaux vers les zones basses et inondables).

1.3 – Contexte hydrographique

1.3.1 – Réseau hydrographique

Le territoire communal est entièrement situé dans le bassin versant de la Vilaine. Les eaux de ruissellement de l'ensemble de ce territoire sont drainées vers la Vilaine par l'intermédiaire des ruisseaux entaillant le relief.



Plus en détail, il est possible de distinguer plusieurs sous bassins versants drainant le territoire :

- à l'Est, la Vilaine et les affluents suivants du Nord au Sud :
 - ❑ le ruisseau des Noës : il se situe au Nord-Est du territoire communal et s'écoule vers l'Est pour rejoindre la Vilaine. ^[SEP]
 - ❑ le ruisseau de la Couarde : il se situe également au Nord-Est et est alimenté par le ruisseau de la Biennerie. Il conflue avec la Vilaine à Port de Roche. ^[SEP]
 - ❑ les ruisseaux de Montenac et Ravalin drainent le Nord du bourg et confluent avec la Vilaine au Dongelou. ^[SEP]
 - ❑ le ruisseau de Touchard, prend naissance au Sud de la commune (au Bas Coudray), s'écoule parallèlement à la faille géologique avant de rejoindre la Vilaine. ^[SEP]
- à l'Ouest du territoire communal, le ruisseau des Sauvers : il prend naissance au Nord-Ouest de la commune (ruisseau de la Mare). Il est alimenté par les ruisseaux de Bivaux et du Blorset. Il sort ensuite du territoire communal pour confluer avec la Vilaine à Brain-sur-Vilaine (au Sud-Est de la commune). ^[SEP]

Ces cours d'eau sont autant d'espaces naturels présentant un intérêt écologique.

Tout le flanc Est de la commune est bordé par les marais de la Vilaine et du Don. Cette vaste zone humide est également une zone inondable, en eau une partie de l'hiver.

A l'échelle du bassin versant de la Vilaine, le SAGE a fixé comme objectif d'améliorer la connaissance des cours d'eau, car si les cours d'eau principaux sont connus, plus difficile est la reconnaissance du chevelu des têtes de bassins versants et des cours d'eau en zones de marais ou à l'amont des canaux sur ces mêmes zones. Le SAGE prévoit donc que des inventaires locaux soient menés pour compléter la connaissance du réseau hydrographique. Le résultat obtenu permettra d'actualiser les cartes IGN, celles-ci servant de référence pour l'application de la réglementation concernant les cours d'eau, et de caractériser les critères morphologiques, facteurs explicatifs du bon état et de mettre en œuvre les travaux de restauration et d'entretien nécessaires au maintien ou à la reconquête des conditions favorables aux cycles écologiques.

Lancé par l'EPTB Vilaine, l'inventaire des cours d'eau du bassin versant de la Vilaine Médiane, mené par le cabinet X.Hardy est en cours de réalisation (phase terrain achevée) au moment de la rédaction du présent rapport.

1.3.2 – Hydrologie

Les débits de la Vilaine présentent une forte variabilité à la fois à l'échelle saisonnière et à l'échelle annuelle. L'évolution saisonnière peut être schématiquement décrite par l'alternance d'une période de crues hivernales durant laquelle les débits atteignent couramment de fortes valeurs (débit de retour 5 ans supérieur à 740 m³/s en aval de Redon) et d'une période estivale d'étiage prononcée au cours de laquelle les débits sont pratiquement nuls. Cependant, de par la nature géologique du bassin versant, des augmentations rapides de débits liées aux conditions météorologiques peuvent se produire en été.

Concernant le chevelu d'affluents, ceux-ci sont caractérisés par un régime hydrologique étroitement dépendant des précipitations. En période estivale, le cours supérieur des ruisseaux est régulièrement à sec. Il en est de même pour les fossés qui contribuent à les alimenter.

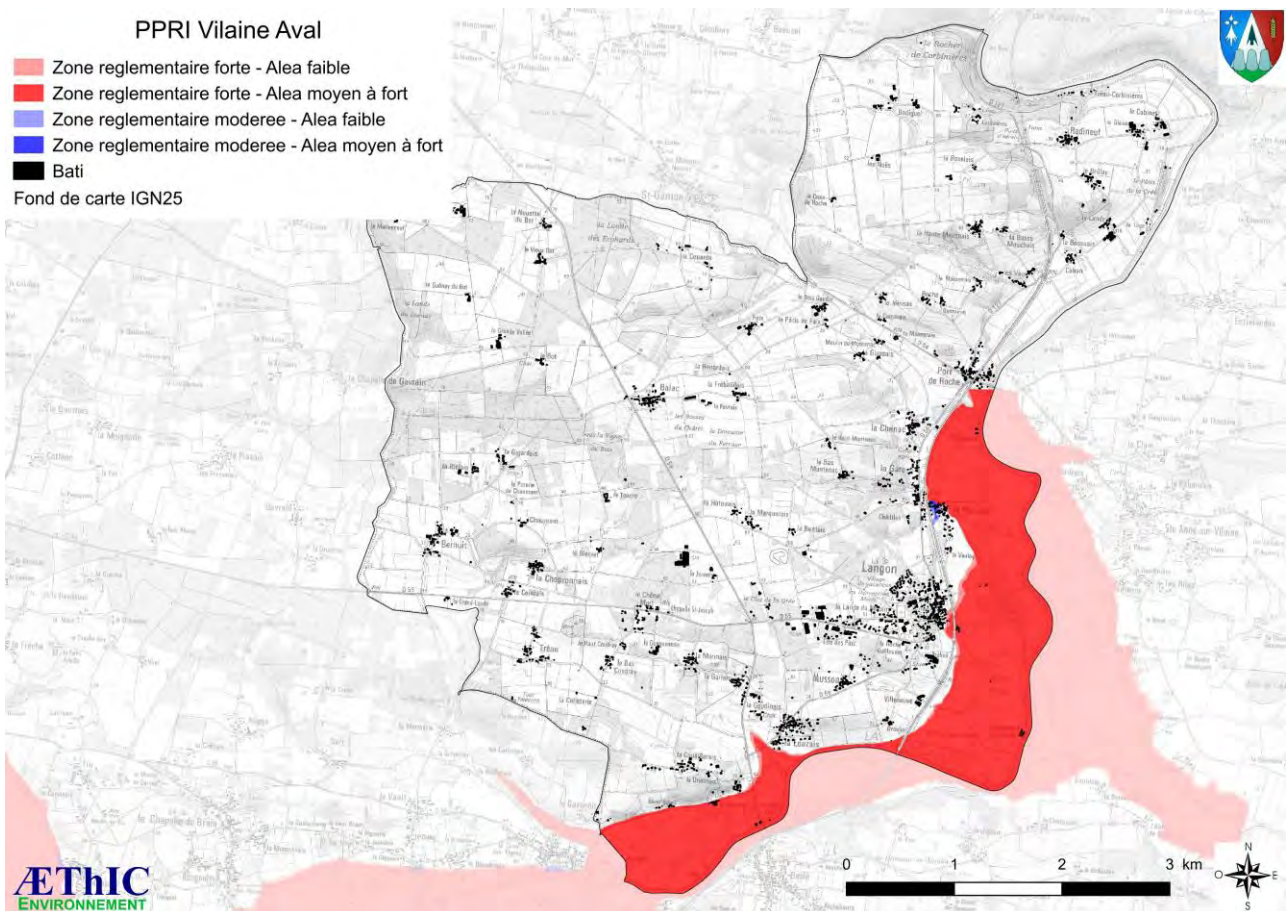
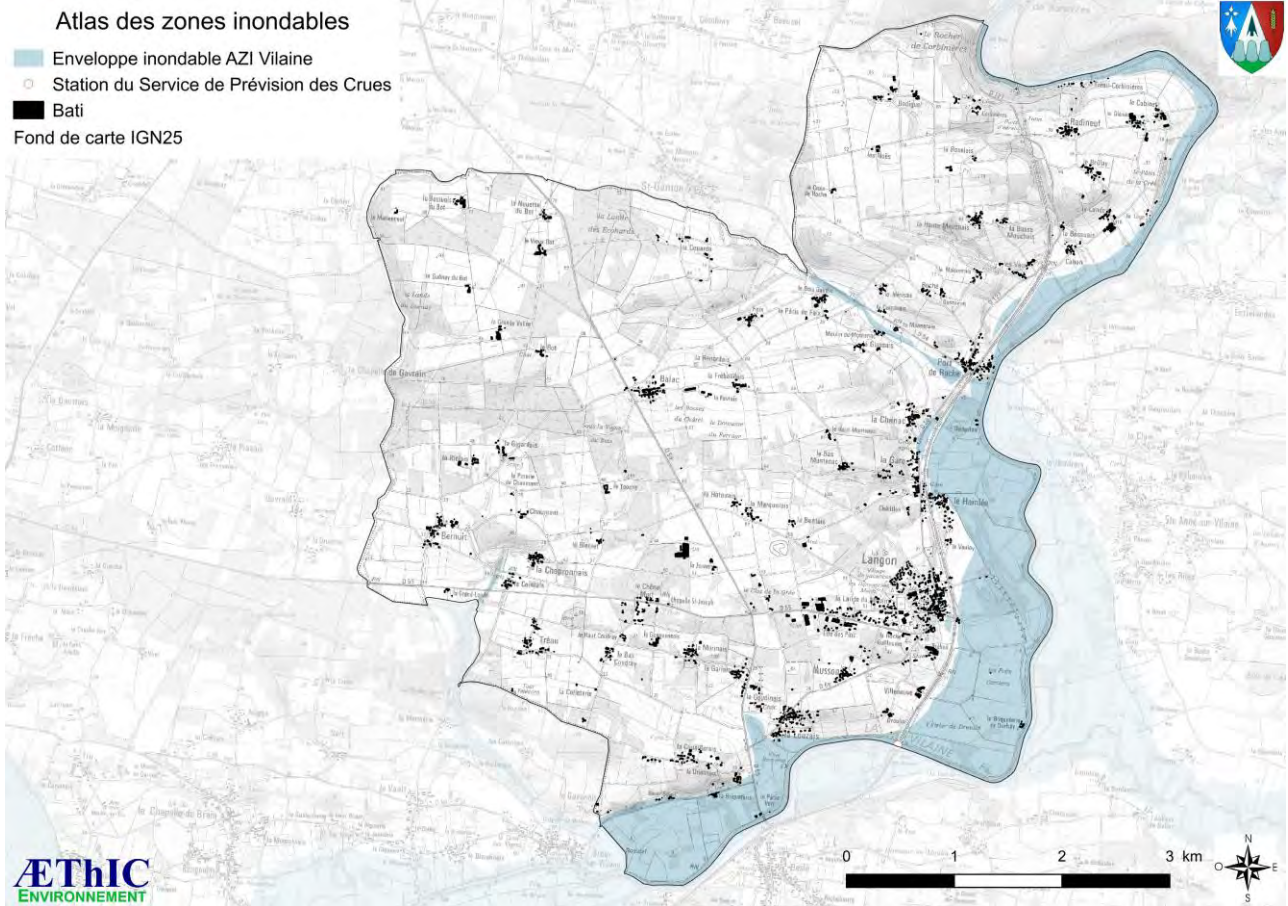
La vallée alluviale de la Vilaine et ses marais sont concernés par des zones inondables identifiées dans un atlas des zones inondables (AZI) de 2008, un atlas des Territoires à Risque important d'Inondation (TRI) de 2014 et réglementées par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de 2002. Les enjeux sont décrits plus loin dans le rapport dans la partie Risques naturels.

Sur le bassin de la Vilaine, le SDAGE Loire-Bretagne, a fixé des objectifs quantitatifs et qualitatifs en points nodaux (points caractéristiques du bassin), utilisables tant pour l'ensemble des actions de police des eaux que pour la programmation d'ouvrages d'amélioration de la ressource et de soutien d'étiage et de la gestion des ouvrages existants. Un point nodal existe à Avessac (point Vi 2) à l'aval de la confluence de la Vilaine et du Don.

1.3.3 – Qualité des eaux

La qualité des cours d'eau est déterminée en utilisant les indices de qualité par classes d'altération du SEQ-Eau. Les classes de qualité de l'eau sont construites à partir de l'aptitude de l'eau à la biologie et aux usages liés à la santé (production d'eau potable ainsi que loisirs et sports aquatiques) considérés comme les usages principaux. La qualité des cours d'eau est évaluée après mesure de différents paramètres : matières organiques et oxydables, matières azotées hors nitrates, nitrates, matières phosphorées, effets des proliférations végétales,...

La qualité du réseau hydrographique est suivie sur la Vilaine et sur le ruisseau de Sauvers. L'état des masses d'eau en 2013 et les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 sont représentés sur la carte Qualité des Eaux.

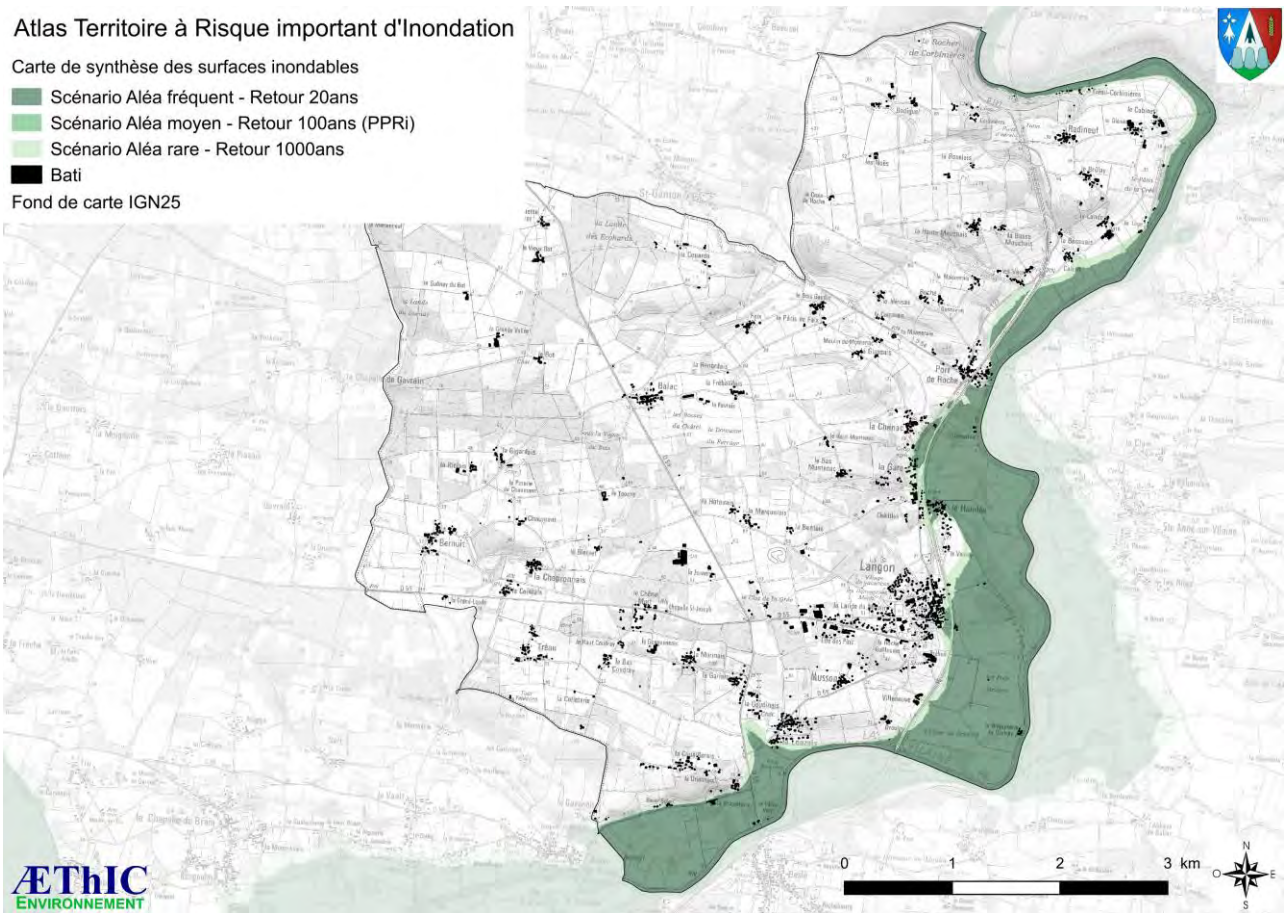


Atlas Territoire à Risque important d'Inondation

Carte de synthèse des surfaces inondables

- Scénario Aléa fréquent - Retour 20ans
- Scénario Aléa moyen - Retour 100ans (PPRI)
- Scénario Aléa rare - Retour 1000ans
- Bati

Fond de carte IGN25



AETHIC
ENVIRONNEMENT

Carte Qualité des eaux

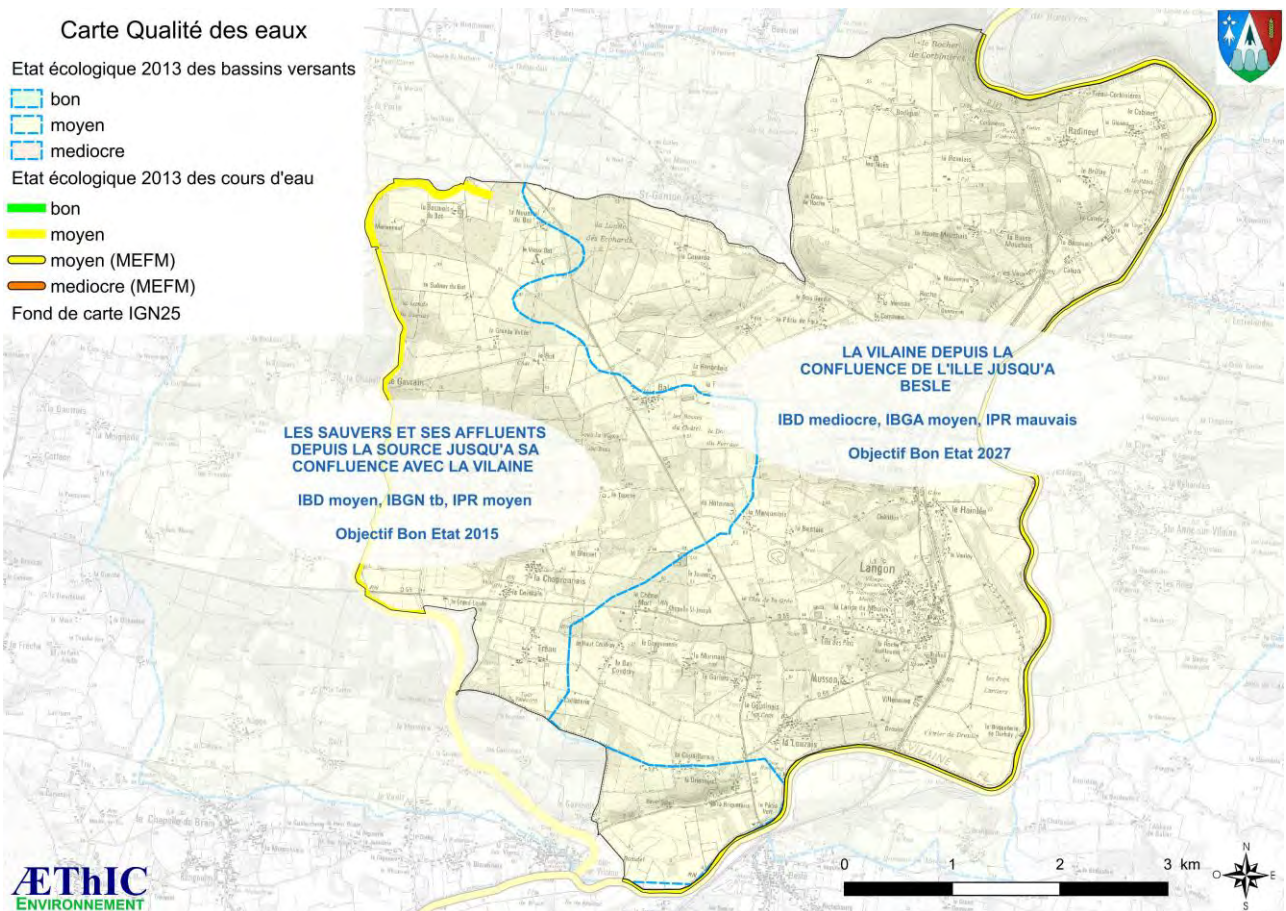
Etat écologique 2013 des bassins versants

- bon
- moyen
- médiocre

Etat écologique 2013 des cours d'eau

- bon
- moyen
- moyen (MEFM)
- médiocre (MEFM)

Fond de carte IGN25



AETHIC
ENVIRONNEMENT

1.3.4 – Qualité piscicole du réseau hydrographique communal

La Vilaine, classée en 2^{ème} catégorie piscicole, présente un caractère piscicole intéressant (espèce repère : brochet) lui valant d'être classée réservoir biologique par le SDAGE ; de plus, depuis la mise en place de la passe à poissons du barrage d'Arzal, les poissons migrateurs (mulets, truites, anguilles, lamproies, aloses et saumons) peuvent maintenant potentiellement présents sur l'ensemble du cours de la Vilaine.

1.3.5 – Usages de l'eau

Outre l'usage Eau potable de la nappe de Vilaine (décrit précédemment), la Vilaine jusqu'au barrage d'Arzal est également une réserve de 60 Mm³ pour l'usine de production d'eau potable du Drezet.

La Vilaine est également une voie navigable classée dans le domaine public, où l'activité nautique de loisir est très pratiquée.

1.3.6 – Nature et origine des altérations de l'eau et des milieux aquatiques

L'utilité de l'assainissement des eaux usées domestiques (station d'épuration ou filières d'assainissement autonome) est très importante, car au-delà des normes de sécurité sanitaire, elle contribue en partie à conditionner, suivant la saison, la qualité des eaux des cours d'eau.

Langon dispose d'un réseau de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration disposant d'une capacité résiduelle satisfaisante de traitement. Le problème de l'assainissement individuel reste posé sur le reste non collecté de la commune par les difficultés de l'assainissement de l'habitat dispersé. La mise aux normes des installations de traitement autonome permettrait d'enrayer ces risques de pollutions chroniques. Les modalités et les performances de traitement de la station d'épuration et des filières individuelles sont traitées plus loin dans le rapport.

L'activité agricole peut être à l'origine de risque de pollution diffuse par les éléments fertilisants (azote, phosphore) et les produits phytosanitaires, surtout lors des épisodes pluvieux automnaux et hivernaux (lessivage des sols). Un risque de pollution accidentelle existe aussi (rupture de cuves contenant engrais liquides, produits phytosanitaires, fuel), mais est limité en raison des types d'exploitations et en raison des obligations réglementaires de mise aux normes des ouvrages de stockage (fumier, lisier, effluents de salles de traite, jus d'ensilage, engrais, fuel, ...). Néanmoins, la profession agricole est soumise à de nombreuses réglementations en lien avec la protection environnementale, notamment la directive-cadre sur l'eau qui s'est concrétisée par l'établissement de programmes d'actions régionaux en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Pour exemple, dans le cinquième programme d'action, la directive nitrate (juin 2014) qui s'applique sur tout le département, limite le plafond d'apport en azote total, impose la réalisation d'un plan prévisionnel de fertilisation, limite les zones d'épandage avec un calendrier plus restreint, impose une couverture des sols en hiver et des bandes enherbées le long des cours d'eaux. Toutes ces dispositions, qui s'imposent aux activités agricoles, s'inscrivent dans une démarche de protection environnementale qui participe à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

La circulation routière sur les routes départementales peut également être à l'origine de pollutions des eaux. Les pollutions chroniques produites par la circulation des véhicules dépendent du trafic et de la fréquence et de l'intensité des précipitations. Les eaux de ruissellement (potentiellement chargées en traces de métaux lourds, huile, caoutchouc, matières en suspension, ...) des routes sont transférées vers le réseau hydrographique superficiel. Les pollutions saisonnières sont principalement dues à l'effet de l'entretien hivernal sur les chaussées par les produits de déverglacage, sablage et d'entretien des bas-côtés. Un risque de pollution accidentelle existe aussi : il est aléatoire et correspond aux possibilités d'accidents de la circulation notamment de poids lourds transportant des matières dangereuses ou des produits toxiques risquant de contaminer le réseau hydrographique. Des bassins

de rétention sont mis en place afin contenir ces pollutions.

La vulnérabilité des milieux aquatiques de la commune est liée à l'étendue de son réseau hydrographique et de ses exutoires (marais) qui constituent des espaces riches et diversifiés ; elle est également liée aux problèmes vraisemblables de qualité des eaux et aux phénomènes d'envasement des écoulements. Conformément à la loi sur l'eau, tout aménagement ou usage doit prendre les dispositions nécessaires pour limiter le risque de pollution de celle-ci.

1.3.7 – Le SDAGE et le PGRI « Loire-Bretagne » et le SAGE « Vilaine »

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général » (article L. 210-1 du Code de l'environnement).

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE.

Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels).

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Ces deux outils ont été renforcés par la Directive Cadre sur l'eau de 2000 et la loi sur l'eau de décembre 2006 qui en découle (loi LEMA).

Ces deux réglementations fixent en effet des objectifs de bon état des masses d'eau à atteindre pour 2021. Le SDAGE et les SAGE existants tiennent compte de ces objectifs.

Langon est concernée par le SDAGE et le PGRI "Loire-Bretagne" et le SAGE "Vilaine".

Le **SDAGE** Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté en novembre 2015, fixe 14 grandes orientations de gestion :

- 1) Repenser les aménagements des cours d'eau,
- 2) Réduire la pollution par les nitrates,
- 3) Réduire la pollution organique et bactériologique,
- 4) Maîtriser la pollution par les pesticides,
- 5) Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- 6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- 7) Maîtriser les prélèvements d'eau,
- 8) Préserver les zones humides,
- 9) Préserver la biodiversité aquatique,
- 10) Préserver le littoral,
- 11) Préserver les têtes de bassins versants,
- 12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- 13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- 14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La Stratégie Nationale de Gestion des Risques d'Inondation a été déclinée à l'échelle du district hydrographique avec l'adoption en novembre 2015 du **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021**.

A ce titre, il dispose d'une partie commune avec le SDAGE et formalise la politique de gestion des inondations en identifiant les priorités pour le bassin versant :

- ne pas aggraver le risque d'inondation par le développement à venir des territoires ;
- réduire la vulnérabilité des enjeux implantés aujourd'hui en zone inondable ;
- être en capacité de gérer la crise au moment où elle survient et favoriser le « redémarrage » des territoires.

Comme vu précédemment, Langon appartient à un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) « TRI Vilaine de Rennes à Redon » dont la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation n'est pas encore finalisée.

Dans l'attente, Langon est concernée par le PGRI "Loire-Bretagne".

Les 6 objectifs et 46 dispositions du PGRI fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions.

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle, mise à part quelques exceptions.

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Disposition 2-1 : Interdiction d'accueillir de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés

Disposition 2-2 : Prise en compte du risque d'inondation à travers des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire

Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

Disposition 3-8 : Inconstructibilité ou affectation à une destination compatible avec le danger encouru pour les biens exposés à une menace grave pour les vies humaines et qui ont été acquis par la puissance publique

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Le **SAGE du bassin versant de la Vilaine** a été arrêté et est applicable depuis le 2 juillet 2015.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est l'instrument de planification de la politique de l'eau au niveau d'un territoire hydrographique cohérent sur une période de 10 ans. Il constitue un des outils mis à la disposition des acteurs locaux pour atteindre les objectifs de qualité des eaux et remplir les obligations de résultats imposés par l'Union Européenne. Il précise localement les objectifs de qualité, de quantité et de préservation des milieux et se décline en un programme d'actions.

3.1. LE CONTENU DU SAGE

Le SAGE Vilaine permet d'intégrer des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les politiques locales d'aménagement du territoire du bassin-versant. Il a pour objectifs transversaux d'améliorer la **qualité des milieux aquatiques, faire le lien entre la politique de l'eau et l'aménagement du territoire, faire participer les parties prenantes, organiser/clarifier la maîtrise d'ouvrage publique, et faire appliquer la réglementation en vigueur.**

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 a modifié le contenu des SAGE qui comportent dorénavant plusieurs documents.

Les documents constitutifs du SAGE :

- **le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** de la ressource en eau et des milieux aquatiques, qui définit notamment les principaux enjeux de la gestion de l'eau dans le bassin de la Vilaine, les objectifs généraux du SAGE, l'identification des moyens prioritaires permettant de les atteindre ainsi que les moyens matériels et financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma et au suivi de celui-ci.

Les **210 dispositions** et **45 orientations de gestion** (voir détail des orientations ci-après) du SAGE Vilaine révisé sont

regroupées au sein de **14 chapitres** se répartissant sur quatre grandes thématiques.

- **le règlement** : il définit des règles précises édictées par la Commission Locale de l'Eau, permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires pour atteindre le bon état des masses d'eau. Il renforce certaines des dispositions.

Le règlement du SAGE Vilaine édicte ainsi 7 articles :

- **article 1** : Protéger les zones humides de la destruction,
- **article 2** : Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau,
- **article 3** : Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées,
- **article 4** : Interdire les rejets dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports,
- **article 5** : Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage,
- **article 6** : Mettre en conformité les prélèvements,
- **article 7** : Création de nouveaux plans d'eau de loisir.

Les projets de PAGD et de règlement détaillent précisément le contenu de tous les moyens retenus dans le projet de SAGE.

Bien que ne figurant pas dans la liste des décisions administratives relevant du domaine de l'eau, certaines décisions d'urbanisme sont en rapport direct avec les documents d'urbanisme (SCoT, PLU), telles que :

- la définition des zonages d'assainissement (article 35 de la loi sur l'eau) ;
- les périmètres de protection des captages d'eau potable ;
- les plans de prévention des risques d'inondation ;
- les aménagements soumis à autorisation ou déclaration, notamment les travaux en zones humides.

Le PLU de Langon est donc concerné par les dispositions édictées par les deux documents d'objectifs (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine), notamment celles concernant :

- la protection du réseau hydrographique et des zones humides, notamment en respectant le règlement du SAGE et ses articles 1 "Protéger les zones humides de la destruction".
- l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
- la prise en compte des zones inondables.

1.4 – Contexte climatique

Les données relatives aux enjeux climatiques sont issues des synthèses des observations METEO FRANCE sur 30 ans, au niveau des stations de Saint-Nazaire et de Rennes, stations météorologiques les plus proches.

Langon est situé à une cinquantaine de kilomètre de l'Océan Atlantique. La proximité de cette grande masse marine a des conséquences directes sur les températures, les précipitations et l'humidité de l'air. En effet, l'Atlantique tempère les fortes chaleurs estivales et les rigueurs de l'hiver. Mais ces effets sont moins présents que sur le reste de la Bretagne où que le long des côtes. Les amplitudes thermiques, bien qu'elles soient modérées, sont plus marquées sur le territoire que sur les parties de la région soumise de façon plus importante aux effets de l'océan. Ceci traduit un phénomène de continentalité due à la dégradation du climat océanique. Ainsi, le climat tempéré est assimilé à un climat océanique dégradé.

Les principales caractéristiques climatiques sont les suivantes :

- la pluviométrie annuelle moyenne sur 30 ans fluctue de 649 mm (station de Rennes) à 741 mm (station de Saint Nazaire) avec 113 à 115 jours de pluie par an (pluie d'au moins 1 mm). Les observations montrent que les deux mois les plus humides sont Novembre (en moyenne : 70 mm pour Rennes, 82 mm pour St Nazaire) et Janvier (en moyenne : 63 mm pour Rennes, 81 mm pour St Nazaire). Les deux mois les plus secs sont en revanche Juillet (39 mm pour Rennes, 38 mm pour St Nazaire) et Août (41 mm pour Rennes, 40 mm pour St Nazaire) ;
- la température moyenne journalière minimale se situe en Janvier et la maximale en Juillet avec environ 5°C et 19°C. Les jours de fortes gelées (au-delà de -5°C) sont peu nombreux (environ 4 jours par an). De la même manière, les fortes chaleurs (plus de 30°C) se limitent à 5 jours par an sur les deux stations.
- l'insolation annuelle moyenne est de 1851 heures dont 246 heures pour le seul mois de juillet (station de Rennes, donnée non disponible pour la station de St Nazaire) ;
- d'après les roses des vents, les vents dominants soufflent du secteur Ouest, à plus forte raison pour la station de St Nazaire. Les vents violents sont le plus souvent de Sud-ouest mais restent rares, et peuvent causer d'importants dégâts.

Le climat de type océanique dégradé est donc relativement doux et peu contraignant avec des pluies fréquentes mais d'abondance modérée. Il est aujourd'hui admis que les phénomènes de changements climatiques sont bien réels, la question est de connaître leur importance et leurs impacts. Même si un lien direct ne peut être établi avec ce processus, de récents phénomènes climatiques extrêmes (tempêtes de 1999 et 2009, canicules de 2003 et 2006, sécheresse de 2005) rappellent notre dépendance vis à vis de notre climat et l'importance de la lutte contre le changement climatique. Il s'agit d'un enjeu dont les solutions comme les résultats se définissent à une échelle bien plus vaste que celle du territoire communal. Toutefois, contrer les changements climatiques est un projet global qui doit prendre sa source dans l'implication de l'ensemble des acteurs locaux, à commencer par les collectivités.

CHAPITRE 2 – ACCESSIBILITE ET MOBILITE

2.1 – Le Schéma Routier Départemental

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes : les RD 54, 55, 56 et 59. Ces routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient des règles d'urbanisme particulières. Hors agglomération, toute création d'accès sur les RD 54, 55, 56, et 59 sera soumise à autorisation du Conseil Départemental.

La Route Départementale 55 est de catégorie de C.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Par rapport à ces voies, le Conseil Général prescrit des reculs d'implantation des constructions. Le recul à imposer par rapport à la route est justifié par les nuisances que celle-ci peut générer (bruit, pollution) vis-à-vis des riverains, par la protection de son environnement et par l'intérêt de préserver la possibilité de réaliser ultérieurement des aménagements de voirie.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- Le long de la RD 55: 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 25m pour les autres constructions ;
- Le long des RD 54, 55, 56, et 59 : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

2.2 – Les modes de déplacement alternatifs à la voiture

2.2.1 – Les transports collectifs routiers

Il n'existe pas de transport en commun sur la commune.

La commune compte une gare TER permettant de relier Redon à Rennes. Il s'agit également de la ligne TGV Paris/Rennes. Ainsi, la commune, est desservie régulièrement par les transports ferroviaires.

Il n'y a pas véritablement d'aire de covoiturage sur la commune outre le parking de la gare.

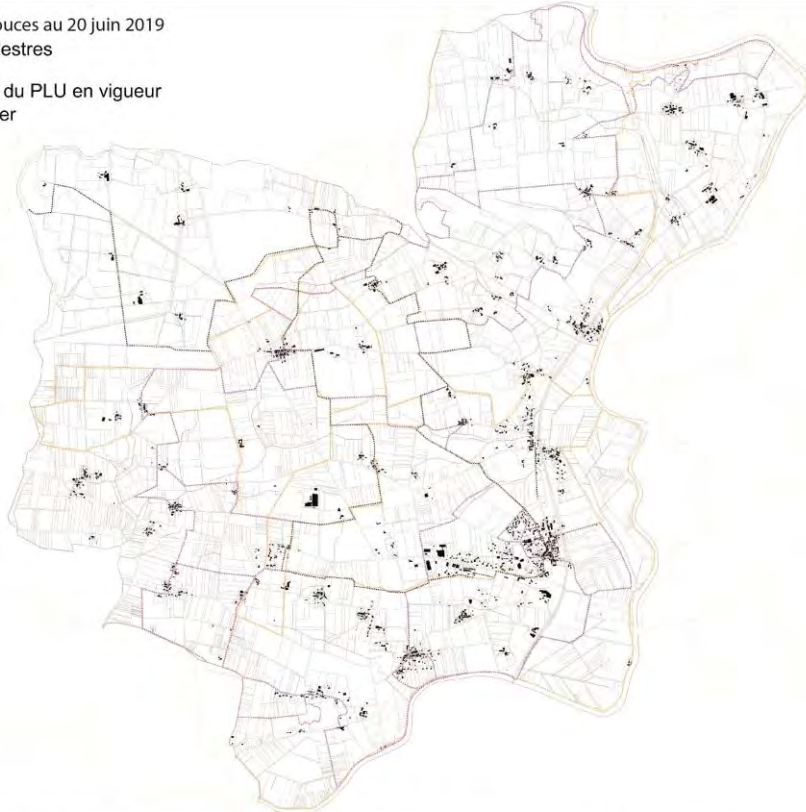
2.3 – Les modes de circulation douce

La commune de Langon possède un important réseau de cheminements piétons et cyclables, existants ou en cours de réalisation, sillonnant le bourg et le territoire communal et se raccordant aux autres continuités des communes voisines.

L'accent est mis sur les liaisons entre la gare et le bourg. Les continuités douces se poursuivent entre les équipements sportifs et la zone économique pour mettre en lien le cœur de bourg et cette zone économique.

Certains sentiers communaux sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (PDIPR).

Carte des continuités douces au 20 juin 2019
--- Circuits VTT et Pédestres
--- PDIPR dont GR39
Prescriptions linéaires du PLU en vigueur
--- Chemins à conserver



AGENCE CITTÉ CLAES

ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE
6 rue G. Eiffel . case 4005 . 44 809 Saint Herblain cedex . 02 51 78 67 97
agence.citte-claes@citte.biz



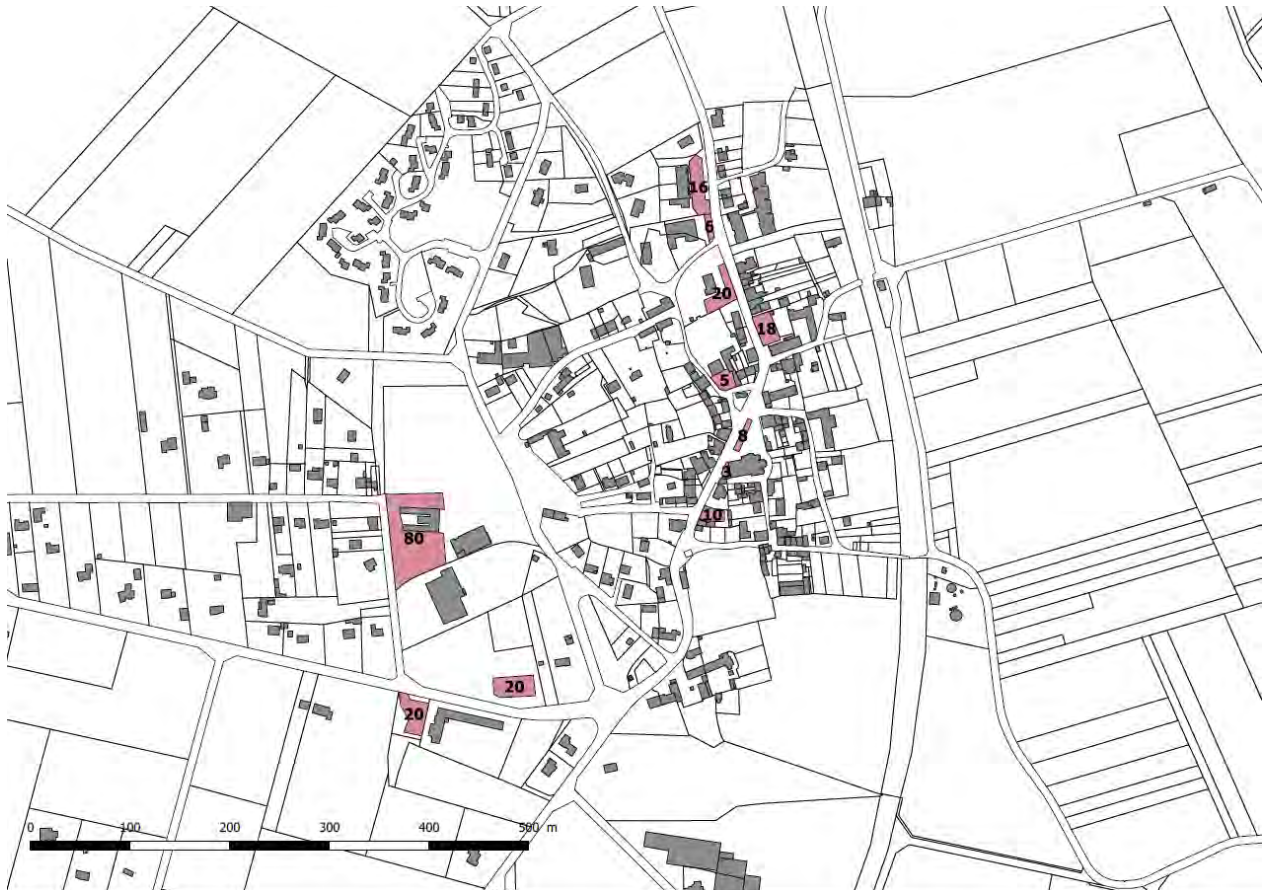
LANGON - OAP CONTINUITÉ DOUCES



OAP
date. 06.2019

2.4 - Le stationnement

La commune recense aujourd'hui une offre de stationnement public satisfaisante, notamment aux abords des équipements et services, en zone agglomérée. Elle se présente sous forme de parkings ou places de stationnement matérialisées ou non : école, terrains de sports, secteur de la mairie, église, cœur de bourg soit 206 places.

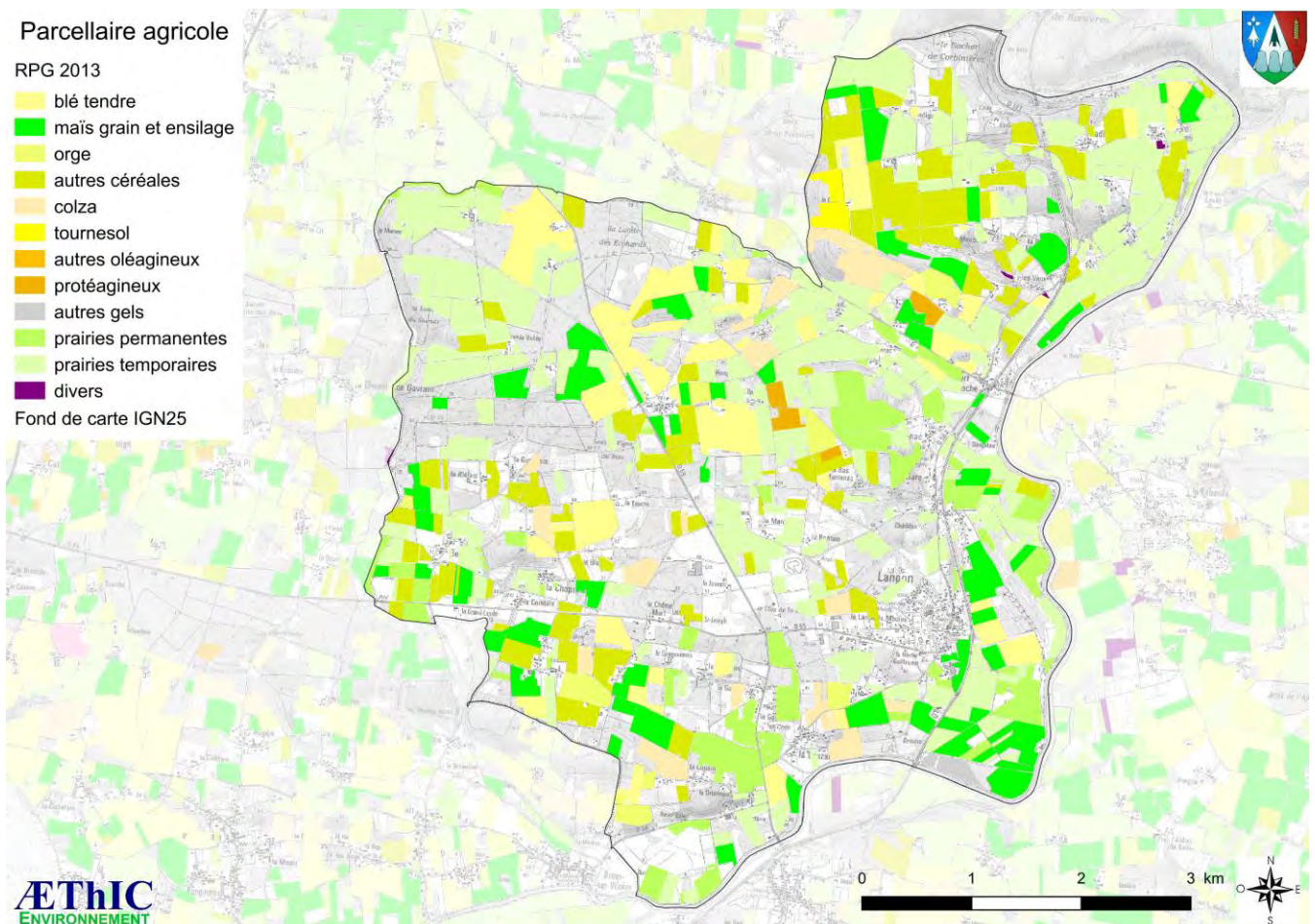


CHAPITRE 3 – UNE AGRICULTURE COMMUNALE EN EVOLUTION

Une première approche de l'agriculture communale peut être faite d'après les données du Recensement Général Agricole de 2010 (comparées à celles de 1998 et 2000) et celles du Recensement Parcellaire Graphique disponible de 2013 (carte) :

Orientation technico-économique commune	2000	Bovins lait
	2010	Polyculture et polyélevage
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	1988	91
	2000	40
	2010	30
Superficie agricole utilisée en ha	1988	1928
	2000	1567
	2010	1402
Superficie en terres labourables en ha	1988	1432
	2000	1347
	2010	1221
Superficie toujours en herbe en ha	1988	487
	2000	220
	2010	178
Chefs d'exploitation et coexploitants	2000	48
	2010	37
Exploitations sans successeur ou inconnu	2000	9
	2010	17

Le RPG de 2013 identifie 1855 ha exploités par l'agriculture professionnelle, soit 51% du territoire :



S'appuyant sur une étude agricole de 2006, le diagnostic du PLU de 2010 identifiait à Langon une agriculture diversifiée, à dominante d'élevage laitier (15 ateliers), occupant 77% du territoire et comptant 25 sièges d'exploitation, dont 72% pensaient se maintenir à un horizon de 5 ans.

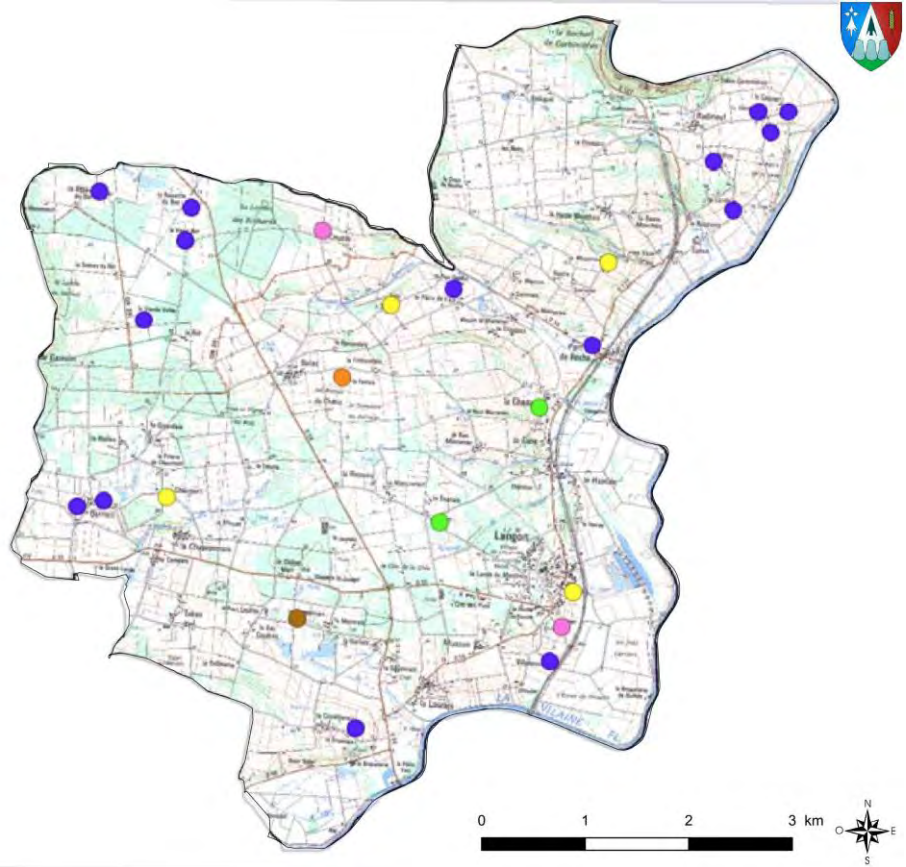
Production principale
des exploitations
recensées en 2006

Production principale

- Lait (15)
- Viande Bovine (2)
- Aviculture (1)
- Cuniculiculture (1)
- Cultures (4)
- Activités de loisirs (2)

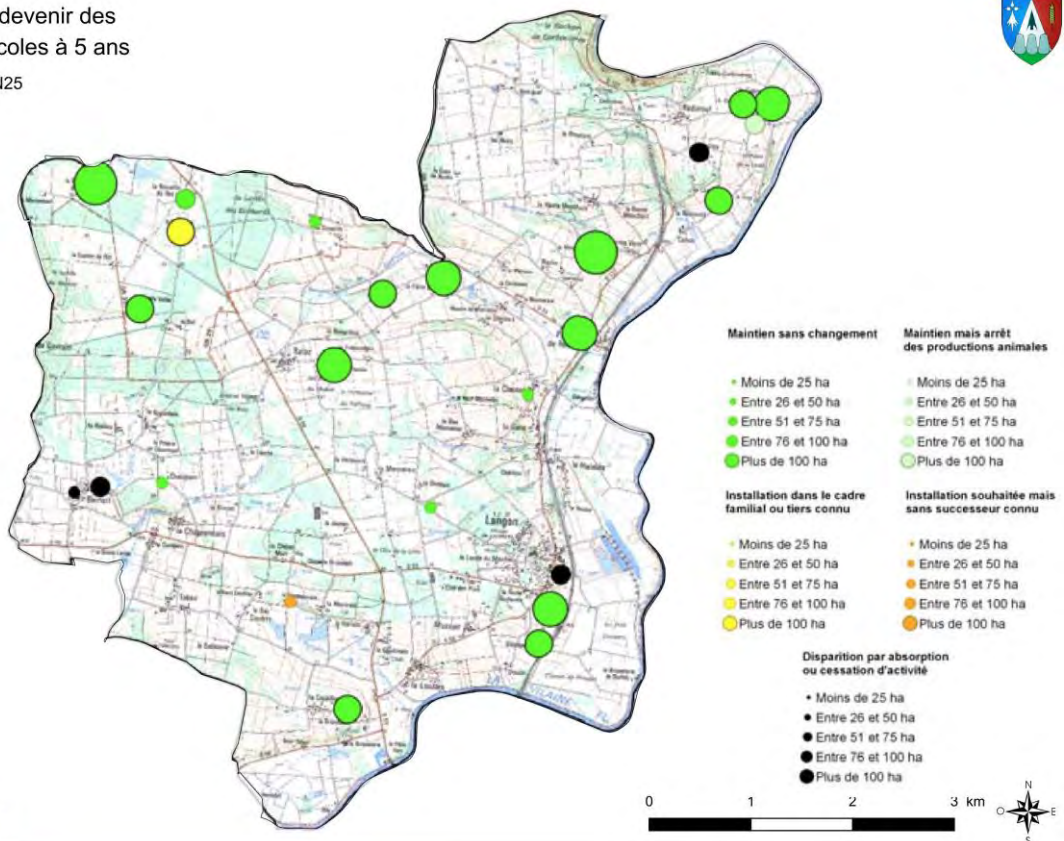
*Entre parenthèses figure le nombre
d'exploitations selon la catégorie.*

Fond de carte IGN25

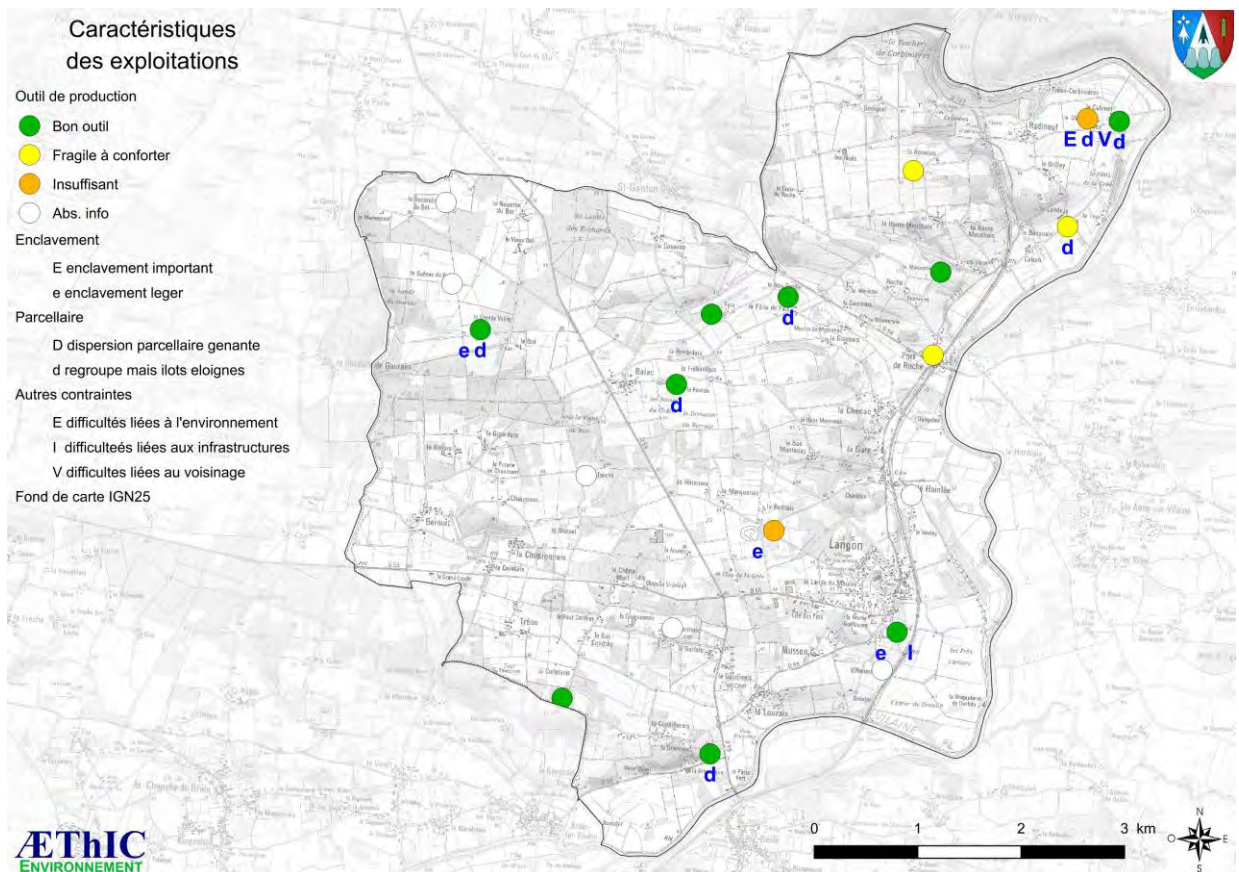
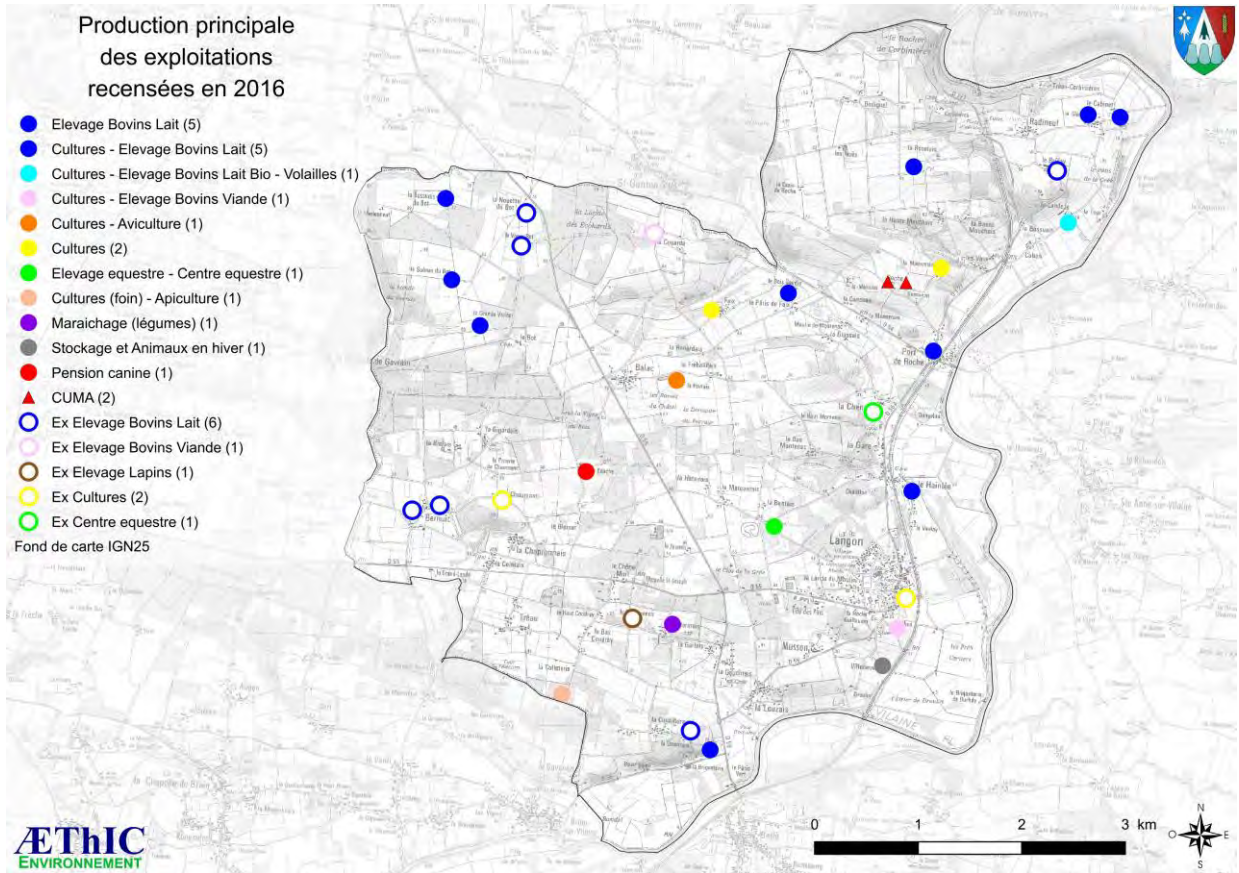


Analyse du devenir des
surfaces agricoles à 5 ans

Fond de carte IGN25



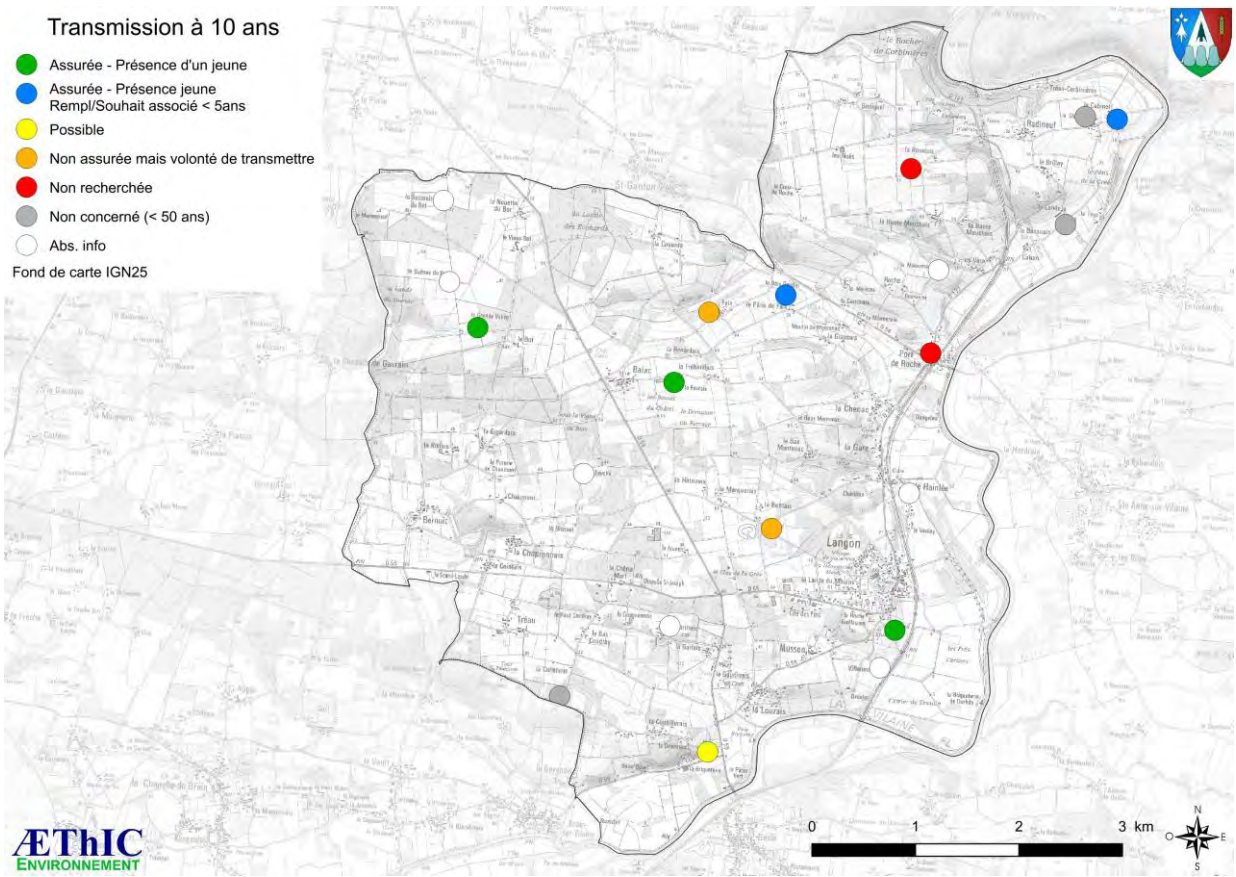
Pour actualiser les données du diagnostic agricole, les exploitants agricoles ont été rencontrés lors d'une réunion de travail en mairie le 10 mai 2016 afin d'échanger sur le projet de PLU et de collecter des informations contextuelles précises et récentes. Les cartes suivantes sont issues de ce diagnostic :



Transmission à 10 ans

- Assurée - Présence d'un jeune
- Assurée - Présence jeune Rempl/Souhait associé < 5ans
- Possible
- Non assurée mais volonté de transmettre
- Non recherchée
- Non concerné (< 50 ans)
- Abs. info

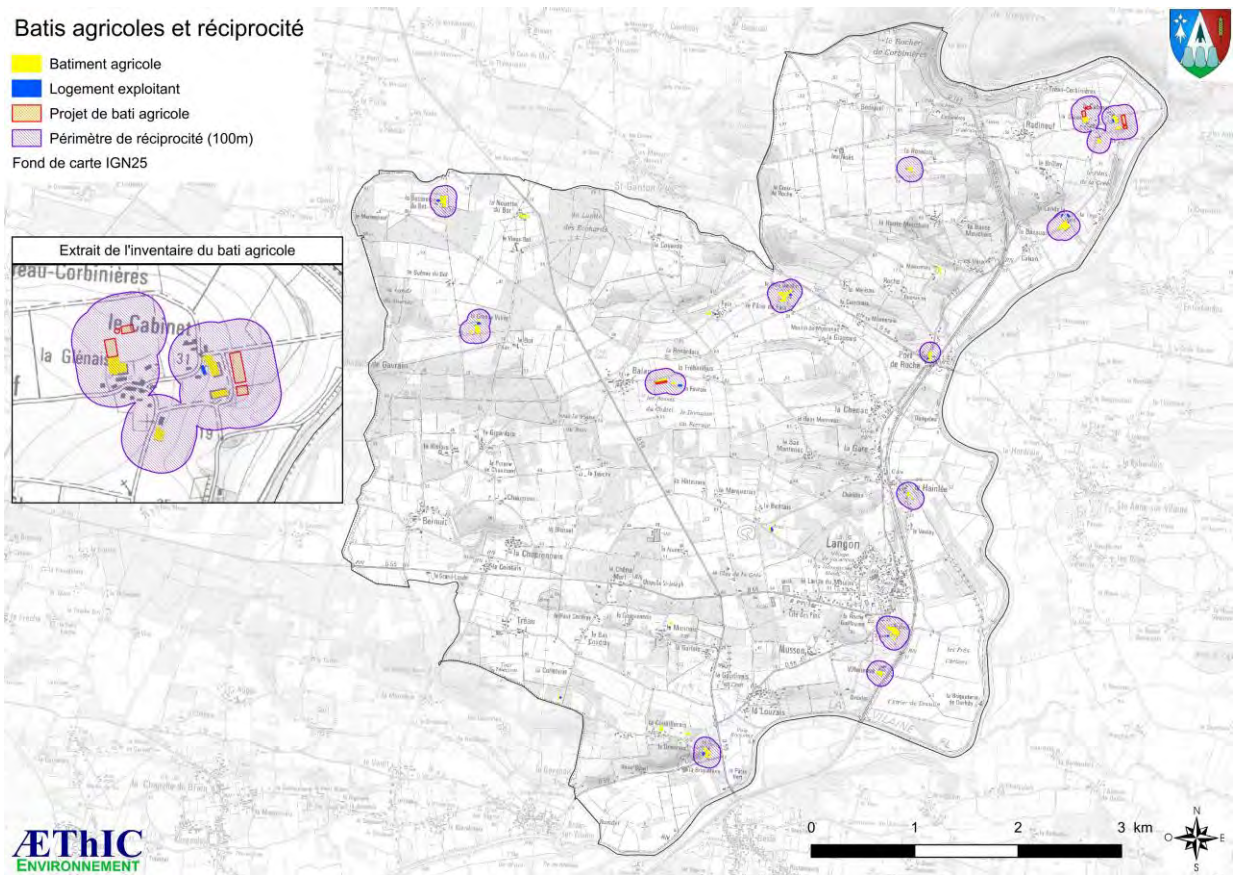
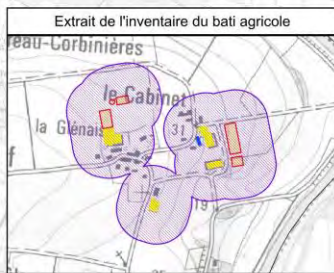
Fond de carte IGN25

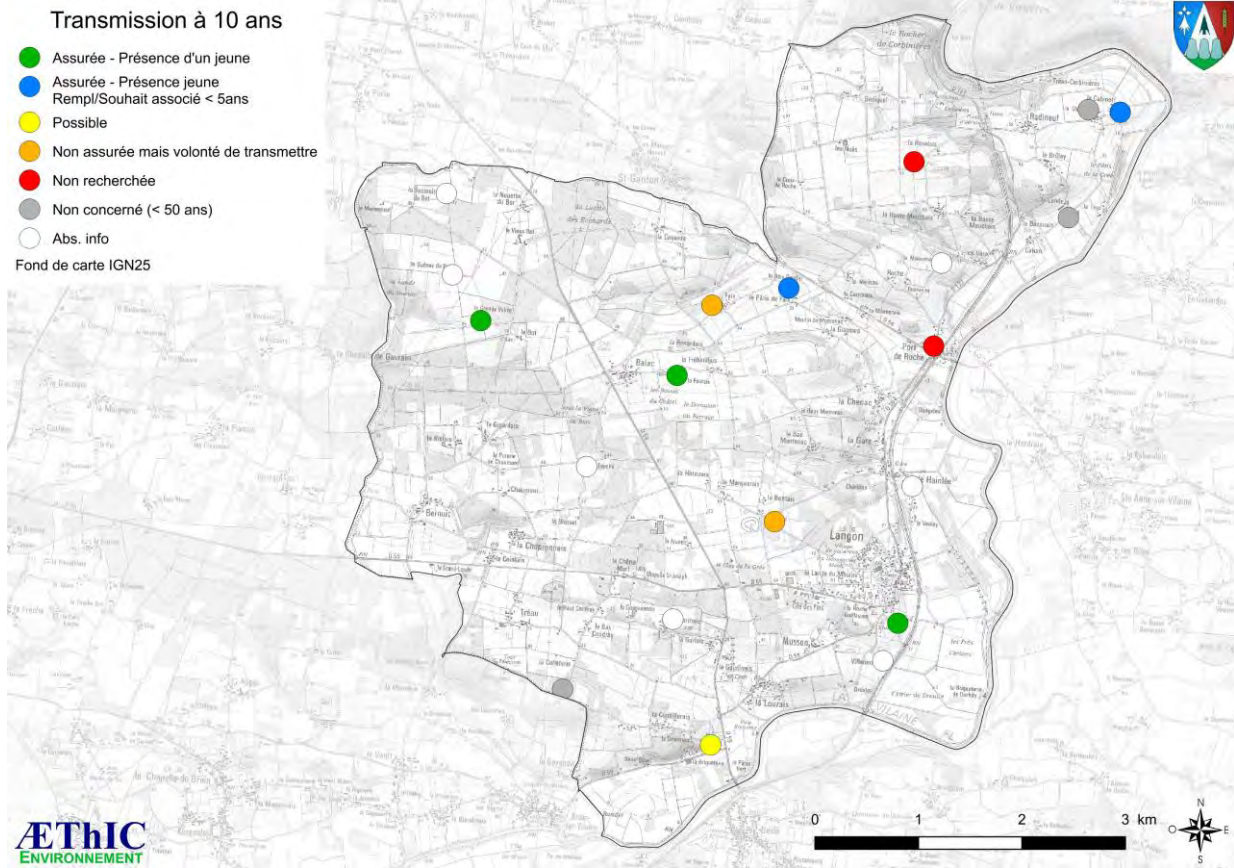


Batis agricoles et réciprocité

- Batiment agricole
- Logement exploitant
- Projet de bati agricole
- Périmètre de réciprocité (100m)

Fond de carte IGN25





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.

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 en application du Code rural visant la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.





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

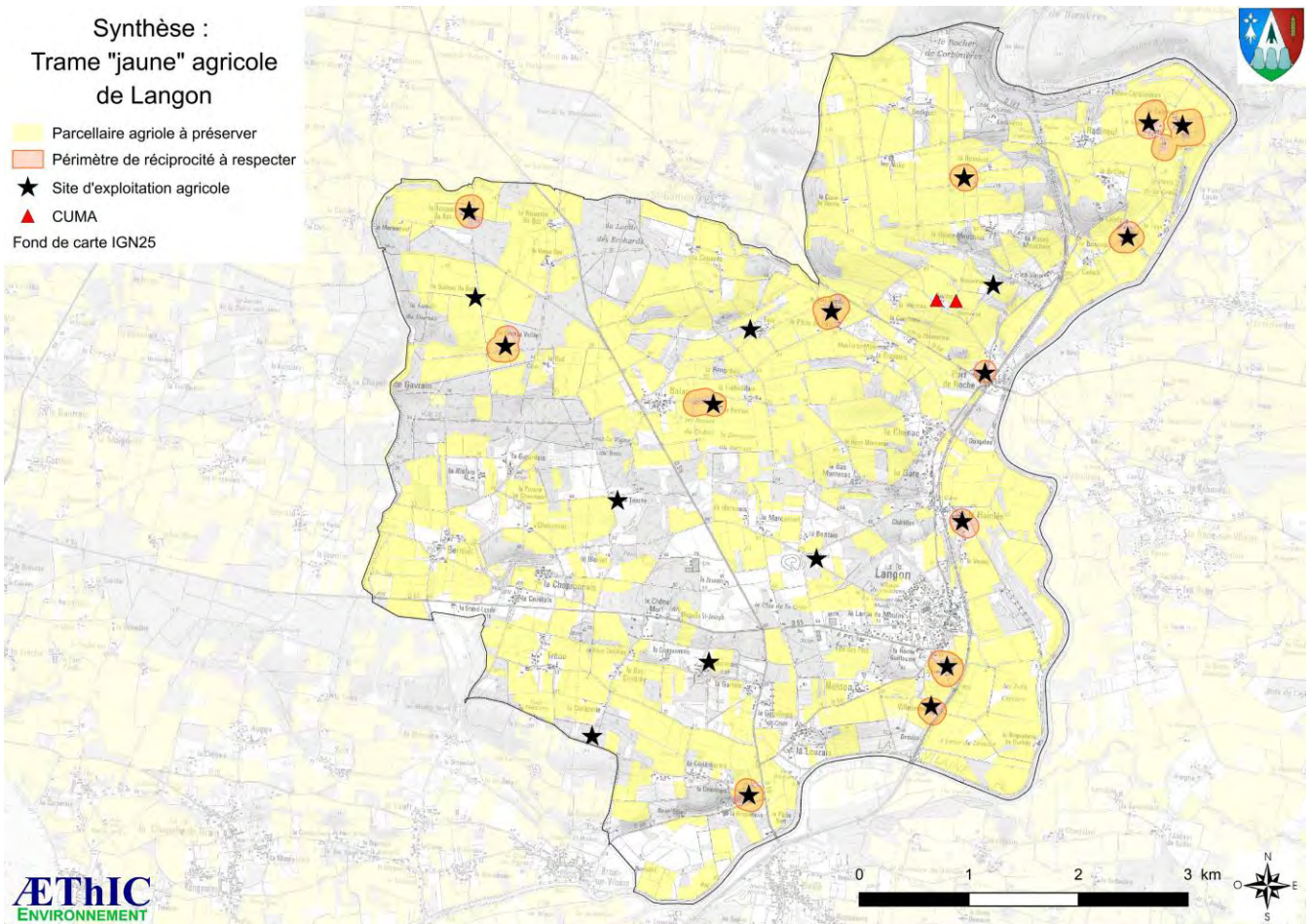
En termes de transmission, entre 2006 et 2016, 11 exploitations ont cessé leur(s) activité(s), dont 6 élevages laitiers, 1 élevage bovin, 1 cuniculteur, 2 polycultures et 1 centre équestre.

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.

En 2016, 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, enfin la transmission d'un atelier bovins lait avec 75 ha de cultures n'est pas assurée ni recherchée.

Synthèse :
Trame "jaune" agricole
de Langon

-  Parcelle agricole à préserver
 -  Périmètre de réciprocité à respecter
 -  Site d'exploitation agricole
 -  CUMA
- Fond de carte IGN25



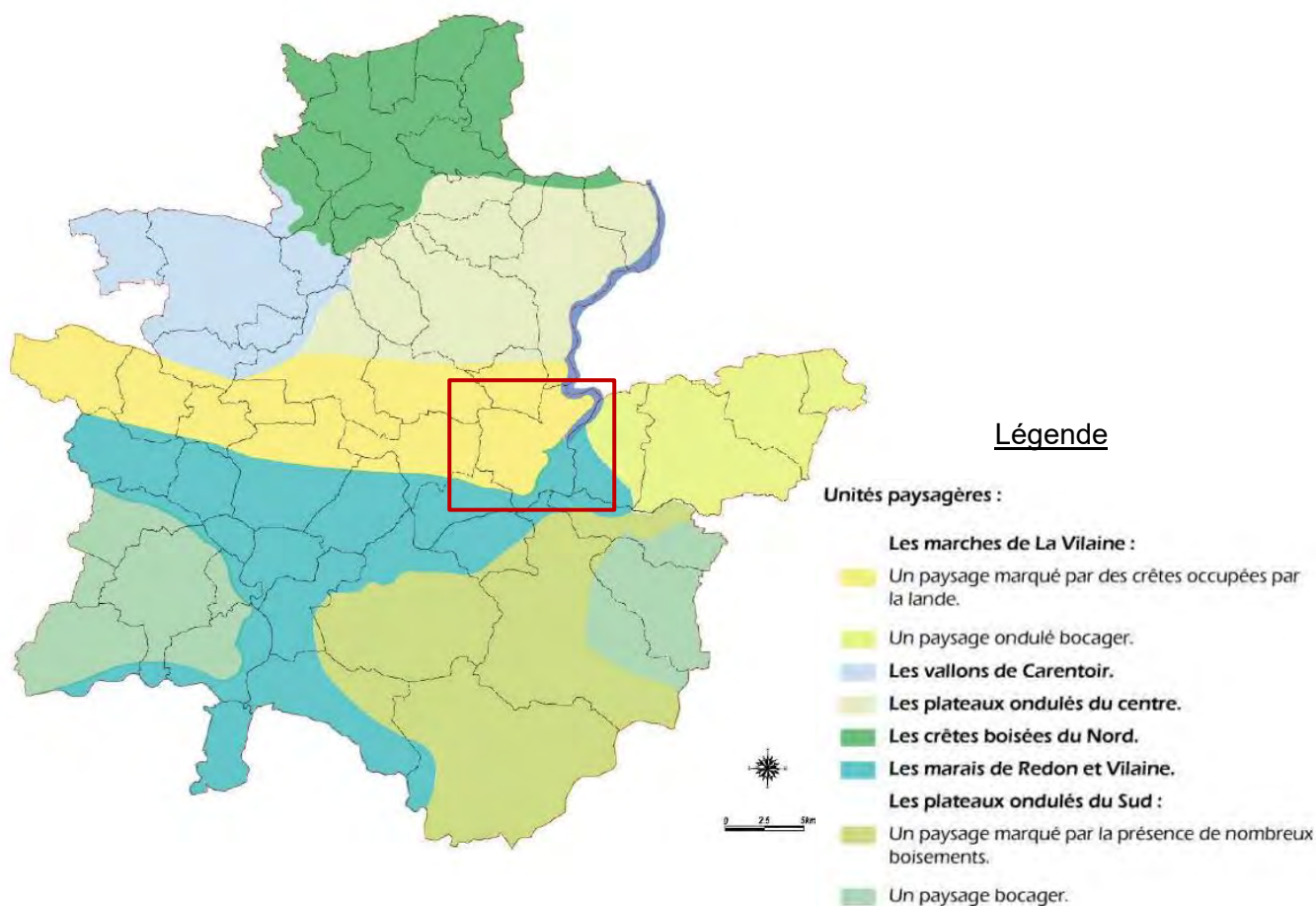
CHAPITRE 4 – LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE

4.1 – Le paysage communal inscrit dans le paysage du Pays de Redon

(Données issues du diagnostic paysager du SCoT Pays de Redon)

Le Pays de Redon s'inscrit dans le Massif Armoricaïn, plus précisément dans le Domaine Centre Armoricaïn. Il s'agit d'un vaste plateau incliné vers l'Atlantique et parcouru par de faibles ondulations du relief. Le territoire communal de Langon fait partie de la sous-unité des Marches de Vilaine, paysage marqué par les crêtes de landes et les marais de Vilaine.

Cette unité offre une richesse du sous-sol importante qui influence le paysage et les activités. Ainsi la région a exploité les matériaux du sous-sol pour la construction. Ceci marque fortement l'architecture locale traditionnelle qui utilise ces roches. Il s'agit de l'utilisation du schiste pour les toitures en ardoise ou les clôtures sous forme de paillis ; le granite d'Allaire est utilisé pour les constructions au XVIII^{ème} siècle, plutôt dans la partie Nord du territoire ; le grès est employé sous forme de moellon des murs de maison ou en pierre de dallages plus à l'Est. La nature du sol argileuse permet également la fabrication de briques de terre cuite qui sont utilisées comme éléments d'entourage d'ouverture et de chaînage d'angle de mur.



Ce paysage est fortement marqué par le réseau hydrographique. Le principal élément est la Vilaine : ce fleuve prend sa source en Mayenne et se jette dans l'Océan Atlantique au niveau de Pénestin, entre la presqu'île guérandaise et le Golfe du Morbihan. Son paysage est varié car il offre d'étroites gorges comme au Nord de son itinéraire, et de larges marais dans le secteur de Redon. La Vilaine a de nombreux affluents dont le principal, l'Isac.

Lorsque la Vilaine traverse des lignes de crêtes, elle se forge d'étroits passages qui constituent des cluses. Ceci crée des paysages de gorges comme au niveau du site des Corbinières sur Nord de Langon.

La Vilaine est navigable sur tout son itinéraire. Au cours des siècles, elle a fait l'objet de constructions de nombreuses écluses, notamment au XVI et XVII^{ème} siècles. Le commerce du sel y était très actif car la Vilaine permettait de mettre en lien direct les marais salants de la côte et les terres pour le commerce de cette denrée précieuse.

La diversité du sous-sol et du climat ainsi que l'action humaine ont marqué la végétation. Sur les crêtes schisteuses ou granitiques, la lande domine avec ses bruyères, ajoncs, genêts, bouleaux. La lande faisait autrefois l'objet d'une exploitation par l'homme en tant que fourrage et litière pour le bétail, et en tant qu'engrais pour les cultures et en tant que combustible pour le chauffage des habitations. Les boisements sont majoritairement composés de pins maritimes qui furent introduits par l'Homme au XIX^{ème} siècle.

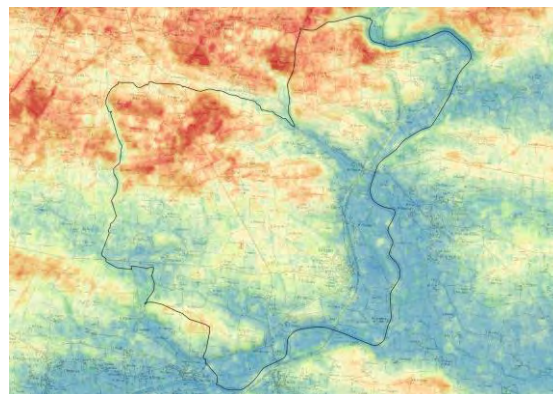
Dans toute la région règne le bocage dont la densité du maillage a évolué sous l'influence de l'évolution des pratiques culturales. Au XIX^{ème} siècle, il s'étend en gagnant de l'espace sur les landes qui sont défrichées, et au XX^{ème} siècle le maillage devient plus lâche pour offrir de grandes parcelles. La strate arborée des haies bocagères est majoritairement composée de chênes pédonculés et châtaigniers.

