

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

13 Février 2020

L'an Deux Mille Vingt, le treize Février, à dix-neuf heures,

Le Conseil Municipal de la Commune de LANGON, dûment convoqué, s'est réuni en session publique ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Michel RENOUL, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 Février 2020

PRESENTS : MM. Michel RENOUL, Gilles COUANAULT, Eugène PLESSIS, Mmes Maryvonne GAUVIN, Paulette MARCHAND, MM. Jean-Yves BRETEL, Philippe GERARD, Mme Marie-Annick BASSIN, M. Cédric DEWIMILLE, Mmes Laëtitia DROUIN, Pierrette GARDELLE, M. Charles FOSSE, Mmes Pasquale BREGER, Eve GAULIN, M. Franck DOUILLARD.

Absente excusée : Mme Laëtitia DROUIN, jusqu'à la question n° 2020-007 (pouvoir à M. Michel RENOUL).

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Gilles COUANAULT

Assiste à la réunion, sans voix délibérative :

Mme CITTE, du bureau d'études CITTE-CLAES, pour les questions 2020-001 à 2020-004.

Objet – REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - VALIDATION

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Langon a été approuvé par délibération municipale du 29 avril 2010. La procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du 9 juillet 2015 (annule et remplace la délibération du 28 mai 2015 lançant la révision du PLU), laquelle a également défini les objectifs poursuivis par la procédure et fixé les modalités de concertation conformément aux dispositions des articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

1 – Mise en œuvre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les objectifs de la mise en œuvre de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- 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.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 9 février 2017 et d'un débat complémentaire le 21 février 2019. Il fixe 3 orientations qui correspondent aux priorités souhaitées pour le territoire de Langon :

- ✓ **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
- ✓ **Développer l'urbanisation dans un souci de durabilité et d'économie des espaces, en :**

- Offrant une diversité d'habitat et une qualité urbaine maîtrisée
- Confortant l'urbanisation au sein de l'enveloppe agglomérée et en renforçant son attractivité
- Limitant l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels
- Organisant les déplacements à l'échelle communale
- Protégeant les ressources naturelles

- ✓ **Conforter les activités économiques, agricoles et les différents modes de déplacement, en :**
- Agissant en faveur des activités économiques de la commune
 - Confortant l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement
 - Favorisant l'intégration de la commune dans son intercommunalité

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil Municipal le 27 juin 2019.
Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 27 juin 2019.

Déroulement de la procédure

Conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

En application de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme, le projet est soumis à évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne a été saisie pour avis, conformément à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme. Elle n'a pas rendu d'observation dans le délai réglementaire échu le 15 octobre 2019.

Conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU a été présenté à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 3 septembre 2019. Celle-ci a émis :

- un avis favorable sous réserve qu'en zones A et N:
 - l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes n'excède pas 60m²,
 - leur implantation ne réduise pas l'inter distance de 100 mètres avec les constructions ou installations agricoles en activités,
 - les annexes soient implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation
 - l'emprise au sol des extensions soit prise en compte à partir de la date d'adoption de la révision du PLU.
- un avis favorable sur les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) habitat de la Chenac, la Gare, et les STECAL économiques de La Couaillerais, La Gaudinais, La Gare, Port de Roche et les 2 de la Jaunais,
- Un avis défavorable pour le STECAL de La Louzais qui ne correspond pas à un hameau mais à une urbanisation diffuse

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été soumis à Enquête Publique organisée par l'arrêté n° 2019-076 du 8 Novembre 2019 du Maire de Langon portant prescription de l'enquête publique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;

L'Enquête Publique s'est déroulée du 02 Décembre 2019 à 14h15 au 06 Janvier 2020 à 17h30. La publicité en a été faite par voie d'affichage et d'insertion d'avis dans la presse.

Des permanences conjointes à celles de l'Enquête Publique relative au PLU, au schéma des eaux usées et au SDAP se sont tenues en mairie de Langon :

- Le lundi 02 Décembre 2019, de 14h15 à 17h30,
- Le samedi 14 Décembre 2019, de 9h15 à 12h00,
- Le vendredi 20 Décembre 2019, de 9h15 à 12h30 et de 14h15 à 17h30,
- Le lundi 06 Janvier 2020, de 14h15 à 17h30.

Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis des PPA ont été joints au dossier d'enquête publique :

Préfecture Avis reçu le 4 septembre 2019	Favorable sous réserve de retirer l'Emplacement Réserve n°1 pour la STEP et de donner des précisions sur diverses protections environnementales
CDPENAF Passage en commission du 3 septembre 2019	Favorable sous réserve de retirer le STECAL habitat de la Louzais
Redon Agglo Avis reçu le 11 octobre 2019	Favorable sous réserve de quelques ajustements et précisions réglementaires et de zonage
Ouest 35 (syndicat des eaux) Avis reçu le 14 Août 2019	Défavorable sur l'emplacement réservé N°1 pour l'implantation d'une nouvelle station d'épuration et de quelques ajustements et précisions réglementaires et de zonage
Conseil Départemental Avis reçu le 13 novembre 2019 (hors délais)	Favorable sous réserve de procéder à quelques corrections ponctuelles du rapport de présentation et du règlement.
Chambre d'Agriculture Avis reçu hors délais	Un courrier est parvenu lors de l'enquête publique. Cette lettre est traitée dans le volet enquête publique
Rte Avis reçu le 31 juillet 2019	Quelques ajustements ponctuels de règlement et rapport de présentation
SNCF Avis reçu le 7 Août 2019	Quelques ajustements ponctuels de règlement et rapport de présentation et de l'annexe servitude.

L'Enquête Publique s'est déroulée sans incident.

Le procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur a été remis à la commune le 13 Janvier 2020. Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été transmis le 20 Janvier 2020, accompagné d'un tableau récapitulant la position de la commune sur les remarques formulées au cours de l'Enquête Publique.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ont été reçus le 03 Février 2020.

L'Enquête Publique

Au bilan, 11 observations relatives au projet de PLU ont été déposées pendant la durée de l'enquête. Elles ont été déposées dans la stricte période de l'enquête par les moyens suivants :

- 4 observations sur registre
- 2 observations par courrier
- 5 observations par courriel

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec quelques recommandations pour tenir compte de 3 demandes formulées pendant l'enquête.

Évolutions apportées au dossier de PLU :

Les modifications apportées au dossier de PLU prennent en compte :

- Les avis émis sur le projet de PLU par les Personnes Publiques Associées (PPA) et la commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Les observations formulées pendant l'Enquête Publique
- Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur

Les principales évolutions du PLU sont :

- La suppression de l'Emplacement Réserve n°1 de la station d'épuration,
- La correction ponctuelle de l'OAP TVB (Opération d'Aménagement et de Programmation – Trame Verte et Bleue),
- La mise à jour du plan de servitude,
- L'ajout des sites potentiels de richesse archéologique et des marges de recul le long des RD (Routes Départementales) au plan de zonage,

- La correction du règlement des zones A, Ah1 et N pour tenir compte des remarques de la CDPENAF
- Le maintien du STECAL de la Louzais,
- Des corrections ponctuelles du règlement et du rapport de présentation pour parfaire leur compréhension et la justesse des informations présentées,
- Des ajouts d'informations sur les servitudes,

La prise en compte des différentes remarques issues des avis PPA et de l'Enquête Publique entraîne certains ajustements des documents et adaptations mineures du PLU, en vue de son approbation. La plupart des autres modifications sollicitées sont des compléments d'information, des précisions ou des actualisations à apporter au dossier, des corrections ponctuelles et des compléments de cartes informatives. Elles concernent en particulier le rapport de présentation et le règlement.

L'ensemble des réponses aux avis et des évolutions est détaillé dans l'annexe jointe à la présente délibération.

Les membres du Conseil Municipal ont été régulièrement convoqués le 05 Février 2020 et ont eu accès au dossier de projet de PLU approuvé ainsi qu'au tableau exposant l'ensemble des corrections et évolutions ponctuelles apportées depuis l'arrêt du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2121-29 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 103-2 à L 103-6, L 104-1 à L 104-3, L 151-1 à L 153-30, R 151-1, 2°, R 104-28 à R 104-33, R 151-4, R 151-23, 1° et R 151-25, 1° ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, notamment le VI de son article 12 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays de Redon Bretagne Sud approuvé le 13 décembre 2016 ;

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Redon approuvé le 8 juin 2015 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 29 avril 2010 ;

Vu la délibération du 9 juillet 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal le 9 février 2017 et le 21 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2019 tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2019 arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du projet de PLU arrêté,

Vu l'avis émis par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 3 septembre 2019 ;

Vu la non-réponse de l'autorité environnementale dans le délai réglementaire échu le 15 octobre 2019 ;

Vu l'arrêté municipal n° 2019-076 en date du 08 Novembre 2019 portant mise à l'enquête publique relative à la révision du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme), pour le projet arrêté, à l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et à l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;

Vu la délibération en date du 13 Février 2020 approuvant le schéma d'assainissement des eaux usées ;

Vu la délibération en date du 13 Février 2020 approuvant le schéma directeur de gestion des eaux pluviales ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 03 Février 2020 ;

Vu la note de tableau annexé à la présente délibération présentant les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 25 juin 2019 ;

CONSIDERANT :

- que les résultats de ladite enquête publique et que les avis émis par les personnes publiques associées et consultées justifient l'apport de quelques modifications mineures au projet arrêté,
- que les modifications apportées prennent en compte les recommandations du commissaire enquêteur,
- que les modifications exposées dans le tableau annexé à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme.
- que l'ensemble du dossier de PLU est tenu à la disposition des membres du conseil municipal.

