



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

# C - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## C-2 Échelle communale

### Langan

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

La localisation de cette orientation d'aménagement et de programmation est visible sur les plans thématiques D-2-2-7 "Périmètres des orientations d'aménagement et de programmation" du règlement graphique.

## Sommaire

### Partie 1 Le projet urbain communal ..... 4

1. Accueillir en organisant le développement urbain ..... 9
2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine ..... 10
3. Structurer le territoire communal et intercommunal par des équipements et les mobilités 11

### Partie 2 Les OAP de quartier ..... 13

1. OAP "Clos du bourg" ..... 14
2. OAP "Clos du Châtaignier" ..... 17
3. OAP "ZA La Marianlais" ..... 20
4. OAP "Centre-bourg" ..... 23

## Préambule

Le présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente des orientations à deux échelles :

- Le projet urbain communal qui traduit la déclinaison du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à l'échelle du territoire de chaque commune ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de certains secteurs, quartiers ou îlots dans la commune.

Ces orientations renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation d'échelle métropolitaine ou intercommunale qui sont définies dans la partie intitulée "Projet patrimonial, paysager et trame verte et bleue et les axes de développement de la ville-archipel" et "Santé, climat, énergie".

Les projets d'aménagement et de construction doivent donc respecter les options fondamentales de ces orientations, sans être tenus de reprendre à l'identique leur contenu (rapport de compatibilité).