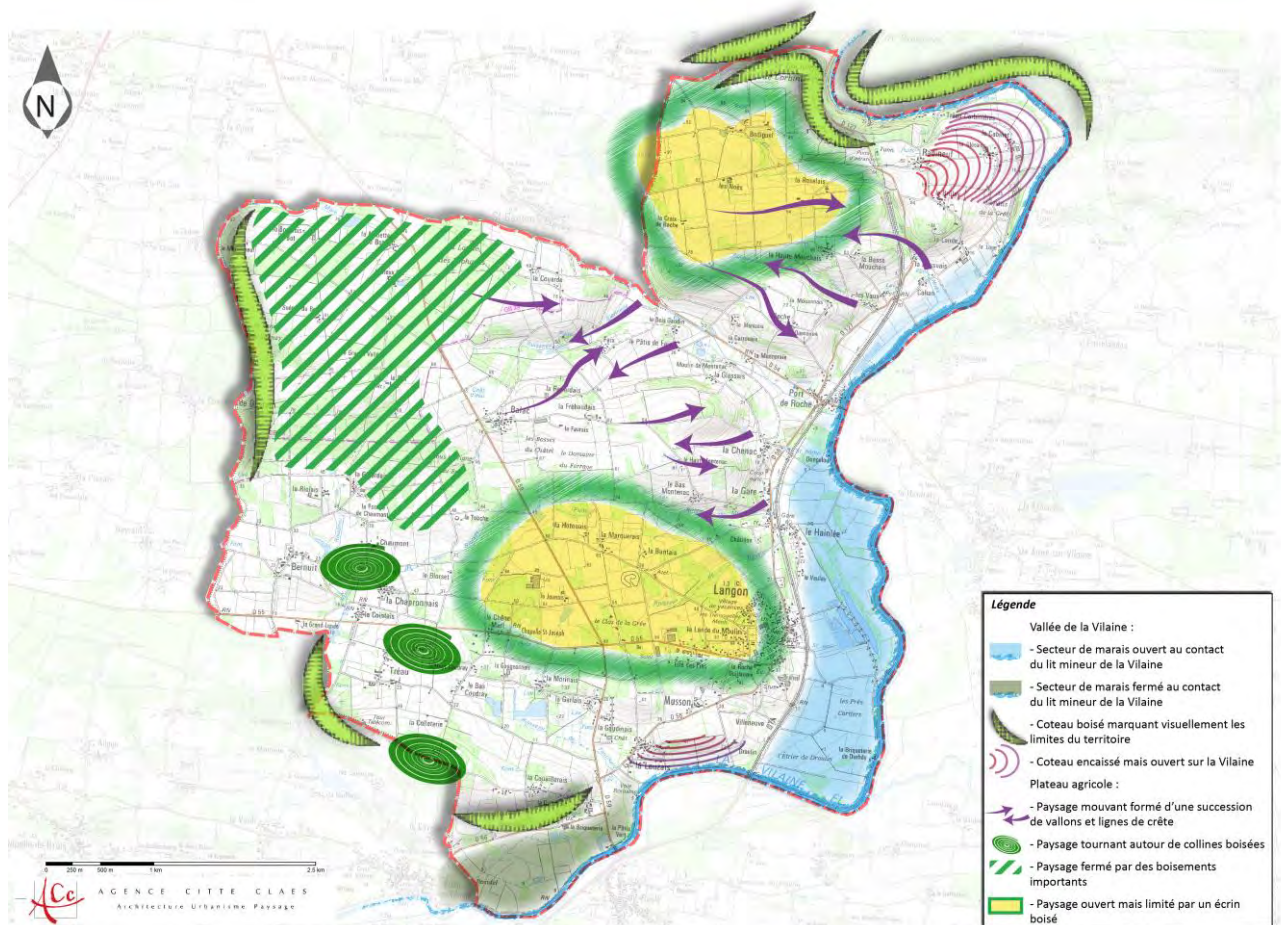
Originaire du bassin méditerranéen, le châtaignier a été introduit en Bretagne par les Romains. Jusqu'à une époque récente, cette essence était principalement cultivée à des fins vivrières (farine de châtaignes...) et fournissait du bois aux multiples usages (cercles de tonneaux, piquets, écorce à tan...). Autour de Redon, la châtaigne a tenu une grande place dans l'économie traditionnelle. A Redon se tenait tous les ans une foire aux marrons qui prit le nom de Teillouse sous la Révolution. Tombée en désuétude à la fin des années 1950, elle fut remise au goût du jour, dans les années 1970-1980 avec le projet d'y adjoindre une manifestation culturelle (source : www.tourismebretagne.com).

4.2- Un paysage communal complexe et riche

D'une superficie de 36.54 km², le paysage langonnais découle de sa topographie.

C'est une belle unité paysagère marquée par une succession de lignes de crêtes orientées Est/Ouest. Les boisements y sont répartis en bandes souvent en accompagnement de ces lignes de crêtes, et associé à un maillage bocager en lignes parallèles sur les coteaux. Le bâti rural traditionnel est plutôt implanté en lignes de crêtes ou étagé sur le coteau, mais toujours parallèlement aux lignes de crêtes.





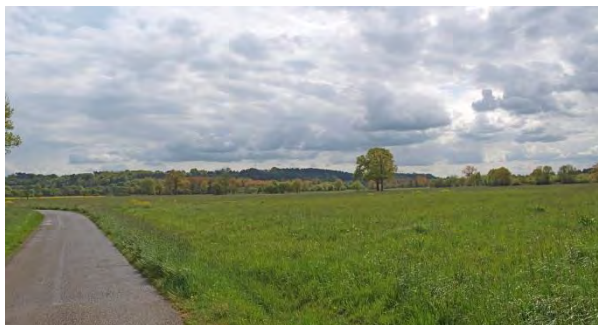
Le paysage communal ne peut être saisi dans son ensemble en un seul lieu. Au contraire la beauté de son identité vient de la complexité de sa composition. En effet, le territoire offre deux unités paysagères principales modelées par l'hydrographie et l'activité humaine : la vallée de la Vilaine et le plateau agricole. Mais chaque unité est redécoupée en 4 sous unités.

La vallée de la Vilaine

- Le secteur de la commune offre des coteaux boisés fermés qui marquent la limite communale, tant visuellement que physiquement.
- Puis le coteau s'ouvre vers le Nord-Est. C'est là que se trouvent les belles arches du viaduc des Corbinières, ouvrage de 30 m de haut, dont l'édification s'est achevée en 1861.



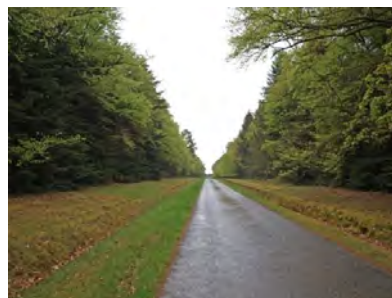
- En frange Est, le paysage est occupé par un secteur de marais plus ouvert qui met en valeur les paysages limitrophes.



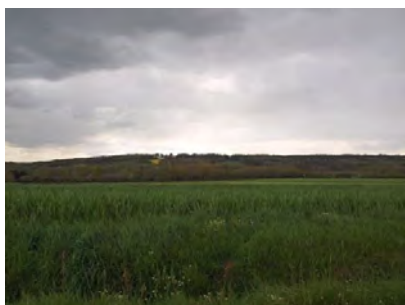
- Puis le paysage de vallons se referme de nouveau par un coteau encaissé puis un secteur de marais fermé et un coteau boisé.

Le plateau bocager

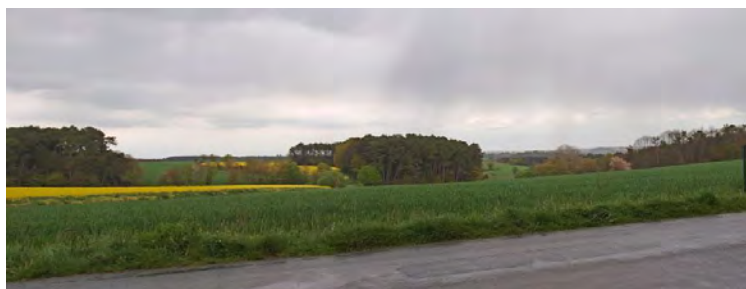
- La partie Ouest est marquée par un paysage fermé de boisements importants dont beaucoup sont exploités à ce jour (Plan simple de gestion, Contrat de bonne conduite sylvicole...).



- Au Nord et au centre se développe un large paysage ouvert mais limité par un écran boisé. C'est là que se développent les plus grandes unités agricoles d'un seul tenant.



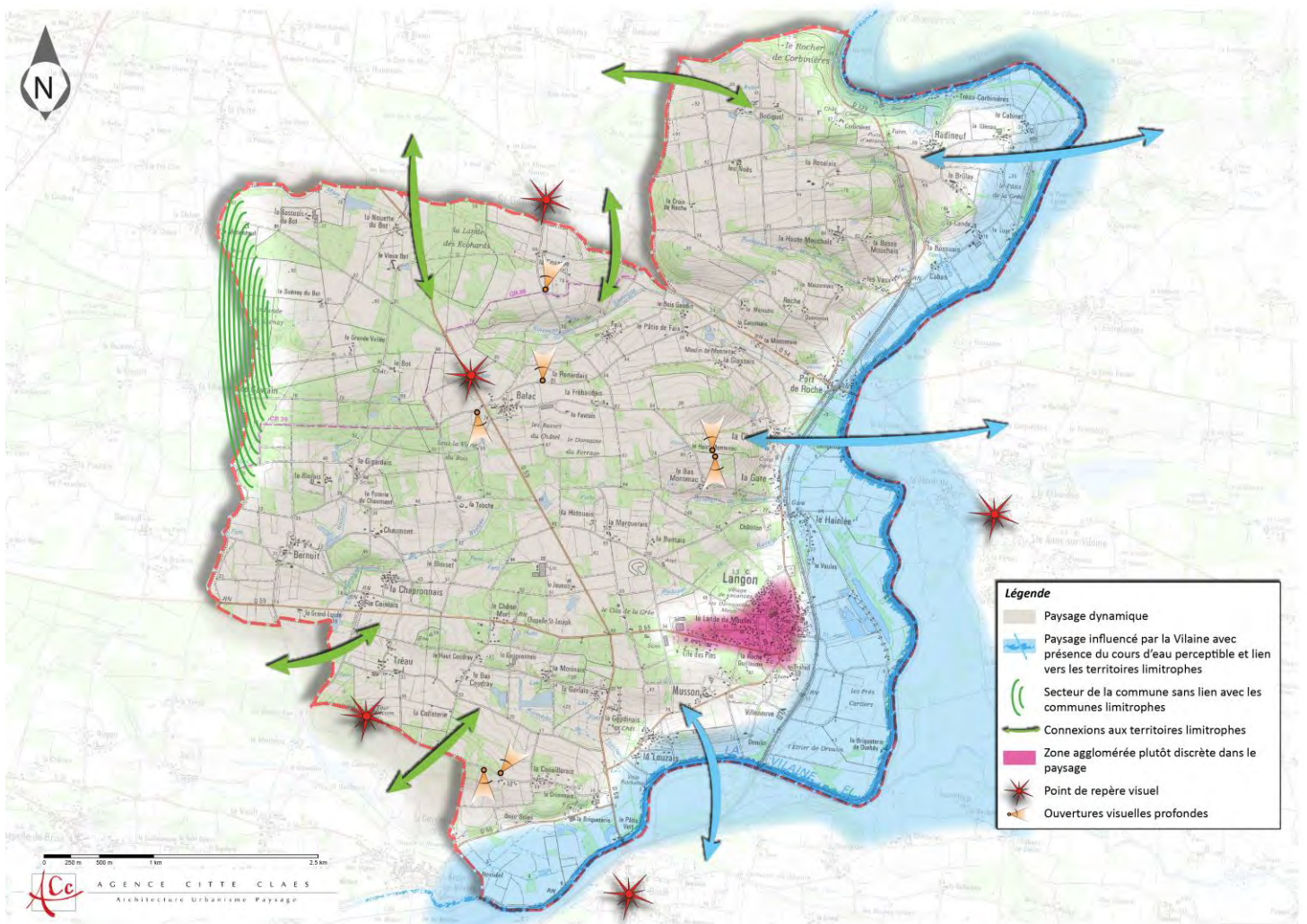
- Ponctuellement existent aussi des secteurs très centripètes, c'est-à-dire tournés autour de collines boisées.
- Enfin entre ces diverses unités, existe un paysage plus mouvant, formé d'une succession de vallons et de crêtes.





L'analyse du paysage montre bien que celui-ci n'a pas été fortement marqué par le remembrement. Il a dû s'adapter à la topographie. La végétation accompagnant le relief, il a été relativement bien préservé des coupes et abattages drastiques que connaissent certains territoires.

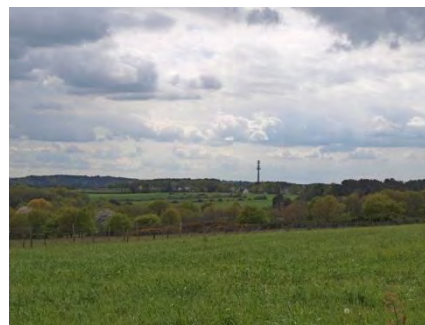
La composition complexe du paysage crée la richesse et l'identité du territoire.



- Le territoire offre un large paysage dynamique qui se renouvelle et varie à chaque pas, ponctué de nombreux boisements et haies. Il est connecté aux territoires voisins visuellement et physiquement.
- La frange Est est constituée d'un paysage très marqué par la Vilaine et offre d'autres liaisons essentiellement visuelles avec le territoire limitrophe.
- Entre les deux vient se nicher la zone agglomérée du bourg relativement discrète dans le paysage. En effet, elle se fond dans le relief et des plantations (haies, boisements...) assurent sa bonne insertion dans le paysage.



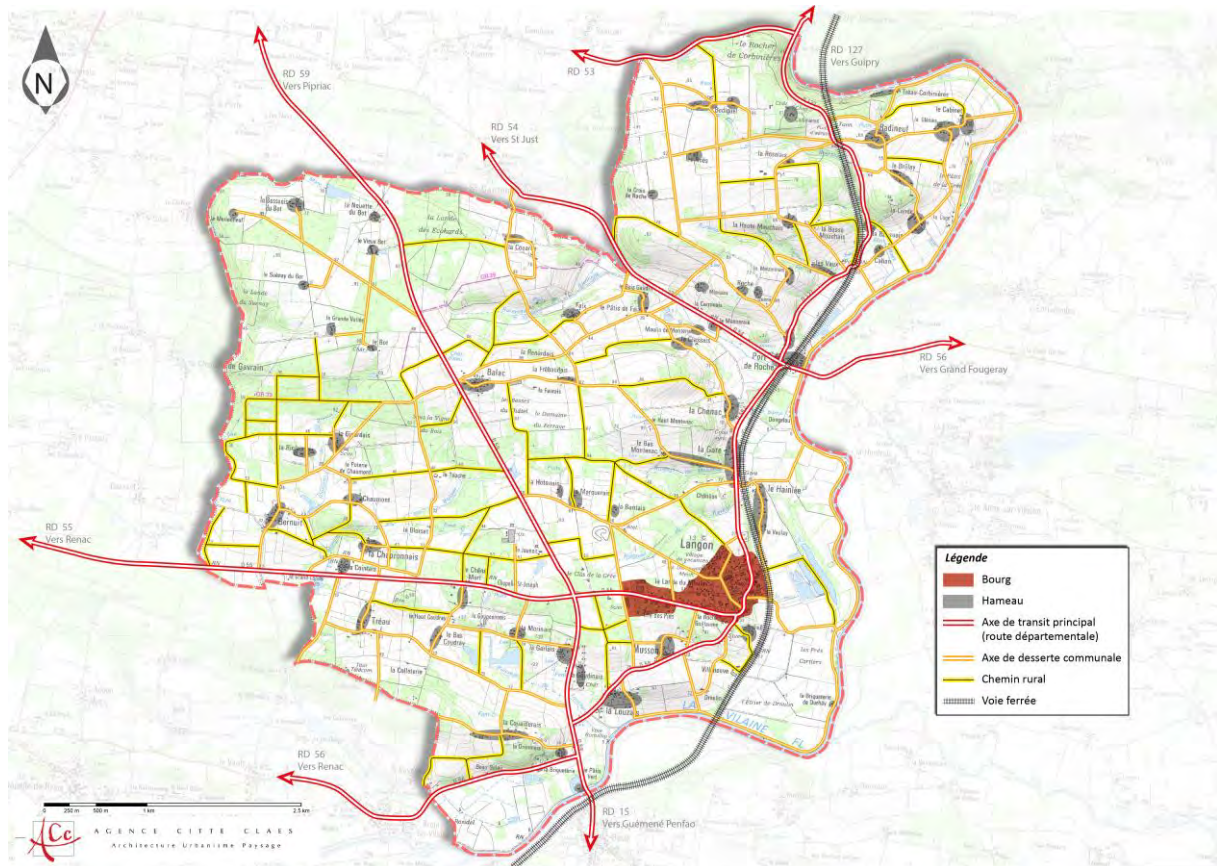
- Enfin quelques repères visuels ponctuent l'ensemble : château d'eau, pylône, etc...



- Seule une portion du flanc Ouest n'offre pas de connexion avec la commune voisine : il s'agit d'une zone très boisée doublée d'un coteau boisé, coupant Langon de lien visuel avec Renac.

4.3- Une occupation anthropique équilibrée

L'habitat est très dispersé sur le territoire ; il ne compte pas moins de 100 noyaux construits organisés en petit hameaux et fermes isolées.



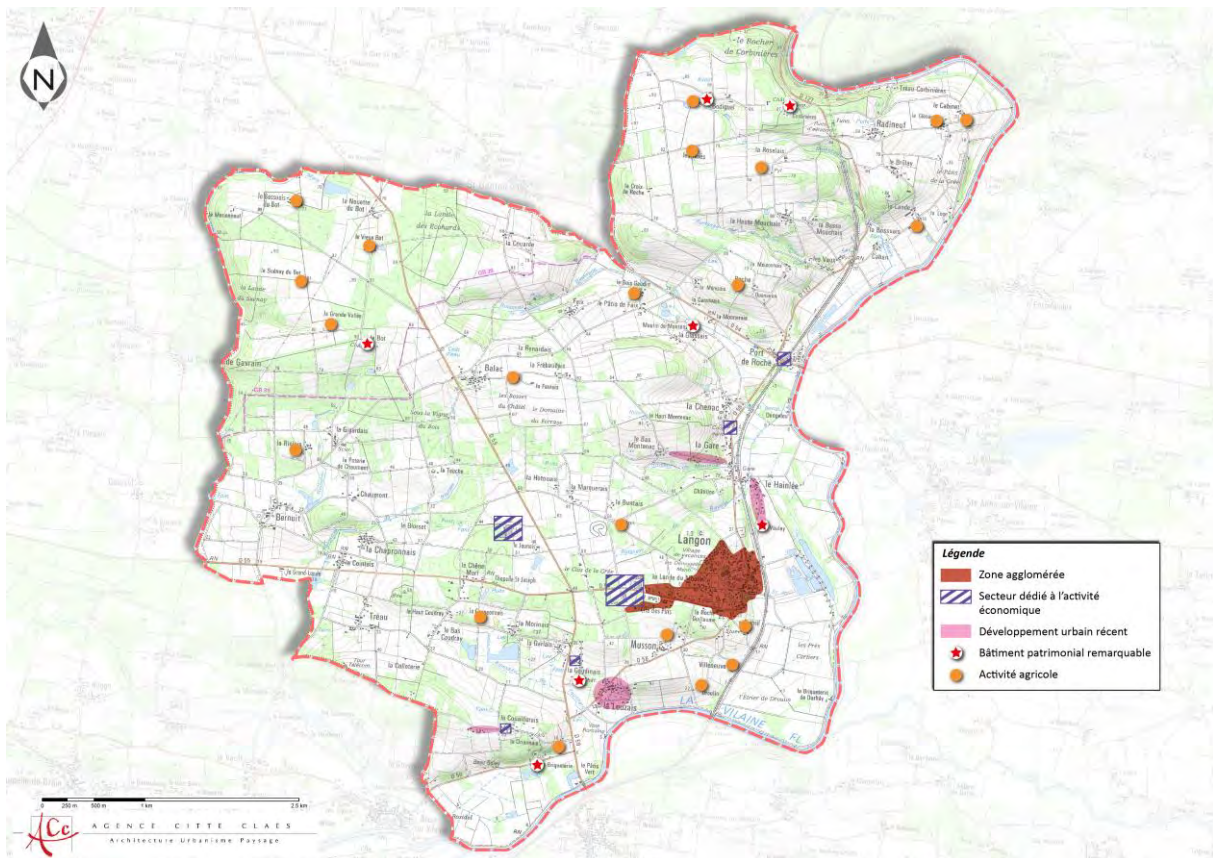
Les principaux noyaux construits (La Louzais, Musson, le Bourg, La Gare, Port de Roche) se concentrent sur le coteau urbanisé le long de la RD56.

Au Nord de la commune, la fertilité de la plaine alluviale explique le nombre important de hameaux agricoles installés le long de la Vilaine.

Le Sud de la commune assez vallonné est formé d'un ensemble de sous-entités dues au relief et au réseau hydrographique. Ainsi, dans une aire très réduite, plusieurs noyaux sont construits sans rapport entre eux.

La frange Est du territoire, entre la voie ferrée et la Vilaine est peu ou pas occupée du fait du caractère inondable pour une bonne partie des secteurs. D'autre part, la voie ferrée crée une véritable rupture dans les liaisons et connexions entre ces deux parties du territoire.

Langon est aussi marqué par la présence de sites d'activités soit regroupés, comme en entrée Ouest du bourg, soit ponctuels (La Couaillerais, La Gare, Port de Roche, La Gaudiniais, La Jaunais).



Langon n'est pas traversé par des axes routiers importants mais est situé entre la RD 177 et la RN 137 permettant de rejoindre les pôles urbains plus importants. Le territoire est traversé par plusieurs routes départementales (RD 15, 53, 54, 59, 127) dont les RD 55 et 56 qui traversent le bourg.

A l'échelle de la commune, le territoire de Langon dispose d'une trame viaire importante. Celle-ci offre une bonne desserte de l'ensemble des hameaux, historiquement dispersés sur la quasi-totalité du territoire.

L'atout majeur de la commune est sa position le long de l'axe ferroviaire Rennes/Redon, et l'existence d'une gare TER sur son territoire. Les navettes permettent de rejoindre Rennes en 40 minutes et Redon en 15 minutes. Cependant, cette gare est située à 1 km du bourg. La commune possède également de nombreux cheminements piétons et continuités douces, reliant notamment Port de Roche, La Chenac vers la Gare et le bourg.

L'apport de population sur la commune à partir de 1975 s'est traduit par la rénovation du bâti traditionnel et par de nouvelles constructions dans le prolongement ou non d'un noyau construit. Le coteau urbanisé accueille la grande majorité des constructions récentes. (Détailé ci-après).

Les autres extensions concernent les hameaux de la Couaillerais, la Morinais, le Chêne Mort.

➤ **Le bourg**

Le bourg a une position historiquement stratégique au fil des siècles : proche de l'eau mais hors zone inondable, à la croisée de deux viaries importants à l'échelle locale (les RD 55 et 56), le long de la voie ferrée.

➤ **La Gare**

Les hameaux de Hainlée et de La Chenac sont antérieurs au développement de la Gare, issue du chemin de fer. La gare a transformé la route en rue. Les constructions neuves se sont installées dans le prolongement de la Hainlée, du côté de la plaine alluviale et dans la vallée du Ruisseau de Montenac. Quelques habitations ont également été construites à La Chenac.

➤ **Port de Roche**

Port de Roche est un hameau constitué de 2 noyaux de part et d'autre de la voie ferrée. Le côté Vilaine a connu un développement dans les années 1930. Peu de maisons récentes s'y sont construites. Un ponton existe à cet endroit avec un restaurant à proximité.

L'autre noyau s'est construit au carrefour de la D54 et de la D127. Les extensions neuves se sont faites vers le Nord ou vers l'Ouest et redéfinissent le périmètre du village.

➤ **La Louzais**

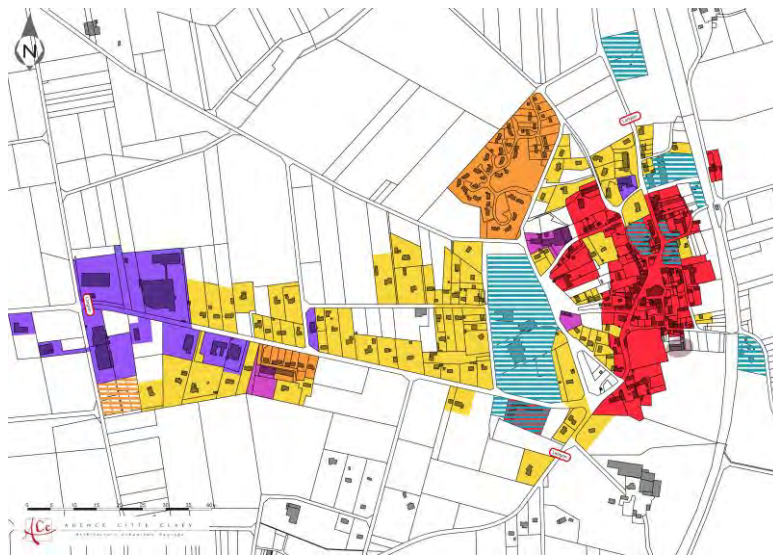
Le village d'origine est groupé sur un éperon formé par les deux vallées de la Vilaine et du ruisseau des Touches.

Les constructions récentes, installées sur le coteau Sud autrefois cultivé, changeant complètement la morphologie générale du village. La forme compacte et très identifiable s'est diluée.

Plus gros hameau, voire village, de la commune, La Louzais est desservie par l'assainissement collectif. Sa partie Sud est marquée par la limite de la zone inondable du PPRI de la Vilaine.

4.4- Un bourg à la belle identité

Le bourg ancien de Langon, assez compact, s'est développé le long de la rue principale (la Grande Rue) au XX^{ème}. La structure du centre-bourg n'a pas été bouleversée depuis la moitié du XIX^{ème} siècle. Son urbanisation récente s'est faite sous forme de lotissement et d'urbanisation linéaire vers le plateau à l'Ouest, préservant ainsi l'esprit ancien du cœur marqué par l'église. Celle-ci vient de faire l'objet d'une belle restauration qui met son architecture en valeur.



Légende

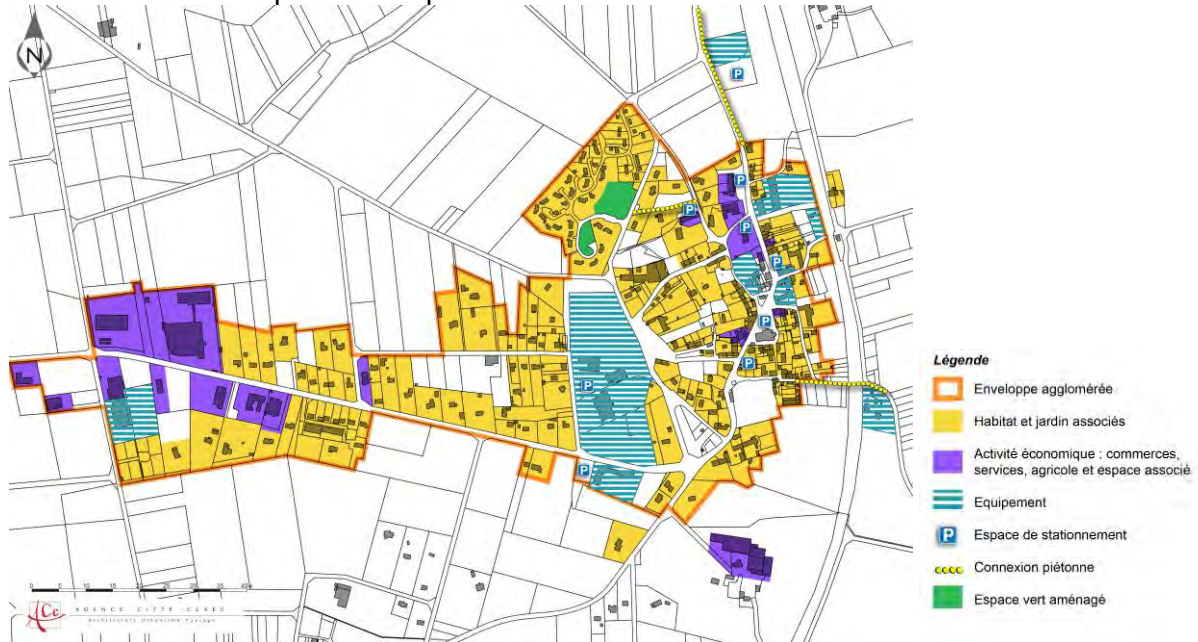
- Cœur historique ou bâtiment patrimonial hors cœur historique
- Extension linéaire
- Opération d'ensemble
- Ancien bâtiment agricole
- Bâtiment d'activité requalifié en habitat
- Activité économique
- Equipement collectif public ou d'intérêt général
- Langon Panneau de zone agglomérée

Le développement le long de la Route de Renac (RD 55) aboutit à la zone économique intercommunale de Musson. Celle-ci compte de belles entreprises, importantes pour la vie socio-économique locale.

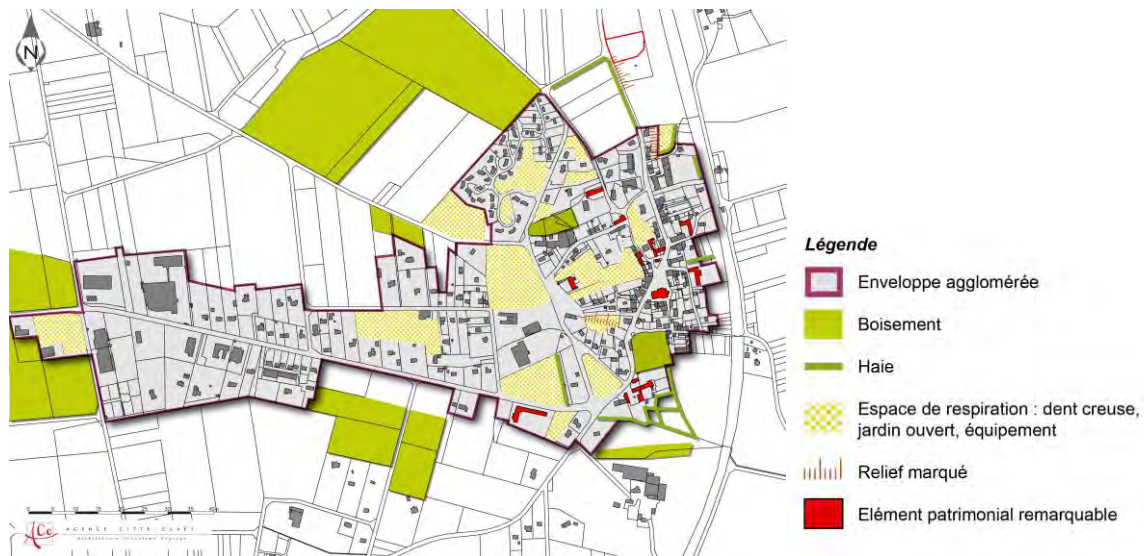
Le cœur du bourg compte une architecture traditionnelle bien préservée. La présence des Demoiselles, monuments historiques au Nord du bourg, engendre un droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France. Ceci a sans doute influencé la qualité des réhabilitations et la préservation de cette architecture de qualité identitaire.



Le bourg accueille un certain nombre de fonctions dont économiques et de services. Comme l'expose la carte suivante, les équipements sont concentrés dans le bourg afin d'assurer une offre de services de proximités que la commune souhaite renforcer.



Au-delà de son architecture, le bourg a lui aussi des composantes paysagères marquées. Les abords du bourg comptent plusieurs boisements qui accompagnent et facilitent son insertion dans le paysage.



Le bourg compte aussi de nombreux espaces verts dits de respiration. Ils jouent un rôle important dans la composition de la zone agglomérée à plusieurs titres :

- Ils offrent des espaces tampons vis-à-vis des Demoiselles
- Ils occupent des espaces peu accessibles ou aménageables
- Ils participent à l'image paysagère du bourg, notamment en cœur d'îlot en préservant un cœur planté

Certains sont de taille importante sans qualité intrinsèque comme au Moulin.



Ainsi le bourg offre quelques pistes de réflexion quant à son devenir, au regard de ces atouts et contraintes.



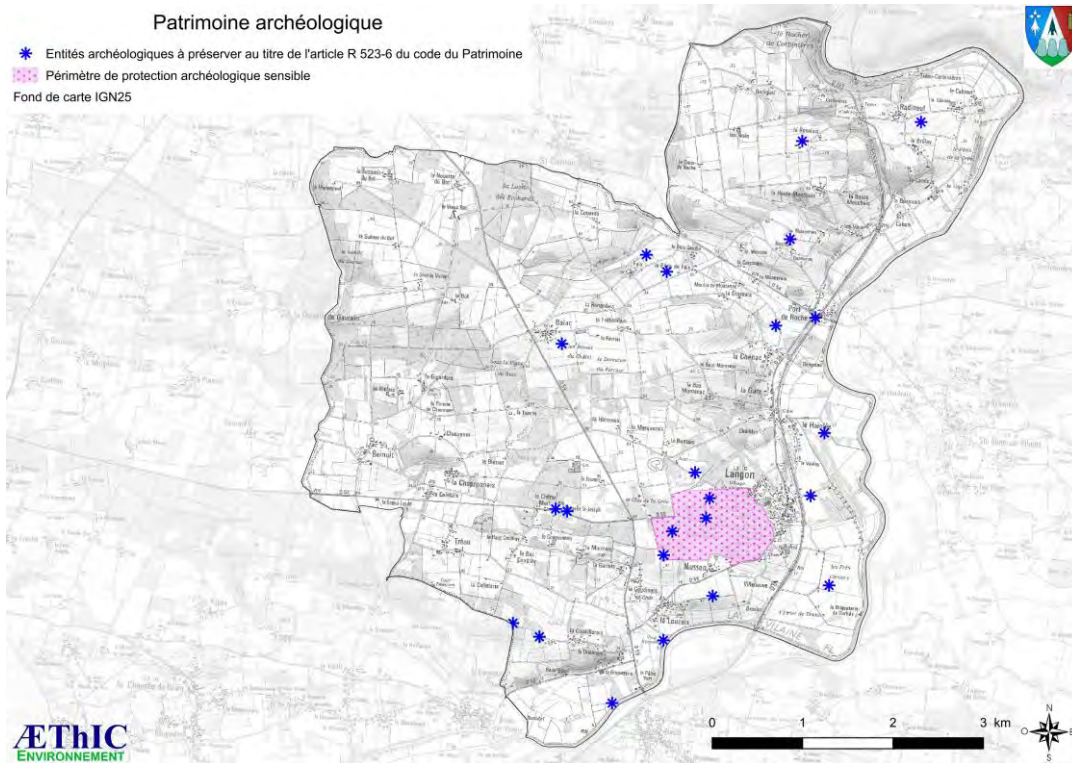
- La préservation de développement urbain dans son enveloppe agglomérée
- La préservation des haies et boisements alentours assurant une poursuite de la bonne insertion de la frange urbaine dans l'environnement
- L'arrêt de l'urbanisation linéaire disqualifiant le long de la rue de Renac
- Une attention particulière à avoir vis-à-vis des entreprises pour les inciter à qualifier les abords des bâtiments.
- Travailler sur les liaisons douces entre le cœur de bourg ancien et les nouveaux quartiers, notamment en localisant les extensions urbaines dans l'enveloppe agglomérée ou à proximité immédiate.

CHAPITRE 5 – LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET REMARQUABLE

5.1 – Le patrimoine archéologique

Lieu-dit	Chrono	Vestige
Soumis à la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive		
Le Patis de Faix	Néolithique	Tumulus
La Mouchais	Néolithique	Menhirs
Le Chêne Mort	Néolithique	Menhirs
Chapelle Saint Joseph	Néolithique	Menhirs
Le Bourg	Gallo-romain	Occupation
La Cité des Pins	Gallo-romain	Occupation
Radineuf	Gallo-romain	Enclos
Le Bourg	Moyen Age	Cimetière
Hainlée	Moyen Age	Motte cadastrale
La Roche		Enclos
Domaine de l'Oserais		Atelier de potier
Domaine de Faix	Gallo-romain	Occupation
La Briqueterie		Enclos
Musson	Gallo-romain	Enclos
La Buntais	Gallo-Romain	Occupation
La Couaillerais	Néolithique	Menhirs
La Couaillerais	Néolithique	Allée couverte
Balac	Gallo-romain	Villa
La Louzais	Gallo-romain	Voie
La Croix Saint Michel	Néolithique	Tumulus
La Lande du Moulin	Néolithique	Tumulus
Pour information		
La Buntais	Néolithique	Occupation
Port de Roche	Contemporaine	Archi commémoration
Pont de Beslé	Néolithique	

En 2004, un périmètre de protection archéologique sensible a également été institué à l'Ouest du bourg ancien de part et d'autre de la RD 55.



5.2 – Les monuments classés et inscrits

Lieu-dit	Chrono	Vestige
Classement MH		
Lande du Moulin de Langon	Néolithique	Menhirs
Domaine de la Gaudinai	Néolithique	Tumulus
Le Bourg	Moyen Age	Eglise
La Chapelle Saint-Agathe	Gallo-romain	Chapelle

➤ L'Eglise Saint Pierre et Saint Paul



Datant du XII^{ème} et du XV^{ème} siècle, elle comporte une abside romane, des fresques et des sculptures primitives, et un clocher orné de 12 clochetons. Il s'agit du seul ensemble romain conservé dans son intégralité en Ile et Vilaine. (ISMH 5/11/1926 et inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH depuis 2002).

➤ La Chapelle Sainte Agathe

Il s'agit d'un édifice constitué de pierres et de briques abritant dans son abside une fresque gallo-romaine

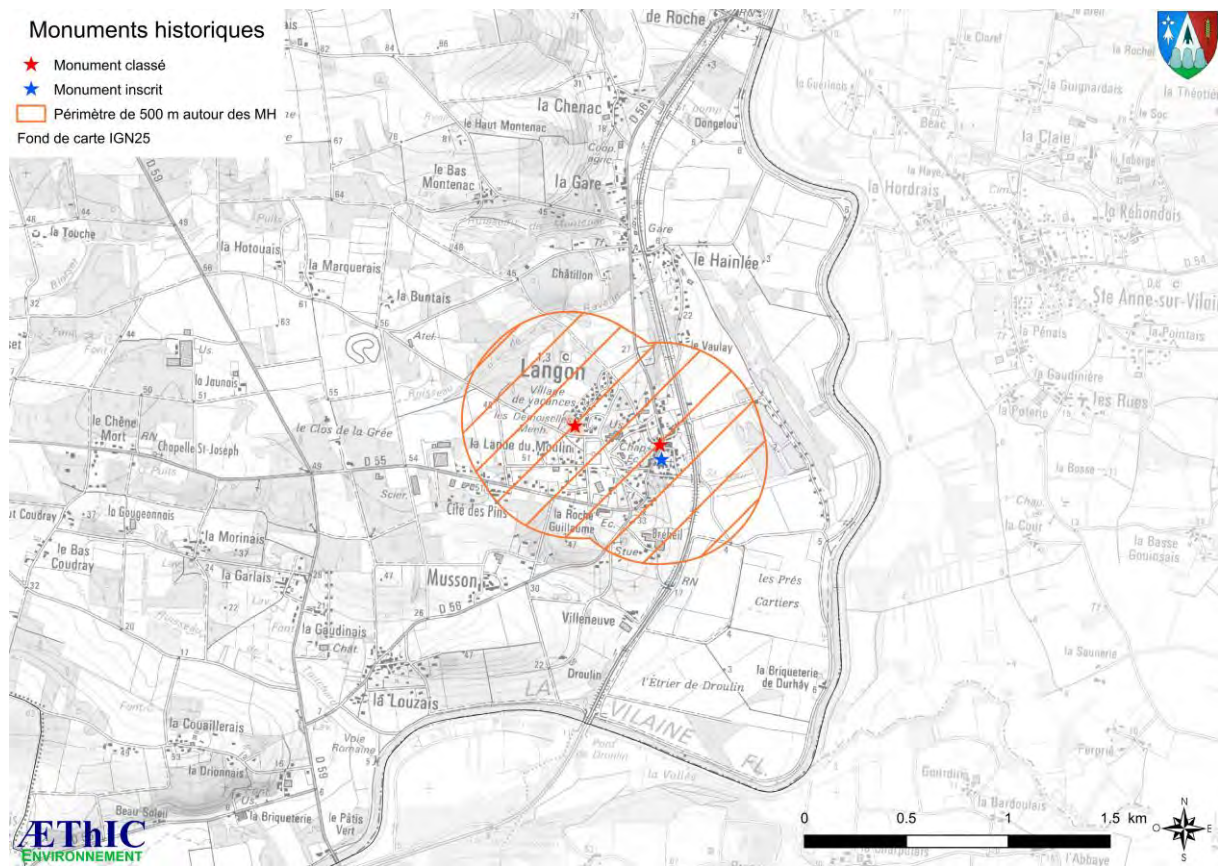


dédiée à Vénus datant du II^{ème} et du III^{ème} siècle. Il a ensuite été récupéré par les chrétiens pour devenir une chapelle au Moyen Age. (Classé MH liste de 1840)



➤ **Alignements mégalithiques des Demoiselles de Langon**

Cet alignement est constitué de 30 menhirs de quartz, appartenant à un plus vaste ensemble. (Classé MH 24/08/1979).



5.3 – Les sites inscrits et classés

La loi du 2 mai 1930 permet de protéger les espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque, artistique, légendaire ou historique. Ces dispositions légales sont intégrées dans le code de l'environnement (art. L.341-1 à 22).

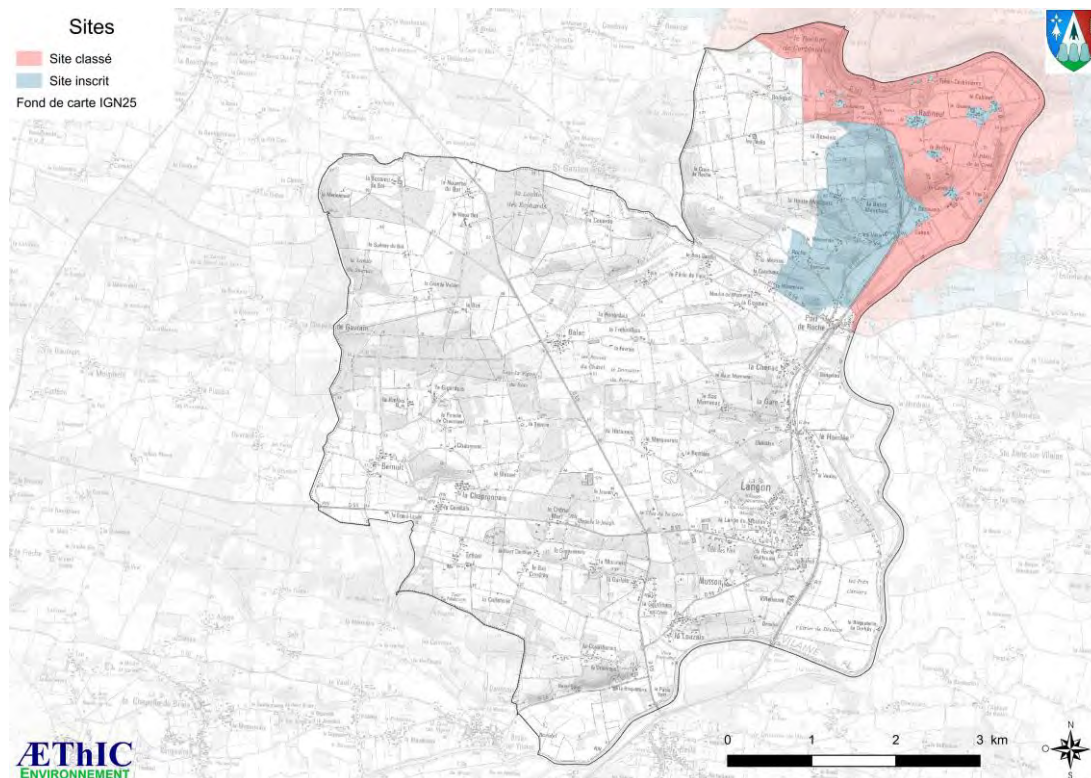
Dans les sites inscrits, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux et pour tous travaux.

Le classement est une protection plus forte que l'inscription, qui vise à assurer la conservation en l'état du site, ce qui n'exclut ni sa mise en valeur ni sa gestion. Un site classé ne peut être ni détruit ni modifié sans autorisation particulière (niveau préfectoral ou

ministériel en fonction de l'importance des travaux). Dans le périmètre d'un site classé, l'affichage publicitaire, le camping et le caravanning sont notamment interdits, sauf dérogation accordée par le préfet de département.

La commune est concernée par 2 sites :

- le site des Corbinières classé par le décret du 15 mars 1982
- le site des Corbinières inscrit par l'arrêté du 28 mars 1984



Le périmètre des sites est reporté au PLU de la commune en qualité de servitude d'utilité publique «AC2» opposable aux tiers.

5.4 – Le petit patrimoine rural

Les manoirs, les fermes, les lavoirs, les croix de carrefour, les clôtures de pâlis, les carrières, les puits, les sources aménagées, l'architecture des villages construits en schistes avec leurs communs, les aires de battage, les fours à pains collectifs composent la riche palette de ce petit patrimoine rural.

Un relevé du petit patrimoine a été réalisé lors de l'élaboration du premier PLU, approuvé le 29 avril 2010. Cet inventaire est retranscrit dans le nouveau plan de zonage.

CHAPITRE 6 – LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL

« Les espaces, ressources et milieux naturels (...), les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (article L.110-1 du Code de l'Environnement).

Cette partie présente les éléments relatifs aux inventaires du patrimoine naturel écologique, de la flore et de la faune et les éléments relatifs aux périmètres désignés à l'échelle locale, européenne ou mondiale assignant des objectifs et des actions de protection, de gestion et de mise en valeur du patrimoine naturel. Bien que ces périmètres (Znieff, Natura 2000, ...) n'entraînent ni servitude d'utilité publique, ni interdiction particulière (rien n'y est interdit a priori), des précautions doivent être prises afin de préserver les milieux et les espèces pour lesquels ils ont été désignés. Le zonage et le règlement du PLU doivent s'efforcer d'être compatibles avec ces zones de biodiversité floristique et faunistique.

6.1 – Les milieux naturels présents sur la commune

Langon possède une richesse écologique et paysagère indéniable recensée et/ou protégée au titre de multiples catégories :

- des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- des zones humides (inventoriées à l'échelle locale en 2007) ;
- des boisements et bocage (inventorié dans le cadre du PLU) ;
- une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du réseau Natura 2000, d'après la directive Habitats ;
- un Espace Naturel Sensible du Département.

Les informations des paragraphes suivants ont été communiquées à la commune au travers du porter à connaissance. Elles ont été prises en compte dans le présent projet de Plan Local d'Urbanisme.

6.2 – Inventaires du patrimoine naturel de Langon

6.2.1 – Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Relancé depuis 1999 dans la région Bretagne, une seconde série d'inventaires a été validée en 2005-2006 par le Muséum National d'Histoire Naturelle : « ZNIEFF de seconde génération ».

Ces zones sont classées en deux types :

- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion ;
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

Deux secteurs du territoire communal sont inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel en tant que ZNIEFF de deuxième génération, une de type 1 et une de type 2 (source : DREAL Bretagne) :



▪ **ZNIEFF de type 1 : “ Etang de l’Etier ” (n°530008164)**

Localisation : Langon

Superficie : 7,79 ha

Intérêt patrimonial : floristique

Habitats déterminants : Eaux douces stagnante (code CORINE Biotope 22)

Habitats périphériques : Prairies humides et mégaphorbiaies (code CORINE Biotope 37), prairies améliorées (31), cultures (82)

Espèces déterminantes : non renseigné

Source : EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE - 530008164, ETANG DE L'ETIER. - INPN, SPN-MNHN Paris, 8P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/530008164.pdf>

▪ **ZNIEFF de type 2 : “ Bois de Baron ” (n°530008172)**

Localisation : Langon, Guipry, Saint-Ganton

Superficie : 322,55 ha

Mesures de protection : Sites classé et inscrit des Corbinières

Intérêt patrimonial : floristique et faunistique

Habitats déterminants : Forêts (code CORINE Biotope 4)

Habitats autres : Eaux douces stagnantes (code CORINE Biotope 22), tourbières et marais (5)

Espèces déterminantes : Faucon hobereau (protégé en France), Busard Saint-Martin (Directive Oiseaux et protégé en France), Pic noir (Directive Oiseaux et protégé en France) ; Gentiane des Marais, Narthécie des marais, Lis de Kerry

Source : *EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE - 530008172, BOIS DE BARON. - INPN, SPN-MNHN Paris, 6P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/530008172.pdf>*

6.2.2 – Les Zones Humides

Plusieurs définitions d'une zone humide existent. D'un point de vue juridique nous retiendrons ici la définition issue de la Loi du 24 janvier 2019 qui les définit comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'intérêt des zones humides est dû aux différentes fonctions que remplissent ces milieux :

- la régulation du régime hydraulique (stockage en période de crue et restitution progressive en période de basses eaux) ;
- l'épuration des eaux superficielles lorsqu'elles sont chargées en éléments nutritifs (azote et phosphore principalement) et en matières organiques et minérales en suspension ;
- la biodiversité qu'elles représentent avec le rôle important de connections les unes avec les autres (circulation de la faune) ;
- la contribution à la variété et à l'esthétique du paysage rural et périurbain.

Ces fonctions sont plus ou moins présentes dans les différentes zones humides ; cependant le maillage qu'elles forment joue un rôle majeur pour la gestion de la ressource en eau et pour le maintien de la biodiversité.

Le SDAGE Loire-Bretagne rappelle que « les zones humides ont un rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau : les marais, les vasières, les tourbières, les prairies humides auto-épurent, régularisent le régime des eaux, réalimentent les nappes souterraines. Elles sont parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan biologique. Malgré cela, ces zones sont souvent parmi les milieux les plus dégradés et les plus menacés. Leur régression doit être arrêtée grâce à la mise en place d'une véritable politique de préservation et de gestion, basée sur la reconnaissance de leur statut d'infrastructure naturelle. »

Il rappelle également que la préservation et la protection des zones humides doivent être menées selon les principes suivants : maintien de la diversité, de l'intégrité d'entités écologiques, conservation du système naturel de régulation quantitative et qualitative de la ressource en eau.

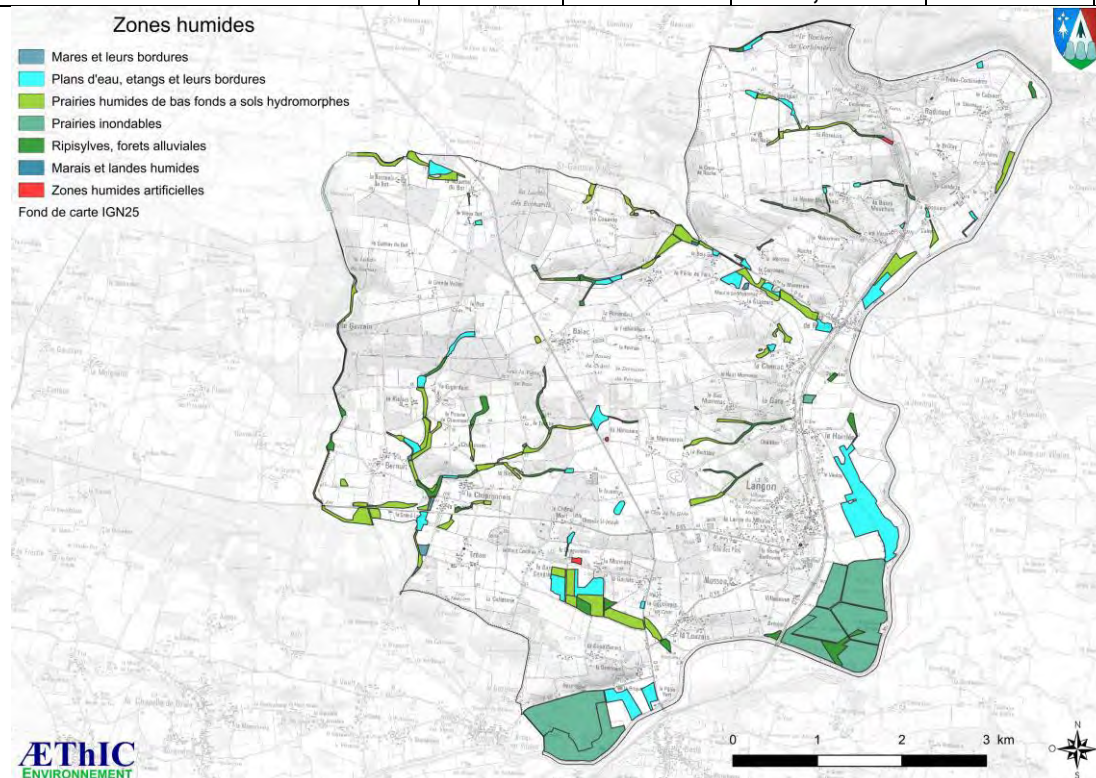
▪ L'inventaire local des zones humides

A l'échelle du bassin de la Vilaine, la qualité des milieux humides est un enjeu majeur pour les acteurs locaux. La CLE du SAGE s'est fixé comme objectif de préserver les fonctionnalités et le patrimoine biologique des zones humides. Celles recensées sur le territoire sont pour la plupart des zones humides de grande taille, reconnues pour la richesse de leur patrimoine écologique. Néanmoins afin d'améliorer les connaissances de ces zones, le SAGE demande à ce que des inventaires soient menés à l'échelle locale et à l'échelle parcellaire dans un délai de 3 ans après l'approbation du SAGE.

Lancé en avril 2007 à l'échelle de la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU, l'inventaire des zones humides mené par la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine a été validé par la commune le 25 octobre 2007. La CLE du SAGE a validé le 13 septembre 2016 l'inventaire des zones humides de Langon, en application de la méthode d'analyse validée par la CLE le 21 octobre 2015.

Les éléments de cet inventaire, détaillant les types et la répartition des zones humides dans le tableau suivant, figurent sur la carte suivante.

	Type SAGE	Nombre	% du total	Surface (ha)	% du total	% surface commune
1	Mares et bordures	15	9,6 %	3,02	0,9 %	0,08 %
2	Plans d'eau, étangs et leurs bordures	35	22,4 %	76,13	23,2 %	2,09 %
3	Zones humides artificielles	3	1,9 %	1,17	0,4 %	0,03 %
4	Prairies inondables	9	5,8 %	133,64	40,8%	3,68 %
5	Ripisylves, forêts alluviales	32	20,5 %	32,45	9,9 %	0,89 %
7	Marais et landes humides	2	1,3 %	0,46	0,2%	0,01 %
8	Prairies humides de bas-fonds à sols hydromorphes	60	38,5 %	80,7	24,6 %	2,22 %
TOTAL		156	100 %	327,57 ha	100 %	9 %



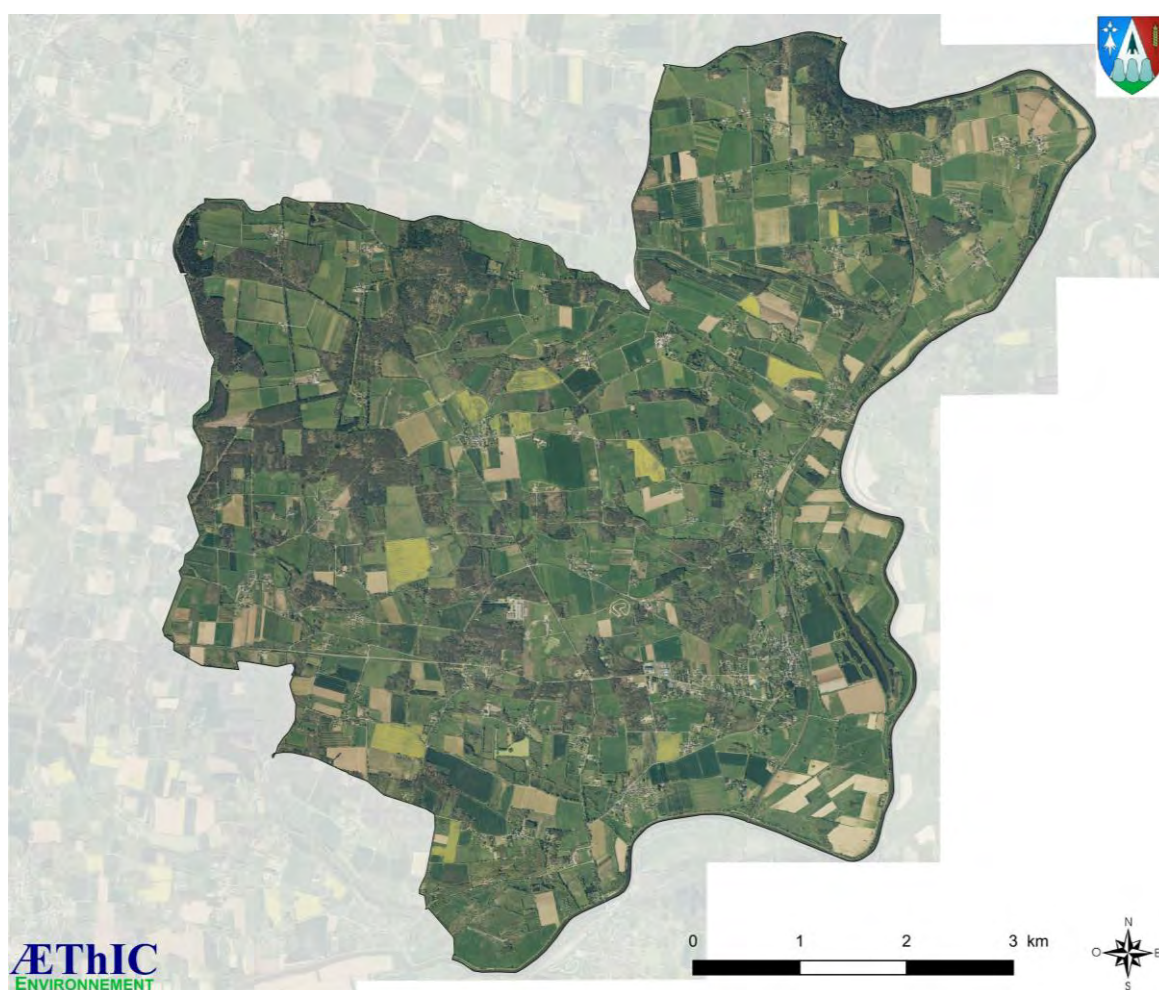
A noter que lors du diagnostic PLU, les zones pressenties pour être urbanisées ont été prospectées selon les critères d'identification des zones humides de l'arrêté Loi sur l'Eau 2008-2009 ; aucune de ces zones (U et AU) n'est concernée par des zones humides.

Afin de garantir efficacement l'atteinte des objectifs de protection des milieux :

- le zonage du PLU doit identifier ces zones humides dans un zonage spécifique (de type N-zh ou A-zh, recommandé par les SDAGE et SAGE) ou comme recommandé par l'évolution de la doctrine, par une trame spécifique (de type hachures superposées aux zones du PLU) ;
- le règlement du PLU doit proposer des dispositions limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec leur préservation : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, , sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides (article 2 du Règlement du SAGE).

6.2.3 – Bocage et boisements remarquables

Un diagnostic de reconnaissance des trames boisées et bocagères du territoire communal a été mené avec les membres de la Commission PLU en 2016-2017 ; ce travail est restitué dans les paragraphes qui suivent.



Le jeu simultané de la complexité géologique, de la diversité du réseau hydrographique et de l'évolution de l'occupation humaine, explique que le territoire communal porte des traces importantes des boisements anciens. Les boisements sont répartis en bandes, souvent en accompagnement des lignes de crêtes, et associé à un maillage bocager en lignes parallèles sur les coteaux. Les boisements sont majoritairement composés de chênes, châtaigniers et de pins maritimes qui furent introduits par l'Homme au XIX^{ème} siècle.

Les espaces les plus étendus se situent au Nord (Site des Corbinières) et à l'Ouest. Ces boisements importants sont exploités à ce jour (Plan simple de gestion, Contrat de bonne conduite sylvicole...). Néanmoins, il subsiste des boisements, de superficie plus limitée, disséminés sur l'ensemble de la commune. Si l'on prend en compte ceux existants sur la commune voisine de Saint-Ganton au Nord-Ouest, Langon s'insère dans un écrin de verdure délimité par la Vilaine. Les abords du bourg comptent également plusieurs boisements qui accompagnent et facilitent son insertion dans le paysage.

Les boisements et bosquets épars, ainsi que la trame bocagère associée aux terrains agricoles ou encore les coulées vertes soulignant le réseau hydrographique, contribuent à apporter localement une diversification du paysage : ces éléments se traduisent par la création de champs de visions plus ou moins ouverts selon les secteurs. L'analyse du paysage montre également bien que celui-ci n'a pas été fortement marqué par le remembrement. Il a dû s'adapter à la topographie. La végétation accompagnant le relief, il a été relativement bien préservé des coupes et abattages drastiques que connaissent certains territoires.

Le réseau bocager langonnais est cependant généralement déstructuré avec des haies âgées, discontinues, souvent formées uniquement de chênes pédonculés taillés en ragosses. Le maillage est en revanche mieux conservé dans la vallée de la Vilaine et les vallons des ruisseaux où la strate arborée des haies est majoritairement composée de chênes pédonculés et châtaigniers. La configuration générale du réseau bocager a peu évolué au cours de la dernière décennie mais la qualité intrinsèque des haies a diminué (conservation des seuls arbres et destruction des autres couches de végétation). Les arbres sont de plus en plus âgés et leur espérance de vie diminue. Les haies sont à peu près toutes établies sur un talus dont la hauteur varie entre 50 cm et 1 m, souvent accompagnées d'un fossé, ce qui lui confère un rôle non négligeable dans la régulation hydrique générale. Le maintien et l'entretien du bocage sont importants car les haies remplissent une fonction anti-érosive (présence, structure, qualité des talus) et jouent un rôle de brise-vent (hauteur et structure de la haie). Le bocage présente enfin une valeur biocénotique et paysagère importante : elle reflète la nature et diversité des espèces végétales constitutives, la capacité d'accueil et de nourrissage de la haie vis-à-vis de la faune sauvage, et sa valeur esthétique. Enfin, la plupart des haies anciennes sont mises en valeur le long des chemins.

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.

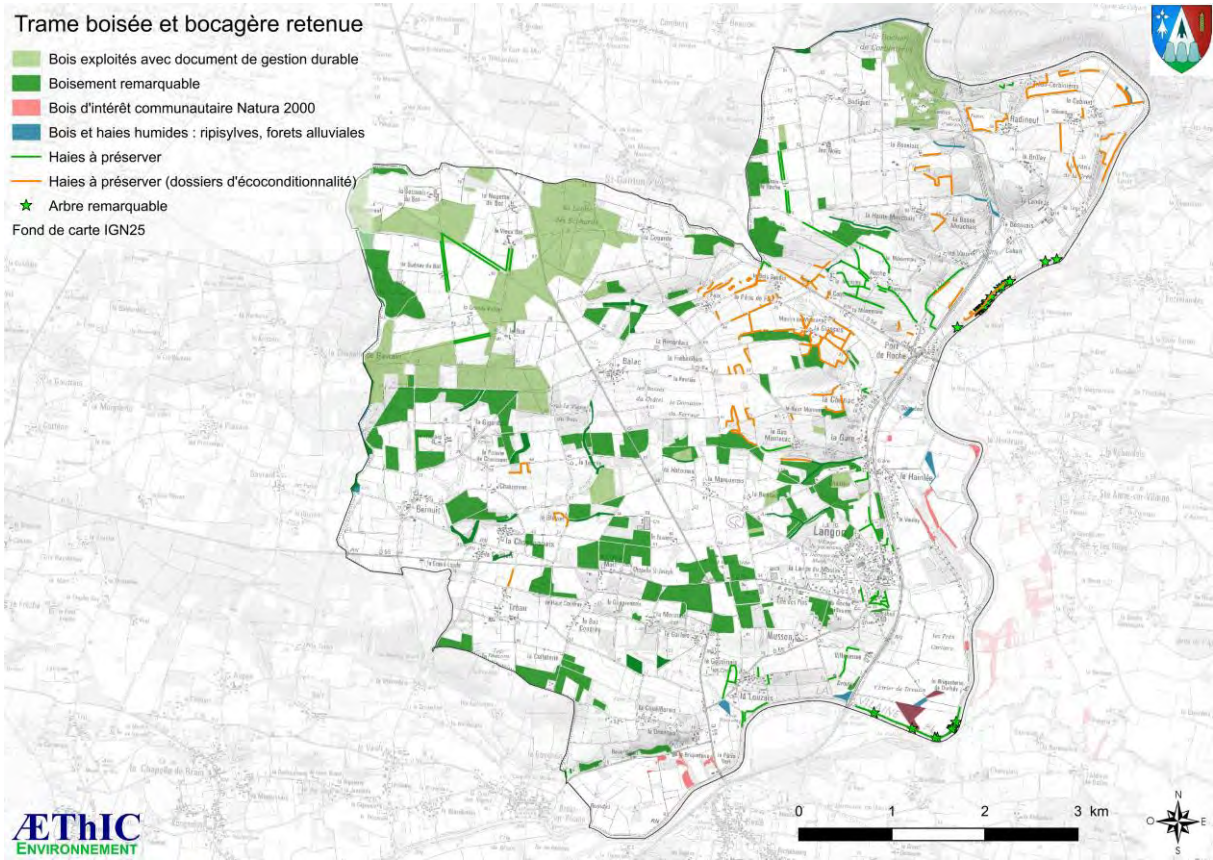
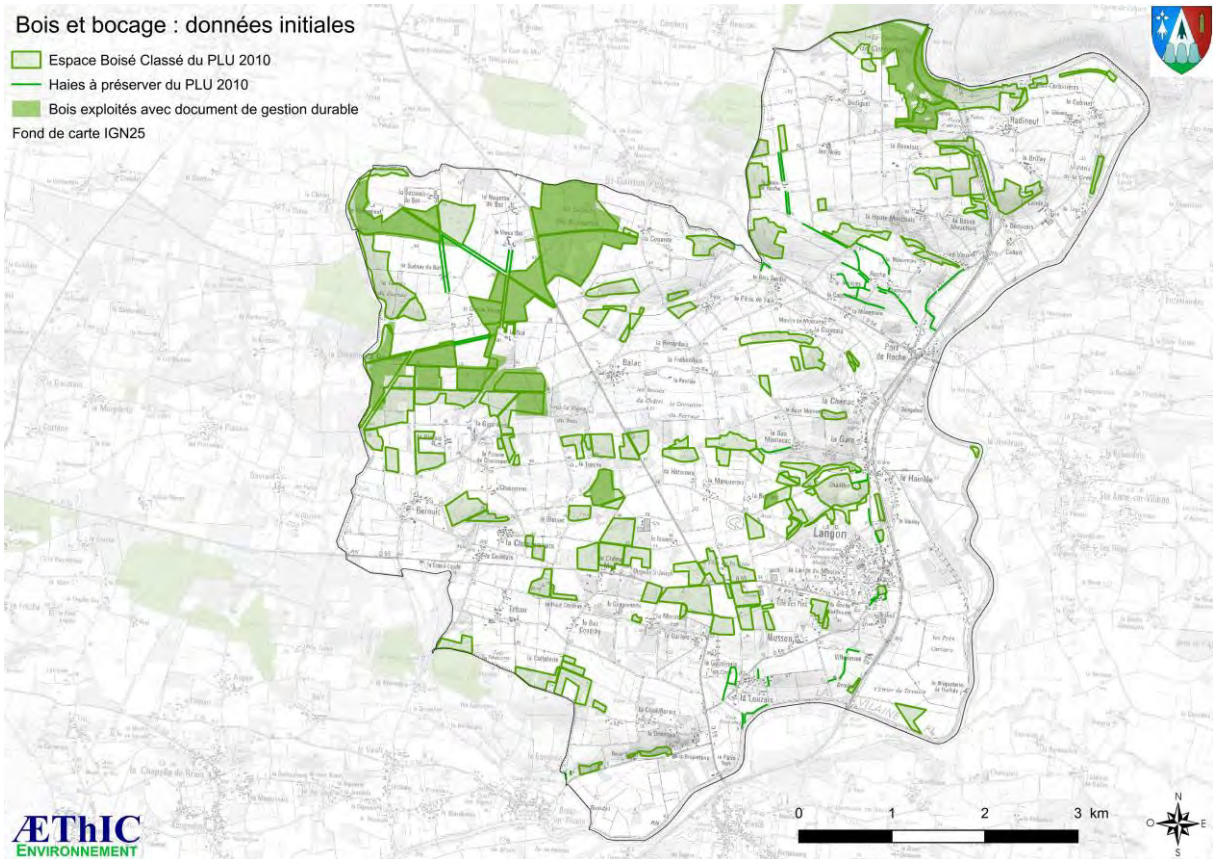
Le document cartographique initial de travail figurait :

- les espaces boisés classés et les haies à préserver du plan de zonage du PLU 2010,
- les boisements exploités faisant l'objet de documents de gestion durable (plan simple de gestion, contrat de bonne conduite sylvicole) ou faisant l'objet d'aides publiques.

L'emprise de certains boisements et haies était obsolète. A l'appui de la même carte sur du fond orthophotoplan de 2014, et à l'appui de prospections de terrain entre 2016 et 2017, ces emprises ont dans un premier temps été recalées.

Les choix ont fait l'objet de débat lors des réunions diagnostic et évaluation environnementale, l'objectif étant la validation des sites à préserver identifiés dans un esprit de concertation au regard de plusieurs critères :

- appartenance aux trames vertes des documents supra-communaux (réservoirs de biodiversité et corridors des SRCE et SCoT),
- considérations paysagères,
- fonctionnalités du bocage.



La Commission a décidé de retenir les éléments suivants pour composer la trame verte communale :

- les boisements exploités faisant l'objet de documents de gestion durable (plan simple de gestion, contrat de bonne conduite sylvicole) ou faisant l'objet d'aides publiques ;
- les espaces boisés remarquables (en secteurs agricoles, naturels et autour du bourg) n'intersectant pas les boisements exploités, ni les sites inscrit et classé (faisant l'objet d'une protection de facto) ;
- les boisements d'intérêt communautaire identifiés dans le document Natura 2000 ;
- les boisements humides identifiés dans l'inventaire des zones humides ;
- les haies à préserver du plan de zonage du PLU 2010 ;
- les haies en zone humides, le long des cours d'eau ;
- les haies à préserver dans le cadre de deux dossiers d'éco-conditionnalité pour deux exploitations agricoles de la commune ;
- les haies et arbres remarquables identifiés dans l'étude paysagère des berges de la Vilaine (IAV, 2006-2007)

6.3 – Protections réglementaires du patrimoine naturel de Langon

Langon possède une richesse écologique et paysagère indéniable protégée au titre de Natura 2000 et par un Espace Naturel Sensible du Département.

6.3.1 – Natura 2000

▪ Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociales ainsi que des particularités locales. L'objectif de ce réseau est d'assurer la protection de sites naturels européens, sans pour autant bannir toute activité humaine, ni même la chasse ; il est de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages, tout en respectant les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales.

Le volet réglementaire porté par la procédure Natura 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site. Sur la base des observations scientifiques, la directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "Natura 2000". Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992). Ce réseau, en cours de constitution, rassemble :

- les zones spéciales de conservation (ZSC) relevant de la directive « Habitats » ;
- les zones de protections spéciales (ZPS) relevant de la directive « Oiseaux ».

La mise en place d'un site Natura 2000 se décompose en trois volets :

- La désignation du site est établie par un arrêté ministériel après une consultation locale.
- Un document d'objectifs (DocOb) organise, pour chaque site, la gestion courante.
- Les plans, schémas et projets d'aménagement susceptibles de porter atteinte à un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'un volet complémentaire d'analyse préalable et appropriée des incidences.

Il est en effet important de préciser en amont que les directives n'interdisent pas la conduite de nouvelles activités sur un site Natura 2000. Néanmoins les plans et projets dont l'exécution pourrait avoir des répercussions significatives sur le site doivent être soumis à une évaluation de leurs incidences sur l'environnement (articles L414-4 et R414-27 du code de l'environnement et arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2014).

▪ **Site Natura 2000 des « Marais de Vilaine »**

La commune de Langon est concernée par un site Natura 2000 en application de la Directive "Habitats" : **Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR5300002 " Marais de Vilaine"**.

Il s'agit d'un vaste ensemble de zones humides situées de part et d'autre de la plaine d'inondation de la Vilaine et de ses affluents.

Situés à une altitude comprise entre 12 et 65 mètres, les principaux types de milieux rencontrés sont les marais, les prairies mésohygrophiles à hygrophiles, étangs, tourbières, landes, cours d'eau, etc.

▪ **Caractéristiques générales du site :**

Vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

▪ **Qualité et importance :**

Bien que la construction du barrage d'Arzal a soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "Marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose

feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échanquées.

Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

▪ **Vulnérabilité :**

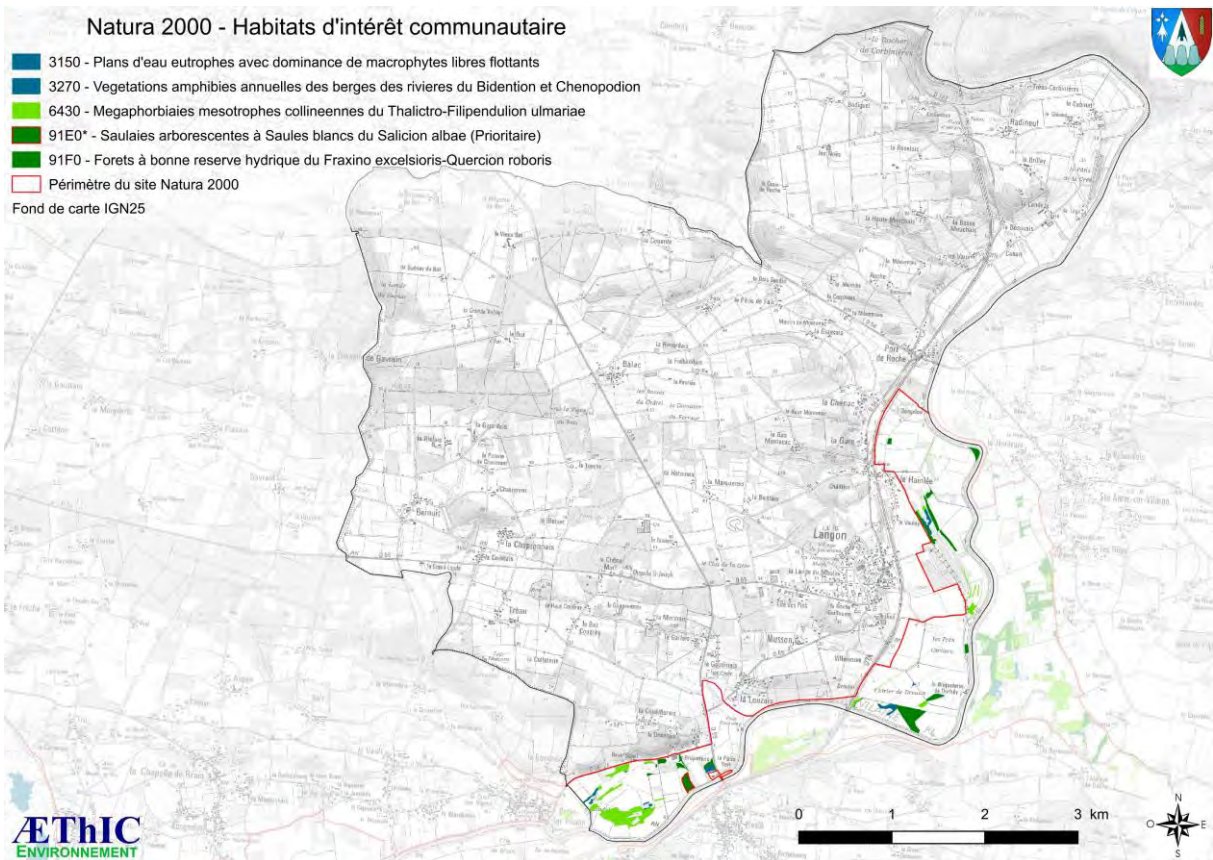
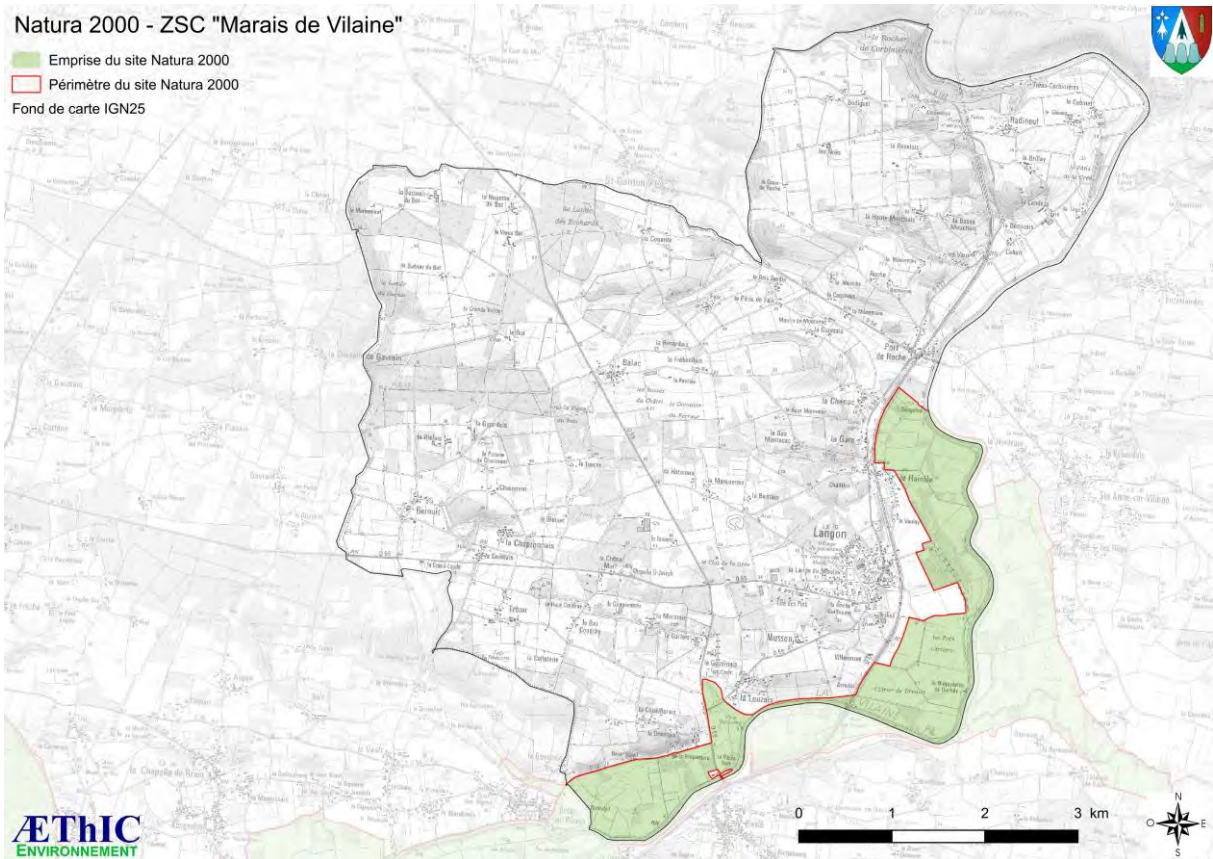
La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau.

Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à héliophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttal, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces).

A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.



▪ Natura 2000 à Langon

Un inventaire des habitats et des espèces d'intérêt communautaire a été mené en 2005 et complété en 2010 sur le site Natura 2000. L'état de conservation des habitats a été évalué lors de ces inventaires. Dans la majeure partie du site prospecté, les habitats d'intérêt communautaire sont dans un état satisfaisant de conservation.

- Habitats d'intérêt communautaire susceptibles d'être concernés par le projet de PLU

De manière plus spécifique, sur la commune de Langon, l'inventaire met en avant des habitats d'intérêt communautaire de faibles surfaces. Ces derniers sont représentés sur la carte de la page précédente par cinq types d'habitats communautaires, dont un avec un objectif prioritaire de conservation.