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE le dossier de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage pendant 1 mois en Mairie
- mention de son affichage dans deux journaux diffusés dans le département

Conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, la commune étant couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires dès sa réception par le Préfet et dès l'accomplissement des mesures de publicité.

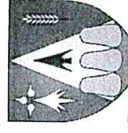
Le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture.

Pour copie conforme,
Le Maire,
Michel RENOUL



Commune de Langon



REÇU

18 FEV. 2020



**PREFECTURE
D'ILLE-ET-VILAINE**

Tableau d'analyse des avis PPA

Nom : DDTM / Préfet		Reçu le : 4/09/2019	
N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse
Lettre de réponse			
1	D'importants espaces libres dénommés fonds de jardins, sont couverts par une protection paysagère au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement ne définit ni la portée de la protection, ni les prescriptions auxquelles sont soumis ces espaces. Ce point justifie donc une réévaluation.		Page 24 du règlement, une règle est bien écrite pour ces espaces : « seules y sont autorisées les annexes et l'extension des constructions principales ». Ils ne sont pas inconstructibles mais constructibles sous conditions.
2	La mise en conformité du règlement des zones A et N avec les dispositions restrictives de la loi ALUR doit permettre une meilleure protection de ces espaces.		C'est le cas, à quelques précisions près données par la CDPENAF et intégrées dans les corrections pour le PLU approuvé.
3	Une actualisation de l'inventaire des zones humides, une meilleure protection du bocage et des têtes de bassin versant et la restauration des continuités écologiques méritent d'être mises en œuvre.		L'inventaire a été validé par la CLE du SAGE le 21 octobre 2015. Il n'y a pas de mise à jour particulière à faire. Pour le bocage et les continuités écologiques, comme précisé dans le présent avis du préfet, « choix tout à fait opportun d'avoir élaboré une OAP TVB ».
4	Le site d'implantation de la future station d'épuration soulève des interrogations compte tenu des contraintes environnementales notamment la zone Natura 2000, la zone inondable et le périmètre eau potable. En l'état actuel des protections, un nouveau site doit être envisagé.	Rapport de présentation Zonage PADD	L'emplacement réservé n°1 est retiré. Cependant la commune et l'intercommunalité (qui a la compétence depuis le 1 ^{er} janvier 2020) mène une réflexion sur un autre emplacement. Mais en l'état actuel de la réflexion, il est prématuré de positionner un nouvel emplacement réservé. Notons que la STEP actuelle n'est pas en surcapacité. Le rapport de présentation, le zonage et le PADD sont mis à jour.
Annexe à la lettre			
5	Le rapport de présentation (page 223) prévoit une fiche en annexe identifiant ces bâtiments. Mais ces fiches se trouvent dans le document du règlement littéral.	Rapport de présentation	Les fiches sont bien en annexe du règlement. Ceci est précisé dans le rapport de présentation page 223.
6	Une justification doit être apportée sur le nombre de logements pouvant être réhabilités et comptabilisés en futures habitations dans le potentiel urbanisable.		Cette justification est présente page 155 du rapport de présentation. Un tableau détaille le nombre de logements vacants pouvant faire l'objet de réhabilitation.



Commune de Langon

7	Il serait nécessaire de préciser si toutes les haies existantes ont été prises en compte ou seulement les haies de l'inventaire bocager correspondant à des critères spécifiques.		Cette justification est présente dans le rapport de présentation. Les haies de l'inventaire bocager correspondant à des critères spécifiques (paysage, zone humide, hydraulique, éco-conditionnalité, écologie) et intégrées dans la TVB de Langon sont protégées au PLU (L151-23).
8	Le PLU pourrait prévoir de classer ces champs ouverts en éléments de paysage les limites de parcelles perpendiculaires aux pentes pour réhabiliter les haies qui ont été détruites et qui pourraient avoir un rôle hydraulique, en application de l'article L113-29 du CU.	Rapport de présentation et zonage	La précision sur les talus à préserver est apportée au zonage et dans le rapport de présentation car c'est bien le cas au zonage : les haies ou talus sont préservés au titre du L151-23. Il est également rappelé que les agriculteurs bénéficiant de la PAC et notamment des mesures BAE 7 ne peuvent arracher aucune haie sans replantation.
9	Il est nécessaire d'être plus précis sur les éléments de paysage à protéger et de démontrer que la protection choisie est suffisante au regard de l'enjeu. il aurait été utile d'approfondir le diagnostic et de distinguer les fonctions paysagères, écologiques et hydrologiques des haies et boisements afin de hiérarchiser et de justifier les modalités de protection retenues.		Le diagnostic a bien identifié les différentes fonctions du bocage et des boisements. La commission PLU n'a pas souhaité employer la protection par EBC incompatible avec la gestion forestière des petits boisements. La protection choisie est celle du L151-23 prévue par le code de l'urbanisme à cet effet pour protéger efficacement la trame verte.
10	La restauration de la continuité écologique des 2 plans d'eau ciblés doit être plus ambitieuse et doit être orientée vers une déconnexion de ces plans d'eau. Un seul projet de passe à poisson ne donne pas satisfaction au titre de l'article L211-1 du code de l'environnement.	OAP TVB	L'OAP TVB est amendée en ce sens.
11	Les dispositions du PLU concernant les espèces exotiques envahissantes devront intégrer un rappel de l'article L411-5 du code de l'environnement et de l'arrêté du 14 février 2018.	Règlement	Ce rappel est intégré dans les dispositions générales du règlement.
12	La définition des zones humides mentionnée dans le PLU, page 106, du rapport de présentation doit être reprise pour faire état de définition réglementaire en vigueur.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation est amendé.
13	L'inventaire des zones humides est insuffisant et doit être actualisé sur l'ensemble de la commune, sur la base de la définition en vigueur, pour une protection au titre du PLU.		Conférer remarque 3.
14	Il est important de rappeler que les installations, ouvrages, travaux ou aménagement susceptibles d'impacter une zone		C'est le cas page 23 du règlement.



