

LANGUIDIC

— VILLE DE CULTURES —

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATIONS DES CHOIX
PIECE 1.2

PLU ARRETE LE : 8 DECEMBRE 2025

PLU APPROUVE LE :

altereo
eau et territoires durables

SOMMAIRE

Objectifs de la révision du PLU	4
Justification des choix retenus pour l'établissement du PADD	6
LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU REVISÉ.....	7
Cadre législatif.....	7
Objectifs de développement du PADD	8
Lien avec le Plan-guide d'Aménagement.....	8
LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU ET LA REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS	9
Le calcul du point mort sur la période passée	9
La définition du scénario démographique	13
Les capacités de la commune a accueillir la population	15
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD.....	17
Justification des choix retenus pour la définition des OAP	25
JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP SECTORIELLES	26
Les objectifs et applications des OAP.....	26
Les OAP de la commune de Languidic	27
JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP THEMATIQUES	52
L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB).....	52
L'OAP thématique Opportunités de Densification.....	53
Justification des choix retenus pour le règlement écrit et graphique	54
UN ZONAGE ET UN REGLEMENT ECRIT EN ACCORD AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT	55
L'organisation du règlement graphique	57
L'organisation du règlement écrit.....	57
LES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	59
La portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	59
Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	60
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	69

Le secteur UA.....	70
Le secteur UB.....	74
Le secteur UC.....	79
Le secteur UNC.....	82
Le secteur UE.....	85
Le secteur UI.....	88
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	91
Le secteur 1AU.....	92
Le secteur 1AUE.....	96
Le secteur 2AUE.....	100
Le secteur 1AUI.....	103
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	106
La zone agricole.....	106
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	111
La zone naturelle.....	112
TABLEAU DE SYNTHESE DES SURFACES	131
Justification des objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain..	133
LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES	134
Etat des lieux de l'artificialisation des sols en 2021	135
MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	138
Consommation à vocation Habitat.....	138
Consommation à vocation d'activités.....	142
Consommation à vocation d'équipements	146
Synthèse.....	148

OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La commune de Languidic est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 18 mars 2013. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 février 2022. Les élus ont décidé de procéder à la révision générale du PLU par une délibération en date du 13 décembre 2021.

Dans sa délibération du 13 décembre 2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Languidic inscrit les objectifs communaux suivants :

- 1 – Prendre en compte des grands enjeux sociétaux et environnementaux contemporains et la participation de la commune aux efforts nationaux et internationaux destinés à atteindre les objectifs qui en découlent ;
- 2 – Prendre en compte des dispositions législatives rappelées dans les attendus de la présente délibération et intervenues depuis la date d'arrêt et d'approbation du PLU ;
- 3 – Intégrer des orientations des politiques et des documents supra-communaux approuvés depuis 2018 (notamment le SCoT du Pays de Lorient, le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, le SAGE du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Étel) ;
- 4 – Prendre en compte des enjeux et orientations issus des travaux en cours à l'échelle régionale dans le cadre de l'élaboration du SRADDET ;
- 5 – Décliner des ambitions et des intentions de la commune en objectifs et leur traduction effective sur le territoire communal en poursuivant les efforts de maîtrise de l'urbanisme déjà engagés tout en veillant à une utilisation économe de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle ;

- 6 – Ouvrir un large débat, notamment avec l'ensemble des habitants et acteurs associatifs et socio-professionnels, afin de faire ressortir les grands enjeux et priorités pour la commune à horizon 2040 et de définir les réponses apportées ;
- 7 – Maîtriser l'urbanisme et la croissance démographique ;
- 8 – Maîtriser l'aménagement urbain et conserver l'identité de la commune de Languidic ;
- 9 – Maîtriser, préserver et soutenir le développement économique et l'emploi ;
- 10 – Préserver la qualité environnementale, paysagère et architecturale.

L'ensemble des objectifs généraux et plus spécifiques au territoire de Languidic sont détaillés dans la délibération qui prescrit la révision du PLU.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

LES OBJECTIFS DU PADD DU PLU REVISÉ

CADRE LEGISLATIF

Depuis les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové) du 24 mars 2014, les PLU doivent œuvrer pour la prise en compte de l'environnement, en faveur de la densification, de la protection des espaces naturels et agricoles, de la mutualisation des stationnements et de la végétalisation en ville... La loi ALUR a renforcé les obligations en matière de réduction de la consommation d'espaces. L'objectif de modération de la consommation d'espaces a été consolidé avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui consacre de manière législative un objectif de zéro artificialisation nette. En matière de gestion d'espace, la logique évolue d'un urbanisme de projet réfléchi dans le PADD (loi ALUR) à un urbanisme mathématique introduit par le principe du ZAN (loi Climat et Résilience).

Le PLU doit traduire un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Il s'agit d'un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

La municipalité souhaite faire le choix d'une croissance démographique qui permet un **développement raisonné de la commune** tout en préservant l'identité rurale du territoire.

OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU PADD

Ainsi, elle se fixe comme objectif une **croissance de la population d'environ 0,9 % par an entre 2021 jusqu'à l'horizon 2036**, permettant d'**atteindre environ 9 200 habitants**. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, il est estimé une hypothèse de production d'environ **850 nouveaux logements** qui pourront se réaliser dans le pas de temps du PLU.

La commune souhaite définir les conditions d'un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'adéquation entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs démographiques et économiques de la commune. Il s'agit d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Languidic s'articule autour de **3 axes stratégiques** :

- ➔ Axe 1 – Consolider la dynamique démographique en restant cohérent avec le territoire rural
- ➔ Axe 2 – Poursuivre le développement économique, rural et touristique
- ➔ Axe 3 – Tendre vers un territoire durable

LIEN AVEC LE PLAN-GUIDE D'AMENAGEMENT

La commune de Languidic, en parallèle de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a lancé en 2023 une étude « Petite ville de demain » ayant comme finalité un Plan guide d'aménagement. Finalisé en 2024, le Plan guide d'aménagement décrit des actions à mener à court, moyen et long termes sur les thématiques de l'espace publics, de l'activité commerciale, de la nature en ville et du renouvellement. Ces actions viennent alimenter la révision du Plan Local d'Urbanisme, à travers par exemple les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation. **Le Plan guide d'aménagement et le Plan Local d'Urbanisme forment le projet de territoire de la commune de Languidic.**



LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU ET LA REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

LE CALCUL DU POINT MORT SUR LA PERIODE PASSEE

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, trois phénomènes font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit, c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces trois phénomènes sont :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires.

La notion de point-mort détermine **le nombre de logements qui doivent être construits pour maintenir la population en place sur un territoire.**

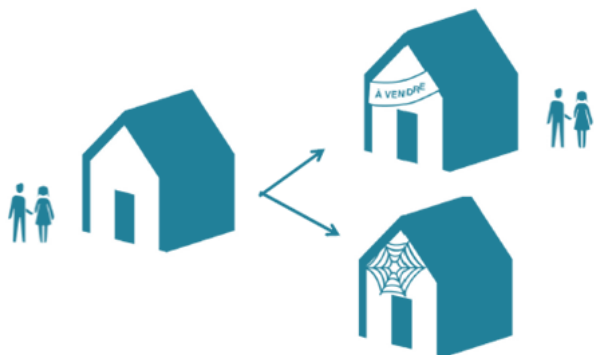
$$\text{POINT-MORT} = V + R + D$$

A noter que les chiffres INSEE utilisés pour le calcul du scénario de croissance (et du point mort) sont ceux disponibles en 2024 lors de l'élaboration du PADD, à savoir les données entre 2009 et 2020.

La variation du nombre de résidences secondaires ou de logements vacants

Concernant, les résidences secondaires, la population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente, car elle n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier. Ainsi, le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité, etc.

Concernant la vacance, il s'agit un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc., sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants et un marché tendu et au contraire, une offre abondante engendre une augmentation de la vacance, souvent des logements les plus anciens.