Code N2000	Habitats
3150	Plans d'eau eutrophes avec dominance de macrophytes libres flottants
3270	Végétations amphibies annuelles des berges des rivières
6430	Mégaphorbiaies eutrophes et mésotrophes
91E0*	Saulaies arborescentes à Saules blancs (Habitat prioritaire)
91F0	Forêts alluviales à Aulnes et Frênes

- Espèces animales d'intérêt communautaire

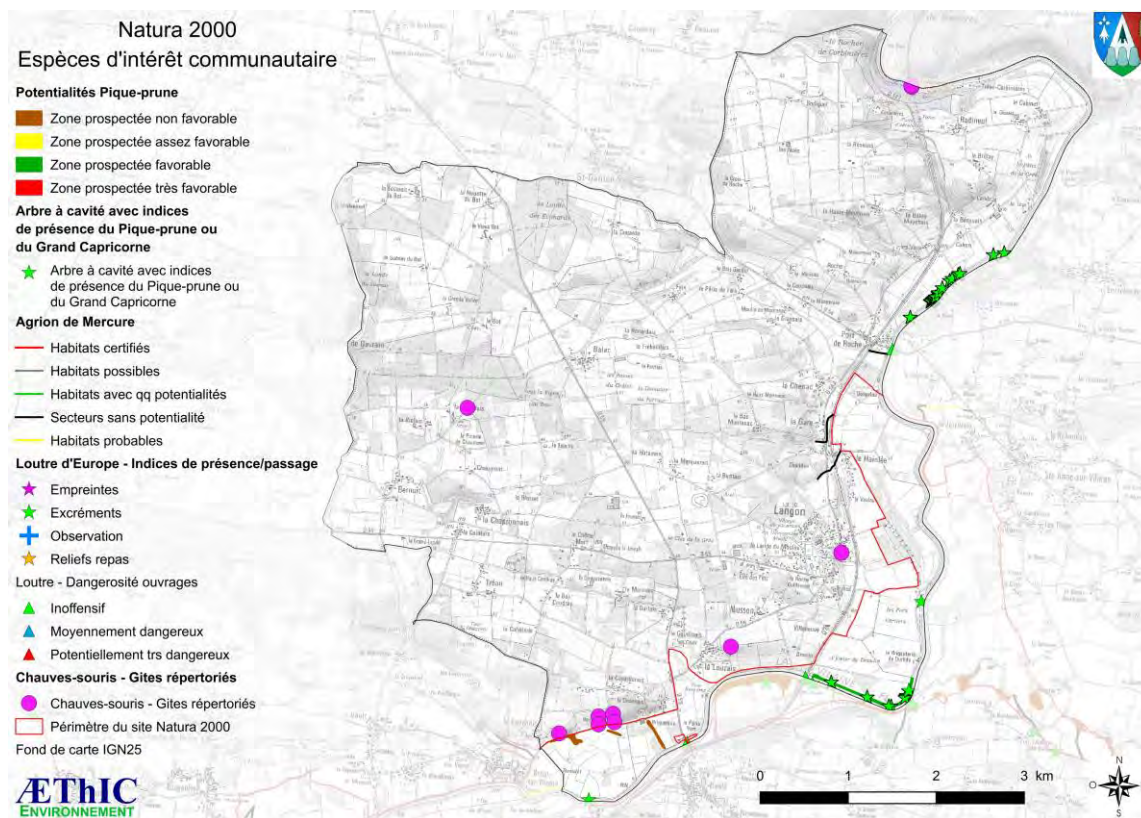
Groupe	Espèce	Localisation	Habitats
Invertébrés	Pique-prune Grand capricorne	Présence potentielle dans la trame bocagère	Ces espèces colonisent un habitat très caractéristique. Elles nécessitent la présence d'arbres âgés dans lesquels elles trouvent des cavités suffisamment grandes pour leur développement.
	Agrion de Mercure	Présence potentielle dans les cours d'eau et abords humides	Ces espèces colonisent les milieux lotiques permanents de faible importance situés dans les zones bien ensoleillées.
Mammifères	Loutres	Présence potentielle dans les cours d'eau et abords humides	Ce mammifère est inféodé aux milieux aquatiques dulcicoles, saumâtres et marins.
Chiroptères	<i>Voir tableau suivant</i>	Sites d'hibernation Contacts Observations	Boisements, Mines, Galeries, Ponts, Granges, vieux bâtiments, églises

Des indices de présence du Pique-prune et du Grand Capricorne (coléoptères) sont identifiés dans des haies et arbres isolés le long de la Vilaine et sur le marais de Droulin. [SEP]

Concernant l'Agrion de Mercure, les secteurs de cours d'eau et abords humides ont été classés comme étant sans potentialité.

Des indices de présence de la Loutre d'Europe ont été relevés sur la commune de Langon au niveau du marais de Droulin à l'Est du bourg et au Sud, dans le marais vers le bourg de Brains. [SEP]

Plusieurs gîtes de chauves-souris sont identifiés. Selon les données Natura 2000, complétées par celles de l'association Bretagne Vivante, Langon est un territoire où 17 des 22 espèces de chiroptères protégés en Bretagne sont présentes ; le tableau suivant liste ces informations.



Gîtes à Chiroptères à Langon	Espèces	Contacts	Dates
Pont des Corbinières (2 piles)	Petit Rhinolophe Barbastelle d'Europe Grand Murin (jusqu'à 60) Grand Rhinolophe (jusqu'à 80) Murin à moustaches Murin d'Alcathoé Murin de Bechstein Murin de Daubenton Murin de Natterer	Hibernation	2003
	Noctule commune Noctule de Leisler Oreillard roux	Observation	
	Pipistrelle commune Pipistrelle de Kuhl Pipistrelle de Nathusius	Contact	
Secteur des Corbinières	Minioptère de Schreibers	Contact	2010-2011
Bourg : Eglise St Pierre - St Paul	Pipistrelle commune Oreillard gris	Contact	
La Louzais	Grand Rhinolophe	Colonie	2004
La Gigardais	Barbastelle d'Europe Grand Murin Pipistrelle commune	Contact	
Beausoleil : entrée des galeries d'anciennes mines	Grand Murin Grand Rhinolophe Petit Rhinolophe Murin à moustaches Murin de Bechstein Murin de Daubenton	Observation	2001 à 2015

Les principaux enjeux et objectifs de gestion du site Natura 2000 sont résumés dans les deux tableaux ci-dessous :

Habitats N2000	Menaces	Objectifs de conservation
3150	Eutrophisation ; Envasement ; traitement chimique ; sur-entretien des cours d'eau ; empiérement des chemins	Conserver les prairies et les zones inondables ; maintenir les chemins de terre ; préserver les plans d'eau et les mares
3270		
6430	Eutrophisation ; plantation de peupleraies ; prolifération d'espèces invasives	Maintenir ces milieux ouverts
91E0*	Coupe à blanc ; drainage	Maintenir la dynamique naturelle
91F0		

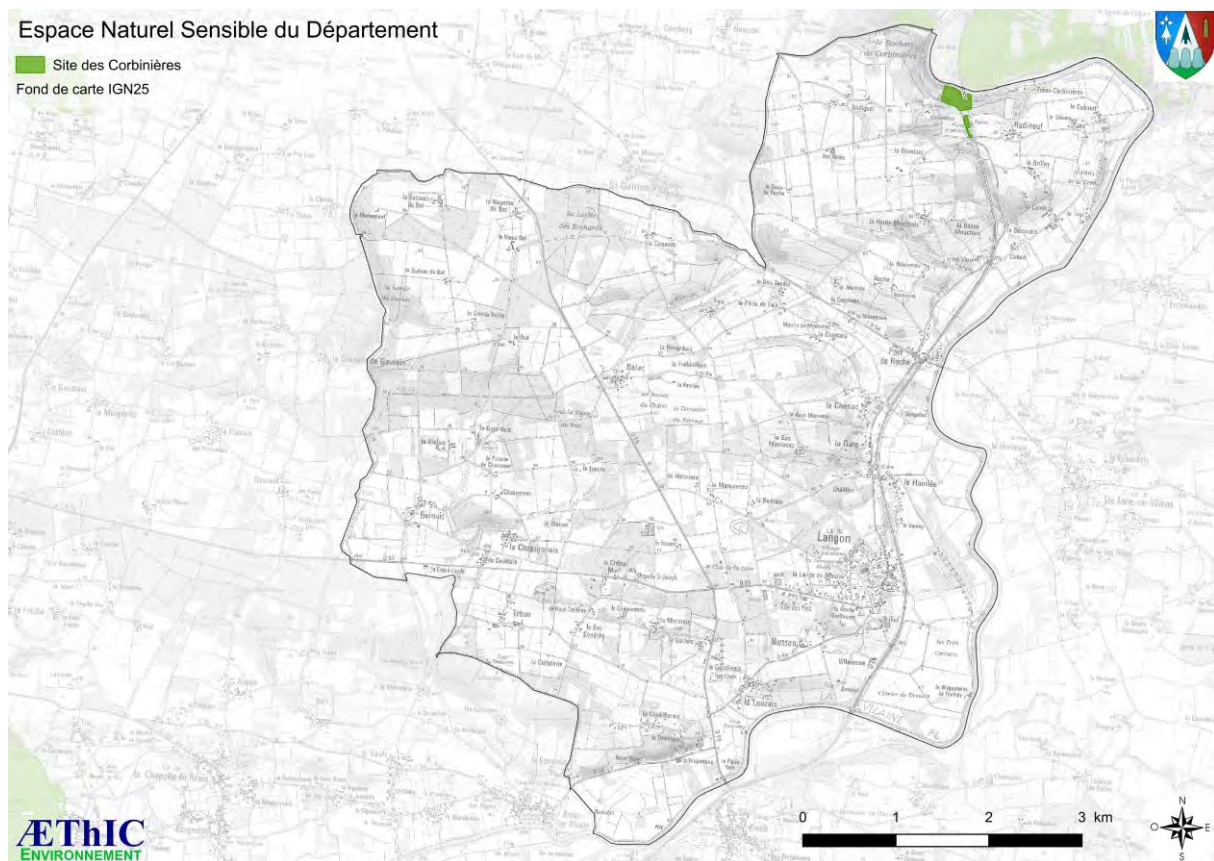
Groupe	Espèce	Menaces	Objectifs de conservation
Invertébrés	Pique-prune Grand capricorne	Menacées par l'abandon des pratiques pastorales, l'élimination des vieux arbres en milieux agricoles et les coupes sanitaires lors du toilettage des haies et bois.	Conserver les haies bocagères arborées et arbres isolés
	Agrion de Mercure	Sensibles aux perturbations liées à la structure de l'habitat, à la qualité de l'eau et à la durée de l'ensoleillement du milieu	Préserver la qualité de l'eau ; conserver les milieux humides, les zones de quiétude et la continuité du réseau hydrographique
Mammifères	Loutres	L'espèce a nettement régressé à cause du piégeage et de la chasse au cours des siècles derniers. Aujourd'hui, elle est principalement menacée par la destruction des habitats aquatiques et palustres, la pollution et l'eutrophisation de l'eau, la contamination par les biocides, les facteurs de mortalité accidentelle (collision routière, captures par engins de pêche...) et le dérangement.	Préserver la qualité de l'eau ; conserver les milieux humides, les zones de quiétude et la continuité du réseau hydrographique
Chiroptères	Chauves-souris	Usage de phytosanitaire ; diminution du pâturage ; accessibilité aux gîtes ; abattage de haies et d'arbres fissurés ; destruction de ripisylve ; déconnexion des zones humide	Préserver les haies ; conserver la continuité du réseau hydrographique, l'accessibilité des gîtes.

La préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire sur le site d'étude est donc liée à une gestion conservatoire et à une bonne qualité de leurs habitats.

6.3.2 – Espaces Naturels Sensibles du Département

La politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) répond à des objectifs de préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et de mise en œuvre d'une protection, de gestion et d'ouverture des espaces concernés (art. L.113-8 et R.113-15 du Code de l'Urbanisme).

Le Département d'Ille-et-Vilaine est propriétaire depuis 1989 d'une zone classée ENS sur la commune au niveau de la vallée des Corbinières. Cet ENS s'étend sur 139 ha principalement sur le territoire de Guipry-Messac, dont environ 5 ha à Langon.



« La vallée boisée des Corbinières, un paysage creusé par la Vilaine :

Située à 50 km au sud de Rennes, la vallée des Corbinières est typique des paysages formés par les méandres de la Vilaine. Le fleuve a creusé son lit dans le grès et le schiste bleu de Redon, créant une cluse à l'origine d'une dénivellation qui atteint par endroit 70 mètres.

Sauvage avant la construction des barrages et des écluses, la vallée des Corbinières est un passage stratégique depuis l'époque gallo-romaine. Pour assurer un chemin de halage entre Rennes et Redon, il a fallu sécuriser la falaise de grès armoricain très dur. Un travail énorme effectué avant et après la Révolution française. Autre témoignage de cette lutte de l'homme pour la maîtrise de l'espace : le viaduc ferroviaire des Corbinières. Véritable prouesse architecturale, il a été construit entre 1858 et 1861 pour permettre à la voie ferrée reliant Rennes à Redon de franchir la Vilaine.

Largement dominé par les boisements, où les pins maritimes représentent près de la moitié des arbres présents, le paysage de la vallée des Corbinières est principalement constitué de

résineux (pins laricio, pins weymouth, douglas...) accompagnés par les fougères aigles et les molinies bleues. Au bord de la Vilaine vivent feuillus et espèces végétales méditerranéo-atlantiques comme l'asphodèle blanc, et sur les affleurements schisteux les genêts, les bruyères cendrées et les callunes.

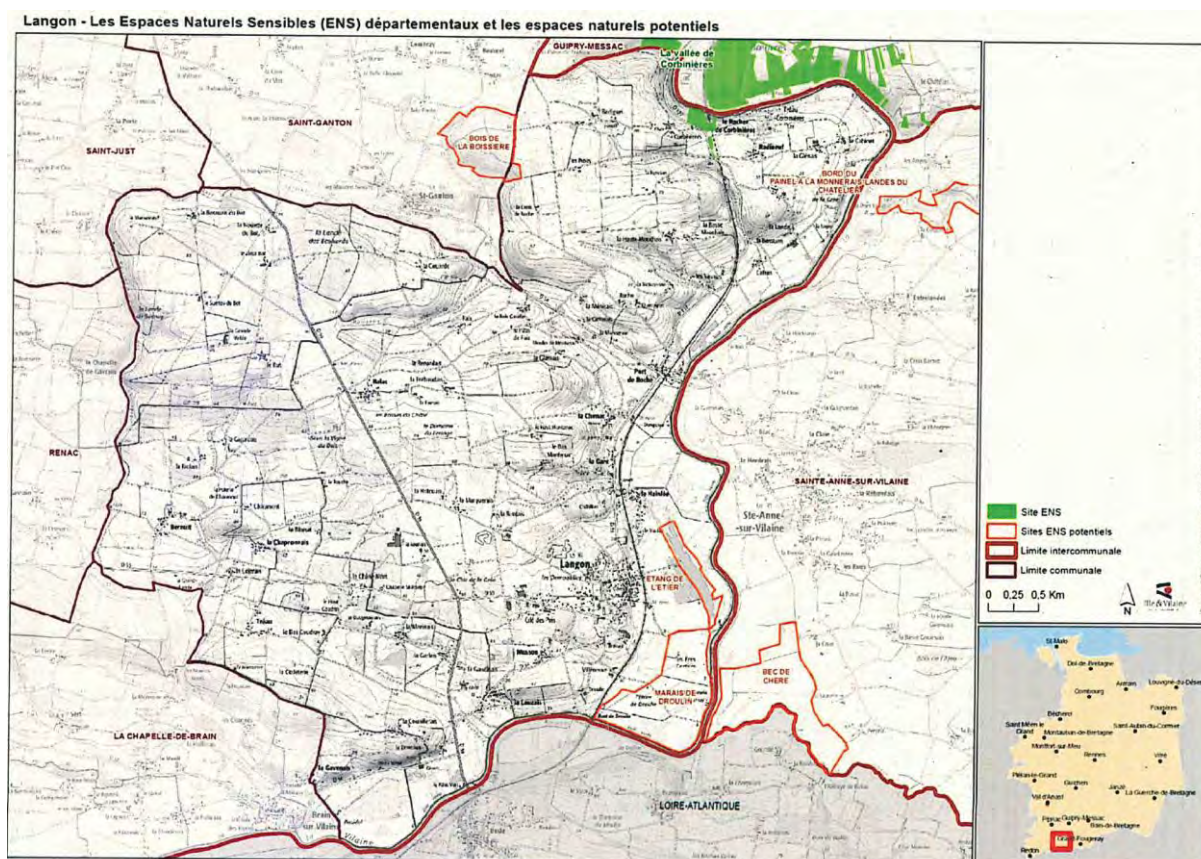
Entre les arbres, un réseau végétal (lieries grimpants, chèvrefeuilles, germandrées...) offre aux 87 espèces d'oiseaux et aux mammifères un lieu de vie accueillant. Parmi cette faune : des passereaux forestiers, des rapaces diurnes (faucons hobereaux, bondrées apivores et buses variables) et nocturnes (chouettes hulottes, effraies des clochers et hiboux moyens-ducs), le rare busard Saint-Martin, la fauvette pitchou ou, au mois de mai, l'engoulevent d'Europe.

La Vilaine abrite quant à elle une grande variété de poissons typiques des fleuves à courant lent comme le gardon, le brochet, la perche et la tanche.

Propriétaire du site depuis 1989, le Département assure notamment un entretien régulier de la forêt. Certains arbres creux sont préservés, lieux de vie pour de nombreux animaux. Un circuit découverte de 2,5 km à Guipry-Messac a été aménagé sur le site. »

Source : Site internet du Département

Par ailleurs, l'Etang de l'Etier, le Marais de Droulin ou encore une portion du Bois de la Boissière sont identifiés comme ENS potentiels par le Département.



6.4 – La Trame Verte et Bleue

La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise

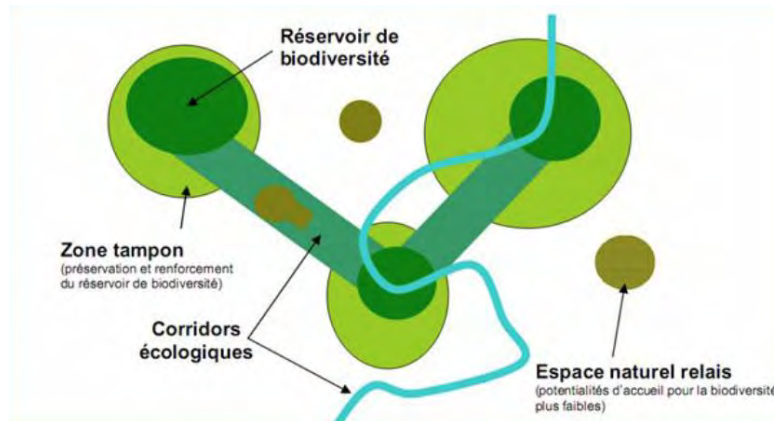
en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire.

Elle contribue à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en "pas japonais") recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.



6.4.1 – Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne

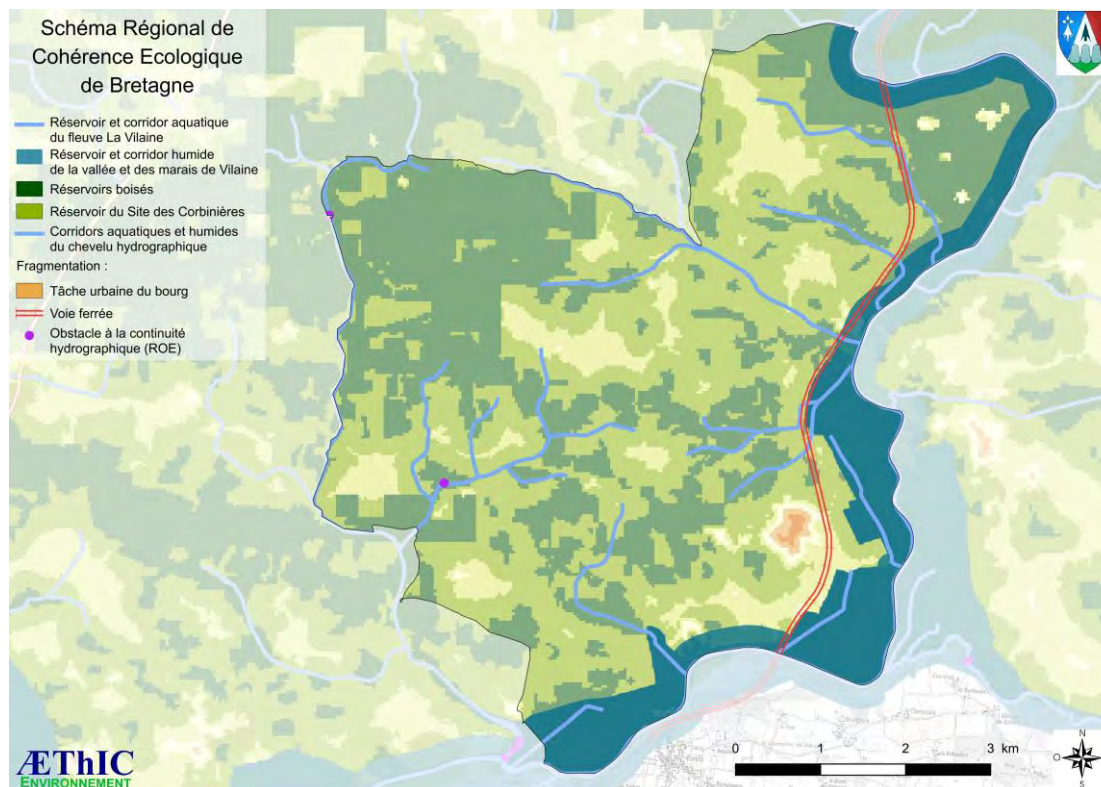
Approuvé le 2 novembre 2015, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie à l'échelle régionale du 1/100 000^{ème} les continuités écologiques (réservoirs et corridors).

Les réservoirs de biodiversité incluent l'ensemble des espaces naturels réglementés, inventoriés et labellisés : réserves naturelles, zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. A ces espaces déjà reconnus pour leur biodiversité, ont été ajoutés des espaces de nature ordinaire, dans lesquels une quantité d'espèces trouvent des conditions de vie et de développement favorables. Ainsi le bocage, composante essentielle des paysages de la Bretagne, peu concerné par des dispositifs de protection ou d'inventaire a été reconnu comme un milieu de vie essentiel à bon nombre d'espèces familières.

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques indiqués incluent des continuités

écologiques, mais aussi des discontinuités (route, espaces urbains, ...). Localement, ils peuvent être constitués à la fois de réservoirs (locaux) de biodiversité, de corridors écologiques (locaux) et d'autres espaces contribuant localement aux continuités écologiques.

Le territoire de Langon appartient l'entité écologique des Marches de Bretagne méridionales, et plus particulièrement au grand ensemble des Landes de Lanvaux, de Camors à la Vilaine, qui présente un niveau élevé de connexions des milieux naturels, dont il faut préserver et/ou restaurer les fonctionnalités écologiques.



A Langon, le SRCE y recense les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques à préserver/améliorer suivants :

- le réservoir du fleuve de la Vilaine (TB, réservoir biologique du SDAGE),
- le réservoir de la vallée et du marais de Vilaine (TVB, sous-trame humide),
- des réservoirs boisés entre le bourg et le quart Nord-Ouest du territoire (TV, sous-trame boisée),
- un réservoir mixte agricole et naturel au niveau du Site des Corbinières (TV),
- le corridor national aquatique, humide et inondable de la vallée de la Vilaine (TB, sous-trames aquatique et humide), fleuve listé par le SDAGE Loire-Bretagne comme axe migratoire pour l'anguille, l'alose, la lamproie, la truite de mer et le saumon atlantique ;
- les corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique.

A l'échelle régionale, trois sources de fragmentation ont été retenues pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique : les surfaces artificialisées, les infrastructures linéaires de transport et les obstacles ponctuels de type barrage (plan d'eau), seuil sur les cours d'eau... A Langon, les éléments fragmentant identifiés sont la voie ferrée Rennes-

Redon, les tâches urbaines (bourg et hameaux), ainsi que deux ouvrages (BD ROE) non dérivés sur le ruisseau des Sauvers et sur le ruisseau du Blorset.

L'intégration en amont du projet de PLU de tous les éléments relatifs à la biodiversité présentés dans cette partie permettra de préserver et de conforter ces réservoirs de biodiversité et ces continuités écologiques du SRCE identifiés à Langon.

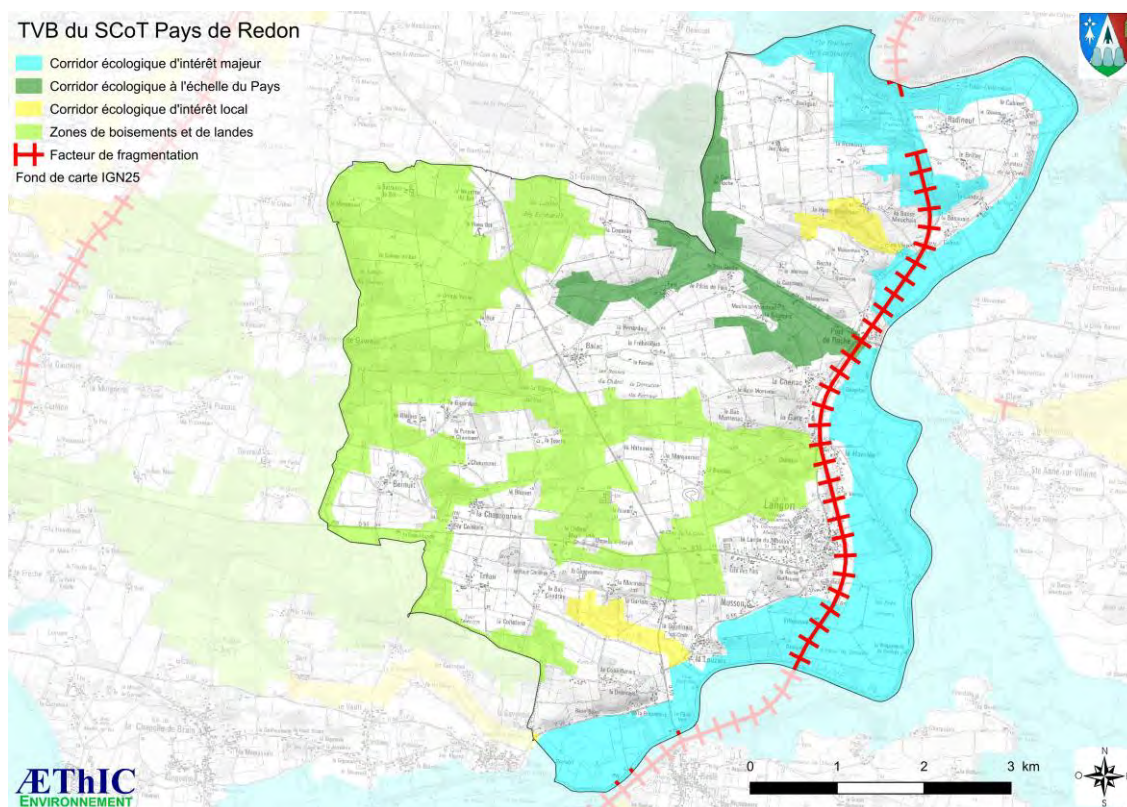
6.4.2 – La Trame Verte et Bleue du SCoT

Tout comme le SRCE, le SCoT du Pays de Redon affirme également cette volonté de protéger la biodiversité à travers l'identification des éléments constitutifs de la TVB (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à l'échelle communale, et leur prise en compte dans le PLU.

A Langon, il conviendra de préserver à travers le PLU les éléments suivants de la TVB du Pays de Redon (carte page précédente) :

- un corridor écologique d'intérêt majeur : vallée et marais de la Vilaine et site des Corbinières ;
- un corridor écologique à l'échelle du Pays de Redon : vallée du ruisseau de Belle Perche ;
- deux corridors écologiques d'intérêt local :
 - au Nord, vallée du ruisseau de la Grande Vallée ;
 - au Sud, vallée du ruisseau de Touchard ;
- des zones boisées et de landes entre le bourg et le quart Nord-Ouest du territoire.

La voie ferrée est considérée comme un élément fragmentant fort.



6.4.3 – La Trame Verte et Bleue de Langon

Le PLU doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en les identifiant.

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en deux niveaux :

1 - Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir humide	Vallée et marais de la Vilaine	Natura 2000	Trame Bleue, sous-trame humide
Réservoir aquatique	Fleuve la Vilaine	SDAGE - Liste 1	Trame Bleue, sous-trame aquatique
Réservoir boisé	Quart Nord-Ouest du territoire	Documents de gestion durable des boisements	Trame Verte, sous-trame boisée
Réservoir mixte agricole et naturel	Site des Corbinières	Site classé et site inscrit	Trame Verte

2 - Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

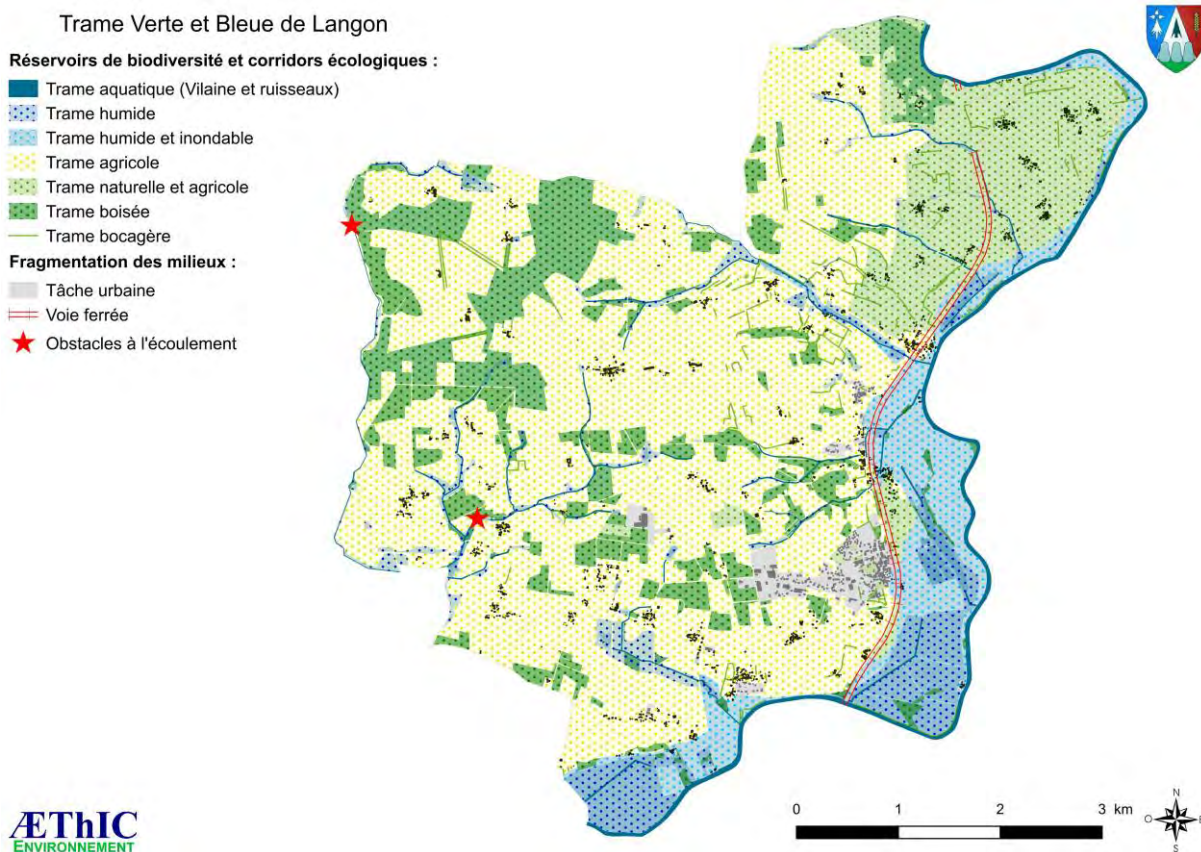
Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire communal s'appuient sur les cours d'eau principaux, mais aussi sur le réseau des vallées humides secondaires, des bois, du bocage, des landes, des prairies... appartenant à la matrice agricole et naturelle du territoire :

- Corridor national aquatique, humide et inondable de la vallée de la Vilaine (*Trame Bleue, sous-trames aquatique et humide*), fleuve listé par le SDAGE Loire-Bretagne comme axe migratoire pour l'anguille, l'alose, la lamproie, la truite de mer et le saumon atlantique ;
- Corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire :

- Vallée du ruisseau de Belle Perche (corridor du Pays de Redon),
- Vallée du ruisseau de la Grande Vallée (corridor local),
- Vallée du ruisseau de Touchard (corridor local),
- Vallée du ruisseau des Sauvers (limite communal Ouest),
- Vallée des ruisseaux du Blorset et de Bivaux.

Pas nécessairement inscrits au sein des réservoirs de biodiversité majeurs comme celui de la Vilaine, ces petits affluents participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile. Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.

- Corridors à dominante bocagère : Reprenant les haies et talus déjà protégés au PLU, cette sous-trame verte bocagère a été complétée par des linéaires de haies associés à des mesures d'éco-conditionnalité pour deux exploitations agricoles du territoire. Ce maillage bocager présente des intérêts pour la biodiversité, pour le ruissellement et la qualité de l'eau, des intérêts paysagers, des intérêts agricoles (brise-vent, abri), mais également dans une approche économique (valorisation des sous-produits de la haie).



Dans le respect de la politique du SCoT du Pays de Redon visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages (Enjeux 2 et 3 du DOO), le projet de PLU doit donc garantir la pérennité de la Trame Verte et Bleue de Langon.

CHAPITRE 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

Les informations suivantes ont été communiquées à la commune au travers du "porté à connaissance". Elles ont été prises en compte dans le présent projet de PLU, notamment dans le zonage et le règlement.

7.1 – Les risques naturels et technologiques

L'information des locataires et des acquéreurs de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est obligatoire. L'article L.125-5 du Code de l'Environnement instaure en effet des obligations d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers.

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2015 et la base de données internet Géorisques, Langon est concernée par :

- un risque sismique faible,
- un aléa nul à faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- un risque d'éboulement et effondrement lié à d'anciennes mines ardoisières,
- un aléa d'inondations par remontées de nappes,
- un fort risque inondation (PPRI, TRI, AZI),
- un fort risque feux de forêt,
- un risque lié au radon,
- par un faible risque Transport de Marchandises Dangereuses (TMD Voie ferrée).

Elle a été reconnue en état de catastrophe naturelle en février 1988, juin 1993, janvier 1995, janvier 2001 et décembre 2013 pour un risque « inondations et coulées de boues », et en décembre 1999 pour un risque « inondations, coulées de boues et mouvements de terrain ».

La commune ne dispose pas de DICRIM, mais dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) destiné à mobiliser tous les acteurs en cas d'événements majeurs naturels, technologiques ou sanitaires comprenant les dispositifs d'alerte, d'information, protection et le soutien de la population.

7.1.1 – Séismes

Le zonage de 2011 relatif à la prévention du risque sismique divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant. Langon est classée en zone 2 : aléa sismique faible.

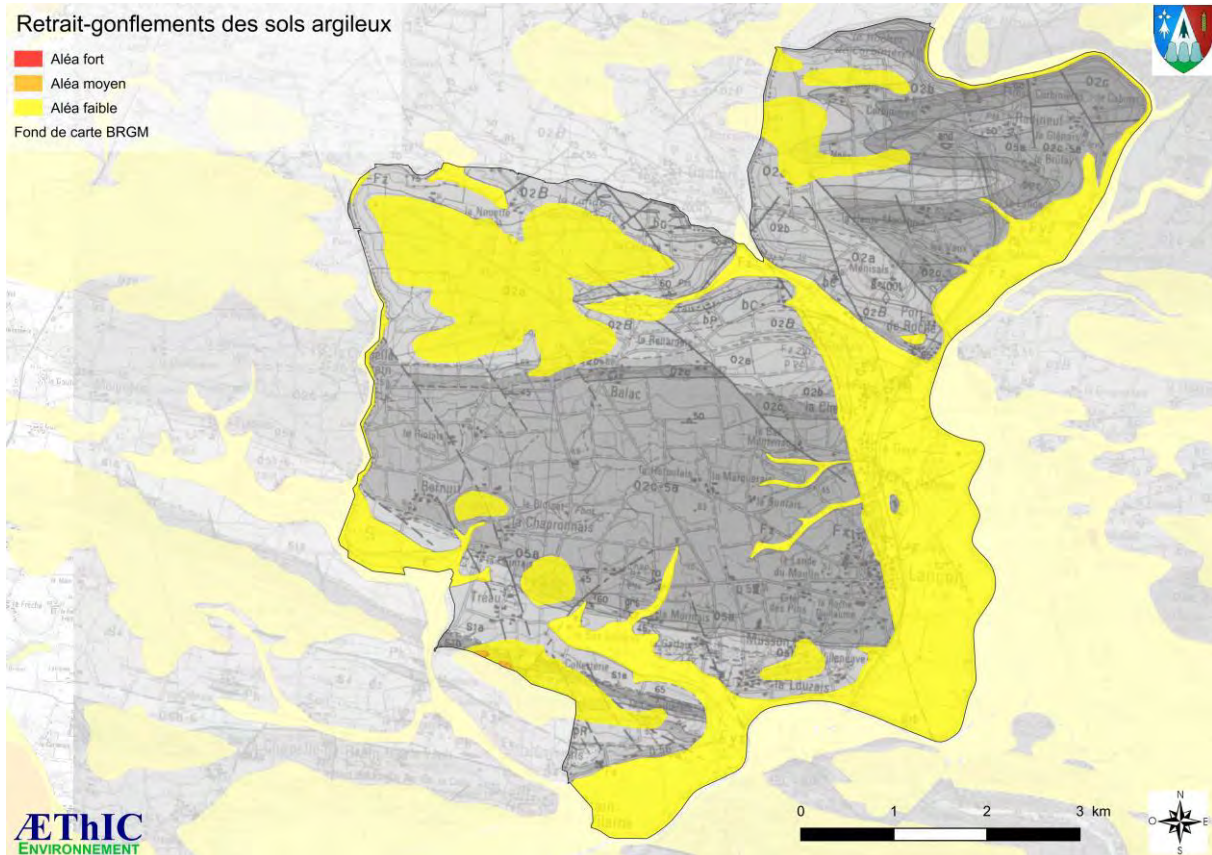
L'arrêté du 22 octobre 2010 définit les règles de classification et de construction parasismiques applicables en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments. Un programme d'information des communes est prévu par les services de l'Etat.



7.1.2 – Retrait-gonflement des sols argileux

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation, ...).

La carte ci-dessous montre que la commune de Langon est peu concernée par ces phénomènes : aléa nul à faible.



7.1.3 – Mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

Au Sud du territoire, à l'Est de Beausoleil, d'anciennes mines ardoisières sont concernées par les risques d'éboulement ou d'effondrement.

7.1.3 – Inondations par remontées de nappes

Le territoire communal est concerné par l'aléa lié aux inondations par remontées de nappe du socle et des sédiments (voir cartes au Titre III paragraphe 1.2.3). L'existence de cet aléa peut rendre importante la problématique de la gestion du ruissellement des eaux pluviales dans les secteurs agglomérés (bourg et hameaux), mais comme l'indique la carte les secteurs concernés sont en aléa faible à moyen.

7.1.4 – Inondations superficielles

Le bassin de la Vilaine est un secteur particulièrement sensible au risque d'inondation, ce qui a conduit l'Etat à élaborer un Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) prenant en compte la partie aval de la Vilaine (jusqu'au pont de Port de Roche à Langon). Le PPRI du bassin aval de la Vilaine, valant servitude d'utilité publique, a été approuvé le 3 juillet 2002. Son règlement, annexé au PLU, fixe des règles d'inconstructibilité et de constructibilité dans les zonages rouge et bleu (voir carte au Titre III paragraphe 1.3.2.).

Le territoire communal est également concerné par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Vilaine notifié en 2008 (voir carte au Titre III paragraphe 1.3.2). Bien que ce zonage n'a qu'une valeur informative, non prescriptive (à la différence du PPRI), le PLU doit intégrer ces éléments.

La Directive européenne « Inondations » de 2007 a pour objectif de permettre aux territoires les plus exposés aux risques d'inondation d'en réduire les conséquences dommageables. Dans ce cadre, des territoires à risques importants (TRI) ont été retenus là où les enjeux sont les plus forts. A ce titre, le bassin de la Vilaine allant de Rennes à Redon a été retenu. Les cartes de surfaces inondables et des risques du TRI "Vilaine de Rennes à Redon" ont été arrêtées par le préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne le 25 juillet 2014. Les planches 14 et 15 concernent Langon (voir carte page suivante)

La nature de cette prise en compte n'est pas fixée réglementairement et sera étudiée lors de l'élaboration de la stratégie locale de gestion des risques d'inondations (SLGRI) sur le TRI à partir des principes suivants :

- l'emprise de l'évènement fréquent (Q20) doit être privilégiée pour travailler sur la réduction du phénomène d'inondation et la réduction de la vulnérabilité des enjeux inondables à l'échelle des bâtiments ou de quartiers entiers ;
- l'emprise de l'évènement moyen (Q100 – zonage PPRI) doit être privilégiée pour la prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire et en particulier la maîtrise de l'urbanisation à travers le PPRI ;
- l'emprise de l'évènement rare (Q1000) doit être privilégiée pour élaborer les plans de gestion de crise (Plan ORSEC, PCS), pour planifier l'installation des équipements les plus sensibles (hôpitaux, prisons, ...) ou stratégiques en cas d'inondation (centre de secours, centre de commandement en crise, ...) et pour anticiper le retour à la normale après l'inondation (infrastructures de transport, réseaux d'eau, d'électricité, ...).

Par ailleurs, en matière de gestion des eaux pluviales, il est à noter que, parallèlement à la révision du PLU, la commune a réalisé son zonage d'assainissement des eaux pluviales afin de mettre en place des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La mise en place du zonage d'assainissement pluvial et son intégration dans le PLU permettra également de définir et rendre opposable les contraintes hydrauliques à imposer de façon à limiter les incidences qualitatives et quantitatives de l'urbanisation (définition de coefficients d'imperméabilisation maximum, de volume de rétention et de débits de fuite à respecter).

- Scénario extrême
- Scénario moyen
- Scénario fréquent
- Lit mineur - Zones en eau permanente

- Limite de TRI
- Limite de commune

ENJEUX DES TERRITOIRES INCLUS DANS DES SURFACES POTENTIELLEMENT INONDABLES

- Bâtiments
- Surface d'activité économique
- Limite de zone de protection naturelle
- Voie ferrée principale
- Route liaison principale

- Station d'épuration > 2000 EH
- Etablissement utile à la gestion de crise
- Camping
- Etablissement d'enseignement
- Installation d'eau potable
- Etablissement classé IPPC (vc Seveso) et Seveso non IPPC
- Transformateur électrique
- Gare ferroviaire
- Etablissement d'accueil ou de soin de personnes âgées
- Etablissement hospitalier
- Etablissement d'accueil ou de soin d'enfants ou adultes handicapés
- Site culturel - patrimonial
- Carrière
- Port de commerce

CINTRE ← Nom de la commune

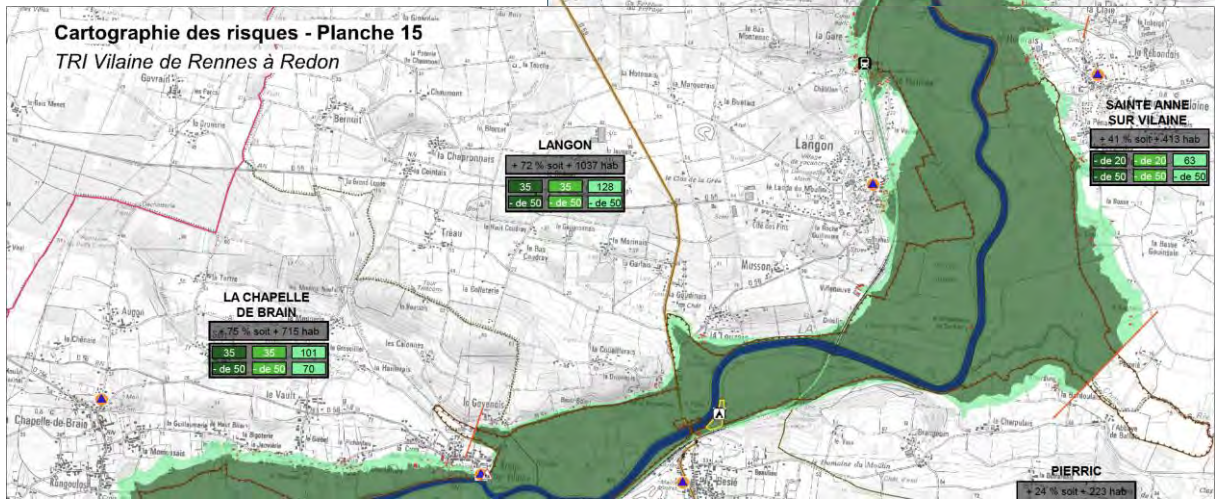
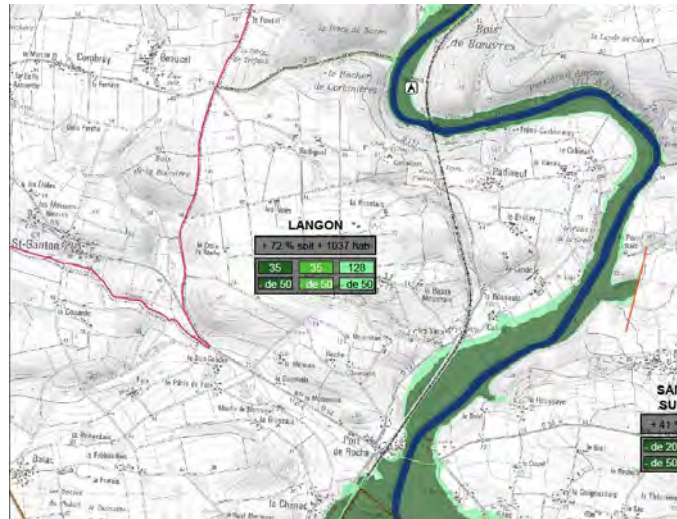
+ 1 % soit + 27 hab		
- de 20	- de 20	30
- de 50	- de 50	- de 50

← Population saisonnière par rapport à la population totale

← Population permanente en zone inondable

← Emplois en zone inondable

Données renseignées pour chaque scénario



Maitrise d'ouvrage : DDTM 35 - Elaboration : DREAL Bretagne - Avril 2014 - Sources : DDTM35, DREAL Bretagne, IGN Scan250, IGN BD Topo®, Gidic/S3ic (UT29), ARS, ORT, BRGM, SDIS35, FINESSE, IAV, AUDIAR

7.1.5 – Risques liés aux feux de forêt

La commune est particulièrement exposée au risque de feux de forêt. A ce titre, elle figure à l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980.

Il conviendra d'exclure à l'intérieur et à proximité, toutes constructions ou installations susceptibles d'aggraver ce risque. Il est rappelé qu'en application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral réglementaire permanent du 12 mai 2003 relatif à la protection des forêts et landes contre l'incendie, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et jusqu'à 200 m de ces terrains est fixée à 20 m, nonobstant l'obligation prévue à l'article L.322-1-1 du Code Forestier qui fait obligation aux propriétaires d'habitations de maintenir leurs abords débroussaillés jusqu'à une distance de 50 m.

7.1.6 – Risques liés au radon

Le radon est un gaz radioactif naturel émanant du sol, présent partout à la surface de la terre et plus particulièrement dans les roches granitiques et volcaniques. Il représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion à partir du sol (sols ou murs fissurés, drains, passages des réseaux, etc.).

L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a établi, à partir des connaissances géologiques, une cartographie nationale, commune par commune, de la probabilité de présence du gaz radon en 3 classes : classe 1 *faible*, classe 2 *faible avec facteur favorisant sa présence*, classe 3 *moyenne à forte*. La commune de Langon est en classe 3 (source : cartographie IRSN).

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium les plus élevées. Dans ces communes, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments de ces communes dépassent 100 Bq/m³ et plus de 6% dépassent 400 Bq/m³.

Les moyens de prévention :

Mesurer le radon et agir

La mesure de radon se fait à l'aide d'un dosimètre. Cette mesure se fait généralement pendant la période hivernale, durant laquelle le bâtiment est moins bien ventilé. Le Haut Conseil de la Santé Publique a distingué 3 niveaux d'exposition en fonction de la concentration intérieure de radon :

- en dessous de 400 Bq/m³ : Pas de mesure correctrice particulière, cependant bien aérer et ventiler de manière à diminuer les concentrations de radon (phénomène de dilution) ;
- entre 400 et 1000 Bq/m³ : Il est fortement recommandé d'agir. Engager des actions correctrices pour réduire le niveau de radon aussi bas que possible ;
- supérieure à 1000 Bq/m³ : Attention, le risque est important, il est impératif d'agir. Effectuer sans délai des actions simples sur le bâtiment. Faire appel à des professionnels du bâtiment.

Empêcher le radon d'entrer dans le bâtiment

Le radon provient essentiellement du sol, il est indispensable de s'assurer de l'étanchéité de l'interface sol-bâtiment à l'air. Cette imperméabilité concerne principalement les joints entre le sol et les murs (souvent derrière les cloisons). Il faut également veiller à obturer les fissures du plancher, du mur et les passages de réseaux dans les dalles ainsi que le drainage à l'intérieur des gaines. Il est important également de traiter le soubassement (vide sanitaire, cave, dallage sur terre-plein), en le ventilant (soit mécaniquement, soit naturellement) soit en le mettant en légère dépression par rapport au volume habité par extraction mécanique lorsque cela est possible. Généralement, un vide sanitaire correctement ventilé suffit à empêcher la pénétration du radon dans l'habitat.

Evacuer le radon présent

Une bonne ventilation naturelle ou mécanisée du bâtiment permettra d'évacuer le radon résiduel. Une aération régulière des locaux par l'ouverture raisonnée des ouvrants permet encore d'améliorer l'élimination du radon mais aussi des autres polluants de l'air intérieur. La ventilation en double flux en surpression peut aussi freiner la pénétration du radon. Le dépistage n'est pas encore obligatoire dans les habitations. Les occupants doivent alors prendre eux-mêmes l'initiative d'estimer leur niveau d'exposition, en achetant des dosimètres.

7.1.7 – Risques technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2015, la commune n'est concernée que par le risque technologique lié aux Transports de Matières Dangereuses (TMD) via la voie ferrée Rennes-Redon.

7.1.8 – Les sites et sols pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou le milieu récepteur.

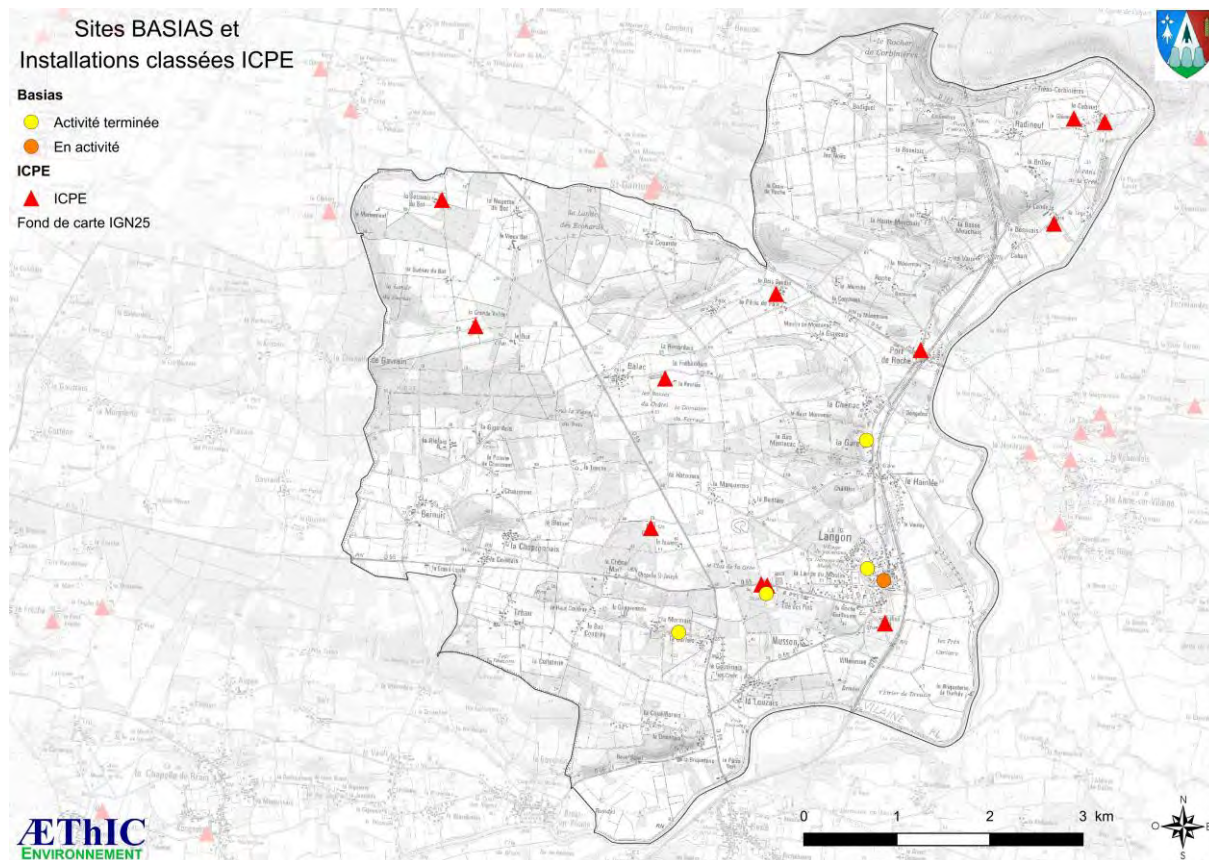
La gestion des sites et sols pollués s'effectue en règle générale dans le cadre de la législation sur les installations classées et de la législation sur les déchets. Trois principes d'action prévalent dans la politique nationale : la prévention des pollutions futures, la connaissance complète des risques potentiels, et le traitement adapté à l'impact potentiel du site sur l'environnement pour un usage donné.

Disponible sur le site internet du ministère de l'écologie et du développement durable depuis décembre 1999, BASOL est une base de données qui recense à l'échelle nationale les sols potentiellement pollués. Aucun sol pollué n'est recensé sur le territoire communal.

La base de données BASIAS inventoriant les sites industriels et activités de services (en activité ou activité terminée) recense :

Identifiant	Raison(s)	Adresse	Etat d'occupation
BRE3501165	Vernissage par pulvérisation	La Paumardière	Activité terminée
BRE3504394	Ancienne décharge	La Morinais	Activité terminée
BRE3501478	Atelier de travail du bois	La Lande de Musson	Activité terminée
BRE3503491	Dépôt de Liquides Inflammables	La Gare	Activité terminée
BRE3500325	Garage - Station-service	Bourg	En activité

La Loi ALUR prévoit la création de Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) dans un but d'information et de prise en compte avant tout aménagement. L'ancienne décharge de La Morinais (1980-1995), d'une emprise d'1 ha, remblayée et fermée au public, a été proposée comme SIS mais n'a pas encore été validée par les services de l'Etat.



Il doit être rappelé qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins (étude de dépollution) doit être menée avant tout renouvellement urbain ou tout réaménagement sur les secteurs concernés.

7.1.9 – Les installations classées pour la protection de l'environnement

Plusieurs installations classées sont présentes sur le territoire communal (carte précédente). Il s'agit d'une part des différentes exploitations agricoles classées, d'autre part de deux activités industrielles à La Jaunais et au Moulin de la Lande.

7.2 – La qualité de l'air

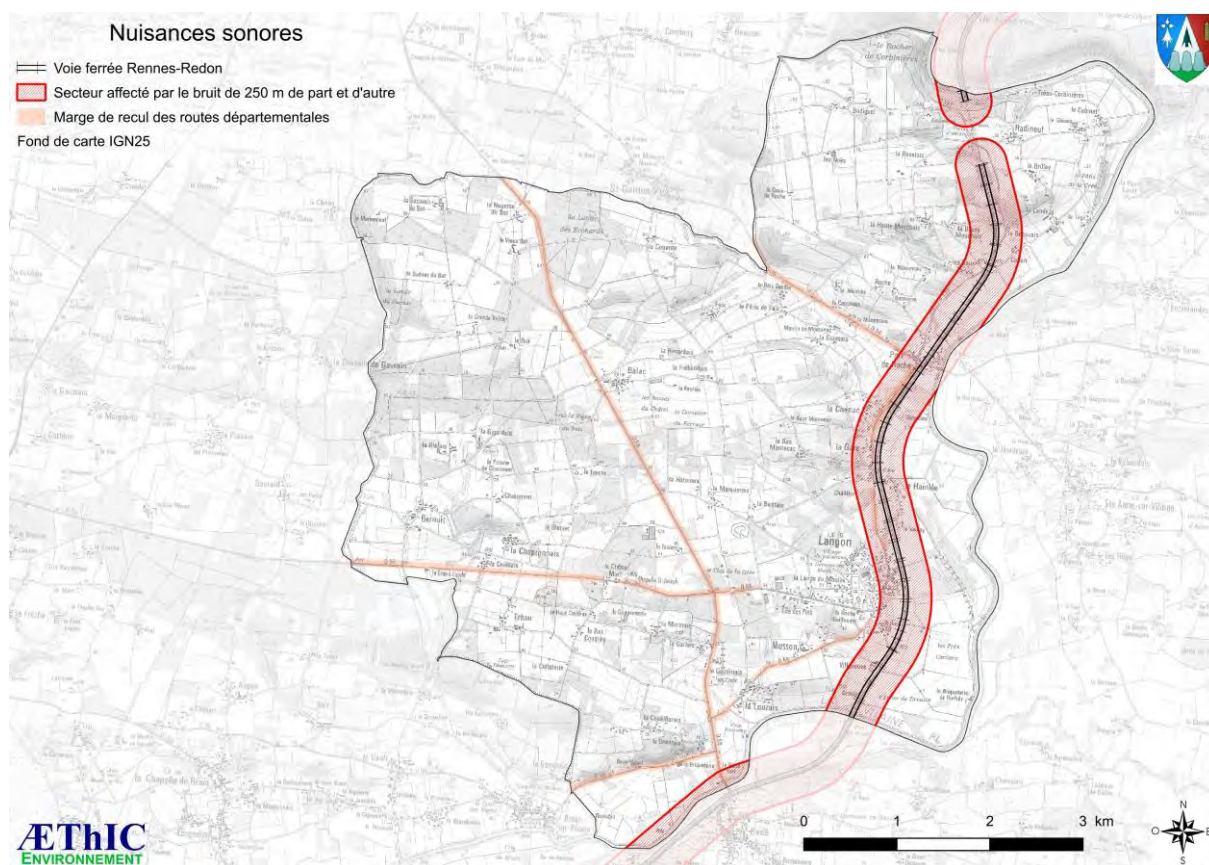
Depuis 1980, la qualité de l'air ambiant fait l'objet d'une réglementation communautaire. L'Union Européenne a élaboré des directives instaurant des valeurs limites et des valeurs cibles à ne pas dépasser et des objectifs à long terme à respecter. La loi française sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 définit quatre types de seuils réglementaires de pollution atmosphérique : valeur limite, seuil d'alerte et seuil de recommandation et d'information, objectif de qualité.

Le département d'Ille-et-Vilaine s'inscrit dans un réseau de mesures de la qualité de l'air en région Bretagne. Cependant, aucune donnée sur la qualité de l'air n'est disponible sur le territoire de Langon ; des données sont disponibles sur les grandes villes comme Rennes, , mais elles ne peuvent pas être extrapolées de manière représentative pour le Pays de Redon.

7.3 – L'environnement sonore

L'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.

La voie ferrée Rennes-Redon, traversant le territoire communal, génère des nuisances sonores. Cette voie de circulation est classée en catégorie de niveau 2 avec une largeur du secteur affecté par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voie.



En application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de ces secteurs ainsi que les prescriptions d'isolements acoustiques y sont applicables. Cet arrêté indique les tronçons concernés, la catégorie de l'infrastructure, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures de transports. Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique à toute construction nouvelle érigée dans un secteur de nuisances sonores. Bien que le classement et les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'un report dans les documents graphiques des PLU et dans leurs annexes, ils ne le sont qu'à titre informatif. Ainsi le classement ne constitue pas une nouvelle servitude d'urbanisme mais est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire. Aussi, il appartiendra aux professionnels de la construction de proposer à leurs clients des solutions respectant cette

règle. Par constructions nouvelles sont entendues les constructions dont l'autorisation est postérieure à l'arrêté de classement. Les constructions concernées par ces dispositions sont actuellement : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique et les salles de cérémonie des crématoriums.

En sus des prescriptions d'isolation acoustique, la prise en compte des marges de recul de constructibilité par rapport aux routes départementales (voir Schéma Routier Départemental) contribuera également à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de ces routes.

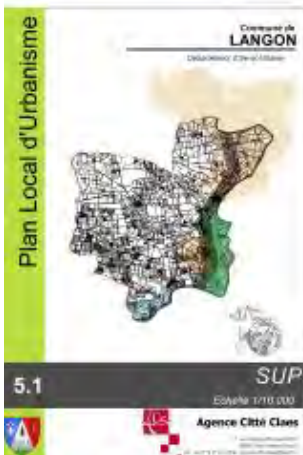
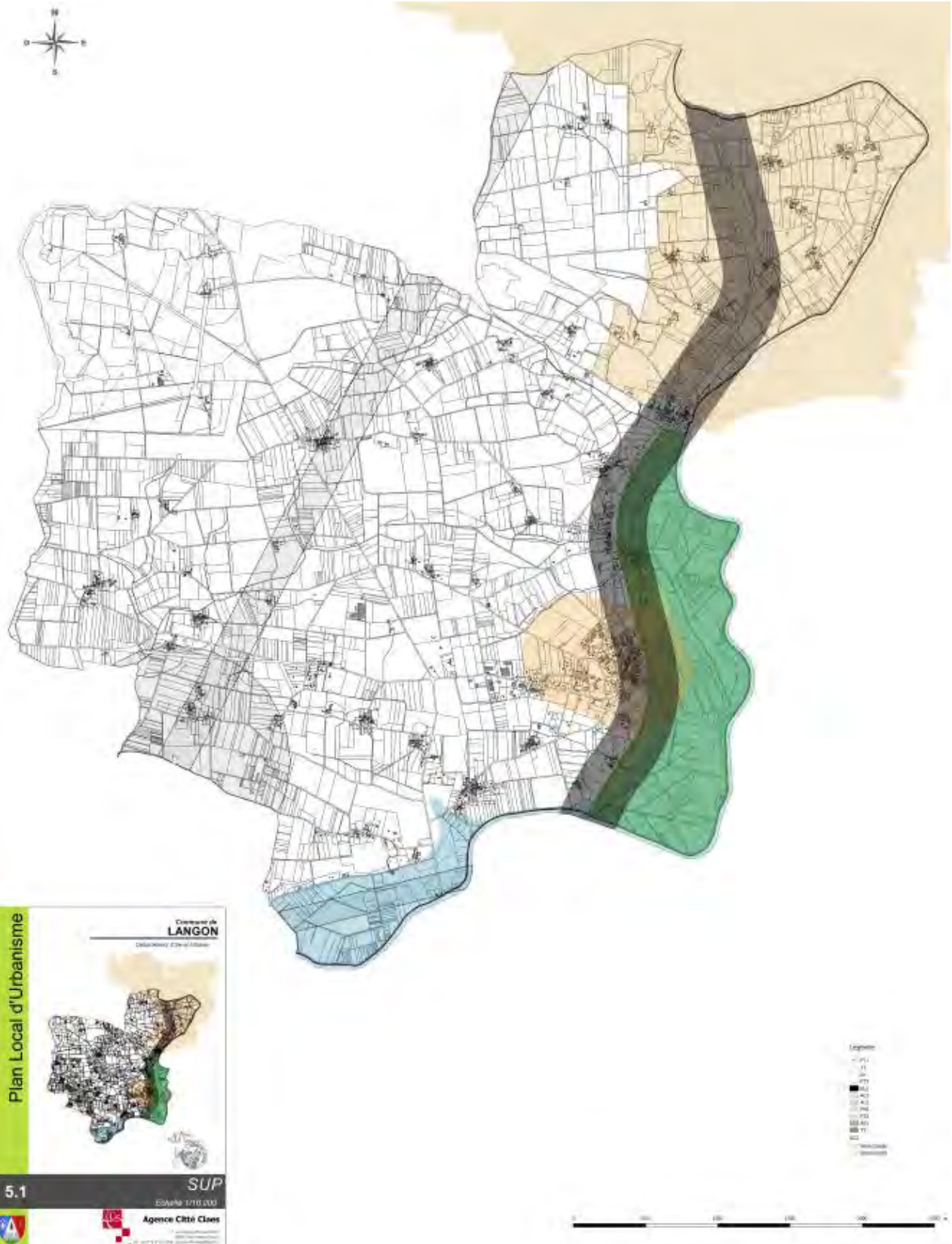
7.4 – Les servitudes d'utilité publique

Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables conjointement avec les règles du PLU. Le PLU devra respecter les servitudes désignées dans le dossier annexe.

La commune de Langon est concernée par les servitudes suivantes :

Tableau des servitudes	
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux
AC1	Servitudes de protections des monuments historiques <ul style="list-style-type: none"> - Alignements mégalithiques dits « Les demoiselles de Langon » - Chapelle Sainte-Agathe - Eglise Saint-Pierre
AC2	Servitudes de protection des sites et monuments naturels <ul style="list-style-type: none"> - Site classé des Corbinières - Site inscrit des Corbinières
AS1	Servitudes liées aux périmètres de protection des eaux potables <ul style="list-style-type: none"> - Puits de l'Ilette - Forage de l'Etier - Puits de la Briquerie
PM1	Plan de prévention des risques d'inondation <ul style="list-style-type: none"> - PPRI du bassin Aval de la Vilaine
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
EL3	Servitude de halage et de marchepied <ul style="list-style-type: none"> - La Vilaine - Interdiction de clôture et de plantation en deçà de 2 m à partir du bord de la rivière - Libre circulation des pêcheurs et agents d'entretien et de surveillance dans cet espace de 2 m. - Interdiction d'extraire à moins de 11.70 m du bord de la rivière des terres, sables et autres matériaux

EL7	Servitude d'alignement - RD56 - CV N°9
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques - Réseau électrique HTA de distribution - Réseau HTB de transport : 225 kV Belle Epine – Cheviré
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques - Station de Langon/La Houssais
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat - LH Redon/Beaumont – Grand-Fougeray/Les Huttes - Station de Lagon/La Houssais - LH Langon/La Houssais – Mermel/Bel Air
PT3	Servitudes relatives à l'établissement et à l'entretien de câbles et de dispositifs souterrains de télécommunication
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer - Ligne Rennes – Redon
T7	Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement - Relatives aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

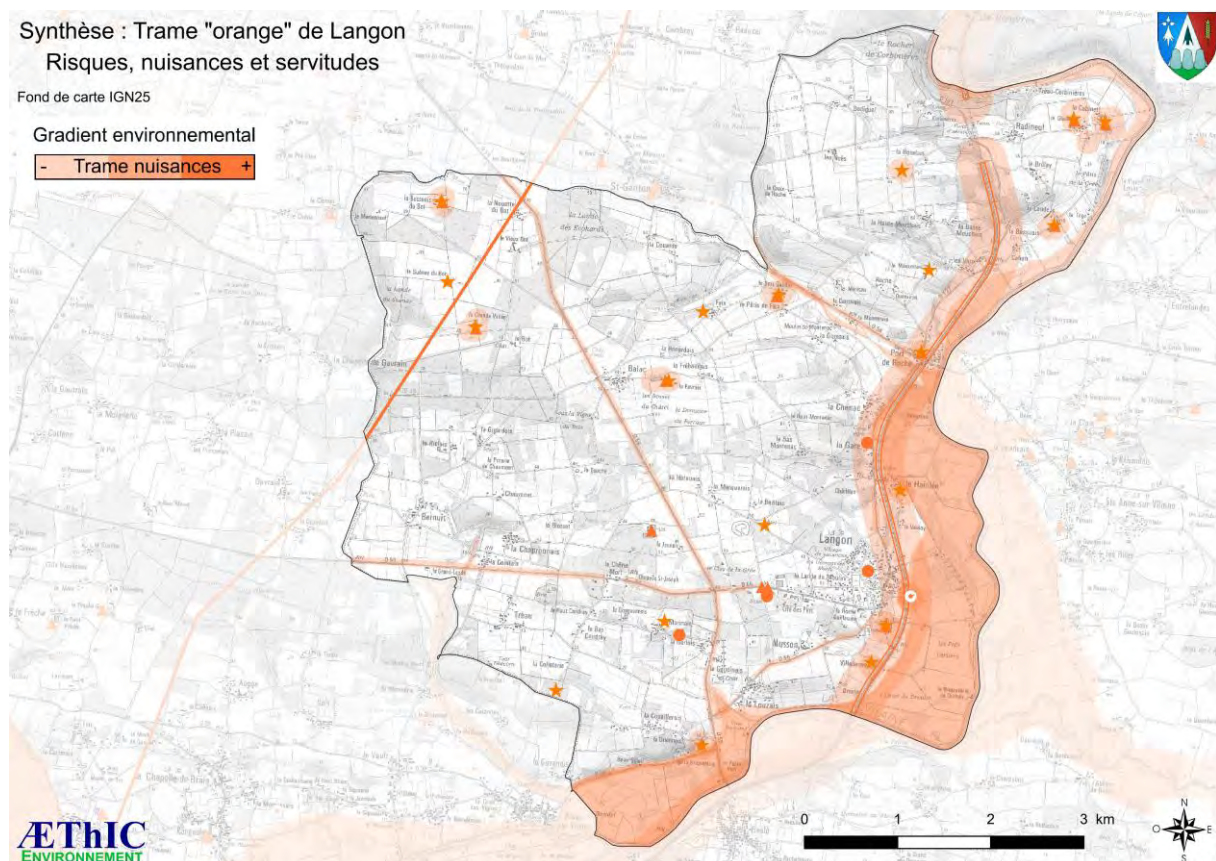


7.5 – Synthèse cartographique des risques, nuisances et servitudes

Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique faible, aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- inondations : risque important d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement des eaux pluviales et par remontées de nappe du socle,
- risque de feux de forêts,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués,
- risque lié au transport de marchandises dangereuses par la voie ferrée
- nuisances sonores : le long de la voie ferrée,
- nuisances liées à la station d'épuration et à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Langon.



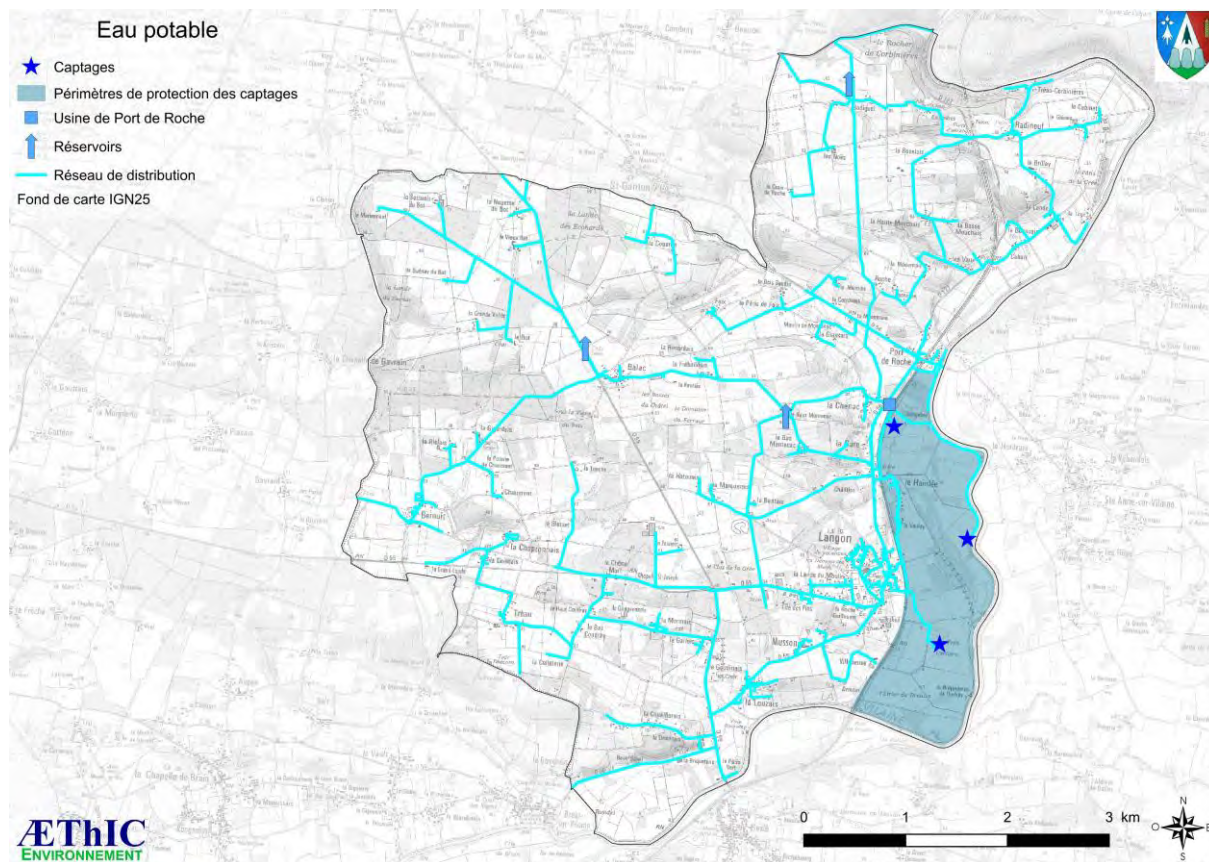
CHAPITRE 8 – LES RESEAUX ET LA GESTION DES RESSOURCES

8.1 – L'eau potable

La production et la distribution publique de l'eau potable est assurée par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable Ouest 35 et par le Syndicat des Eaux de Port de Roche, et gérée par SAUR dans le cadre d'une délégation de service public, qui s'occupe du fonctionnement, de la surveillance et de l'entretien des ouvrages du réseau. L'exploitant se charge aussi de la mise en service des branchements des particuliers.

Les ressources exploitables sur le bassin versant du SAGE Vilaine sont relativement nombreuses (prélèvements en surface ou souterrains). Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35 à partir de trois ouvrages : 2 puits à drains rayonnants (captages de l'Illette et de la Briquerie) et un forage à l'Etier. Ces trois captages bénéficient de périmètres de protection (immédiat, rapproché sensible et rapproché complémentaire) déclarés d'utilité publique en 1976 et 2001. L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008 met à jour celui du 13 avril 2001 qui fixe les prescriptions applicables à chaque périmètre (activités interdites, activités réglementées). Celles-ci valent servitudes d'utilité publique (AS1) ; l'arrêté et le plan parcellaire sont annexés au PLU.

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



Pour 2017, les données du SIE étaient les suivantes :

- trois points de captage,

NOM DE L'OUVRAGE DE PRELEVEMENT	TYPE D'OUVRAGE	ANNEE DE MISE EN SERVICE	DATE DU RAPPORT HYDROLOGIQUE	DATE AVIS DU CDC OU CSHPF	DATE ARRETE PREFECTORAL	INSTALLATION ALIMENTEE PAR L'OUVRAGE	COMMUNE
PUITS DE L'ETIER	PUITS - FORAGE	1992	16/09/1999	10/04/2001	13/04/2001	FORAGE N°4 L'ETIER CNE LANGON	LANGON
PUITS DE L'ILLETTE	PUITS - FORAGE	1974	03/11/1999	10/04/2001	13/04/2001	PUITS N°2 LILLETTE CNE LANGON	LANGON
PUITS DE LA BRIQUETTERIE	PUITS - FORAGE	1979	16/09/1999	10/04/2001	13/04/2001	PUITS N°3 LA BRIQUETTERIE CNE LANGON	LANGON

Les volumes prélevés sur les trois points de captage sur 2016-2017 sont les suivants :

Station d'Eau Potable Port de Roche Cne LANGON - Forage N°4 L'Etier Cne LANGON

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
2016	5 348	8 764	11 343	13 045	5 910	5 339	7 223	8 314	5 958	6 136	4 656	4 784	86 820
2017	4 246	2 620	2 648	1 940	2 437	2 627	1 322	1 509	1 049	801	513	1 114	22 826

Station d'Eau Potable Port de Roche Cne LANGON - Puits N°2 Lillette Cne LANGON

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
2016	34 900	39 811	33 981	34 508	40 285	33 624	40 439	52 922	42 700	43 793	35 510	35 434	467 907
2017	33 266	23 597	24 264	22 797	27 557	25 967	18 142	20 096	16 111	23 222	14 320	16 821	266 160

Station d'Eau Potable Port de Roche Cne LANGON - Puits N°3 La Briquetterie Cne LANGON

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
2016	63 300	74 926	56 538	52 936	72 316	66 785	81 192	98 782	82 100	97 668	74 137	79 992	900 672
2017	86 928	70 575	62 701	62 663	75 362	67 758	45 429	47 333	31 258	40 462	31 653	35 496	657 618

- un site de production à Port de Roche,

	Année de mise en service	Capacité nominale	Nature de l'eau	Télé-surveillance	Groupe électrogène	Commune
Station d'Eau Potable Port de Roche Cne LANGON	1964	420 m3/h	Souterraine : Nappe alluviale	Oui	Non	LANGON

- réseau constitué de 491 314 mètres de réseau et de trois réservoirs pour une capacité de stockage de 2905 m3.
- 4 ouvrages de régulation à Langon,

Nom de la bache	Capacité stockage	Télé-surveillance	Commune	Type
Bâche eau traitée n°1 station de PORT DE ROCHE	600 m3	Oui	LANGON	Bâche de reprise
Bâche eau traitée n°2 station de PORT DE ROCHE	400 m3	Oui	LANGON	Bâche de reprise
Bâche reprise station LE MENEU	90 m3	Oui	PIPRIAC	Bâche de reprise
Bâche de reprise station de PORT DE ROCHE	2 m3	Oui	LANGON	Bâche de surpression
Tour de pulvérisation station de PORT DE ROCHE	35 m3	Oui	LANGON	Bâche de surpression

58 649 m³ sont consommés par an pour l'approvisionnement en eau potable des 873 abonnés du réseau communal.

La consommation moyenne par abonné s'établit à 67,2 m³/an, inférieure à la moyenne du SIE (71,4 m³/an).

Le suivi de la qualité d'eau à la station de production de Port de Roche pour 2017 provient des deux puits (La Briquerie et l'Illette). Elle est de bonne qualité chimique mais elle est agressive). Le forage de l'Etier contient du manganèse Le contrôle sanitaire du 05/09/2017 a montré :

- des traces d'atrazine dans l'eau du puits de L'Illette (0,02 µg/l),
- des traces d'atrazine et de lindane dans l'eau de celui de La Briquerie (respectivement 0,02 µg/l et 0,009 µg/l)
- et l'absence de pesticides dans l'eau du forage de l'Etier.

Le suivi de la qualité assuré par l'autocontrôle SAUR permet de suivre l'évolution du manganèse du forage de l'Etier dont la teneur a oscillé entre 9 et 154 µg/l et aussi celle des nitrates des trois ressources qui reste stable :

- forage de l'Etier: la teneur en nitrates a augmenté par rapport à l'année 2016. Elle a été comprise entre 14 et 25 mg/l (moyenne de 21,7 mg/l)
- puits de l'Illette: les valeurs mesurées ont varié entre 13 et 21 mg/l (moyenne de 16,5 mg/l)
- puits de la Briquerie: les concentrations ont évolué entre 20 et 24 mg/l (moyenne de 22 mg/l).

La synthèse portant sur la qualité de l'eau produite à Port de Roche pour 2017 est la suivante :

L'eau produite a été de qualité satisfaisante. La démnanganisation biologique du forage de l'Etier permet un bon abattement du manganèse. Elle est restée conforme aux limites réglementaires pour les nitrates et les métaux. Le contrôle sanitaire a montré des teneurs en chlorure de vinyle et en benzène inférieures aux seuils de détection ainsi que l'absence de pesticides. La recherche en micropolluants organiques (épichlorhydrine et acrylamide) et en indicateurs de radioactivité a révélé des teneurs inférieures aux seuils de détection, à l'exception de l'indicateur d'activité β (de 0,07 à 0,20 Bq/l). Ces résultats demeurent néanmoins en dessous du niveau de référence (1 Bq/l). La teneur en COT est faible et stable; elle est comprise entre 0,3 et 0,5 mg/l. Quant aux THM (trihalométhanes correspondant aux sous-produits de désinfection), ils ont varié de 6 à 17 µg/l (limite de qualité à 100 µg/l).

8.2 – La gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Langon a souhaité entreprendre la réalisation d'une étude de gestion des eaux pluviales. L'objectif est de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant en amont les conséquences de l'imperméabilisation sur les écoulements d'eaux pluviales. Tenant compte des évolutions à court, moyen et long termes de cette urbanisation, la commune prend l'option de réaliser un travail de réflexion à l'échelle de ses bassins versants urbains, plutôt que de résoudre ponctuellement les contraintes techniques et économiques liées aux futurs aménagements.

Cette mission s'est déroulée en deux phases, à savoir une étude diagnostic du système de collecte des eaux pluviales avec réalisation du plan de récolement ainsi qu'une phase de zonage pluvial en lien avec le projet de PLU. Cette étude de gestion des eaux pluviales n'intègre pas de phase d'étude hydraulique, c'est pourquoi aucune donnée sur la capacité actuelle des réseaux ne pourra être fournie.

Ayant une connaissance approximative de son système d'évacuation des eaux pluviales, la commune de Langon a souhaité lancer dans un premier temps une étude diagnostic du réseau des eaux pluviales de la partie agglomérée. Ce diagnostic a permis de planifier le système d'évacuation des eaux pluviales de la zone agglomérée sous format SIG, de recenser l'ensemble des infrastructures existantes et d'évaluer l'état du réseau.

Les eaux de ruissellements de la zone agglomérée rejoignent en majorité la rivière la Vilaine qui s'écoule en limite Est. La commune ne dispose pas de bassins d'orage sur son territoire. Le tableau suivant présente les caractéristiques du système d'évacuation des eaux pluviales de la zone agglomérée (linéaire de canalisations, nombre de regards de visite..) :

Type	Linéaire/nombre
Réseau EP Ø100 à Ø500	4 500 mL
Fossé	4 400 mL
Tampon circulaire	60
Avaloir grille	125
Tampon type dalle béton	26

La seconde étape a consisté à définir les préconisations de gestion concernant les zones à urbaniser et de réaliser un plan de zonage pluvial annexé au PLU.

Différents enjeux ont été retenus par la municipalité :

- favoriser la mise en place d'une gestion des eaux à la source pour les futurs projets d'urbanisme, soit par infiltration ou par des techniques douces de gestion des eaux,
- mutualiser la gestion des eaux pluviales en intégrant dans la mesure du possible des zones urbaines existantes.