Commune de Langon

	humide sont soumis à l'application du code de l'environnement, de la séquence éviter/réduire/compenser.		
15	La reconquête de la résilience des cours d'eau. Cela passe par des préconisations fortes de réhabilitation des cours d'eau, à l'occasion des aménagements... par des corridors placés en zone N et Np et dans le règlement littoral par des marges de recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau.		C'est le cas dans le règlement et le zonage.
16	La prise en compte de l'enjeu sur les cours d'eau doit également s'accompagner d'une réhabilitation de la trame verte.		C'est le cas avec la préservation des prairies humides et du bocage en zone humide.
17	Des dispositions de cette marge de recul sont à reprendre dans le règlement littoral.		C'est déjà le cas.
18	Une cartographie des cours d'eau inventoriés doit figurer l'OAP TVB ainsi que l'inventaire bocager.		C'est déjà le cas (trame aquatique et trame bocagère).
19	Les corridors liés aux cours d'eau, dans le règlement graphique, feront l'objet d'un classement spécifique permettant une identification précise des corridors soit en zonage N soit par l'application de l'article L151-23 des marges et prescriptions du règlement littoral.		C'est déjà le cas.
20	Ces différents tronçons de cours d'eau doivent soit être protégés par un zonage N, soit être référencés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement littoral.		C'est déjà le cas.
21	Les zones inondables du PPRI et AZI reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique permettraient d'avoir une lecture aisée du document.		L'AZI n'est pas une servitude mais a permis de façon croisée avec le PPRI d'indiquer « i » les zones inondables du PLU (Nni, Ni, Ai). En tant que servitude , le PPRI figure sur le plan de servitudes .
22	L'emplacement de la future station d'épuration n'est pas approprié et il conviendrait d'étudier finement la possibilité d'une autre implantation.	Rapport de présentation Zonage PADD	Cf. remarque 4.
23	Une attention particulière doit être apportée à la limitation de l'imperméabilisation des sols. Des préconisations pourraient être développées dans les OAP.		Il n'y a pas d'OAP pour les aménagements de secteur à urbaniser car toutes les zones sont fermées à l'urbanisation. Ces préconisations pourront être faites lors de l'ouverture à l'urbanisation. D'autre part, la commune a élaboré un SDAP mais

Commune de Langon

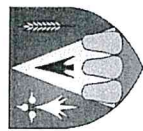


			celui-ci n'a pas donné de préconisation particulière sur ce point à intégrer dans le règlement.
24	Les périmètres de protection des forages doivent apparaître matérialisés sur le règlement graphique en tant que tramage spécifique, étant donné qu'ils imposent des servitudes.		En tant que servitudes , ces périmètres figurent sur le plan de servitudes .
25	Le règlement littéral devra faire mention des prescriptions des périmètres de protection de ces captages.		Là encore, les obligations liées à cette servitude AS1 figurent bien dans l'annexe servitude réservée à cet effet.
26	Les articles L414-4 et R414-27 du code de l'environnement nécessiteraient d'être rappelés.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation est amendé.
27	Le rapport de présentation doit avoir un contenu minimal sur ces sujets, notamment pour traiter des enjeux d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.	Rapport de présentation	Au moment de l'approbation du projet de PLU, l'élaboration du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) par Redon Agglomération est toujours en cours. Le BE ne partage pas l'idée de prendre en compte un document qui n'a aucune existence légale. Le rapport de présentation du projet de PLU traite bien de ces questions dans l'état initial de l'environnement (Titre III Chapitre 9 Paragraphe 9.6) et dans l'évaluation environnementale (Titre VI Chapitre 6). La compatibilité du PLU avec le futur PCAET pourra être établie lors d'une prochaine révision du PLU
28	Le PADD affiche l'intention d'organiser les déplacements à l'échelle communale mais il manque des éléments pour traduire les enjeux.		Une OAP a été dressée dans ce sens. Le zonage affiche également les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Parallèlement la commune a une gare TER et un parking relais à ce niveau qui accueillent les actifs allant majoritairement à Redon et Rennes, et les scolaires allant à Redon.
29	Approfondir cet élément de diagnostic et voir où les résidents travaillent afin de proposer des leviers en matière de déplacements alternatifs à la voiture solo.		Ceci relève de la compétence mobilité de l'Agglomération de Redon qui mène une réflexion dans ce sens à l'échelle de l'agglomération et sur chaque commune.
30	S'interroger sur la présence de co-voiturage spontané sur le besoin de places de stationnement avec installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique/hybride et sur du		