Exemple A : Hausse du nombre d'habitants

Achat d'un logement inoccupé

Augmentation de la population mais pas de besoin supplémentaire en logement

Exemple B : Baisse du nombre d'habitants

Mise en vente sans rachat immédiat d'un logement

Baisse de la population et augmentation du parc de logements vacants



Exemple A : Maintien du nombre d'habitants

Construction d'une résidence secondaire

Pas d'évolution de la population mais une augmentation du parc de logements

Exemple B : Hausse du nombre d'habitants

Transformation d'une résidence secondaire en résidence principale

Augmentation de la population sans évolution du parc de logements

V = Variation du nombre de résidences secondaires + variation du nombre de logements vacants

Résidences secondaires 2009 : 106 logements

Résidences secondaires 2020 : 123 logements

Logements vacants 2009 : 211 logements

Logements vacants 2020 : 224 logements

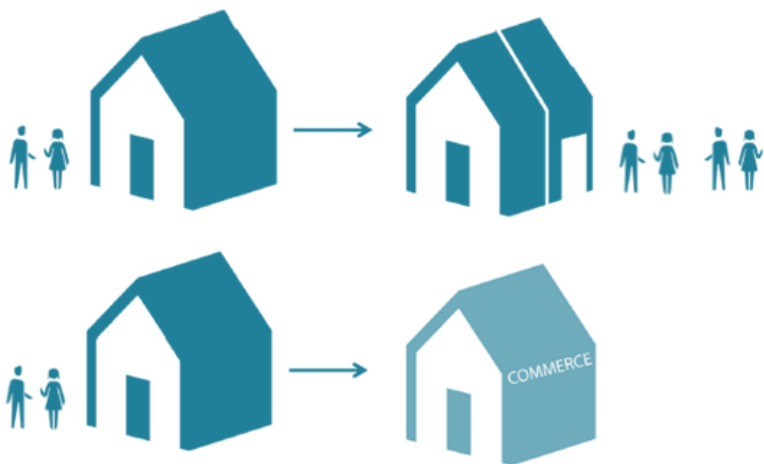
$(\text{Résidences secondaires 2020} - \text{Résidences secondaires 2009}) + (\text{Log vacants 2020} - \text{Log vacants 2009})$

$(123-106) + (224-211) = \mathbf{30 \text{ logements}}$

L'évolution de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le premier facteur de variation de l'offre de logements sur le territoire communal. Ainsi, **la commune a consommé 30 logement par le phénomène de variation des résidences secondaires et des logements vacants.**

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant. Il produit de nouveaux logements : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements ou d'un local d'activité transformé en logement(s). À l'inverse, le renouvellement peut être consommateur de logements, il s'agit par exemple d'un logement affecté à un autre usage (commerce, bureau, etc.), d'un regroupement de plusieurs logements, etc. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstruction.



Exemple A : Production de nouveaux logements
Division d'un grand logement ou changement de destination

Augmentation de la population et augmentation du parc de logements

Exemple B : Baisse du nombre de logements
Transformation d'un logement en local d'activité

Suppression de logements et baisse de la population

R = Total des constructions neuves - variation du nombre de logements

Parc logements 2009 : 3 239 logements

Parc logements 2020 : 3 709 logements

Logements commencés entre 2009 et 2020 : 551 logements (source Sitadel + source communale)

Parc log 2020 + log commencés 2009-2020 – Parc log 2009

$3239 + 551 - 3709 = \underline{\underline{81 \text{ logements}}}$

La commune a consommé 81 logements dans son parc de logements par le phénomène de renouvellement urbain.

Le desserrement des ménages

Il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, liée aux évolutions démographiques et sociétales. En conséquence, à population équivalente, il est observé une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation des divorces, etc.



Exemple A : Consommation de logements

Séparation d'une famille

Pas d'évolution de la population mais un besoin supplémentaire en logement



Exemple B : Baisse du nombre de personnes par logement

Vieillesse de la population

Evolution de la population mais pas de besoin supplémentaire en logement

$D = (\text{population des résidences principales en 2013} / \text{taille moyenne des ménages en 2018}) - \text{nombre de résidences principales en 2018}$

Population en 2009 : 7 327 habitants

Taille des ménages en 2009 : 2,47 personnes / ménage

Taille des ménages en 2020 : 2,37 personnes / ménage

$(\text{Population 2009} / \text{Taille des ménages 2020}) - (\text{Population 2009} / \text{Taille des ménages 2009})$

$(7\,327 / 2,37) - (7\,327 / 2,47) = \underline{125 \text{ logements}}$

Avec la baisse de la taille des ménages entre 2009 et 2020, 125 logements ont uniquement servi à maintenir la population de 2009.

La combinaison de ces trois phénomènes de consommation du parc de logements permet de calculer le « point mort ». Le point-mort sur la commune de Languidic entre 2009 et 2020 s'élève à 236 logements (30 + 81 + 125), soit environ 21 logements par an.

En ramenant ce point mort à l'échelle de la durée de vie du PLU (2021-2036), **le point mort s'élève donc à 318 logements.**

LA DEFINITION DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

Dans l'optique de l'objectif communal maintenir la dynamique actuelle, et dans l'objectif de respecter les objectifs du SCoT Pays de Lorient et le PLH, plusieurs scénarios de croissance ont été explorés. Ces scénarios définissent une croissance démographique annuelle moyenne pour la commune, et ainsi découlent un besoin en logement correspondant.

- Scénario n°1 bas : +0,9% / an
- Scénario n°2 moyen : +1% / an
- Scénario n°3 ambitieux : +1,2% / an

Scénario n°1 (au fil de l'eau) : C'est le **scénario choisi par la commune de Languidic**. Ce scénario reprend le rythme de croissance observé sur la dernière décennie sur la commune et correspond au mieux aux objectifs de production de logements du PLH. Ce scénario paraît le plus adapté pour les besoins de la commune car la **ressource en eau potable constitue un enjeu structurant** qui a fortement influencé les orientations en matière de développement urbain et l'organisation territoriale de la commune de Languidic. La commune dispose d'un forage (Dénizio) qui présente une tension à la fois qualitative et quantitative, la commune mise en place des interconnexions avec les communes limitrophes (achats d'eau) afin de sécuriser l'alimentation (notamment avec la commune d'Hennebont, avec les usines de Coët er Ver et de Langroise). Les achats d'eau sont alimentés par des eaux superficielles, qui sont vulnérables par rapport au réchauffement climatique et également difficiles à protéger qualitativement. En effet en 2022, un épisode de sécheresse intense a eu un gros impact sur les ressources superficielles, ce qui a impulsé la création d'un Plan de Résilience Eau. Il a notamment été mis en place une unité de dessalement d'eau de mer à Groix pour subvenir aux besoins d'eau potable. La commune de Languidic, étant consciente de la fragilité de sa ressource en eau potable, a donc opté pour un scénario démographique au fil de l'eau (en gardant la dynamique démographique passée) afin de garantir les besoins de sa population.

Scénario n°2 (attractif) : Ce scénario est étudié car il permet au PLU de cadrer une dynamique un peu plus importante que celle observée sur la dernière décennie. En effet, le PLU prévoit plusieurs projets qui visent à renforcer l'attractivité du territoire, tel qu'une extension de la zone d'activités de Lanveur, l'implantation du nouvel EPHAD, des opérations de renouvellement urbain, le confortement des commerces de proximité, ... Néanmoins, la commune étant consciente de la fragilité de sa ressource en eau potable, elle a opté pour un scénario de croissance plus prudent dans la garantie des besoins à la population.

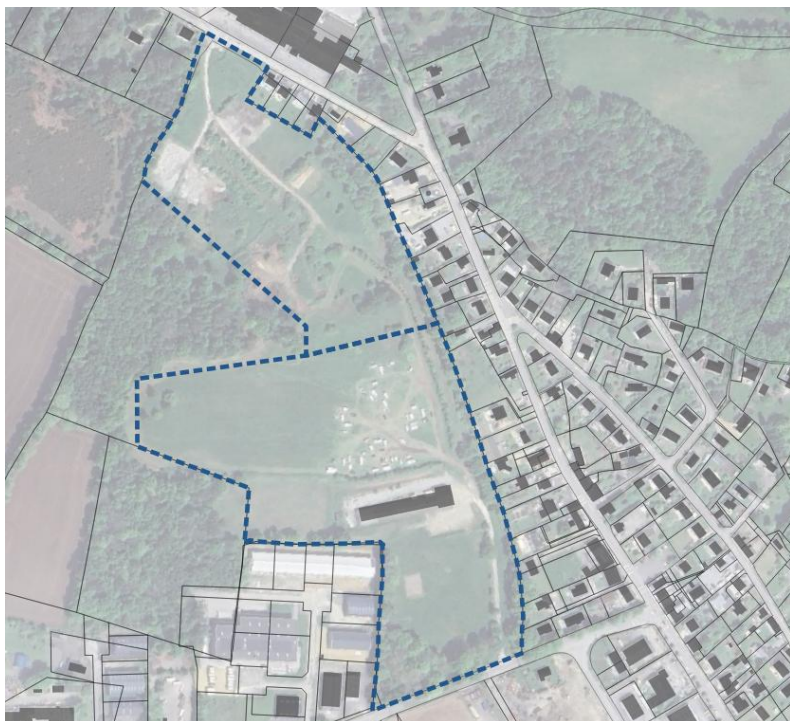
Scénario n°3 (ambitieux) : Le scénario ambitieux, car dépassant les prescriptions du SCoT et PLH, se justifie si un projet économique important ou un projet d'envergure vient voir le jour sur la commune (venant donc changer de manière significative les dynamiques démographiques de la commune). Ce n'est pas le cas aujourd'hui donc ce n'est pas le scénario choisi.