Cette étude de zonage pluvial prévoit donc la mise en place de mesures compensatoires pour la gestion des eaux des futures zones urbanisables, mais également pour des zones déjà urbanisées d'une surface globale de 17,5 hectares environ. A l'échelle de la zone agglomérée, la commune de Langon assurera ainsi le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'environ 1/3 de ses surfaces urbanisées.

Pour les zones AU, l'objectif est d'anticiper la gestion des eaux pluviales et de maîtriser le ruissellement généré par ces futurs projets d'urbanisme. Les futurs aménageurs devront respecter cette étude de gestion des eaux pluviales et l'ensemble des préconisations inscrites sous la forme du plan matérialisant le zonage pluvial. Pour chacune des zones urbanisables, des tests de sol devront être lancés afin d'évaluer la capacité du sol à l'infiltration. Si la nature du sol est favorable, la gestion des eaux à la parcelle par puisards d'infiltration sera à privilégier. Une réflexion avec la collectivité devra être menée sur la mise

en place de techniques douces pour la collecte des eaux de voiries, et ainsi éviter le tout tuyau. L'objectif est de limiter la vitesse d'écoulement des eaux et de favoriser l'infiltration. Enfin, dans un dernier temps, les volumes excédents à stocker pourront être dirigés vers une zone de stockage type bassin d'orage.

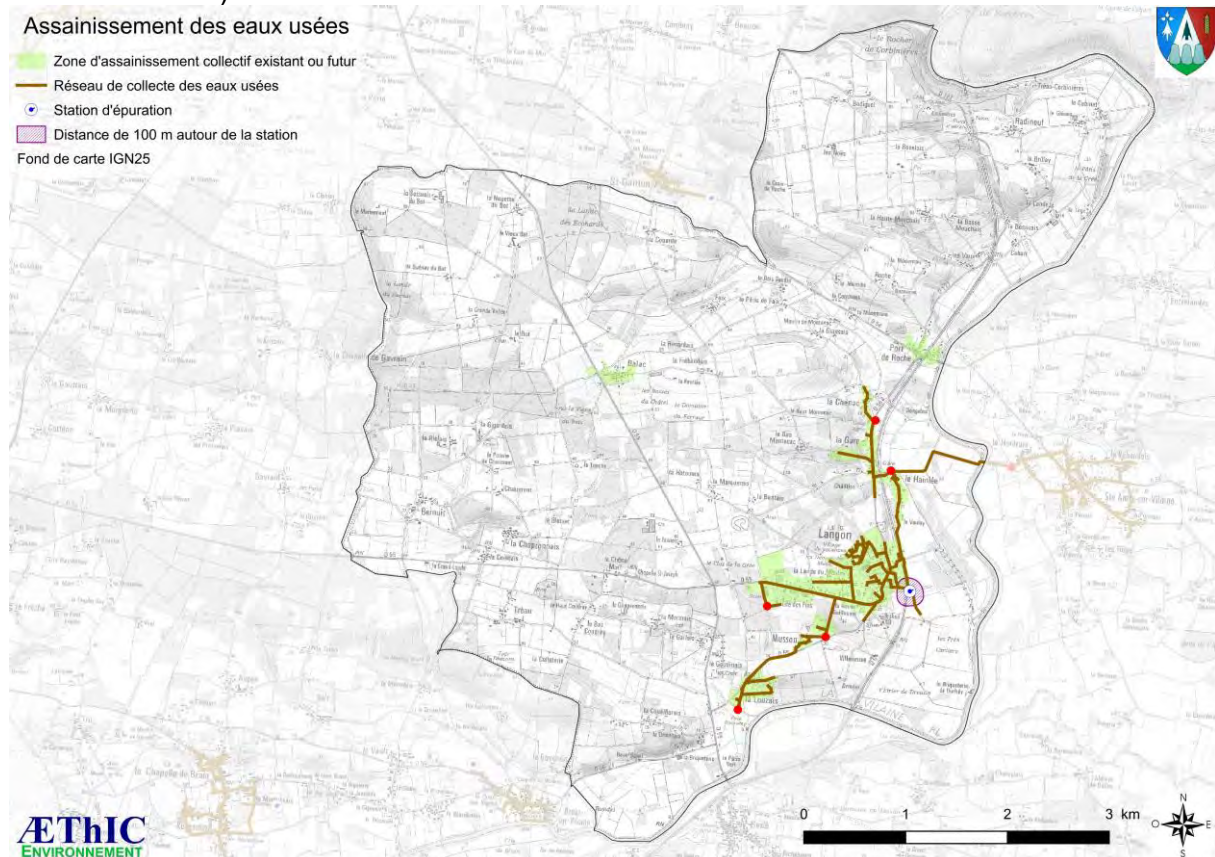
Les volumes de stockage par zone ont été définis selon un coefficient d'apport moyen (50 % pour les zones d'habitats par exemple). N'ayant pas connaissance des futurs projets d'aménagements à l'échelle de cette étude de gestion des eaux, les volumes de stockage devront donc être réévalués pour chacun des projets en fonction du réel coefficient d'apport. Une notice hydraulique ou un dossier loi sur l'eau (surface supérieure à 1 hectare) devra être rédigé et transmis à la municipalité pour validation.

Enfin, le plan de zonage EP prévoit la création d'une zone de stockage au Sud du bourg permettant de tamponner lors de précipitations décennales les eaux de ruissellement issues d'un bassin versant urbanisé et à urbaniser de 17,5 ha. En tant que de besoin, un emplacement réservé au PLU pourra utilement être porté au zonage du PLU.

Remarque : une fiche d'examen au cas par cas a été envoyée à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui, dans son avis rendu le 11 janvier 2019, n'a pas soumis à évaluation environnementale le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

8.3 – La gestion des eaux usées

Figure ci-après la carte de délimitation 2004 de la zone d'assainissement collectif (figurée en vert clair) de Langon. Tous les autres secteurs de la commune figurés en blanc (hameaux ou maisons isolées) relèvent de l'assainissement individuel.



L'assainissement collectif a pour objet la collecte des eaux usées, leur transfert par réseau sur le domaine public, leur épuration, l'évacuation des effluents traités vers le milieu naturel et la gestion des sous-produits de l'épuration.

La commune de Langon dispose pour le bourg d'un système de collecte et de traitement des eaux usées de type boues activées aération prolongée. La station traite également les eaux usées de la commune voisine de Sainte Anne sur Vilaine La carte situe le réseau de collecte, l'unité de traitement et le périmètre sanitaire de 100m autour de la station (ce dernier n'a plus de valeur réglementaire mais permet de constater que le bourg est situé en dehors).

La station d'épuration d'une capacité nominale de 1500 EH (225 m³/j et 90 kgDOB5/j) a été mise en service en 1992. Le rejet s'effectue dans la Vilaine.

Le rapport d'annuel du délégataire 2017 précise que:

- la station est conforme à la directive ERU et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 2004,
- la charge hydraulique moyenne est de 67 %,
- la charge organique moyenne est de 28 %.
- le volume en entrée de station : 54 836 m³,
- le volume de boues produites : 12 tonnes de matières sèches dont 10 valorisées en agriculture.

La fiche SATESE 2017 précise la sensibilité du réseau aux entrées d'eaux parasites surtout en période de nappe haute. Le volume moyen mensuel est de 151 m³/j (247 m³/j en 2016) pour une capacité nominale de temps sec de 225 m³/j. La charge moyenne est de 67,11 % pour 2017. La capacité hydraulique de la station est dépassée sur les mois de février et mars. Il a été constaté 5 passages en trop plein : février, septembre, octobre et deux en décembre. Ces déversements ont une durée totale de 6 heures.

Pour compléter l'état de fonctionnement de la station d'épuration avec l'évolution de la charge hydraulique en 2018 et la relation avec la pluviométrie, on observe deux évolutions du débit entrant mensuel :

- d'une part, l'augmentation du volume en période hivernale en fonction a priori de l'évolution de la nappe en relation avec la situation de la station d'épuration dans la vallée de la Vilaine ;
- d'autre part, la relation entre la pluviométrie et le volume entrant traduirait une faible proportion du volume des eaux parasites météorites sur le volume total des eaux parasites collectées.

Ce constat permet de valider l'importance de la réhabilitation du réseau d'assainissement en particulier au niveau de la vallée de la Vilaine et le déplacement de la station d'épuration en dehors de la zone inondable.

En 2017, la charge organique (9116 kg DBO5/an) est en recul par rapport à 2016 correspondant à 28 % de la capacité nominale de l'ouvrage. On constate trois dépassements de la capacité nominale sur le paramètre DCO : le 14 juillet (110%), le 24 juillet (154%) et le 9 août (142%). Malgré ces trois dépassements, l'installation a été jugée conforme sur les paramètres MES, DCO, DBO5, NGL et PT sur les prélèvements effectués en 2017 : 105 sur les paramètres MES et DCO ; et 54 pour les paramètres DBO5, NGL et PT.

Dans les normes de rejet de la station d'épuration, il est indiqué pour le rejet les concentrations suivantes :

PARAMETRES	La concentration moyenne mesurée sur 24 h en mg/l de l'effluent rejeté est INFERIEURE OU EGALE à :	
	Du 1 ^{er} juin au 31 octobre	Du 1 novembre au 31 mai
Matières en suspension totale (MES)	30	30
Demande chimique en oxygène (DCO)	90	90
Demande biochimique en oxygène (DBO5)	25	25
Azote organique et ammoniacal kjeldahl (NK)*	10	40
Azote global (NGL)*	20	

* Ces exigences se réfèrent à une température de l'eau du réacteur biologique d'au moins 12°C

Pour 2017 et sur la période la plus contraignante du 1^{er} Juin au 31 Octobre, les concentrations et les rendements étaient les suivantes :

MES	DCO*	DBO ₅ *	NK	N-NH ₄	NGL	Pt
30	90	25	10		20	
10,2	33,1	5	3,3	1,5	4,8	6,8
97	95	97	96	98	94	32
bon	bon	bon	bon	bon	bon	

* analyses sur échantillon filtré pour les lagunes

Le rejet était donc conforme aux normes de rejet. L'installation était conforme au niveau de l'auto-surveillance et au niveau du suivi de l'ouvrage.

Les caractéristiques du réseau sur la commune de Langon sont les suivants :

- réseau gravitaire : 10 213 ml,
- réseau refoulé : 3680 ml dont 1122 de canalisation de refoulement provenant de la commune de Saint Anne sur Vilaine,
- nombre de branchements 2017 : 643 dont 397 pour Langon,
- Un établissement atypique est raccordé au réseau, il s'agit de Thalès qui a une convention de déversement en date du 6/12/2002. Cette convention est respectée.
- Poste de relevage : 5.

Commune	Libellé	Capacité nominale	Année de mise en service	Télé-surveillance	Groupe électrogène
LANGON	PR La Chenac	25 m3/h	1 993	Oui	Non
	PR La Louzais	0 m3/h	2 010	Oui	Non
	PR Lande de Musson	0 m3/h	2 011	Oui	Non
	PR le Heinle	24 m3/h	1 993	Oui	Non
	PR Musson	0 m3/h	2 011	Oui	Non

Un schéma directeur d'assainissement avait été réalisé en 2010 avec un échéancier de travaux sur le réseau de collecte et sur les unités de traitement. Ces prévisions sont toujours d'actualité mais le syndicat manque de moyen pour réaliser les travaux projetés. Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Syndicat des Eaux de Port de Roche a été dissout et la compétence assainissement est dorénavant portée par Redon Agglomération Bretagne Sud qui regroupe 31 communes. Un nouveau schéma directeur sera établi en fonction des priorités. La situation de Langon sera évoquée compte tenu des problèmes d'inondation de la partie basse du réseau et du secteur d'implantation de la station d'épuration actuelle. Un déplacement de l'unité de traitement avait été programmé dans le schéma directeur d'assainissement de 2010. Ce projet est toujours d'actualité pour garantir l'ouvrage vis-à-vis des inondations mais pour le moment l'intercommunalité mène ses réflexions pour trouver un emplacement adéquat.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), chargé de contrôler l'existence et la conformité de toutes les filières individuelles, est assurée par le SIVU des communes rurales du Pays Brétilien qui regroupe 11 communes depuis le 27 Décembre 2013. Redon Agglomération Bretagne Sud prendra la compétence SPANC à horizon 2020. Le SPANC n'impose pas de travaux à réaliser mais rappelle la réglementation sur les obligations de réhabilitation (dans les 4 ans), et informe les usagers sur les aides techniques et financières auxquelles ils peuvent prétendre.

Le nombre d'installations et de contrôles de Bon Fonctionnement au 31 décembre 2017 étaient les suivants :

	SIVU	Langon
Nombre d'ANC	5235	478
Bon fonctionnement	925	1

Les prestations SPANC réalisées en 2017 se décomposent en :

	SIVU	Conformité	Langon
Conception	120	111	6
Réalisation	72	85	6
Vente	106	23	6

La filière d'assainissement non collectif préconisé en priorité en 2017 dans le cadre des travaux de réhabilitation d'habitation, de construction neuve ou de mise aux normes après un cession immobilières sur la commune de Langon est le filtre à sable drainé (29%) et les micro-stations (25 %).

Le SPANC a accompagné les particuliers dans le cadre d'un programme de réhabilitation groupée soit 18 dossiers sur la période de 2015-2017. Ces dossiers ne représentent pas la majorité des mises aux normes qui sont assurés par l'obligation de mise en conformité lors des ventes immobilières et l'obligation de réaliser des travaux d'assainissement non collectif dans le cadre d'un permis de construire.

Le zonage d'assainissement de 2004 avait zoné en collectif 5 secteurs sur les 27 étudiés et ayant fait l'objet d'une étude technico-économique. Il s'agissait de Balac, Port de Roche, La Louzais, Musson et Bréheil.

Sur ces cinq secteurs, La Louzais, Musson et Bréheil ont été depuis desservis par le réseau d'assainissement collectif. Ces hameaux étaient proches du réseau d'assainissement et pouvaient être facilement raccordés au réseau d'assainissement existant sans entraîner la construction d'une nouvelle station d'épuration.

Parallèlement à la révision de son PLU, la commune de Langon a lancé l'étude d'actualisation du zonage d'assainissement de 2004. Ce document de délimitation des zones d'assainissement collectif est évolutif au même titre que les documents d'urbanisme. D'autre part, la commune a souhaité réaliser une étude comparative sur les secteurs de Port de Roche et Balac afin de redéfinir le mode d'assainissement sur ces deux villages.

Remarque : une fiche d'examen au cas par cas a été envoyée à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui a demandé dans son avis du 27 Septembre 2018 la réalisation d'une évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées. Cette étude a été transmise à la MRAe en mai 2019.

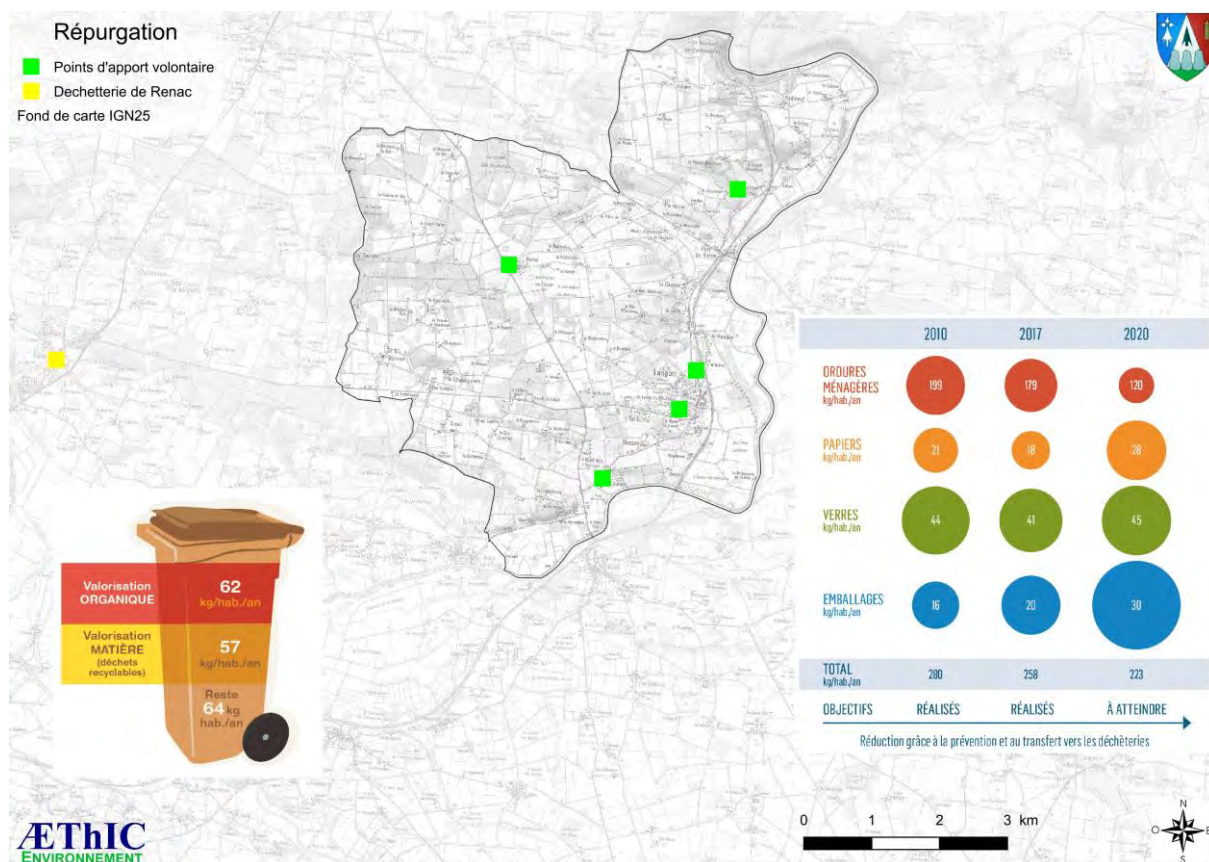
8.4 – La gestion des déchets

La Directive Cadre sur les Déchets du 19 nov. 2008 et la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 préconisent la mise en place de Plans de Prévention de la Production de Déchets sur l'ensemble du territoire français. Véritable enjeu environnemental, social et économique, la prévention a pour but de diminuer la production de déchets.

La collecte et le traitement des déchets sont soumis aux prescriptions du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) d'Ille-et-Vilaine. Le PDEDMA met en particulier l'accent sur les objectifs de réduction à la source et de prévention des déchets, et de non délocalisation du traitement des déchets produits. Les autres enjeux majeurs sont : l'amélioration des performances des collectes séparatives et de valorisation des déchets et la maîtrise des coûts et des impacts sur l'environnement.

La Communauté d'agglomération Redon Agglomération assure en régie la collecte des déchets sur le territoire des communes qui la composent. On distingue : la collecte des ordures ménagères, la collecte sélective des matériaux recyclables au niveau de points d'apport volontaire, la collecte des encombrants et autres matériaux recyclables en déchetterie.

Le traitement des déchets a été transféré au Syndicat Mixte Centre Nord Atlantique. Redon Agglomération assure le transfert des déchets (stockage provisoire, regroupement avant transport vers les sites de « traitement » au centre de transfert de Redon) et le tri des déchets pour conditionnement des matières recyclables avant expédition vers les sites de recyclage.



A Langon, la collecte des ordures ménagères est assurée et gérée par Redon Agglomération. Leur ramassage en porte à porte et au niveau des points de regroupement se fait une fois par semaine.

Les ordures ménagères sont ensuite envoyées à la station de transfert de Redon. Puis, elles sont acheminées à l'unité de valorisation énergétique de Villejean (35).

Les bacs jaunes (tri sélectif et emballages) sont collectés tous les 15 jours.

Cinq éco-points situés sur le territoire communal permettent aux habitants de déposer leurs déchets recyclables (La Louzais, Balac, Les Vaux, cimetière, complexe sportif). Ces points d'apport volontaire sont des conteneurs pour verre et papiers. La collecte des colonnes de tri est assurée en régie vers le centre de tri de Redon, avant que ces déchets ne soient envoyés vers les différents sites de recyclage.

Huit déchetteries avec collecte sélective des déchets apportés, ouvertes au public, sont présentes sur le territoire de Redon Agglomération ; la plus proche de Langon est située à Renac.

Les infrastructures sont largement en capacité d'accueillir les déchets des nouveaux arrivants.

8.5 – Aménagement numérique du territoire

Le développement des usages et services liés à l'internet constitue désormais un enjeu incontournable de l'aménagement du territoire. Afin d'éviter le développement de la fracture numérique et garantir un accès aux outils de communication numérique à l'ensemble des citoyens et entreprises, le Conseil Régional de Bretagne a adopté le 24 mai 2011, le Schéma de Cohérence Régional d'Aménagement Numérique (ScoRAN). Celui-ci est décliné à l'échelle de chaque département. En Ille et Vilaine, le SDTAN a été adopté le 26 avril 2012.

8.6 – Les énergies renouvelables

La lutte contre le changement climatique est aujourd'hui l'une des préoccupations environnementales principales. Les collectivités, les entreprises et les citoyens ont tous un rôle à jouer ensemble pour assurer la pérennité des territoires sur lesquels ils évoluent.

La Région, le Département et le Pays de Redon ont en ce sens fixé des grandes orientations et objectifs.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de Bretagne 2013-2018 (SRCAE) vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Le Département d'Ille-et-Vilaine et le Pays de Redon ont élaboré leurs Plans Climat Energie avec des objectifs ambitieux pour leurs domaines de compétence et d'influence :

- diviser par 3, les besoins en énergie et par 4, les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 par rapport à 2010,
- promouvoir la sobriété des comportements et l'efficacité des équipements,

- développer énergies renouvelables et innovations dans le domaine de l'énergie.

Pour le secteur des bâtiments, l'enjeu majeur se situe dans la rénovation énergétique.

Pour le secteur des transports, l'enjeu à court et moyen terme pour le transport des personnes, est la réduction de la part modale de la voiture individuelle utilisée en solo, et pour les marchandises, la réduction de la part de fret par camion.

Pour l'agriculture, les objectifs territoriaux sont de soutenir une agriculture durable, compatible avec la limitation des émissions de gaz à effet de serre et avec la limitation de ses vulnérabilités, en particulier :

- développement de l'agriculture biologique,
- développement des circuits courts de commercialisation,
- gestion optimale des haies et îlots boisés,
- stockage de l'eau, ...

Pour la production d'énergies renouvelables, des objectifs ambitieux ont été fixés en particulier pour l'éolien, le solaire photovoltaïque, la valorisation du bois et autres biocombustibles solides, le solaire thermique, le biogaz.

Enfin le SCoT affiche la volonté d'économiser l'énergie et développer les sources de production renouvelables. Les élus du territoire ont acté d'agir en faveur de la maîtrise de la consommation des énergies fossiles et du développement des énergies renouvelables :

- définir une politique globale de développement de l'éolien à l'échelle du territoire en cohérence avec le Schéma Régional Eolien ;
- inciter à la prise en compte dans toutes les opérations d'aménagement des principes de développement durable ;
- accompagner le développement de la filière bois-énergie en lien avec le maintien du bocage et la diversification agricole.

1. Economiser les énergies

Des quantités d'énergies importantes sont dépensées chaque année pour le chauffage, notamment par le secteur résidentiel, lui-même étant le secteur le plus consommateur. Une grande part des constructions de la commune sont de type pavillonnaire, qui reste la forme urbaine la plus consommatrice d'énergie. La période de chauffage est relativement longue (octobre-avril). Les périodes à risque de surchauffe sont principalement juillet et août. L'écart de température jour/nuit (10°C en moyenne) est favorable à l'utilisation d'une ventilation nocturne.

Afin de réduire les consommations de chauffage, l'utilisation de matériaux isolants pour les bâtiments neufs ou anciens, une bonne orientation des ouvertures, ou des formes urbaines moins consommatrices en énergies peuvent être préconisés.

2. Développer les énergies renouvelables

L'énergie solaire

La commune de Langon bénéficie d'un ensoleillement remarquable avec une insolation de l'ordre de 1700 à 1900 h. Le gisement solaire offre un potentiel non négligeable : environ 1350 kWh/m²/an sur une surface horizontale (soit 100 litres de pétrole/m²/an), favorable à la production d'énergie passive (voire active avec eau chaude sanitaire).

Mais l'énergie solaire reste peu exploitée sur le territoire : la commune ne compte pas de parc photovoltaïque et seulement quelques installations de panneaux solaires et de panneaux ECS sont recensées sur le territoire.

L'énergie éolienne

En dehors d'épisodes extrêmes, le vent est globalement modéré et régulier tout au long de l'année.

L'ensemble du territoire communal est situé en zone favorable au développement de l'éolien par le Schéma Régional Eolien terrestre.

A l'heure actuelle, aucun projet éolien n'est en cours sur la commune.

L'énergie biomasse

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie. Le bois énergie est la biomasse la plus connue et utilisée. Les forestiers et les agriculteurs sont de plus en plus sollicités pour contribuer à la production d'énergie sur les surfaces qu'ils gèrent. La gestion de forêts, bois, ou haies permet d'entretenir le paysage et de créer de l'énergie.

La réflexion sur l'énergie bois s'est principalement effectuée à l'échelle du département en portant ses efforts sur son développement chez les agriculteurs, les petits collectifs et les particuliers. La filière industrielle du bois mène également un projet de regroupement afin d'obtenir des quantités suffisantes, une bonne qualité et des prix compétitifs à l'échelle du département.

Sur la commune de Langon, la ressource peut être intéressante : le bois issu de l'entretien du bocage ou des bosquets peut être valorisé de cette manière après déchiquetage. Cette forme de valorisation présente l'avantage de fournir une justification économique à un entretien durable du bocage.

A l'heure actuelle, aucun projet de bois-énergie n'est envisagé.

Les chaudières bois-énergies (granulés ou copeaux) peuvent être utilisées dans le cadre du chauffage d'équipements publics ou collectifs (école, maison de retraite, bâtiments des collectivités, ...). La mise en place de chaudières bois doit s'accompagner d'une réflexion en amont sur les ressources à mobiliser, notamment dans le cas de valorisation de bois issu de l'entretien du bocage. Cette démarche peut être l'occasion de partenariats durables entre les collectivités et les agriculteurs, en assurant à la fois :

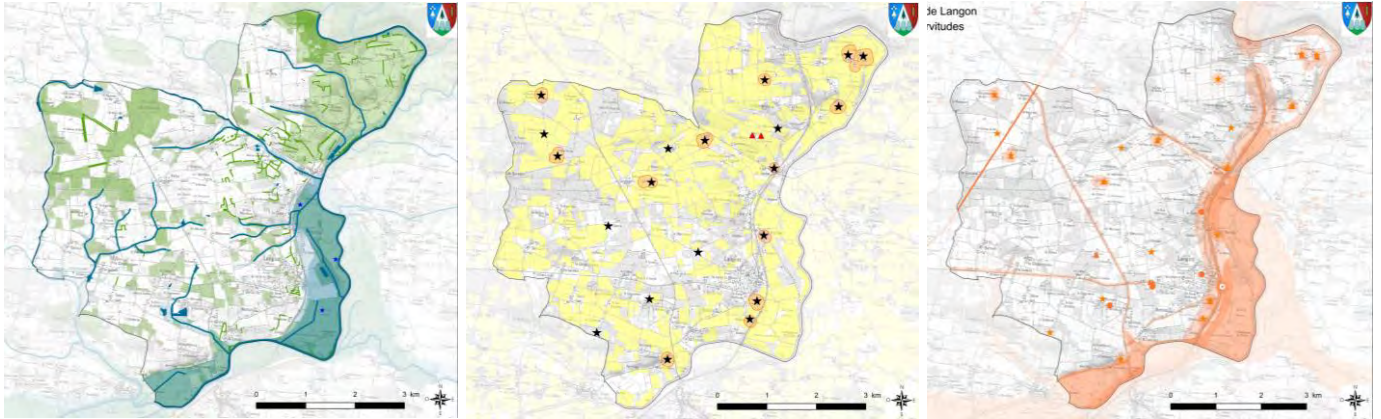
- un mode de chauffage efficace, simple et économe à long terme ;
- un mode de chauffage propre ;
- un entretien rentable du paysage.

Les produits agricoles, résidus de cultures, et déchets organiques d'élevage (fumier, lisier), peuvent également fournir de l'énergie pour des procédés de chaufferie ou de méthanisation. La fermentation des fumiers et lisiers produit du méthane, gaz à effet de serre mais également gaz naturel utilisable pour produire de l'énergie. Une installation de méthanisation présente donc le double avantage de réduire les émissions de gaz et de produire de l'énergie. La méthode permettant de valoriser au mieux le biogaz produit est la cogénération : la chaleur dégagée par sa combustion sert à la fois à produire de l'électricité et à alimenter des réseaux de chaleur. Cette production d'énergie renouvelable peut se réaliser à la ferme ou être soutenu par un groupement d'agriculteur.

A l'heure actuelle, aucun projet de méthanisation n'a été envisagé à Langon.

CHAPITRE 9 – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

9.1 – Synthèse cartographique du diagnostic environnemental du territoire et de ses abords

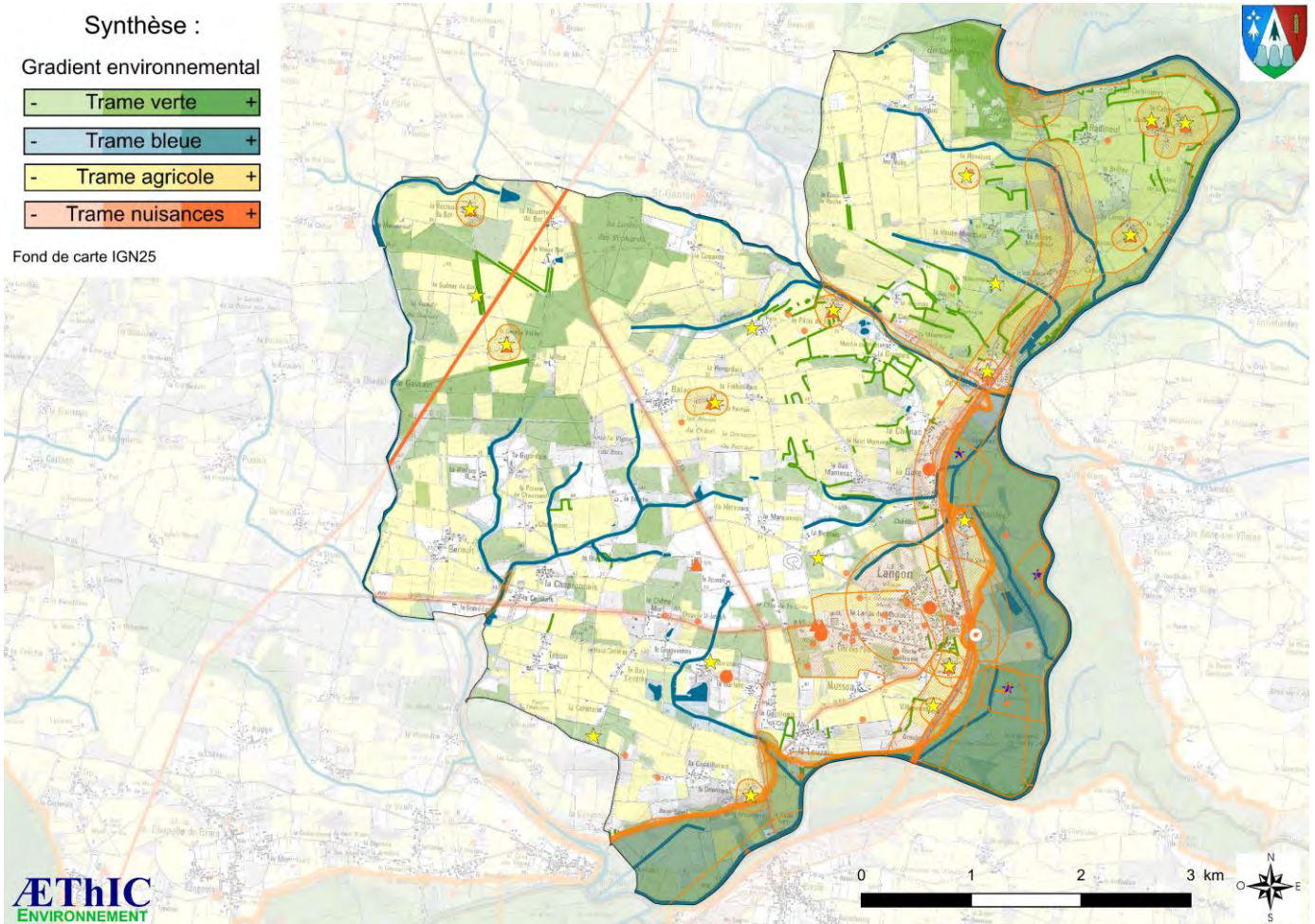


Synthèse :

Gradient environnemental

- Trame verte +
- Trame bleue +
- Trame agricole +
- Trame nuisances +

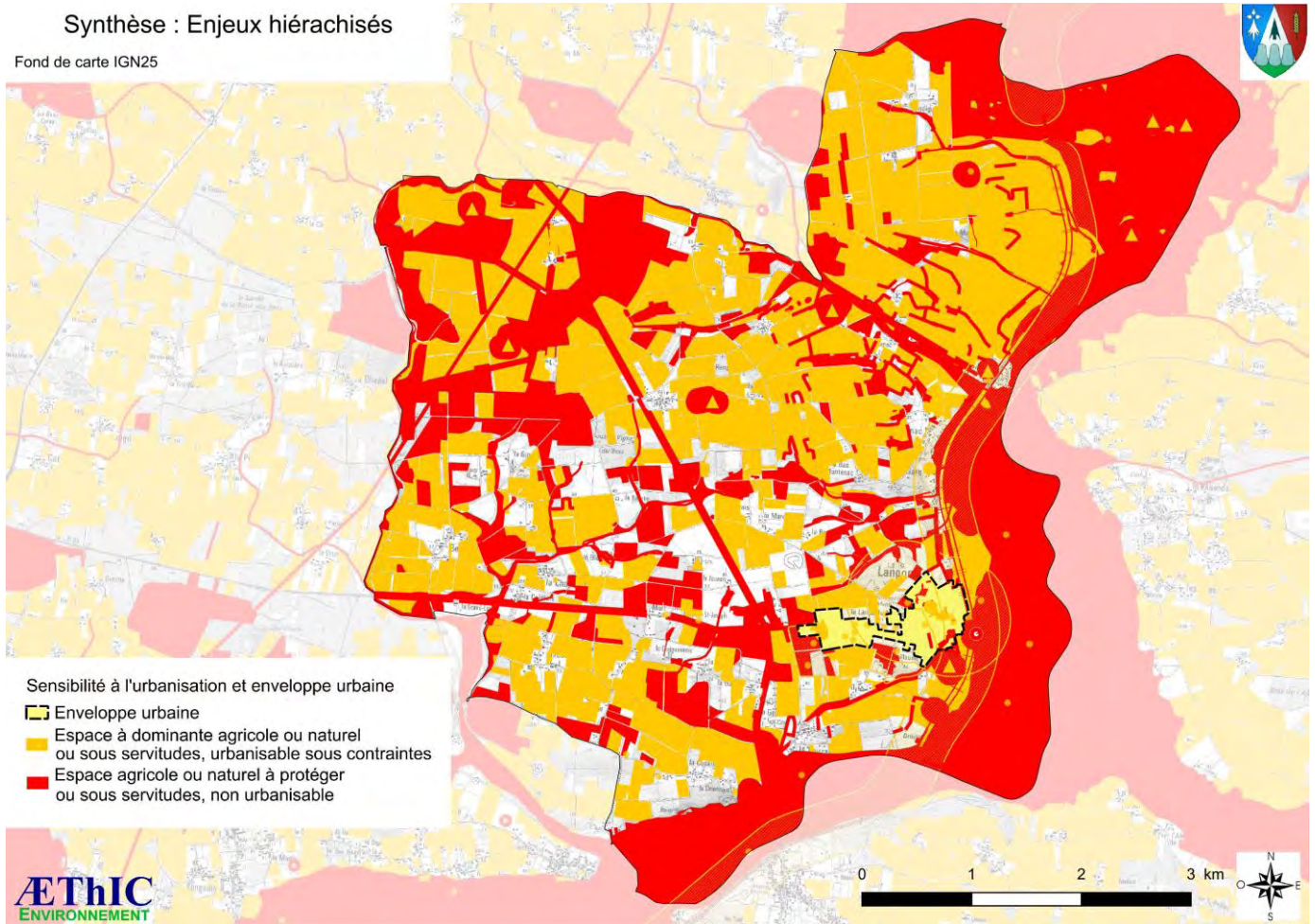
Fond de carte IGN25



9.2 – Synthèse cartographique des enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire

Synthèse : Enjeux hiérarchisés

Fond de carte IGN25



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DEGAGES

- Respecter les orientations et prescriptions d'ordre supracommunal (Natura 2000, SCoT, SDAGE, SAGE, SRCE ...)
- Garantir la pérennité de la trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors écologiques) du territoire ;
- Améliorer la qualité de l'eau (eaux usées, eaux pluviales), protéger les cours d'eau et les zones humides, satisfaire dans de bonnes conditions les usages de l'eau (production d'eau potable) ;
- Prendre en compte les activités agricoles en tant que composante économique mais aussi comme garantes des paysages naturels ;
- Fixer des limites environnementales acceptables pour les futurs secteurs à urbaniser en considérant à la fois la biodiversité des sites et les nuisances et risques naturels et technologiques et en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- Anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en terme de réseaux, voiries, consommation d'eau, production de déchets ;
- Encourager la maîtrise et l'optimisation de la consommation des énergies

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver et valoriser le cadre paysager, la qualité des espaces naturels et leurs usages associés en améliorant la gestion des menaces les affectant ;
- Rationaliser le développement urbain et éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, notamment ceux identifiés comme remarquables ;
- Prévoir les conditions d'un développement territorial respectueux de l'environnement et répondant favorablement aux objectifs de développement durable.

TITRE IV – ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

CHAPITRE 1 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1.1 – Contexte réglementaire

La Loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

La Loi ALUR a également porté des évolutions du cadre législatif déjà pensées lors du Grenelle de l'environnement. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain. Elle est favorable à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La Loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le travail du calcul ayant été fait au stade du nouveau débat du PADD début 2017, **l'analyse se basera donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre début 2007 et fin 2016.**

Au-delà de la loi, une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition d'espaces verts offrant des respirations dans le tissu urbain et la fragmentation des continuités écologiques,
- l'augmentation non maîtrisée des usagers des équipements publics et leur saturation (saturation des effectifs scolaires, problèmes de stationnement, congestion automobile, etc.).

1.2 – La consommation foncière

Afin de calculer la consommation d'espaces des dix dernières années, ont été prises les données issues d'un relevé exhaustif en mairie (service urbanisme). Deux périodes de référence différentes ont été prises :

- entre 2007 et 2016 pour les 10 dernières années (le 1^{er} débat ayant eu lieu début février)
- entre 2001 et 2011, périodes de référence du SCoT

Le tableau suivant synthétise les résultats de la consommation d'espace par vocation entre 2007 et 2016 et entre 2001 et 2011.

	2007 - 2016	2001 - 2011
Consommation d'espace à vocation d'habitat	9ha09	9ha44
Consommation d'espace à vocation économique	1ha83	3ha86
Consommation d'espace à vocation d'équipement	3ha03	0ha90
Consommation d'espace totale	14ha environ	14ha21

Ainsi en 10 ans, la commune a consommé environ entre 1.4 ha par an d'espaces toutes vocations confondues.

Chapitre 2 – Les capacités de densification urbaine

2.1 – Contexte réglementaire

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

2.2 – Capacité résiduelle et potentiel de densification

- En dents creuses du bourg et des hameaux

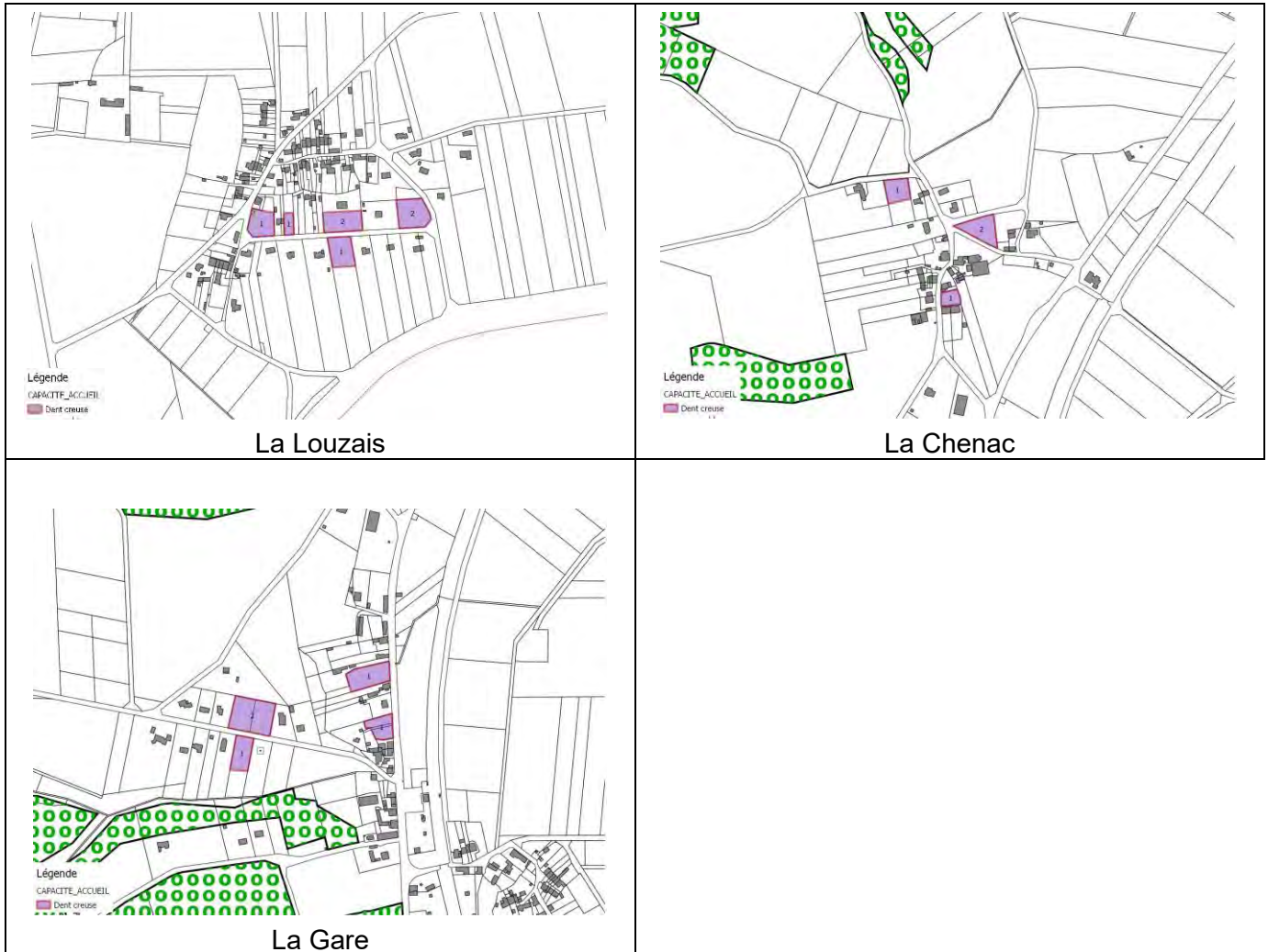
L'étude de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine a tout d'abord identifié 2 types de situation :

- les parcelles accueillant une nouvelle construction non existante au cadastre ;
- les parcelles offrant un réel potentiel pouvant accueillir une nouvelle construction de logement.



Le Bourg

Cette première approche a également été menée dans les hameaux présentant une certaine organisation et offrant la présence de dents creuses dans des secteurs actuellement constructibles. Il s'agit des hameaux de La Louzais, La Gare et La Chenac.



Plusieurs constats ont été dressés :

- N'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'ilot très construit ou présentant un problème de topographie
- N'ont pas été pris en compte les potentiels situés en second rideau, la commune ne souhaitant pas permettre ce type de constructibilité dans le présent PLU (disposition réglementaire du plan de zonage)
- N'ont pas été pris en compte plusieurs jardins faisant l'objet d'une trame de préservation de jardin, rendant ainsi le terrain non constructible pour de nouveaux logements
- Le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant, est rare voire inexistant
- N'a pas été pris en compte le foncier situé dans un périmètre agricole
- N'a pas été pris en compte le foncier situé en extension de hameaux

L'enveloppe urbaine offre 14 potentiels de constructions théoriques, c'est-à-dire une ou deux constructions possibles sur une parcelle offrant un accès à la voirie. Cependant, 4 sont des dents creuses théoriquement possibles mais dans les faits, il y a un problème d'accès pour un terrain et un autre de forme complexe (triangulaire) et entouré de voies.

D'autre part, un lotissement communal, le « Tumulus », est en cours de commercialisation. Sur les 8 lots, 6 restent disponibles qui s'ajoutent aux 14 précédents.

Dans les hameaux existent un potentiel de **15 créations de logements** réparti comme suit :

- ✓ La Louzais : 6 potentiels
- ✓ La Gare : 5 potentiels
- ✓ La Chenac : 4 potentiels

- **En opérations d'ensemble**

Plusieurs sites ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de :

- ✓ Le Clos Gramont : **32 logements** potentiels, en extension d'urbanisation
- ✓ Rue du Moulin: **18 logements** potentiels, dans l'enveloppe agglomérée

Ceci totalise 50 logements potentiels.

- **Logements vacants**

Au dernier recensement, la commune comptait environ 150 logements vacants. Un inventaire détaillé de ces logements a été effectué sur l'ensemble du territoire. Celui-ci a permis de mettre en évidence les éléments suivants. Sur les 145 logements indiqués comme vacants au moment du recensement :

▪ 47 sont habités à ce jour	
▪ 8 sont en cours de rénovation et vont être habités d'ici peu	
▪ 30 sont en réalité des dépendances, garages, caves ou remises	
▪ 13 sont des résidences secondaires	
▪ 8 sont démolis ou dans un état d'insalubrité avancé	
▪ 3 ont des occupations autres : 1 gîte, 1 magasin, 1 école	
▪ 2 sont trop petits pour devenir une habitation	
Total de constructions non vacantes pour de l'habitat	111
▪ 15 font l'objet d'une succession	
▪ 15 sont réellement vacants dont 5 sont à rénover	
▪ 4 sont à vendre avec besoin de rénovation	
Total de constructions restant pour de l'habitat	34

Dans les faits, seule la moitié peut être considérée comme des logements vacants pouvant faire l'objet d'une nouvelle occupation. En effet, les successions prennent du temps, les rénovations demandent des budgets que les gens n'ont pas facilement. C'est pourquoi le chiffre de **reconquête de logements vacants** pris en compte dans la présente révision est de **17 logements**.

Chapitre 3 – La capacité d'accueil globale du territoire

3.1 – Potentiel de production de logements globale du territoire

Le scénario de développement envisagé est le suivant : à 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 plus de 92 logements supplémentaires en **2028**.

La capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :

- Potentiel en dents creuses du bourg
- Potentiel en dents creuses de 3 hameaux
- Potentiel par changement de destination

- Reconquête des logements vacants et résidences secondaires

La collectivité autorise le **changement de destination du patrimoine remarquable**. Celui-ci a été identifié au travers d'un inventaire réalisé par la commission PLU. Ont été répertoriées les constructions :

- Ne se situant pas dans un périmètre de réciprocité agricole,
- Offrant assez de foncier pour réaliser un assainissement autonome,
- Situées dans un hameau et non isolées,
- Présentant une emprise au sol de 50 m² minimum afin d'être de taille suffisante pour avoir un changement de destination à vocation d'habitation ; en cas de surface inférieure à 50 m², seuls les gîtes sont autorisés par changement de destination,
- Situées sur les parcelles n'ayant pas pour seul accès une voie départementale.

Ceci représente environ 9 éléments. Au vu des permis de construire demandés pour changement de destination ces 10 dernières années, il est raisonnable de penser que seul 1/3 donnera réellement lieu à la création d'un nouveau logement. Ainsi, seuls 3 potentiels sont comptés.

Potentiel total de logements			
Potentiel en dents creuses du bourg	14	10	10%
Rétention de foncier et accès complexe	-4		
Lotissement du Tumulus	6		6%
Potentiel en dents creuses des hameaux	15		15%
Potentiel en extension d'urbanisation : dans l'enveloppe agglomérée et en extension	50		49.5%
Potentiel de logements par changement de destination	3		3%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	17		16.5%
Capacité d'accueil globale	101		100%
Potentiels en zones agglomérées	68		67.5%
Potentiels en extension urbaine	32		32.5%

Ce potentiel est cohérent avec les objectifs et le scénario de développement que la collectivité s'est fixée. En effet, la commune connaît une certaine rétention foncière qui fait que les 14 potentiels en dents creuses du bourg et les 16 des 3 hameaux ne se feront peut-être pas ou d'ici 2028.

3.2 – Densité

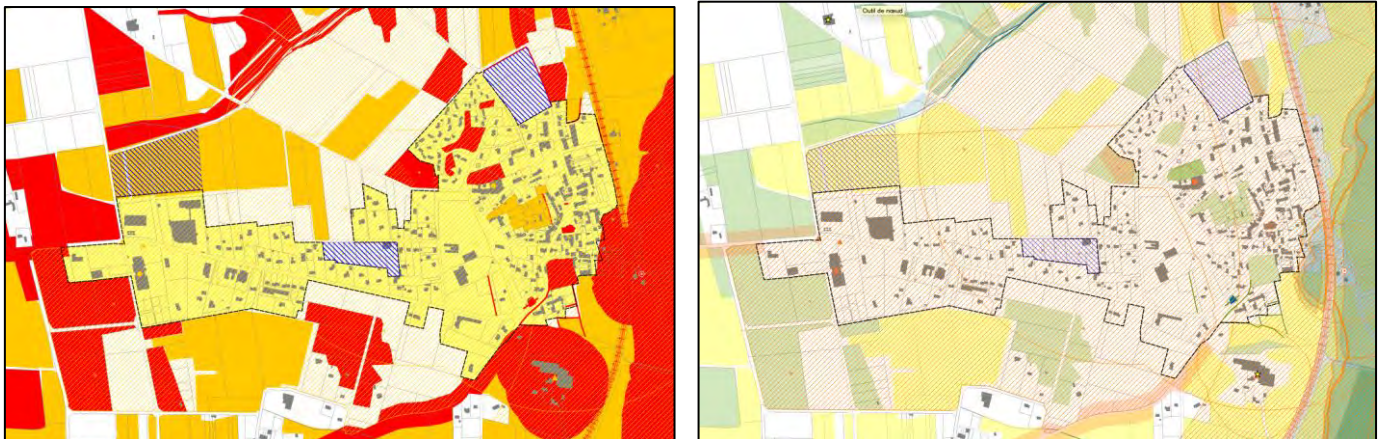
Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée et en extension répondent à la densité suivante :

	Nbr log	Surface	Densité
Le Clos Gramont	32	2ha26	14.15
Rue du Moulin	18	1ha40	12.85
	50	3ha66	13,66log/ha

3.3 – Analyse des enjeux environnementaux des secteurs de la capacité d'accueil

3.3.1 – Enjeux environnementaux sur les secteurs de développement du bourg

Les cartes suivantes sont extraites de la carte de synthèse des enjeux environnementaux et de la carte diagnostic du gradient environnemental (Titre III). Les secteurs de développement du bourg y sont identifiés en hachures bleues : à l'Ouest, le secteur de développement de la zone d'activités, et au centre et au Nord du bourg, respectivement les secteurs dédiés à de l'habitat de la Rue du Moulin et du Clos Gramont.



Le secteur de développement de la zone d'activités doit tenir compte des enjeux suivants :

- l'existence de cultures déclarées au recensement parcellaire graphique agricole (RPG 2013) ;
- la présence du périmètre archéologique couvrant le bourg ;
- ainsi que la présence au Nord (hors site) de la coulée humide du ruisseau de Ravalin.

Le secteur de la Rue du Moulin doit tenir compte du périmètre archéologique couvrant le bourg.

Le secteur du Clos Gramont doit tenir compte des enjeux suivants :

- la présence de haies remarquables en limite Nord et Est à préserver ;
- les nuisances sonores liées au classement de la voie ferrée ;
- les périmètres de protection des monuments historiques du bourg.

En matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées, les trois secteurs devront respecter :

- le maintien des axes d'écoulements naturels et le respect des prescriptions de gestion des eaux pluviales prescrites par le zonage pluvial ;
- les prescriptions édictées par le zonage d'assainissement des eaux usées (raccordement au réseau de collecte et à la station d'épuration).

Les trois secteurs ne sont concernés par aucun autre élément constitutif du gradient environnemental de la commune (absence de secteur protégé, absence de cours d'eau et de zone humide, absence de risque).

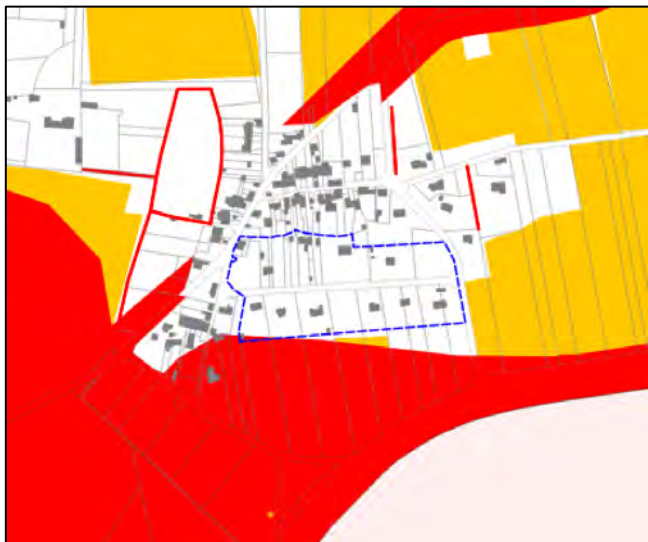
L'analyse des incidences des zones de développement du bourg sur les thématiques environnementales concernées ci-dessus est traitée plus loin dans le rapport.

3.3.2 – Enjeux environnementaux sur les STECAL

Les cartes suivantes sont extraites de la carte de synthèse des enjeux environnementaux et de la carte diagnostic du gradient environnemental (Titre III). Les STECAL y sont détournés en tiretés bleus.

Le secteur de La Louzais n'est concerné par aucun élément constitutif du gradient environnemental de la commune. Ceux de la Gare et de La Chenac doivent tenir compte des nuisances sonores liées au classement de la voie ferrée. Enfin un potentiel identifié à La Chenac doit tenir compte de la présence de deux haies remarquables à préserver.

La Louzais :



La Gare et la Chenac :



Chapitre 4 – Objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le SCoT affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces toutes vocations confondues par rapport à la période référentielle 2001-2011. Cet objectif global s'applique à l'échelle du territoire pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le projet de PLU de Langon organise ainsi pour 10 ans le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :

- à hauteur de 10 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg
- à hauteur de 15 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine de 3 hameaux
- à hauteur de 3% du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants
- à hauteur de 18% du total en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée du bourg
- et à hauteur de 32.5% du total, en opération d'ensemble en extension d'urbanisation

Ainsi, près de 67.5% de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantier" et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Par rapport à une consommation de 1.4 ha/an sur les 10 dernières années, le projet de PLU permettra donc une réduction de 53% de la consommation.

Le tableau résume les réductions de consommation d'espace prévue par le projet de PLU.

Consommation d'espace totale passée	2007 - 2016	2001 - 2011
	14ha	14ha21
	1.4ha annuel environ	
Consommation d'espace du projet de PLU	3ha pour habitat	
	3ha5 pour économie	
	6ha5 environ soit 0.65ha annuel	
Réduction de consommation d'espace	-53%	

TITRE V - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 – ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Ce chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme.

Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie les objectifs de modération de la consommation de terres agricoles, naturelles et boisées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites.

1.1 – Le respect des objectifs fixés par l'article L.101-2 (ancien art L.121-1) du Code de l'Urbanisme

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme : équilibre, diversité et préservation. (Modifié par la loi du n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

- **Equilibre :**

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, etc., tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville.

- **Diversité :**

« Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

- **Préservation :**

Le projet participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLU de Langon été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Mais également par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra communaux) de normes supérieures

1.2 – Les enjeux des principales « lois-cadre » pour les plans locaux d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Langon décline les objectifs des « lois-cadre » adoptées par le législateur ces trente dernières années.

La Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Depuis cette Loi, les objectifs du développement durable s'imposent aux plans locaux d'urbanisme. La charte de l'Environnement, promue principe constitutionnel en 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques, et notamment dans les documents d'urbanisme.

La Loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les Lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la Loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les Lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite Loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou Loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

Créé par la Loi du 7 janvier 1983 (Loi relative à la répartition des compétences entre les communes et les départements, les régions et l'Etat), le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques afin de répondre tant aux besoins en logement qu'en besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Créé par la Loi du 30 décembre 1982 (la Loi d'orientation des transports intérieurs dite Loi LOTI), est un document de planification qui détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Son contenu a été enrichi par la Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie qui impose aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

La Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes Lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLU d'un nouveau document, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU.

De plus, la Loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La Loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi « Macron ») et la Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement.

De plus, la Loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la Loi de transition énergétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié le livre I^{er} de la partie législative du Code de l'Urbanisme. Elle est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, les références aux articles ont donc été

actualisées. Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre a recodifié le livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de Langon adopte bien la nouvelle codification

1.3 – Articulation du projet avec les autres documents, plans et programmes

1.3.1 – Compatibilité du projet avec le SCoT

Objectifs / Orientations du SCoT Et Compatibilité du PLU	
AXE 1 : UNE COHERENCE URBAINE PRESERVANT LES GRANDS EQUILIBRES TERRITORIAUX	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
UNE NOUVELLE TYPOLOGIE URBAINE	
<p>Structurer le pays selon des axes de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le SCoT affirme la nécessité d'organiser le territoire autour d'axes structurants ainsi que les bourgs desservis par le TER. ➤ Le SCoT encourage l'aménagement de l'axe, en profitant de la proximité de la Vilaine pour valoriser le paysage naturel et urbain. ➤ Il encourage également un développement économique diversifié contre l'effet « territoire dortoir ». 	<p>L'urbanisation de Langon se développe essentiellement dans le bourg situé proche de la Gare TER (1km environ). De même, 2 STECAL sont créés au niveau des hameaux de la Gare et de Chenac, tous deux proches de la gare de TER (une continuité douce est en cours de réalisation entre la Chenac et la Gare).</p> <p>Langon se situe le long de la Vilaine, son développement et son projet de PLU valorise et préserve le paysage naturel et paysager de la Vilaine.</p> <p>Le projet de PLU, en accord avec le schéma de développement économique de l'intercommunalité, prévoit la pérennisation et l'extension de la zone de Musson du bourg. Parallèlement, sont créés 4 STECAL économiques pour assurer également la pérennité de ces entreprises. Cet ensemble participe au développement diversifié économique des territoires.</p>
<p>Pérenniser le maillage de bourgs :</p> <p>Le SCoT soutient que la croissance démographique des bourgs ruraux doit maintenir leur attractivité pour le développement de commerces ou d'écoles. Langon a un statut de pôle de proximité pour favoriser le déploiement d'une offre commerciale et d'une offre de santé.</p>	<p>Le projet de PLU concentre le développement de l'urbanisation dans le bourg ce qui participe au renforcement de l'attractivité de celui-ci. Parallèlement, le PLU met en place des outils de valorisation des commerces (limitation des places de stationnement, maintien des vitrines commerciales...). D'autre part, le règlement permet la réalisation et l'extension d'équipements dans toutes les zones du bourg.</p>

UN PROJET DE TERRITOIRE PROTEGEANT ET VALORISANT LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	
<p>Préserver les espaces agricoles :</p> <p>Le SCoT souhaite minimiser l'impact de l'urbanisation sur ces espaces en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Privilégiant l'utilisation et le renouvellement / densification d'espace bâti existant - Prévoyant des extensions urbaines à vocation résidentielle, et économique en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes <p>Les projets urbains devront faire l'objet de réflexions respectant le principe éviter-réduire-compenser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le calcul de la capacité d'accueil prend bien en compte le potentiel existant en dents creuses du bourg. D'autre part, un travail fin sur le bourg montre qu'il n'y a pas de friches à proprement dit mais des espaces plantés de respiration marquant l'identité du bourg. La capacité d'accueil passe aussi dans la possibilité de changer des destinations des bâtiments existant de valeur, ce qui va dans le sens de la réutilisation du bâti existant. - Les 3 zones d'extensions urbaines (2AU) se situent dans l'enveloppe agglomérée du bourg (pour l'habitat) et dans le prolongement de l'urbanisation existante (pour la zone économique). <p>Afin d'être dans le principe éviter-réduire-compenser, le calcul de capacité d'accueil intègre également un travail sur la reconquête du logement vacant.</p>
<p>Pérenniser et diversifier les activités agricoles :</p> <p>Le Scot affirme sa volonté de développer les activités agricoles sur son territoire et soutient leur diversification.</p> <p>Le recours au changement de destination sera limité et orienté pour les bâtiments présentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un intérêt patrimonial et architectural avéré - Une insertion paysagère et urbaine de qualité - Une absence de gêne pour l'activité agricole <p>Les bâtiments devront avoir fait l'objet d'un repérage dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>Les dispositions du PLU vont bien dans ce sens. Ainsi les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bâtiment d'intérêt architectural, - respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural, - raccordement possible à l'eau potable et l'électricité, - possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux, - emprise au sol supérieure à 50 m², - desserte par un accès et une voie sécurisée, - bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs), - autres bâtiments d'habitation à proximité. <p>Une fiche en annexe du règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur rural qui ont été identifiés.</p> <p>Ces éléments sont repérés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.</p>

Protéger les cours d'eau et les zones humides :

Le principe de non-détérioration de l'existant est réaffirmé pour tous les cours d'eau. Les documents d'urbanisme doivent établir un inventaire précis des zones humides et des protections, ainsi que les secteurs dégradés. Le SCoT affirme sa volonté de les voir restaurés. Il pose les principes suivants :

- Les zones humides situées dans l'emprise des projets urbains doivent être valorisées comme « poumons verts » où leur vocation agricole doit être rendue possible
- Les zones humides situées dans les espaces agricoles et naturels seront valorisées par l'agriculture

Les zones 2AU ont fait l'objet d'un premier diagnostic qui montre qu'il ne semble pas y avoir de zones humides, tout comme l'a également montré l'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du SAGE. Cependant, ceci ne dispense pas de la réalisation d'un diagnostic Loi sur l'Eau au moment de l'aménagement des sites.

D'autre part, le zonage du PLU a bien pris en compte et reporter les zones humides et les cours d'eau en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Créer des sas agricoles et naturels :

Afin de limiter l'artificialisation du territoire, et l'impact de l'urbanisation tout projet devra être dense, composé et varié. Le renouvellement urbain est recherché ainsi que l'intégration paysagère et environnementale des projets. La préservation de coupures naturelles entre les bourgs et unités urbaines permet de garantir la lisibilité du paysage. Elles doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme.

Le projet de PLU favorise l'urbanisation des dents creuses, le changement de destination et l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble respectant une densité minimum de 12 log/ha lors de leur ouverture à l'urbanisation.

D'autre part, le PLU préserve des espaces non construits au niveau des SECAL, notamment de celui de la Gare, dans le respect du SCoT. Ces espaces sont classés en zone agricole.

Protéger les grandes continuités écologiques du territoire :

Afin de garantir les objectifs de protection de biodiversité et les connexions entre les grands écosystèmes, les documents d'urbanisme devront intégrer la classification des trames vertes et bleues retenues par le SCoT. Les équipements et infrastructures qui pourraient impacter cette trame devront proposer des solutions pour préserver les connexions écologiques et des mesures compensatoires.

Le corridor écologique de la Vilaine est préservé par une zone Naturelle N dans le PLU. La zone Natura 2000 fait l'objet d'un zonage renforcé en zone Nni.

Objectifs / Orientations du SCoT

Compatibilité du PLU

UN PROJET DE TERRITOIRE PROTEGEANT ET VALORISANT LES GRANDS PAYSAGES

Préserver la structure paysagère en tant que support identitaire :

Le SCoT intègre la diversité des identités du territoire. Il s'agira au travers des développements urbains futurs de ne pas se limiter à des opérations « autonomes » et refermées mais de :

- Participer au fonctionnement global et à la cohérence du bourg dans un souci de respect de son identité ;
- Améliorer la qualité paysagère et la cohérence d'un tissu bâti issu du mitage ;
- Réinsérer progressivement les espaces dans une trame urbaine lisible et mieux structurée ;
- Compléter l'urbanisation dans les cœurs d'îlots ;
- Accepter une densification mesurée.

Les zones 2AU feront l'objet d'une OAP lors de leur ouverture afin de traduire la prise en compte de la qualité paysagère urbaine et architecturale des nouveaux quartiers. Ces zones se situent en continuité de la zone urbaine. La zone 2AU du Moulin occupe un semi-cœur d'îlot, ce qui participera à sa bonne intégration dans le tissu existant. Lors de leur ouverture, les zones 2AU devront respecter une densité de 12 log/ha minimum. Parallèlement, le paysage du bourg est préservé par la mise en place de préservation de trame de jardin dans le cœur de bourg

<p>Préserver la lisibilité des grands paysages :</p> <p>L'objectif est de maintenir sur le long terme une véritable qualité de paysage par un respect de la lisibilité des coteaux et des bourgs qui s'y accrochent sur l'horizon des marais et des principales vallées. Le maintien d'une agriculture dynamique sur ces secteurs est primordial pour assurer sur le long terme une gestion de ces espaces qui maintienne l'ouverture visuelle de ces sites.</p>	<p>Le projet de PLU préserve les coteaux de toutes extensions d'urbanisation. C'est pourquoi les 3 STECAL sont limités en taille et potentiel d'accueil. Ils se cantonnent au périmètre de l'enveloppe urbaine actuelle de chaque hameau sans l'étendre. A La Gare, une coupure d'urbanisation est aussi maintenue pour préserver le paysage du coteau.</p> <p>D'autre part, la partie Nord de la commune fait l'objet d'un zonage spécifique Na en lien avec le site inscrit et le site classé des abords de la Vilaine.</p> <p>Une large majorité du territoire est en espace agricole ou naturel exploitable.</p>
<p>Préservation du bocage en tant qu'élément fondateur du paysage et de protection des continuités écologiques :</p> <p>Afin de marquer le souhait de protéger ce patrimoine naturel essentiel aux équilibres naturels, le SCoT recommande l'usage des dispositions de la loi Paysage pour la protection de la trame bocagère.</p> <p>Il est souhaité préserver le caractère ouvert et lumineux de la Vallée de la Vilaine. Ainsi, la reconstitution du bocage devra tenir compte de cet objectif afin de maintenir les perspectives paysagères sur les marais.</p>	<p>Un inventaire fin a été mené dans le cadre du travail sur la trame verte de la commune. Ceci donne lieu à une protection du bocage au zonage au travers des espaces boisés remarquables et haies protégées, ainsi que de zones Nf en lien avec les plans simples de gestion ou convention de bonne conduite sylvicole.</p> <p>Parallèlement, une OAP trame verte et bleue est mise en place.</p>
<p>Objectifs / Orientations du SCoT</p>	<p>Compatibilité du PLU</p>
<p>UN PROJET DE TERRITOIRE SE PRESERVANT DES RISQUES</p>	
<p>Prévenir les risques naturels :</p> <p>Le territoire est soumis aux risques naturels suivants : inondation, feux de forêts, risque sismique et climatique. Les phénomènes à l'origine de l'aggravation des crues sont, entre</p>	

<p>autre, l'aménagement des bassins versants, l'urbanisation et certaines pratiques agricoles (drainages, régression du bocage et des zones humides...). Ces facteurs entraînent une augmentation sensible de la vitesse de montée des eaux.</p> <p>Dans cette logique de bonne gestion des risques naturels, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'atlas des zones inondables dans l'élaboration des documents d'urbanisme - Réduire le taux d'évolution de l'imperméabilisation des sols - Lutter contre les autres risques en maîtrisant l'implantation des zones habitées 	<p>Les zones inondables du PPRI sont préservées de toutes constructions nouvelles sauf au niveau de La Gare où les équipements liés à La Gare seront autorisés dans le respect du PPRI. De même, à l'Est du bourg et le long de la Vilaine au Sud-Est de la commune, deux habitations existantes ne pourront faire l'objet d'extensions ou de constructions d'annexes qu'à condition de respecter le règlement du PPRI.</p> <p>Le plan de zonage identifie les zones concernées par le PPRI par un indice « i » de la zone.</p> <p>Un SDAEP est réalisé en parallèle de la présente révision. Les conclusions de celui-ci ne donnent pas lieu à la mise en place de coefficient de non imperméabilisation. Cependant le règlement incite à privilégier les surfaces perméables ou drainantes. De même, il incite à ce que les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) soient conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...</p> <p>Le SDAEP engendre la mise en place d'un emplacement réservé n°2 pour la réalisation d'un ouvrage de gestions des eaux pluviales au Sud du bourg.</p>
<p>Prévenir les risques technologiques :</p> <p>Pour les risques technologiques, l'implantation des zones accueillant des activités à risque est à maîtriser par l'application systématique du principe de « la bonne activité au bon endroit » afin d'éviter la mise en place d'activités nuisantes ou dangereuses à proximité de zones résidentielles.</p>	<p>C'est dans ce sens que la zone 2AU se développe en continuité de la zone actuelle de Musson mais elle est non contiguë à des zones d'habitat.</p>

AXE 2 : LES DYNAMIQUES ET LES EXIGEANCES DU PROJET	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL	
<p>Produire de manière équilibrée 12 124 logements entre 2010 et 2030 :</p> <p>A l'échelle communale, la distribution quantitative des logements est fonction de l'armature urbaine définie dans le PADD. L'objectif est de lier l'offre nouvelle en logements à la présence d'équipements, de services, de commerces ainsi qu'à une bonne accessibilité aux transports publics.</p> <p>Les nouveaux logements seront répartis entre, une part de réinvestissement urbain qui constitue une priorité afin de limiter la consommation d'espace et de conforter l'attractivité des centres bourgs, mais aussi, une part destinée aux extensions urbaines, en zone AU, qui intégreront des objectifs de densification et de composition urbaine.</p>	<p>C'est dans ce cadre que le PLU de Langon prévoit des dispositions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée du bourg • Préserver et valoriser l'activité commerciale (disposition réglementaire sur le stationnement et les vitrines commerciales, possibilité d'avoir des commerces de détails dans le bourg...) • Permettre la mise en place d'équipements dans le bourg • Valoriser les équipements par une zone UI spécifique (terrain de sport, cimetière et EHPAD) <p>Le PLU organise la capacité d'accueil de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 10 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg ➤ 15 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine de 3 hameaux ➤ 3% du total des besoins, par changement de destination et reconquête de logements vacants ➤ 18% du total en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée du bourg ➤ 32.5% du total, en opération d'ensemble en extension d'urbanisation avec une densité de 12 log/ha
<p>Garantir le développement d'une offre de logement social :</p> <p>Toutes les communes participent à la production de logements sociaux avec un objectif de 5% de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements pour les communes hors cœur urbain du territoire, et les pôles relais.</p>	<p>La réalisation de logements sociaux se fera essentiellement au travers des opérations d'aménagement des zones 2AU lors de leur ouverture à l'urbanisation, dans le respect du SCoT et du PLH</p>

Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU																			
DEVELOPPER UN CADRE DE VIE DURABLE																				
<p>Assurer une gestion économe de l'espace :</p> <p>Le SCoT pose un principe général d'optimisation prioritaire des espaces urbanisés. Il se fixe comme objectif de réduire de 50% la consommation foncière par-rapport à la période 2001-2011, soit approximativement 70 hectares/an.</p> <p>Les communes devront tendre vers une densité brute souhaitée d'un minimum de 10 log/ha/opération, 12/log/ha pour les bourgs ruraux. Dans le cadre de leur PLU, elles proposeront des densités brutes majorées pour les quartiers de pôles d'échange et de gare.</p>	<p>Par rapport à une consommation de 1.4 ha/an sur les 10 dernières années, le projet de PLU permettra donc une réduction de 53% de la consommation.</p> <p>Le tableau résume les réductions de consommation d'espace prévue par le projet de PLU.</p> <table border="1" data-bbox="808 427 2029 676"> <tr> <td data-bbox="808 427 1442 536" rowspan="2">Consommation d'espace totale passée</td> <td data-bbox="1442 427 1783 464">2007 - 2016</td> <td data-bbox="1783 427 2029 464">2001 - 2011</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1442 464 1783 501">14ha</td> <td data-bbox="1783 464 2029 501">14ha21</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1442 501 2029 536" style="text-align: center;">1.4ha annuel environ</td> </tr> <tr> <td data-bbox="808 536 1442 644" rowspan="3">Consommation d'espace du projet de PLU</td> <td colspan="2" data-bbox="1442 536 2029 572">3ha pour habitat</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1442 572 2029 609">3ha5 pour économie</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1442 609 2029 644" style="text-align: center;">6ha5 environ soit 0.65ha annuel</td> </tr> <tr> <td data-bbox="808 644 1442 676">Réduction de consommation d'espace</td> <td colspan="2" data-bbox="1442 644 2029 676" style="text-align: center;">-53%</td> </tr> </table> <p>D'autre part, la surface de zone AU à vocation d'habitat est de 3 ha dans le projet de PLU alors qu'elle était de 12,40 ha dans le PLU précédent. Cela aboutit à une réduction d'environ 70%. Une densité de 12log/ha est prise en compte pour l'urbanisation des zones 2AU.</p>		Consommation d'espace totale passée	2007 - 2016	2001 - 2011	14ha	14ha21	1.4ha annuel environ			Consommation d'espace du projet de PLU	3ha pour habitat		3ha5 pour économie		6ha5 environ soit 0.65ha annuel		Réduction de consommation d'espace	-53%	
Consommation d'espace totale passée	2007 - 2016	2001 - 2011																		
	14ha	14ha21																		
1.4ha annuel environ																				
Consommation d'espace du projet de PLU	3ha pour habitat																			
	3ha5 pour économie																			
	6ha5 environ soit 0.65ha annuel																			
Réduction de consommation d'espace	-53%																			
<p>Rechercher de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité :</p> <p>Les développements urbains devront disposer d'une organisation lisible par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élaboration d'études urbaines - L'utilisation de procédures d'aménagements adaptées à la commune et au futur quartier - Le respect de principes généraux - Le respect d'une plus grande mixité dans les projets urbains <p>Ces outils doivent être menés avec le souci constant d'économiser l'espace, de diversifier l'offre de logements, d'anticiper les besoins en équipements et en espaces publics et d'améliorer la qualité environnementale du cadre de vie.</p>	<p>L'ensemble de ces éléments sera mis en place lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU au travers notamment de la réalisation d'une OAP spécifique et de la rédaction d'un règlement propre à chaque zone.</p>																			

Encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs :

Le développement urbain se saisit des opportunités foncières à l'intérieur de la ville ou à proximité immédiate de celle-ci afin de lutter contre une surconsommation d'espaces naturels et agricoles.

Les capacités d'évolution des villages et hameaux sont à définir dans les PLU, en fonction du contexte urbain et de l'environnement du groupement d'habitations et de son caractère de village. Le développement des villages ne doit pas compromettre la viabilité des exploitations agricoles. La possibilité d'implanter de nouvelles constructions se limite aux dents creuses.

Développer des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier :

La mise en place d'une politique foncière permet aux communes de maîtriser leur développement urbain et leur politique de l'habitat, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Elle permet de produire des logements à des prix raisonnables et de diversifier les types d'habitat. Cette maîtrise foncière limite la ségrégation socio-spatiale existante qui écarte les ménages les plus modestes de l'acte d'achat, et encourage la réalisation de programmes locatifs publics sur l'ensemble du territoire du SCoT.

C'est dans ce cadre que le PLU de Langon prévoit des dispositions pour :

- Concentrer l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée du bourg
- Préserver et valoriser l'activité commerciale (disposition réglementaire sur le stationnement et les vitrines commerciales, possibilité d'avoir des commerces de détails dans le bourg...)
- Permettre la mise en place d'équipements dans le bourg
- Valoriser les équipements par une zone UI spécifique (terrain de sport, cimetière et EHPAD)

Le PLU organise la capacité d'accueil de la manière suivante :

- 10 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg
- 15 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine de 3 hameaux
- 3% du total des besoins, par changement de destination et reconquête de logements vacants
- 18% du total en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée du bourg

32.5% du total, en opération d'ensemble en extension d'urbanisation avec une densité de 12 log/ha.

A ce stade la commune renouvelle la mise en place du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines est à urbaniser lors de l'approbation du PLU.

Concevoir des formes urbaines qui valorisent le contexte paysager :

La préservation du patrimoine vernaculaire, du patrimoine fluvial et des paysages urbains est à prendre en compte dans les projets d'urbanisation ou de rétablissement des continuités écologiques.

Le PLU met en place plusieurs dispositifs pour garantir la préservation de spaysage et la remise en place de continuité écologique :

- la création d'une OAP trame verte et bleue.
- la mise ne place de protection des haies et boisements dans le zonage.
- L'obligation de réaliser des haies bocagères en clôture de parcelles située en limite de zone agricole ou naturelle.

Afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements :

Par ces politiques publiques, le SCoT se fixe comme objectifs :

- De stopper l'accroissement du nombre de logements vacants et de ramener le taux de 10,2% (2010) à 6% à horizon 2030
- De ramener le taux de logements de mauvaise qualité énergétique (E, F,G) de 69% (2010) à 40% à horizon 2030

Un inventaire exhaustif des logements vacants a été réalisé lors de la présente révision. Sur les 145 logements indiqués comme vacants au moment du recensement, il s'avère que :

▪ 47 sont habités à ce jour	
▪ 8 sont en cours de rénovation et vont être habités d'ici peu	
▪ 30 sont en réalité des dépendances, garages, caves ou remises	
▪ 13 sont des résidences secondaires	
▪ 8 sont démolis ou dans un état d'insalubrité avancé	
▪ 3 ont des occupations autres : 1 gîte, 1 magasin, 1 école	
▪ 2 sont trop petits pour devenir une habitation	
Total de constructions non vacantes pour de l'habitat	111
▪ 15 font l'objet d'une succession	
▪ 15 sont réellement vacants dont 5 sont à rénover	
▪ 4 sont à vendre avec besoin de rénovation	
Total de constructions restantes pour de l'habitat	34

Le projet de PLU intègre la reconquête d'environ 50% des logements réellement vacants soit 17 logements en tout (en effet, les successions prennent du temps, les rénovations demandent des budgets que les gens n'ont pas facilement).

Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
UN TERRITOIRE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTE AU MONDE	
<p>Valoriser l'offre de transports ferrés :</p> <p>Ainsi la gare de Redon, et dans une moindre mesure, celles de Massérac, Beslé et Fougeray-Langon constituent des points stratégiques de développement territorial.</p> <p>Les espaces à proximité de ces gares devront faire l'objet de projets spécifiques tenant compte des potentiels de développement.</p>	<p>Le projet de PLU concentre de ce fait l'urbanisation au niveau du bourg situé à 1 km de la gare, ponctuellement dans les hameaux de La Chenac et La Gare situés à proximité de la gare TER.</p>
<p>Favoriser le développement de l'intermodalité :</p> <p>Dans ce cadre, les pourtours des gares ferroviaires devront faire l'objet d'une approche anticipatrice et proposer des services favorisant les connexions intermodales.</p> <p>Les documents d'urbanisme des communes concernées proposeront des projets d'avenir tenant compte de cet objectif et intégrant les aménagements nécessaires pour favoriser les modes de déplacements doux (marche à pieds, réseaux cyclables et espaces de stationnement deux roues, ...).</p>	<p>Dans cette optique le PLU projette une zone UL au niveau de la gare pour permettre des aménagements ad hoc.</p> <p>Une continuité douce permettant de relier La Chenac à La Gare est en cours de réalisation. Parallèlement, le PLU met en place une OAP continuité douce afin de s'assurer le maintien et la création d'un maillage sur l'ensemble du territoire. De même, le plan de zonage identifie les chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Favoriser le déploiement des modes doux et de l'électromobilité :</p> <p>Le SCoT fixe comme objectif de réaliser des plans de circulation douce, d'échelle communale et intercommunale, pour développer, à partir des réseaux départementaux de pistes cyclables, des connexions lisibles et sécurisées. Les PLU devront intégrer ces itinéraires dans l'organisation de leurs circulations douces.</p>	

<p>Créer un réseau de transport public :</p> <p>Le SCoT préconise que le réseau de transports en commun constitue l'ossature sur laquelle les futurs projets d'habitat et d'activités économiques (dont le commerce d'équipements et de services) doivent s'appuyer.</p>	<p>Le projet de PLU concentre de ce fait l'urbanisation au niveau du bourg situé à 1 km de la gare, ponctuellement dans les hameaux de La Chenac et La Gare situés à proximité de la gare TER.</p>
<p>Construire un territoire accessible pour les personnes à mobilité réduite :</p> <p>Ainsi, tout nouvel équipement, quartier ou aménagement tiendront compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Il en sera notamment des voiries qui seront dimensionnées et construites pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite.</p>	<p>Chaque nouvel aménagement devra respecter la législation en vigueur sur ce point. D'autre part, la commune a déjà réalisé des travaux d'adaptation comme, récemment, l'accès à la mairie.</p>
<p>Objectifs / Orientations du SCoT</p>	<p>Compatibilité du PLU</p>
<p>UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE</p>	
<p>Gérer les ressources en eau :</p> <p>Le SCoT du Pays de Redon et Vilaine doit être compatible avec les orientations du SDAGE.</p> <p>Loire Bretagne adopté le 04/10/2015. Au niveau de l'assainissement, le SCoT demande que les projets d'urbanisation soient adaptés aux capacités épuratoires des sols ou réseaux, existants ou projetés, dans le respect des normes en vigueur.</p>	<p>Parallèlement au PLU, est mis à jour le zonage d'assainissement collectif. La localisation des extensions d'urbanisation du PLU est en cohérence avec ce plan de zonage. C'est notamment pour cette raison que seuls 3 STECAL ont été créés car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont tous les 3 desservis par l'assainissement collectif - D'autres hameaux répondant au critère de choix des STCAL ne pouvaient finalement pas être mis constructibles car la nature des sols ne permettait pas la réalisation d'assainissement autonome et les conditions physiques ne permettaient pas le raccordement à l'assainissement collectif

<p>S'adapter à la nouvelle donne climatique et affirmer l'enjeu de transition énergétique : Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'exploitation des énergies renouvelables sur le territoire - Limiter les consommations, notamment au niveau de l'habitat et des transports - Contribuer à l'adaptation du territoire aux nouvelles conditions climatiques <p>Pour ce qui concerne le parc bâti ancien, il s'agit de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation des bâtiments visant à diminuer très fortement la consommation d'énergie.</p>	<p>Les dispositions réglementaires du PLU ne s'opposent pas à la mise en place de dispositifs en faveur des énergies renouvelables. Les dispositions générales du règlement permettent également une dérogation ponctuelle aux règles d'implantation dans le cadre des adaptations mineures notamment dans le cas de réalisation des isolations par l'extérieur.</p>
<p>Valoriser les ressources naturelles : Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une nécessaire maîtrise de l'énergie - La mise en place d'énergie renouvelable - La protection des ressources et des infrastructures nécessaires à l'exploitation des carrières - La protection des espaces forestiers 	
<p>Objectifs / Orientations du SCoT</p>	<p>Compatibilité du PLU</p>
<p>DEVELOPPER LA QUALITE DE L'ACCUEIL AUTOUR DES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE</p>	
<p>Réaliser des aménagements d'accueil et de services :</p> <p>Afin de répondre à la demande des randonneurs en itinérance le long du Canal de Nantes à Brest et le long de la Vilaine, il est nécessaire de proposer des espaces d'accueil et des services adaptés à proximité des voies d'eau. Le SCoT envisage également le développement de</p>	<p>Le PLU met en place une OAP continuité douce afin de s'assurer le maintien et la création d'un maillage sur l'ensemble du territoire. De même, le plan de zonage identifie les chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Le règlement des zones naturelles permet également la mise en place de mobilier léger pour l'ouverture des espaces au public et dans le respect de la sensibilité des milieux (PPRI, Natura 2000, zone humide...).</p>

<p>circuits en s'appuyant sur les crêtes constituant son paysage.</p>	
<p>Développer l'accessibilité des sites touristiques dans une logique de réseau :</p> <p>Dans le cadre des exigences de la loi de Février 2005 sur le Handicap, en particulier sur la chaîne d'accessibilité, il apparaît nécessaire que les collectivités réalisent des travaux d'aménagement pour la mise en accessibilité de leurs équipements touristiques, mais aussi de certains sites naturels remarquables.</p>	<p>Les aménagements se feront dans le respect de la législation.</p>
<p>Inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau :</p> <p>Le Pays de Redon-Bretagne Sud s'inscrit dans une logique de destination touristique en recherchant des synergies avec le secteur du Golfe du Morbihan – Presqu'île de Rhuys, le secteur de la Presqu'île Guérandaise – La Baule et le Pays touristique de Brocéliande.</p>	<p>Les dispositions du PLU suivantes sont autant d'outils permettant de valoriser l'identité et donc le tourisme de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP continuités douces - Repérage des chemins à conserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme - Changement de destinations des éléments patrimoniaux - Repérage et instauration du permis de démolir sur les éléments du petit patrimoine - Zones naturelles au niveau des Demoiselles - Zone de protection au niveau des sites inscrits et classés - Etc.