Commune de Langon

	stationnement vélo afin de pouvoir anticiper la réalisation de tels aménagements.		
31	Une réflexion autour du développement du numérique.		Ceci relève de la compétence développement numérique de l'Agglomération de Redon en collaboration avec Megalis Bretagne, qui mènent une réflexion dans ce sens, notamment sur Langon.
32	Les décisions émises par la MRAe doivent être jointes obligatoirement au dossier d'enquête publique sous peine de rendre le document d'urbanisme fragile juridiquement.		La MRAe n'a pas de remarque. L'avis sans observation du 15/10/2019 a bien été annexé au PLU.
33	Page 42 – erreur sur le nombre d'habitants.	Rapport de présentation	La correction est faite.
34	Trame de fonds de jardin - La protection de ces différents secteurs nécessite une justification précise.	Rapport de présentation	Le rapport de présentation expose que la protection de ces secteurs participe aux objectifs de protection du paysage du bourg exprimés dans le PADD (p 191) Cette disposition va dans le sens des objectifs du SCoT vis-à-vis du paysage ; le rapport de présentation est complété notamment page 223. D'autre part, l'identification de ces secteurs figure au diagnostic paysager et urbain du bourg, page 95 du rapport de présentation.
35	La fiche n°3 devra être complétée par des photos proches du bâtiment pour visualiser son intérêt architectural ou patrimonial, et permettre sa justification.	Règlement	Ceci est fait.
36	Le PADD doit préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.		C'est le cas page 6 - chapitre « limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et d'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels », le PADD expose clairement le projet de réduction de 50% de consommation d'espace avec une consommation annuelle de 0ha65 toute vocation confondue.
37	Les zones inondables du PPRI ne sont pas reportées sur le règlement graphique avec un tramage spécifique ce qui ne permet pas d'avoir une lecture aisée.	Zonage	Cf. remarque 21.
38	Les délimitations des zonages auraient participé à une meilleure compréhension par un alignement sur les limites de parcelle.		Le zonage est calé sur le cadastre sauf pour des raisons de prises en compte de paramètres spécifiques, environnementaux



Commune de Langon

				notamment. Il s'agit surtout des zones A et N et de leurs sous-secteurs.
39	L'emplacement réservé n°1 concernant l'extension de la STEP ou son déplacement ne dispose pas de périmètre de protection.	Rapport de présentation Zonage PADD		Conférer remarque 4.
40	La servitude I4 doit être reportée sur le plan.			La servitude I4 figure sur le plan de zonage prévu à cet effet. Elle se situe en partie Ouest du territoire.
41	La servitude PT2 est à revoir concernant sa zone de dégagement.	Servitude		Les documents sur la PT2 reprennent les éléments dont dispose la commune.
42	Patrimoine archéologique : actualiser la protection de ce patrimoine particulier.	Zonage		Ceci est fait.
Nom : CDPENAF				
Reçu le : 9/09/2019				
N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse	
1	Avis simple défavorable pour le STECAL « La Louzais » qui ne correspond pas à un hameau constitué mais plutôt à de l'urbanisation diffuse.		La Louzais est à considérer dans sa globalité (et non uniquement pour sa zone Ah1). La commune maintient le zonage car : - c'est un hameau constitué dans sa globalité - c'est le plus gros hameau de la commune - le hameau est desservi par le réseau collectif d'assainissement	
2	En zones A et N, l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes ne devra pas excéder 60m².	Règlement		La rédaction garde la distinction entre annexe et extension. La surface maximum d'Emprise au Sol de l'extension est de 40m² maximum quelle que soit la surface de la construction étendue. Le règlement est corrigé dans ce sens
3	En zones A et N, l'implantation des extensions et annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles.	Règlement		La correction est faite.
4	En zones A et N, les annexes doivent être implantées dans un rayon de 20 m à partir de l'habitation principale.	Règlement		La correction est faite.
5	En zones A et N, l'emprise au sol des extensions devra être prise en compte à partir de la date d'adoption de la révision du PLU.	Règlement		La correction est faite.
Nom : Redon Agglomération				
Reçu le : 11/10/2019				
N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse	