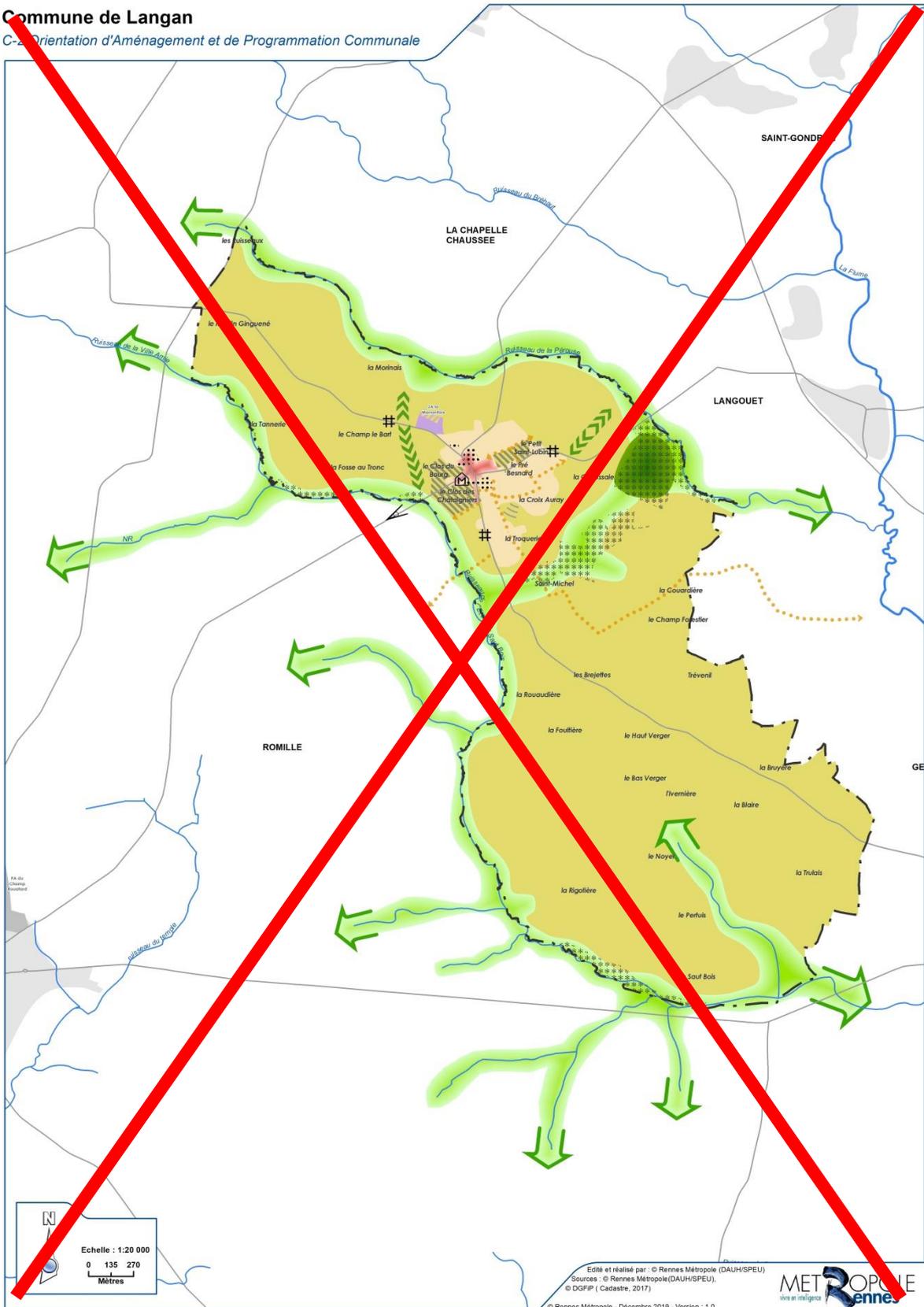


# Partie 1

## Le projet urbain communal

### Commune de Langan

C-2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Communale



### Accueillir en organisant le développement urbain

- Centralité principale
- Secteur urbain existant
- Secteur d'activités
- Secteur de renouvellement urbain à enjeux
- Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
- Secteur d'extension urbaine à dominante activités
- Extension urbaine à plus long terme

### Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Entrée de ville
- Espace naturel et écologique, parc urbain
- Principe de continuité écologique à renforcer
- Massif boisé
- Espace agro-naturel
- Milieu naturel sensible (MNIE)
- Plan d'eau
- Cours d'eau

### Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

- Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

- Limite communale
- Tâche urbaine (TU) des communes voisines
- Zone d'activité sur les communes voisines
- Réseau viaire principal
- Mairie



### Accueillir en organisant le développement urbain

-  Centralité principale
-  Secteur urbain existant
-  Secteur d'activités
-  Secteur de renouvellement urbain à enjeux
-  Secteur d'extension urbaine à dominante habitat
-  Secteur d'extension urbaine à dominante activités
-  Extension urbaine à plus long terme

### Améliorer le cadre de vie, valoriser le patrimoine bâti et paysager

-  Entrée de ville
-  Espace naturel et écologique, parc urbain
-  Principe de continuité écologique à renforcer
-  Massif boisé
-  Espace agro-naturel
-  Milieu naturel sensible (MNIE)
-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

### Structurer le territoire par les équipements et les mobilités

-  Cheminement doux communal

### Éléments de contexte

-  Limite communale
-  Tâche urbaine (TU) des communes voisines
-  Zone d'activité sur les communes voisines
-  Réseau viaire principal
-  Mairie

## 1. Accueillir en organisant le développement urbain

À 20 km au nord-ouest de Rennes, la commune de Langan se situe en limite de la plaine de la Flume. Sa population est estimée à 920 habitants au RGP 2014. Son bourg s'est développé sur une ligne de crête, à l'intersection de deux voies principales (RD80 et RD25) par des constructions isolées de maisons individuelles sur de grandes parcelles, puis sous forme de lotissements dès les années 1980. Langan se caractérise par ses nombreux hameaux dispersés sur le territoire communal, qui concentrent 40% des logements en dehors du bourg. Faiblement urbanisée, la commune présente un fort potentiel de développement qu'elle souhaite concilier avec le respect de son identité architecturale et paysagère.

### Accompagner les mutations socio-démographiques, limiter les consommations foncières et énergétiques

La commune s'est engagée aux côtés de Rennes Métropole pour accompagner les mutations socio-démographiques (vieillesse, desserrement des ménages...) et organiser l'accueil des populations existantes et nouvelles. Les projets d'aménagement en cours et à venir contribueront à une diversification de l'offre de logements, tant en formes d'habitat (individuel, individuel groupé voire semi-collectif), que des mixités de programmes (locatif social et intermédiaire, accession aidée et libre), afin de favoriser les parcours résidentiels et l'accès des logements au plus grand nombre.

En vue de répondre à l'objectif de réalisation d'un habitat favorable au vieillissement défini au PLH en vigueur, la commune prévoit une production significative de logements adaptés, dans les secteurs favorables au vieillissement, situés en zone urbaine pour privilégier leurs implantations à proximité des services et commodités du quotidien.

Les nouveaux quartiers envisagés dans le cadre du projet communal poursuivent l'ambition et la nécessité d'une modération de la consommation foncière.

De nouveaux sites au sein des espaces déjà urbanisés de la commune ont ainsi été identifiés pour construire de nouveaux logements à court/moyen, c'est le cas de l'ilot compris entre les rues de Gévezé et de Langouët, et à long terme, c'est le cas des sites rue d'Irodouer, rue de Langouët et rue de Gévezé.

La densité minimale des programmes des prochaines extensions sera de 20 logements / ha conformément aux dispositions du SCoT. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en extension urbaine (30 logements par hectare) et en renouvellement urbain (30 logements par hectare) applicables aux opérations d'aménagement et en secteur diffus.

L'enjeu de lutte contre le changement climatique se traduira par des mesures encourageant des formes urbaines plus compactes, favorisant les économies d'énergie et limitant les déperditions de chaleur.

### Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de la tâche urbaine, constituer une silhouette du bourg continue

Afin de contenir l'urbanisation et ne pas construire dans les secteurs qui nécessiteraient la création de nouveaux réseaux ou infrastructures, le développement urbain s'opérera en continuité du bourg. Les futures extensions devront permettre de combler les dents creuses et constituer une silhouette de bourg continue. Les lotissements de la commune ont en effet été aménagés sur des opportunités foncières principalement au sud-est du bourg, avec la formation d'une silhouette urbaine distendue, découpée et peu lisible depuis l'extérieur. Le projet communal redonne au centre-bourg historique son rôle de barycentre en l'étoffant de nouveaux quartiers sur ses franges ouest et sud-ouest, favorisant son animation et l'accueil d'habitants au plus près des commerces et services.

### Identifier les lieux de développement

3 nouveaux quartiers favoriseront l'accueil de nouvelles populations :

**Le secteur du Clos du Bourg** (rue de la Chapelle Chaussée) : ce projet de densification du centre-bourg représente un potentiel d'une cinquantaine de logements, sur un emplacement stratégique, avec un enjeu fort d'image de la commune (perception depuis Romillé). D'une capacité globale d'environ 2,8 ha, ce secteur comprend du bâti vieillissant qui pourrait être valorisé, complémentairement à des constructions neuves en extension urbaine de la zone agglomérée.

**Le Clos des Châtaigniers** (rue de Gevezé) : ce secteur contribuera à étoffer le centre-bourg historique sur sa frange ouest et accueillir de nouveaux habitants au plus près des commerces et équipements. Ce projet d'urbanisation d'extension urbaine devra permettre d'affirmer le centre-bourg comme centralité vivante et dynamique, et de traiter l'entrée de ville depuis la route de Gevezé.

**Le Petit Saint Lubin** : dans le prolongement du lotissement du même nom (en cours d'achèvement), le projet communal prévoit un secteur d'extension urbaine d'environ 2,4 ha. Le comblement de cette dent creuse permettra de relier le lotissement récent avec les quartiers du Breuil et de la Croix d'Auray.

À plus long terme, les dents creuses résiduelles dans le bourg constituent des emplacements stratégiques pour l'accueil de nouveaux habitants et la structuration urbaine du bourg. À ce titre, le site de la Troquerie, au contact du parc public de la Croix d'Auray représente un site à enjeux pour anticiper la poursuite du développement urbain.

## Renforcer le cœur de la commune, favoriser le maintien des commerces de proximité

Un axe fort du projet communal est de maintenir l'attractivité du centre-bourg (commerces, équipements). La centralité de Langan se trouve à moins de 10 minutes à pieds de tout le bourg, dont une majorité de résidents à moins de 5 minutes.

Combinées aux extensions urbaines, les opérations de réhabilitation, sur les dents creuses ou espaces libres en centre-bourg, seront une opportunité pour revitaliser les commerces, affirmer l'identité architecturale à travers des opérations de restauration du patrimoine architectural ancien.

L'objectif est de dynamiser le centre-bourg par l'accueil de nouveaux habitants, l'aménagement d'espaces de convivialité et de rencontres. L'intervention sur le centre-bourg sera aussi l'occasion d'en favoriser l'accessibilité depuis et vers les quartiers existants et futurs.

La place Jean Gilbert, actuellement dédiée au stationnement pour les équipements publics la bordant, sera valorisée en lieu de vie et de lien social, en tirant parti des aménagements du Petit Saint-Lubin (création d'un nouveau parking). La réalisation d'un nouvel espace communal sur le site constitue un levier pour le renforcement de l'attractivité de cette place qui fédérera à terme les principaux équipements de proximité de la commune.

## Conforter la zone d'activités de proximité de La Marianlais

Dans le cadre du projet communal, l'objectif est de permettre l'accueil d'emplois et de petites activités artisanales au sein de la ZA de La Marianlais.

L'évolution et le développement de cette ZA pourront être envisagés au nord, en profondeur des emprises foncières actuelles.

## 2. Protéger l'environnement naturel et agricole, préserver le patrimoine

### Protéger la trame verte et bleue, renforcer les connexions écologiques

#### Préserver les Milieux Naturels d'Intérêt Écologiques (MNIE) et les grands espaces naturels

La volonté du projet communal est de protéger et de mettre en valeur les sites remarquables, recensés pour leurs qualités floristiques et / ou ornithologique, mais aussi pour leur rôle dans la gestion de l'eau.

Il s'agit en premier lieu des milieux sources repérés sur la commune (MNIE) : Bois de la Chaussais, bocage de la

Couardière, vallon de la Fosse aux Troncs, étang du Saut Bois.