AXE 3 : LE DEVELOPPEMENT DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE	
Objectifs / Orientations du SCoT	Compatibilité du PLU
UN PROJET DE TERRITOIRE INOVANT	
<p>Une offre de services, de commerces et d'équipements équilibrés :</p> <p>La conception et l'implantation de nouveaux équipements (enseignement, santé, commerces, culture, sport et loisirs) doivent être anticipés et envisagés au regard des autres équipements existants et des projets, pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire de proximité. Il s'agit de privilégier ces implantations au plus près des centres-bourgs.</p> <p>Organisation commerciale du territoire :</p> <p>Le SCoT renforcé dans sa dimension stratégique du développement commercial conserve son objectif d'équilibre et de complémentarité entre les bourgs qui composent le territoire.</p> <p>Les activités commerciales doivent être implantées en priorité dans les centralités. Il s'agit de privilégier le commerce de proximité.</p> <p>L'implantation des nouveaux équipements commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 1000 m² sera encadrée.</p> <p>Il sera souhaitable de veiller au développement commercial des zones périphériques selon une logique de diversification de l'offre. Cette logique permettra une meilleure complémentarité à l'offre du centre-ville et des communes limitrophes.</p>	<p>Afin de favoriser l'implantation et la dynamique commerciale du cœur de bourg, le PLU permet le maintien et la pérennité de l'offre de services par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité d'étendre ou de créer de nouveaux équipements dans l'ensemble de la zone agglomérée du bourg - La création d'une zone spécifique équipements - La mise en place de règles en faveur du maintien et de la création de commerces de proximité dans le bourg - L'interdiction de créer du commerce et de l'artisanat de proximité en zone économique - L'interdiction de créer du commerce et de l'artisanat de proximité en zone Ue d'extension récente du bourg

<p>Déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire :</p> <p>Par-rapport à l'existant, le SCoT identifie un besoin de 126 hectares supplémentaires (hors commerce) entre 2015 et 2030 pour répondre aux enjeux de développement et de création d'emplois dont 91 ha au sein de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon. Pour éviter les conflits d'usage, les zones d'activités accueilleront des activités compatibles entre elles.</p>	<p>Dans le respect du Schéma territorial des Parcs d'Activités Economiques et de l'Immobilier d'Entreprises, le PLU développe la zone de Musson et assure la pérennité des activités en place par la mise en place de 6 STECAL économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Couaillerais (1) - La Gare (1) - La Gaudinai (1) - La Jaunais (2) - Port de Roche (1)
<p>Le très haut débit pour tous :</p> <p>Dans la poursuite du schéma local d'aménagement numérique et en écho aux schémas départementaux et régionaux d'aménagement numérique, le SCoT affirme comme priorité le déploiement du très haut débit numérique afin d'inscrire le territoire dans les enjeux de communication mondiale.</p>	<p>Les dispositifs réglementaires du PLU ne s'opposent pas au déploiement du très haut débit numérique.</p>
<p>Objectifs / Orientations du SCoT</p>	<p>Compatibilité du PLU</p>
<p>UN PROJET DE TERRITOIRE DE QUALITE</p>	
<p>Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville :</p> <p>Le SCoT souhaite préserver des perspectives sur les paysages emblématiques du territoire à partir des routes principales. En effet, celles-ci jouent un véritable rôle de vitrine du territoire et permettent de renforcer son identité. A ce titre, les axes urbains majeurs seront qualifiés en termes de paysage et en zone</p>	<p>Le PLU préserve le paysage par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'une zone spécifique Na au niveau du site inscrit, site classé - Le non-développement linéaire de l'urbanisation le long des voies - La non-extension de l'urbanisation le long des RD - L'obligation de réaliser des clôtures végétales en limite de zone agricole ou naturelle assurant ainsi l'insertion de la frange urbaine - La préservation de la trame bocagère et des boisements (OAP trame verte et bleue et prescription du zonage).

<p>urbaine de confort des piétons et cyclistes. Les entrées actuelles et futures d'agglomération devront faire l'objet d'attentions particulières en termes d'aménagement urbain.</p>	
<p>Vers des parcs d'activités de plus grande qualité :</p> <p>Les zones d'activités devront le long de ces mêmes voies faire l'objet de traitement paysager qualitatif spécifique dans le respect de l'environnement et du cadre patrimonial.</p>	<p>L'extension de la zone de Musson ne se situe pas le long de l'axe d'entrée de bourg.</p>

Par sa compatibilité avec le SCoT « intégrateur », le PLU est rendu compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire.

1.3.2 – Compatibilité du projet avec le PLH

Objectifs / Orientations du PLH et Compatibilité du PLU	
Objectifs territorialisés/ Orientations du PLH	Compatibilité du PLU
<p>Objectif de production de logements neufs : 54 logements en 5 ans pour la commune de Langon Objectifs de production de logements sociaux : 4 logements en 5 ans pour la commune de Langon.</p>	
<p>Le PADD inscrit la volonté d'un rythme de développement de 9 PC/an sur 10 ans soit 45 logements sur 5 ans. Il prévoit également la réalisation de 9 logements sociaux supplémentaires sur les 10 ans.</p>	
Objectifs territorialisés/ Orientations du PLH	Compatibilité du PLU
<p>Mener une politique ambitieuse de reconquête du parc ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la vacance dans le parc privé et le parc social pour redynamiser les centres-bourgs, valoriser le patrimoine bâti et mobiliser des logements bien placés. - Réhabiliter les centres-bourgs et centres-villes à travers un aménagement d'ensemble intégrant la réhabilitation des logements existants et mobilisant ainsi une offre de logements supplémentaire. Il est bien recherché d'articuler les différentes interventions publiques en matière d'aménagement : habitat, voirie et réseaux, commerces et services, transports en commun... - Veiller à l'adaptation du parc existant en veillant tout d'abord à l'adaptation des logements en termes de performance énergétique, et au traitement du parc indigne et des logements sans confort. 	<p>Le projet de PLU table sur une reconquête du logement vacant à hauteur de 17 logements sur les 34 logements réellement vacants (inventaire communal, conféré partie 4 chapitre 1). Ceci représente 16,5% de la capacité d'accueil total. D'autre part le PLU incite à la reconquête du bâti existant par la possibilité de changer de destination les éléments patrimoniaux du territoire.</p> <p>Seules 9 fiches sont réalisées car le territoire connaît un nombre important de réhabilitation depuis ces dernières années. En effet, les dispositifs réglementaires du PLU précédent étaient très contraignants, ce qui a poussé à cette reconquête du bâti. Cependant, tout ce qui pouvait l'être a été largement réalisé. Il est important que le PLU révisé assouplisse quelque peu la règle tout en assurant des possibilités de changement de destination des bâtis restants.</p>

<p>Poursuivre le développement de l'offre de logements en intégrant les principes d'un aménagement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adopter une réflexion de projet d'aménagement à l'échelle communale : le PLH contribue à mettre en place une nouvelle cohérence territoriale entre le cœur urbain, les pôles relais et les bourgs ruraux. - Promouvoir des formes urbaines bâties plus denses permettant l'intensité urbaine. Le PLH encourage le développement de nouvelles formes urbaines innovantes plus denses. <p>Le PLH prévoit une densité minimum de 10 log/ha/opération et de 12 en moyenne pour les zones AU.</p>	<p>Le projet de PLU travaille avec la mise en place d'une densité de 12 logements/ha. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, des OAP et un règlement spécifique permettront d'assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère.</p>
<p>Accompagner le développement d'une offre de logements diversifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre de logement en terme de publics (pour les jeunes, pour les personnes âgées, en terme de gamme (social, intermédiaire, standing). - Adapter et mieux répartir l'offre locative sociale. 	<p>Le développement du parc de logement se fait au travers de différents types de logements, assurant ainsi l'accueil d'une diversité de ménage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En dents creuses du bourg - En dents creuses de 3 hameaux - En reconquête des logements vacants - En changement de destination du bâti patrimonial - Dans des opérations d'urbanisation nouvelle des zones 2AU
<p>Apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les besoins des seniors et les accompagner dans leur parcours résidentiel avec l'adaptation de logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés ou adaptables. 	

<ul style="list-style-type: none">- Prendre en compte les besoins des personnes handicapées en termes de logement et d'environnement adaptés à des situations de handicap- Développer une offre diversifiée à destination des jeunes- Poursuivre les actions de la CAPR en faveur des gens du voyage- Développer l'offre de logements pour les populations les plus démunies	
---	--

CHAPITRE 2 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE 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 décline à des échelles 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.

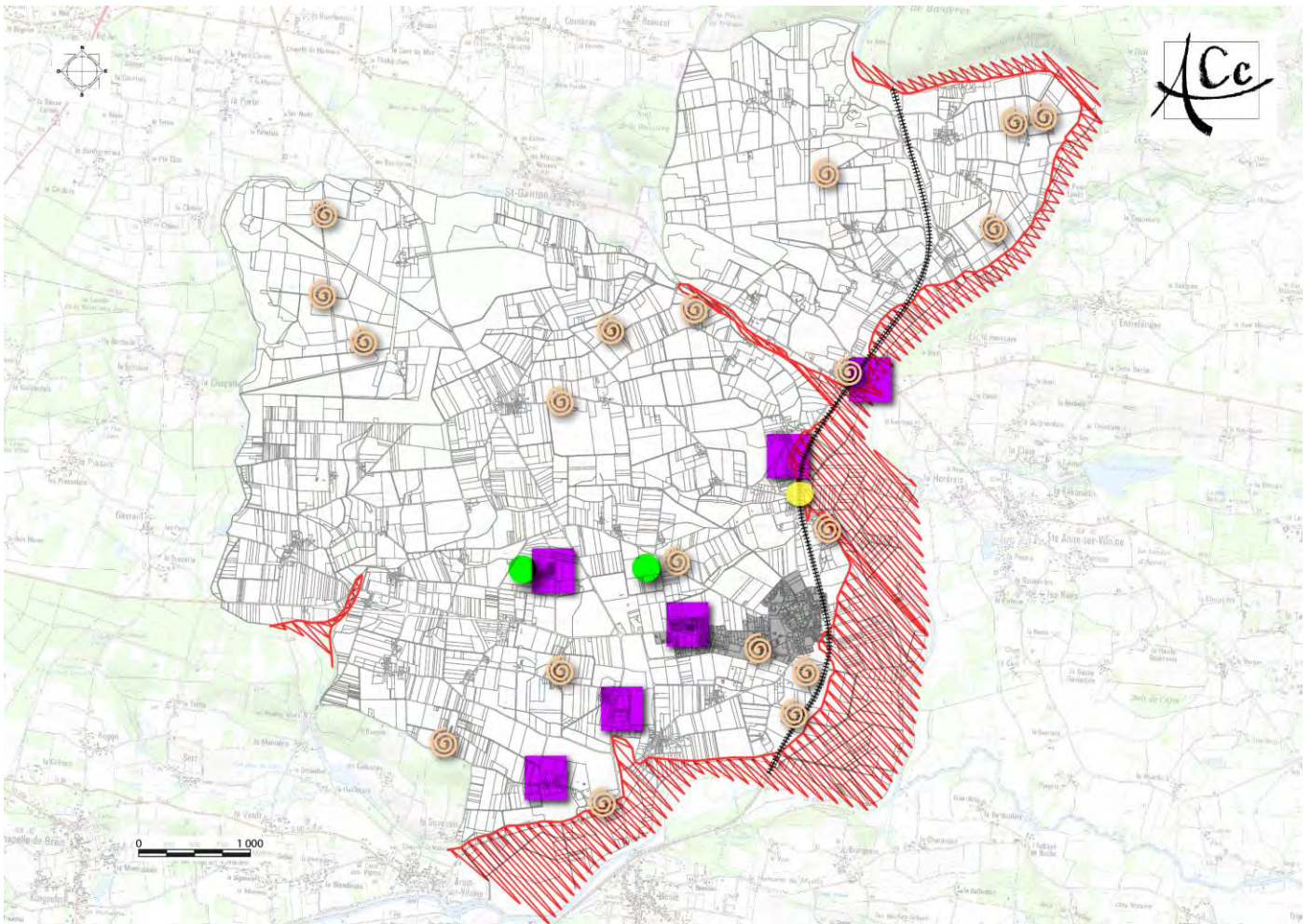
Langon bénéficie d'un cadre de vie particulièrement qualifiant en raison d'une diversité des paysages et d'une richesse environnementale en lien avec la Vilaine (vallée, marais, boisements, bocage...). Le territoire langonnais compte de nombreux agriculteurs, garants de cette qualité des paysages. Cette 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 :

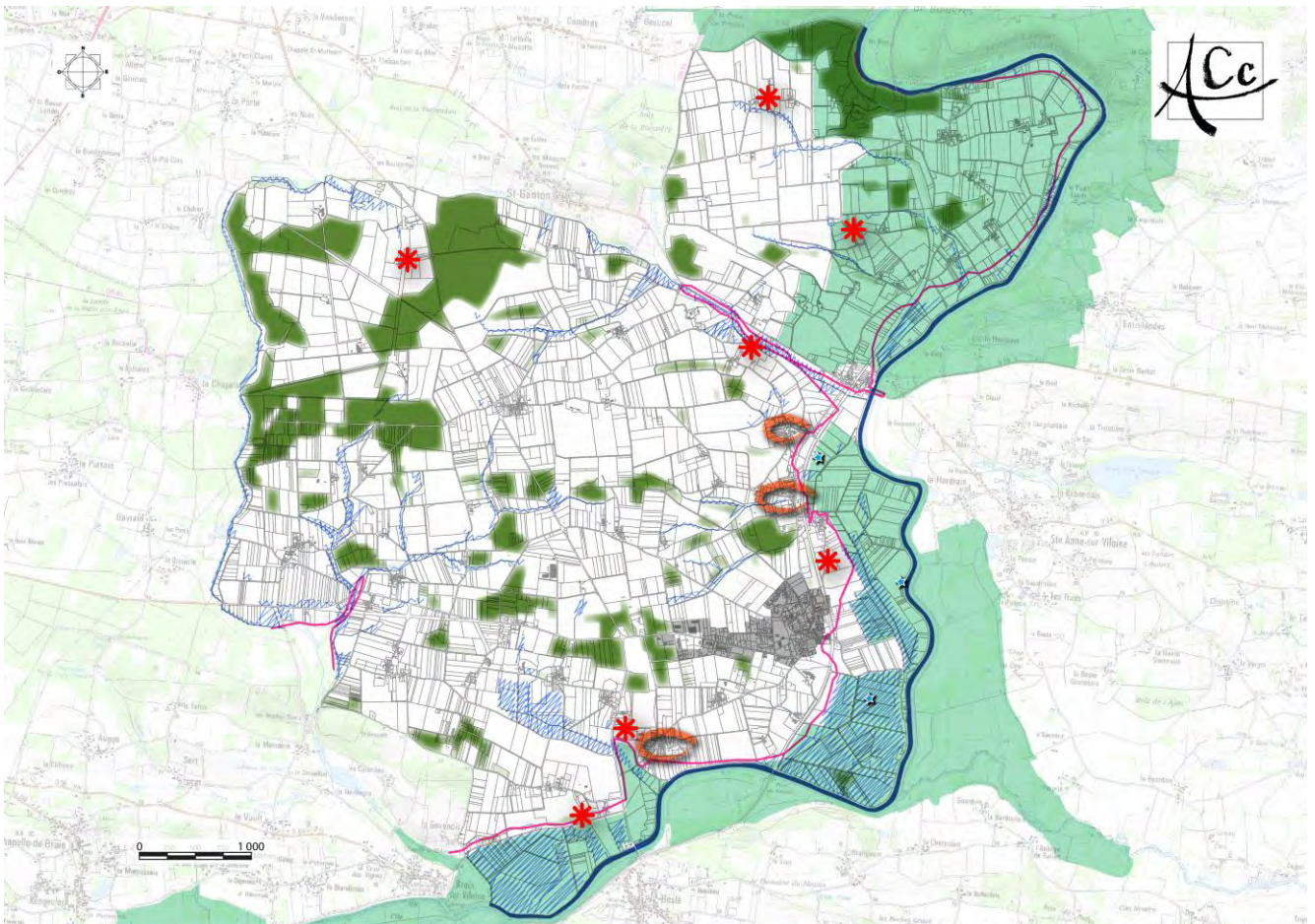
- Axe 1 : valoriser le territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles ;
- Axe 2 : développer l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces ;
- Axe 3 : conforter les activités économiques et les différents modes de déplacement.

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 ».



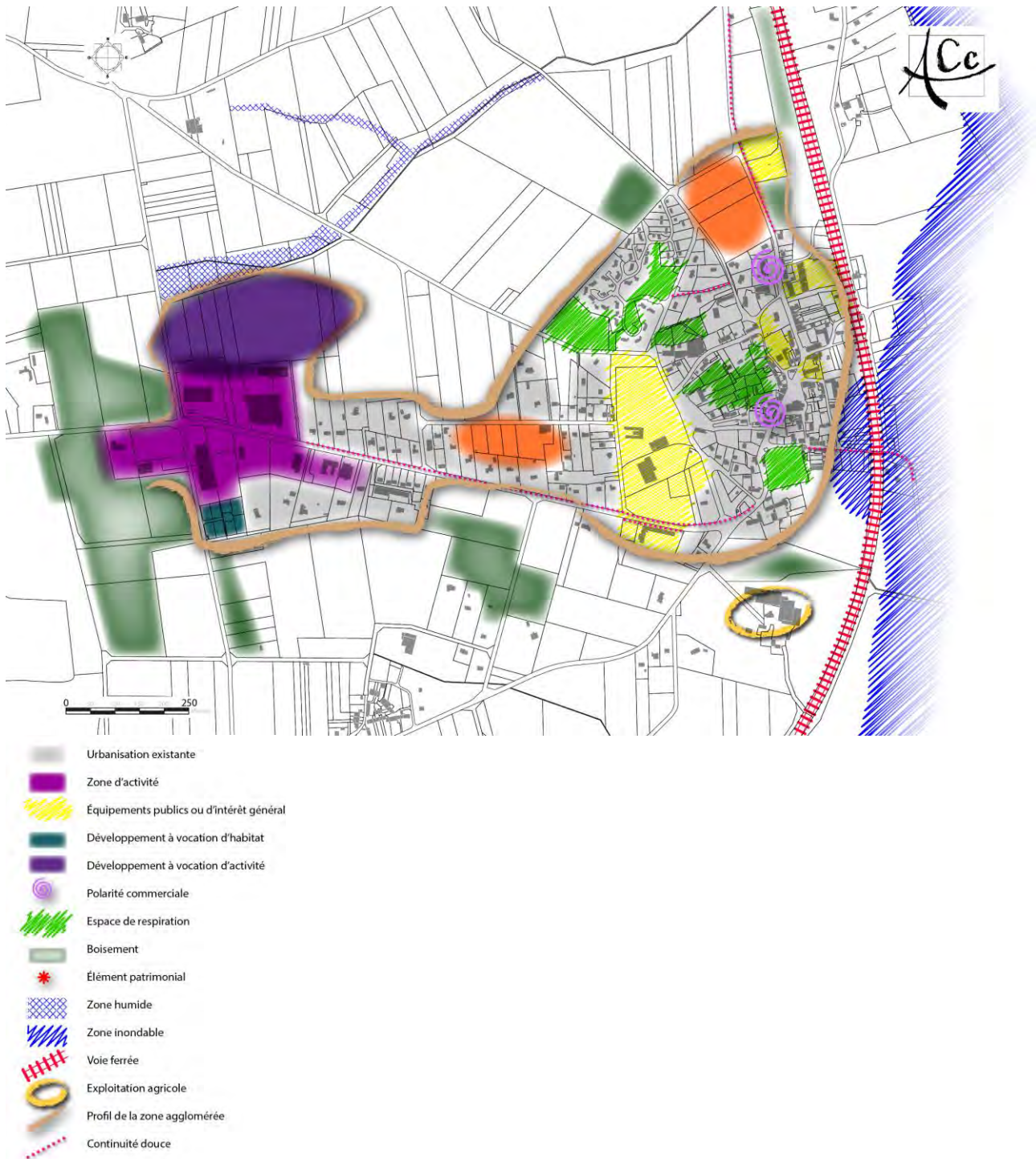
-  Limite de zone inondable
-  Voie ferrée
-  Activité agricole
-  Secteur économique
-  Gare ferroviaire
-  Zone agglomérée
-  Secteur de loisirs



-  Zone humide
-  Cours d'eau
-  Captage d'eau potable
-  Boisement
-  Secteur naturel sensible
-  Limite de zone inondable
-  Hameau STECAL
-  Zone agglomérée
-  Patrimoine remarquable

Au niveau du bourg, le PADD :

- Concentre le développement de l'urbanisation majoritairement dans l'enveloppe agglomérée du bourg.
- Assure la valorisation du paysage urbain et naturel du bourg par la préservation des jardins en cœur d'îlot du bourg.
- Redéfinit les limites de la zone agglomérée en s'appuyant sur les constructions existantes et la limite actuelle de la zone agglomérée.



Le tableau suivant expose les principes du PADD, leur justification et leur traduction dans le projet de PLU :

Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservations des espaces et usages, notamment agricoles		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
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.		
Contribuer à la protection de la vallée de la Vilaine et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des 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 ...	Les éléments de la trame bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux. La détermination et la protection de la TVB est justifiée par la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité et de permettre les déplacements des espèces entre les réservoirs. La biodiversité et les systèmes écologiques rendent des services vitaux : réduction des risques, production agricole, quantité et qualité de l'eau, de l'air... La qualité des franges urbaines est importante également pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire pour les loisirs et le tourisme.	Intégration en zones N des sites inscrits et sites classés et des sites Natura 2000 et du réseau hydrographique, Identification des zones humides et des cours d'eau (L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Réalisation d'une OAP trame verte et bleue.
Préserver et valoriser le patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.	Les éléments de la trame verte ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation.
Préserver et valoriser la trame verte et bleue communale composée : 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.	Les éléments de la trame verte ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Ils sont aussi intégrés en Zone N.

<p>Préserver l'identité communale passe par la qualification 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.</p>	<p>Le diagnostic paysager a identifié le besoin de poursuivre l'intégration paysagère de la zone agglomérée, ceci participe à l'identité et au patrimoine communal. Sont également identifiés des jardins en cœur d'îlot dans la zone du bourg comme participant à l'identité de celui-ci.</p>	<p>Le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci permet de poursuivre l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal. Ceci participe également au maintien de la biodiversité. Le zonage protège ces jardins par une trame spécifique L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole</p>		
<p>Protéger les espaces agricoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat ou économique).</p>	<p>Ceux-ci ont été identifiés au diagnostic et figurent dans les objectifs du SCoT. Préserver les espaces agricoles pérennes est une obligation. Ce sont les secteurs où la qualité agronomique des sols ou l'importance de l'activité agricole doit être prépondérante sur le développement urbain afin de répondre aux nécessaires besoins alimentaires du territoire.</p>	<p>Ces zones sont classées en zones A du PLU. Certaines sont en zones N dès lors que des protections environnementales se superposent à la vocation agricole.</p>
<p>Ne pas développer l'enveloppe et densifier l'urbanisation dans la zone agglomérée.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation se concentre dans l'enveloppe agglomérée dans le respect des dispositions du SCoT en matière de protections des paysages des coteaux de la Vilaine. De même, il ne se fait pas de manière linéaire le long des axes routiers. La densification dans la zone agglomérée se fait dans le respect du PLH et du SCoT.</p>	<p>Les limites de l'enveloppe agglomérée du bourg sont quasi identiques à celle du PLU en cours au niveau des axes de déplacements. Parallèlement, les secteurs de développement urbain en 2AU organisent une densité de 12 logements / ha. L'une des zones se développent sur le seul cœur d'îlot libre. L'autre zone est en extension d'urbanisation mais dans l'enveloppe urbaine.</p>
<p>Autoriser le changement de destination des bâtiments existants de qualité patrimoniale en zone agricole à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole et d'être suffisamment raccordés à des réseaux de capacité suffisante.</p>	<p>Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.</p>	<p>L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre du de l'article L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Préserver les éléments du petit patrimoine communal : murets, moulins, calvaires, puits, fours à pain, caves...</p>	<p>Ceci correspond à une volonté de préserver les éléments constitutifs de l'identité langonnaise.</p>	<p>Le zonage identifie également les éléments du petit patrimoine à préserver au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p>

Valoriser les paysages qui façonnent l'identité communale		
<p>Inciter à la découverte des paysages en renforçant les possibilités de circulations douces et mettant en lien les diverses parties du territoire : les bords de la Vilaine, la gare ferroviaire, le plateau agricole, le village-vacances, les communes limitrophes, le bourg et les hameaux.</p>	<p>Le territoire est parcouru de continuité déjà existante à ce jour. Parallèlement, la commune s'inscrit dans les dispositions du SCoT en la matière. La commune est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tourisme local - Fonctionnalité de déplacements <p>Ce maillage permet de connecter l'ensemble du territoire sur lui-même et vers les communes limitrophes.</p>	<p>Sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP continuités douces - Les chemins à conserver au titre du L151-38 au plan de zonage.
<p>Il s'agit tout d'abord de respecter les coupures d'urbanisation présentes entre ces hameaux et la zone agglomérée.</p>	<p>Cette disposition se fait dans le respect du SCoT et vise à limiter l'urbanisation linéaire.</p>	<p>Il n'y a pas de développement des zones constructibles le long des axes de circulation. Des coupures d'urbanisation sont maintenues en zone A comme par exemple celle au niveau du STECAL de la gare.</p>
<p>Prendre en compte le périmètre sensible des monuments historiques.</p>	<p>La commune souhaite poursuivre la disposition du PLU précédent.</p>	<p>La zone NI des Demoiselles est maintenue.</p>

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et renforcer son attractivité		
<p>Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le comblement de dents creuses - l'épaississement du tissu urbain ou l'aménagement de cœur d'îlot de la zone agglomérée - l'extension de certains secteurs dans le confortement de l'enveloppe agglomérée <p>Le développement sous forme d'opération</p>	<p>Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réduction de la consommation d'espace - Le renforcement de l'attractivité du bourg - Le respect de son statut de pôle de proximité 	<p>Ceci se traduit dans le plan de zonage par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone Uc et Ue de l'enveloppe agglomérée - La mise en place d'une zone 2AU dans le secteur des Moulins - La mise en place d'une zone 2AU dans le secteur du Clos Gramont

<p>d'ensemble est réparti comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Clos Gramont - Le secteur de la rue du Moulin 		
<p>Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels</p>		
<p>Le développement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. 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).</p>	<p>Ceci est issu du diagnostic et de la volonté de la collectivité de limiter le développement à la seule zone agglomérée et ponctuellement à 3 STECAL répondant à des critères spécifiques dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La non-extension et le non-développement linéaire de l'urbanisation - Le raccordement à l'assainissement collectif - La proximité de la gare pour La Chenac et La Gare - Le confortement du seul village de Langon à la Louzais 	<p>Le zonage établit une zone Ue et Uc au niveau de la zone agglomérée et crée 3 STECAL classés en zone Ah1.</p>
<p>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 de l'ordre de 60 % ce qui amène à une consommation d'espace d'environ 0.36 ha par an à vocation d'habitat et environ 0.26 ha par an à vocation économique.</p>	<p>Ceci est issue d'une volonté de la collectivité et en conformité avec la disposition du Code de l'Urbanisme et le SCoT.</p> <p>La diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles est une nécessité pour conserver l'espace nécessaire à la production alimentaire et au maintien des services éco systémiques vitaux.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée et impose une densité de 12 log/ha, ceci allant dans le sens de l'économie de foncier.</p>

Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie d'espace

Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
<p><i>Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée</i></p>		
<p>Progression démographique de +0.85% par an soit environ 130 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Capacité d'accueil d'un rythme sur 10 ans de :</p>	<p>Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT et du PLH.</p>	<p>Le zonage établit des zones Uc et Ue pour permettre notamment la construction des dents creuses. 2 zones 2AU sont également créées et feront l'objet d'OAP lors de leur ouverture pour permettre le respect de la production de logements sociaux.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - 9 logements par an en moyenne soit environ 90 logements d'ici 10 ans - Dont 9 logements sociaux sur 10 ans 		<p>Les changements de destination potentiels sont identifiés au plan de zonage.</p>
<p>Etablir une typologie d'habitat variée et une mixité sociale par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>L'offre en locatif social actuel est complétée par une production d'environ 9 logements dans le bourg.</p>		
<p>Travailler sur le parcours résidentiel et conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées...) et des services associés actuels et futurs (équipements sportifs, accueil périscolaire, centre de loisirs, maison médicale, bibliothèque, maison des associations...).</p>		
<p>La commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en matière scolaire et périscolaire, la commune a réalisé des aménagements 	<p>Cette disposition participe à la volonté communale de renforcer le rôle et la polarité du bourg ainsi que la pérennisation de dynamique commerciale.</p>	<p>Le règlement des zones U permet la réalisation et l'extension d'équipements. La zone UI assure le maintien de la vocation d'équipements de ces pôles de service. Le règlement et le zonage établissent la protection des vitrines commerciales. Le règlement n'impose pas la réalisation de place de</p>

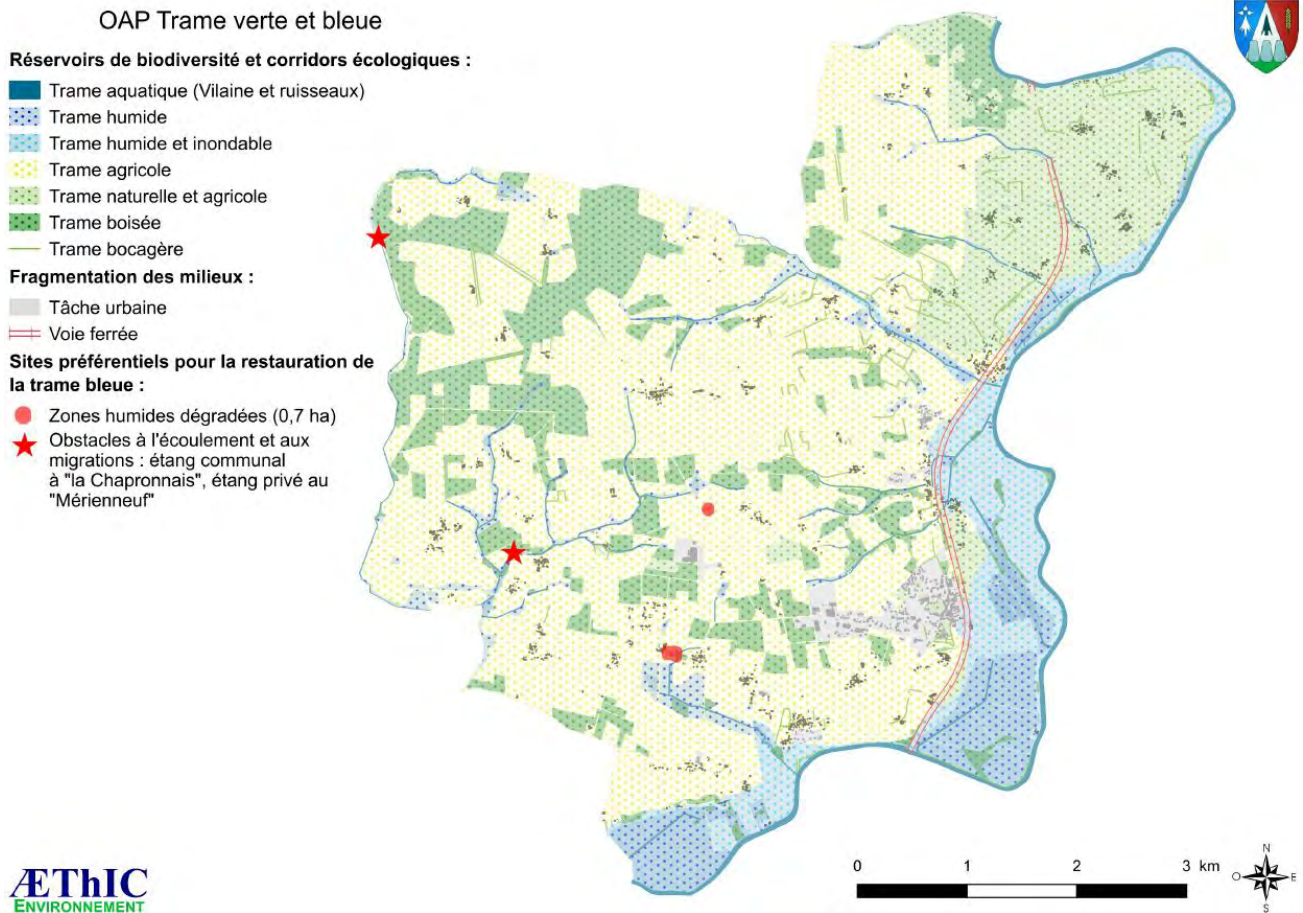
<p>d'extension d'équipements existants ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - en matière de sports et loisirs, des réserves foncières sont préservées au contact d'équipements existants ; - un potentiel d'extension est maintenu au contact de l'EHPAD ; - en matière associative, la commune veille à 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. 		<p>stationnement pour les commerces de détail en zone Uca.</p>
<p>Organiser les déplacements à l'échelle communale</p>		
<p>Le travail sur les liaisons douces doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le territoire est parcouru de continuité déjà existante à ce jour. Parallèlement, la commune s'inscrit dans les dispositions du SCoT en la matière. La commune est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tourisme local - Fonctionnalité de déplacements <p>Ce maillage permet de connecter l'ensemble du territoire sur lui-même et vers les communes limitrophes.</p>	<p>Sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP continuités douces - Les chemins à conserver au titre du L151-38 au plan de zonage.
<p>Protéger les ressources naturelles</p>		
<p>La commune permet la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire. La commune engage une réflexion sur une potentielle réserve foncière permettant le déplacement de STEP. Les secteurs de développement sont éloignés des zones susceptibles d'être touchées par les inondations et des nuisances sonores liées à la voie ferrée.</p>	<p>Langon veut s'inscrire dans la démarche développement durable du SCoT.</p> <p>La STEP actuelle pose question quant à sa capacité de traitement notamment en terme quantitatif.</p> <p>Langon désire faciliter l'application du PPRI.</p>	<p>Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en place de dispositif en faveur des énergies renouvelables.</p> <p>Une réflexion est en cours mais elle n'est pas suffisamment aboutie pour positionner un emplacement réservé</p> <p>Le plan de zonage identifie d'un indice « i » les zones concernées par le PPRI. Aucune zone urbaine n'est concernée.</p>

Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Agir en faveur des activités économiques de la commune		
Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.	La commune veut maintenir, voire renforcer la dynamique du centre-bourg.	La zone agglomérée accueille services, commerces et artisanat de détails que le règlement pérennise sous condition. Le règlement favorise la création de commerces et artisanat de détail par l'absence d'obligation de création de places de stationnement. Ainsi, de petits commerces peuvent se créer même sans avoir de foncier pour réalisation de stationnement. Il assure leur pérennité par la mise en place d'une protection de vitrines commerciales. Le règlement autorise les commerces et services de détail dans le bourg ancien, mais pas le commerce de gros. Le commerce et l'artisanat de détail sont interdits dans les extensions récentes du bourg (ou il n'existe pas) ni en zone Ua afin de ne pas concurrencer le positionnement dans le centre-bourg.
Maintenir la dynamique des polarités commerciales existantes et éviter la dispersion des commerces de proximité dans les autres secteurs à vocation économique.		
Conforter la zone économique industrielle et artisanale intercommunale située en continuité de la zone agglomérée et pérenniser l'activité économique existante diffuse sur l'ensemble du territoire.	La commune s'inscrit dans le Schéma de Développement économique de l'intercommunalité. La localisation vient des constats du diagnostic et de la logique économique et de production des entreprises en place.	La zone du Musson est classée en zone Ua et son extension contiguë en 2AU.
Assurer la pérennité de ces activités industrielles existantes dans la zone rurale, en permettant leur développement sur place, dans le respect des continuités agricoles et environnementales.		Le zonage positionne 5 STECAL économiques (La Gare, La Couaillerais, La Gaudinays, La Jaunais, Port de Roche) afin d'assurer la pérennité des activités. A La Jaunais il est tenu compte de l'extension envisagée de l'entreprise industrielle.

Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement		
Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.	La volonté est de pérenniser et renforcer la dynamique de la zone agglomérée. Parallèlement, les STECAL sont créés en dehors du périmètre de réciprocity agricole.	La zone agglomérée du bourg assure bien le développement de l'activité agricole de maraichage et permaculture en classant en zone agricole l'exploitation créée au cours de la révision (cf. bilan de concertation). Le périmètre des zones Ah1 (STECAL habitat) n'intègre aucunement de zone à vocation agricole. La grande majorité du territoire est classée en zone agricole ou naturelle permettant les pratiques culturelles.
<p>Le projet de PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Ceci est issu du diagnostic du territoire.	Le règlement n'encadre pas les modes de production et n'établit pas de règle de nature à limiter ou empêcher tel ou tel type de production.
Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité		
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.	Ceci est issu du diagnostic et de la volonté communale.	Une zone UI est créée à la gare TER.
Les activités de loisirs existantes en zone naturelle ou agricole seront pérennisées.	Ceci est issu du diagnostic et de la volonté communale.	Le centre de tir et le centre de cross sont classés en zone NI.
En matière d'énergie, la collectivité veille à permettre la mise en place de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Langon veut s'inscrire dans la démarche de développement durable du SCoT.	Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en place de dispositif en faveur des énergies renouvelables.

CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L’OAP

3.1 – Trame vertes et bleues



A l'échelle du territoire communal, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue (TVB) permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont Langon a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables. A travers l'OAP, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

- Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en "pas japonais") recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Le territoire de Langon appartient l'entité écologique des Marches de Bretagne méridionales, et plus particulièrement au grand ensemble des Landes de Lanvaux, de Camors à la Vilaine, qui présente un niveau élevé de connexions des milieux naturels, dont il faut préserver et/ou restaurer les fonctionnalités écologiques.

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en deux niveaux.

3.1.1 – Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir humide	Vallée et marais de la Vilaine	Natura 2000	<i>Trame Bleue, sous-trame humide</i>
Réservoir aquatique	Fleuve de la Vilaine	SDAGE – Liste 1	<i>Trame Bleue, sous-trame aquatique</i>
Réservoir boisé	Quart nord-Ouest du territoire	Documents de gestion Durable des boisements	<i>Trame Verte, sous-trame boisée</i>
Réservoir mixte agricole et naturel	Site des Corbinières	Site classé et site inscrit	<i>Trame verte</i>

3.1.2 – Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Les continuités entre les espaces de biodiversité du territoire communal s'appuient sur les cours d'eau principaux, mais aussi sur le réseau des vallées humides secondaires, des bois, du bocage, des landes, des prairies... appartenant à la matrice agricole et naturelle du territoire :

- **Corridor national aquatique, humide et inondable de la vallée de la Vilaine** (Trame Bleue, sous-trames aquatique et humide), fleuve listé par le SDAGE Loire-Bretagne comme axe migratoire pour l'anguille, l'alose, la lamproie, la truite de mer et le saumon atlantique ;
- **Corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire** :
 - o Vallée du ruisseau de Belle Perche (corridor du Pays de Redon),
 - o Vallée du ruisseau de la Grande Vallée (corridor local),
 - o Vallée du ruisseau de Touchard (corridor local),
 - o Vallée du ruisseau des Sauvers (limite communal Ouest),
 - o Vallée des ruisseaux du Blorset et de Bivaux.

Pas nécessairement inscrits au sein des réservoirs de biodiversité majeurs comme celui de la Vilaine, ces petits affluents participent à l'alimentation et à la préservation des ressources stratégiques en eau et constituent un patrimoine naturel remarquable mais fragile. Par ailleurs, le maintien et le bon fonctionnement des zones humides, assurant des fonctions essentielles pour le territoire, dépend de l'écoulement et de la circulation naturelle des eaux qui les alimentent.

- **Corridors à dominante bocagère** : Reprenant les haies et talus déjà protégés au PLU, cette sous-trame verte bocagère a été complétée par des linéaires de haies associés à des mesures d'éco-conditionnalité pour deux exploitations agricoles du territoire. Ce maillage bocager présente des intérêts pour la biodiversité, pour le ruissellement et la qualité de l'eau, des intérêts paysagers, des intérêts agricoles (brise-vent, abri), mais également dans une approche économique (valorisation des sous-produits de la haie).

A l'échelle régionale et du Pays de Redon, trois sources de **fragmentation** ont été retenues pour d'une part qualifier l'état de dégradation des réservoirs de biodiversité et d'autre part identifier les ruptures de continuité du réseau écologique : les surfaces artificialisées, les infrastructures linéaires de transport et les obstacles ponctuels de type barrage (plan d'eau), seuil sur les cours d'eau...

A Langon, les éléments fragmentant identifiés sont **la voie ferrée Rennes-Redon, les tâches urbaines** (bourg et hameaux), ainsi que **deux ouvrages (ROE) non dérivés sur le ruisseau des Sauvers et sur le ruisseau du Blorset**.

L'inventaire local des zones humides a également identifié trois secteurs de zones humides artificialisées (cf. rapport d'inventaire annexé au PLU).

Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Redon visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages (Enjeux 2 et 3 du DOO), **cette OAP thématique réaffirme les orientations du PADD du PLU en matière de Trame Verte et Bleue** :

Axes du PADD	Orientation du PADD
Axe 01 : Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricole	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

OBJECTIF OAP #1 : Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

La cartographie de l'OAP localise en trame de fond les secteurs protégés par le PLU à travers son zonage et son règlement écrit : les règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N (Nni, Nf, Na), ainsi que les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haies, arbres et boisements remarquables, cours d'eau, zones humides, ...) assurent la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Au sein de ces espaces naturels, dont certains font l'objet de protections fortes (sites inscrits et classés) ou de plans de gestion (site Natura 2000, ENS, gestion durable des boisements), des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.




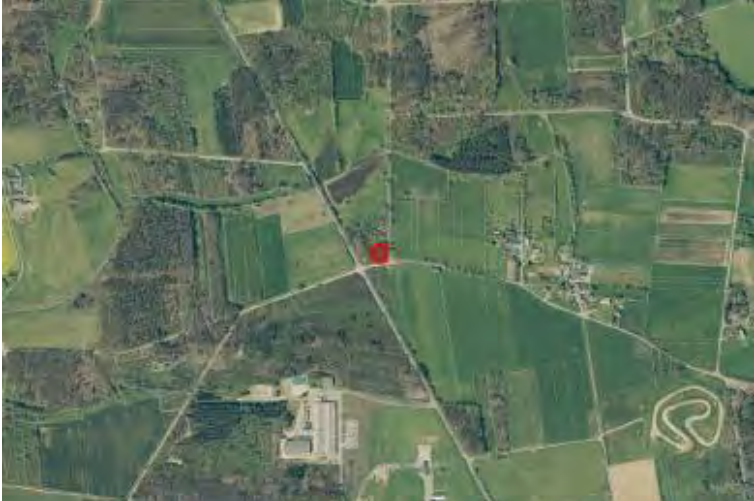
OBJECTIF OAP #2 : Restauration de composantes de la trame bleue

La cartographie de l'OAP situe et précise les objectifs et actions de restauration de micro sites de la trame bleue, afin de garantir la perméabilité écologique du territoire communal.

La trame bleue constitue une somme de zones sources et de zones relais pour la biodiversité abritant des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie, ...). La préservation physique de ces composantes et la garantie de la libre circulation des espèces sont nécessaires, dans la continuité des politiques environnementales déjà menées sur le territoire (SDAGE, SAGE, SCoT).

Comme énoncé plus haut, la protection et la valorisation du réseau hydrographique et des zones humides sont garanties par la partie réglementaire du PLU (zonage, règlement écrit).

L'OAP cible donc en particulier 4 sites préférentiels de la trame bleue que la collectivité souhaite voir restaurés, en concertation avec les différents acteurs concernés, à compter de l'approbation du PLU :

Description	Zone humide artificialisée La Gougeonnais : 0,58 ha	Zone humide artificialisée La Hotouais : 0,12 ha
Situation	 	 
Discontinuité écologique	Ancienne carrière	Ancienne carrière
Action à envisager	<p style="text-align: center;">Restauration des zones humides Reconnexion au cours d'eau</p>	

Description	Etang de loisirs communal à la Chapronnais sur le ruisseau du Blorset	Etang de loisirs privé au Mérienneuf sur le ruisseau des Sauvers
Situation		
Discontinuité hydraulique et écologique	Barrage en remblais Absence de passe à poissons	Barrage en remblais Absence de passe à poissons
Actions à envisager	<p style="text-align: center;">Rétablir la franchissabilité piscicole Déconnecter les plans d'eau pour garantir la continuité hydraulique des cours d'eau</p>	

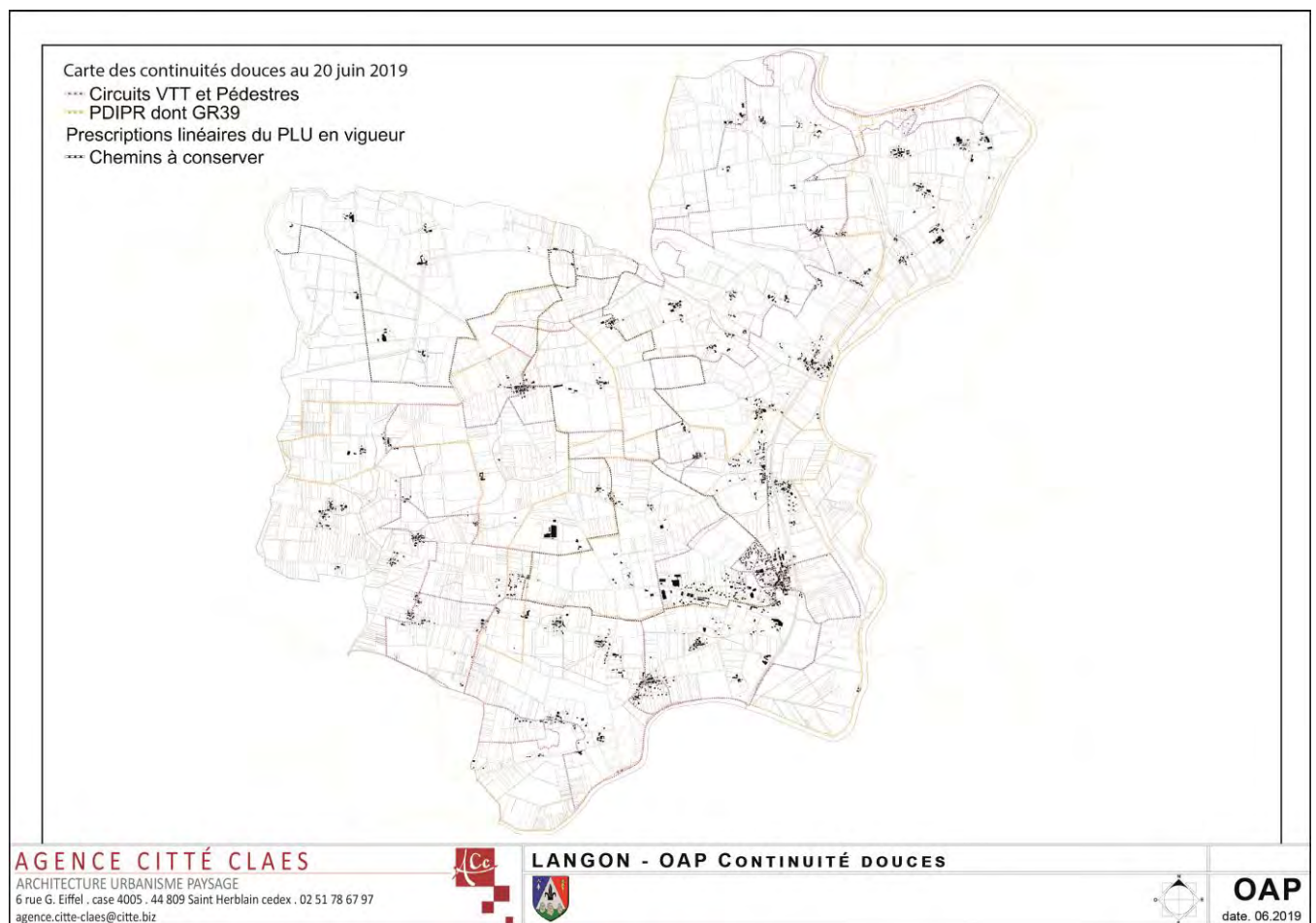
L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la fois à la commune, mais également aux habitants, de garantir leur cadre de **vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte et bleue à Langon.**

3.2 – Continuités douces

Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes, piétonnes et cyclables sur le territoire de Langon, que la collectivité souhaite voir maintenu.

Sont ainsi matérialisées les continuités du PDIPR et des circuits « officiels » ainsi que les chemins ruraux à conserver.



Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

CHAPITRE 4 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'analyse du territoire langonnais, un certain nombre d'enjeux s'est dégagé pour la composition du projet de territoire tant dans la partie agglomérée que rurale de la commune. L'analyse physique et statistique de la capacité du territoire, associée au respect du PLH et du SCoT a établi une capacité d'accueil associant la densification de l'utilisation des sols et la réalisation de logements sociaux. Cet ensemble a permis de dresser le projet de territoire qui prend place au travers du PADD, débattu en Conseil Municipal.

La traduction du projet de territoire passe par diverses pièces : OAP et dispositions réglementaires.

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

- ✚ L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée dont l'enveloppe agglomérée est définie par la zone constructible établie pour l'application du RNU.
 - **La zone Uca** correspond à la partie ancienne du bourg, là où le tissu urbain est dense et les constructions implantées en ordre continu le long de la voie et en front bâti semi-continu. Le règlement préserve les activités urbaines en place ainsi que la forme urbaine.
 - **La zone Uce** correspond à l'ancien lotissement situé à proximité immédiate des « Demoiselles » site classé.
 - **La zone Ue** correspond au tissu urbain plus récent et plus lâche.
 - **La zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future, à vocation dominante d'habitat ou d'activité.
 - **La zone UI** comprend les zones destinées à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, éducatif de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé.
 - **La zone Ah1** correspond aux trois STECAL à vocation d'habitat de la zone rurale où est possible la construction de logements en dents creuses ; le tout est en assainissement autonome : La Louizais, la Gare, Port de Roche et La Chenac.

- ✚ Le projet valorise le développement des activités économiques :
 - **La zone Ua** correspond à la zone économique actuelle.
 - **La zone Ah2** correspond aux quatre STECAL à vocation économique de la zone rurale où existent des activités économiques en place dont il faut assurer la pérennité :
 - La Jaunais : présence d'une entreprise de charpente/menuiserie et DBI (construction charpente)
 - La Gaudinai : présence d'une entreprise de micromécanique
 - La Gare : présence d'une entreprise de construction de caissons en bois
 - La Couaillerais : présence d'une entreprise agricole
 - Port de Roche : présence d'un restaurant

- ✚ La zone agricole se décompose en trois secteurs :
 - **La zone A** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone Ai** est un secteur agricole au caractère inondable.
 - **La zone Na** correspond au périmètre du site classé et du site inscrit, et se caractérise par la présence d'activité agricole, de terrains exploités ou non par l'agriculture, de quelques constructions liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.
- ✚ Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :
- **La zone Ni** correspond à la zone naturelle concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine.
 - **La zone Nni** comprend notamment les zones naturelles d'inconstructibilité stricte concernées par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine.
 - **La zone Nf** correspond aux zones forestières exploitées : boisements aidés ou soumis à un plan simple de gestion, et secteurs sylvicoles.
 - **La zone NI** est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative.

4.1 – Délimitation du tracé des zones

✚ La zone Uca :

La zone Uca correspond au tissu ancien du bourg. Elle intègre les constructions situées à l'alignement de la voie de la zone du centre-bourg. Par rapport à la zone Uca précédente, elle est corrigée de la manière suivante :

- Au Nord, elle est réduite pour exclure la zone de l'EHPAD et son extension envisagée.
- A l'Ouest sont exclues les constructions qui ne sont pas réellement implantées en alignement de la voie (secteur rue de la Croix Saint Michel, rue de la Lande, rue du Bézy, rue de la Pommardièrre). Elles se situent dans un tissu plus lâche que le cœur de bourg qui reste en zone Uca.

Les autres zones Uca du PLU précédent disparaissent.

✚ La zone Uce :

Cette zone est créée à partir de l'ancienne zone Ue au niveau du hameau de plaisance, lotissement contiguë au monument historique des Demoiselles. Ce zonage permet d'intégrer cette forme plus dense et de reprendre dans le PLU certaines règles de ce lotissement. Il prend appuie sur la rue de la Lande au Nord et à l'Est, la zone agricole à l'Ouest, et la rue des Demoiselles au Sud.

Une autre zone Uce est créée sur la zone Ue à l'extrémité Ouest du bourg. Cette zone Ue correspond au lotissement communal des Tumulus ce qui permet de reprendre dans le PLU certaines règles du lotissement.

✚ La zone Ue :

Elle reprend la zone Ue précédente du PLU mais est corrigée de la manière suivante :

- Elle intègre le reste de l'ancienne zone Uca au niveau du secteur rue de la Croix Saint Michel, rue de la Lande, rue du Bézy, rue de la Pommardièrre. Le cœur d'ilot est intégré dans la trame espaces plantés à préserver.
- Au niveau de l'impasse des Hortensias, elle exclut la partie de terrain non construite au Nord de la voie.
- Elle s'appuie sur la limite de la zone déjà urbanisée au Nord de la rue de Bézy.
- Elle intègre les constructions situées entre la rue de Bézy et la rue de la Lande.

- Entre la rue du Moulin et la rue des Demoiselles elle n'intègre que les constructions existantes et les jardins utilisés.
- Entre la rue du Moulin et la route de Renac elle intègre les constructions existantes et leurs jardins mais exclut le cœur d'îlot non bâti.
- A l'Ouest du bourg, la zone Ue correspond à l'ancienne zone Ue réduite de la zone Uce du lotissement des Tumulus.
- Au Sud du bourg et de la rue de Renac, la zone Ue est agrandie pour intégrer en zone Ue les deux constructions d'habitation existantes.
- Le long de la RD 56, la zone Ue intègre les trois maisons situées à l'Ouest de la route mais exclue l'école privée qui passe en zone UI.
- La zone Ue située hors zone agglomérée le long de la RD 56 (La Vallée de Musson) est retirée au profit d'une zone agricole. Ceci est en cohérence avec la concentration de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée.
- La zone Ue intègre la zone Na située rue de la Lande face au secteur des Demoiselles mais instaure une trame d'espaces plantés à préserver.

Les autres zones Ue du PLU précédent disparaissent.

La zone UI :

La zone correspond au foncier occupé par les équipements de la commune : cimetière, terrain de sports, EHPAD.

La zone UI :

- Est créée sur une zone Uca du PLU précédent au niveau du cimetière et de l'EHPAD. Elle comprend également l'éventuelle extension de l'EHPAD et la préservation d'un jardin associé.
- Est créée sur une zone A au niveau de la Gare.
- Reprend la zone UI du PLU précédent mais est agrandie au Sud pour intégrer l'école privée.

La zone Ua :

La zone Ua correspond à celle du PLU précédent. Elle a été légèrement augmentée à l'Ouest pour faciliter l'extension de l'entreprise.

La zone 2AU :

La zone 2AU de Musson (à vocation économique) correspond à la zone 2AU précédente.

La zone 2AU des Moulins (à vocation habitat) est créée pour permettre une urbanisation cohérente et rationnelle en matière de gestion de l'espace au niveau cœur d'îlot situé au Sud de la rue du Moulin. Les zones 1AUe et 2AUe des Landes du Moulin du PLU précédent sont supprimées au profit de la zone agricole. Ceci permet de faire correspondre le potentiel constructible donné par les zones U et AU à la capacité d'accueil encadrée par le SCoT et le PLH. Il en est de même pour la zone 1AUe située à la gare et au Sud de la route de Renac (parallèlement une activité agricole s'est développée au niveau de la zone 1AUe à côté de l'école privée).

La zone 2AU du Clos Gramont (à vocation habitat) reprend la zone 1AU du PLU précédent ainsi que la zone Ue située entre la rue de Bézy et la RD 56.

Dans son PADD, la commune a exprimé son souhait de maîtriser sa croissance démographique. Or le Clos Gramont et le secteur du Moulin représentent 50% de la capacité d'accueil du territoire. En conséquence, ces deux zones 2AU à vocation d'habitat sont fermées à l'urbanisation. Notons qu'au Clos Gramont, un permis de lotir a été réalisé il y a quelques années mais il n'a pas pu aboutir pour des raisons tout d'abord urbanistiques puis économiques.

La zone A :

Ce périmètre correspond au secteur agricole du territoire qui ne fait pas l'objet de protections environnementales (défini au diagnostic). Le dessin de la zone agricole A a été retravaillé pour exclure :

- Les zones faisant l'objet de protections environnementales (classées en N)
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides cultivées, les constructions isolées et les hameaux non constructibles.

La zone Ai :

Elle intègre les zones agricoles ci-dessus concernées par le PPRI.

La zone Ah1 et la zone Ah2 :

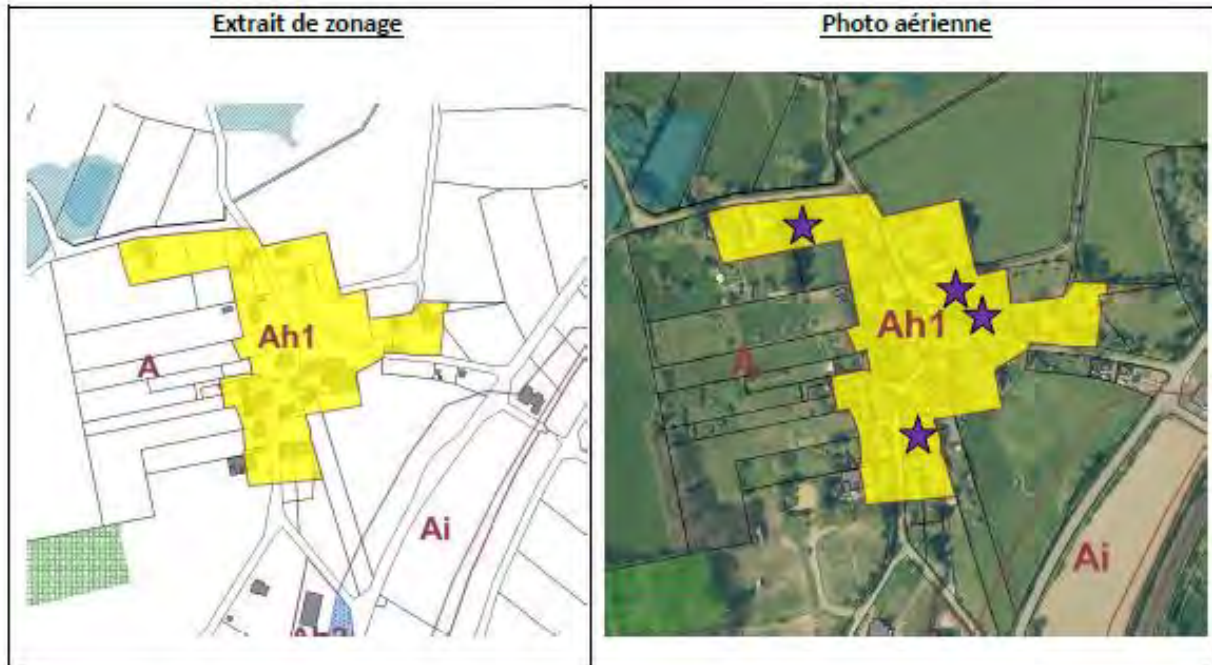
La zone Ah comprend deux secteurs :

- Les secteurs Ah1 à vocation d'habitat
- Les secteurs Ah2 à vocation économique

Dans tous les cas le périmètre correspond à la partie occupée par les logements ou les entreprises et autorise des annexes et des extensions. Il reprend aussi appui sur le cadastre.

Les fiches suivantes permettent de comprendre STECAL par STECAL le périmètre des zones Ah.

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Chenac Zonage : Ah1</p>
--	----------------------------	--



Vocation du site : Habitation

Zonage projeté : Ah1

Surface de la zone projetée : 2.92 ha

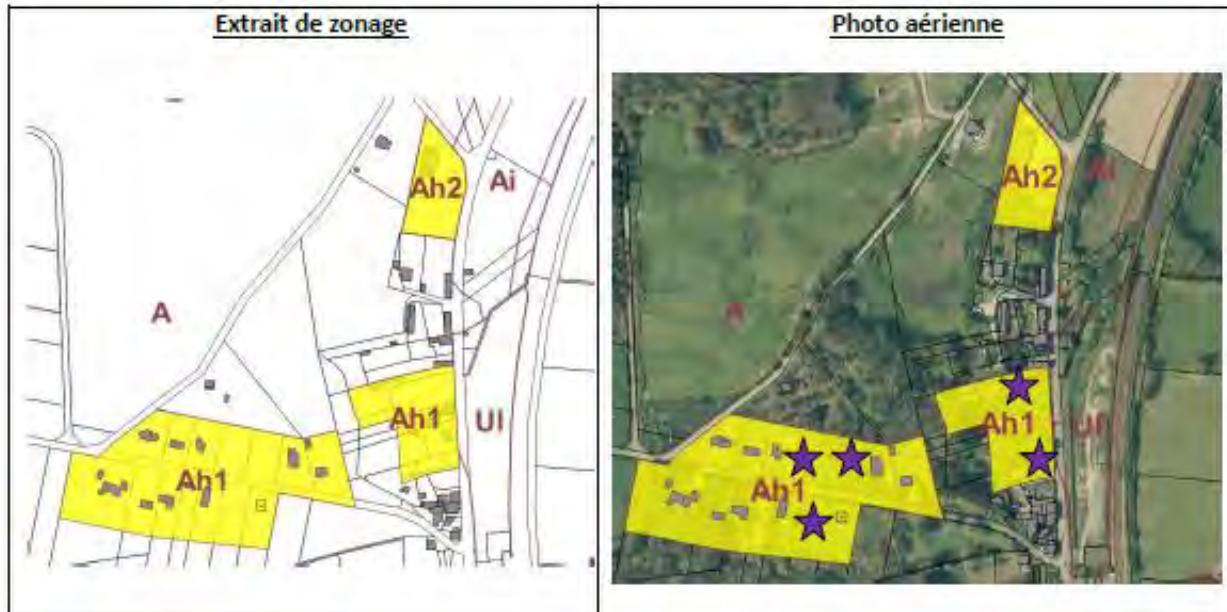
Nombre de logements neufs projetés : 4 potentiels

Principe de zonage : s'appuyer sur l'enveloppe du hameau, sans extensions d'urbanisation

Arguments :

- Proximité de la gare
- Assainissement collectif
- Un CUB est accordé au Nord
- 4 potentiels finissent de former le hameau ★
- Création d'une continuité douce vers le bourg

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Gare Zonage : Ah1</p>
---	---------------------	--



Vocation du site : Habitation

Zonage projeté : Ah1


Surface de la zone projetée : 3.73 ha

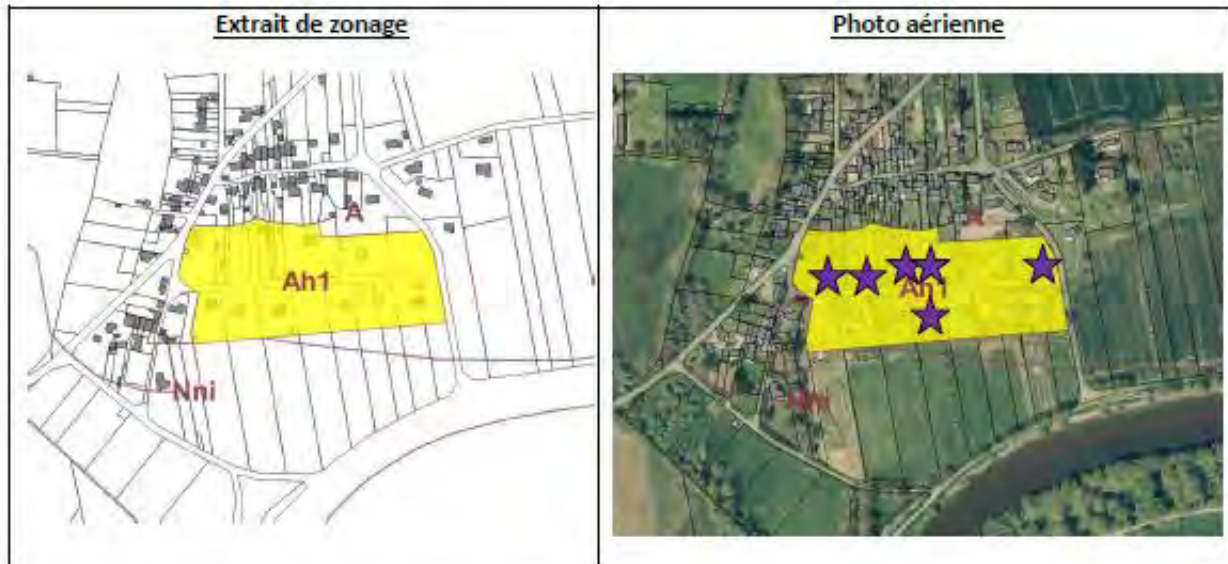
Nombre de logements neufs projetés : 5 potentiels

Principe de zonage : s'appuyer sur les limites d'usage des parcelles en intégrant les jardins utilisés, tout en conservant les coupures d'urbanisation. Zonage Ah1 uniquement au niveau des potentiels constructibles.

Arguments :

- Proximité de la gare
- Assainissement collectif
- Topographie marquée, difficilement constructibles ce qui limite la zone constructible
- 5 potentiels finissent de former le tissu urbain ★

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Louzais Zonage : Ah1</p>
--	----------------------------	---



Vocation du site : Habitation

Zonage projeté : Ah1

Surface de la zone projetée : 9.1 ha

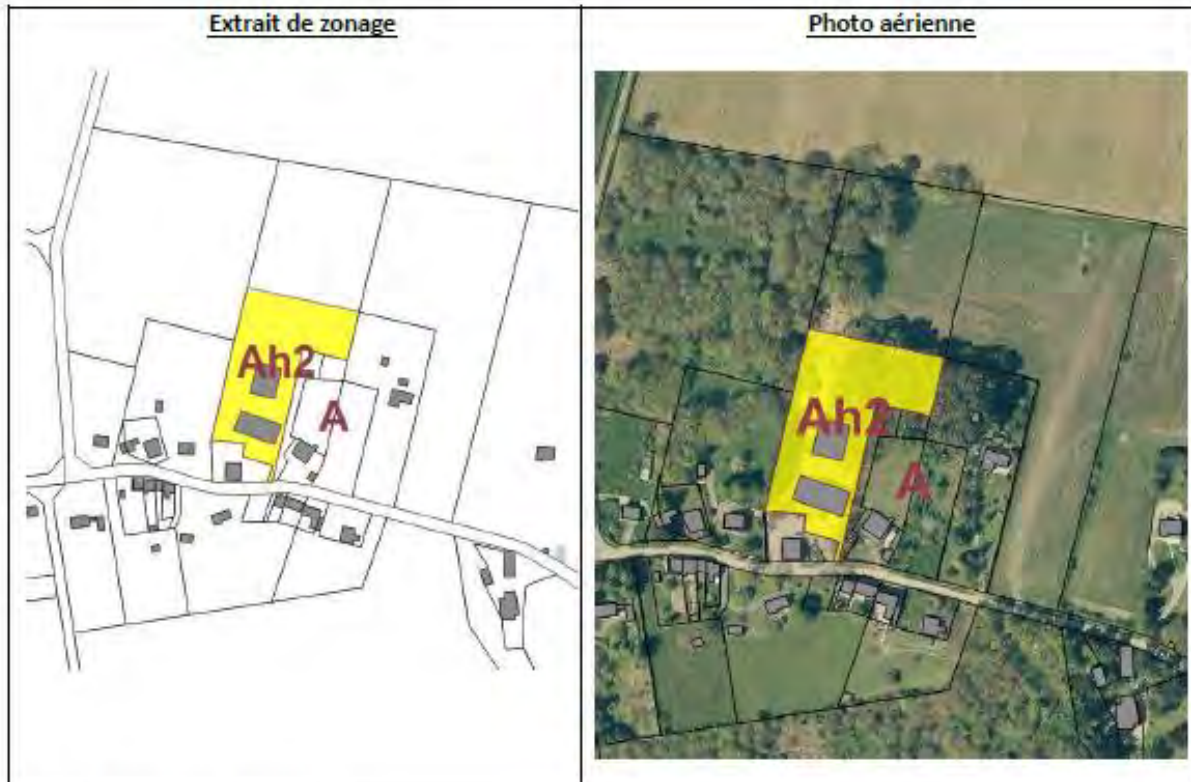
Nombre de logements neufs projetés : 6 potentiels

Principe de zonage : limiter la zone Ah1 aux seuls terrains présentant des dents creuses sans être des extensions urbaines. Appuyer la limite Sud au niveau du dénivelé de topographie.

Arguments :

- Le plus gros hameau de la commune
- Assainissement collectif depuis 6/7 ans
- La limite de la zone prend appui sur la cassure relief
- La limite Sud est donnée par la limite de la zone inondable au niveau des terrains pentus vers le Sud.
- Le tissu urbain est recousu par les 6 potentiels ★

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Couaillerais Zonage : Ah2 (0.56 ha)</p>
---	---------------------	--



Nom : Entreprise Billard

Destination : Industrie

Type d'activité : Entreprise de travaux agricoles

Equipements présents : Hangars, matériel

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 5 583 m²

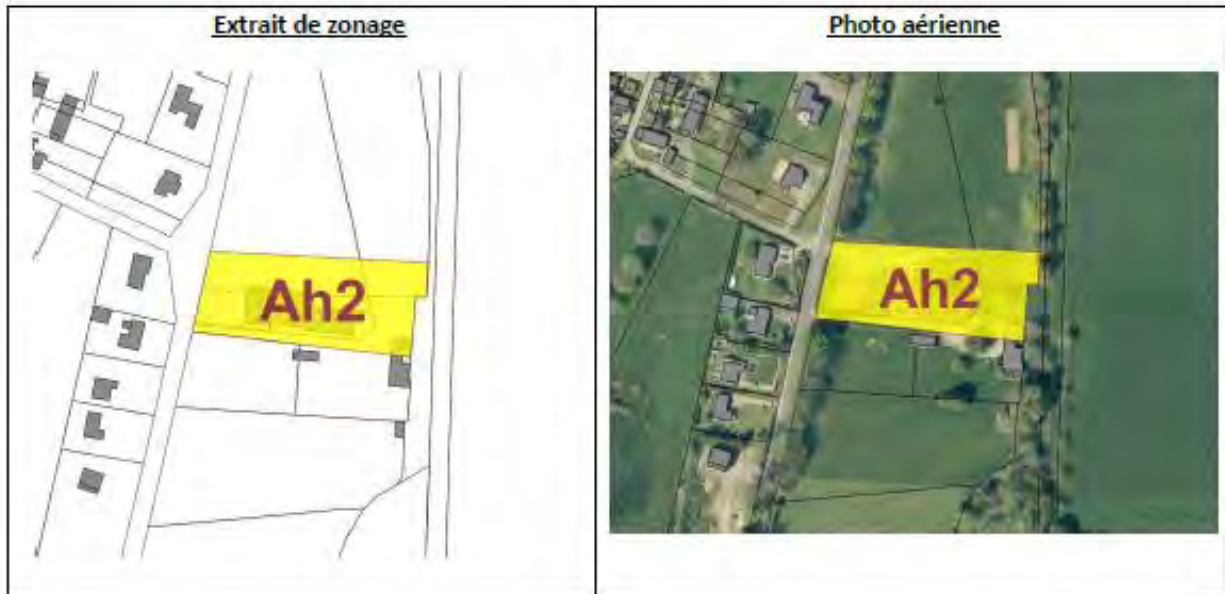
Bâti : 809 m²

Nombre de salariés : 1 à 2

Projet : Non

Principe de zonage : s'appuyer sur le foncier occupé par l'entreprise.

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Gaudinays Zonage : Ah2 (0.51 ha)</p>
---	---------------------	---



Nom : Guihaire et Lucas

Destination : Industrie

Type d'activité : Micro mécanique de précision à haute valeur ajoutée

Equipements présents : Hangar / Atelier, bureaux, vestiaires

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 5 079 m²

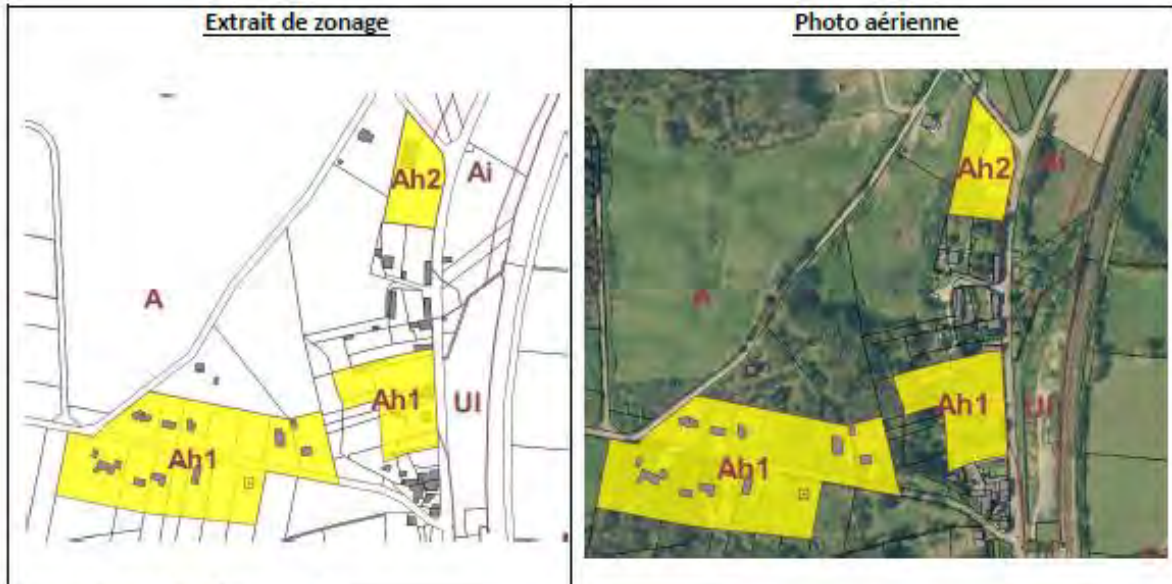
Bâti : 998 m²

Nombre de salariés : 2 à 3

Projet : Pouvoir se développer un peu et se mettre aux normes en fonction de l'évolution de la réglementation.

Principe de zonage : s'appuyer sur le foncier occupé par l'entreprise.

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Gare Zonage : Ah2 (0.55 ha)</p>
--	----------------------------	--



Nom : Luce Etablissement

Destination : Industrie

Type d'activité : Menuiserie

Equipements présents : Atelier, bureaux, vestiaires

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 5 532 m²

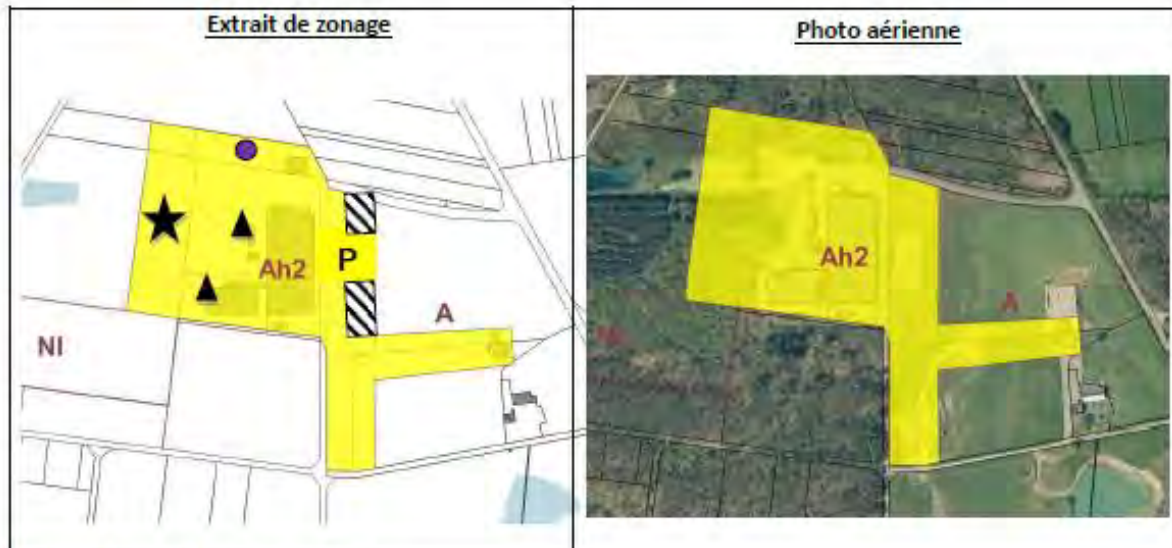
Bâti : 476 m²

Nombre de salariés : 3 à 5

Projet : Projet de modernisation de l'outil qui nécessite d'étendre l'atelier. Cela ne peut se faire actuellement dans la zone A du PLU en cours.

Principe de zonage : s'appuyer sur le foncier occupé par l'entreprise.

 Langon	FICHE STECAL	Lieu-dit : La Jaunais Zonage : Ah2 (7.16ha)
---	---------------------	--



Nom : Denis Matériaux (DB1)

Destination : Industrie

Type d'activité : Charpente industrielle, Lamellé collé

Equipements présents : Usine, bureaux, stockage, robots de production, ICPE

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 71 570 m²

Bâti : 10 035 m²

Nombre de salariés : 12 en production et 3 en bureau + 2/3 personnes ponctuellement

Projet : Permettre la mise aux normes et l'évolution ponctuelle du projet des regroupements sur site des machines actuellement sur plusieurs petits sites de production.