	Scénario n°1 « Au fil de l'eau »	Scénario n°2 « Attractif »	Scénario n°3 « Ambitieux »
Besoin en logements issus du « point mort »	318 logements	318 logements	318 logements
Objectifs de croissance 2021-2036	+ 0,9 %/an	+ 1 %/an	+ 1,2%/an
Population projetée en 2036	9 205	9 342	9 482
Variation Population 2021-2036	+ 1 158 hab	+ 1 295 hab	+ 1 435 hab
Taille des ménages projetée en 2036	2,2	2,2	2,2
Besoin en logements	526 log	588 log	652 log
TOTAL besoin en logements	318 + 526 844 logements	318 + 588 906 logements	318 + 652 970 logements
Logements construits entre 2021 et 2025	301 logements	301 logements	301 logements
Changements de destination prévus (35%)	70 log	70 log	70 log
Logements restants à construire entre 2025 et 2036	844 – 301 – 70 473 logements	906 – 301 – 70 535 logements	970 – 301 – 70 599 logements
TOTAL besoin en logements / an	56 log	60 log	64 log

LES CAPACITES DE LA COMMUNE A ACCUEILLIR LA POPULATION

Pour l'identification des capacités de la commune à accueillir la population, il faut additionner plusieurs facteurs :

- **Les logements construits depuis 2021.** Afin de dimensionner correctement le PLU, il faut décompter les logements construits depuis 2021. Les logements construits depuis 2021 représentent 110 logements (source communale). A cela s'ajoute les opérations d'urbanisation en cours (cf. *Rapport de présentation_Tome 1*) qui représentent 191 logements. On comptabilise donc **301 logements sur la commune de Languidic depuis 2021.**
- **Les potentialités de densification de la commune.** Cette partie a été traitée dans le diagnostic de territoire (cf. *Rapport de présentation_Tome 1_Analyse des potentialités foncières*), et révèle que **304 logements sont comptabilisés en potentiels de densification dans les enveloppes urbaines de la commune** (216 logements potentiels en densification et 88 logements potentiels en renouvellement urbain).
- **Les changements de destination.** La commune a identifié plusieurs changements de destination possibles sur le territoire. Ce sont des anciens bâtis agricoles (grange par exemple) qui ne sont plus en activité aujourd'hui et qui présentent une prédisposition pour une rénovation valorisant le patrimoine bâti. A titre d'exemple, une ancienne stabulation agricole ne rentre pas dans le cadre d'un changement de destination. La commune a donc transmis une fiche spécifique aux habitants pour faire remonter les demandes de changements de destination possibles. Languidic, étant la commune présentant la plus grande superficie du Morbihan, présente une quarantaine de villages historiques et identifie environ 200 changements de destination possibles. Nous considérons qu'une partie sera réalisée d'ici la durée de vie du PLU, ils sont donc décomptabilisés de la production de logements totale du PLU. **Nous comptabilisons 70 logements potentiels en changements de destination.**
- **Les projets d'aménagement en extension urbaine.** La commune a un projet d'aménagement en cours au niveau du centre-bourg à prendre en compte :
 - Rue de la résistance : la commune a pour projet le développement du secteur proche de la rue de la résistance, situé au nord du centre-bourg. L'aménagement (sur 9,7 hectares dont 0,8 hectares de consommation ENAF) prévoit la production de 149 logements (habitat collectif), le développement de la zone d'activités de Lanveur et des équipements publics. L'ensemble du secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Pour conclure sur les capacités de la commune à accueillir de la population, il en résulte une capacité de **824 logements sur la commune** (301 log + 304 log + 70 log + 149 log). Cela correspond au **Scénario n°1** choisi par la commune, qui explicite une production de 844 logements entre 2021 et 2036.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré et rédigé à partir de la feuille de route constituée de la hiérarchie des enjeux issus du diagnostic de territoire. Les tableaux ci-dessous ont vocation à illustrer les relations entre les orientations du projet de territoire et les enjeux du diagnostic. Ils permettent également de mettre en exergue les interactions entre enjeux et caractérisent la transversalité du diagnostic.