Les fonds de vallées, vallons et zones humides, comme la vallée de la Pérouse et la vallée de l'étang du Saut Bois seront aussi protégés strictement pour marquer l'impératif du développement de leurs fonctions hydrologiques naturelles, ainsi que de leurs fonctions paysagères, récréatives et identitaires. La valorisation de ces fonds de vallées (notamment abords du ruisseau de l'Étang du Saut Bois) comme itinéraires de découverte du patrimoine paysager de la commune sera encouragée.

Les secteurs de bocage (notamment secteur du Bas Verger) et les MNIE participent, par leur maintien, aux connexions écologiques entre les grands ensembles naturels de la commune que sont les vallées.

Cette trame verte et bleue est structurante à l'échelle de la commune et du réseau de communes.

#### Enrichir le réseau bocager et préserver les boisements significatifs

Face à l'intérêt écologique que représente le maillage bocager (faunistique, floristique, limitation de l'érosion des sols, rétention des eaux...), la commune souhaite recréer et renforcer le bocage, notamment celui situé aux abords ou entre les vallées qui présente un intérêt majeur supra-communal de connexion, et renforcer les haies pour assurer les continuums naturels.

#### Conforter la place de la nature et favoriser la perméabilité écologique dans le bourg

Le bourg de Langan comprend des espaces verts/de loisirs à conforter. L'objectif vise à affirmer l'expression de la nature et de la campagne dans la zone agglomérée : au nord et à l'est, à partir de la vallée de la Pérouse, à l'ouest à partir de la vallée de l'étang du Saut Bois. La zone urbanisée doit favoriser la mise en relation des espaces naturels des vallons par les continuités bocagères et différentes actions : réduction des surfaces imperméabilisées, accompagnement des liaisons douces qui maillent la zone urbaine et assurent les relations avec la campagne, reverdissement des trottoirs, pré-verdissement des nouveaux secteurs urbanisés... Ces actions participent entre autre à la qualité urbaine, à l'identité et à un environnement plus favorable à la santé.

### Développer l'agriculture, protéger les terres agricoles

Avec plus de 77% du territoire langannais dédié à l'agriculture et une douzaine d'exploitations recensées en 2014, l'agriculture participe à la richesse économique et paysagère de la commune. Afin d'assurer le maintien des sièges d'exploitation à long terme et de donner plus de visibilité à la profession agricole, la commune entend :

- limiter la consommation foncière des terres agricoles en favorisant l'urbanisation aux abords immédiats du centre-bourg et dans les dents creuses

- préserver les espaces agricoles, en limitant strictement toute autre occupation. Les terres agricoles sont repérées et protégées par des dispositions réglementaires adaptées
- maintenir les possibilités de changement de destination des bâtiments agricoles pour le bâti inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti d'intérêt local, sous réserve de ne pas contraindre l'activité agricole
- créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## Conforter l'identité communale, préserver le patrimoine

### Affirmer l'identité du bourg, préserver les paysages

Le bourg de Langan se positionne sur une ligne de crête efflanquée de ses deux vallons boisés. La position de l'église au sommet offre une lecture du relief, que renforce l'effet de perspective des voies convergeant vers le clocher. Bien que remarquables, ces points de vue sont fragiles. Le développement urbain du bourg devra prendre en compte la topographie et la singularité de la perspective dans les futurs aménagements, avec une vigilance sur la qualité urbaine produite (implantation des bâtiments, intégration dans la pente, qualité des matériaux utilisés...).

La plantation de haies en limite d'extension urbaine atténuera dans le long terme l'impact sur le paysage.

La préservation des vues vers les paysages environnants sera aussi encouragée, notamment depuis le centre-bourg vers la vallée du ruisseau du Saut Bois et Romillé.

### Valoriser le patrimoine bâti d'intérêt local et le tissu urbain traditionnel

Le bourg recèle un patrimoine bâti d'intérêt qui structure et caractérise la commune. Des fermes en terre présentes au cadastre napoléonien de 1835 sont encore habitées aujourd'hui. L'église ainsi que de belles bâtisses en pierre (grès, moellons en granit et briques) ancrent le bourg dans son histoire et participent à forger l'identité de la commune. Ces maisons ont été rénovées récemment dans le centre, et cette dynamique mérite d'être encouragée sur les autres bâtiments.

Dans le bourg, en particulier sur le secteur de développement urbain du Clos du Bourg, le projet s'attachera à rénover et réhabiliter le bâti existant d'architecture traditionnelle, en accompagnement des extensions urbaines envisagées.

Le recensement du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL), établi dans le cadre du PLUi sur l'ensemble de la commune, permettra de garantir le respect du caractère

originel des bâtiments, tout en autorisant leur entretien, et sous condition, leur évolution (extensions, changements de destination...).