Nombre de salariés attendus en fin d'année (selon avancement du projet) : 20 salariés

A plus long terme : 25/30 salariés

★ Ancien foncier communal acheté par l'entreprise pour la création d'un nouveau bâtiment

▲ Manœuvre des camions

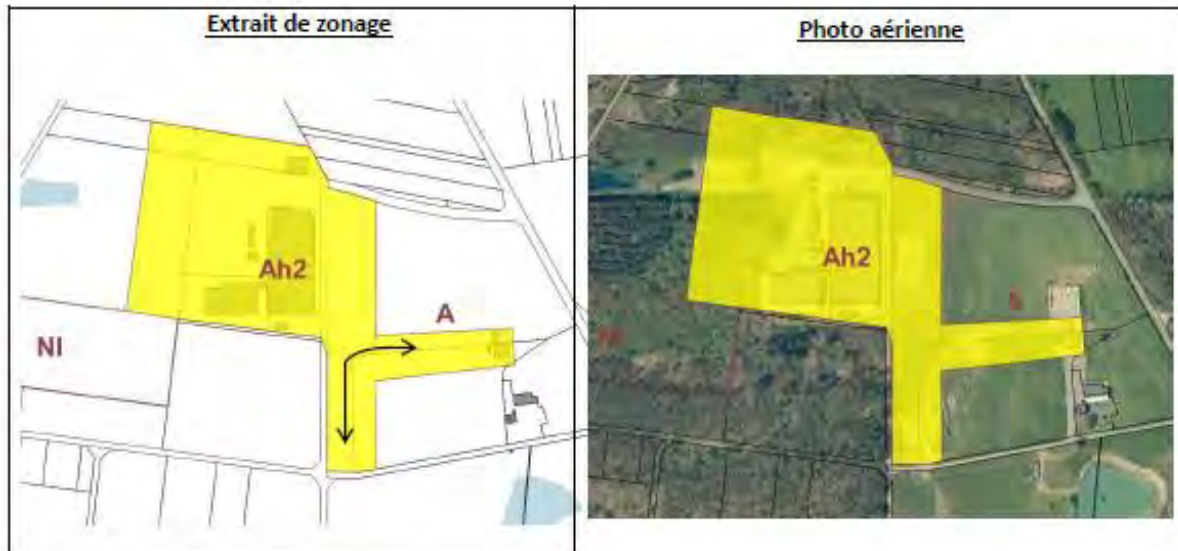
P Parking

▨ Extension envisagée pour garer les convois exceptionnels et les grands camions

● Espace de défense incendie

Principes de zonage : s'appuyer sur le foncier occupé par l'entreprise et intégrer le foncier cédé par la collectivité pour permettre la création d'un nouveau bâtiment.

 <p>Langon</p>	<p>FICHE STECAL</p>	<p>Lieu-dit : La Jaunais Zonage : Ah2 (7.16 ha)</p>
--	----------------------------	--



Nom : Charpente bassin

Destination : Industrie

Type d'activité : Charpente pour maisons individuelles

Equipements présents : Stockage extérieur, 3 hangars, vestiaires, manœuvre

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 71 570 m²

Bâti : 10 035 m²

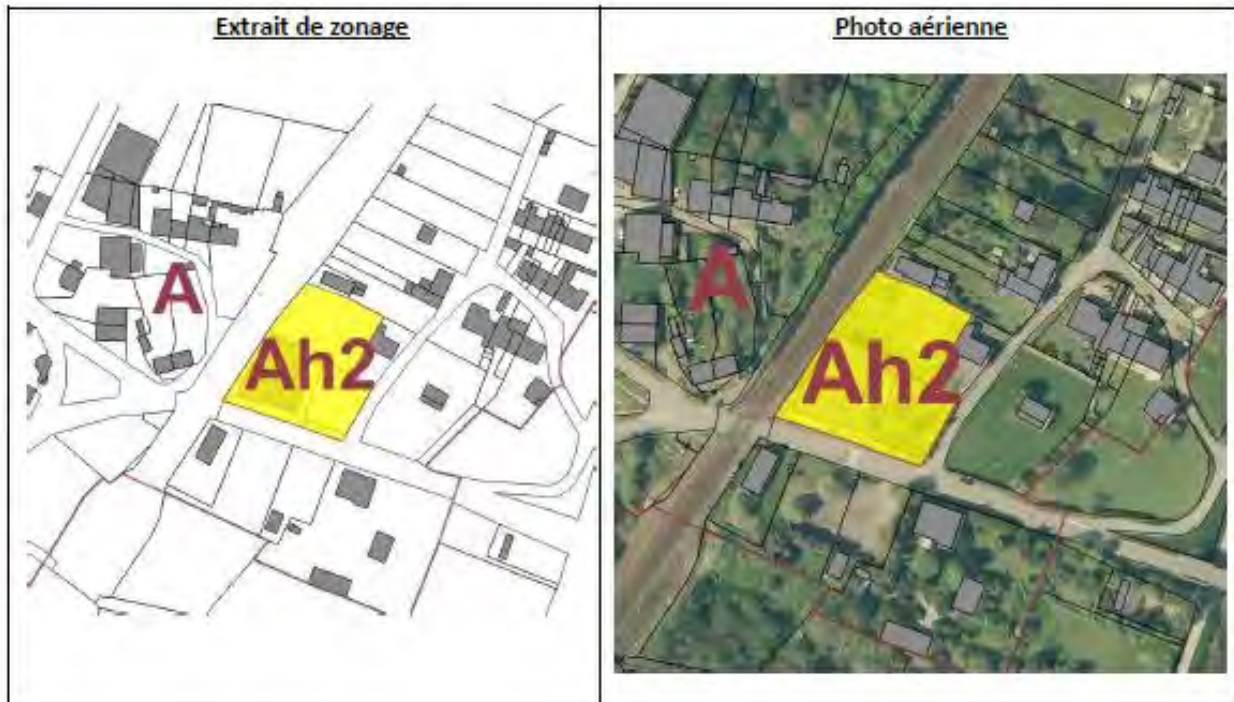
Nombre de salariés : 5 à 10

Projet : Eventuellement un hangar

↘ **Chemin d'accès à l'entreprise**

Principes de zonage : s'appuyer sur le foncier occupé par l'entreprise, et intégrer le chemin d'accès.

 Langon	FICHE STECAL	Lieu-dit : Port de Roche Zonage : Ah2 (0.25 ha)
---	---------------------	--



Nom : La Halte de Port de Roche

Destination : Restaurant

Type d'activité : Restaurant

Equipements présents : Restaurant, salle de réception

Surface du foncier occupé :

Parcellaire : 2 512 m²

Bâti : 605 m²

Nombre de salariés : 3 à 5

Projet : Mises aux normes éventuelles pour la pérennité de l'activité

Principes de zonage : s'appuyer sur le foncier occupé par l'entreprise et intégrer le foncier au nord afin de permettre d'éventuelles extensions ou mise au norme.

La zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger correspondant à la matrice de la trame verte et bleue définie dans le diagnostic.

Le dessin de la zone N a été retravaillé pour exclure :

- Les zones agricoles
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides à forte naturalité et les éléments bocagers à protéger

La zone Ni :

Elle intègre les zones naturelles ci-dessus concernées par le PPRI et hors Natura 2000.

La zone Nni :

Elle intègre les zones Natura 2000 concernées également par le PPRI.

La zone Nf :

Son périmètre correspond aux :

- Secteurs sylvicoles
- Secteurs soumis à plan de gestion simple
- Boisements subventionnés ou aidés

La zone NI :

La zone NI comprend :

- Le centre de tir
- Le terrain de cross
- L'espace paysager aux Demoiselles dans l'enveloppe du bourg

La zone Na

La zone Na reprend partiellement la zone Na précédente. Dans le projet de PLU elle correspond au périmètre de site inscrits et sites classés à l'exclusion de :

- De la zone Ni du bord de Vilaine
- Des zones Nf

Transposition du PLU en cours et Projet de PLU

Comme exposé précédemment, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre le zonage du projet de PLU et ce qu'était le zonage du POS caduque.

PLU en cours		Définition	PLU projet	Définition possible
UC	La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.		Uca	Zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
	UCa	Secteur du centre-bourg et de la gare.	Uce	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, sous forme de lotissements plus denses, dans laquelle des constructions sont déjà implantées.
	UCb	Villages de la Louzais, Musson, Balac et Port de Roche.		
UE	La zone UE correspond aux extensions moins denses du centre-bourg et des villages. Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat.		Ue	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, dans laquelle des constructions sont déjà implantées, dans un tissu urbain lâche.
UH	La zone UH correspond aux secteurs bâtis à dominantes d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire, localisée dans l'espace rural, correspondant aux « écarts » non traditionnels.		-	
UL	La zone UL est une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.		UI	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif destinée à accueillir les équipements à vocation sportive, touristique, d'hébergement, de formation, d'éducation.
UA	La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain.		Ua	Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie.
1AU	La zone à urbaniser 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondant.			
	1AUE	Reprend les règles de la zone UE.		

PLU en cours		Définition	PLU projet		Définition possible	
2AU	Les zones à urbaniser 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.		2AU	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après modification du document d'urbanisme.		
A	La zone A est une zone agricole à protéger principalement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et de la richesse du sol et du sous-sol. Celle-ci inclut les constructions isolées et les hameaux constitués.		
			Ai	Zone agricole inondable.		
NH	Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (hameaux ou secteurs bâtis), dans l'espace rural ou l'espace agricole dans lesquels toute nouvelle construction entraînant la création d'un logement nouveau en est exclue.		Ah1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans l'espace agricole, dans lequel les constructions neuves à vocation d'habitat sont autorisées en dent creuse.		
			Ah2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans l'espace agricole, dans lequel les constructions neuves à vocation d'activité économique sont autorisées.		
N	La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue.		N	Zone naturelle destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère. Celle-ci inclut les constructions isolées et les hameaux constitués.		
				Na	Zones naturelles et agricoles concernées par les sites classés et inscrits où existent des constructions.	
				Ni	Sous-secteur concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRi de la Vilaine.	
				Nni	Sous-secteur de protection stricte, concerné par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRi de la Vilaine.	
	NA	Correspondant à la vallée de la Vilaine, aux sites protégés et aux grands secteurs boisés.				
	NP	Correspondant aux zones humides.				
			Nf	Zone naturelle à dominante forestière.		
			NI	Zone naturelle à vocation de loisirs et d'équipement.		

4.2 – Autres délimitations du zonage

4.2.1 – Les Emplacements Réservés

Comme exposé précédemment, pour faciliter la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre les ER du projet de PLU et ce qu'étaient les ER du PLU en cours.

N° du PLU en cours	Désignation	Lieu	Nouveau N° du projet de PLU	Désignation	Lieu	Surface	Bénéficiaire
ER 1	Extension de la station d'épuration Supprimé et étude en cours pour relocalisation	Le Grand Clos					
			ER 1	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	La Vallée du Breheil	16 870 m ²	Gestionnaire des eaux pluviales Avec la nouvelle réglementation il y aura sans doute un changement de gestionnaire du fait du transfert de compétence.

4.2.2 – Les éléments du patrimoine environnemental au titre du L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit des Espaces Boisés Remarquables, haies, zones humides, patrimoine bâti...

➤ Espaces Boisés Remarquables

Le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L. 151-19) ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L. 151-23) et définir, le cas échéant.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, pour les coupes et abattages d'arbres.

Les prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments paysagers sont définies par le règlement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ou la délibération du conseil municipal en l'absence de ces documents.

Le régime des espaces boisés classés ne s'applique plus à ces éléments paysagers même lorsqu'ils constituent un espace boisé. Ils ne peuvent faire l'objet d'un refus d'autorisation de défrichement au titre du Code de l'Urbanisme.

Source : Instruction technique DGPE/SDFCB/2017-712 du 29 août 2017 – Règles applicables en matière de défrichement suite à la loi biodiversité, (...), aux ordonnances relatives à la recodification du livre 1er du Code de l'Urbanisme, (...).

➤ Zones humides

Elles sont identifiées sous forme de trame bleue et font l'objet majoritairement d'un zonage naturel ou agricole.

Ces zones ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Le repérage est issu de l'inventaire 2007 des zones humides. Le choix est fait de les reporter au zonage et de les protéger par un règlement adapté pour l'ensemble des zones.

➤ Cours d'eau à préserver

Ces cours d'eau ont un intérêt écologique particulier qui justifie leur protection. Dans l'attente des résultats de l'inventaire en cours, le repérage est issu de la base cadastrale. Ils doivent également être préservés.

4.2.3 – Périmètres identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Des périmètres sont identifiés dans les zones U ou Ah2 au niveau de secteurs potentiellement inondables. Il s'agit de jardins d'agrément de logements ou de site de stockage d'activités économiques présentant un risque potentiel d'inondation. Les occupations ou utilisations du sol autorisées ne doivent pas perturber le libre écoulement des eaux (préservation des champs d'expansion de crue). Dans ces périmètres, seules sont autorisées les annexes aux bâtiments existants. En cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

4.2.4 – Eléments du patrimoine au titre du L.151-19 et L.151-11

Il s'agit des éléments repérés dans l'inventaire réalisé par la commune. Ils font l'objet de prescription (annexe du règlement) conformément à l'article L.151-19.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation dès lors qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ces changements de destination sont soumis à l'avis de la CDPENAF.

4.2.5 – Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural,
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément à l'article L. 111-3 du code rural,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- emprise au sol supérieure à 50 m²,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- autres bâtiments d'habitation à proximité.

Une fiche en annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

4.2.6 – Zone de 100 mètres autour des ouvrages de traitement des eaux usées

Dans un souci d'information et de protection des populations d'une nuisance éventuelle, la commune crée une zone de protection de 100 m autour de la station d'épuration (STEP) à l'intérieur de laquelle sont interdits :

- les constructions principales à destination de logements ;
- tout établissement recevant du public.

4.2.7 – Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

4.2.8 – Entités archéologiques

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

4.2.9 – Périmètres de protection des jardins au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans un souci de préservation du caractère paysager identitaire du bourg, les jardins plantés et paysagers sont protégés par une trame spécifique.

Dans les périmètres de protection des jardins identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, et représenté sur le plan par une trame spécifique, seules sont autorisées les réalisations d'annexes ou extensions des constructions principales. Ces secteurs ne peuvent pas accueillir de nouveaux bâtiments principaux.

4.2.10 – Classement des infrastructures sonores

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21.
Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur la commune, par arrêté préfectoral du 17 novembre 2000, l'axe concerné par ces dispositions est le suivant : voie de chemin de fer Rennes – Redon, catégorie 2 (largeur affectée par le bruit 250m de part et d'autre).

4.2.11 – Linéaire commercial

Au niveau du linéaire commercial identifié au plan de zonage, les activités de commerces de détails et restaurations existants en rez-de-chaussée de construction doivent être maintenues. Les travaux ou changements de destination qui aboutiraient à leur disparition sont interdits.

4.2.12 – Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du Code de l'Urbanisme

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

4.2.13 – Zones de bruit

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Sur la commune, l'axe concerné par ces dispositions est la voie ferrée Rennes/Redon située à l'Est du bourg. De catégorie 2, la zone de bruit de 250 m comptée de part et d'autre de la voie.

4.3 – Tableau des surfaces

Toujours dans un souci de la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre les surfaces du projet de PLU et ce qu'étaient les surfaces du PLU caduque.

PLU en cours			Projet de PLU		
Zones urbaines					
Ua	12.9 ha	0.35%	Ua	8.70 ha	0.24%
Uca	18.8 ha	0.51%	Uca	7.61 ha	0.21%
Ucb	12.6 ha	0.34%			
			Uce	4.73 ha	0.13%
Ue	57.27 ha	1.57%	Ue	25.45 ha	0.70%
Uh	12.1 ha	10.71%			
Ul	4.9 ha	0.13%	Ul	9.54 ha	0.26%
Total zones urbaines	118.57 ha	3.25%	Total zones urbaines	56.03 ha	1.54%
Zones à urbaniser					
1AUe	10.2 ha	0.28%			
2AUa	4.1 ha	0.11%	2AU	7.29 ha	0.20%
2AUe	2.1 ha	0.06%			
Total zones à urbaniser	16.4 ha	0.45%	Total zones à urbaniser	7.29 ha	0.20%
Zones agricoles					
A	2 515.95 ha	68.86%	A	2 373.96 ha	65.10%
			Ah1	9.83 ha	0.27%
			Ah2	9.11 ha	0.25%
			Ai	16.1 ha	0.44%
Total zones A	2 515.95 ha	68.86%	Total zones A	2 409.01 ha	66.06%
Zones naturelles					
Na	580.28 ha	15.88%	Na	435.88 ha	11.95%
			Nf	248.39 ha	6.81%
Nh	67.7 ha	1.85%			
			Ni	123.79 ha	3.39%
			NI	9.76 ha	0.27%
			Nni	356.53 ha	9.78%
Np	354.9 ha	9.71%			
Total zones N	1 002.88 ha	27.45%	Total zones N	1 174.35 ha	32.2%
Total des zones PLU en cours	3 653.8 ha	100%	Total des zones Projet de PLU	3 646.67 ha	100%

La différence de surface totale entre le PLU caduque et le PLU projeté vient du changement du système de projection du cadastre. Ces surfaces doivent être prises comme des ordres de grandeur et non comme valeurs exactes.

CHAPITRE 5 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES APPLICABLES

5.1 – Préambule

Pour faciliter la compréhension du règlement et sa lecture, le tableau ci-joint résume les destinations et sous-destinations autorisées.

Il n'est pas opposable, mais est une aide à la lecture.

		Uca	Uce	Ue	Ui	Ua	2AU	A	Ai	Ah1	Ah2	N/Ni/Nni	Nf	NI	Na
Habitation															
	Logement	O	O	O	X	C	X	C	X	C	C	C	C	X	C
	Hébergement	O	O	O	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services															
	Commerce et Artisanat de détail	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	O	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement touristique	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
	Hébergement hôtelier	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics															
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O	C	O	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Exploitation agricole et forestière															
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires															
	Bureau	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industrie	C	X	X	X	O	X	X	X	X	C	X	X	X	X
	Permis de démolir	C	X	X											
X : interdit O : autorisé C : sous conditions															

5.2 – Dispositions communes et générales

- ✚ Le règlement du PLU est entièrement réécrit afin d'être conforme à la nouvelle nomenclature applicable depuis janvier 2016. Le parallèle avec l'ancien règlement ne sera fait que ponctuellement. Il commence par donner plusieurs définitions dans un lexique illustré. Il a pour vocation d'expliquer certains termes et le sens dans lequel ils sont utilisés dans le règlement. Ces éléments sont des illustrations, explications, ils n'ont pas force de règle.

 - ✚ Puis le règlement donne les dispositions générales applicables à toutes les zones :
 - Elles rappellent les articles du code qui restent applicables en dépit des dispositions du PLU
 - Elles rappellent que les clôtures sont soumises à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018
 - Elles donnent les articles du code auxquels se réfèrent les dispositions de protection des éléments patrimoniaux identifiés au zonage :
 - Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du L.151-11 et R 151-41 du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Les zones humides, les mares, les cours d'eau, repérées par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Elles donnent les différents éléments graphiques représentés sur le plan de zonage : Emplacements Réservés, zones de bruit...
 - Elles rappellent également le mode de calcul des règles de stationnement
 - Elles redonnent les règles en termes de prise en compte du schéma routier départemental
- Ceci évite une répétition de ces éléments dans chaque article. Ces éléments ont valeur d'opposabilité.

5.3 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

Chaque zone comprend un paragraphe « caractère de la zone ». Celui-ci redonne l'esprit dans lequel existe la zone. Il présente également un tableau résumant les interdictions et autorisations sous conditions. Ce dernier n'est qu'une synthèse et n'est pas opposable.

Zones Uca, Uce et Ue:

La zone agglomérée du bourg Uca a vocation à offrir des services propres à dynamiser le centre-bourg. Il s'agit des commerces et artisanat de proximité ainsi que les services compatibles avec la proximité de l'habitat. A contrario, les commerces de gros, les entrepôts et l'industrie non compatibles avec l'habitat sont interdits. Seules est autorisées l'industrie à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- qu'il corresponde à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants

La zone Uca correspond au cœur de bourg où existe une polarité « commerciale et de service ». Afin de pérenniser celle-ci cette zone peut recevoir des restaurants et des hôtels ou hébergements hôteliers, mais pas de structures type campings et PRL.

En zone Uce, ces commerces et services ne sont pas autorisés afin de ne pas concurrencer la zone Uca (d'autant qu'il n'en existe aucun à ce jour).

La zone Ue, d'urbanisation plus récente, offre les mêmes autorisations et interdictions que la zone Uce pour les mêmes raisons (absence d'activité commerces et services et souhait de non concurrencer le cœur de bourg).

La zone agglomérée accueille tous les équipements d'intérêt collectif et services publics afin d'offrir un niveau de service suffisant à la zone agglomérée. Par contre, cette zone n'a pas vocation à accueillir les activités forestières et agricoles, d'autant qu'aucune n'existe dans les zones Uca, Uce et Ue à ce jour.

		Uca	Uce	Ue
Habitation				
	Logement	O	O	O
	Hébergement	O	O	O
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	O	X	X
	Restauration	O	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	X
	Hébergement touristique	X	X	X
	Hébergement hôtelier	O	X	X
	Cinéma	O	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	O	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Industrie	C	X	X
	Permis de démolir	C	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				

Zones Ua :

La zone Ua est la zone d'activité de Musson. Dans le respect des volontés de l'intercommunalité et comme dans le PLU précédent, les habitations ne sont pas autorisées. Seuls peuvent être réalisés des logements de fonctions à condition d'être limités en taille (80m² maximum) et d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité. Ceci a pour effet de conforter la vocation purement économique de la zone.

Sont également interdits les commerces et artisanat de détails ainsi que la restauration, tout comme les hébergements touristiques et hôteliers afin de ne pas concurrencer les activités existantes au cœur de bourg.

Par contre, sont autorisées les autres activités économiques sans conditions particulières.

		Ua
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	O
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	O
	Entrepôt	O
	Industrie	O
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zones UI :

La zone accueille les équipements collectifs, sportifs, culturels, éducatifs et de loisirs ainsi que l'EHPAD et le cimetière. Les autorisations confirment cette vocation. C'est pourquoi sont autorisés tous les types d'équipements, y compris l'extension de l'EHPAD ou tout autre hébergement en lien avec celui-ci. Sont également autorisés l'hébergement touristique et hôtelier ainsi que la restauration associée à ce type d'hébergement. Cette zone exclut les autres vocations.

		UI
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	C
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	C
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	O
	Hébergement hôtelier	O
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	O
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zones 2AU :

Les zones 2AU étant fermées à l'urbanisation, seuls sont autorisés les équipements qui ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation future de la zone et les clôtures. En effet, nul ne peut interdire à un propriétaire de clore sa propriété.

		2AU
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

Zones A et Ai :

La vocation agricole de la zone A justifie d'y autoriser les équipements, constructions et aménagements liés à l'activité agricole. Les logements de fonction sont autorisés mais pour éviter les dérives, la collectivité limite la distance entre le logement et l'exploitation.

Afin de limiter les nouvelles constructions quand un existant est présent, la collectivité autorise le changement de destination des bâtiments existants sans condition particulière dès lors que leur nouvelle vocation soit en lien avec l'activité agricole.

Du fait de la présence de tiers dans ces zones A, et conformément au Code de l'Urbanisme, ces zones autorisent les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes et les changements de destination des éléments identifiés au plan de zonage, conformément à l'inventaire de la commune.

Un certain nombre d'habitant de la commune possède des animaux domestiques et leur a construit des abris de manière ponctuelle en zone rurale. En vertu du bien-être animal leurs propriétaires se

doivent de les abriter des intempéries. C'est pourquoi le PLU encadre la construction des abris pour animaux afin d'assurer une certaine cohérence et qualité de ce type de constructions ponctuelles (plutôt que de les interdire purement et simplement et de voir faire tout et n'importe quoi).

Dans un souci de réciprocité et afin de ne pas compromettre la capacité d'accueil envisagée dans les zones U et 2AU, il est demandé que les nouvelles constructions agricoles s'implantent à 100m minimum des zones U et 2AU.

La zone Ai ayant un caractère inondable, et ne comptant pas de construction existante, il n'est autorisé que des équipements à condition de respecter le règlement du PPRI en vigueur.

En zones A et Ai, les équipements sont autorisés à condition d'être liés aux infrastructures et aux réseaux, tout en tenant compte de la compatibilité avec l'activité agricole voisine.

		A	Ai
Habitation			
	Logement	C	X
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	O	X
	Exploitation forestière	O	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

🚧 Zones Ah1 et Ah2 :

Les zones Ah1 caractérisent les secteurs de STECAL à vocation d'habitat. Elles autorisent de manière ponctuelle les constructions neuves de logements ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes et les changements de destination des éléments identifiés au plan de zonage, conformément à l'inventaire de la commune.

Les zones Ah2 caractérisent les secteurs de STECAL à vocation économique. Elles autorisent de manière ponctuelle les constructions nouvelles à vocation économique, liées à des entreprises en place, ainsi que les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes et les changements de destination des éléments identifiés au plan de zonage, conformément à l'inventaire de la commune.

En zones Ah1 et Ah2, les équipements sont autorisés à condition d'être liés aux infrastructures et aux réseaux, tout en tenant compte de la compatibilité avec l'activité agricole voisine.

Un certain nombre d'habitant de la commune possède des animaux domestiques et leur ont construit des abris de manière ponctuelle en zone rurale. En vertu du bien-être animal leurs propriétaires se doivent de les abriter des intempéries. C'est pourquoi le PLU encadre la construction des abris pour animaux afin d'assurer une certaine cohérence et qualité de ce type de constructions ponctuelles (plutôt que de les interdire purement et simplement et de voir faire tout et n'importe quoi).

		Ah1	Ah2
Habitation			
	Logement	C	C
	Hébergement	X	X
Commerces et activités de services			
	Commerce et Artisanat de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement touristique	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C
Exploitation agricole et forestière			
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Bureau	X	X
	Entrepôt	X	X
	Industrie	X	C
X : interdit O : autorisé C : sous conditions			

🚧 Zones N :

D'une manière générale, les zones N, Ni et Nni autorisent les équipements liés aux réseaux, tout en tenant compte du PPRI pour les zone Ni et Nni.

La zone Ni compte deux constructions d'habitation de tiers. Dans le respect du PPRI sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes.

Afin de tenir compte du caractère touristique et de loisirs de la zone NI, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les activités de services recevant du public, le tout à vocation de sports, loisirs culture, éducatives, pédagogiques, tourisms....

La zone Nf est dévolue aux activités sylvicoles, aux boisements subventionnés ou soumis à plan de gestion simple.

Comme en zone A, un certain nombre d'habitant de la commune possède des animaux domestiques et leur ont construit des abris de manière ponctuelle en zone rurale. En vertu du bien-être animal leurs propriétaires se doivent de les abriter des intempéries. C'est pourquoi le PLU encadre la construction des abris pour animaux afin d'assurer une certaine cohérence et qualité de ce type de constructions ponctuelles (plutôt que de les interdire purement et simplement et de voir faire tout et n'importe quoi).

		N/Ni/Nni	Nf	NI
Habitation				
	Logement	C	C	X
	Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services				
	Commerce et Artisanat de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement touristique	X	X	O
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C	C	C
Exploitation agricole et forestière				
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	O	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
	Bureau	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Industrie	X	X	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions				

Zone Na :

La vocation agricole de la zone Na justifie d'y autoriser les équipements, constructions et aménagements liés à l'activité agricole. Les logements de fonction sont autorisés mais pour éviter les dérives, la collectivité limite la distance entre le logement et l'exploitation.

Afin de limiter les nouvelles constructions quand un existant est présent, la collectivité autorise le changement de destination des bâtiments existants sans condition particulière dès lors que leur nouvelle vocation soit en lien avec l'activité agricole.

Du fait de la présence de tiers dans ces zones Na, et conformément au Code de l'Urbanisme, ces zones autorisent les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'habitation, les annexes et les changements de destination des éléments identifiés au plan de zonage, conformément à l'inventaire de la commune.

		Na
Habitation		
	Logement	C
	Hébergement	X
Commerces et activités de services		
	Commerce et Artisanat de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement touristique	X
	Hébergement hôtelier	X
	Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	C
Exploitation agricole et forestière		
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Entrepôt	X
	Industrie	X
X : interdit O : autorisé C : sous conditions		

5.4 – Emprise au sol et obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Un SDAEP est réalisé en parallèle de la présente révision. Les conclusions de celui-ci ne donnent pas lieu à la mise en place de coefficient de non imperméabilisation ou d'emprise au sol. Cependant le règlement incite à privilégier les surfaces perméables ou drainantes. De même, il incite à ce que les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) soient conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants,

allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Il n'y a donc pas d'obligation en matière d'emprise au sol et de pourcentage de surfaces non imperméabilisées dans les zones U.

En zone A, Ah1 et Na, il en est de même sauf pour encadrer les possibilités constructibles conformément au Code de l'Urbanisme. Celui-ci demande d'encadrer les emprises au sol que le règlement définit comme suit :

- En zones A, Ah1 et Na :
 - Emprise au sol totale des extensions des constructions principales : 40 m² maximum quelques soit la taille de la construction initiale
 - Emprise au sol totale des extensions des annexes : 30 m² maximum
- En zones A, Ah1, Na, et N :
 - Emprise au sol totale des extensions des abris pour animaux : 20 m² maximum

Les surfaces indiquées sont en accord avec les pratiques du territoire et la limitation de la consommation d'espace.

En zone Ah2, l'emprise au sol totale des extensions des activités existantes va jusqu'à 100% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant. Ceci a pour but d'assurer la pérennité de ces entreprises.

5.5 – Hauteur des constructions

Les textes écrits comme suit (**Texte**) sont les règles de l'ancien PLU. Dans toutes les zones, la hauteur de l'acrotère est réglementée afin de ne laisser aucun doute quant à la règle applicable à cette forme architecturale (hauteur de l'acrotère = hauteur à l'égout du toit).

Zones	Hauteur maximum Faitage	Hauteur maximum Egout du toit	Hauteur maximum Acrotère	Justification
Pour la construction principale				
Uca	14m (14m)	9m (9m)	9m	Pour rester dans les hauteurs des constructions du bourg et permettre des constructions à étage. Cependant des adaptations sont possibles pour tenir compte de l'environnement bâti existant dans une recherche de cohérence et d'harmonie d'ensemble.
Uce Ue	11m (9m)	6m (4m)	6m	Les hauteurs sont augmentées afin de permettre une certaine densification mais également tenir compte de la pente de certains terrains.
UI	14m (9m)	10m (4m)	10m	Les hauteurs sont augmentées pour permettre des équipements plus hauts type salle de sport ou tribune.
A Na Ni	(9m)	7m (4m)	7m	Les hauteurs sont augmentées afin de tenir compte des constructions existantes de hauteur supérieure à 4m à l'égout. Pour permettre de s'inscrire dans l'architecture locale il n'est pas jugé utile de reconduire une limitation

				de la hauteur au faitage d'autant que ces zones n'autorisent que des extensions limitées.
Ah1	(9m)	7m (4m)	7m	Les hauteurs sont identiques à la zone A et Na pour tenir compte de constructions existantes plus hautes que 4m à l'égout du toit. De même, il n'est pas jugé utile de reconduire la hauteur de faitage.
Ah2	12m			La hauteur imposée tient compte de la vocation économique des zones et de la hauteur des constructions existantes.
Pour les annexes				
Uca Uce Ue A Ah1 Na	Hauteur maximale des annexes : 3.20m à l'égout ou 3,50m au sommet de l'acrotère. La hauteur totale ne peut excéder 4,50m. Hauteur maximum des abris pour animaux : 3m hors tout. (6m pour le point le plus haut)			Il s'agit d'encadrer la hauteur des annexes jugée trop haute dans l'ancien règlement. Les nouvelles hauteurs permettent de limiter l'impact visuel tout en autorisant le stationnement de gros véhicules comme les camping-cars. Parallèlement, la hauteur des abris pour animaux est cohérente avec la taille des équidés.

En parallèle de la règle de base, le règlement autorise quelques dispositions particulières de variation des hauteurs afin d'assurer une meilleure intégration du projet à son environnement et vis-à-vis des constructions voisines.

Comme souvent, les hauteurs maximales définies dans les articles de chaque zone ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de leur permettre une adaptation optimum au site et à l'équipement lui-même.

5.6 – Implantation des constructions

Les textes écrits comme suit (**Texte**) sont les règles de l'ancien PLU. Dans chaque zone des implantations différentes sont possibles dans plusieurs cas :

- Pour permettre un positionnement optimum des équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Pour assurer une meilleure intégration des projets notamment quand ils sont contigus ou en extension de constructions ne respectant pas la règle générale d'implantation, ou en cœur d'îlot
- Pour conférer une certaine logique d'implantation lorsque la parcelle est à l'angle de 2 voies
- Pour garantir des conditions de sécurité

Zones	Règles d'implantation	Justification
Par rapport à l'alignement		
Uca	Tout bâtiment doit être implanté à l'alignement des voies. (Alignement des voies)	Ceci permet de préserver le caractère urbain de cœur de bourg avec des constructions qui sont actuellement à l'alignement.
Uce	Tout bâtiment doit être implanté soit à l'alignement des voies, soit en recul de 1m minimum par rapport aux voies. Le garage doit respecter un recul	Dans cette zone les constructions présentent tous types d'implantation. En conséquence, le règlement s'adapte à cet existant. Par contre la collectivité veut s'assurer que l'implantation des projets permettra toujours

	obligatoire de 5m par rapport à la voie sur laquelle se fait son accès.	d'assurer un stationnement hors espace public sachant que les garages ne sont pas toujours utilisés à cet effet. Ainsi, il est exigé 5m de recul devant le garage pour assurer le stationnement du véhicule sur la parcelle privative.
Ue	<ul style="list-style-type: none"> • Soit en recul de 5m par rapport à la RD55 • Soit à l'alignement des autres voies • Soit en recul de 1m minimum Recul de 5m obligatoire pour le garage. (A l'alignement ou en retrait d'1m minimum)	Dans cette zone les constructions présentent tous types d'implantation. En conséquence, le règlement s'adapte à cet existant en reprenant les règles du PLU précédent. Cependant, pour sécuriser les sorties de parcelles sur la route départementales il est demandé que les constructions soient situées en recul de 5m afin de dégager les vues. Par contre, la collectivité veut s'assurer que l'implantation des projets permettra toujours d'assurer un stationnement hors espace public sachant que les garages ne sont pas toujours utilisés à cet effet. Ainsi, il est exigé 5m de recul devant le garage pour assurer le stationnement du véhicule sur la parcelle privative.
Ui	Soit à l'alignement, soit à 1m minimum des voies. (En retrait de 3m minimum)	Il s'agit de faciliter l'aménagement de ces espaces communaux pour équipements et d'optimiser l'espace. En cas de recul, 1m minimum est imposé afin de ne pas avoir des implantations à des distances « ridicules » de quelques centimètres.
Ua	<ul style="list-style-type: none"> • 25m minimum par rapport à la RD55 hors agglomération • 5m minimum par rapport à la RD55 en agglomération • 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies (5m minimum par rapport à l'emprise des voies)	Les implantations respectent les reculs demandés par le conseil départemental le long des routes départementales. Pour les mêmes raisons qu'en zone Ue, il est demandé un recul le long de la RD 55 en zone agglomérée. Pour les autres voies, la règle du PLU précédent est reconduite.
A Ah N Na	<ul style="list-style-type: none"> • 25m minimum par rapport à la RD25, 18, ou 19 hors agglomération. • 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies. Possibilité de s'aligner sur les bâtiments existants s'ils sont édifiés à moins de 5m de l'alignement. (5m minimum par rapport à l'emprise des voies)	Les implantations respectent les reculs demandés par le conseil départemental le long des routes départementales. Pour les autres voies, la règle du PLU précédent est reconduite.
Limites séparatives		
Uca	En limite ou en retrait de 1m sans percement ou à 1,90m avec percement. (soit en limite, soit en retrait minimum de 1,50m)	Afin de respecter la densité du tissu urbain du centre bourg, l'implantation des constructions peut se positionner en limites séparatives comme dans le PLU précédent. En cas de recul, la règle édictée respecte les dispositions existant également dans le code civil afin de permettre la préservation de la densité du tissu.

Uce Ue	En limite ou en recul de 1,90m. (soit en limite, soit en retrait minimum de 1,50m)	Dans un souci d'économie de foncier, l'implantation en limite est toujours possible. Cependant, en cas de recul le retrait est porté à 1,90m afin d'être cohérent avec le retrait de la zone Uca ; sachant que le tissu est plus lâche il n'est pas pertinent de maintenir un recul à 1m de la limite.
UI	En limite ou en recul de 1,90m. (soit en limite, soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m)	La réduction des règles de recul cherche à permettre une économie de foncier et une densification des aménagements. Par souci de cohérence, le recul de 1,90m est identique à celui des zones Uce et Ue.
Ua	En limite séparative ou à 3m. (soit en limite, soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5m)	La réduction des règles de recul cherche à permettre une économie de foncier et une densification des aménagements.
A Ah N Na	En limite séparative ou à 3m. (soit en limite, soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m)	La règle de fond reste la même qu'au PLU précédent. La hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 7m à l'égout du toit, la demi-hauteur est toujours égale à 3,50m. Par souci de clarification, la rédaction fait directement appel au recul de 3m et non plus à des demi-hauteurs.
Construction sur une même unité foncière		
A Na	<p>La distance entre le bâtiment principal d'habitation non agricole et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol).</p> <p>La distance entre le bâtiment principal non agricole et le point le plus proche de l'abri pour animaux n'excède pas 50 mètres sauf en cas d'extension d'annexe existante.</p> <p>Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.</p> <p>(non réglementé)</p>	<p>Ces règles, en accord avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, tendent à limiter le mitage du territoire.</p> <p>Les surfaces indiquées sont en accord avec les pratiques du territoire, et la limitation de la consommation d'espace.</p>
Ah	La distance entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en	<p>Ces règles, en accord avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, tendent à limiter le mitage du territoire.</p> <p>Les surfaces indiquées sont en accord avec les</p>

	cas d'extension d'annexe existante. La distance entre le bâtiment principal d'habitation et le point le plus proche de l'abri pour animaux n'excède pas 50 mètres sauf en cas d'extension d'annexe existante. (non réglementé)	pratiques du territoire, et la limitation de la consommation d'espace.
N	La distance entre le bâtiment principal et le point le plus proche de l'abri pour animaux ne doit pas excéder 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extension d'annexes existantes. (non réglementé)	Ces règles, en accord avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, tendent à limiter le mitage du territoire. Les surfaces indiquées sont en accord avec les pratiques du territoire, et la limitation de la consommation d'espace.

5.7 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D'une manière générale, il est rappelé que les projets respectent l'harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toits, éléments de toiture). Ceci est valable pour les nouveaux bâtiments mais aussi pour des annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une bonne insertion.

Les façades

De manière générale, il est demandé de ne pas utiliser à nu des parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,...).

Les Toitures

Les textes écrits comme suit (**Texte**) sont les règles de l'ancien PLU.

Zones	Couvertures autorisées	Justification
Uca	Les constructions de logement et leur extension doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : deux versants principaux compris entre 30° et 50° ou identiques à celle de la construction à laquelle elles s'adossent, couvertures en ardoises naturelles ou matériaux de ténue, d'aspect et de forme identiques. Pour les vérandas et serres, les matériaux verriers ou d'aspect analogue sont autorisés.	L'objectif est de préserver l'identité architecturale du cœur de bourg. Cependant, des volumes contemporains en toit-terrasse sont possibles mais limités en surface pour ne pas dénaturer l'aspect global recherché. La pente de toit minimum est abaissée des 5° afin de faciliter certains projets (difficultés rencontrées par le passé par le service instructeur).

	<p>La couverture sous la forme de terrasse est autorisée pour les constructions d'habitation jusqu'à un maximum de 1/3 de la surface couverte totale de la construction principale.</p> <p>Les annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.</p> <p>La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.</p> <p>(Pente comprise entre 35° et 50° avec un aspect ardoise)</p>	<p>Par souci d'intégration, il est demandé que les annexes s'harmonisent avec la construction à laquelle elles se rapportent.</p>
Uce Ue	<p>Aspect libre.</p> <p>Pour les toitures à pente, elles doivent avoir une pente comprise entre 30° et 50° ou identiques à celle de la construction à laquelle elles s'adosent, couvertures en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect identique.</p> <p>Formes et matériaux divers peuvent être admis pour les constructions d'une certaine qualité architecturale ou inscrites dans une démarche de développement durable.</p> <p>La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.</p> <p>(Non réglementé)</p>	<p>La règle de fond reste identique. Cependant, afin de ne pas dénaturer les constructions à pentes la règle de la zone Uca est reprise pour ces constructions.</p> <p>La toiture des abris pour animaux doit être sombre et mat afin d'assurer son intégration dans le paysage.</p>
UI N	<p>La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.</p> <p>(Non réglementé)</p>	<p>Il n'y a pas d'enjeu majeur à ce niveau. Cependant, comme en zone Uc et Ue, la toiture des abris pour animaux doit être sombre et mat afin d'assurer son intégration dans le paysage.</p>
A Ah Na	<p>En cas d'extension, une cohérence doit être recherchée entre l'existant et l'extension ainsi qu'avec le gabarit des constructions voisines.</p> <p>La toiture des abris pour animaux doit être de couleur sombre et mat.</p>	<p>Afin d'assurer son intégration dans le paysage, le projet doit travailler en cohérence avec l'existant auquel il se rapporte. De même, la toiture des abris pour animaux doit être sombre et mat.</p>

Là aussi, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont dispensés de règles afin de pouvoir avoir une économie de projet optimum.

Les clôtures

Les textes écrits comme suit (**Texte**) sont les règles de l'ancien PLU.

Zones	Clôtures autorisées	Justification
Uca Uce Ue	<p>Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci : Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1.50 mètres. Sont interdits en limite des voies et emprises publiques, les brandes et lisses d'aspect PVC, les claustras bois. Les grillages éventuels doivent être en mailles rigides et soudées. (1,50m maximum de haut)</p> <p>Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives : Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2.00 mètres. En limites séparatives* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. (2m maximum de haut)</p> <p>Clôtures implantées le long de la voie ferrée : En bordure de voie ferrée, afin de préserver la sécurité des personnes, les clôtures seront de type défensif d'une hauteur de 2m. (2m maximum de haut)</p> <p>Clôtures implantées en limite d'unité agricole ou naturelle : Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.</p>	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures est identique au PLU précédent. La rédaction est légèrement modifiée dans la forme mais pas dans le fond. Afin d'assurer la bonne insertion de la frange urbaine dans le paysage le règlement impose un traitement végétal de la clôture en limite des espaces agricoles et naturels.</p> <p>En zone Ue, la règle est unifiée avec le reste des zones U à vocation d'habitat.</p>
UI	2m de hauteur maximum. (Non réglementé)	<p>L'aspect et la hauteur des clôtures est identique au PLU précédent. La rédaction est légèrement modifiée dans la forme mais pas dans le fond. Afin d'assurer la bonne insertion de la frange urbaine dans le paysage, le règlement impose un traitement végétal de la clôture en limite des espaces agricoles et naturels.</p>
Ua	2m de hauteur maximum. (2m maximum de haut)	
A Ah	Clôtures non agricoles implantées le long des emprises publiques et des limites séparatives :	Le règlement reprend les règles du PLU mais précise bien qu'il s'agit

Na	2m de hauteur maximum. (2m maximum de haut) Clôtures non agricoles implantées en limite d'unité agricole ou naturelle : Les clôtures en limite d'unités agricoles ou naturelles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m ou d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m.	uniquement de la règle applicable aux clôtures non agricoles. En effet, ces dernières sont laissées libres afin d'être en cohérence avec les modes culturels. Le même souci d'insertion des franges bâties impose la clôture végétale en limite d'unité agricole ou naturelle.
----	--	---

D'une manière générale, des recommandations sont données sur les aspects des matériaux utilisés afin de qualifier l'aspect des clôtures. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...), sont interdits. Les plaques de béton hors-sol de plus de 40 centimètres sont interdites comme dans le PLU précédent.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes comme les haies et boisements.

Afin d'aller dans le sens de la biodiversité et de la recherche de l'intégration des franges urbaines dans le paysage, il est demandé que les clôtures en limite de zones agricoles ou naturelles doivent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

5.8 – Stationnement

Les textes écrits comme suit (**Texte**) sont les règles de l'ancien PLU.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	
Habitation		
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement (1 place par logement)	Pour le logement social, le règlement applique le droit.
Habitation individuelle	<ul style="list-style-type: none"> En Uca : une place par logement Dans les autres zones U : 2 places par logement, plus 1 place banalisée pour 4 logements en cas de création d'ensemble (identique au PLU précédent) 	Le bourg compte suffisamment de places publiques pour ne pas en exiger en zone Uca. Ceci tend à faciliter l'occupation de ces constructions. Dans les autres zones, il est souhaitable d'éviter l'envahissement de l'espace public par les voitures des habitants. La règle du PLU précédent est reconduite.
Hébergement : Règles spécifiques pour : - l'hébergement des personnes âgées	Une place pour 5 logements ou chambres. (identique au PLU précédent)	La règle étant satisfaisante elle est reconduite.

Commerces et activités de services		
<p>Artisanat et commerce de détails</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <p>Restauration</p>	<p>Dans la zone Uca, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> <p>Dans les autres zones, selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnements existants ou projetés <p>A défaut d'étude, il sera exigé 1 place par tranche de 10m² de salle de restaurant/bar. <i>(identique au PLU précédent)</i></p>	<p>La commune veut faciliter l'implantation de nouveaux commerces et artisans de détail. Elle n'exige donc pas de place de stationnement.</p> <p>Dans les autres cas, la commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ». A défaut de cette étude, une règle normative est imposée.</p>
<p>Commerce de gros</p>	<p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. <i>(identique au PLU précédent)</i></p>	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ».</p>
<p>Hébergement hôtelier et touristique</p>	<p>En zone Uca, il n'est pas exigé de places.</p> <p>0,5 place par chambre hors places nécessaires aux activités complémentaires ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement hôtelier et touristique (restaurant, boutique...).</p> <p><i>(identique au PLU précédent)</i></p>	<p>Pour faciliter l'implantation de nouveaux hébergements hôteliers et touristiques en zone Uca, il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>La règle étant satisfaisante elle est reconduite.</p>
<p>Cinéma</p>	<p>Dans les autres zones, selon une étude des besoins en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP - des besoins en salariés - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnements existants ou projetés 	<p>La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ».</p>

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		
Industrie	Le nombre de places nécessaires est estimé par une notice de besoins établie par le pétitionnaire en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - de la capacité maximale d'accueil du public - des besoins des salariés - de leur situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. (Bureau : 1 place pour 50m ² Autres destinations : en rapport avec le besoin)	La commune veut pousser les entreprises à exposer leur besoin en cohérence avec leur activité et les disponibilités autour, au travers d'une étude dite « étude de besoin ».
Entrepôt		
Bureau		

5.9 – Les accès et voies

Sont rappelées les règles pour assurer la sécurité des voies et accès. De même, sont exposées les conditions dans lesquelles des refus ou contraintes peuvent être opposés, toujours dans le cadre de la sécurité des différents usagers.

5.10 – Les réseaux

Les règles ne font que rappeler les règles globales et communes. Dans les zones où l'assainissement collectif n'existe pas ou bien n'est pas présent partout, le règlement rappelle les conditions de mise en place de l'assainissement autonome.

En matière de réseaux souples, il est demandé que les extensions soient faites en réseaux enterrés pour les raisons suivantes :

- Dans un souci d'embellissement et de préservation de la qualité des paysages, la commune a réalisé l'enfouissement des réseaux à plusieurs endroits ; elle souhaite que les extensions participent à ce même effort de qualité et d'embellissement.
- Afin de prévenir les ruptures de câble dues aux vents violents.

En matière de gestion des eaux pluviales il est demandé aux porteurs de projets de réaliser des aménagements et installations limitant l'imperméabilisation du sol.

Les dispositions réglementaires en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques sont de nature à faciliter le passage ultérieur des réseaux d'informations numériques et téléphoniques.

TITRE VI - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU : IMPACTS DU PROJET D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS NOTABLES DU PLAN

PREAMBULE

1. – Un cadre réglementaire enrichi concernant l'évaluation environnementale des documents de planification urbaine

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31. »

Le contenu du rapport de présentation du PLU se trouve donc modifié et enrichi, pour tenir compte des exigences d'une évaluation environnementale renforcée. Le législateur précise ainsi aux articles R.104-18 et 19 du code de l'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

« Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études ou documents. »

2. – Méthodes utilisées pour évaluer les incidences environnementales du projet d'aménagement

L'évaluation environnementale est avant tout un préalable dans l'élaboration du PLU et doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal. Les différents volets de l'évaluation environnementale viennent alimenter directement la réflexion sur les outils de traduction réglementaire du projet ; ils viennent pleinement s'intégrer dans les différentes pièces du dossier du PLU dont ils constituent un complément.

▪ Le diagnostic environnemental

En complément du diagnostic "classique" du PLU, l'analyse de l'état initial de l'environnement a été menée en s'appuyant sur les éléments du Porter à connaissance, sur les bases de données internet des services de l'Etat, sur les documents et études existantes (études d'impact de projets divers portés sur le territoire communal), sur des reconnaissances de terrain et des rencontres avec différents acteurs.

La première partie de ce rapport constitue ainsi une présentation générale de l'environnement communal, qui décrit la géographie des milieux, identifie et hiérarchise les paramètres environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale, et définit les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines. Chaque thématique a été traitée de façon adaptée et proportionnée au territoire communal permettant ainsi de spatialiser les atouts et les contraintes de la commune en matière d'environnement.

Dans le cadre spécifique de l'évaluation environnementale, des compléments ciblés ont été portés à cette analyse environnementale :

- localisation et présentation des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire présents sur la commune, dont les statuts de protection et les enjeux de conservation ont justifié la désignation du site Natura 2000 en application de la directive "Habitats". Les enjeux de préservation et orientations de gestion de ces milieux naturels sont exposés d'après les données du Document d'Objectifs Natura 2000.
- prise en compte par le PLU des documents supracommunaux sur les questions environnementales (SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT...) et des derniers textes législatifs entrés en vigueur (Lois Grenelle, Alur, Macron... : préservation de la biodiversité, maîtrise de la consommation des espaces, gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie...)
- approfondissement de certaines analyses techniques sur la biodiversité (zones humides, trame verte et bleue), les pollutions, risques et nuisances, l'impact de l'agriculture (élevages, plans d'épandage), les rejets d'eaux pluviales, les zones inondables, ...

L'outil SIG a été largement employé lors de la phase diagnostic afin de localiser, mais surtout croiser et hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire communal sous la forme de gradients de couleur thématiques (voir cartes de gradient environnemental et cartes d'enjeux). Véritable outil d'aide à la décision, le SIG a permis de visualiser et d'analyser les perspectives d'évolution de l'environnement en ciblant, notamment, les caractéristiques des zones sensibles susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du plan.

Au terme de cette première phase, les grands enjeux ainsi dégagés en amont de la réflexion, constituent l'un des piliers du projet d'aménagement et de développement durables de Langon : développer le territoire en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'environnement, l'activité agricole et valoriser le paysage communal.

▪ **L'évaluation environnementale du projet**

Sur la base du PADD débattu et de sa traduction réglementaire (zonage, règlement et OAP), les incidences prévisibles (significatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, cumulées) de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été dégagées en comparant les éléments réglementaires du projet avec les différentes composantes de l'état initial de l'environnement.

L'analyse des impacts (positifs et négatifs) du projet a permis de préciser les pressions additionnelles sur les milieux et les ressources naturelles, tout particulièrement au regard des objectifs de conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire fixés pour le site Natura 2000 ("but premier" de l'évaluation environnementale), mais également au regard des orientations définies par la loi d'engagement national pour l'environnement.

Les enjeux environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et l'élaboration du projet, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs notables sont peu nombreux dans la traduction réglementaire du projet communal. Ce dernier a donc fait l'objet de modifications de façon concertée : des mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences notables sur les ressources naturelles et le cadre de vie des habitants, en ajustant les périmètres des zones d'urbanisme et en amendant de prescriptions environnementales différents articles du règlement.

L'évaluation environnementale a été menée sur une version provisoire du projet. Quelques ajustements sont intervenus à la demande de la commission PLU entre cette version provisoire et la version arrêtée du projet, et suite à l'enquête publique, entre la version arrêtée et l'approbation du projet : toutes les modifications ont systématiquement été analysées du point de vue environnemental, de sorte que le projet communal approuvé est rendu compatible, tant dans sa spatialité que dans ses orientations, avec les objectifs de développement durable du territoire.

CHAPITRE 1 – INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 SUR LES HABITATS ET ESPECES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

340 ha du territoire communal sont intégrés au périmètre Natura 2000 " Marais de Vilaine " (Zone Spéciale de Conservation n°FR5300002).

Le Code de l'Environnement (L.414-4) précise que « les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet s'il résulte que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site. Toutefois, s'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que les mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La commission européenne en est tenue informée. »

L'analyse environnementale du projet de PLU sur le site Natura 2000 et les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire a été réalisée sur la base des projets de zonage et de règlement de septembre 2018.

Le dessin du zonage a été, dès les premières esquisses, basé sur la prise en compte du site Natura 2000. Le travail sur le plan de zonage a débuté par la mise en place d'une zone Nni qui intègre la totalité du site Natura 2000 et l'ensemble des protections spécifiques comme les zones inondables de la vallée de la Vilaine. Ainsi, la zone Natura 2000 a été prise en compte très en amont, n'engendrant ainsi aucun impact direct du projet de PLU sur le site Natura 2000. Les éventuels impacts sont donc indirects et limités par la nature même de la zone Nni mise en place (dessin et règlement).

▪ Règlement de la zone Nni

Le projet de règlement de la zone Nni qui intègre le périmètre du site Natura 2000 a été étudié afin de définir si les utilisations et occupations des sols admises avaient une (des) incidences sur le site au regard de :

- la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire Natura 2000 susceptibles d'être impactés,
- les préconisations du Document d'Objectifs Natura 2000,
- la réglementation applicable aux occupations et utilisations du sol. Il convient de définir si certaines sont susceptibles d'être soumises à un régime d'autorisation et ou d'approbation administrative (notice ou étude d'impact) et, par conséquent, susceptibles de faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le site Natura 2000.

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend 5 secteurs indicés :

- Secteur naturel d'inconstructibilité stricte concerné par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine : Nni
- Secteur naturel concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine : Ni
- Secteur naturel concerné par le site inscrit et le site classé : Na
- Secteur destiné aux espaces forestiers dotés de plan de gestion permettant une gestion durable au sens du code forestier : Nf
- Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative : NI

Sur le secteur Nni :

Article 1 :

- Sont interdites toutes constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit induites par la présence de la voie ferrée, ou à des travaux d'amélioration des continuités écologiques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Article 2 :

- Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas porter atteinte à l'environnement, ni aux composantes de la trame verte et bleue communale, ni aux milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et paysages, et de respecter les conditions de distances règlementaires
 - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - respecter le règlement du PPRI en vigueur, et que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
 - ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, ouvrages hydrauliques, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des voies navigables, etc.) ;
 - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
 - ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les parcs de contention agricoles à condition d'être intégrés au paysage et d'être réversibles (non bitumé).
- Les abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) y sont interdits.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune

▪ **Protection des habitats Natura 2000 et des espèces d'intérêt communautaire et/ou patrimonial**

Code N2000	Habitats	Zonage et Prescriptions au PLU
3150	Plans d'eau eutrophes avec dominance de macrophytes libres flottants	Zone Nni Zones humides
3270	Végétations amphibies annuelles des berges des rivières	
6430	Mégaphorbiaies eutrophes et mésotrophes	
91E0*	Saulaies arborescentes à Saules blancs (Habitat prioritaire)	Zone Nni Zones humides Espaces boisés remarquables
91F0	Forêts alluviales à Aulnes et Frênes	

L'ensemble des habitats d'intérêt communautaire est classé en zone Nni et font l'objet de prescriptions de protection des zones humides et/ou pour les boisements d'intérêt communautaire d'un classement en espaces boisés remarquables.

Les habitats d'espèces d'intérêt communautaire font également l'objet de prescriptions protectrices :

Espèces d'intérêt communautaire	Zonage et prescriptions au PLU pour protéger leurs habitats
Pique-prune Grand capricorne	Zone Nni et protection en Espaces boisés remarquables linéaires et ponctuels des secteurs favorables à l'espèce
Agrion de Mercure Loutre	Protection des cours d'eau et des zones humides

Les dispositions générales du règlement du PLU cadrent les usages du sol interdits et autorisés afin de préserver ces milieux :

○ Protection des zones humides :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides et, conformément à l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine, la création de plans d'eau de loisirs.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires.

○ Protection des cours d'eau :

Les cours d'eau, repérées par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés.

Toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau.

Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

○ Espaces boisés remarquables :

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

▪ Incidences

Le classement de ce secteur répond aux exigences du réseau Natura 2000. La zone Nni est définie dans le règlement le PLU comme étant un secteur naturel d'inconstructibilité stricte. Les restrictions d'occupation des sols vont donc dans le sens d'une préservation complète des espaces classés Natura 2000, notamment l'interdiction des exhaussements et affouillements des sols.

Le règlement du PLU prend des dispositions limitant les modes d'occupation des sols incompatibles avec la préservation des zones humides et des cours d'eau : remblayages, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, mises en eau, création de plans d'eau de loisirs y sont interdits, sauf dans le cadre de projets de compensation liés à la destruction de zones humides. Les seules opérations autorisées d'affouillements, exhaussements de sols ou dépôts de matériaux autorisés concernent l'entretien et le curage des cours d'eau ou les opérations présentant un caractère d'intérêt public.

Enfin, le PLU préserve les boisements, alignements et arbres isolés abritant la faune d'intérêt communautaire décrite précédemment.

Le maintien de tous ces milieux sensibles permettra de préserver ces habitats et la confidentialité des espaces naturels favorables aux cycles de vie des espèces.

Le règlement autorise des usages du sol en lien avec les équipements (réseaux divers, routes...) et ceux en lien avec la sécurité et la gestion ou l'ouverture au public. L'aménagement des chemins piétons devra se faire dans le respect des habitats, des stations d'espèces protégées et de la tranquillité de la faune. Des mesures compensatoires pourront être prévues.

Le DocOb préconise de préserver les grands milieux d'intérêt communautaire favorables aux différentes espèces tout en maintenant une agriculture respectueuse sur le site (pratiques agricoles favorables). Les parcs de contention sont des installations réalisées dans le cadre de l'activité agricole "normale" (tri des animaux, soins et prophylaxie, préparation au transport). Les parcs de contention sont donc admis sous condition (règle « éviter-réduire-compenser ») : le règlement encadre leur dimension et leur intégration (réversible et non bétonné). En revanche, les abris pour animaux non liés à une activité agricole sont interdits.

▪ Conclusion sur les incidences du projet de PLU sur Natura 2000

La prise en compte des enjeux liés à la préservation des milieux naturels dès le diagnostic du PLU a permis de minimiser les incidences du projet de PLU, tant dans les limites du zonage que dans le règlement.

Le respect de l'ensemble des prescriptions édictées pour la zone Nni, augmentées des protections réglementaires et graphiques liés aux milieux aquatiques et humides, permettra de s'assurer que les incidences résiduelles sur Natura 2000 sont nulles.

Les incidences notables sur les habitats naturels et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 sont favorables à leur préservation, mais également à leur réhabilitation.

▪ Les secteurs du territoire communal pouvant éventuellement avoir des incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaires du site Natura 2000

Les occupations ou utilisations du sol de tous les secteurs de la commune n'auront pas d'incidences directes notables sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire. Elles pourraient en revanche avoir des incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau ou par l'air : on se référera aux paragraphes des parties suivantes dédiés aux incidences des modalités de gestion des eaux pluviales, de celles des eaux usées, et aux incidences sur l'air.

CHAPITRE 2 – IMPACTS DU PROJET SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

Bien que ne figurant pas dans la liste des décisions administratives relevant du domaine de l'eau, certaines décisions d'urbanisme sont en rapport direct avec les documents d'urbanisme : la protection physique et qualitative des cours d'eau et des zones humides, celle des périmètres de protection des captages d'eau potable, la lutte contre les risques d'inondation et la gestion des eaux pluviales, les rejets polluants dans les milieux aquatiques et la définition du zonage d'assainissement des eaux usées.

Langon est concernée par les grandes orientations de gestion du SDAGE "Loire-Bretagne", et du SAGE "Vilaine" avec lesquelles le règlement du PLU doit être compatible, afin de respecter les composantes de la « trame bleue » telle que définie dans la 1^{ère} partie du rapport. L'analyse d'incidences et les modifications apportées au PLU pour chaque thème de la trame bleue a pour objectif de le rendre compatible avec les orientations du SDAGE et des SAGE.

2.1 – Protection des cours d'eau

▪ Intégrité physique des cours d'eau

Lancé par l'EPTB Vilaine, l'inventaire des cours d'eau du bassin versant de la Vilaine Médiane, mené par le cabinet X.Hardy est en cours de réalisation (phase terrain achevée) au moment de la rédaction du présent rapport. Néanmoins, dans l'attente des résultats de cet inventaire, et en sus des classements en zones A ou N, la commune a affirmé sa volonté de protéger les cours de son territoire : non seulement la Vilaine mais également tout le chevelu hydrographique secondaire. Ainsi tous les cours d'eau figurant au cadastre ont été repris au plan de zonage et font l'objet d'une prescription de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions générales, le règlement impose dans toutes les zones du PLU que les cours d'eau identifiés au plan de zonage, soient préservés. Il impose également que des affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, le curage et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Les cours d'eau bénéficient tous d'un classement N ou A au projet de PLU. Le règlement, dans les dispositions générales imposées à toutes les zones, interdit toute construction et installation, à moins 5 m des rives des cours d'eau, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...).

Ainsi, l'artificialisation des espaces libres sera limitée au maximum autour des cours d'eau.

▪ Qualité des cours d'eau

Afin de préserver ou d'améliorer la qualité des eaux du réseau hydrographique et de supprimer ou minimiser les incidences de tout type de rejet polluant, le règlement du PLU fixe aux articles 8 des modalités de gestion des eaux usées (assainissements collectif et individuel) et de gestion des eaux pluviales (rétention des polluants issus des secteurs urbains et routiers (voir paragraphes dédiés plus loin).

Ces mesures permettront également de préserver la qualité des cours d'eau du territoire et celle des marais en aval de la commune où se situent les habitats naturels d'espèces d'intérêt communautaire Natura 2000.

2.2 – Protection des zones humides

Toutes les zones humides cartographiées par l'inventaire local de 2007 (Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine) sont dorénavant représentées par une trame spécifique aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les dispositions générales applicables à toutes les zones, il est spécifié que :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides et, conformément à l'article 7 du règlement du SAGE Vilaine, la création de plans d'eau de loisirs.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o la sécurité des personnes ;
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008

modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Au PLU, les zones humides à protéger (hachurage) bénéficient d'un classement :

- en zone N pour les zones humides à forte naturalité, notamment celles associées aux cours d'eau.
- en zone A pour les zones humides à moindre naturalité (cultures) mais jouant un rôle dans la régulation des eaux.

Aucun emplacement réservé n'est établi sur des zones humides.

Rappelons que lors du diagnostic du PLU, les zones à urbaniser ont été prospectées selon les critères d'identification des zones humides de l'arrêté Loi sur l'Eau 2008-2009 ; aucune de ces zones (2 AU) n'est concernée par des zones humides, de sorte que leur urbanisation planifiée par le projet de PLU n'aura aucune incidence sur cette composante de la trame bleue communale.

Comme vu précédemment pour le site Natura 2000, le zonage et le règlement associé répondent aux exigences de protection des zones humides. Les restrictions d'occupation des sols édictées par les dispositions communes aux zones du PLU et notamment celles des zones N et A vont dans le sens d'une préservation complète des zones humides du territoire communal.

▪ **Conclusion**

Les composantes du projet de règlement du PLU permettront d'imposer aux projets, conformément au SDAGE et au SAGE, des objectifs de non-atteinte à l'intégrité des zones humides. Les projets qui seront portés devront intégrer cette contrainte de la loi sur l'eau et s'assurer du respect de la règle « éviter-réduire-compenser » lors de l'élaboration des dossiers réglementaires.

2.3 – Inondations et gestion des eaux pluviales

La préservation des zones humides et des cours d'eau à travers la réglementation du PLU permet de préserver les zones d'épandage des crues, inondations qui peuvent être de diverses origines sur le territoire communal.

▪ **Atlas des zones inondables et Plan de Prévention du Risque d'Inondation**

Le territoire communal est concerné par l'atlas des zones inondables (AZI) de la Vilaine. Bien que ce zonage inondable n'a qu'une valeur informative, non prescriptive (à la différence du PPRI), le PLU a intégré au plan de zonage les champs d'expansion de crue de l'atlas en zones indicées "i".

Le territoire communal est également concerné par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Vilaine, servitude d'utilité publique qui s'impose au règlement. De la même manière, le PLU a intégré au plan de zonage les champs d'expansion de crue centennale du PPRI en zones indicées "i".

Toutefois les deux documents n'ont pas la même emprise sur le territoire communal (le PPRI ne concerne pas l'amont du pont de Port de Roche), ni la même approche méthodologique. Le parti pris dès les premières esquisses du dessin du zonage a été de classer en zones indicées "I" l'emprise cumulée des deux documents (atlas + PPRI) en distinguant en secteur Nni le site Natura 2000 inondable et en secteur Ni les espaces naturels inondables construits ou non. Au niveau des secteurs agricoles inondables non construits de la Cointais, du Hainlée, de la Chenac et de la coulée du ruisseau de Belle Perche, le zonage les a classé en secteur Ai.

Des périmètres potentiellement inondables ont également identifiés au zonage en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans les zones UCa du bourg, UL de la gare et Ah2 entre la gare et la Chenac. Il s'agit de jardins d'agrément de logements ou de site de stockage d'activités économiques présentant un risque potentiel d'inondation (connaissance locale des élus). Les occupations ou utilisations du sol autorisées ne doivent pas perturber le libre écoulement des eaux (préservation des champs d'expansion de crue). Dans ces périmètres, seules sont autorisées les annexes aux bâtiments existants. En cas d'édification de clôtures, celles-ci ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

Aucun secteur de développement urbain (2AU) n'est situé en zones inondables.

Le règlement du PLU des zones Nni, Ni et Ai précise qu'elles comprennent des terrains inondables :

Dans le secteur Aj, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et à condition de respecter le règlement du PPRI en vigueur, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

Dans les secteurs Nni et Ni, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement, ni aux composantes de la trame verte et bleue communale, ni aux milieux naturels d'intérêt communautaire Natura 2000, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites et paysages, et de respecter les conditions de distances règlementaires et à condition de respecter le règlement du PPRI en vigueur, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et à des services publics » à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels et aux conditions suivantes :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- que le libre écoulement des eaux ne soit pas perturbé (préservation des champs d'expansion de crue) ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux pour des raisons techniques ;
- ou de concerner les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.

Enfin, en secteurs Nni et Ni, comme permis sous conditions par le règlement du PPRI, sont autorisées sous conditions les extensions limitées et mesurées, la rénovation et réhabilitation et les annexes (<30m²) des quelques habitations existantes dans les marais de la Vilaine.

En cas d'édification de clôtures en secteurs indicé Nni, Ni et Ai, celles-ci ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de crue.

Outre leurs fonctions paysagères et écologiques, les boisements et haies sont préservés dans les marais par le PLU pour leur rôle dans la gestion hydraulique des inondations de la Vilaine.

Le zonage et le règlement du PLU intègrent donc bien les enjeux liés aux risques d'inondation du territoire : préserver au maximum les champs d'expansion des crues et minimiser les atteintes aux habitations ou aux activités économiques.

▪ **Inondations par ruissellement des eaux pluviales**

En raison de l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation, la problématique du ruissellement des eaux pluviales est à considérer dans le bourg mais également au niveau de quelques hameaux et de la zone d'activités. Les orientations d'urbanisation projetées par le PLU auront pour effet d'imperméabiliser en partie les sols. Cette imperméabilisation est la conséquence de l'artificialisation par les voiries, trottoirs, aires de stationnement publiques, ou par les emprises bâties.

Conformément aux dispositions générales du Code Civil, « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué » (Art. 640). La gestion des eaux pluviales à prévoir sur les différents projets d'urbanisation devra permettre d'évacuer les eaux qui ruissellent sur la (les) parcelle(s) concernée(s). L'aménagement proposé ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement issues du bassin versant (conformité vis à vis du Code Civil).

L'aménagement des zones U et AU ne devrait pas entraîner de nivellements de terrain importants, avec ainsi des conséquences atténuées sur les ruissellements le long des lignes de plus grande pente. Les remblais seront ainsi faibles, et idéalement, les déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place, afin de limiter leur transport. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

Le projet de règlement du PLU prescrit aux articles 5 et 8 :

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible, soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les zones est obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil du bassin versant collecté à partir duquel ce type d'aménagement est imposé par la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. La mise en place de systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle est également possible. Ces actions devraient profiter aux sols et aux cours d'eau (qualité de l'eau, faune, flore).

Il s'agit également d'éviter l'augmentation des débits rejetés au milieu non naturel (réseau) comme naturel (cours d'eau, fossés) et de garantir sur les sites et dans les zones aval une protection suffisante contre les inondations, quand bien même la préservation des zones humides et des cours d'eau par le PLU permet déjà de préserver les zones d'épandage des crues.

Il doit ainsi être tenu compte du règlement du SAGE qui prévoit des règles spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales : « Les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'Environnement auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha. »

L'augmentation du ruissellement est donc à compenser. La réalisation de dispositifs mixtes de rétention / infiltration / récupération des eaux peut permettre de répondre à cette problématique, à l'échelle du site ou de la parcelle. En cas de rabattement de nappe, un dispositif de rétablissement doit être prévu sous les ouvrages concernés, de manière à restituer la perméabilité des terrains actuels.

Un traitement adapté des eaux de ruissellement, de type décantation, permettra de retenir une grande partie des charges polluantes et de rejeter des effluents de qualité acceptable dans le milieu naturel. L'organe de traitement des pollutions accidentelles devra être dimensionné de manière suffisante et être équipé d'une vanne en sortie. Le fond sera imperméabilisé pour éviter tout contact des matières polluantes avec les eaux souterraines.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Langon a entrepris la réalisation d'une **étude de gestion des eaux pluviales**. L'objectif est de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant en amont les conséquences de l'imperméabilisation sur les écoulements d'eaux pluviales. Tenant compte des évolutions à court, moyen et long termes de cette urbanisation, la commune prend l'option de réaliser un travail de réflexion à l'échelle de ses bassins versants urbains, plutôt que de résoudre ponctuellement les contraintes techniques et économiques liées aux futurs aménagements.

Cette mission s'est déroulée en deux phases, à savoir une étude diagnostic * du système de collecte des eaux pluviales avec réalisation du plan de récolement, puis la **réalisation d'un zonage pluvial (conformément à l'article L.2224-10 du CGCT)** en lien avec le projet de PLU. **Le zonage EP est annexé au dossier de PLU.**

*** : Cette étude de gestion des eaux pluviales n'intègre pas de phase d'étude hydraulique, c'est pourquoi aucune donnée sur la capacité actuelle, ni future des réseaux ne pourra être fournie.**

Cette étude de zonage pluvial prévoit la mise en place de mesures compensatoires pour la gestion des eaux des futures zones urbanisables (2AU du Clos Gramont et 2AU de la zone d'activités), mais également pour des zones déjà urbanisées d'une surface globale de 17,5 hectares environ (zone 2AU rue du moulin et zones U du bourg). A l'échelle de la zone agglomérée, la commune de Langon assurera ainsi le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales d'environ 1/3 de ses surfaces urbanisées.

Enfin, le plan de zonage EP prévoit la création d'une zone de stockage au Sud du bourg permettant de tamponner lors de précipitations décennales les eaux de ruissellement issues d'un bassin versant urbanisé et à urbaniser de 17,5 ha (zone 2AU rue du moulin et zones U du bourg). A cet effet, un emplacement réservé (ER n°2) de 1776 m² a été reporté au zonage du PLU.

Dans son avis rendu le 11 janvier 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n'a pas soumis à évaluation environnementale le zonage d'assainissement des eaux pluviales considérant que, tenant compte des caractéristiques et enjeux du territoire langonnais (qualité des eaux, des milieux aquatiques sensibles en aval, des risques d'inondation), les incidences du projet apparaissent comme maîtrisées au vu :

- de la cohérence des équipements projetés entre espaces urbanisés et espaces destinés à l'être ou encore les possibilités de raccordements au réseau existant ;
- de la répartition spatiale des zones à urbaniser autour du bourg, évitant les secteurs inondables et présentant une superficie minimale pour permettre au besoin l'aménagement d'ouvrages de rétention.

2.5 – Protection des ressources en eau potable

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

Ces trois captages bénéficient de périmètres de protection (immédiat, rapproché sensible et rapproché complémentaire) déclarés d'utilité publique en 1976 et 2001. L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2008 met à jour celui du 13 avril 2001 qui fixe les prescriptions applicables à chaque périmètre (activités interdites, activités réglementées). Celles-ci valent servitudes d'utilité publique (AS1) ; l'arrêté et le plan parcellaire sont annexés au PLU.

Le projet de PLU est conforme avec les prescriptions des périmètres de protection de captage :

Périmètre AEP	Activités interdites (concernant l'urbanisme)	Activités règlementées (concernant l'urbanisme)	Zonage PLU	Règlement PLU
Périmètre immédiat	Toutes les activités autres que celles liées à l'exploitation des ouvrages et du périmètre	-	Nni	Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics autorisés à condition de ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage.
Périmètre rapproché zone sensible	-	Maintien des boisements et prairies permanentes	Nni Zones humides EBR	Protection des boisements et prairies permanentes
Périmètre rapproché zone sensible et zone complémentaire	Ouverture et comblement d'excavations Création de cimetière Création de camping Création de puits et forage Création de plans d'eau Installation d'oléoduc, gazoduc, réservoirs ou dépôts Dépôts d'ordures ménagères Toute nouvelle construction Déboisement, défrichement Suppression des talus et haies		Nni, Ni, Na, A, Ai Zones humides EBR	Interdit Interdit Interdit Interdit Pas de projet ou servitude Interdit Pas de STECAL Protection des boisements et haies
Périmètre rapproché zone sensible et zone complémentaire		Constructions nécessaires : - à l'exploitation de la ressource, - à la suppression de sources de pollution, - celles raccordables au réseau EU, - celles en extension Changement d'affectation de bâtiments d'élevage	Nni, Ni, Na, A, Ai	Equipements d'intérêt collectif ou services publics autorisés à condition de ne pas être de nature à porter atteinte à l'intégrité et à la qualité de l'eau de la zone de captage. Extension mesurée des bâtis existants Chgt destination de l'existant identifié au PLU

La protection des périmètres de captage bénéficiera à la qualité de l'eau et donc aux populations utilisatrices.

2.6 – Gestion des eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite par le règlement du PLU.

Le règlement du projet de PLU prévoit que :

- toute construction ou installation engendrant des eaux usées dans la zone desservie devra être raccordée au réseau de collecte des eaux usées.
- dans les secteurs ruraux et dans les secteurs urbains où les terrains ne sont techniquement pas raccordables, toute construction ou installation engendrant des eaux usées devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel adapté et conforme à la législation en vigueur.

Le territoire communal est actuellement couvert par un zonage d'assainissement EU datant de 2004 dont la zone collectée ne se superpose pas exactement aux zones U et AU du PLU. Parallèlement à la révision de son PLU, la commune de Langon a donc lancé l'étude d'actualisation du zonage. D'autre part, la commune a souhaité réaliser une étude comparative sur les secteurs de Port de Roche et Balac afin de redéfinir le mode d'assainissement sur ces deux villages.

L'ajustement du plan de zonage ne porte que sur le bourg de Langon avec un ajustement de périmètre en fonction des projets définis dans le PLU. L'ensemble du bourg et certains hameaux sont donc desservis par le réseau d'assainissement collectif. Toutes les zones d'extension d'urbanisation du bourg seront desservies par le réseau d'assainissement collectif (voir zonage actualisé 2019 en annexe du PLU). En fonction de l'existence ou non de l'assainissement collectif, le volet "eaux usées" des articles 8 de chaque zone du règlement du PLU a été ajusté afin de préciser soit les obligations de raccordement aux réseaux de collecte des eaux usées, soit les obligations de réalisation de filières d'épuration individuelles, soit les deux selon chaque situation.

Pour les villages de Port de Roche et de Balac qui avaient été zonés en assainissement collectif lors de l'étude initiale de zonage de 2004, il s'avère qu'il n'est pas envisageable de maintenir ce choix compte tenu de l'état des lieux actuel, de l'absence d'aides de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne et de l'évolution des solutions d'assainissement non collectif permettant l'installation de filière sur des faibles surfaces parcellaires. Pour Port de Roche, la présence de rocher et la faible occupation des habitations n'argumentent pas en plus des autres critères cités précédemment le maintien en assainissement collectif de ce village. Par contre, pour le secteur Est de Port de Roche avec du rocher affleurant, il sera nécessaire de mettre en place un réseau d'assainissement des eaux pluviales si des habitations avaient l'objectif de réhabiliter les filières d'assainissement non collectif.

Pour les autres habitations de la commune, celles-ci resteront en assainissement non collectif, sous contrôle du SPANC.

Les objectifs d'urbanisation de la commune ont tenu compte de la capacité résiduelle de la station d'épuration. Les besoins futurs de la commune en matière d'assainissement collectif portent à la fois sur les constructions existantes raccordées ou à raccorder, les dents creuses, ainsi que celles des zones futures d'habitat ou d'activités à desservir.

Concernant l'incidence des projets d'urbanisation sur le traitement des eaux usées, le taux de charge organique 2017 est de 26,22 % de la capacité nominale de l'ouvrage. Il reste donc en théorie un reliquat de raccordement de 1107 Equivalents Habitants (73,78 % de 1500 EH). Les projets d'urbanisation sont de l'ordre de 80 logements. Le nombre d'Equivalents Habitants serait donc de 168 en prenant un taux d'occupation de 2,1 habitants par logement. L'incidence serait donc de 168 EH pour une capacité de raccordement de 1107 EH. L'ouvrage est donc en capacité organique d'accepter cette charge supplémentaire.

Le calcul d'incidence du dossier d'évaluation environnementale du zonage EU permet de constater que l'impact du rejet de la station d'épuration en tenant compte des projets d'urbanisation ne dégrade pas l'objectif de qualité défini par le SDAGE Loire Bretagne.

Par contre, le réseau est très sensible aux entrées d'eaux parasites de nappe et la station d'épuration est située en zone inondable. Il est donc nécessaire que le Maître d'ouvrage établisse un planning de travaux de réhabilitation et lance les études préliminaires pour la construction d'une nouvelle station d'épuration. Un schéma directeur d'assainissement avait été réalisé en 2010 avec un échéancier de travaux sur le réseau de collecte et sur l'unité de traitement. Ces prévisions sont toujours d'actualité mais le syndicat manque de moyen pour réaliser les travaux projetés. Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Syndicat des Eaux de Port de Roche a été dissout et la compétence assainissement est dorénavant portée par Redon Agglomération Bretagne Sud qui regroupe 31 communes. Un nouveau schéma directeur sera établi en fonction des priorités. La situation de Langon sera évoquée compte tenu des problèmes d'inondation de la partie basse du réseau et du secteur d'implantation de la station d'épuration actuelle. Un déplacement de l'unité de traitement avait été programmé dans le schéma directeur d'assainissement de 2010. Ce projet est toujours d'actualité pour garantir l'ouvrage vis-à-vis des inondations. Le PLU en vigueur identifiait un emplacement réservé pour la construction de la nouvelle station d'épuration mais les prescriptions de l'arrêté de protection des captages d'eau potable y interdit la localisation d'une station d'épuration. L'intercommunalité poursuit donc ses réflexions pour trouver un emplacement adéquat.

CHAPITRE 3 – IMPACTS DU PROJET SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en deux niveaux :

- les réservoirs de biodiversité aquatique (la Vilaine), humides (vallée et marais de la Vilaine), boisés et agri-naturel ;
- les continuités écologiques : corridor national aquatique, humide et inondable de la Vilaine, corridors aquatiques et humides correspondant au chevelu hydrographique secondaire, et corridors bocagers.

Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Redon visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages, le PLU a prévu des objectifs spécifiques en matière de TVB communale, à travers les axes et orientations du PADD mais également à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la TVB.

Axes du PADD	Orientations du PADD
<p><i>Axe 01 : Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricoles</i></p>	<p><i>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</i></p>
<p><i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>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 ;</i> - <i>Des corridors écologiques qui les relient à travers le réseau hydrographique et les prairies bocagères humides attenantes.</i> <p><i>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...</i></p> <p><i>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.</i></p>	

Cela permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont Langon a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables. A travers l'OAP TVB, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques :

- Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- Préservation et restauration de composantes de la trame bleue.

Au sein de ces espaces naturels, dont certains font l'objet de protections fortes (sites inscrits et classés) ou de plans de gestion (site Natura 2000, ENS, gestion durable des boisements), des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.

Enfin, dans sa traduction réglementaire, le zonage et le règlement du PLU protègent les réservoirs de biodiversité, les corridors, ainsi que la trame verte paysagère :

- Règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N, notamment les secteurs les plus protecteurs du PLU : Nni, Ni, Na ; les occupations et utilisations du sol y sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique, non seulement des zones humides et des milieux Natura 2000 comme vu précédemment, mais aussi celles des continuités écologiques terrestres.
- Prescriptions au titre de l'article L.151-23 (Espaces boisés remarquables surfaciques, linéaires et ponctuels, ...) :

Les haies et talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou pour des ouvertures d'accès (notamment accès agricole).

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 7 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

- Règles concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Les essences type laurier palme, thuyas, cupressus... sont interdites. Les haies doivent être composées de 3 essences végétales minimales. Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes. Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A Langon, les éléments fragmentant identifiés sont la voie ferrée Rennes-Redon, les tâches urbaines (bourg et hameaux), ainsi que deux ouvrages (ROE) non dérivés sur le ruisseau des Sauvers et sur le ruisseau du Blorset. L'inventaire local des zones humides a également identifié des secteurs de zones humides artificialisées.

L'OAP TVB cible en particulier 4 sites préférentiels de la trame bleue que la commune souhaite voir restaurés, en concertation avec les différents acteurs concernés, à compter de l'approbation du PLU :

- 0,7 ha de zones humides (sur 2 anciennes carrières) à restaurer et reconnecter au réseau hydrographique ;
- 2 étangs de loisirs établis en travers de 2 ruisseaux (barrages en remblai) dont la continuité hydraulique et la franchissabilité piscicole sont à rétablir.