AXE 1 CONSOLIDER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RESTANT COHERENT AVEC LE TERRITOIRE RURAL		
<p>Le premier axe « Consolider la dynamique démographique en restant cohérent avec le territoire rural » intègre les enjeux relatifs aux grandes dynamiques sociales en cours. Il constitue une « feuille de route » pour l'ensemble du projet porté par la commune pour les 10-15 prochaines années, notamment au regard de l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures s'agissant notamment des prévisions démographiques, des objectifs de production de logements et de la modération de la consommation d'espace.</p> <p>Languidic compte 8 046 habitants en 2022. Du fait principalement de son positionnement géographique, le territoire a connu une croissance démographique continuellement positive. Entre 2011 et 2022, la commune a enregistré une croissance démographique de +0,87% par an.</p> <p>Le parc de logements est majoritairement composé de maisons de grande taille, principalement destiné aux propriétaires, limitant le parcours résidentiel des ménages sur la commune. En accord avec les récentes dispositions législatives et réglementaires, le PLU révisé s'oriente vers un développement urbain maîtrisé qui privilégie les actions de renouvellement urbain, en favorisant le comblement des dents creuses et en mobilisant des dents creuses et une partie du parc de logements vacants.</p> <p>La commune a consommé 25,1 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021, la commune vise à modérer significativement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la consommation foncière observée ces dix dernières années. Durant toute la procédure de révision du PLU, une attention particulière a été portée pour optimiser les capacités foncières et intégrer un objectif de densification du tissu urbain, tout en veillant à préserver la qualité du cadre de vie du territoire.</p>		
Objectifs du PADD	Enjeux du diagnostic associés	Traduction règlementaire associée
<p>Objectif 1 : Croissance démographique</p> <p>◆ Maîtriser l'attractivité démographique. La commune fait le choix d'une politique volontariste permettant d'assurer l'arrivée de population nouvelle tout en respectant la capacité d'accueil du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en assumant une croissance de la population de l'ordre de 0,9 % par an ; - en accueillant environ 1160 habitants supplémentaires à l'horizon 2036, soit un total d'environ 9200 habitants sur la commune de Languidic - soit une production d'environ 850 logements à l'horizon 2036 	<p>L'accueil de population sur le territoire pour le maintien des équilibres démographiques et un territoire vivant et dynamique.</p>	<p>Le PLU prévoit tout d'abord la consolidation de l'enveloppe urbaine du centre bourg et des principaux villages, puis une extension urbaine du centre-bourg.</p> <p>Les opérations d'aménagement (à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation) prévoient une diversification des typologies bâties, dans le but de proposer divers types de logements pour capter plus de parcours de vie différents. Elles prévoient également des objectifs de mixité sociale à respecter.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Accueillir une population diversifiée en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc., et favoriser la mixité sociale. ◆ Favoriser la mixité sociale en respectant les objectifs du Plan local d'Habitat de Lorient Agglomération. 		
<p>Objectif 2 : Besoins en habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité. ◆ Diversifier les typologies d'habitat en permettant des typologies d'habitat plus denses dans le centre-bourg et plus apaisée au contact des zones agricoles ou naturelles. La remobilisation des grands logements pour proposer des petits logements permet de répondre à la diversification d'offre de logements sur la commune. ◆ Favoriser le changement de destination et la rénovation dans les hameaux. 	<p>La diversification de l'offre de logements en adéquation avec l'évolution des ménages pour permettre la réalisation de parcours résidentiels sur le territoire.</p>	<p>Les OAP (en densification et en extension urbaine) prévoient l'implantation d'habitat individuels, individuels groupés ou collectifs. Cela permet de répondre à l'enjeu de la diversification des logements.</p> <p>Le PLU permet également l'identification de potentiels changements de destination. Languidic présente un grand nombre de villages qui comprennent des anciens bâtiments agricoles qui peuvent être mobilisés pour produire des logements sans consommation d'espaces. En tout, environ 200 logements sont identifiés comme potentiels changements de destination.</p>
<p>Objectif 3 : Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Limiter les extensions urbaines et l'artificialisation des sols, au travers de secteurs d'urbanisation future adaptés aux besoins de la commune. A ce titre, la commune entend une consommation maximum d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en extension de : <ul style="list-style-type: none"> - Habitat : 18,5 Ha entre 2021 et 2036 ◆ Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels en réalisant plus de 60 % de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadéquation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination. 	<p>Le développement maîtrisé et réfléchi de l'urbanisation. La modération et la maîtrise de la consommation d'espaces dans les années à venir, notamment pour l'habitat.</p> <p>Le maintien d'un principe d'urbanisation en continuité du tissu existant afin de protéger les milieux agricoles, naturels et les continuités écologiques.</p> <p>La limitation du développement linéaire des entités bâties le long des voies.</p> <p>La maîtrise de l'étalement urbain et le maintien d'un principe d'urbanisation en continuité du tissu existant afin de protéger les continuités écologiques mais également de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'utilisation des espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>L'optimisation de la consommation d'espaces en maîtrisant les densités moyennes et en limitant les grandes parcelles pour la vocation d'habitat.</p>	<p>Le zonage, notamment zones 1AU, respecte la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers admise par la loi Climat et Résilience, ainsi que la consommation préconisée par la stratégie foncière de Lamballe Terre et Mer.</p> <p>Le SCoT du Pays de Lorient, préconise une production minimale de logements en densification de 10% jusqu'à 2037. Le PADD respecte cette orientation par une production de 60% de logements en densification sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Dans le dimensionnement du PLU, il y a une possibilité de production de plus de 760 logements en densification (densification + renouvellement urbain + changements de destination avant rétention foncière), soit l'équivalent de 70% de la production de logements. Après rétention foncière, la part de logements en densification est de 53%.</p> <p>La production de logements en densification urbaine prévoit une densité moyenne de 40 log/Ha en renouvellement urbain, et de 25 log/Ha en extension urbaine, conformément aux préconisations du SCoT Pays de Lorient.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Optimiser la consommation du foncier en définissant un objectif de densité minimal de 40 logements à l'hectare en renouvellement urbain, et de 25 logements à l'hectare en extension. 	<p>La facilitation du changement de destination par une identification des bâtiments susceptibles de changer de vocation.</p>	<p>Les OAP des extensions urbaines (à savoir Coët Mousset et Rue de la résistance), présentent respectivement une densité de 22 log/Ha et de 40 log/Ha, soit une densité moyenne de 29 log/Ha en extension urbaine.</p>
<p>Objectif 4 : Renforcement du Centre-bourg, Kergognan et Tréauray</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Affirmer le rôle polarisant du centre-bourg en consolidant son offre d'équipements, services, commerces et de logements, et en réunifiant le centre bourg et Lanveur avec des connexions douces garantissant le développement et l'unité du parcours commerçant et de services. ◆ Permettre le renforcement de Kergonan et le confortement de Tréauray 	<p>La centralisation de l'urbanisation au niveau du centre-bourg, qui comporte les équipements, commerces et services de la commune.</p> <p>Le maintien des commerces existants de la commune et la favorisation de l'implantation de nouveaux pour soutenir le dynamisme communal.</p> <p>Le maintien et renforcement des principales enveloppes urbaines de la commune.</p>	<p>Le règlement du centre-bourg (UA, UAa et UB) permet les activités commerciales compatibles avec l'habitat. Le pôle d'équipements et de services de la commune (UE) permet le maintien et l'évolution de ces derniers. Enfin la zone d'activités de Lanveur (UI) ainsi que l'implantation de nouvelles activités.</p> <p>Les villages de Kergonan et Tréauray (UB) sont identifiés en zone constructible afin de permettre leur renforcement et leur densification.</p>
<p>Objectif 5 : Besoin en équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg ◆ Permettre l'évolution des équipements existants, afin de s'adapter aux besoins de la population et de la commune. ◆ Organiser le stationnement à l'échelle du territoire et proposer de nouveaux types de mises en œuvre (stationnement mutualisé, rotation, ...) ◆ Relocaliser l'aire des gens du voyage. ◆ Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.). ◆ Prendre en compte et anticiper la gestion des déchets. ◆ Prendre en compte la desserte numérique dans le projet de développement, pour l'accueil d'habitat et d'activités, permettant notamment de favoriser le télétravail. 	<p>La centralisation de l'urbanisation au niveau du centre-bourg, qui comporte les équipements, commerces et services de la commune.</p> <p>Le maintien et le développement des équipements existants.</p> <p>Permettre la capacité d'accueil de la commune en termes d'équipements.</p>	<p>Le pôle d'équipements et de services de la commune (UE) permet le maintien et l'évolution de ces derniers.</p> <p>La commune a fait la demande en octobre 2025 de prolongation de délai pour déterminer le nouvel emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage. En effet, la commune travaille actuellement avec les services de Lorient Agglomération et les habitants pour déterminer l'emplacement optimal sur la commune, tout en s'assurant de la faisabilité du projet (sondages zones humides par exemple). En décembre 2025, la commune n'est pas encore prête à localiser la nouvelle aire.</p>

AXE 2
POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RURAL ET TOURISTIQUE

Languidic est la commune du département présentant la plus grande superficie. L'activité agricole constitue une force économique relativement importante et façonne le paysage du territoire de Languidic. Aujourd'hui la commune doit faire face à un recul du nombre d'exploitations. Lors de la concertation avec les exploitants agricoles, il a été fait part de projets de développement et de diversification (changements de destination d'anciens bâtis agricoles, projets d'extension, etc). A travers le PLU il s'agit de sensibiliser à la préservation du foncier agricole, de limiter le mitage agricole, de créer les conditions de la diversification de l'activité agricole.

L'activité de la commune est aussi impulsée par les deux zones d'activités (Lanveur et Baudry La Gare). La présence de commerces et services dans le centre-bourg de Languidic participe à la qualité du cadre de vie et au rayonnement du bourg. La commune souhaite mobiliser à travers le PLU les outils pour maintenir l'offre de commerces de proximité.

Objectifs du PADD	Enjeux du diagnostic associés	Traduction règlementaire associée
<p>Objectif 1 : Activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Affirmer la centralité de commerces et services du centre-bourg, en appuyant le rayonnement du centre-bourg mais également du quartier de Lanveur, qui contribue à l'offre de commerces et services. ◆ Maintenir l'implantation et permettre l'évolution des commerces et artisanat dans le centre-bourg, dans l'optique de s'adapter aux besoins actuels et futurs des populations. ◆ Proposer un parcours marchand dans le centre-bourg. ◆ Favoriser la mixité des usages, notamment dans le centre-bourg afin de répondre à plusieurs usages en fonction de la temporalité et du besoin. ◆ Conforter la zone d'activités de Lanveur, en reclassant des parcelles de la zone d'activités au zonage agricole et naturel pour cause de présomption de zone humide et en confortant la zone d'activités tournée vers le centre-bourg. ◆ Conforter la zone d'activités de Baudry La Gare. ◆ Assurer une complémentarité entre les commerces du centre-bourg et les zones d'activités, afin de créer une synergie entre le centre-bourg et les zones d'activités et non une concurrence. 	<p>Le soutien au développement d'une offre d'emplois adaptée au profil des actifs résidant.</p> <p>La poursuite du développement de l'offre économique sur la commune en cohérence avec la stratégie à l'échelle de Lorient Agglomération.</p> <p>Le maintien des possibilités d'accueil pour les nouvelles entreprises en prenant en compte la nature de leur activité et leurs besoins spécifiques.</p> <p>Le renforcement du dynamisme du bourg (commerces de proximité, emplois).</p>	<p>Le règlement du centre-bourg (UA) permet les activités commerciales compatibles avec l'habitat.</p> <p>La zone d'activités de Lanveur (UI) permet le développement et l'implantation d'activités.</p> <p>La commune prévoit dans son plan guide d'aménagement, des aménagements et actions à moyen et long terme pour un parcours marchand cohérent à l'échelle du centre-bourg.</p>
<p>Objectif 2 : Activités agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux, en 	<p>La préservation des terres agricoles, et donc des paysages ruraux, par la modération de la consommation et la limitation du mitage des espaces agricoles.</p>	<p>La zone agricole (A) permet le maintien et le développement des sites d'exploitations agricoles, mais également leur diversification pour une activité secondaire.</p>