## 3. Structurer le territoire communal et intercommunal par des équipements et les mobilités

### Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et diversifiée

#### Rationaliser et renforcer l'offre d'équipements de proximité

La commune est bien équipée en équipements de proximité. Son patrimoine immobilier est toutefois vieillissant et consommateur d'énergie, nécessitant des actions de rationalisation et de rénovation pour s'adapter aux évolutions sociétales, aux normes d'énergie et d'accessibilité.

Parmi les projets actuellement envisagés :

- création d'un espace communal en pied d'immeuble dans le cadre de la 1<sup>e</sup> tranche du lotissement du Petit Saint-Lubin, à proximité de la place Jean Gilbert,
- extension du groupe scolaire, en lien avec l'accueil de nouvelles populations (notamment lotissement du Petit Saint-Lubin),
- réhabilitation de la salle de sports, complétée de la réhabilitation d'un espace associatif,
- mise en accessibilité et extension du cimetière,
- installation d'un nouvel équipement communal en cœur de bourg...

Un pôle d'équipements publics avec une visibilité plus marquée se dessine ainsi autour de la place Jean Gilbert.

Les projets seront à mettre en œuvre progressivement dans le temps, en tenant compte des capacités opérationnelles de la commune et des dynamiques démographiques à l'œuvre sur la période du projet communal.

#### Contribuer à la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale

Langan s'inscrit dans un secteur géographique bien équipé, avec des pratiques intercommunales déjà à l'œuvre. Les langannais tirent ainsi parti de services liés à la Famille et à l'Enfance sur les communes voisines, ou encore d'équipements sportifs, par le biais de conventions d'utilisation. Sur le plan culturel, les communes de Gevezé (médiathèque), Romillé (cinéma), proposent également une offre de proximité usitée.

D'autres équipements comme les collèges, les salles polyvalentes, contribuent à mailler le territoire, à organiser des échanges intercommunaux et des solidarités locales. Les enjeux de bonne gestion et d'entretien, d'optimisation des coûts et de complémentarité des pratiques sont au

cœur de cette dimension intercommunale des équipements à conforter.

## **Promouvoir une politique de déplacement globale et cohérente**

### **Favoriser les maillages inter-quartiers et l'accès vers la centralité, assurer la sécurité**

La petite taille de la partie agglomérée et la concentration des équipements et services sont propices à une organisation des déplacements favorables aux modes actifs (piétons, vélos).

Langan est bien pourvue en cheminements piétons. Ce maillage complète le réseau de voirie en impasses des lotissements, et est à conforter par une homogénéisation de leurs aménagements.

Le projet communal veillera à compléter et valoriser les circulations entre les espaces publics majeurs de la commune : place Jean Gilbert, parc de la Croix Auray, plaine des Sports et en complément à offrir des aires de stationnement à proximité des commerces et équipements.

Les nouveaux quartiers à créer devront permettre de mieux mailler le réseau viaire et les cheminements piétons afin de faciliter les déplacements. L'objectif est d'ouvrir et de rendre perméable les lotissements actuellement en impasses qui concourent aujourd'hui à sectoriser le bourg. Ainsi, l'urbanisation du Petit Saint-Lubin permettra le prolongement du lotissement en cours d'achèvement sur la rue de Langouët. Le lotissement du Moulin Guinguéné sera connecté à terme à la rue de Romillé. Le lotissement du Clos de la Croix Auray sera désenclavé avec une meilleure connexion au réseau de cheminements piétons, pour favoriser son accessibilité au centre-bourg.

Enfin, la circulation en cœur de bourg, à l'embranchement des RD80 et RD25, sera apaisée par un plan de modération de la vitesse, s'inscrivant en complémentarité des récents aménagements du centre-bourg (zone 30, priorités à droite.. ).

### **Traiter les entrées de bourg**

Les entrées de bourg de la rue de Romillé, de la rue de la Chapelle Chaussée, de la rue de Langouët, de la rue d'Irodouër et de la rue de Gevezé aujourd'hui mal identifiables par les automobilistes, seront marquées par des espaces et aménagements appropriés afin de réduire la vitesse.

Les nouveaux quartiers (Petit Saint-Lubin et du Clos des Châtaigniers) devront permettre le traitement de ces entrées de ville, en constituant des fronts bâtis qualifiants, et en s'accompagnant d'un profil urbain de ces voies favorisant les piétons.

### **Conforter les réseaux piétons-vélos inter et intra-communaux**

La commune veut affirmer les réseaux de cheminements piétons et cycles comme mode de déplacement quotidien

de courte et moyenne distance en rendant plus lisibles les itinéraires, en développant les continuités... Les liaisons entre les proches hameaux et la centralité de la commune seront mieux identifiées, et sécurisées, pour proposer des itinéraires praticables favorisant l'accès aux équipements et commerces par les modes actifs.

Les circuits de randonnées de Langan sont très utilisés. Leur qualité attire de nombreux groupes de marcheurs, y compris en dehors des week-ends, et participent au rayonnement du territoire et au tourisme de proximité.