Commune de Langon

Carte de zonage			
1	Différencier les zonages par une couleur différente, reporter le nom des communes limitrophes	Zonage	Ceci est fait au mieux.
2	La trame des EBR correspond à celle des EBC		La trame est une série de points conforme à la charte graphique du CNIG.
3	Aucun EBC n'est repéré sur la carte		Il n'y a pas d'erreur. Il n'y a pas d'EBC sur la commune mais seulement des EBR. En effet, choix a été fait d'avoir soit des zones NF soit des zones EBR (cf. p.222 du RP).
4	Il manque le report de la zone de présomption de prescriptions archéologiques	Zonage	Ceci est fait.
5	A titre indicatif, le report de la marge de recul par rapport aux RD pourrait être fait sur le plan de zonage	Zonage	Ce report est fait.
Servitudes			
6	Il manque le tableau de la liste des servitudes	Servitudes	Ceci est fait.
7	Les tramages utilisés ne sont pas lisibles, les différentes couches l'une sur l'autre ne permettent pas d'identifier toutes les servitudes d'utilité publique	Servitudes	La difficulté du territoire est que certains secteurs sont couverts par de nombreuses servitudes et donc plusieurs trames se superposent. La représentation graphique va être améliorée autant que faire se peut. Cependant, au quotidien le document est utilisé en SIG ce qui permet de bien identifier chaque servitude.
8	Le tramage de la couche AS1 ne fait pas de distinction entre les différents périmètres : zone sensible et zone complémentaire, les forages		La commune a mis au PLU les informations en sa possession
9	2 légendes pour la T1		En effet, conformément au CNIG, il y a une légende pour la voie ferrée et une légende pour la zone de bruit elle-même
10	La distinction entre les sites classés et les sites inscrits n'est pas suffisante	Servitudes	Ceci est amélioré.
11	Le réseau HTA n'est pas repéré comme I4		Celle-ci est bien au plan de servitude en I4
12	La servitude EL7 (RD56, CV9)		La commune n'a pas pu avoir plus d'information sur cette servitude de la part du bénéficiaire
13	D'une manière générale, les tramages choisis ne reprennent pas ceux du CNIG.	Servitudes	Celles-ci sont conformes au CNIG
Règlement			



Commune de Langon

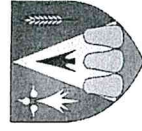
14	Page 6 : la définition de l'agglomération		Voir la réponse à la remarque 5.
15	Page 19 : revoir le texte sur le permis de démolir	Règlement	Ceci est corrigé.
16	Page 26 : revoir la rédaction pour les changements de destination	Règlement	Ceci est corrigé.
17	Les antennes téléphoniques sont-elles concernées par cette dérogation ?	Règlement	Elle est rajoutée à la page 30.
18	Il est fait référence aux articles 34 et 35 du règlement de voirie départementale	Règlement	La référence aux numéros d'articles est retirée.
19	Page 37 : l'exception d'implantation « pour les parcelles dont 2 côtés sont bordés par une voie... »		L'article 3.2.4 donne les exceptions aux 2 articles 3.2.1 et 3.2.2 et redonne la règle à appliquer en l'occurrence par rapport aux voies.
20	Page 65 : texte à corriger	Règlement	Ceci est corrigé.
21	Page 74 : erreur au point 1.1	Règlement	Ceci est corrigé.
22	Page 92 : la marge de recul de plus de 100 mètres s'applique aux limites des zones urbaines mais ne devrait-on pas appliquer cette règle à partir des habitations de tiers		Cette rédaction est volontaire afin que des implantations de bâtis agricoles ne viennent pas générer de périmètre qui déborde à l'intérieur de la zone AU où il n'y a pas forcément encore de tiers.
23	Page 93 : erreur de texte	Règlement	Ceci est corrigé.
24	Page 102 : erreur de texte	Règlement	Ceci est corrigé.
25	Page 105 et page 118 : erreur de texte	Règlement	Ceci est corrigé.
Nom : Quest 35		Reçu le : 14/08/2019	
N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse
1	La station de production de Port de Roche a été classée en zone Ai. Ce classement en zone inondable pourrait s'avérer problématique si, suite à des évolutions réglementaires, des travaux d'extension pour améliorer le traitement de l'eau venaient à être nécessaires. Le terrain de la station n'est pas en zone inondable au plan de prévention des inondations car à l'Ouest de la voie de chemin de fer. Pour ces raisons, nous souhaiterions une modification locale pour mettre les parcelles section ZP numéros 154, 155 et 167 en zone A et non Ai.		La délimitation de la zone Ai ne vient pas du PPRI de 2002 mais de la traduction de l'AZI notifié en 2008 (plus hautes eaux connues en 1995) et du zonage TRI de 2014 (Scénario fréquence 20ans). Précisons aussi que la station est concernée par le scénario extrême 1000ans du TRI de 2014 et par un aléa fort dans la carte de synthèse des zones inondables du TRI. La correction du zonage à ce niveau assez sensible ne sera possible qu'à l'appui d'études spécifiques portant preuve de la mise hors inondabilité.