<p>garantissant notamment les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Encourager et permettre la diversification de l'activité agricole ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.). ◆ Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers au sein des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles, en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles et en limitant la consommation des espaces agricoles. ◆ Valoriser et protéger le réseau bocager de la commune. 	<p>La pérennité des sites d'exploitation et l'accueil de nouvelles exploitations agricoles.</p> <p>La prise en compte des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles.</p> <p>La prise en compte des déplacements des engins agricoles sur la commune et vers les communes voisines ainsi qu'au sein du centre-bourg.</p> <p>Le maintien et l'accompagnement des projets de développement et de diversification de l'activité agricole.</p> <p>La valorisation du patrimoine bâti agricole par le changement de destination.</p> <p>La protection et la valorisation du réseau bocager de la commune, support du paysage et cadre de vie de la commune.</p>	<p>Concernant la création d'habitat, seuls les logements de fonction des sièges d'exploitation agricole sont autorisés en zone agricole. Pour les habitations existantes en zone A ou N (ou UNC), seules les extensions et annexes sont autorisées.</p> <p>Le réseau bocager de la commune est développé, un travail d'identification a été réalisé par l'association LOCATERRE en 2025. Le règlement écrit prévoit des prescriptions de préservation des haies identifiées au règlement graphique.</p>
<p>Objectif 2 : Activités touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Permettre l'essor de projets touristiques. Ces projets viennent développer le tourisme et l'attractivité de la commune liés au cadre de vie et aux activités de nature. 	<p>Développement de l'attractivité de la commune par le tourisme lié au cadre de vie.</p> <p>Le développement du tourisme et des activités de loisirs.</p>	<p>Le PLU permet la création de STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées), qui viennent encadrer le développement limité d'activités touristiques en zone agricole ou naturel.</p>

AXE 3 TENDRE VERS UN TERRITOIRE DURABLE

Languidic présente un patrimoine naturel riche marqué par la présence du Blavet et la rivière Etel qu'il convient de préserver. Par ailleurs, ce réseau hydrographique est accompagné d'un réseau de zones humides. En raison de leurs rôles écologique et hydraulique avérés, le PLU prend en compte l'ensemble de ces milieux naturels remarquables afin de les préserver et de conforter les continuités écologiques. Aussi, le PADD vise notamment à réduire l'imperméabilisation des sols, à valoriser la présence de l'eau sur territoire, à préserver les éléments naturels (boisements, zones humides, haies, talus).

La commune souhaite également protéger son patrimoine bâti et l'identité architecturale et paysagère des villages. Le centre-bourg bénéficiera d'un travail de requalification des mobilités pour tous les usagers (voitures, vélos, piétons).

Objectifs du PADD	Enjeux du diagnostic associés	Traduction règlementaire associée
<p>Objectif 1 : Protection de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Protéger les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités, notamment à proximité du Blavet. ◆ Préserver et développer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine. ◆ Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. ◆ Limiter les conflits d'usages entre activités agricoles et habitat, en intégrant le traitement des franges urbaines entre l'espace urbanisé et l'espace agricole dans les projets d'aménagement. ◆ Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions / opérations, notamment pour garantir une transition qualitative avec les espaces agricoles et naturels. 	<p>La protection des cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal.</p> <p>La protection des éléments de patrimoine paysager (bosquets, haies, etc).</p> <p>La préservation, voire le renforcement du rôle de continuité écologique de la trame bocagère, des cours d'eau du réseau de zones humides, des boisements ainsi que des espaces verts interstitiels en zone urbanisée.</p> <p>La conciliation des projets d'aménagement et de développement avec les enjeux de préservation de la qualité de la ressource en eau.</p> <p>Le traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels.</p>	<p>La zone naturelle (N) accompagne les corridors écologiques de la commune et les protège.</p> <p>Le réseau bocager de la commune est identifié et protégé par des prescriptions du règlement écrit.</p> <p>Les zones humides de la commune (issues des inventaires des SAGES Blavet et Ria d'Etel) sont identifiées et protégées par des prescriptions du règlement écrit. Par ailleurs, les inventaires zones humides sont actualisés par les SAGE en 2025, ils seront disponibles en 2026.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prévoient des franges végétales renforcées entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles pour éviter les conflits d'usages. Des préconisations sont également présentes dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue.</p>
<p>Objectif 2 : Protection du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Développer la Trame Verte notamment avec la création d'une passerelle au-dessus de la RN24. ◆ Conforter la place du végétal dans le centre-bourg, notamment en développant une rocade verte au sein du centre bourg. 	<p>Les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.</p>	<p>La commune a le souhait de développer une passerelle au-dessus de la RN24. Le projet n'est pas encore assez avancé pour l'intégrer dans la révision du PLU.</p> <p>La création d'une rocade verte au sein du centre-bourg est prévue dans les actions à mener dans le Plan guide d'aménagement de la commune.</p>

<p>Objectif 3 : Protection du patrimoine bâti, de l'identité</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Permettre l'évolution du bâti existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver. ◆ Assurer la protection du patrimoine, tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc. ◆ Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg en encadrant les nouvelles constructions (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.), mais également la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial. 	<p>Le maintien de l'identité rurale de la commune. La conservation de l'identité patrimoniale du bourg. La préservation et la valorisation du patrimoine architectural contribuant à la qualité paysagère des espaces urbanisés. L'intégration de manière cohérente des extensions urbaines existantes et à venir dans la composition paysagère et environnementale du territoire communal, avec notamment le traitement des franges urbaines avec les espaces agricoles et naturels. L'intégration des futures opérations dans le tissu urbain existant.</p>	<p>Le règlement écrit prévoit des prescriptions d'aspect et architecturales permettant d'assurer l'identité architecturale de la commune, notamment pour la rénovation des bâtis anciens. Le PLU identifie et permet des changements de destination des anciens bâtiments agricoles, permettant la valorisation du patrimoine bâti de la commune. Les zones urbaines et à urbaniser prévoient également des règles architecturales, urbaines et paysagères permettant également de garantir un cadre de vie agréable pour la commune, qui souhaite conserver son identité rurale.</p>
<p>Objectif 4 : Mobilités</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Retravailler l'offre de stationnement dans le centre-bourg, pour correspondre aux usages et besoins actuels des populations (confortement de l'aire de covoiturage prévu dans le Schéma mobilités de Lorient Agglomération, modification du stationnement sur la place Joseph Guillerme, ...). ◆ Favoriser la création de liaisons douces entre les différents modes de déplacement ainsi qu'entre les différents quartiers afin d'assurer une continuité des parcours sur le territoire communal. ◆ Proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages, en favorisant notamment les modes de déplacements doux et les alternatives à la voiture, par le développement de circuits cyclables et en renforçant les voies piétonnes. ◆ Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement. 	<p>Le développement des alternatives à l'usage individuel de la voiture. L'apaisement de la circulation dans le centre-bourg.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation de la commune à proximité immédiate du centre-bourg permet l'utilisation des modes doux (piétons et vélos) plutôt que le recours à la voiture. D'autant plus que le centre-bourg présente toutes les polarités de la commune en termes d'équipements, commerces et services. Le règlement écrit prévoit pour les zones urbaines et les nouvelles opérations des règles de création de stationnements vélos. Le travail sur l'offre de stationnement est prévu dans les actions à mener dans le Plan guide d'aménagement de la commune, et est matérialisé dans quelques orientations d'aménagement et de programmation.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ◆ Promouvoir l'intermodalité des modes doux, en favorisant les accès vers le réseau de bus. ◆ Créer un nouvel accès depuis/vers la RN24 à l'est du centre-bourg, afin d'apaiser et réguler la circulation dans le centre-bourg. 		
<p>Objectif 5 : Développement des énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Promouvoir les énergies renouvelables (énergie solaire, éolien, méthanisation) en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.), notamment sur les bâtiments d'activités. 	<p>Le développement de la production des énergies renouvelables sur la commune.</p>	<p>Le PLU encourage la production des énergies renouvelables à travers son règlement écrit.</p>
<p>Objectif 6 : Prise en compte des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement, en veillant à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine. ◆ Lutter contre l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitation à proximité immédiate des installations et activités générant des nuisances et pollutions. ◆ Respecter les servitudes d'utilité publique et la réglementation associée et informer en annexant leur liste et leur localisation au PLU. ◆ Protéger la ressource en eau : <ul style="list-style-type: none"> o En favorisant une gestion alternative des eaux pluviales dans les aménagements futurs en favorisant l'infiltration des sols et la récupération des eaux pluviales. o En mettant en adéquation l'ouverture des différents secteurs du territoire à l'urbanisation avec les ressources et les capacités des réseaux (eau potable et assainissement). o En protégeant la zone de captage. 	<p>La prise en compte des risques, nuisances et pollutions dans l'aménagement et le développement futur de la commune afin de limiter l'exposition des personnes et des biens.</p> <p>L'intégration des normes et préconisations spécifiques aux risques naturels et technologiques de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>L'information et la sensibilisation du grand public aux différents risques que présente le territoire.</p>	<p>Les servitudes d'utilités publiques sont disponibles en annexes du PLU (sous forme de liste et de plan).</p> <p>Les zones urbaines et à urbaniser du PLU prévoient un taux d'imperméabilisation maximum à la parcelle pour permettre une meilleure infiltration des sols et éviter le ruissellement des eaux.</p>

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DES OAP

JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP SECTORIELLES

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'objectif de la commune est de garantir la mise en œuvre des objectifs du PLU, en particulier ceux exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en privilégiant la meilleure intégration des futures constructions dans le tissu existant environnant, tant au niveau fonctionnel qu'architectural, urbain, paysager ou environnemental.