La valorisation de liaisons modes doux Langan-Romillé et Langan-Gevezé sera encouragée, en sécurisant les déplacements vélos sur les itinéraires existants.

### **Optimiser les déplacements tous modes vers les communes plus équipées (Romillé, Gevezé, Rennes..).**

Au regard des caractéristiques socio-démographiques de la commune (part notoire de jeunes et de personnes âgées), les transports en commun et la solidarité locale constituent des réponses importantes aux besoins de mobilité. À ce jour, la commune bénéficie d'une desserte en transports en commun la situant à environ 30 minutes de la station de métro Villejean Université à Rennes.

Le trajet de la ligne intercommunale a été modifiée en 2015 pour éviter les correspondances à Romillé pour les communes plus au nord (Miniac sous Bécherel, Bécherel) et optimiser la performance de la desserte pour ces communes.

Au regard toutefois d'une desserte en transports en commun encore peu concurrentielle par rapport à la voiture, et afin de réduire les coûts d'énergie et les émissions de gaz à effets de serre, une complémentarité vélos-bus pourra être étudiée en examinant l'opportunité d'un parc vélos sécurisé, à proximité de l'arrêt de transport en commun dans le centre-bourg.



# Partie 2

## Les OAP de quartier

## 1. OAP "Clos du bourg"

**Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Ouest de la commune**



### Description du site

**Localisation et délimitation :** Le site de projet se situe à l'Ouest du centre-bourg. Il est délimité par la rue de Romillé au Sud, l'urbanisation formée par la rue de la Chapelle-Chaussée à l'Est et la rue des Mimosas au Nord. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels à l'Ouest.

### Superficie

Environ 2,8 hectares.

### Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles agro-naturelles et des bâtiments d'habitation et agricoles.

### Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Poursuivre le développement urbain ;
- Affirmer le centre-bourg comme une centralité vivante et dynamique.

### Vocation et programmation

**Vocation :** Le projet prévoit la construction de logements.

**Mixité fonctionnelle :** Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale :** Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue par le SCoT :** 20 logements à l'hectare.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

L'implantation de bâtiments de type collectif / semi-collectif sera préférée le long de la rue de la Chapelle-Chaussée et la rue de Romillé.

Toutes nouvelles constructions s'implantant dans la zone de protection des monuments historiques liée à l'église veilleront à respecter le caractère rural du bâti environnant.

#### 2/ Traitement des lisières

La vue sur la campagne environnante à l'Ouest du projet sera préservée.

#### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

##### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Prise en compte de la trame verte existante par la conservation de haies en limites Nord et Ouest du site de projet.
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

**Qualité des constructions :** Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Création d'un accès depuis la route de Romillé.

**Voies structurantes** : Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°82 passant par le centre-bourg de Langan permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : Pas d'orientation particulière.

**Stationnement** : Pas d'orientation particulière.

### Condition de réalisation

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2020-2030.



## 2. OAP "Clos du Châtaignier"

**Extension urbaine : Poursuivre l'aménagement de la frange Sud-Ouest de la commune**



### Description du site

**Localisation et délimitation :** Le site de projet se situe au Sud-Ouest du centre-bourg. Il est délimité par la rue de Romillé au Nord, l'urbanisation formée par la rue de Gévezé à l'Est et un chemin bocager au Sud. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels à l'Ouest.

### Superficie

Environ 3,7 hectares (dont environ 3 hectares urbanisables).

### Occupation / usage actuels

Le site de projet est initialement constitué de parcelles agro-naturelles et de deux bâtiments agricoles.

### Enjeux / objectifs

- Répondre au besoin de création de nouveaux logements ;
- Poursuivre le développement urbain ;
- Affirmer le centre-bourg comme une centralité vivante et dynamique.

### Vocation et programmation

**Vocation :** Le projet prévoit la construction de logements.

**Mixité fonctionnelle :** Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale :** Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue par le SCoT :** 20 logements à l'hectare.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Pas d'orientation particulière.

#### 2/ Traitement des lisières

La vue sur la campagne environnante à l'Ouest du projet sera conservée.

#### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Prise en compte de la trame verte existante par la conservation de haies en limites Nord et Sud du site de projet.
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

**Qualité des constructions :** Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

**Risques et nuisances :** Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes :** Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : Création d'accès depuis la route de Romillé et la rue de Gévezé.

**Voies structurantes** : Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°82 passant par le centre-bourg de Langan permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : Sans objet.

**Stationnement** : Pas d'orientation particulière.

#### **Condition de réalisation**

---

Aménagement dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

#### **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

---

Pas d'orientation particulière.

#### **Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements**

---

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2020-2030.