La commune n'a pas l'attribution de la gestion de la voie ferrée. Néanmoins, pour La commune n'a pas l'attribution de la gestion de la voie ferrée. Néanmoins, pour assurer les potentialités de déplacement des espèces, le règlement des zones N et A a été amendé pour y autoriser « les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune ».

A échéance du PLU, la tâche urbaine va évoluer, mais contrairement au PLU en vigueur, le projet de PLU vise entre autres à protéger les éléments naturels jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité en limitant l'étalement du bourg et des hameaux.

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés à des actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la fois à la commune, mais également aux habitants, de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte et bleue à Langon.

CHAPITRE 4 – IMPACTS DU PROJET SUR LE PAYSAGE, LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES ET LE PATRIMOINE BATI

Le territoire communal est marqué par plusieurs haies et boisements qui fondent son paysage bocager. Comme exposé au paragraphe ci-dessus, ceux-ci sont protégés par le biais d'EBR. Ces dispositions sont de nature à garantir le maintien (par préservation ou remplacement) de cette composante paysagère du territoire de Langon. D'autre part, l'obligation de paysager les clôtures en limite de l'espace agricole ou naturel garantit une certaine qualité de l'insertion des franges bâties.

Les vallons du territoire communal se superposent en grande majorité avec les protections environnementales intégrées dans le zonage et le règlement du PLU. Là encore, ceci est de nature à préserver et maintenir ce type de paysage. De même, le site inscrit et le site classé font l'objet d'un zonage spécifique qui assure la prise en compte de cette particularité du territoire. Une zone spécifique est créée au niveau des Demoiselles pour préserver ce site protégé au titre des monuments historiques.

Parallèlement, le PLU prévoit de ne pas étendre l'urbanisation en dehors de la zone agglomérée du bourg et de 3 STECAL ponctuellement. Le comblement des dernières dents creuses permet d'éviter la consommation d'espaces destinés à l'exploitation agricole sans pour autant impacter un paysage déjà très fortement urbanisé. Par la règlementation des distances d'implantations des annexes, le PLU s'attache à limiter l'impact des franges des hameaux existants sur le paysage local. A l'échelle de la zone agglomérée, les zones de développement urbain sont localisées en continuité ou en cœur de zones urbanisées et des espaces de jardins sont préservés comme espaces paysagers identitaire de cœur d'ilot du bourg. Au niveau des STECAL, les potentiels se situent dans l'enveloppe urbaine et non en extension. Les interruptions de l'urbanisation avec les enveloppes urbaines permettant ainsi le marquage de la limite de ces zones dans le paysage local (et conformément au SCoT). L'ensemble de ces dispositions va dans le sens de la préservation des profils urbains de la commune et en limite l'impact.

Les règles du PLU se situent dans le prolongement des formes urbaines et architecturales actuelles, tout en permettant des compositions en adéquation avec les prescriptions du Grenelle. Les règles de prospect et hauteurs autorisent des optimisations du foncier sans pour autant bouleverser les formes du tissu urbain. Le règlement du PLU permet de préserver la qualité architecturale des différentes zones en ayant une base commune, mais en disposant également d'une approche distincte selon le type de paysage urbain. Les prescriptions architecturales touchent à la forme urbaine comme à l'aspect extérieur des constructions. La préservation des hauteurs dans le cœur de bourg est également de nature à préserver le paysage urbain du bourg et de la zone rurale.

La possibilité offerte aux propriétaires de rénover les maisons d'habitations en zone rurale permettra de préserver ces constructions traditionnelles.

Les impacts sur le paysage des secteurs d'urbanisation future sont limités par la préservation de haies en frange urbaine et au cœur des périmètres. Ces zones feront l'objet d'orientation d'aménagement lors de leur ouverture afin d'assurer la préservation des éléments du paysage et de l'impact de l'urbanisation sur le paysage environnant et les franges urbaines.

Ainsi, les différentes dispositions du PLU assurent la préservation et la valorisation du patrimoine paysager et bâti de la commune.

CHAPITRE 5 – IMPACTS DU PROJET SUR L'AGRICULTURE

Reconnue comme une composante essentielle du territoire, le SCoT fixe des orientations particulières de prise en compte de l'identité agricole :

- Maintenir un potentiel agricole cohérent et respectueux de l'environnement et des paysages,
- Maîtriser l'urbanisation en limitant son étalement aux transitions ville-campagne,
- Prendre en compte le développement agricole dans les projets d'aménagement.

L'un des objectifs du projet d'aménagement du territoire de Langon est de préserver l'activité agricole, majoritairement présente sur le territoire et garante de la qualité des paysages locaux, par le maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole et par l'absence de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate des exploitations agricoles.

Afin de préserver le caractère champêtre et rural du territoire, la commune protège ses espaces agricoles en zones A et N en limitant la consommation des terres agricoles par les zones AU et en limitant le mitage rural (4 stecal habitat Ah1 avec une quinzaine de dents creuses contre 104 hameaux constructibles au PLU 2010, 5 stecal économiques existants). Ceci s'accompagne d'une densification de l'urbanisation et d'un épaissement du bourg par comblement des dents creuses (une dizaine, plus le reste du lotissement communal). La commune accompagne également l'intégration du bourg dans un cadre paysager agricole par la préservation et le renforcement de la trame boisée périphérique. Parallèlement, le développement de la construction en zone agricole spécifique se fera en corrélation avec la Charte Agricole.

Les zones A sont des zones où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir et développer les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles fournissent une protection durable à l'agriculture. Le règlement permet aussi de limiter les conflits d'usage éventuels entre habitants et activités agricoles (respect des distances vis à vis des tiers et interdiction de nouvelles constructions d'habitation non agricoles).

La zone N concerne les espaces naturels les plus sensibles du territoire repérés dans le cadre de l'inventaire européen Natura 2000 (Nni) et appartenant à la trame verte et bleue communale (Nf, Na, Ni, N).

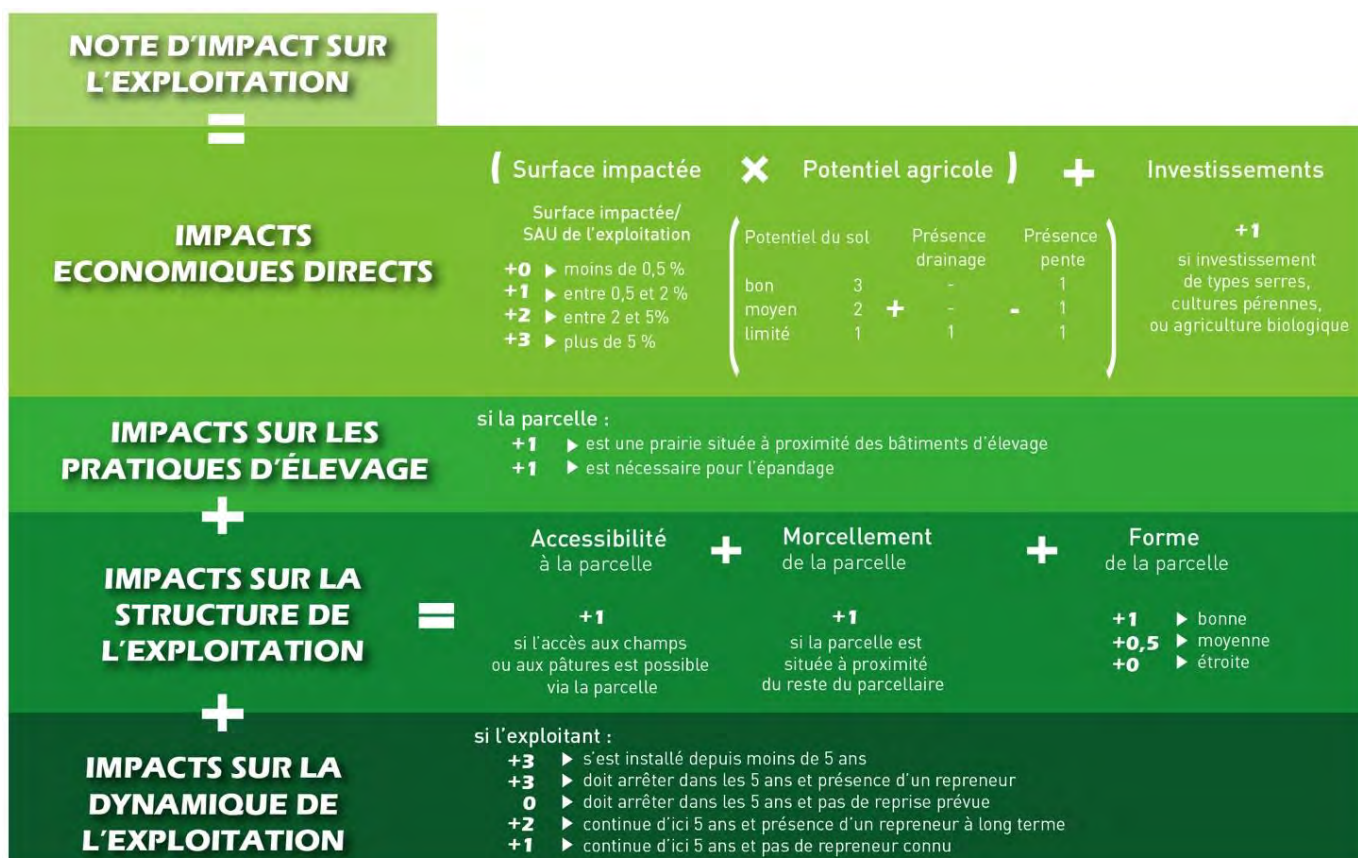
Le projet de PLU protège donc près de 3310 hectares (soit 90% du territoire) d'espaces agricoles en zones agricoles A "classiques" (2390 ha) et en zones Na, Ni, Nni (920 ha) où la réglementation impose un classement naturel sans que cela n'entrave les activités agricoles. Le potentiel agronomique des terres agricoles du territoire sera donc préservé.

Au niveau des hameaux, l'activité agricole ne sera pas touchée par l'urbanisation de parcelles agricoles (4 stecal habitat et 5 stecal économiques existants n'intersectant aucun parcellaire agricole exploité). Les changements de destination des bâtiments repérés au PLU devront respecter les reculs sanitaires vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Au niveau de la zone agglomérée, aucune zone urbanisable retenue dans le projet de PLU n'est concernée par des périmètres de réciprocité. Pour faciliter les évolutions et mises aux normes des bâtiments d'élevage, les zones où la constructibilité agricole est autorisée sous conditions (A, Na, N) fixent un recul de 100 mètres par rapport aux zones U et AU.

La détermination des besoins d'urbanisation à l'horizon 2028 a été réalisée selon les règles suivantes : le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future de la zone agglomérée (3,6 ha pour le logement, 3,6 ha pour les activités), des efforts de densification du bâti (densité moyenne des 2AU : 13,66 log/ha), une répartition des besoins en nouveaux logements à 68% dans le bourg et les stéal et 32% en extension du bourg). Les surfaces d'urbanisation future se situent en continuité de la zone agglomérée. Ainsi, l'aménagement du territoire s'opère avec le souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Néanmoins, comme vu au Titre IV – Chapitre 3 (Analyse des enjeux environnementaux des secteurs de développement urbain), l'urbanisation à long terme de la zone 2AU à vocation économique est susceptible d'avoir des incidences sur des terrains actuellement exploités (RPG) par des agriculteurs.

L'objectif de l'analyse suivante est de simuler l'impact qu'aura l'urbanisation sur les terrains agricoles de cette zone 2AU, en leur attribuant une note d'incidence sur chaque exploitation concernée. Reprise d'une méthodologie mise au point par l'Agence d'Urbanisme de Béthune (AULAB), cette note d'impact est calculée de la façon suivante pour chaque parcelle analysée :



Pour cela, tous les exploitants agricoles, et notamment ceux concernés par les zones à urbaniser, ont été conviés à une réunion de travail en mairie le 10 mai 2016 afin d'échanger sur le projet de PLU et de collecter des informations contextuelles précises (voir *Diagnostic agricole au Titre II*).

Cette zone 2AU économique est exploitée par deux agriculteurs, un dont le siège est à Langon, le second sur une autre commune. Seul le premier agriculteur était présent à la réunion. Le parcellaire qu'il exploite sur ce site présente une surface de 0,86 ha, soit 24% de la surface de la zone 2AU. L'analyse d'incidences agricoles sera donc partielle.

Le tableau suivant synthétise les éléments de diagnostic agricole collecté pour la zone à urbaniser (par souci d'anonymat, les exploitations sont numérotées de 1 et 2) :

Site	Exploitation	PLU 2010	PLU 2019	Surface PLU (ha)	RPG 2013	Epandage	Impact
Zone d'extension Activités économique	n°1	2AUA (fermé)	2AU (fermé)	0,86	Autres céréales	oui	Impact potentiel à déterminer
	n°2			2,75	Colza et Prairie temporaire	Abs. info	

Les échanges avec l'exploitant présent ont permis de caractériser la structure et la dynamique de son exploitation potentiellement impactée :

Exploitation	n°1	n°2
Surface 2AU	3,61 ha	
Surface concernée par exploitation	0,86 ha	2,75 ha
SAU	100 ha	
Orientation(s)	Polyculture – Bovins viande	
Cheptel	confidentiel	
Statut juridique	EARL	
Tranche d'âge	50 – 60 ans	
Transmission d'ici 10 ans	Assurée – Présence d'un jeune	
Outil d'exploitation	Bon outil	
Installations	Fonctionnelles et aux normes	
Régime administratif	ICPE	
Plans d'épandage	Oui	
Enclavement	Léger	
Parcellaire	Regroupé	
Distance du terrain au siège	1,5 km	
Situation du terrain par rapport au parcellaire	Proche des autres îlots	
Accès au terrain concerné	Aisé via Route de Renac	
		Abs. info

La note d'impact sur l'exploitation n°1 est donnée ci-dessous :

Note d'impact sur l'exploitation	8	Impact moyen			
=					
Impacts économiques directs	(Surface impactée = surface impactée / SAU expl°)	X	Potentiel agricole		+ Investissements exple : irrigation, serres, cultures pérennes ou agriculture biologique
	0,9%	(Potentiel du sol + Présence drainage - Présence pente)	oui:1 non:0	oui:1 non:0	oui:1 non:0
	1	bon:3 moyen:2 limité:1	oui:1 non:0	oui:1 non:0	oui:1 non:0
+		2	0	0	0
Impacts sur les pratiques d'élevage	si la parcelle est une prairie située à proximité des bâtiments d'élevage : (+1)				0
	si la parcelle est engagée dans un plan d'épandage (agri, step, ind.) : (+1)				1
+					
Impacts sur la structure de l'exploitation	Accessibilité : si l'accès aux champs ou aux pâtures est possible via la parcelle : (+1)				0
	Morcellement : si la parcelle est située à proximité du reste du parcellaire : (+1)				1
	Forme de la parcelle (bonne:1 moyenne:0,5 étroite:0)				1
+					
Impacts sur la dynamique de l'exploitation	si l'exploitant s'est installé depuis moins de 5 ans : (+3)				0
	si l'exploitant doit arrêter dans les 5 ans et présence d'un repreneur : (+3)				3
	si l'exploitant doit arrêter dans les 5 ans et pas de reprise prévue : (0)				0
	si l'exploitant continue d'ici 5 ans et présence d'un repreneur à long terme : (+2)				0
	si l'exploitant continue d'ici 5 ans et pas de repreneur connu : (+1)				0

En l'absence de données pour l'exploitation n°2, on peut estimer la note d'impact pour celle-ci : avec une surface impactée de 2,75 ha, une SAU moyenne de 125 ha pour les GAEC exploitant des terres à Langon (d'après les renseignements collectés lors de la réunion avec les agriculteurs) et en considérant favorablement l'exploitation pérenne, l'impact serait moyen selon la même méthode d'évaluation.

Les impacts calculés comme moyen de la zone 2AU sur les deux exploitations sont à pondérer dans le temps. En effet, la zone 2AU à vocation économique est fermée à l'urbanisation dans le PLU. Dans l'attente de son aménagement programmé sur le long terme (à échéance du PLU), l'activité agricole y est toujours possible. Il est également rappelé que ce secteur était également prévu à l'urbanisation à long terme (zone 2AUA au PLU 2010).

Afin d'anticiper au mieux ces impacts sur les exploitations agricoles et de gérer au mieux le foncier des exploitations concernées, la communauté d'Agglomération du Pays de Redon (compétente pour les zones d'activités) et la commune de Langon affichent leur volonté de ne délivrer les permis d'aménager qu'après validation par les différentes parties des études ad-hoc en matière de compensations.

L'aménagement des différentes zones aura par exemple des incidences sur des parcelles engagées dans des plans d'épandage d'effluents agricoles : à moyen-long terme, la révision des études de plans d'épandage sera nécessaire pour les exploitants concernés (diminution du parcellaire épandable, recul des distances réglementaires d'épandage appliquées aujourd'hui).

CHAPITRE 6 – IMPACTS DU PROJET SUR LE CLIMAT, L’AIR ET LES ENERGIES

Sur les problématiques de l’énergie et de la qualité de l’air (SRCAE et PCET35), le PLU définit, au travers du PADD et de ses orientations d’aménagement et de programmation, un principe d’économie de l’espace et de développement urbain cohérent.

Ce principe de développement urbain s’appuie sur une volonté :

- d’enrayer l’étalement urbain,
- de privilégier le renouvellement urbain et la densification de l’habitat,
- et d’inscrire les extensions urbaines en continuité du bourg,
- tout en développant les circulations douces : cheminements apaisés dans le bourg et sentiers sur le reste de la commune.

Ces mesures, même si elles ne sont pas toujours facilement quantifiables, ne peuvent qu’engendrer des incidences positives en matière d’environnement.

A l’échelle du Département et du SCoT, le développement des énergies renouvelables permet de valoriser et diversifier les ressources énergétiques : le solaire, l’éolien, la géothermie, la biomasse via la filière bois...

Il est précisé au PADD que d’une manière générale, les projets d’aménagement doivent favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources énergétiques. Le développement de l’urbanisation s’accompagnera d’une réflexion sur l’utilisation des énergies renouvelables, notamment dans les nouvelles opérations d’ensemble particulièrement sensibles à ces préoccupations.

Parallèlement, la maîtrise du développement des hameaux doit être compatible avec les problématiques énergétiques actuelles. La commune permet la mise en place de réseaux d’énergie à l’échelle de son territoire.

Le règlement du PLU favorise en zones A et N (comme en zone U) l’implantation d’équipements liés aux énergies renouvelables (article 2 : autorisation des constructions et installations collectifs ou de services publics, liées à la production d’énergie, y compris renouvelable).

Le développement des modes doux et des transports collectifs, le développement d’énergies renouvelables, la recherche d’une moindre consommation énergétique dans l’habitat ... sont autant d’éléments positifs pour la lutte contre l’émission de gaz à effet de serre.

CHAPITRE 7 – LE PROJET ET LES RISQUES ET NUISANCES

Le PLU prend bien en compte les composantes de la " trame orange " des risques, nuisances et servitudes telle que définie dans le Titre II.

7.1 – Prise en compte des risques d'inondations

On se référera au Chapitre 2.3. Inondations et gestion des eaux pluviales.

7.2 – Prise en compte des aléas liés aux mouvements de sols

Langon étant classée en zone d'aléa sismique faible, les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 définissant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments.

Langon est peu concernée par les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux : aléa nul à faible. Les nouvelles constructions devront respecter les prescriptions du code de la construction.

7.3 – Prise en compte des risques liés aux feux de forêts

La commune est particulièrement exposée au risque de feux de forêt. A ce titre, elle figure à l'arrêté préfectoral du 7 novembre 1980.

Il conviendra d'exclure à l'intérieur et à proximité, toutes constructions ou installations susceptibles d'aggraver ce risque. Il est rappelé qu'en application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral réglementaire permanent du 12 mai 2003 relatif à la protection des forêts et landes contre l'incendie, la largeur des bandes à débroussailler et à maintenir débroussaillées de part et d'autre de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique traversant les terrains boisés, plantations, reboisements et landes et jusqu'à 200 m de ces terrains est fixée à 20 m, nonobstant l'obligation prévue à l'article L.322-1-1 du Code Forestier qui fait obligation aux propriétaires d'habitations de maintenir leurs abords débroussaillés jusqu'à une distance de 50 m.

7.5 – Prise en compte des risques et nuisances liés aux sites potentiellement pollués et aux installations classées

Selon la base de données Basias, Langon est concernée par un site en activité (garage dans le bourg) et quatre sites d'activités sensibles (déclarées terminées) susceptibles d'être pollués. Il est rappelé qu'une évaluation sanitaire des risques adaptée aux besoins doit être menée avant tout renouvellement urbain sur les secteurs concernés.

Il n'existe pas sur la commune ou sur les communes limitrophes, d'entreprises classées SEVESO mais il existe des exploitations classées en ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) :

- des activités agricoles, classées en zone A,
- 2 activités industrielles à La Jaunais et au Moulin de la Lande, respectivement classées en zone Ah2 et Ua.

Dans les zones agricoles, les ICPE sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à l'activité agricole et implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

Dans les zones d'activités, les ICPE sont autorisées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et risques éventuels.

Dans les zones d'habitat, les ICPE sont systématiquement interdites à moins qu'elles ne participent aux besoins des quartiers. Les constructions, les aménagements et extensions à usage de commerce, de services, d'artisanat sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, et que l'activité soit non bruyante pour le voisinage et non polluante.

7.6 – Prise en compte des nuisances sonores et olfactives

Dans les zones agricoles, les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux activités accessoires à l'activité agricole sont autorisées dans le respect des règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des installations classées. Dans le cas de la création d'une nouvelle exploitation agricole relevant du régime des installations classées d'élevage ou du règlement sanitaire départemental, l'implantation des bâtiments d'élevage devra respecter une distance de 100 mètres vis-à-vis des habitations de tiers ou de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.

Au niveau de la station d'épuration, un périmètre de 100 m est porté au zonage du PLU (à titre informatif et de protection des populations) à l'intérieur duquel sont interdits les constructions principales à destination de logements et tout établissement recevant du public.

Dans les zones d'habitat, les activités sont autorisées sous réserve d'être non bruyante pour le voisinage.

De part et d'autre (250m) de la voie ferrée Rennes-Redon, source de nuisances sonores, les constructions autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur (dispositions générales du règlement du PLU applicables à toutes les zones).

En sus des prescriptions d'isolation acoustique, la prise en compte des marges de recul de constructibilité par rapport aux routes départementales (Schéma Routier Départemental) contribuera à limiter les nuisances sonores à l'égard des riverains de ces routes.

CHAPITRE 8 – INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la collectivité de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, cette partie du rapport de présentation du PLU présente :

- plusieurs indicateurs de suivi choisis en concertation avec la municipalité,
- assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi),
- pour chaque indicateur de suivi, un état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU,
- et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

Les indicateurs de suivi figurant dans le tableau suivant ont été choisis et validés par la collectivité lors de la réunion de travail sur l'évaluation environnementale :

N°	Indicateur	Symbole	Intérêt de l'indicateur	Sources	Etat zéro 2018	Objectif 2028
1	Consommation foncière	CF	Unités foncières bâties	Permis de construire	0 ha	3,6 ha (HAB) 3,6 ha (ECO)
2	Nombre d'habitants	POP	Suivi de l'évolution de la population communale	INSEE	1488 hab	1619 hab
3	Capacité d'accueil	CAPACC	Suivi du nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU	Permis de construire	0 log	90 à 100 log
4	Logements locatifs sociaux	LSS	Suivi du nombre de logements locatifs sociaux créés depuis l'approbation du PLU	Permis de construire	49 log (en 2012)	+ 9 log
5	Taux de raccordement à l'assainissement collectif Taux de conformité des assainissements non collectif	TAC	Contrôle de la collecte des eaux usées	Exploitant	ND	non quantifiable "ex-ante"
		TANC		SPANC	0,2%	
6	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	Suivi des dégâts majeurs	Journal Officiel Mairie	6	non quantifiable "ex-ante"
7	Ordures ménagères collectées Tri sélectif (papier, verres, emb)	OM TS	Evolution des quantités collectées et triées	RPQS	en kg/hab/an 179 79	en kg/hab/an < 120 > 103
8	Installations jeunes agriculteurs	NJA	Nombre de création et d'installation de jeunes agriculteurs	Mairie et Chambre d'Agriculture	0	non quantifiable "ex-ante"
9	Surfaces d'EBR	EBR	Suivi de la trame verte et bleue	Mairie	299 ha	299 ha 29,5 km +1 ha (OAP) +2 (OAP)
	Linéaires de haies	HAIES			29,5 km	
	Surfaces de zones humides	ZH			326,4 ha	
	Franchissabilité 2 étangs OAP	ETANG			0	

TITRE VII – RESUME NON TECHNIQUE

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Situation géographique de la commune de Langon

Située au Sud-Ouest du département d'Ille et Vilaine, dans la région Bretagne, la commune de Langon appartient au Canton et à l'arrondissement de Redon.

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, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Massérac, Guémené-Penfao, Pierric.

La commune de Langon s'est développée à 1,5 km à l'Est de la Vilaine, de par sa proximité avec le fleuve, elle touche donc 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 les routes départementales :

- RD 54 : qui se situe entre la RD 34 à Sion les Mines et la RD 67 à Bruc-sur-Aff
- RD 55 : qui se situe entre Langon et Sixt-sur-Aff
- RD 56 : qui se situe entre la RD 177 à Renac et la Route Nationale 137
- RD 59 : qui se situe entre la RD 15 à Guémené-Penfao et la RD 612 à Quédillac

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

Contexte intercommunal

Langon est une commune appartenant à l'arrondissement de Châteaubriant-Ancenis, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Redon Agglomération, avant 2018 celle-ci était la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon.

Territoire de 99 093 hectares, Redon Agglomération regroupe 31 communes de Loire Atlantique, d'Ille-et-Vilaine ainsi que du Morbihan, cette collectivité s'étend donc sur deux régions, la Bretagne et les Pays de la Loire.

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

Redon Agglomération a vocation à animer son territoire au travers de diverses disciplines : (extrait du site internet de Redon Agglomération)

CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

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.

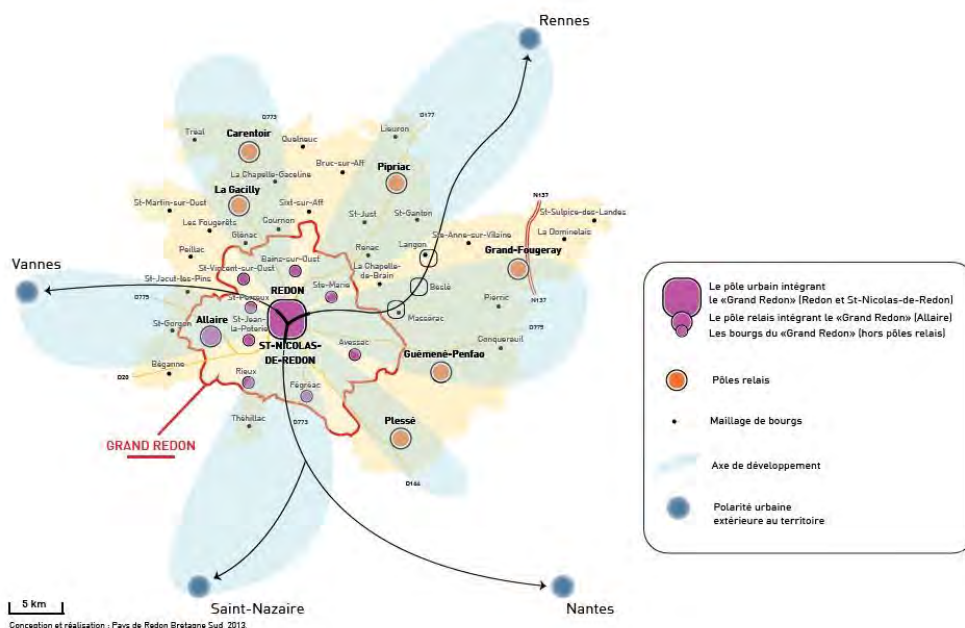
Le SCoT a un enjeu générique qui est de **recentrer la dynamique territoriale** :

➤ **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. Autre manifestation des polarités externes : 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...

Ce premier PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon marque la volonté de l'intercommunalité d'affirmer une politique de l'habitat claire et structurée, qui donne la priorité, d'ores et déjà, à certains champs d'actions en matière d'habitat et de logement.

Il se fonde sur un travail de concertation étroite avec les communes : l'enjeu majeur est bien de partager une politique de l'habitat intercommunale et de positionner clairement la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon comme chef de file de cette politique.

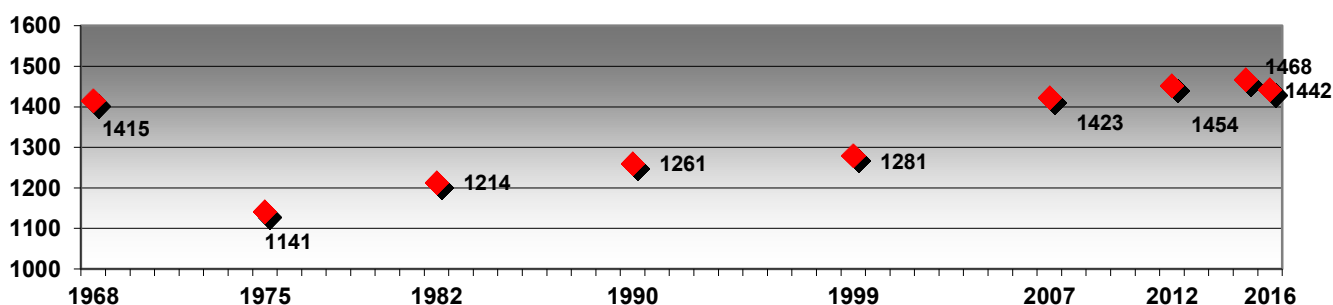
Cette politique s'organise autour de 5 orientations :

- 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

LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS INDUITS

Population

Depuis 1982, la croissance de la population de Langon est constante mais relativement faible. Elle s'est accélérée entre 1999 et 2007 puis a 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%.

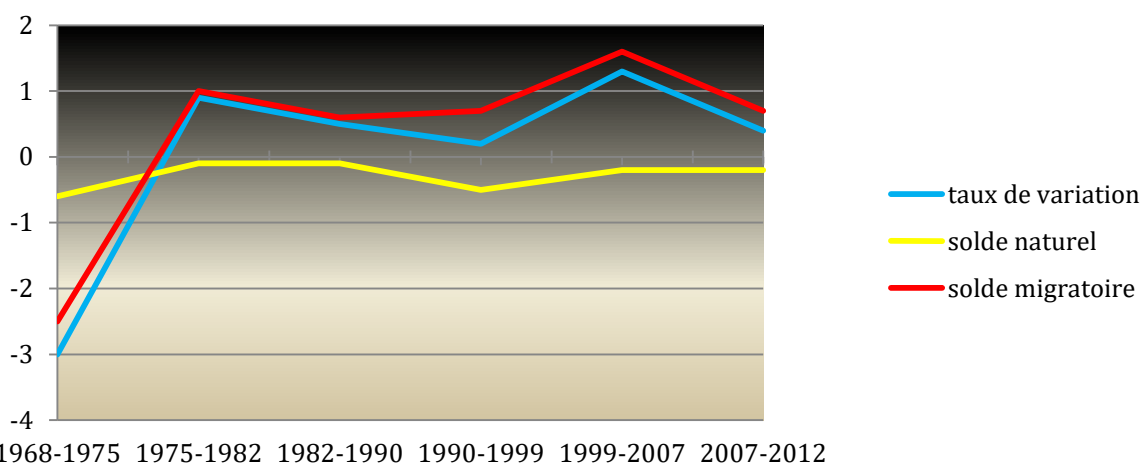


Il est intéressant de noter que Langon suit les mêmes fluctuations de progression démographique que l'intercommunalité. Cependant la commune de Langon a été plus marquée par les années 2008 que le reste du Pays de Redon.

Population	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2015
Langon	1415	1141	1214	1261	1281	1423	1454	1468
Evolution annuelle - %		-3.0	+0.9	+0.5	+0.2	+1.3	+0.4	+0.3
Com d'agglomération du Pays de Redon	53 800	53 856	54 837	55 617	56 666	61 655	64 726	65 903
Evolution annuelle - %		+0.0	+0.3	+0.2	+0.2	+1.1	+1.0	+0.6

Les facteurs d'évolution : mouvements naturels et migratoires

La croissance démographique fluctue en fonction de deux composantes majeures que sont le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) et le solde migratoire (excédent des entrées par rapport aux sorties de population sur le territoire communal).



Source : INSEE, Recensement Général de la population

Depuis 1975, le taux de variation est porté par le solde migratoire. Le solde naturel est négatif depuis de nombreuses années. Comme le solde migratoire est faible il n'alimente pas suffisamment le solde naturel, c'est à dire qu'il 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.

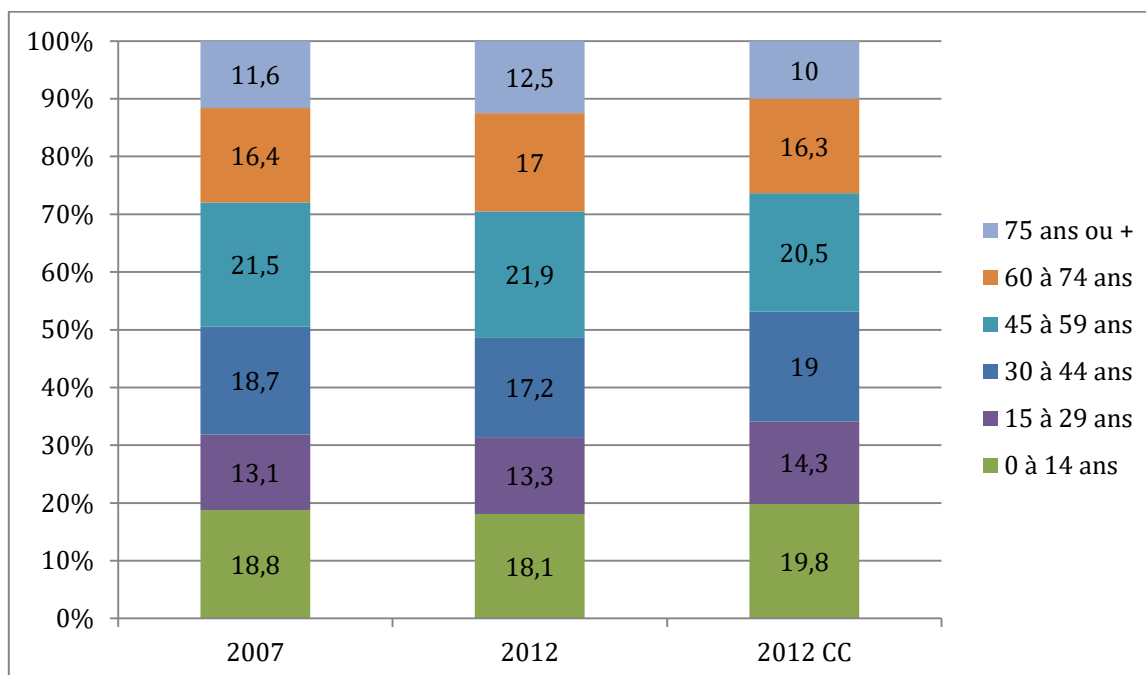
Depuis 1968, la progression démographique est très dépendante de l'arrivée de population. Ce sont alors développées les constructions sur l'ensemble du territoire avec, ces dernières années, un accent particulier sur la réhabilitation du patrimoine.

Le solde migratoire est totalement parallèle au taux de variation globale, ce qui prouve l'influence de l'arrivée de population sur le territoire. Par contre, il est intéressant de noter que cette arrivée de population n'influence pas le solde naturel.

Ces nouvelles constructions ont été occupées par une population migratoire, expliquant ainsi une progression forte du taux de variation depuis les années 1968 pour atteindre +1,6% entre 1999 et 2007.

Beaucoup de nouveaux habitants sont retraités. La population est vieillissante et le solde naturel s'en ressent. Il faut dire que la crise de 2008 a mis un frein très important à l'attractivité du territoire en raison de la précarité de l'emploi et de la frilosité des banques. 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 à Langon n'en sont pas forcément à leur premier achat. Ils ne viennent pas pour la proximité des services mais pour le paysage, le cadre de vie qu'offre la commune et la gare TER. Ils ont moins besoin de la proximité avec les équipements, scolaires notamment, car ce sont souvent des ménages de plus de 45 ans.

La structure de la population de Langon semble globalement similaire à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité en 2013.



Source : INSEE, Recensement Général de la population 2012

L'indice de jeunesse est un ratio simple qui permet de mesurer globalement ce phénomène de vieillissement ; c'est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Lorsque cet indice est supérieur à 1, cela signifie que la population des moins de 20 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans. Sur la commune, ce taux est lié lui aussi au regain de croissance démographique des années 2000. En effet, il passe de 0,87% en 1990 à 0,71% en 1999, puis 0,79% en 2012. Comme le montre la comparaison avec la situation intercommunale il reste nettement plus faible que celui du pays de Redon et du département. Parallèlement, la part des plus de 60 ans (29,5% en 2012) est nettement plus forte que celle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon et du département (26,3 % et 21,4% en 2012).

Ces évolutions reflètent un certain vieillissement de la population de Langon. Ceci interroge sur le potentiel de renouvellement démographique que la commune peut offrir et par quel moyen.

L'accueil de jeunes ménages avec enfants participe au rajeunissement de sa population 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 séniors 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.

Logements

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 sur les mêmes périodes sans cependant traduire le pic de croissance des années 1990. Entre 1975 et 2007, le parc de logement principal à augmenter sous l'effet de plusieurs variables :

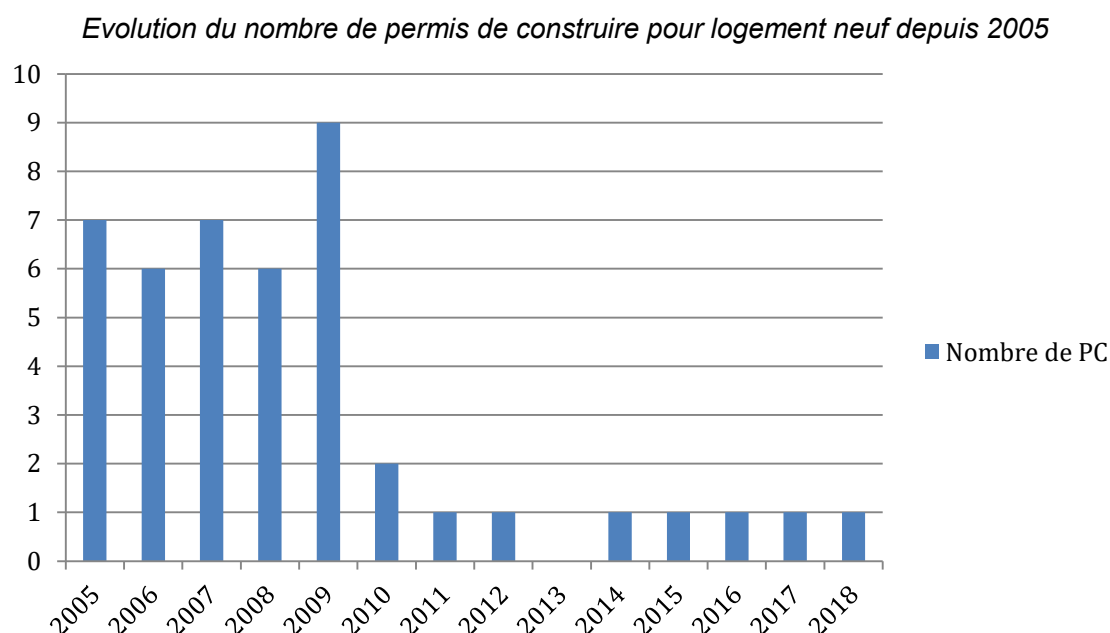
- L'augmentation de population
- Le phénomène de décohabitation

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

La commune de Langon est caractéristique des communes rurales : les habitants propriétaires de leur résidence principale sont majoritaires. Ils représentent à Langon près de 80,6% des ménages en 2012. Cette proportion est plus élevée que la moyenne du département (63%), et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon (73.7%).

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 pour une commune rurale (18.8%). Le logement locatif social est stable depuis 2007 et représente 4% du parc de logement en 2012. La commune compte environ 49 logements sociaux au 1^{er} janvier 2016.

Une analyse du fichier des permis de construire en mairie a permis de dresser les conclusions suivantes :



Depuis 2009, le nombre de permis de construire déposé a considérablement diminué pour arriver à un rythme d'un permis par an depuis 2011 (à l'exception de 2013). Un lotissement a été réalisé en 2008 comprenant 12 lots d'où les 9 permis de construire en 2009. Depuis aucun lotissement n'a été réalisé, seul un lotissement communal de 8 lots est en cours de réalisation.

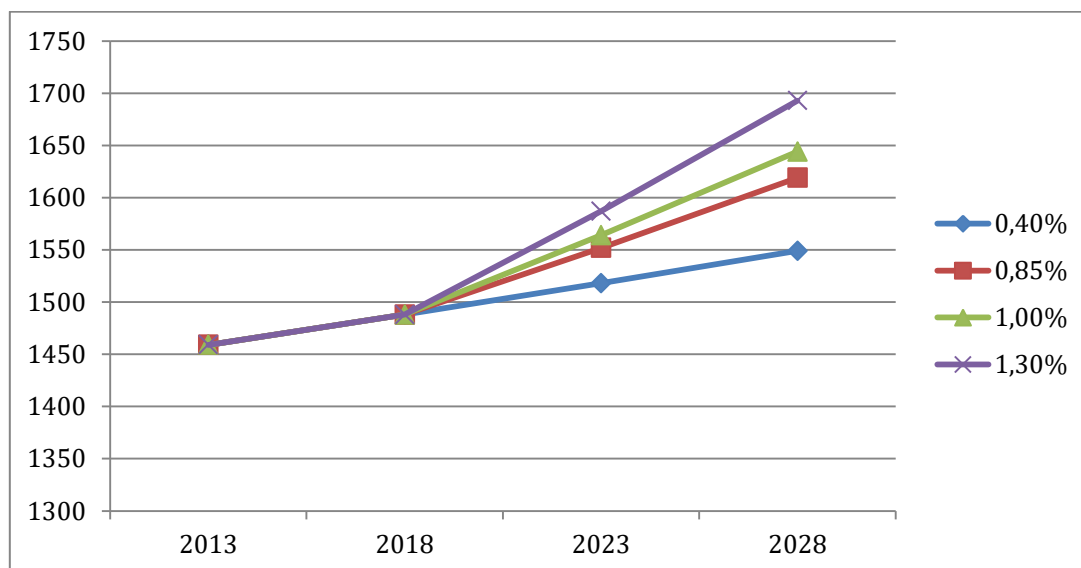
Il y a ainsi une corrélation forte entre opération de lotissement et construction de logements, peu se font en diffus.

Projections sociodémographiques et besoins en logements

La progression démographique communale peut être envisagée sous quatre scénarios différents :

- + 0,4% - croissance faible, équivalente à celle actuelle
- + 0,85% - croissance moyenne
- + 1,0% - croissance forte
- + 1,3% - croissance très forte, équivalente à celle des années 2000

La simulation part de la population communale en 2018 à 1488 habitants et se développe sur 10 ans.



Le gain de population en fonction du pourcentage de progression est donc de :

Année	Pop estimée	Gain de pop	Pop estimée	Gain de pop	Pop estimée	Gain de pop	Pop estimée	Gain de pop
	+0.4% annuelle		+0.85% annuelle		+1.0% annuelle		+1.3% annuelle	
2018	1488		1488		1488		1488	
2023	1518	30	1552	64	1564	76	1587	99
2028	1549	61	1619	131	1644	156	1693	205

De cette évolution de population est calculé le besoin en logements neufs.

Pour cela, est tout d'abord calculé le desserrement de population, encore appelé "point d'équilibre". Il s'agit du nombre de logements à produire à population égale mais avec un nombre moyen de personnes par ménage en baisse.

Ceci amène à un nombre moyen par ménage exposé dans le tableau ci-contre.

Année	T. des ménages
2018	2.2
2023	2.1
2028	2.1

Sur la base de 1 488 habitants en 2018, ceci amène à produire 32 logements issus du desserrement de population, dit "point d'équilibre".

Est ensuite calculé le besoin en logements issu de la progression démographique elle-même, en fonction du pourcentage de progression.

Année	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Pop estimée	Res. princ. liée à la nouvelle pop.
	+0.4% annuelle		+0.85% annuelle		+1.0% annuelle		+1.3% annuelle	
2018	1488		1488		1488		1488	
2023	1518	14	1552	29	1564	34	1587	45
2028	1549	28	1619	60	1644	71	1693	93

L'estimation des besoins en logements issus de la progression de la population et du point d'équilibre est de :

- 60 logements nouveaux avec une progression de +0.4% annuelle
- 92 logements nouveaux avec une progression de +0.85% annuelle
- 103 logements nouveaux avec une progression de +1.0% annuelle
- 125 logements nouveaux avec une progression de +1.3% annuelle

Année	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total	Res. princ. liée à la nouvelle pop.	Point d'équilibre	Nombre total
	+0.4% annuelle			+0.85% annuelle			+1.0% annuelle			+1.3% annuelle		
2028	28	32	60	60	32	92	71	32	103	93	32	125

Scénario retenu

La commune souhaite voir sa progression démographique être moyenne, soit un peu inférieure à celle de l'intercommunalité depuis 1999 (+1% environ entre 1999 et 2012). Cette progression sera maîtrisée par l'ouverture à l'urbanisation de zones AU.

Ainsi, avec une progression de +0.85%, les habitants de la commune devraient être près de 1 619 **en 2028 soit + 131 habitants**. Cette croissance doit nécessairement continuer à donner une large place aux jeunes ménages ainsi qu'aux anciens afin 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.

La commune a connu une évolution modérée entre 1999 à 2009. A partir de 2008, la crise économique a fortement ralenti la construction.

Rappel de quelques chiffres :

- Population 1999 : 1281 habitants
- Population 2009 : 1447 habitants
- Population 2019 : 1466 habitants

Soit une progression de 1999 à 2009 de 1.30 % lissée sur 10 ans et de 2009 à 2019 de 0.13 % lissée sur 10 ans.

Le choix de la municipalité est de réaliser un lotissement communal de 8 lots, sur un terrain appartenant à la commune et situé en dehors de la zone de protection des Bâtiments de France. Il est en vente depuis 2013. Afin d'attirer de nouveaux habitants, le Conseil Municipal a récemment baissé le prix de vente en le

passant de 26.67 €/m² à 19 €/m². Notre volonté est de redonner à notre commune un rythme de croissance, permettant de redynamiser la commune :

- En évitant les fermetures de classe de l'école. Après avoir encouragé la création d'un regroupement pédagogique entre les écoles privées de Langon et Sainte Anne sur Vilaine, Langon est aujourd'hui confronté à la fermeture d'un site (Langon) de ce R.P.I. devant la baisse des effectifs. De 2013 à 2017, le nombre d'élèves domiciliés à Langon et scolarisés en écoles élémentaires, est passé de 137 à 102.
- En accompagnant le développement de la zone artisanale et économique et l'anticipant en créant une zone 2AU pour permettre l'extension éventuelle de l'usine Asteelflash ou l'installation et/ou la création de nouvelles entreprises.
- En favorisant l'accueil des jeunes pour une utilisation optimale de nos équipements qui se sont développés ces 5 dernières années : salle de sport (rénovée et mise en accessibilité), terrains de tennis et multi-activités, jeux pour enfants...

C'est pourquoi, la commune souhaite voir sa progression se maintenir de manière un peu plus marquée que ces 5 dernières années.

Avec la baisse du taux d'occupation des logements ces dernières années, 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.

Dans le respect des grands principes des Lois SRU, Grenelle et ALUR, ces logements devront privilégier une localisation 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.

LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET LES BESOINS INDUITS

Activités

La population active progresse légèrement entre 2007 et 2012 puisqu'elle passe de 70% de la population totale en 2007 à 72,6% en 2012. Ceci est en lien avec la faible progression du solde migratoire sur la même période. Le profil de population active de la commune de Langon est similaire à celui du Pays de Redon qui est de 73% en 2012.

La part du chômage stagne : 6.1% en 2007 pour 11% en 2012 sur Langon contre 9.1% en 2012 pour l'intercommunalité.

Evolution de la population active totale :

Sur Langon, ceci est en lien avec le nombre d'emplois existant sur la commune qui diminue.

Nombre d'emplois sur la zone :

- en 2007 : 617 pour 189 habitants travaillant sur la commune

- en 2012 : 569 pour 176 habitants travaillant sur la commune

Avec 569 emplois sur le territoire communal en 2012, Langon emploie plus d'actifs extérieurs à la commune (589), que de personnes issues de Langon (176).

La proportion des actifs ayant un emploi sur la commune a légèrement diminué entre 2007 et 2012 (de 35,7% à 32,7%).

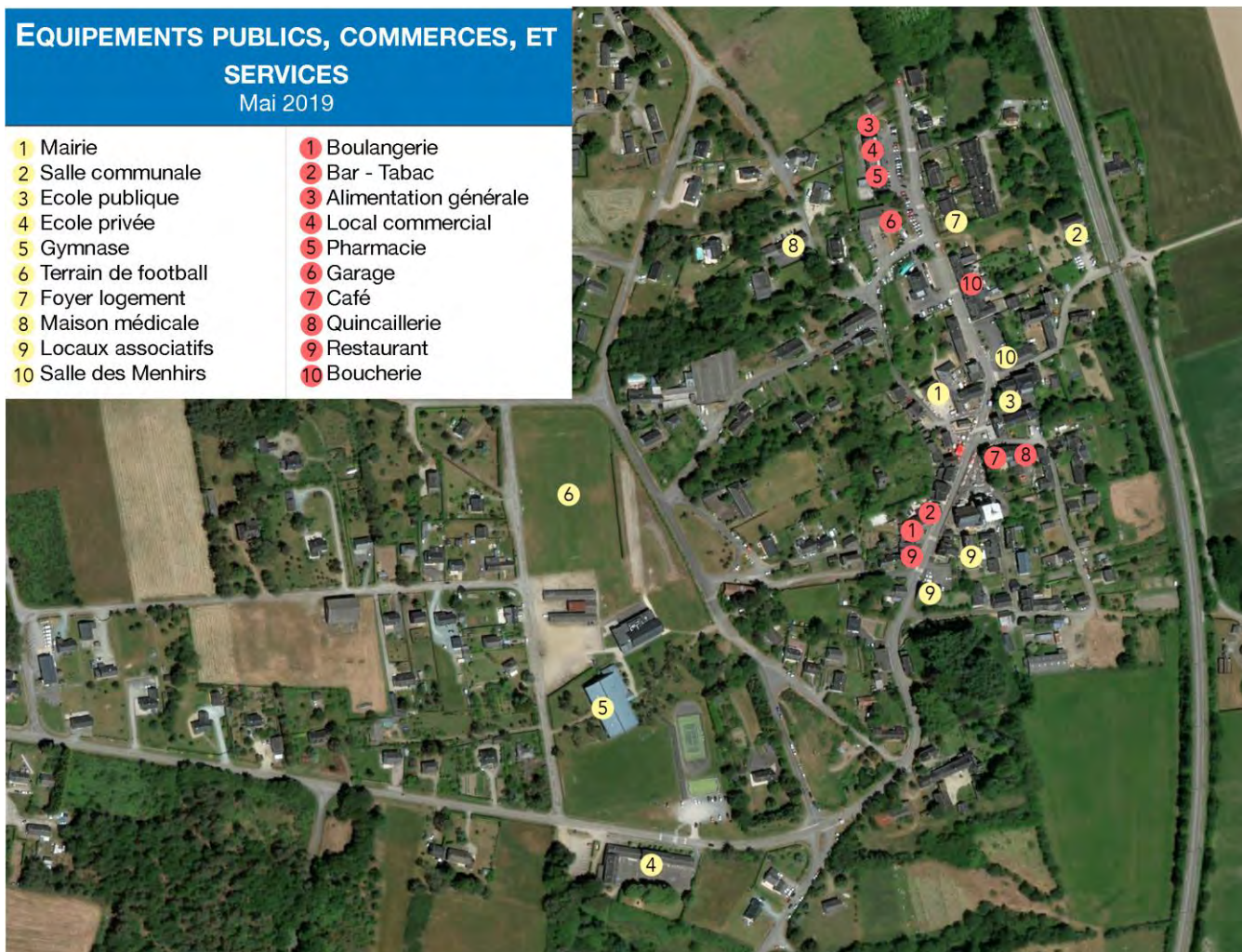
Le tissu commercial, artisanal et industriel et les équipements

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 où existe une station-service.

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

	Nombre d'unité		Nombre d'unité
Commerçants		Artisanat	
Boulangerie Pâtisserie	1	Coiffure à domicile	1
Bar restaurant	4	Mobilier	1
Garage automobile	3	Aménagement de jardins, travaux extérieurs	2
Superette	1	Conseil / pose de cuisines et salles de bain	1
Boucherie	1	Production et vente de sel	1
Pharmacie	1	Fabrication de galettes	1
Grainerie	1	Formier Chapelier	1
Magasin de bricolage	1	Tourneur fraiseur	1
		Production et transformation de contreplaqué	1
Travaux du bâtiment		Création de site internet	1
Plomberie, chauffage	1	Divers	
Peinture, Ravalement	3	Taxis / Ambulances	1
Couverture	1	Education canine	1
Maçonnerie, carrelage	1	Centre de tourisme équestre	1
Menuisier, vente de bois de chauffage	1	Hivernage et box à louer	1
		Travaux agricole	1
		Sophrologue	1
		Fabrication de produits électroniques	1
		Société de nettoyage	1
		Ostéopathe	1
		Orthophoniste	1
		Cabinet Infirmier	1
		EHPAD	22 lits

La commune compte plusieurs services et commerces comme détaillé sur la carte suivante :



Autres activités

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 pourront 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 :

- « De la Vilaine aux Demoiselles » : Une boucle de 8,6km au départ du bourg pour découvrir la Vilaine, un paysage de landes et de marais, et les alignements mégalithiques des Demoiselles.
- « De la pierre au bâti » : Deux boucles sont proposées (7,5km et 12,5km) en partant de la halte nautique du Pâtis Vert dévoilant le petit patrimoine bâti traditionnel de la commune.
- « A l'assaut des Corbinières » : Deux boucles de 12km et 4km au départ des bords de la Vilaine à la halte nautique de Port de Roche afin de profiter des hauteurs de Langon et du massif boisé des Corbinières.

Scénario retenu en terme de besoins économiques

La commune de Langon, compte une zone économique dit de Musson où se développe près d'une dizaine d'entreprises. Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune prévoit une extension en zonage 2AU contigüe aux établissements de la société ASTEEL FLASH, 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 ASTEEL FLASH, un des leaders de l'électronique mondiale.

Ses activités s'inscrivent dans un contexte de structuration de la filière bretonne d'aéro-défense, 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 ASTEEL FLASH 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 matériaux à la Jaunais (entreprise de charpente industrielle, lamellé collé employant environ 15 salariés) ;
- Entreprise charpente 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 Etablissement à la Gare (menuiserie, employant 3 à 5 salariés) ;
- Entreprise Guihaire et Lucas à La Gaudiniais (Micro mécanique de précision, employant 2 à 3 salariés). ;
- Entreprise La Halte de Port de Roche à Port de Roche (Restauration, employant 3 à 5 salariés).

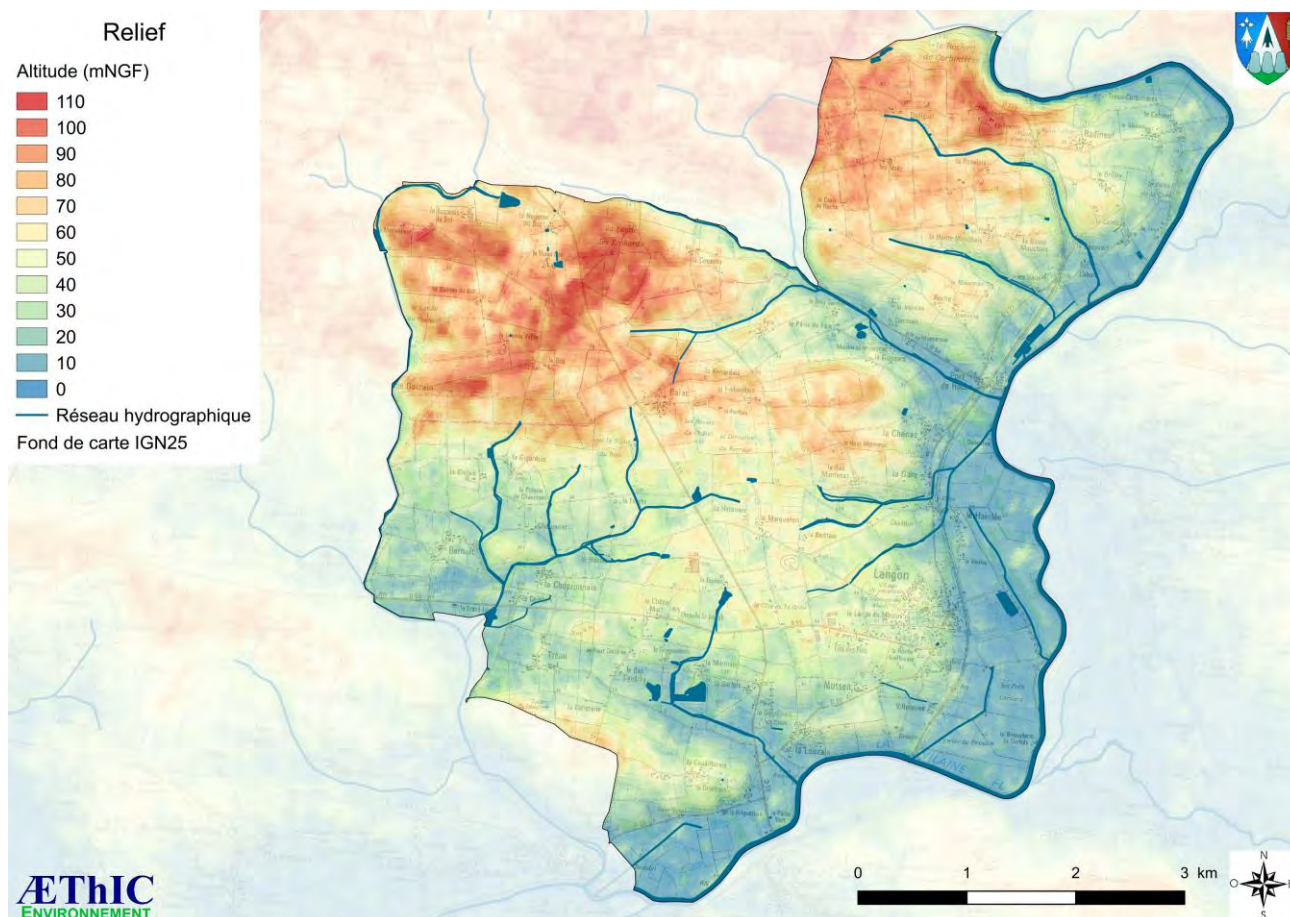
L'objectif de la commune est de pérenniser ses entreprises sur place.

Les documents suivants exposent le projet de territoire de Langon dans celui de la communauté d'Agglomération du Pays de Redon en terme économique. Ils sont issus du Schéma territorial des Parcs d'Activités Economiques et de l'Immobilier d'Entreprises.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE CONTEXTE PHYSIQUE

La commune de Langon culmine à 95 mètres d'altitude (au Nord, à Bodiguel) et trouve ses points bas de 3 mètres d'altitude le long de la Vilaine. Le territoire apparaît comme un territoire vallonné, découpé principalement par des vallées orientées d'Ouest en Est, et surplombant la Vilaine.



Plus en détail, il est possible de distinguer plusieurs sous bassins versants drainant le territoire :

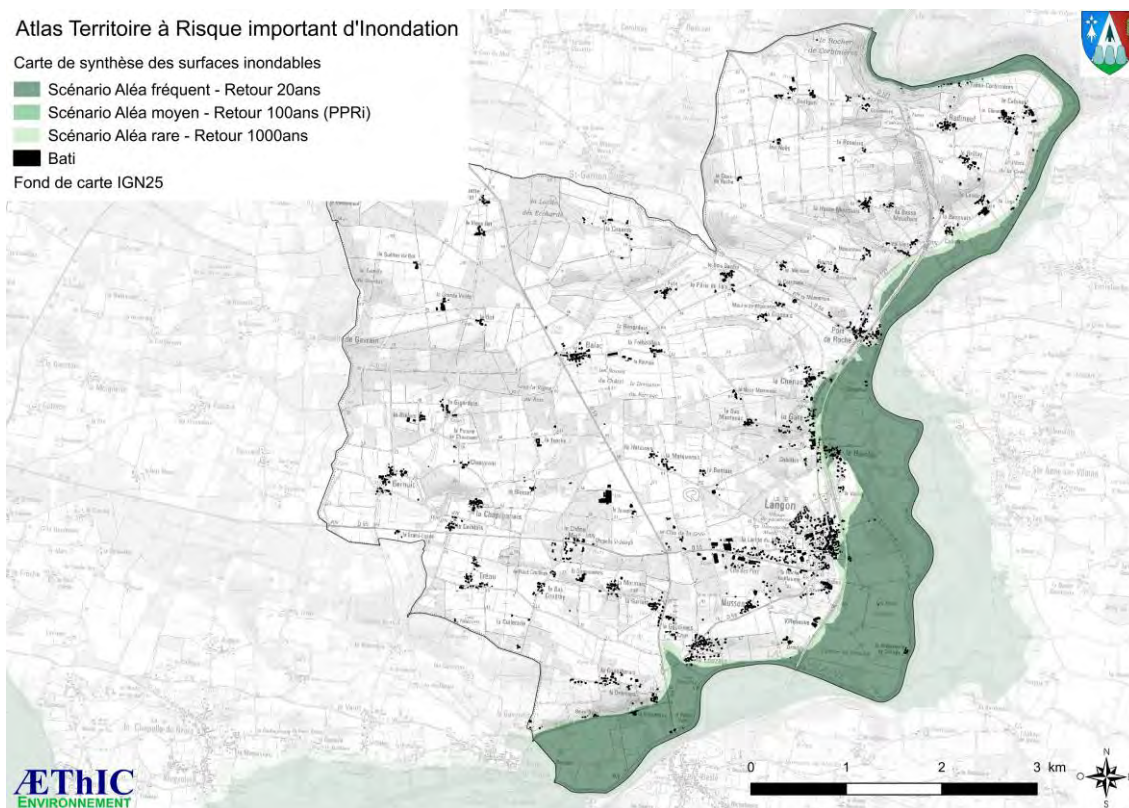
- à l'Est, la Vilaine et les affluents suivants du Nord au Sud :
 - le ruisseau des Noës au Nord-Est du territoire
 - le ruisseau de la Couarde également au Nord-Est et alimenté par le ruisseau de la Biennerie. Il conflue avec la Vilaine à Port de Roche.
 - les ruisseaux de Montenac et Ravalin drainent le Nord du bourg
 - le ruisseau de Touchard, prend naissance au Sud avant de rejoindre la Vilaine.
- à l'Ouest du territoire communal, le ruisseau des Sauvers prend naissance au Nord-Ouest et est alimenté par les ruisseaux de Bivaux et du Blorset. Il sort ensuite du territoire communal pour confluer avec la Vilaine à Brain-sur-Vilaine.

Ces cours d'eau sont autant d'espaces naturels présentant un intérêt écologique.

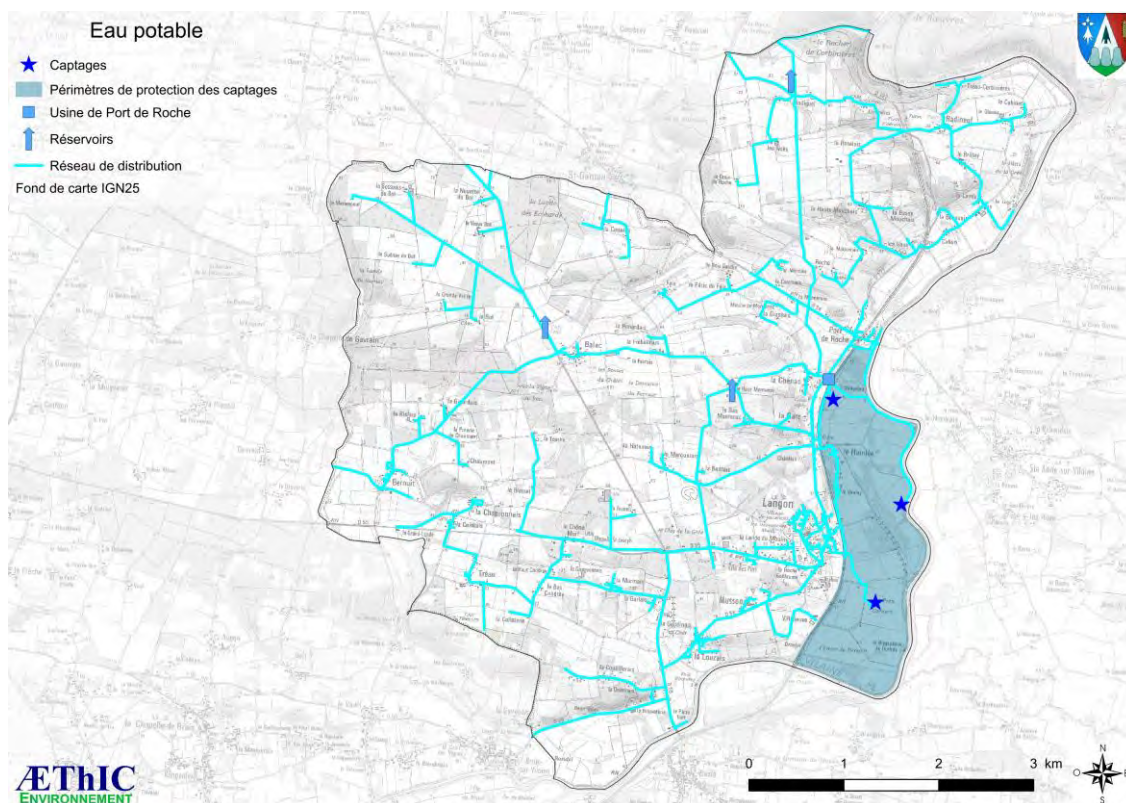
Tout le flanc Est de la commune est bordé par les marais de la Vilaine et du Don. Cette vaste zone humide est également une zone inondable, en eau une partie de l'hiver.

Atlas Territoire à Risque important d'Inondation

- Carte de synthèse des surfaces inondables
- Scénario Aléa fréquent - Retour 20ans
 - Scénario Aléa moyen - Retour 100ans (PPRI)
 - Scénario Aléa rare - Retour 1000ans
 - Bati
- Fond de carte IGN25



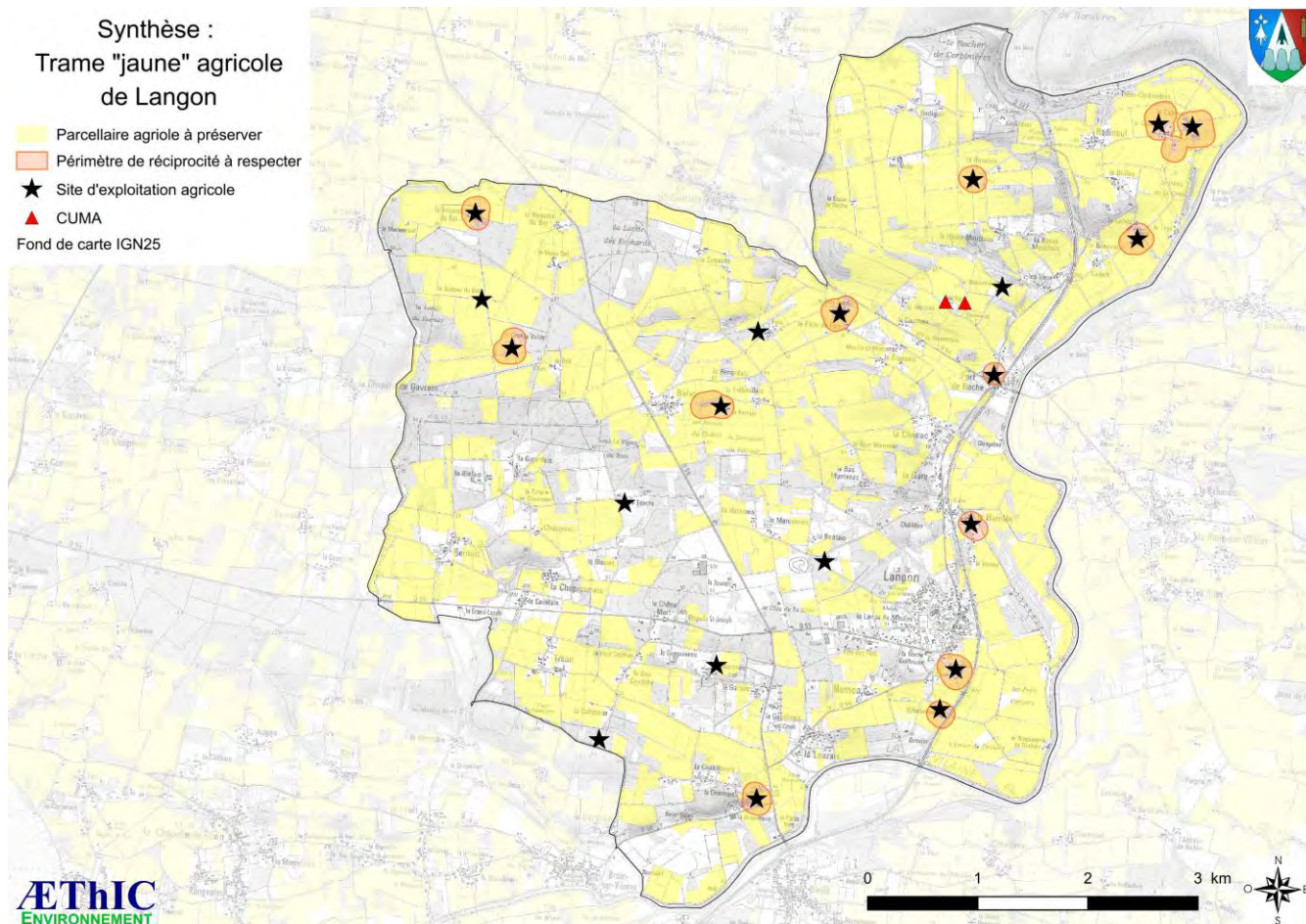
Les alluvions de la Vilaine sont exploitées à Langon par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable OUEST 35 à partir des trois captages situés dans les marais de Vilaine à l'Est du bourg. Ces trois captages de l'Ilette, de la Briquerie et de l'Etier bénéficient de périmètres de protection déclarés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



LES CARACTERISTIQUES DE L'AGRICULTURE

Afin d'assurer le respect des grands équilibres entre développement des espaces urbains et à urbaniser et préservation des espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers, le SCoT du Pays de Redon dicte aux PLU de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain : à partir des enjeux dégagés dans le diagnostic, ont été définis des espaces agricoles à protéger dans le PLU.

Le diagnostic du territoire communal a également 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.



Les caractéristiques du paysage

Le territoire communal

Le Pays de Redon s'inscrit dans le Massif Armoricaire, plus précisément dans le Domaine Centre Armoricaire. Il s'agit d'un vaste plateau incliné vers l'Atlantique et parcouru par de faibles ondulations du relief. Le territoire communal de Langon fait partie de la sous-unité des Marches de Vilaine, paysage marqué par les crêtes de landes et les marais de Vilaine.

Cette unité offre une richesse du sous-sol importante qui influence le paysage et les activités. Ainsi la région a exploité les matériaux du sous-sol pour la construction. Ceci marque fortement l'architecture locale traditionnelle qui utilise ces roches : le schiste, le granite d'Allaire, et le gré. Le sol argileux permet la fabrication de briques.

Le paysage de la commune est fortement marqué par le réseau hydrographique. Le principal élément est la Vilaine. Son paysage est varié car il offre d'étroites gorges comme au nord de son itinéraire, et de larges marais dans le secteur de Redon. Lorsque la Vilaine traverse des lignes de crêtes, elle se forge d'étroits passages qui constituent des cluses. Ceci crée des paysages de gorges comme au niveau du site des Corbinières sur Nord de Langon. La Vilaine est navigable sur tout son itinéraire.

La diversité du sous-sol et du climat ainsi que l'action humaine ont marqué la végétation. Sur les crêtes schisteuses ou granitiques, la lande domine avec ses bruyères, ajoncs, genêts, bouleaux, et le châtaigner a été introduit en Bretagne par les Romains.

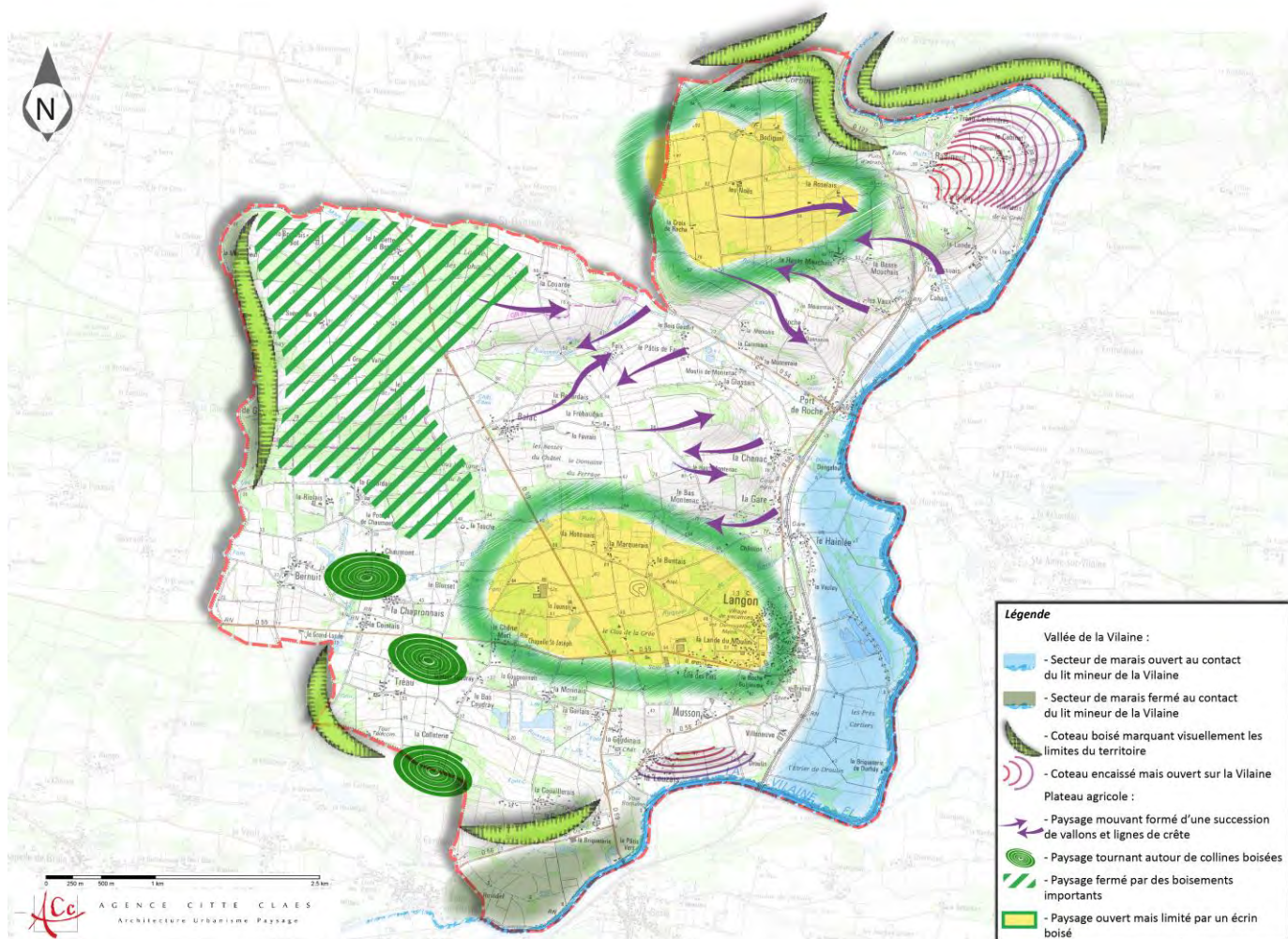
Le paysage communal ne peut être saisi dans son ensemble en un seul lieu. Au contraire, la beauté de son identité vient de la complexité de sa composition. En effet, le territoire offre deux unités paysagères principales modelées par l'hydrographie et l'activité humaine redécoupées en 4 sous unités :

➤ La vallée de la Vilaine

- Le secteur de la commune offre des coteaux boisés fermés qui marquent la limite communale, tant visuellement que physiquement
- Puis le coteau s'ouvre vers le Nord-Est. C'est là que se trouvent les belles arches du viaduc des Corbinières, ouvrage de 30m de haut, dont l'édification s'est achevée en 1861
- En frange Est, le paysage est occupé par un secteur de marais plus ouvert qui met en valeur les paysages limitrophes
- Puis le paysage de vallons se referme de nouveau par un coteau encaissé puis un secteur de marais fermé et un coteau boisé

➤ Le plateau bocager

- La partie Ouest est marquée par un paysage fermé de boisements importants dont beaucoup sont exploités à ce jour (Plan simple de gestion, Contrat de bonne conduite sylvicole...)
- Au Nord et au centre se développe un large paysage ouvert mais limité par un écran boisé. C'est là que se développent les plus grandes unités agricoles d'un seul tenant
- Ponctuellement existent aussi des secteurs très centripètes, c'est-à-dire tournés autour de collines boisées
- Enfin entre ces diverses unités, existe un paysage plus mouvant, formé d'une succession de vallons et de crêtes.



Au Nord de la commune, la fertilité de la plaine alluviale explique le nombre important de hameaux agricoles installés le long de la Vilaine.

Le Sud de la commune assez vallonné est formé d'un ensemble de sous-entités dues au relief et au réseau hydrographique. Ainsi, dans une aire très réduite, plusieurs noyaux sont construits sans rapport entre eux.

La frange Est du territoire, entre la voie ferrée et la Vilaine est peu ou pas occupée du fait du caractère inondable pour une bonne partie des secteurs. D'autre part, la voie ferrée crée une véritable rupture dans les liaisons et connexions entre ces deux parties du territoire.

Langon est aussi marqué par la présence de sites d'activités soit regroupée (comme en entrée Ouest du bourg, soit ponctuel (La Couaillerais, La gare, Port de Roche, La Gaudinays, La Jaunais).

A l'échelle de la commune, le territoire de Langon dispose d'une trame viaire importante. Celle-ci offre une bonne desserte de l'ensemble des hameaux, historiquement dispersés sur la quasi-totalité du territoire : situés entre la RD 177 et la RN 137 permettant de rejoindre les pôles urbains plus importants et traversés par plusieurs routes départementales (RD 15, 53, 54, 59, 127) dont les RD 55 et 56 qui traversent le bourg.

Les principaux noyaux construits (La Louzais, Musson, le Bourg, La Gare, Port de Roche) se concentrent sur le coteau urbanisé le long de la RD56.

➤ La Gare

Les hameaux de Hainlée et de la Chenac sont antérieurs au développement de la Gare, issue du chemin de fer. La gare a transformé la route en rue. Les constructions neuves se sont installées dans le prolongement de la Hainlée, du côté de la plaine alluviale et dans la vallée du Ruisseau de Montenac. Quelques habitations ont également été construites à la Chenac.

➤ Port de Roche

Port de Roche est un hameau constitué de 2 noyaux de part et d'autre de la voie ferrée. Le côté Vilaine a connu un développement dans les années 1930. Peu de maisons récentes s'y sont construites. Un ponton existe à cet endroit avec un restaurant à proximité.

L'autre noyau s'est construit au carrefour de la D54 et de la D127. Les extensions neuves se sont faites vers le Nord ou vers l'Ouest et redéfinissent le périmètre du village.

➤ La Louzais

Le village d'origine est groupé sur un éperon formé par les deux vallées de la Vilaine et du ruisseau des Touches.

Les constructions récentes, installées sur le coteau Sud autrefois cultivé, changeant complètement la morphologie générale du village. La forme compacte et très identifiable s'est diluée.

Plus gros hameau, voir village, de la commune, la Louzais est desservie par l'assainissement collectif. Sa partie sud est marquée par la limite de la zone inondable du PPRI de la Vilaine.

➤ Le bourg

Le bourg ancien de Langon, assez compact, s'est développé le long de la rue principale (la Grande Rue) au XX^{ème}. La structure du centre-bourg n'a pas été bouleversée depuis la moitié du XIX^{ème} siècle. Son urbanisation récente s'est faite sous forme de lotissement et d'urbanisation linéaire vers le plateau à l'Ouest, préservant ainsi l'esprit ancien du cœur marqué par l'église. Celle-ci vient de faire l'objet d'une belle restauration qui met son architecture en valeur.

Le bourg a une position historiquement stratégique au fil des siècles : proche de l'eau mais hors zone inondable, à la croisée de deux viaires importants à l'échelle locale (les RD 55 et 56), le long de la voie ferrée.

Le développement le long de la Route de Renac (RD 55) aboutit à la zone économique intercommunale de Musson. Celle-ci compte de belles entreprises, importantes pour la vie socio-économique locale.

Le cœur du bourg compte une architecture traditionnelle bien préservée. La présence des Demoiselles, monuments historiques au Nord du bourg, engendre un droit de regard de l'Architecte des Bâtiments de France. Ceci a sans doute influencé la qualité des réhabilitations et la préservation de cette architecture de qualité identitaire.

Au-delà de son architecture, le bourg a lui aussi des composantes paysagères marquées.

Les abords du bourg comptent plusieurs boisements qui accompagnent et facilitent son insertion dans le paysage.