LES OBJECTIFS ET APPLICATIONS DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.
- Préserver le cadre de vie.
- Assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.
- Favoriser le développement des liaisons douces au sein des opérations d'aménagement.

En ce qui concerne les OAP habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements ;
- Favoriser une diversité des formes urbaines ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des principes d'aménagement à respecter :

- De formes urbaines et d'organisation du bâti afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur) ;
- D'organisation de la desserte et des déplacements, dans le but de structurer le maillage, tant viaire que modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter ceux-ci avec le tissu urbain limitrophe ;

- D'insertion paysagère et environnementale, afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques du territoire de Languidic.

LES OAP DE LA COMMUNE DE LANGUIDIC

La commune a retenu onze secteurs pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, répartis de la manière suivante :

- 6 OAP en densification à vocation principale d'habitat
- 1 OAP en densification à vocation principale d'activités économiques
- 2 OAP en extension à vocation principale d'habitat
- 2 OAP en extension à vocation principale d'activités économiques

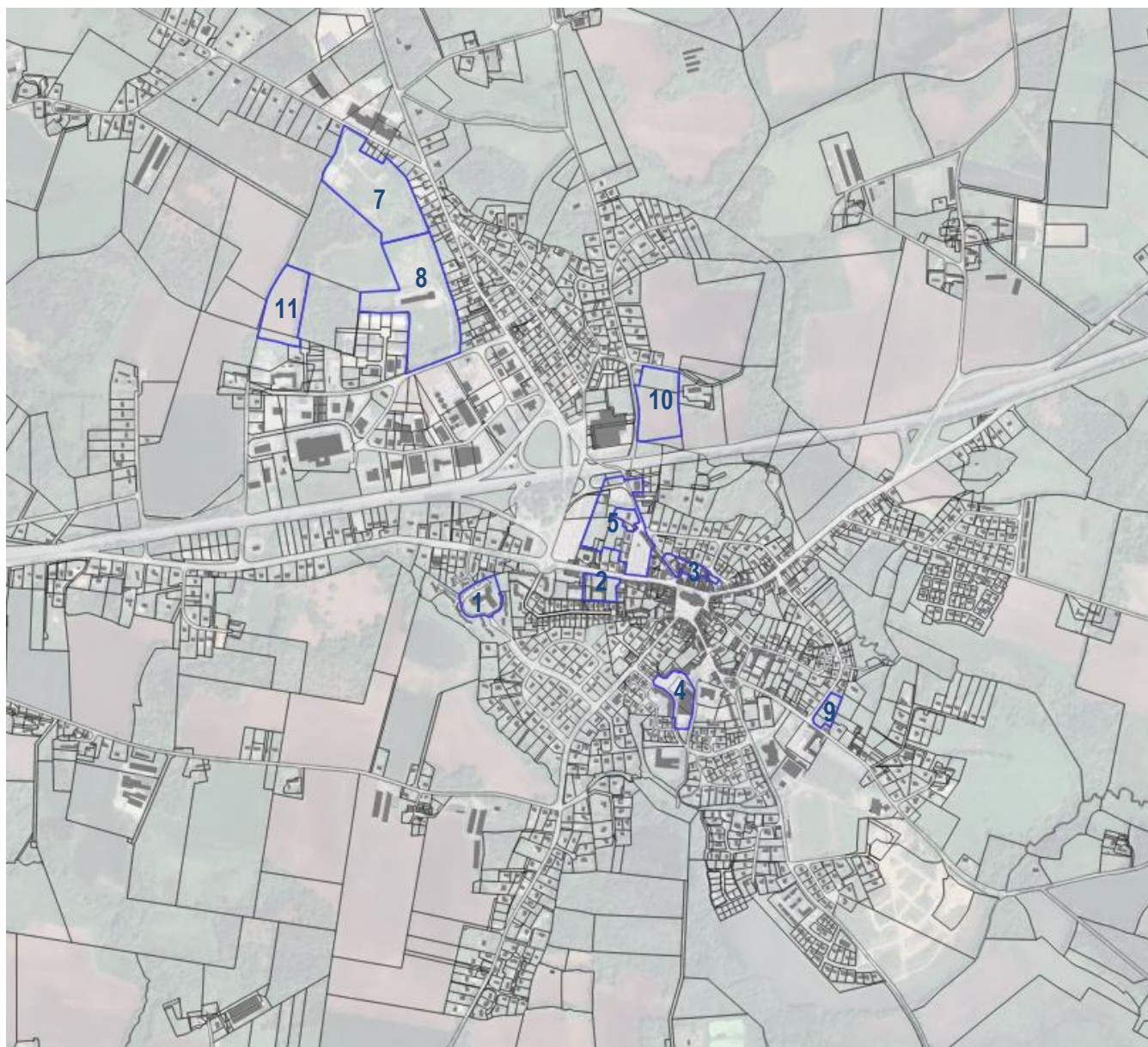
OAP	Vocation	Surface (hectares)	Densité appliquée (logements/ha)	Nb de logements minimum identifiés selon le scénario de développement
Rue du Marego	Habitat en densification	0,76	33	26 dont à minima 9 logements sociaux
Rue de la Mairie	Habitat en densification	0,51	58	30 dont à minima 11 logements sociaux
Rue des Forges	Habitat en densification	0,37	86	34 dont à minima 12 logements sociaux
Rue Jean Moulin	Habitat et commerces en densification	0,76	36	28 dont à minima 10 logements sociaux
Place Guillerme	Habitat en densification	2,45	24	60 dont à minima 21 logements sociaux
Kergonan	Habitat en densification	0,24	16	4
Rue de la résistance	Habitat en extension	3,64	40	149 dont à minima 52 logements sociaux
ZAE rue de la résistance	Activités économiques et équipements en extension	6,07	-	-
Rue Saint Aubin	Equipements	0,32	-	-

Rue de Quenecal	Activités économiques en extension	1,71	-	-
ZAE Kerlavarec	Activités économiques en extension	1,61	-	-

Nota Bene : Les Stations d'Épuration (STEP) de Languidic ont été mise en service en novembre 2009 et en juillet 2006. En 2024, la charge entrante correspondait à environ 23% de la capacité nominale de la station (soit environ 1385 équivalent-habitants). En 2010, sur la STEP de Tréauray, aucun rejet n'a été observé en sortie de lagune lors du bilan 24h effectué dans le cadre du programme annuel d'auto surveillance. La charge entrante correspondait à environ 28% de la capacité nominale de la station (soit environ 60 équivalent-habitants). Au regard de ces chiffres les STEP ont les capacités nécessaires pour gérer l'arrivée des nouveaux habitants au sein des nouveaux logements prévus par les OAP. En effet, ce sont 1 160 nouveaux arrivants prévus sur la période 2021 - 2036. L'assainissement collectif peut donc être assuré par les équipements du territoire.

Concernant le volet économique, il est impossible à l'heure actuelle de faire une projection puisqu'il n'est pas connu les entreprises qui vont s'implanter au sein des extensions de la zones d'activités de Lanveur.

Concernant le nombre d'abonnés en eau potable, il est de 110 169 sur l'ensemble du territoire de Lorient Agglomération, ce qui correspond à un ratio de 1.9 habitants par contrat. Aucune distinction n'est faite entre les abonnés domestiques et non domestiques, ce ratio peut donc être revu à la hausse si l'on ne considère que les compteurs pour lesquels des consommations domestiques sont associées. D'après les données de l'INSEE, sur la commune de Languidic, il est décompté en 2022 une population de 8 046 habitants pour 3 998 abonnés, soit un ratio de 2 habitants par abonnement. Si l'on considère une consommation moyenne comprise entre 128 l/j/hab et 150 l/j/hab, le besoin journalier moyen estimé en 2022 est compris entre 1 030 m³/j et 1 207 m³/j. Avec le scénario de croissance, il peut être estimé une consommation supplémentaire de 150 m³/jour en prenant en considération l'hypothèse de 1 160 habitants supplémentaires et d'une consommation comprise entre 128 l/j/hab et 150 l/j/hab.