Commune de Langon

2	Le classement en zone A d'une petite bande à la Croix Georget (à côté de la maison), entre la voie SNCF classée Nni et la zone Ai.		Ceci est issue de l'exclusion de la zone inondable de l'AZI et du TRI au sein d'une zone A.
3	Remarque hydrogéologie	Rapport de présentation	Le rapport de présentation est amendé.
4	Remarque l'eau potable	Rapport de présentation	Le rapport de présentation est amendé.
5	Remarque protection des ressources en eau potable	Rapport de présentation	Le rapport de présentation est amendé.
6	Remarque Page 295	Rapport de présentation	Le rapport de présentation est amendé.

Nom : Département d'Ille-et-Vilaine		Reçu le : 13/11/2019	
N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse
1	Concernant l'application des marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales, il y a une rectification à apporter dans le règlement au chapitre 5 paragraphe 2 : implantation des constructions par rapport aux voies départementales hors agglomération		Ceci est bien précisé dans la phrase d'introduction.
2	La marge de recul le long de la RD n°56 entre l'agglomération et Port de Roche est de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages	Règlement	La correction est faite.
3	La marge de recul le long de la RD n°54 entre Port de Roche et la Vilaine est de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale pour les habitations et de 25 mètres pour les autres usages	Règlement	La correction est faite.
4	Par ailleurs, l'ensemble des marges de recul est à reporter sur les plans de zonage	Zonage	Ceci est fait même si le Département s'était prononcé pour un non report lors de la réunion PPA du 18 septembre 2018.
5	ENS potentiels		La carte des ENS potentiels n'a pas pu être obtenue. La carte des ENS actuels déjà dans le rapport de présentation est celle redonnée par le Département.
6	PDIPR : mettre la cartographie dans le Rapport de présentation	Rapport de présentation	La carte est mise en annexe du rapport de présentation.



Commune de Langon

7	La résorption de la vacance sur le territoire doit être un objectif prioritaire de la commune dans son PLU car la part de logements vacants représentée en 2012, 11.5 % du parc de logements, soit 106 logements indiqués comme vacants.		Le rapport de présentation expose qu'il n'y a plus autant de logements vacants. Et la résorption de ces logements est intégrée dans le calcul de la capacité d'accueil.
8	La consommation d'espaces naturels et agricoles doit tenir compte des potentialités agronomiques des sols et l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'existant.		Ceci est le cas et est expliqué dans le rapport de présentation.

Nom : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine		Reçu le : 21/01/2020	
1	Il conviendra de veiller à ce qu'aucun zonage N ne bloque les perspectives d'évolution des sièges ou sites d'exploitation		Ceci est le cas.
2	La sous-destination hébergement lié à une activité de diversification		Cette sous-destination est bien dans la destination « agricole » car c'est de la diversification agricole, la destination agricole étant la destination principale. Ceci est conforme au Code.
3	Supprimer également la référence aux abris pour animaux de l'article 4.1.3		Les abris pour animaux sont réalisés au nom du bien-être animal. Plutôt que de l'interdire et de voir se faire des constructions disqualifiantes, la commune préfère l'autoriser et encadrer à minima ce qu'il est possible de faire.
4	Le projet de règlement interdit toute nouvelle construction/toute extension de bâtiment agricole à moins de 100 mètres des zones U ou AU. Il conviendra donc de modifier l'écriture réglementaire		Cette rédaction est volontaire afin que des implantations de bâtis agricoles ne viennent pas générer de périmètre qui déborde à l'intérieur de la zone AU où il n'y a pas forcément encore de tiers.
5	Changement de destination pour logement de fonction, logement lié à la vie de l'exploitation, gîte rural lié à la diversification ou pour logements de tiers. Ne les autoriser que pour les bâtiments identifiés au titre du L.151.11.2° du code de l'urbanisme.		La proposition de texte est plus exigeante que le code et que ce que propose le PLU car le changement de destination est possible dans le PLU : - Sans condition pour ce qui est lié à l'agriculture - Si identifié au plan de zonage pour devenir des logements de tiers La rédaction n'est pas modifiée.
6	Extension des habitations		Le règlement ne souhaite pas être plus contraignant que les règles en vigueur actuelles. En effet, une extension d'un logement existant n'est pas de nature à aggraver la situation car le tiers est déjà