### 3. OAP "ZA La Marianlais"

**Extension urbaine : aménagement d'une zone d'activités artisanales au Nord-Ouest de la commune**



#### Description du site

**Localisation et délimitation :** Le site de projet se situe au Nord-Ouest de la commune, derrière des logements et activités le long de la rue de l'Irodouer. Le site s'ouvre sur de vastes espaces agro-naturels au Nord, à l'Est et à l'Ouest.

#### Superficie

Environ 0,5 hectare.

#### Occupation / usage actuels

Le site est initialement constitué de parcelles agricoles.

#### Enjeux / objectifs

Créer une nouvelle zone d'activités artisanales.

#### Vocation et programmation

**Vocation :** Le projet prévoit la construction de locaux d'activités artisanales.

**Mixité fonctionnelle :** Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale :** Pas d'orientation particulière.

**Densité minimale attendue par le SCoT :** Pas d'orientation particulière.

#### Composition urbaine

##### 1/ Formes urbaines

Pas d'orientation particulière.

##### 2/ Traitement des lisières

Pas d'orientation particulière.

##### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

###### Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental

- Prise en compte de la trame verte existante par la conservation de la haie à l'Ouest du site.
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé.

**Qualité des constructions :** Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

**Risques et nuisances :** Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes :** Voir annexes.

##### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur :** Création d'un accès à l'Ouest du site permettant de rejoindre la rue de l'Irodouer.

**Voies structurantes :** La voirie permettant la desserte du projet se terminera par une placette de retournement.

**Desserte en transports collectifs :** La ligne de bus n°82 passant par le centre-bourg de Langan permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

**Desserte pour les modes actifs :** Pas d'orientation particulière.

**Stationnement :** Pas d'orientation particulière.

## Condition de réalisation

---

Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements (voirie, réseaux, eaux, électricité, assainissement, etc.).

## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

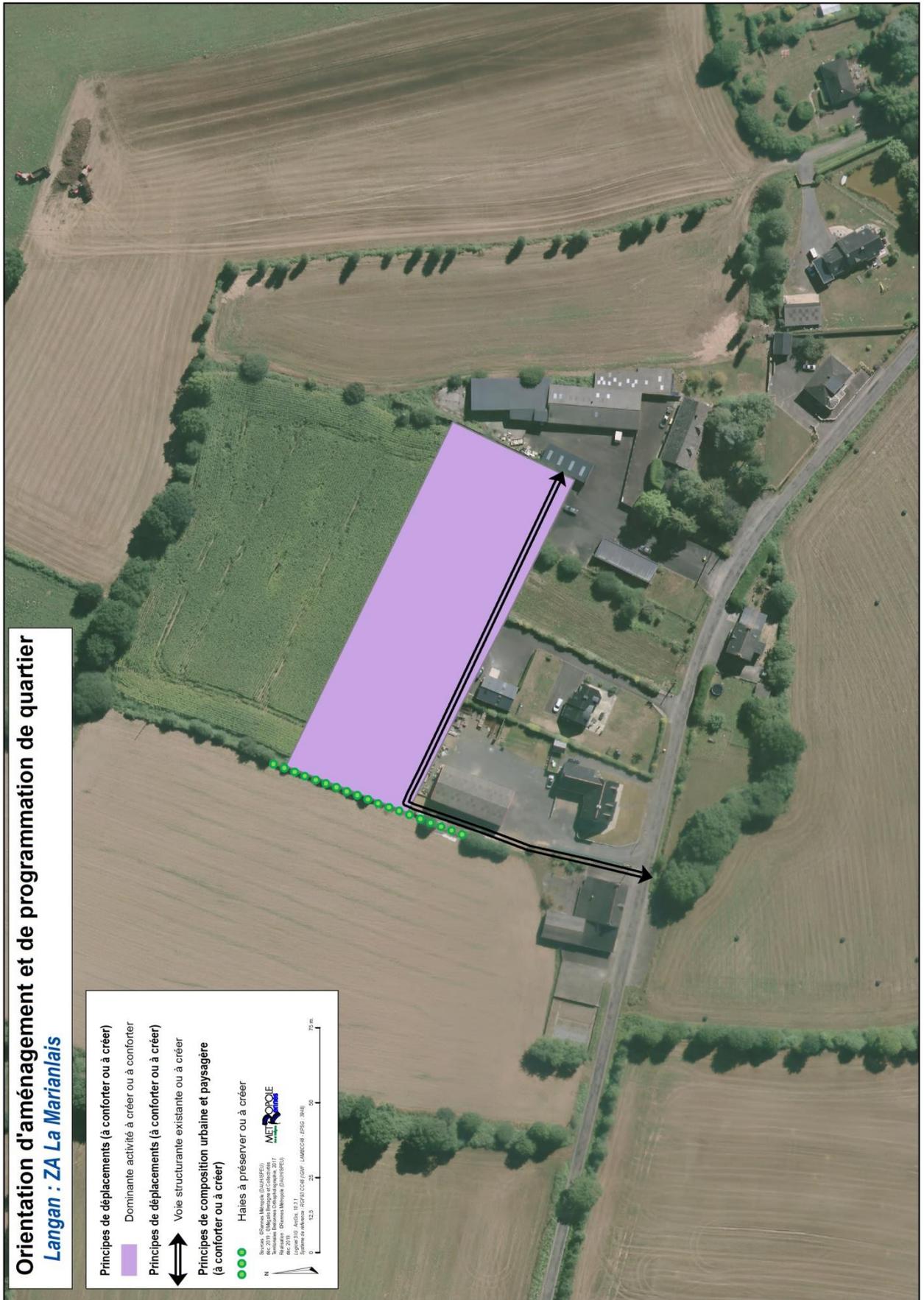
---

Pas d'orientation particulière.

## Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

La réalisation des équipements de réseaux et voiries est projetée à horizon 2030-2040.



## 4. OAP "Centre-bourg"

**Renouvellement urbain : Intensifier le centre bourg, tout en préservant son identité rurale.**



### Description du site

**Localisation et délimitation :** le site se situe dans le centre historique de Langan, au sud de l'église. Il comprend un bâti patrimonial, sis 2 rue de Langouet, et une vaste dent creuse délimitée par la rue de Gévezé à l'Ouest et la rue de Langouet au nord.

### Superficie

Environ 7 500 m<sup>2</sup>.

### Occupation / usage actuels

Le site de projet est constitué d'habitat individuel et de leurs jardins d'agrément.

### Enjeux / objectifs

Les objectifs généraux, définis par la commune, pour la future opération d'aménagement sont les suivants :

- Organiser la création de logements nouveaux en centre-bourg et contribuer ainsi à y accueillir une population nouvelle bénéficiant de la proximité des équipements, commerces et services de la commune tout en économisant le foncier agro-naturel ;
- Assurer l'intégration architecturale de ce secteur dans le tissu urbain environnant ;
- Protéger le patrimoine bâti et garantir la qualité architecturale des constructions futures, dans le respect du caractère patrimonial du centre-bourg ;
- Conforter le rôle du centre bourg en recentrant l'urbanisation.

### Vocation et programmation

**Vocation :** La programmation du site est principalement résidentielle, avec un potentiel d'accueil entre 20 et 25 logements

**Mixité fonctionnelle :** Pas d'orientation particulière.

**Mixité sociale :** Les programmations de logements sont réparties dans le respect des orientations de mixité sociale et de diversité des formes urbaines du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole en vigueur. Elles s'inscrivent dans le cadre du dispositif de contractualisation du PLH.

**Densité minimale attendue :** Le PLH en vigueur définit des objectifs de densité minimale (nombre de logements par hectare) en renouvellement urbain de 30 logements à l'hectare.

### Composition urbaine

#### 1/ Formes urbaines

Les nouvelles constructions devront conserver la morphologie et l'implantation du tissu bâti patrimonial caractéristique du centre-bourg.

#### 2/ Traitement des lisières

Il s'inscrira en cohérence avec le tissu bâti patrimonial.

#### 3/ Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

**Implantation des espaces libres, leur nature et leur rôle environnemental :**

- Renforcer la trame verte existante ;
- Favoriser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur l'espace public et privé ;

**Qualité des constructions :** Des dispositions sont précisées dans les OAP métropolitaines notamment dans l'OAP "Santé, climat, énergie".

Les projets devront s'inspirer au maximum des caractéristiques du tissu ancien du centre-bourg, en reprenant notamment leur gabarit et couleur.

**Risques et nuisances** : Des dispositions sont précisées dans l'OAP "Santé, climat, énergie" et/ou le règlement littéral et graphique et/ou les annexes.

**Servitudes** : Voir annexes.

#### 4/ Mobilités

**Accès automobile au secteur** : La desserte automobile du cœur d'îlot se fera depuis la rue de Gévezé.

**Voies structurantes** : Pas d'orientation particulière.

**Desserte en transports collectifs** : La ligne de bus n°82 passant par le centre-bourg de Langan permet de rejoindre la station de métro "Villejean-Université" à Rennes.

**Desserte pour les modes actifs** : des circulations piétons et cycles seront à créer, prioritairement vers l'école et les équipements au nord, mais également vers les commerces à l'ouest.

**Stationnement** : Pas d'orientation particulière.

### Condition de réalisation

---

L'aménagement de ce site se fera dans le cadre de deux opérations d'ensemble, l'une comprenant le bâtiment sis 2 rue de Langouet et les parcelles mitoyennes, l'autre comprenant les parcelles situées au sud et à l'est.

### Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

---

Pas d'orientation particulière.

### Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

---

Sans objet.