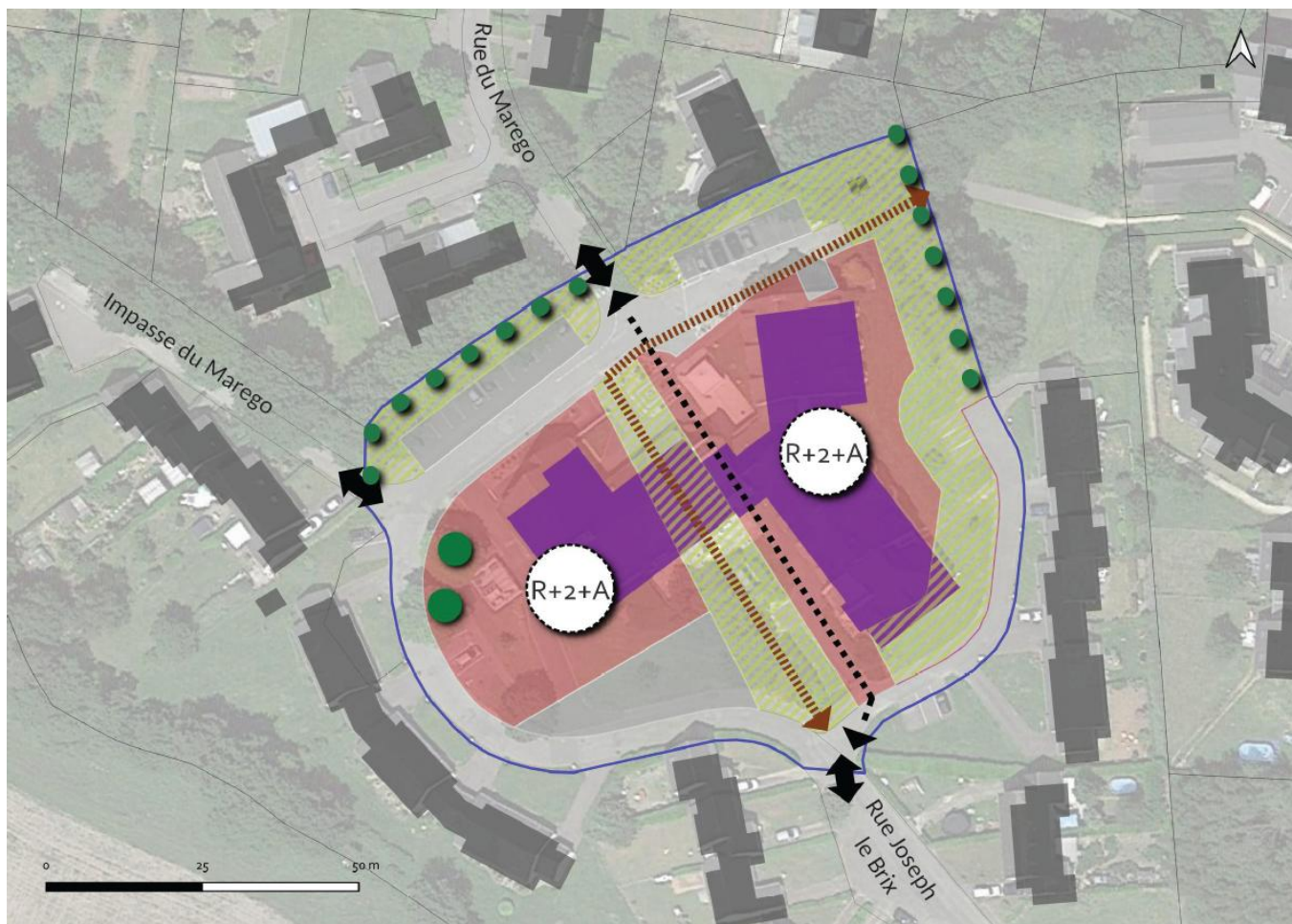


- 1 – Rue du Marego
- 2 – Rue de la Mairie
- 3 – Rue de Forges
- 4 – Rue Jean Moulin
- 5 – Place Guillerme
- 6 – Kergonan
- 7 – Rue de la résistance
- 8 – ZAE rue de la résistance
- 9 – Rue Saint Aubin
- 10 – Rue de Quenecal
- 11 – ZAE Kerlavarec

LES OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

OAP 1 - Rue du Marego

Contexte	<p>Cette OAP reflète le fruit du Plan guide d'aménagement de la commune de Languidic, qui a travaillé l'aménagement de ce secteur lors de l'étude Petite Ville de Demain.</p> <p>D'une surface de 0,76 hectares, l'enjeu principal de ce secteur est la requalification du secteur de EHPAD, qui est en cours de relocalisation sur le secteur de Coet Mousset. Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, à proximité immédiate du cœur de bourg, zoné en UAa. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique identifié au sein du PADD, l'OAP permet la construction de 26 logements dont 9 logements sociaux minimum. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique. L'opération est prévue sur le moyen terme et le taux de faisabilité est estimé à 50% sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	<p>La requalification du site de l'ancien EHPAD, l'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la continuité avec la liaison piétonne existante, la réponse au besoin en logement par du renouvellement, la prise en compte de la proximité avec le cœur de bourg</p>
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir des typologies d'habitat collectif.- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Intégration de logements sociaux.- Travailler la cohérence de l'aménagement.- Prendre en compte la proximité immédiate avec le cœur de bourg, permettant d'intégrer des hauteurs de R+2+attique maximum. Ces typologies permettront de densifier le bourg de manière cohérente avec l'existant avec des hauteurs progressives.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- S'appuyer sur la voirie existante pour la desserte du secteur.- Développer les cheminements doux le long et au sein du secteur pour permettre une jonction entre les poches bâties. L'objectif est de prendre appui sur le cheminement d'ores et déjà existant au nord-est du secteur.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Conserver les haies présentes pour leurs qualités écologiques ainsi que pour contribuer à l'intimité des logements.- Conserver les arbres isolés sur la parcelle.- Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Programmation de l'aménagement	<p>26 logements dont 9 logements sociaux minimum – 33 <i>logements / ha</i></p>



Principes de vocations des espaces

- Bâtiment à démolir
- Vocation d'habitat collectif
- Vocation de stationnement

Principes de desserte et mobilité

- Accès à double sens
- Desserte à double sens
- Liaison piétonne

Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale

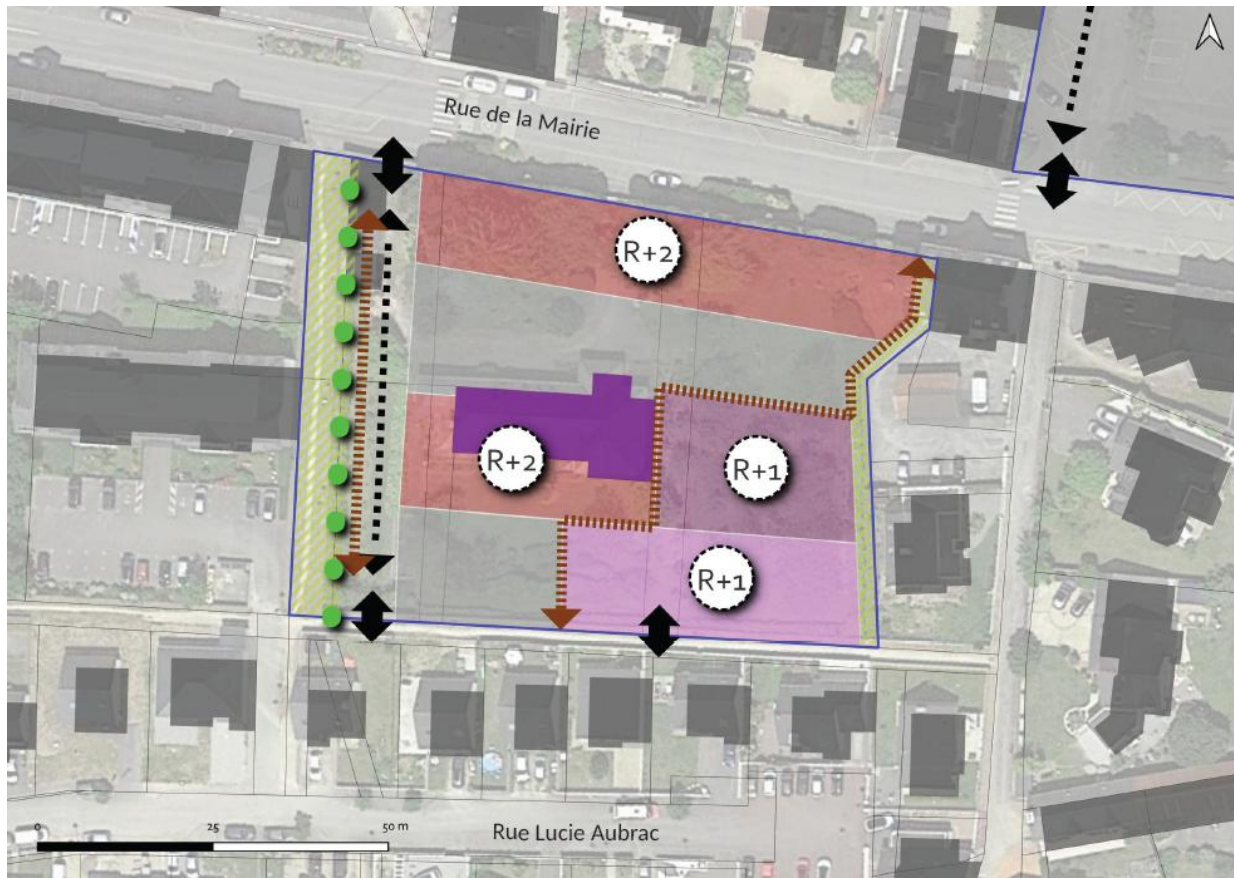
- Frange paysagère à créer
- Haie à conserver
- Arbre remarquable à préserver