Commune de Langon

			présent. Or, il faut permettre aux logements d'évoluer notamment pour les rendre accessibles aux PMR. Par contre conformément à la demande de la CDPENAF, les inter-distances ne doivent pas être réduites.
7	La construction d'abris pour animaux		Conférer remarque 3.
8	Bâtiment des CUMA		La jurisprudence et le ministère se sont prononcés sur la question : les CUMA sont des bâtiments agricoles et non de services. Ils sont donc autorisés en zone A.
9	Interdire en zone A et N le photovoltaïque au sol.		Les installations privées sont difficiles à interdire. Par contre en cas d'installation professionnelle, une demande d'ICPE est à formuler et la chambre d'agriculture pourra intervenir pour exprimer son avis.
10	Nous demandons que le règlement de la zone AU activité contienne des prescriptions strictes visant à un usage économe des sols		La zone AU économiques est fermée à l'urbanisation en 2AU. La rédaction de prescription se fera lors de l'ouverture.
11	Le rapport de présentation fait état de nombre de STECAL variés. Le point serait à clarifier.	Rapport de présentation	Ceci est revu.
12	Le projet retient 6.5 ha en consommation pour les 10 prochaines années. Or, le calcul n'intègre que les zones 2AU.		Le mode de calcul a été validé par le Préfet et la DDTM. En effet, les STECAL et l'ouverture à l'urbanisation ne présentent que des dents creuses. Il s'agit de surface déjà consommée car urbanisée (voie, réseau) mais non construites et de petites tailles.
13	Le rapport de présentation a apprécié l'impact de l'extension de la ZA pour 3.61 ha. Il conviendrait d'étendre ce travail aux zones 2AU d'habitat.		Le rapport de présentation expose au diagnostic que le secteur du Clos Gramont n'est pas exploité par l'agriculture (absence de parcellaire au RPG) et décrit au Titre IV – Chapitre 3 – paragraphe 3.3.2 les enjeux environnementaux à considérer au Clos Gramont. En l'absence d'incidence de la zone 2AU habitat sur l'agriculture, seul l'impact de la 2AU activités sur l'agriculture est mesuré dans l'évaluation environnementale (Titre VI – Chapitre 5).
Nom : MRAe de Bretagne		Reçu le : 15/10/2019	
		Pas de remarques	
Nom : RTE		Reçu le : 31/07/2019	



Commune de Langon

N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse
1	Inclure dans le rapport de présentation du PLU, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants		C'est déjà le cas page 133.
2	Indiquer dans le règlement du PLU, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants : - que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité		C'est déjà le cas dans toutes les zones.
3	- que les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques		Le règlement ne l'interdit pas.
4	- que les documents graphiques soient retranchés des espaces boisés classés		C'est déjà le cas.
5	Inclure dans les descriptions des servitudes d'utilité publique de type 14 concernant les lignes et canalisations électriques, les indications suivantes : - le nom des lignes existantes susvisées - les coordonnées du service d'exploitation	Servitudes	C'est fait.

Nom : SNCF		Reçu le : 7/08/2019	
N°	Remarque :	Pièce modifiée	Réponse
1	Eviter la mention « ligne SNCF » pour une appellation plus générique du type « ligne ferroviaire » ou « voie ferrée ».	Rapport de présentation	Ceci est fait.
2	Maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.		C'est bien le cas.
3	Concernant les limites de zones, celles-ci ne doivent pas être réalisées au milieu des emprises ferroviaires mais dans leurs limites latérales.		C'est bien le cas.
4	Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique.		Ces terrains ne sont pas constitutifs d'une servitude.

Commune de Langon



Tableau d'analyse de l'enquête publique

	REMARQUES	REPONSES DE LA COLLECTIVITE
C2	l'indication de « Haie à conserver » est mal placée sur le plan ; elle est à déplacer sur la limite entre les parcelles 352 & 201	Le zonage du PLU est corrigé dans ce sens
C3	le classement en zone humide de la parcelle ZY 55 n'est plus justifié, car l'étang artificiel existant en novembre 2007 a été en grande partie remblayé. Le Commissaire enquêteur demande que l'inventaire soit mis à jour avec une vérification et peut-être sur base de photos aériennes	L'inventaire des zones humides de la commune a été validé en 2016 par la CLE sans demande de mise à jour. D'autre part cet étang a été identifié à cet inventaire en zone humide en 2007. Pour rappel, le comblement total ou partiel des étangs est interdit.
R3	Il y a un calvaire à protéger au lieu-dit Faux qui ne figure pas sur le plan	Le PLU rajoute l'identification de ce calvaire au PLU.
Avis CDPENAF	Retrait du STECAL à la Louzais	Se reporter à la réponse faite à la CDPENAF Passer l'ensemble du hameau en U n'a pas été retenu au cours de l'élaboration du PLU au regard des échanges avec les PPA car il n'y plus de potentiels constructibles sur le hameau en dehors de la zone Ah1
C4	Demande de suppression de ER n°1 (Déplacement de la Station d'Epuratation) :	Se reporter à la réponse faite au Préfet. La commune retire d'ER1. Par contre les travaux de mise hors inondation de la station concernent la station de pompage au nord de la gare, et pas la station d'épuration actuelle au sud du bourg.
	Corrections du PLU : rapport de prestation, règlement, zonage	Se référer aux réponses apportées aux avis des PPA

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n° 2020-003 en date du 13 Février 2020

Le Maire,

Michel RENOUL