Le bourg compte aussi de nombreux espaces verts dits de respiration. Ils jouent un rôle important dans la composition de la zone agglomérée à plusieurs titres :

- Ils offrent des espaces tampon vis-à-vis des Demoiselles
- Ils occupent des espaces peu accessibles ou aménageables

- Ils participent à l'image paysagère du bourg, notamment en cœur d'îlot en préservant un cœur planté

LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET REMARQUABLE

Le territoire communal dispose d'une certaine richesse archéologique avec de nombreux sites et monuments identifiés.

Le territoire communal fait l'objet de plusieurs protections au titre des monuments historiques, notamment le Bourg, la Lande du Moulin, le Domaine de la Gaudinai, la Chapelle Saint-Agathe, l'Eglise Saint Pierre et Saint Paul, et les alignements mégalithiques des Demoiselles de Langon.

Les manoirs, les fermes, les lavoirs, les croix de carrefour, les clôtures de pâlis, les carrières, les puits, les sources aménagées, l'architecture des villages construits en schistes avec leurs communs, les aires de battage, les fours à pains collectifs composent la riche palette de ce petit patrimoine rural.

Un relevé du petit patrimoine a été réalisé lors de l'élaboration du premier PLU, approuvé le 29 avril 2010. Cet inventaire est retranscrit dans le nouveau plan de zonage.

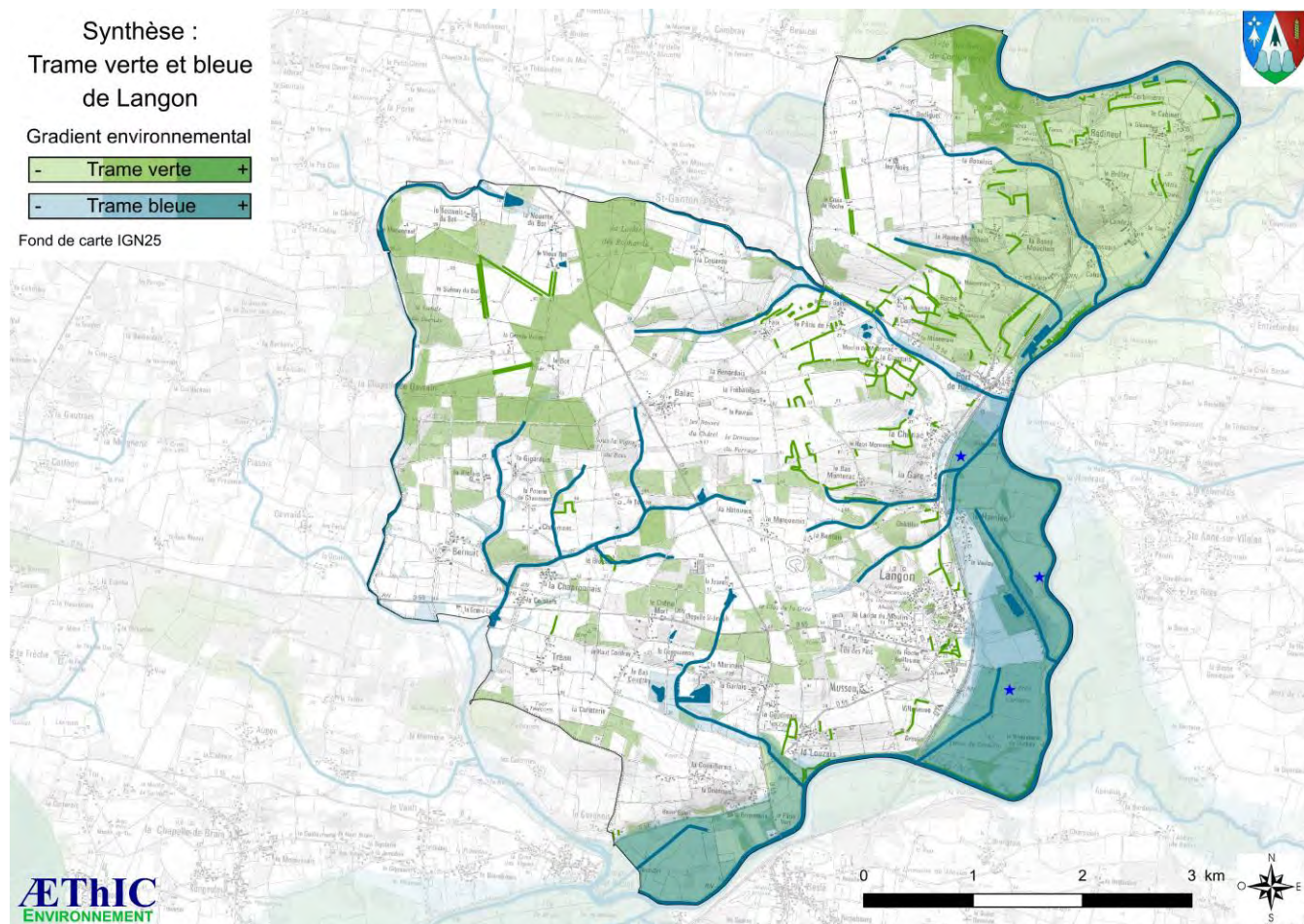
La biodiversité et le patrimoine naturel

Langon possède une richesse écologique et paysagère indéniable recensée et/ou protégée au titre de multiples catégories :

- des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- des zones humides (inventoriées à l'échelle locale en 2007) ;
- une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du réseau Natura 2000 abritant des milieux humides et des espèces d'intérêt européen ;
- un Espace Naturel Sensible du Département aux Corbinières.

Complété par l'inventaire communal des boisements exploités ou non et des haies d'intérêt, l'ensemble de ces éléments composent la trame verte et bleue du territoire communal que le PLU doit intégrer afin de préserver au mieux ces ressources naturelles.

L'objectif de la mise en place d'une trame verte et bleue est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

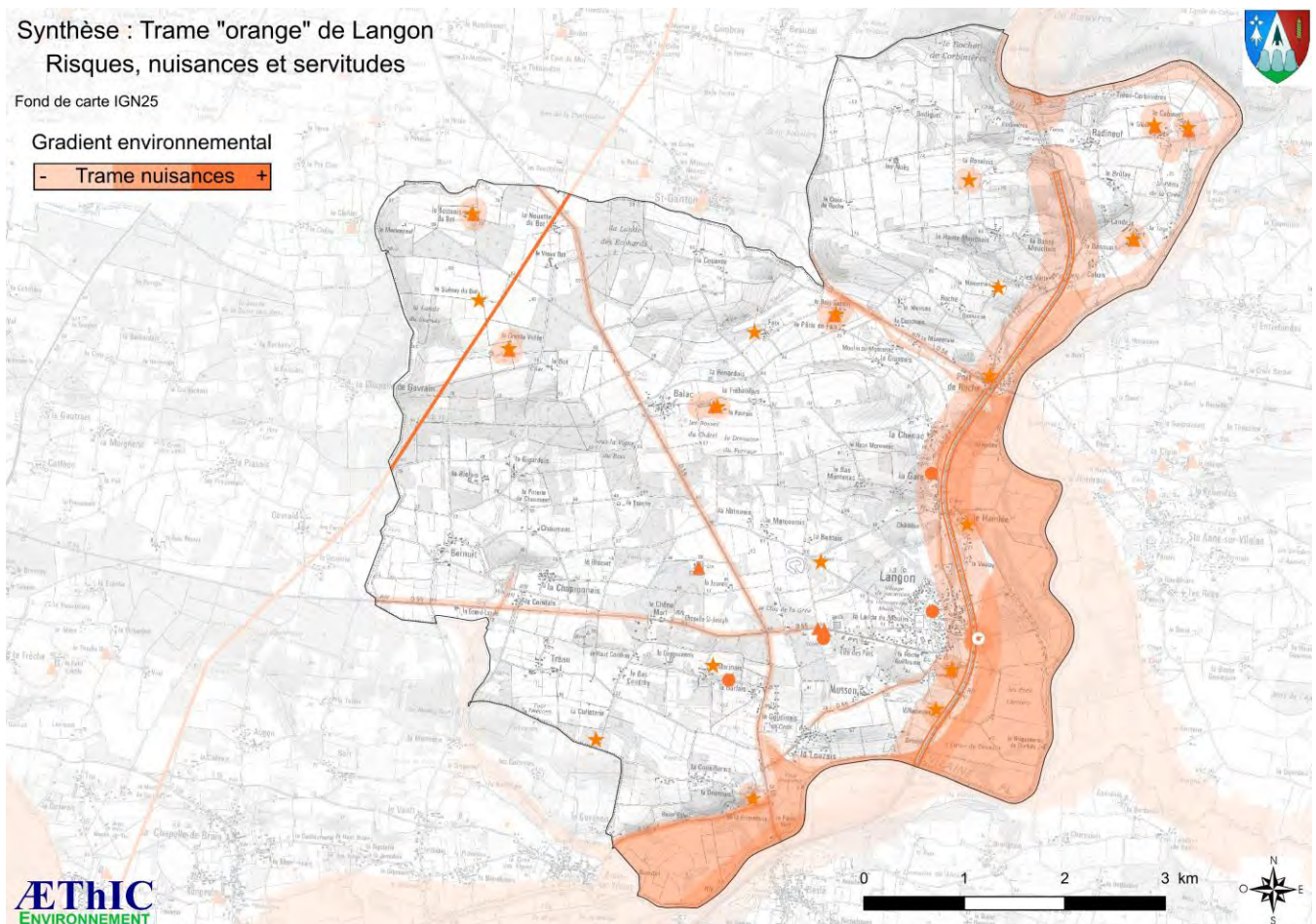


Risques et nuisances, naturels et technologiques et servitudes

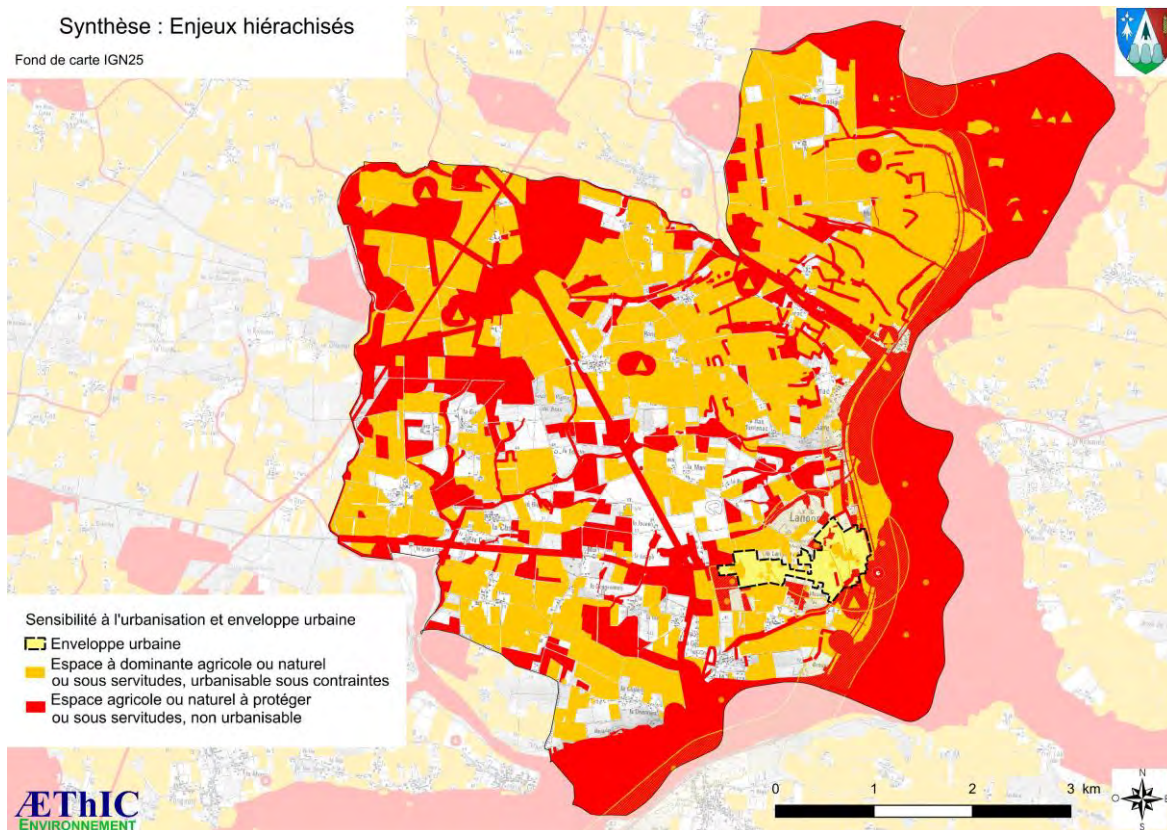
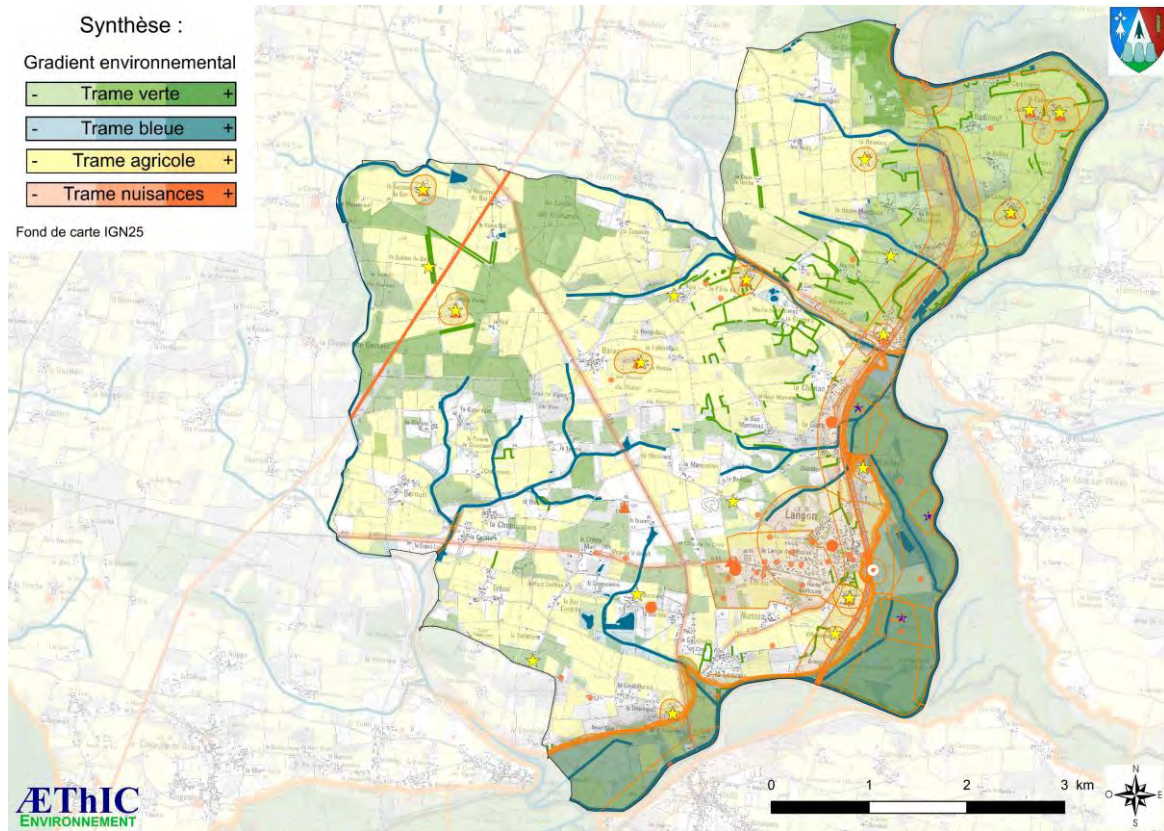
Le territoire est concerné par plusieurs risques ou nuisances d'origines naturelles et technologiques devant être pris en compte dans le PLU :

- séisme et mouvements de terrain : aléa sismique faible, aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux,
- inondations : risque important d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement des eaux pluviales et par remontées de nappe du socle,
- risque de feux de forêts,
- plusieurs sites et activités sensibles classés en ICPE ou recensés dans la base de données des sites et sols potentiellement pollués,
- risque lié au transport de marchandises dangereuses par la voie ferrée,
- nuisances sonores : le long de la voie ferrée,
- nuisances liées à la station d'épuration et à l'activité agricole : épandages, bâtiments agricoles.

L'ensemble de ces contraintes, dont certaines font l'objet de servitudes d'utilité publique, constitue la "trame orange" de Langon.



Synthèse du diagnostic et hiérarchisation des enjeux environnementaux



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DEGAGES

- Respecter les orientations et prescriptions d'ordre supracommunal (Natura 2000, SCoT, SDAGE, SAGE, SRCE ...)
- Garantir la pérennité de la trame verte et bleue (réservoirs biologiques et corridors écologiques) du territoire ;
- Améliorer la qualité de l'eau (eaux usées, eaux pluviales), protéger les cours d'eau et les zones humides, satisfaire dans de bonnes conditions les usages de l'eau (production d'eau potable) ;
- Prendre en compte les activités agricoles en tant que composante économique mais aussi comme garantes des paysages naturels ;
- Fixer des limites environnementales acceptables pour les futurs secteurs à urbaniser en considérant à la fois la biodiversité des sites et les nuisances et risques naturels et technologiques et en maîtrisant la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- Anticiper les effets de l'urbanisation et l'occupation humaine en terme de réseaux, voiries, consommation d'eau, production de déchets ;
- Encourager la maîtrise et l'optimisation de la consommation des énergies.

OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver et valoriser le cadre paysager, la qualité des espaces naturels et leurs usages associés en améliorant la gestion des menaces les affectant ;
- Rationaliser le développement urbain et éviter le mitage des espaces agricoles et naturels, notamment ceux identifiés comme remarquables ;
- Prévoir les conditions d'un développement territorial respectueux de l'environnement et répondant favorablement aux objectifs de développement durable.

CONSOMMATION D'ESPACES ET CAPACITE D'ACCUEIL

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Contexte réglementaire

La Loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit fixer des objectifs de limitation de cette consommation.

La Loi ALUR a également porté des évolutions du cadre législatif déjà pensées lors du Grenelle de l'environnement. Cette dernière renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain. Elle est favorable à la densification dans les PLU, en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans le rapport de présentation du PLU et en précisant les obligations du document de planification en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La Loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Cette présentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, porte sur les « dix années précédant l'approbation du PLU ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le travail du calcul ayant été fait au stade du nouveau débat du PADD début 2017, **l'analyse se basera donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre début 2007 et fin 2016.**

Au-delà de la loi, une commune ne maîtrisant pas le développement de son offre de logements à l'intérieur de ses limites urbaines, peut être confrontée à différentes problématiques, notamment :

- la disparition d'espaces verts offrant des respirations dans le tissu urbain et la fragmentation des continuités écologiques,
- l'augmentation non maîtrisée des usagers des équipements publics et leur saturation (saturation des effectifs scolaires, problèmes de stationnement, congestion automobile, etc.).

La consommation foncière entre 2008 et 2017

Afin de calculer la consommation d'espaces des dix dernières années, ont été prises les données issues d'un relevé exhaustif en mairie (service urbanisme). Deux périodes de référence différentes ont été prises :

- entre 2007 et 2016 pour les 10 dernières années (le 1^{er} débat ayant eu lieu début février)
- entre 2001 et 2011, périodes de référence du SCoT

Le tableau suivant synthétise les résultats de la consommation d'espace par vocation entre 2007 et 2016 et entre 2001 et 2011.

	2007 - 2016	2001 - 2011
Consommation d'espace à vocation d'habitat	9ha09	9ha44
Consommation d'espace à vocation économique	1ha83	3ha86
Consommation d'espace à vocation d'équipement	3ha03	0ha90
Consommation d'espace totale	14ha environ	14ha21

Ainsi en 10 ans, la commune a consommé environ entre 1.4 ha par an d'espaces toutes vocations confondues.

LES CAPACITES DE DENSIFICATION URBAINE

Contexte réglementaire

En application de l'article L.151-4, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

Capacité résiduelle et potentiel de densification

• En dents creuses du bourg et des hameaux

L'étude de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine a tout d'abord identifié 2 types de situation :

- les parcelles accueillant une nouvelle construction non existante au cadastre ;
- les parcelles offrant un réel potentiel pouvant accueillir une nouvelle construction de logement.

Cette première approche a également été menée dans les hameaux présentant une certaine organisation et offrant la présence de dents creuses dans des secteurs actuellement constructibles. Il s'agit des hameaux de La Louzais, La Gare et La Chenac.

Plusieurs constats ont été dressés :

- N'ont pas été pris en compte les terrains inaccessibles car situés en cœur d'îlot très construit ou présentant un problème de topographie
- N'ont pas été pris en compte les potentiels situés en second rideau, la commune ne souhaitant pas permettre ce type de constructibilité dans le présent PLU (disposition réglementaire du plan de zonage)
- N'ont pas été pris en compte plusieurs jardins faisant l'objet d'une trame de préservation de jardin, rendant ainsi le terrain non constructible pour de nouveaux logements
- Le foncier bâti pouvant être utilisé par reconstruction d'existant, est rare voire inexistant
- N'a pas été pris en compte le foncier situé dans un périmètre agricole
- N'a pas été pris en compte le foncier situé en extension de hameaux

L'enveloppe urbaine offre 14 potentiels de constructions théoriques c'est-à-dire une ou deux constructions possibles sur une parcelle offrant un accès à la voirie. Cependant 4 sont des dents creuses théoriquement possibles mais dans les faits, il y a un problème d'accès pour un terrain et un autre de forme complexe (triangulaire) et entouré de voies.

D'autre part, un lotissement communal, le « Tumulus », est en cours de commercialisation. Sur les 8 lots, 6 restent disponibles qui s'ajoutent aux 14 précédents.

Dans les hameaux existent un potentiel de **15 créations de logements** réparti comme suit :

- ✓ La Louzais : 6 potentiels
- ✓ La Gare : 5 potentiels
- ✓ La Chenac : 4 potentiels

• En opérations d'ensemble

Plusieurs sites ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de :

- ✓ Le Clos Gramont : **32 logements** potentiels, en extension d'urbanisation
- ✓ Rue du Moulin : **18 logements** potentiels, dans l'enveloppe agglomérée

Ceci totalise 50 logements potentiels.

- **Logements vacants**

Au dernier recensement, la commune comptait environ 150 logements vacants. Un inventaire détaillé de ces logements a été effectué sur l'ensemble du territoire. Celui-ci a permis de mettre en évidence les éléments suivants. Sur les 145 logements indiqués comme vacants au moment du recensement :

▪ 47 sont habités à ce jour	
▪ 8 sont en cours de rénovation et vont être habités d'ici peu	
▪ 30 sont en réalité des dépendances, garages, caves ou remises	
▪ 13 sont des résidences secondaires	
▪ 8 sont démolis ou dans un état d'insalubrité avancé	
▪ 3 ont des occupations autres : 1 gîte, 1 magasin, 1 école	
▪ 2 sont trop petits pour devenir une habitation	
Total de constructions non vacantes pour de l'habitat	111
▪ 15 font l'objet d'une succession	
▪ 15 sont réellement vacants dont 5 sont à rénover	
▪ 4 sont à vendre avec besoin de rénovation	
Total de constructions restant pour de l'habitat	34

Dans les faits, seule la moitié peut être considérée comme des logements vacants pouvant faire l'objet d'une nouvelle occupation. En effet, les successions prennent du temps, les rénovations demandent des budgets que les gens n'ont pas facilement. C'est pourquoi le chiffre de **reconquête de logements vacants** pris en compte dans la présente révision est de **17 logements**.

LA CAPACITE D'ACCUEIL GLOBALE DU TERRITOIRE

Potentiel de production de logements globale du territoire

Le scénario de développement envisagé est le suivant : à 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 plus de 92 logements supplémentaires en **2028**.

La capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :

- Potentiel en dents creuses du bourg
- Potentiel en dents creuses de 3 hameaux
- Potentiel par changement de destination
- Reconquête des logements vacants et résidences secondaires

La collectivité autorise **le changement de destination du patrimoine remarquable**. Celui-ci a été identifié au travers d'un inventaire réalisé par la commission PLU. Ont été répertoriées les constructions :

- Ne se situant pas dans un périmètre de réciprocité agricole
- Offrant assez de foncier pour réaliser un assainissement autonome
- Situées dans un hameau et non isolées
- Présentant une emprise au sol de 50 m² minimum afin d'être de taille suffisante pour avoir un changement de destination à vocation d'habitation ; en cas de surface inférieure à 50 m², seuls les gîtes sont autorisés par changement de destination
- Situées sur les parcelles n'ayant pas pour seul accès une voie départementale

Ceci représente environ 9 éléments. Au vu des permis de construire demandés pour changement de destination ces 10 dernières années, il est raisonnable de penser que seul 1/3 donnera réellement lieu à la création d'un nouveau logement. Ainsi, seuls 3 potentiels sont comptés.

La ressource des **logements vacants** (en cours d'étude).

Potentiel total de logements			
Potentiel en dents creuses du bourg	14	10	10%
Rétention de foncier et accès complexe	-4		
Lotissement du Tumulus	6		6%
Potentiel en dents creuses des hameaux	15		15%
Potentiel en extension d'urbanisation : dans l'enveloppe agglomérée et en extension	50		49.5%
Potentiel de logements par changement de destination	3		3%
Potentiel de logements par reconquête de logements vacants	17		16.5%
Capacité d'accueil globale	101		100%
Potentiels en zones agglomérées	68		67.5%
Potentiels en extension urbaine	32		32.5%

Ce potentiel est cohérent avec les objectifs et le scénario de développement que la collectivité s'est fixée. En effet, la commune connaît une certaine rétention foncière qui fait que les 14 potentiels en dents creuses du bourg et les 16 des 3 hameaux ne se feront peut-être pas ou d'ici 2028.

Potentiel de production de logements sociaux

Densité

Les opérations d'ensemble envisagées dans l'enveloppe agglomérée et en extension répondent à la densité suivante :

	Nbr log	Surface	Densité
Le Clos Gramont	32	2ha26	14.15
Rue du Moulin	18	1ha40	12.85
	50	3ha66	13,66log/ha

OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Le SCoT affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030, vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces toutes vocations confondues par rapport à la période référentielle 2001-2011. Cet objectif global s'applique à l'échelle du territoire pour l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.

Dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain, le projet de PLU de Langon organise ainsi pour 10 ans le développement de la capacité d'accueil sur les sites suivants :

- à hauteur de 10 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine du bourg
- à hauteur de 15 % du total des besoins, en dents creuses dans l'enveloppe urbaine de 3 hameaux
- à hauteur de 3% du total des besoins, par changement de destination et par reconquête de logements vacants
- à hauteur de 18% du total en opération d'ensemble dans l'enveloppe agglomérée du bourg
- et à hauteur de 32.5% du total, en opération d'ensemble en extension d'urbanisation

Ainsi, près de 67.5% de la capacité d'accueil se réalisera sur des sites appartenant déjà aux "espaces construits artificialisés" et aux "espaces ouverts artificialisés, terrains vacants et chantier" du Mode d'Occupation du Sol et sera sans incidence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Par rapport à une consommation de 1.4 ha/an sur les 10 dernières années, le projet de PLU permettra donc une réduction de 53% de la consommation.

Le tableau résume les réductions de consommation d'espace prévue par le projet de PLU.

Consommation d'espace totale passée	2007 - 2016	2001 - 2011
	14ha	14ha21
	1.4ha annuel environ	
Consommation d'espace du projet de PLU	3ha pour habitat	
	3ha5 pour économie	
	6ha5 environ soit 0.65ha annuel	
Réduction de consommation d'espace	-53%	

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

LE PADD

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE 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 décline à des échelles 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 ».

Au niveau du bourg, le PADD :

- Concentre le développement de l'urbanisation majoritairement dans l'enveloppe agglomérée du bourg.
- Assure la valorisation du paysage urbain et naturel du bourg par la préservation des jardins en cœur d'îlot du bourg.
- Redéfinit les limites de la zone agglomérée en s'appuyant sur les constructions existantes et la limite actuelle de la zone agglomérée.



Le tableau suivant expose les principes du PADD, leur justification et leur traduction dans le projet de PLU :

Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservations des espaces et usages, notamment agricoles		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
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.		
Contribuer à la protection de la vallée de la Vilaine et de l'ensemble du réseau hydrographique ainsi que des 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 ...	Les éléments de la trame bleue ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux. La détermination et la protection de la TVB est justifiée par la nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité et de permettre les déplacements des espèces entre les réservoirs. La biodiversité et les systèmes écologiques rendent des services vitaux : réduction des risques, production agricole, quantité et qualité de l'eau, de l'air... La qualité des franges urbaines est importante également pour la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire pour les loisirs et le tourisme.	Intégration en zones N des sites inscrits et sites classés et des sites Natura 2000 et du réseau hydrographique, Identification des zones humides et des cours d'eau (L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Réalisation d'une OAP trame verte et bleue.
Préserver et valoriser le patrimoine boisé et des éléments arborés marquants dans le paysage : haies bocagères, bois et arbres isolés remarquables jouant un rôle écologique, hydrologique et/ou paysager.	Les éléments de la trame verte ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Des dispositions réglementaires supplémentaires au niveau des clôtures incitent à leur préservation.
Préserver et valoriser la trame verte et bleue communale composée : 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.	Les éléments de la trame verte ont été identifiés dans le diagnostic et ce dans le respect aussi de éléments des documents supra-communaux.	Ces éléments font l'objet d'une protection au zonage (trame au titre de l'article L 113-1 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Ils sont aussi intégrés en Zone N.

<p>Préserver l'identité communale passe par la qualification 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.</p>	<p>Le diagnostic paysager a identifié le besoin de poursuivre l'intégration paysagère de la zone agglomérée, ceci participe à l'identité et au patrimoine communal. Sont également identifiés des jardins en cœur d'îlot dans la zone du bourg comme participant à l'identité de celui-ci.</p>	<p>Le règlement de chaque zone impose une clôture constituée de haies dès lors que celle-ci se situe au contact d'unité agricole ou naturelle. Ceci permet de poursuivre l'insertion des constructions dans le paysage identitaire communal. Ceci participe également au maintien de la biodiversité. Le zonage protège ces jardins par une trame spécifique L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole</p>		
<p>Protéger les espaces agricoles en limitant le mitage de l'espace par l'urbanisation (à vocation d'habitat ou économique).</p>	<p>Ceux-ci ont été identifiés au diagnostic et figurent dans les objectifs du SCoT. Préserver les espaces agricoles pérennes est une obligation. Ce sont les secteurs où la qualité agronomique des sols ou l'importance de l'activité agricole doit être prépondérante sur le développement urbain afin de répondre aux nécessaires besoins alimentaires du territoire.</p>	<p>Ces zones sont classées en zones A du PLU. Certaines sont en zones N dès lors que des protections environnementales se superposent à la vocation agricole.</p>
<p>Ne pas développer l'enveloppe et densifier l'urbanisation dans la zone agglomérée.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation se concentre dans l'enveloppe agglomérée dans le respect des dispositions du SCoT en matière de protections des paysages des coteaux de la Vilaine. De même, il ne se fait pas de manière linéaire le long des axes routiers. La densification dans la zone agglomérée se fait dans le respect du PLH et du SCoT.</p>	<p>Les limites de l'enveloppe agglomérée du bourg sont quasi identiques à celle du PLU en cours au niveau des axes de déplacements. Parallèlement, les secteurs de développement urbain en 2AU organisent une densité de 12 logements / ha. L'une des zones se développent sur le seul cœur d'îlot libre. L'autre zone est en extension d'urbanisation mais dans l'enveloppe urbaine.</p>
<p>Autoriser le changement de destination des bâtiments existants de qualité patrimoniale en zone agricole à condition de ne pas occasionner de gêne pour l'activité agricole et d'être suffisamment raccordés à des réseaux de capacité suffisante.</p>	<p>Cette disposition permet de poursuivre la valorisation des éléments identitaires du territoire (patrimoine architectural bâti). Ceci participe également à la réduction de la consommation d'espace par la reconquête des secteurs déjà construits.</p>	<p>L'inventaire patrimonial est joint en annexe du règlement en lien avec le repérage au plan de zonage des éléments au titre de l'article L151-11 et L151-19 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Préserver les éléments du petit patrimoine communal : murets, moulins, calvaires, puits, fours à pain, caves...</p>	<p>Ceci correspond à une volonté de préserver les éléments constitutifs de l'identité langonnaise.</p>	<p>Le zonage identifie également les éléments du petit patrimoine à préserver au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.</p>

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et renforcer son attractivité		
<p>Le renforcement de l'attractivité du bourg passe par le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le comblement de dents creuses - l'épaississement du tissu urbain ou l'aménagement de cœur d'îlot de la zone agglomérée - l'extension de certains secteurs dans le confortement de l'enveloppe agglomérée <p>Le développement sous forme d'opération d'ensemble est réparti comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Clos Gramont - Le secteur de la rue du Moulin 	<p>Ceci correspond à la volonté communale de concentrer l'urbanisation dans son enveloppe agglomérée, participant ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réduction de la consommation d'espace - Le renforcement de l'attractivité du bourg - Le respect de son statut de pôle de proximité 	<p>Ceci se traduit dans le plan de zonage par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone Uc et Ue de l'enveloppe agglomérée - La mise en place d'une zone 2AU dans le secteur des Moulins - La mise en place d'une zone 2AU dans le secteur du Clos Gramont
Limitier l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels		
<p>Le développement urbain passe par des actions au niveau de la zone agglomérée mais également au niveau des hameaux. 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).</p>	<p>Ceci est issu du diagnostic et de la volonté de la collectivité de limiter le développement la seule zone agglomérée et ponctuellement à 3 STECAL répondant à des critères spécifiques dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La non-extension et le non-développement linéaire de l'urbanisation - Le raccordement à l'assainissement collectif - La proximité de la gare pour La Chenac et La Gare - Le confortement du seul village de Langon à La Louzais 	<p>Le zonage établit une zone Ue et Uc au niveau de la zone agglomérée et crée 3 STECAL classés en zone Ah1.</p>
<p>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 de l'ordre de 60 % ce qui amène à une consommation d'espace d'environ 0.36 ha</p>	<p>Ceci est issue d'une volonté de la collectivité et en conformité avec la disposition du Code de l'Urbanisme et le SCoT.</p> <p>La diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles est une nécessité pour conserver l'espace nécessaire à la production</p>	<p>Le développement de l'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée et impose une densité de 12 log/ha, ceci allant dans le sens de l'économie de foncier.</p>

par an à vocation d'habitat et environ 0.26 ha par an à vocation économique.	alimentaire et au maintien des services écosystémiques vitaux.	
--	--	--

Développement de l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie d'espace

Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Offrir une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée		
<p>Progression démographique de +0.85% par an soit environ 130 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Capacité d'accueil d'un rythme sur 10 ans de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 logements par an en moyenne soit environ 90 logements d'ici 10 ans - Dont 9 logements sociaux sur 10 ans <p>Etablir une typologie d'habitat variée et une mixité sociale par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>L'offre en locatif social actuel est complétée par une production d'environ 9 logements dans le bourg.</p> <p>Travailler sur le parcours résidentiel et conforter la mixité intergénérationnelle en proposant une offre en logement adaptée à tous les âges (typologie de logements adaptés aux primo-accédants, aux personnes âgées...) et des services associés actuels et futurs (équipements</p>	<p>Ceci s'inscrit dans le respect du SCoT et du PLH.</p>	<p>Le zonage établit des zones Uc et Ue pour permettre notamment la construction des dents creuses. 2 zones 2AU sont également créées et feront l'objet d'OAP lors de leur ouverture pour permettre le respect de la production de logements sociaux. Les changements de destination potentiels sont identifiés au plan de zonage.</p>

<p>sportifs, accueil périscolaire, centre de loisirs, maison médicale, bibliothèque, maison des associations...).</p>		
<p>La commune concentre dans la zone agglomérée les équipements et services publics ou d'intérêts collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en matière scolaire et périscolaire, la commune a réalisé des aménagements d'extension d'équipements existants ; - en matière de sports et loisirs, des réserves foncières sont préservées au contact d'équipements existants ; - un potentiel d'extension est maintenu au contact de l'EHPAD ; - 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. 	<p>Cette disposition participe à la volonté communale de renforcer le rôle et la polarité du bourg ainsi que la pérennisation de dynamique commerciale.</p>	<p>Le règlement des zones U permet la réalisation et l'extension d'équipements. La zone UI assure le maintien de la vocation d'équipements de ces pôles de service. Le règlement et le zonage établissent la protection des vitrines commerciales. Le règlement n'impose pas la réalisation de place de stationnement pour les commerces de détail en zone Uca.</p>
<p>Organiser les déplacements à l'échelle communale</p>		
<p>Le travail sur les liaisons douces doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Le territoire est parcouru de continuité déjà existante à ce jour. Parallèlement, la commune s'inscrit dans les dispositions du SCoT en la matière. La commune est attachée à maintenir et développer ce maillage au double usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tourisme local - Fonctionnalité de déplacements <p>Ce maillage permet de connecter l'ensemble du territoire sur lui-même et vers les communes limitrophes.</p>	<p>Sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP continuités douces - Les chemins à conserver au titre du L151-38 au plan de zonage.
<p>Protéger les ressources naturelles</p>		
<p>La commune permet la mise en place de réseaux d'énergie à l'échelle de son territoire.</p>	<p>Langon veut s'inscrire dans la démarche développement durable du SCoT.</p>	<p>Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en place de dispositif en faveur des énergies renouvelables.</p>

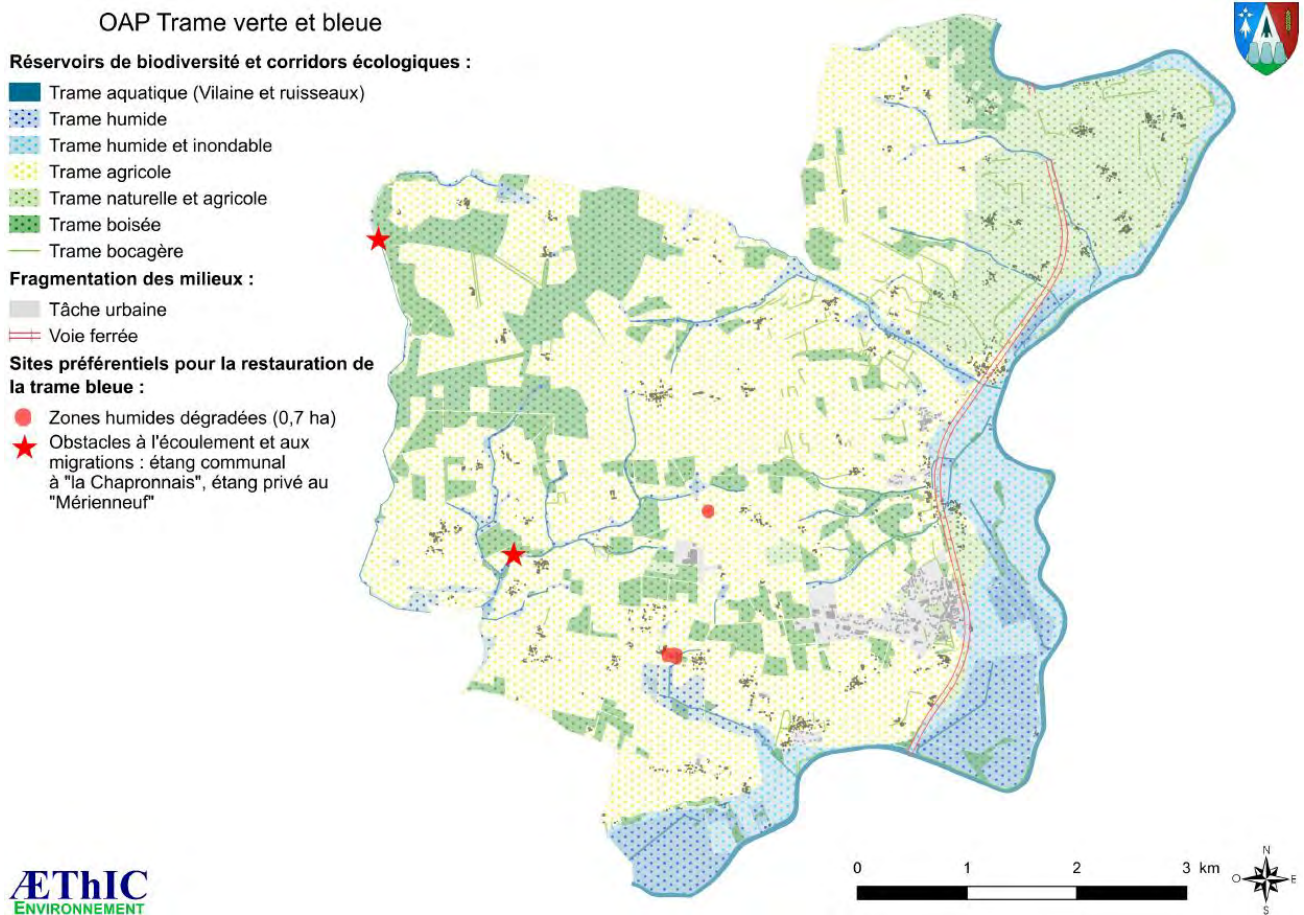
<p>La commune engage une réflexion sur une potentielle réserve foncière permettant le déplacement de STEP.</p> <p>Les secteurs de développement sont éloignés des zones susceptibles d'être touchées par les inondations et des nuisances sonores liées à la voie ferrée.</p>	<p>La STEP actuelle pose question quant à sa capacité de traitement notamment en terme quantitatif.</p> <p>Langon désire faciliter l'application du PPRI.</p>	<p>Une réflexion est en cours mais elle n'est pas suffisamment aboutie pour positionner un emplacement réservé</p> <p>Le plan de zonage identifie d'un indice « i » les zones concernées par le PPRI. Aucune zone urbaine n'est concernée.</p>
---	---	--

Confortement des activités économiques et des différents modes de déplacement		
Objectifs territorialisés / orientations du PADD	Justifications	Dispositions du PLU
Agir en faveur des activités économiques de la commune		
<p>Permettre l'activité commerciale, artisanale et de services en zone urbaine à condition que celle-ci soit compatible avec l'habitat.</p> <p>Maintenir la dynamique des polarités commerciales existantes et éviter la dispersion des commerces de proximité dans les autres secteurs à vocation économique.</p>	<p>La commune veut maintenir, voire renforcer la dynamique du centre-bourg.</p>	<p>La zone agglomérée accueille services, commerces et artisanat de détails que le règlement pérennise sous condition. Le règlement favorise la création de commerces et artisanat de détail par l'absence d'obligation de création de places de stationnement. Ainsi, de petits commerces peuvent se créer même sans avoir de foncier pour réalisation de stationnement. Il assure leur pérennité par la mise en place d'une protection de vitrines commerciales.</p> <p>Le règlement autorise les commerces et services de détail dans le bourg ancien, mais pas le commerce de gros. Le commerce et l'artisanat de détail sont interdits dans les extensions récentes du bourg (ou il n'existe pas) ni en zone Ua afin de ne pas concurrencer le positionnement dans le centre-bourg.</p>
<p>Conforter la zone économique industrielle et artisanale intercommunale située en continuité de la zone agglomérée et pérenniser l'activité économique existante diffuse sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>La commune s'inscrit dans le Schéma de Développement économique de l'intercommunalité. La localisation vient des contrats du diagnostic et de la logique économique et de production des entreprises en place.</p>	<p>La zone du Musson est classée en zone Ua et son extension contiguë en 2AU.</p>
<p>Assurer la pérennité de ces activités industrielles existantes dans la zone rurale, en permettant leur développement sur place, dans le respect des continuités</p>		<p>Le zonage positionne 5 STECAL économiques (La Gare, La Couaillerais, La Gaudinai, La Jaunais, Port de Roche) afin d'assurer la pérennité des activités. A La Jaunais il est tenu compte de l'extension</p>

agricoles et environnementales.		envisagée de l'entreprise industrielle.
Conforter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement		
Maintenir des secteurs à vocation agricole et interdire de nouvelles zones constructibles à proximité immédiate d'exploitations agricoles.	La volonté de pérenniser et renforcer la dynamique de la zone agglomérée. Parallèlement, les STECAL sont créés en dehors du périmètre de réciprocité agricole.	La zone agglomérée du bourg assure bien le développement de l'activité agricole de maraichage et permaculture en classant en zone agricole l'exploitation créée au cours de la révision (cf. bilan de concertation). Le périmètre des zones Ah1 (STECAL habitat) n'intègre aucunement de zone à vocation agricole. La grande majorité du territoire est classée en zone agricole ou naturelle permettant les pratiques culturelles.
Le projet de PLU : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	Ceci est issu du diagnostic du territoire.	Le règlement n'encadre pas les modes de production et n'établit pas de règle de nature à limiter ou empêcher tel ou tel type de production.
Favoriser l'intégration de la commune dans son intercommunalité		
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.	Ceci est issu du diagnostic et de la volonté communale.	Une zone UI est créée à la gare TER.
Les activités de loisirs existantes en zone naturelle ou agricole seront pérennisées.	Ceci est issu du diagnostic et de la volonté communale.	Le centre de tir et le centre de cross sont classés en zone NI.
En matière d'énergie, la collectivité veille à permettre la mise en place de dispositifs en faveur des énergies renouvelables.	Langon veut s'inscrire dans la démarche de développement durable du SCoT.	Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la mise en place de dispositif en faveur des énergies renouvelables.

LES OAP

Trame vertes et bleues



A l'échelle du territoire communal, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue (TVB) permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont Langon a pris la pleine mesure dans le cadre de son projet de développement et d'aménagement durables. A travers l'OAP, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

La TVB, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).

La TVB est le réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées au travers de démarches de planification ou de projet à chaque échelle territoriale pertinente. C'est un outil d'aménagement durable du territoire. Elle contribue à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques
- Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages

- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

Ainsi l'objectif de la mise en place d'une TVB est de relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en "pas japonais") recouvrant des espaces publics comme privés, permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Le territoire de Langon appartient l'entité écologique des Marches de Bretagne méridionales, et plus particulièrement au grand ensemble des Landes de Lanvaux, de Camors à la Vilaine, qui présente un niveau élevé de connexions des milieux naturels, dont il faut préserver et/ou restaurer les fonctionnalités écologiques.

L'analyse des documents d'ordre supracommunal (Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Redon) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en deux niveaux.

Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages d'inventaires et réglementaires qui existent sur le périmètre communal. La superposition de ces inventaires permet de mettre en évidence les zones où la biodiversité est la plus importante sur le territoire.

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation	Inventaires et protections	Trames et sous-trames vertes et bleues
Réservoir humide	Vallée et marais de la Vilaine	Natura 2000	Trame Bleue, sous-trame humide
Réservoir aquatique	Fleuve de la Vilaine	SDAGE – Liste 1	Trame Bleue, sous-trame aquatique
Réservoir boisé	Quart nord-Ouest du territoire	Documents de gestion Durable des boisements	Trame Verte, sous-trame boisée
Réservoir mixte agricole et naturel	Site des Corbinières	Site classé et site inscrit	Trame verte

Les continuités écologiques

Une continuité écologique peut correspondre soit aux milieux naturels permettant les déplacements de la faune, soit aux milieux naturels bénéficiant d'une réglementation ou ayant fait l'objet d'inventaires, soit aux milieux « ordinaires » participant également aux cheminements. La préservation de ces continuités écologiques permet de limiter le risque de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ces continuités doivent ainsi former un véritable maillage favorisant les échanges écologiques et biologiques entre les réservoirs de biodiversité et/ou les noyaux complémentaires.

Dans le respect de la politique du SCOT du Pays de Redon visant à protéger et valoriser les espaces agricoles et naturels et les grands paysages (Enjeux 2 et 3 du DOO), **cette OAP thématique réaffirme les orientations du PADD du PLU en matière de Trame Verte et Bleue :**

Axes du PADD	Orientation du PADD
Axe 01 : Valorisation du territoire en maintenant l'équilibre entre préservation des espaces et usages, notamment agricole	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

OBJECTIF OAP #1 : Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

La cartographie de l'OAP localise en trame de fond les secteurs protégés par le PLU à travers son zonage et son règlement écrit : les règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N (Nni, Nf, Na), ainsi que les prescriptions au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (haies, arbres et boisements remarquables, cours d'eau, zones humides, ...) assurent la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Au sein de ces espaces naturels, dont certains font l'objet de protections fortes (sites inscrits et classés) ou de plans de gestion (site Natura 2000, ENS, gestion durable des boisements), des projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.

OBJECTIF OAP #2 : Restauration de composantes de la trame bleue

La cartographie de l'OAP situe et précise les objectifs et actions de restauration de micro sites de la trame bleue, afin de garantir la perméabilité écologique du territoire communal.

La trame bleue constitue une somme de zones sources et de zones relais pour la biodiversité abritant des cortèges d'espèces spécifiques aux milieux aquatiques (avifaune, mammifères, entomofaune, faune piscicole, amphibiens, flore hygrophile ou amphibie, ...). La préservation physique de ces composantes et la garantie de la libre circulation des espèces sont nécessaires, dans la continuité des politiques environnementales déjà menées sur le territoire (SDAGE, SAGE, SCoT).

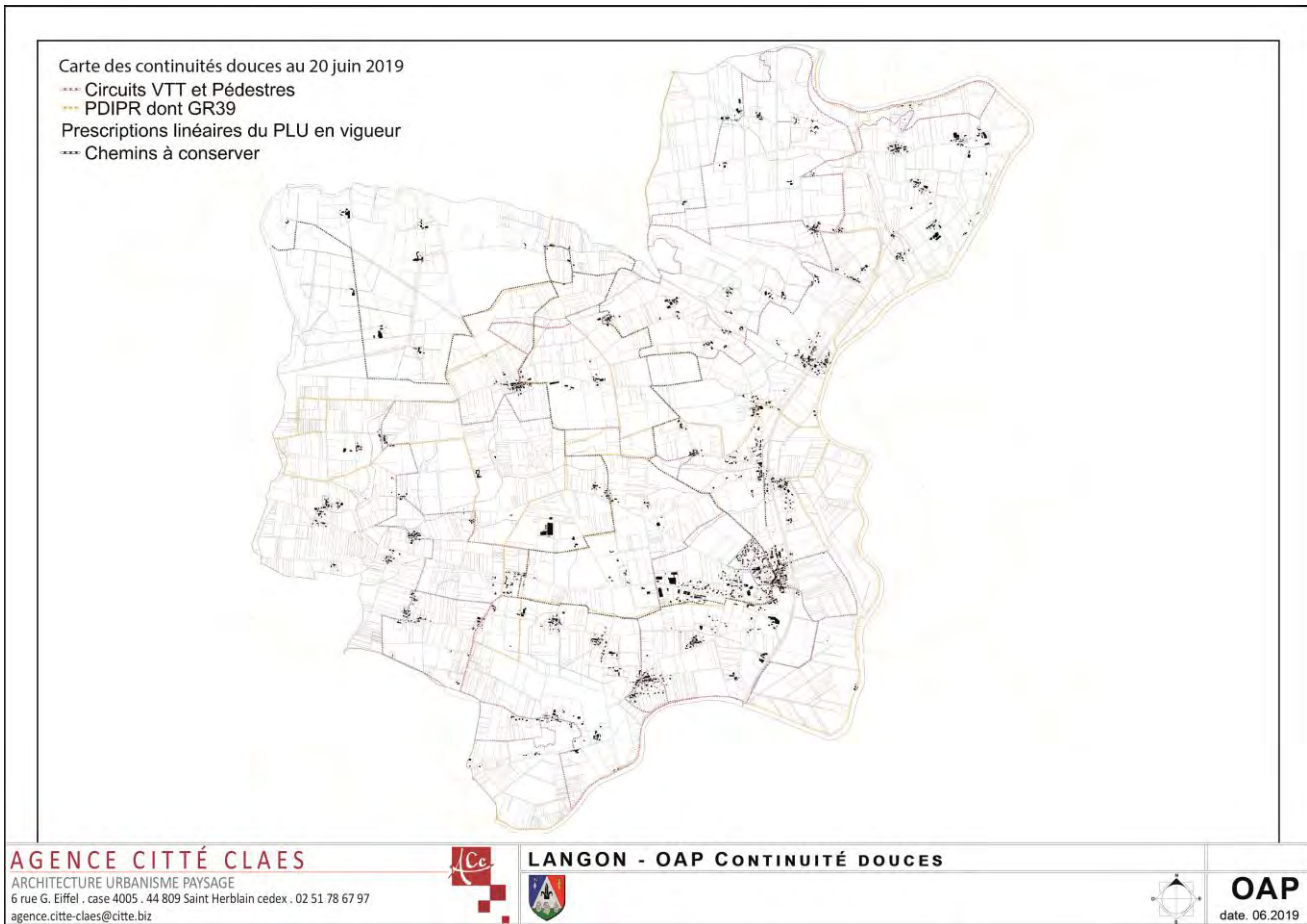
Comme énoncé plus haut, la protection et la valorisation du réseau hydrographique et des zones humides sont garanties par la partie réglementaire du PLU (zonage, règlement écrit).

Continuités douces

Sur l'ensemble du territoire, le maillage de continuités piétonnes et douces s'est progressivement enrichi pour assurer des liaisons douces entre les différentes parties du territoire, entre les équipements et quartiers d'habitat de la zone agglomérée.

L'OAP matérialise l'ensemble des continuités douces existantes, piétonnes et cyclables sur le territoire de Langon, que la collectivité souhaite voir maintenu.

Sont ainsi matérialisées les continuités du PDIPR et des circuits « officiels » ainsi que les chemins ruraux à conserver.



Les installations, ouvrages, travaux et aménagements dédiés aux cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, postes d'observation de la faune et de la flore pourront être autorisés aux deux conditions cumulatives suivantes :

- ils présenteront un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général suffisant (lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux) ;
- ceux susceptibles de porter atteinte de façon temporaire ou irréversible à l'environnement, et tout particulièrement aux zones humides et aux cours d'eau reportés aux plans du PLU, pourront être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux milieux naturels, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement soient compensées.

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'analyse du territoire langonnais, un certain nombre d'enjeux s'est dégagé pour la composition du projet de territoire tant dans la partie agglomérée que rurale de la commune. L'analyse physique et statistique de la capacité du territoire, associée au respect du PLH et du SCoT a établi une capacité d'accueil associant la densification de l'utilisation des sols et la réalisation de logements sociaux. Cet ensemble a permis de dresser le projet de territoire qui prend place au travers du PADD, débattu en Conseil Municipal.

La traduction du projet de territoire passe par diverses pièces : OAP et dispositions réglementaires.

Le règlement et le zonage sont la traduction du projet de PLU en cohérence avec l'ensemble des éléments précédents. Les différentes zones se décomposent de la manière suivante :

- ✚ L'urbanisation se concentre dans la zone agglomérée dont l'enveloppe agglomérée est définie par la zone constructible établie pour l'application du RNU.
 - **La zone Uca** correspond à la partie ancienne du bourg, là où le tissu urbain est dense et les constructions implantées en ordre continu le long de la voie et en front bâti semi-continu. Le règlement préserve les activités urbaines en place ainsi que la forme urbaine.
 - **La zone Uce** correspond à l'ancien lotissement situé à proximité immédiate des « Demoiselles » site classé.
 - **La zone Ue** correspond au tissu urbain plus récent et plus lâche.
 - **La zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future, à vocation dominante d'habitat ou d'activité.
 - **La zone UI** comprend les zones destinées à accueillir les équipements présentant un intérêt public ou collectif tels que les équipements sportifs, socioculturels, éducatif de loisirs, services publics, associatifs, établissements publics de santé.
 - **La zone Ah1** correspond aux quatre STECAL à vocation d'habitat de la zone rurale où est possible la construction de logements en dents creuses ; le tout est en assainissement autonome : La Louzais, la Gare, Port de Roche et La Chenac.

- ✚ Le projet valorise le développement des activités économiques :
 - **La zone Ua** correspond à la zone économique actuelle.
 - **La zone AH2** correspond aux quatre STECAL à vocation économique de la zone rurale où existent des activités économiques en place dont il faut assurer la pérennité :
 - La Jaunais : présence d'une entreprise de charpente/menuiserie et DBI (construction charpente)
 - La Gaudinai : présence d'une entreprise de micromécanique
 - La Gare : présence d'une entreprise de construction de caissons en bois
 - La Couaillerais : présence d'une entreprise agricole

- ✚ La zone agricole se décompose en trois secteurs :
 - **La zone A** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), des constructions de tiers existantes, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **La zone Ai** est un secteur agricole au caractère inondable.
- **La zone Na** correspond au périmètre du site classé et du site inscrit, et se caractérise par la présence d'activité agricole, de terrains exploités ou non par l'agriculture, de quelques constructions liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

✚ Le territoire compte différents secteurs de sensibilité naturelle. Il s'agit de la zone N qui compte des secteurs spécifiques :

- **La zone Ni** correspond à la zone naturelle concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine.
- **La zone Nni** comprend notamment les zones naturelles d'inconstructibilité stricte concernées par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine.
- **La zone Nf** correspond aux zones forestières exploitées : boisements aidés ou soumis à un plan simple de gestion, et secteurs sylvicoles.
- **La zone Ni** est un secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative.

✚ La zone Uca :

La zone Uca correspond au tissu ancien du bourg. Elle intègre les constructions situées à l'alignement de la voie de la zone du centre-bourg. Par rapport à la zone Uca précédente, elle est corrigée de la manière suivante :

- Au Nord, elle est réduite pour exclure la zone de l'EHPAD et son extension envisagée.
- A l'Ouest sont exclues les constructions qui ne sont pas réellement implantées en alignement de la voie (secteur rue de la Croix Saint Michel, rue de la Lande, rue du Bézy, rue de la Pommardière). Elles se situent dans un tissu plus lâche que le cœur de bourg qui reste en zone Uca.

Les autres zones Uca du PLU précédent disparaissent.

✚ La zone Uce :

Cette zone est créée à partir de l'ancienne zone Ue au niveau du hameau de plaisance, lotissement contiguë au monument historique des Demoiselles. Ce zonage permet d'intégrer cette forme plus dense et de reprendre dans le PLU certaines règles de ce lotissement. Il prend appui sur la rue de la Lande au Nord et à l'Est, la zone agricole à l'Ouest, et la rue des Demoiselles au Sud.

Une autre zone Uce est créée sur la zone Ue à l'extrémité Ouest du bourg. Cette zone Ue correspond au lotissement communal des Tumulus ce qui permet de reprendre dans le PLU certaines règles du lotissement.

✚ La zone Ue :

Elle reprend la zone Ue précédente du PLU mais est corrigée de la manière suivante :

- Elle intègre le reste de l'ancienne zone Uca au niveau du secteur rue de la Croix Saint Michel, rue de la Lande, rue du Bézy, rue de la Pommardière. Le cœur d'ilot est intégré dans la trame espaces plantés à préserver.
- Au niveau de l'impasse des Hortensias, elle exclut la partie de terrain non construite au Nord de la voie.
- Elle s'appuie sur la limite de la zone déjà urbanisée au Nord de la rue de Bézy.

- Elle intègre les constructions situées entre la rue de Bézy et la rue de la Lande.
- Entre la rue du Moulin et la rue des Demoiselles elle n'intègre que les constructions existantes et les jardins utilisés.
- Entre la rue du Moulin et la route de Renac elle intègre les constructions existantes et leurs jardins mais exclut le cœur d'îlot non bâti.
- A l'Ouest du bourg, la zone Ue correspond à l'ancienne zone Ue réduite de la zone Uce du lotissement des Tumulus.
- Au Sud du bourg et de la rue de Renac, la zone Ue est agrandie pour intégrer en zone Ue les deux constructions d'habitation existantes.
- Le long de la RD 56, la zone Ue intègre les trois maisons situées à l'Ouest de la route mais exclue l'école privée qui passe en zone UI.
- La zone Ue située hors zone agglomérée le long de la RD 56 (La Vallée de Musson) est retirée au profit d'une zone agricole. Ceci est en cohérence avec la concentration de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée.
- La zone Ue intègre la zone Na située rue de la Lande face au secteur des Demoiselles mais instaure une trame d'espaces plantés à préserver.

Les autres zones Ue du PLU précédent disparaissent.

La zone UI :

La zone correspond au foncier occupé par les équipements de la commune : cimetière, terrain de sports, EHPAD.

La zone UI :

- Est créée sur une zone Uca du PLU précédent au niveau du cimetière et de l'EHPAD. Elle comprend également l'éventuelle extension de l'EHPAD et la préservation d'un jardin associé.
- Est créée sur une zone A au niveau de la Gare.
- Reprend la zone UI du PLU précédent mais est agrandie au Sud pour intégrer l'école privée.

La zone Ua :

La zone Ua correspond à celle du PLU précédent. Elle a été légèrement augmentée à l'Ouest pour faciliter l'extension de l'entreprise.

La zone 2AU :

La zone 2AU de Musson (à vocation économique) correspond à la zone 2AU précédente.

La zone 2AU des Moulins (à vocation habitat) est créée pour permettre une urbanisation cohérente et rationnelle en matière de gestion de l'espace au niveau cœur d'îlot situé au Sud de la rue du Moulin. Les zones 1AUe et 2AUe des Landes du Moulin du PLU précédent sont supprimées au profit de la zone agricole. Ceci permet de faire correspondre le potentiel constructible donné par les zones U et AU à la capacité d'accueil encadrée par le SCoT et le PLH. Il en est de même pour la zone 1AUe située à la gare et au Sud de la route de Renac (parallèlement une activité agricole s'est développée au niveau de la zone 1AUe à côté de l'école privée).

La zone 2AU du Clos Gramont (à vocation habitat) reprend la zone 1AU du PLU précédent ainsi que la zone Ue située entre la rue de Bézy et la RD 56.

Dans son PADD, la commune a exprimé son souhait de maîtriser sa croissance démographique. Or le Clos Gramont et le secteur du Moulin représentent 50% de la capacité d'accueil du territoire. En conséquence, ces deux zones 2AU à vocation d'habitat sont fermées à l'urbanisation. Notons qu'au Clos Gramont, un permis de lotir a été réalisé il y a quelques années mais il n'a pas pu aboutir pour des raisons tout d'abord urbanistiques puis économiques.

La zone A :

Ce périmètre correspond au secteur agricole du territoire qui ne fait pas l'objet de protections environnementales (défini au diagnostic). Le dessin de la zone agricole A a été retravaillé pour exclure :

- Les zones faisant l'objet de protections environnementales (classées en N)
- Les zones urbaines et à urbaniser

Elle comprend les zones humides cultivées, les constructions isolées et les hameaux non constructibles.

La zone Ai :

Elle intègre les zones agricoles ci-dessus concernées par le PPRI.

La zone Ah1 et la zone Ah2 :

La zone Ah comprend deux secteurs :

- Les secteurs Ah1 à vocation d'habitat
- Les secteurs Ah2 à vocation économique

Dans tous les cas le périmètre correspond à la partie occupée par les logements ou les entreprises et autorise des annexes et des extensions. Il reprend aussi appui sur le cadastre.

PLU en cours		Définition	PLU projet	Définition possible
UC	La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu.		Uca	Zone déjà urbanisée, à caractère d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.
	UCa	secteur du centre-bourg et de la gare	Uce	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, sous forme de lotissements plus denses, dans laquelle des constructions sont déjà implantées.
	UCb	Villages de la Louzais, Musson, Balac et Port de Roche		
UE	La zone UE correspond aux extensions moins denses du centre-bourg et des villages. Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat.		Ue	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, dans laquelle des constructions sont déjà implantées, dans un tissu urbain lâche.
UH	La zone UH correspond aux secteurs bâtis à dominantes d'habitat résidentiel à caractère pavillonnaire, localisée dans l'espace rural, correspondant aux « écarts » non traditionnels.		-	
UL	La zone UL est une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs. Elle permet d'accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.		UI	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif destinée à accueillir les équipements à vocation sportive, touristique, d'hébergement, de formation, d'éducation
UA	La zone UA est une zone d'activités qui regroupe notamment les établissements artisanaux, commerciaux, les hébergements hôteliers, les restaurants ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain.		Ua	Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie.
1AU	La zone à urbaniser 1 AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondant.			
	1AUE	reprend les règles de la zone UE		
2AU	Les zones à urbaniser 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.		2AU	Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après modification du document d'urbanisme.
A	La zone A est une zone agricole à protéger principalement en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et de la richesse du sol et du sous-sol. Celle-ci inclut les constructions isolées et les hameaux constitués.
			Ai	Zone agricole inondable

PLU en cours		Définition	PLU projet		Définition possible	
NH	Les zones NH correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (hameaux ou secteurs bâtis), dans l'espace rural ou l'espace agricole dans lesquels toute nouvelle construction entraînant la création d'un logement nouveau en est exclue.		Ah1	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans l'espace agricole, dans lequel les constructions neuves à vocation d'habitat sont autorisées en dent creuse.		
			Ah2	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans l'espace agricole, dans lequel les constructions neuves à vocation d'activité économique sont autorisées.		
N	La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages, ainsi que la protection du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue.		N	Zone naturelle destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère. Celle-ci inclut les constructions isolées et les hameaux constitués.		
				Na	Zones naturelles et agricoles concernées par les sites classés et inscrits où existent des constructions	
				Ni	Sous-secteur concerné par l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine	
				Nni	Sous-secteur de protection stricte, concerné par la zone Natura 2000, l'Atlas des Zones Inondables et le PPRI de la Vilaine	
	NA	correspondant à la vallée de la Vilaine, aux sites protégés et aux grands secteurs boisés				
	NP	correspondant aux zones humides				
			Nf	Zone naturelle à dominante forestière		
			NI	Zone naturelle à vocation de loisirs et d'équipement		

Toujours dans un souci de la compréhension du projet de PLU, le tableau suivant expose la correspondance entre les surfaces du projet de PLU et ce qu'étaient les surfaces du PLU caduque.

PLU en cours			Projet de PLU		
Zones urbaines					
Ua	12.9 ha	0.35%	Ua	8.70 ha	0.24%
Uca	18.8 ha	0.51%	Uca	7.61 ha	0.21%
Ucb	12.6 ha	0.34%			
			Uce	4.73 ha	0.13%
Ue	57.27 ha	1.57%	Ue	25.45 ha	0.70%
Uh	12.1 ha	10.71%			
UI	4.9 ha	0.13%	UI	9.54 ha	0.26%
Total zones urbaines	118.57 ha	3.25%	Total zones urbaines	56.03 ha	1.54%
Zones à urbaniser					
1AUe	10.2 ha	0.28%			
2AUa	4.1 ha	0.11%	2AU	7.29 ha	0.20%
2AUe	2.1 ha	0.06%			
Total zones à urbaniser	16.4 ha	0.45%	Total zones à urbaniser	7.29 ha	0.20%
Zones agricoles					
A	2 515.95 ha	68.86%	A	2 373.96 ha	65.10%
			Ah1	9.83 ha	0.27%
			Ah2	9.11 ha	0.25%
			Ai	16.1 ha	0.44%
Total zones A	2 515.95 ha	68.86%	Total zones A	2 409.01 ha	66.06%
Zones naturelles					
Na	580.28 ha	15.88%	Na	435.88 ha	11.95%
			Nf	248.39 ha	6.81%
Nh	67.7 ha	1.85%			
			Ni	123.79 ha	3.39%
			NI	9.76 ha	0.27%
			Nni	356.53 ha	9.78%
Np	354.9 ha	9.71%			
Total zones N	1 002.88 ha	27.45%	Total zones N	1 174.35 ha	32.2%
Total des zones PLU en cours	3 653.8 ha	100%	Total des zones Projet de PLU	3 646.67 ha	100%

La différence de surface totale entre le POS caduque et le PLU projeté vient du changement du système de projection du cadastre. Ces surfaces doivent être prises comme des ordres de grandeur et non comme valeurs exactes.

Pour faciliter la compréhension du règlement et sa lecture, le tableau ci-joint résume les destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone.

	Uca	Uce	Ue	UI	Ua	2AU	A	Ai	Ah1	Ah2	N/Ni/Nni	Nf	NI	Na	
Habitation															
Logement	O	O	O	X	C	X	C	X	C	C	C	C	X	C	
Hébergement	O	O	O	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Commerces et activités de services															
Commerce et Artisanat de détail	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Restauration	O	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Commerce de gros	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Hébergement touristique	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	
Hébergement hôtelier	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Cinéma	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics															
Equipements d'intérêt collectif et services publics	O	O	O	C	O	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
Exploitation agricole et forestière															
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires															
Bureau	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Entrepôt	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Industrie	C	X	X	X	O	X	X	X	X	C	X	X	X	X	
Permis de démolir	C	X	X												
X : interdit O : autorisé C : sous conditions															

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

L'évaluation environnementale est avant tout un préalable dans l'élaboration du PLU et doit être proportionnée aux enjeux effectivement présents sur le territoire communal.

Au terme d'un diagnostic poussé, les grands enjeux ainsi dégagés en amont de la réflexion constituent l'un des piliers du projet d'aménagement et de développement durables de Langon : développer le territoire en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain afin de préserver l'environnement, l'activité agricole et valoriser le paysage communal.

Sur la base du PADD débattu et de sa traduction réglementaire (zonage, règlement et orientations d'aménagement), les incidences prévisibles (significatives, temporaires et permanentes, directes et indirectes, cumulées) de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ont été dégagées en comparant les éléments réglementaires du projet avec les différentes composantes de l'état initial de l'environnement.

Les enjeux environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et l'élaboration du projet, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs notables sont peu nombreux dans la traduction réglementaire du projet communal. Ce dernier a donc fait l'objet de modifications de façon concertée : des mesures ont été prises pour éviter et réduire les incidences notables sur les ressources naturelles et le cadre de vie des habitants, en ajustant les périmètres des zones d'urbanisme et en amendant de prescriptions environnementales différents articles du règlement.

Les tableaux suivants synthétisent l'analyse d'incidences du projet de PLU sur les différentes composantes environnementales du territoire.

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
Site Natura 2000 " Marais de Vilaine " (Zone Spéciale de Conservation n°FR5300002)			
Habitats et espèces dans le site	Protection des milieux naturels humides et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire	-	Classement en zone Nni (secteur inconstructible de protection Natura 2000 et zones inondables) Prescriptions pour interdire toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides et des cours d'eau, fossés de marais Affouillements, exhaussements exclusivement autorisés pour l'entretien des cours d'eau, pour les actions d'entretien et de réhabilitation des habitats d'intérêt communautaire et des zones humides et pour les projets de compensation liés à la destruction de zones humides Autorisation d'installations liées aux usages agricoles (parcs de contention) sous réserve d'être intégrés et réversibles Protection des boisements et haies du marais par une trame spécifique au zonage
Abords du site Natura 2000 et autres secteurs du territoire communal	-	Incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau	Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales Protection des zones humides et des cours d'eau (zonage et règlement) Contrôle et suivi du rejet de la station d'épuration et des installations individuelles

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
La Trame Bleue			
Réseau hydrographique	Protection des cours d'eau	-	Classement en zones N et A et Trame spécifique au zonage Eloignement de toute construction à au moins 5m des rives Affouillements, exhaussements autorisés pour l'entretien des cours d'eau
	Lutte contre les pollutions		Prescriptions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales (zonages d'assainissement)
Zones humides	Protection des zones humides locales	-	Classement en zones N et A – Aucune zone constructible Trame spécifique au zonage Prescriptions pour interdire, conformément au SDAGE et aux SAGE, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de nuire à l'intégrité et aux fonctions des zones humides
Inondations	PPRI et Atlas des zones inondables	-	Classement en zones Nni, Ni et Ai des secteurs repérés comme inondables (champs d'expansion de crue) Affouillements, exhaussements limités Protection de plusieurs bois et haies pour leur rôle d'écran physique contre les inondations
	Ruissellements	Imperméabilisation liée à l'urbanisation et risque d'aggravation des inondations par ruissellement des eaux pluviales	Consommation modérée de l'espace et étalée dans le temps (zones 2AU) Modification des modelés de terrain si la topographie l'exige Prescriptions liées au respect de l'article 640 du code civil Prescriptions de recherche de solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales (rétention/infiltration/ récupération) Prescriptions de solutions de perméabilité et de zones de stockage, conformément zonage pluvial Cours d'eau, zones humides, linéaires de haies préservés par une trame spécifique au zonage
Ressources en eau potable	Protection des périmètres de captage	-	Classement en zones Nni, Ni, Na, A et Ai Règlement conforme avec la préservation des ressources Interdiction de rejet d'eaux non traités dans les milieux naturels Cours d'eau et zones humides et boisements préservés par des trames spécifiques au zonage
Eaux usées	Lutte contre les pollutions (aspects sanitaires et environnementaux)	-	Interdiction de rejet d'eaux non traités dans les milieux naturels Actualisation du zonage d'assainissement en parallèle du PLU Selon les zones, obligation de raccordement au réseau ou obligation de filière individuelle Contrôle et suivi du rejet de la station d'épuration et des installations individuelles

PARAMETRES	BILAN DES IMPACTS		DISPOSITIONS DU PLU – MESURES A METTRE EN ŒUVRE
	IMPACTS ET EFFETS POSITIFS	IMPACTS ET RISQUES D'IMPACTS NEGATIFS	
La Trame Verte			
Espaces naturels et agricoles	Limitation de l'atteinte au marais et prairies du bocage reconnus dans les Znieff et le SRCE et protégés par Natura 2000	-	Consommation modérée de l'espace Classement en zones A et N des terres agricoles Prescriptions et trame spécifique des cours d'eau, des zones humides au zonage Trames spécifiques au zonage comme Espaces Boisés Remarquables
Bois et haies	Préservation des fonctions paysagère, récréative, écologique, hydraulique ... des boisements et haies	-	Mise en place d'une OAP « trame verte et bleue » prévoyant différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques :
Trame verte et bleue	Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques	-	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ; - Préservation et restauration de composantes de la trame bleue.
La Trame Jaune agricole			
La Trame Jaune	Limitation des atteintes à l'agriculture Préservation du potentiel agronomique des terres agricoles	-	Consommation modérée de l'espace, en continuité de la zone agglomérée et étalée dans le temps n'empêchant pas l'usage agricole Réduction de la consommation des espaces et limitation nette du mitage rural en limitant les constructions dans les hameaux Classement en zones agricoles et naturelles des espaces agricoles permettant le développement des exploitations Classement en zones 2AU fermées à l'urbanisation pour les secteurs aménageables au-delà de l'échéance du PLU Respect des reculs entre les bâtiments d'élevage et les tiers
Le climat, l'air et les énergies			
	Principe d'économie de l'espace et de développement urbain cohérent pour favoriser de moindres dépenses énergétiques et pour limiter les émissions de gaz à effet de serre	-	Renouvellement urbain privilégié et densification de l'habitat Extensions urbaines, en continuité de la zone agglomérée Développement des liaisons douces Prescriptions favorables au développement des énergies renouvelables
Les risques et les nuisances (la Trame Orange)			
Mouvements de sols	-	Aléa sismique faible et Aléa argiles nul à moyen	Respect des prescriptions de l'arrêté du 22 octobre 2010 définissant les règles parasismiques en fonction de la classification des bâtiments et du Code de la construction
Transport de matières dangereuses	-	Voie ferrée	Pas de développement de l'habitat sur les secteurs concernés
Installations classées	-	Risques, nuisances et pollutions	ICPE autorisée : agricole à plus de 100m des tiers ; Zones d'activités compatibles avec l'environnement en évitant les risques et les nuisances ; près des habitations si nécessaire aux besoins de quartier et si non polluantes. Station d'épuration cernée d'un périmètre sanitaire de 100 m
Bruits	Limitation de l'exposition aux nuisances sonores	-	ICPE autorisées avec dispositions pour éviter les nuisances sonores Respect des reculs sanitaires entre les bâtiments d'élevage et les tiers Isolement acoustique mini. dans les secteurs affectés par la voie ferrée

INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

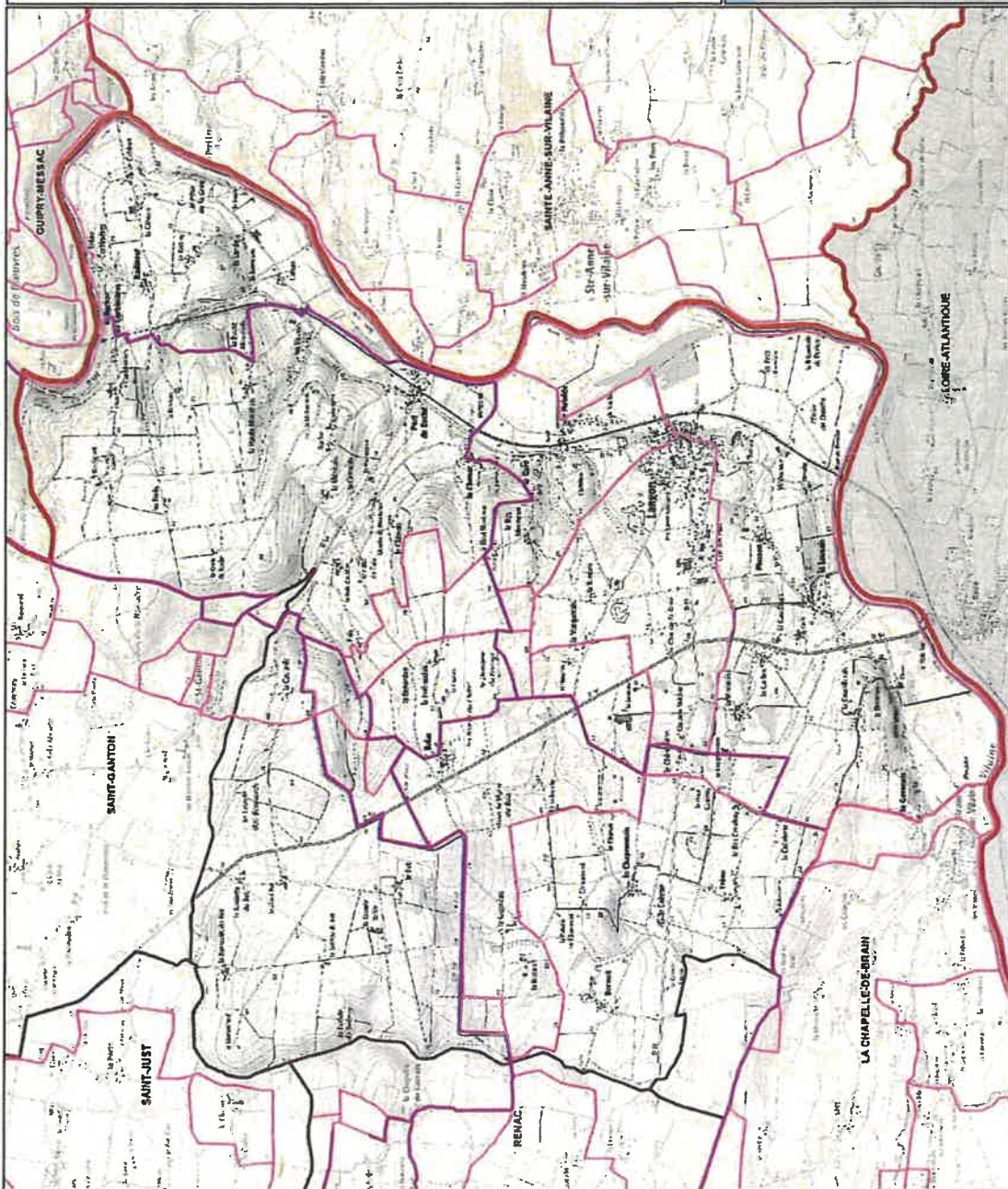
Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de son approbation. Il appartient donc à la collectivité de prendre les dispositions nécessaires pour être en mesure d'établir ce bilan dans le délai imparti.

A ce titre, ce tableau présente :

- plusieurs indicateurs de suivi choisis en concertation avec la municipalité,
- assortis de précisions méthodologiques (sources des données, base de calcul et modalités concrètes de suivi),
- pour chaque indicateur de suivi, un état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU,
- et, dans la mesure du possible, un objectif quantifié pour ces indicateurs, afin de donner tout son sens au suivi.

N°	Indicateur	Symbole	Intérêt de l'indicateur	Sources	Etat zéro 2018	Objectif 2028
1	Consommation foncière	CF	Unités foncières bâties	Permis de construire	0 ha	3,6 ha (HAB) 3,6 ha (ECO)
2	Nombre d'habitants	POP	Suivi de l'évolution de la population communale	INSEE	1488 hab	1619 hab
3	Capacité d'accueil	CAPACC	Suivi du nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU	Permis de construire	0 log	90 à 100 log
4	Logements locatifs sociaux	LSS	Suivi du nombre de logements locatifs sociaux créés depuis l'approbation du PLU	Permis de construire	49 log (en 2012)	+ 9 log
5	Taux de raccordement à l'assainissement collectif Taux de conformité des assainissements non collectif	TAC TANC	Contrôle de la collecte des eaux usées	Exploitant SPANC	ND 0,2%	non quantifiable "ex-ante"
6	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	CN	Suivi des dégâts majeurs	Journal Officiel Mairie	6	non quantifiable "ex-ante"
7	Ordures ménagères collectées Tri sélectif (papier, verres, emb)	OM TS	Evolution des quantités collectées et triées	RPQS	en kg/hab/an 179 79	en kg/hab/an < 120 > 103
8	Installations jeunes agriculteurs	NJA	Nombre de création et d'installation de jeunes agriculteurs	Mairie et Chambre d'Agriculture	0	non quantifiable "ex-ante"
9	Surfaces d'EBR Linéaires de haies Surfaces de zones humides Franchissabilité 2 étangs OAP	EBR HAIES ZH ETANG	Suivi de la trame verte et bleue	Mairie	299 ha 29,5 km 326,4 ha 0	299 ha 29,5 km +1 ha (OAP) +2 (OAP)

Langon - Les sentiers inscrits au PDIPR



Sources : Département d'Ille-et-Vilaine 2019 - CDD - SPRI SCAN 25 N 2011 ORG 1 28 087 - Cotes du Pays - CDD - Juin 2019

Sentiers inscrits au PDIPR

- Départemental (GR, GR de Pays, Equibretz)
- Local
- ▭ Limite Intercommunale
- ▭ Limite communale

0 0,25 0,5 Km

N
Ille-et-Vilaine