Informations

- Périmètre OAP

OAP 2 – Rue de la mairie

Contexte	<p>Cette OAP reflète le fruit du Plan guide d'aménagement de la commune de Languidic, qui a travaillé l'aménagement de ce secteur lors de l'étude Petite Ville de Demain.</p> <p>D'une surface de 0,51 hectares, cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, dans le cœur de bourg, zoné en UA Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le secteur comporte une habitation qu'il convient de démolir pour créer des habitats individuels, intermédiaires et collectifs. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique identifié au sein du PADD, l'OAP permet la construction de 30 logements dont 11 logements sociaux minimum. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique. L'opération est prévue sur le long terme et le taux de faisabilité est estimé à 30% sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	<p>L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de continuité piétonne et sa liaison avec le tracé existant, la réponse au besoin en logement par du renouvellement.</p>
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir des typologies d'habitat variées : individuel, intermédiaire et collectif.- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Intégration de logements sociaux.- Travailler la cohérence de l'aménagement.- Prendre en compte la proximité immédiate avec le cœur de bourg et les perspectives sur l'église, permettant d'intégrer des hauteurs de R+1 et R+2. Ces typologies permettront de densifier le bourg de manière cohérente avec l'existant avec des hauteurs progressives.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Développer deux liaisons douces, traversant le secteur du nord au sud, et permettant de desservir l'ensemble des constructions du secteur.- Développer la voirie pour la desserte du secteur.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Des tampons paysagers devront être préservés et créés à l'ouest et à l'est du secteur.
Programmation de l'aménagement	<p>30 logements dont 11 logements sociaux minimum – 58 logements / ha</p>



Principes de vocations des espaces

- Bâtiment à démolir
- Vocation d'habitat individuel
- Vocation d'habitat collectif
- Vocation d'habitat intermédiaire
- Vocation de stationnement

Principes de desserte et mobilité

- Accès à double sens
- Desserte à double sens
- Liaison piétonne

Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale

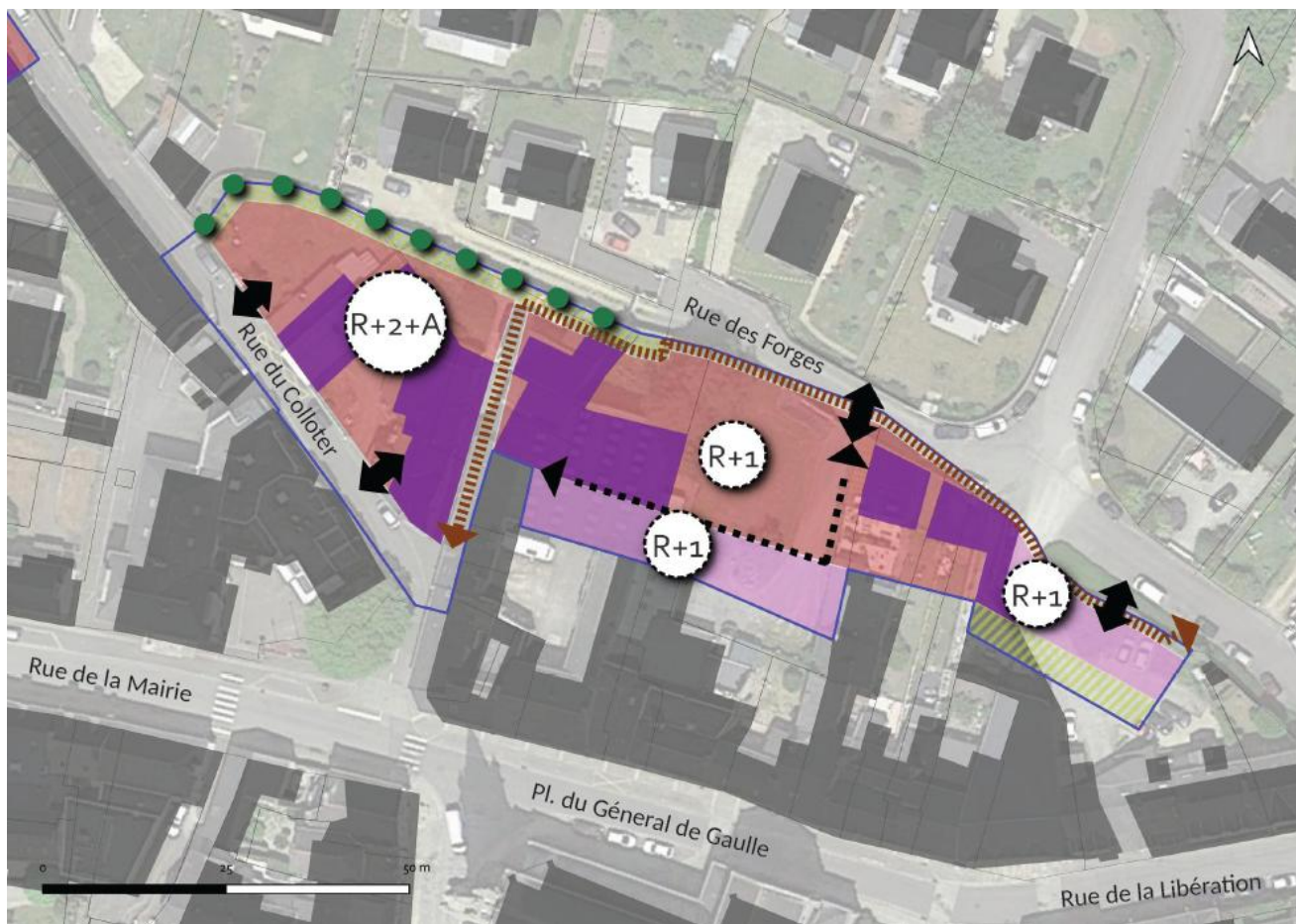
- Frange paysagère à créer
- Haie à créer

Informations

- Perimetre OAP

OAP 3 – rue des Forges

<p>Contexte</p>	<p>Cette OAP reflète le fruit du Plan guide d'aménagement de la commune de Languidic, qui a travaillé l'aménagement de ce secteur lors de l'étude Petite Ville de Demain.</p> <p>D'une surface de 0,37 hectares, cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, dans le cœur de bourg, zoné en UAa Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le secteur comporte plusieurs habitations qu'il convient de démolir pour créer des habitats individuels et collectifs. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique identifié au sein du PADD, l'OAP permet la construction de 34 logements dont 12 logements sociaux minimum. Morbihan habitat intervient dans une partie de l'opération. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique. L'opération est prévue sur le moyen terme et le taux de faisabilité est estimé à 50% sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
<p>Objectifs</p>	<p>L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la continuité avec la liaison piétonne existante, la réponse au besoin en logement par du renouvellement et la diversification de l'offre.</p>
<p>Formes urbaines et organisation du bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat variées : individuel et collectif. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Intégration de logements sociaux. - Travailler la cohérence de l'aménagement. - Prendre en compte la proximité immédiate avec le cœur de bourg et les perspectives sur l'église, permettant d'intégrer des hauteurs de R+1 et R+2+attique. Ces typologies permettront de densifier le bourg de manière cohérente avec l'existant avec des hauteurs progressives.
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développer une liaison douce, traversant le secteur du nord au sud, et permettant de desservir l'ensemble des constructions du secteur. - Développer la voirie pour la desserte du secteur, s'appuyer sur la voirie existante.
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame végétale existante, hormis pour la création d'accès. - Des tampons paysagers devront être préservés et créés au nord et à l'est du secteur.
<p>Programmation de l'aménagement</p>	<p>34 logements dont 12 logements sociaux minimum – 86 logements / ha</p>



Principes de vocations des espaces

- Bâtiment à démolir
- Vocation d'habitat individuel
- Vocation d'habitat collectif

Principes de desserte et mobilité

- Accès à double sens
- Desserte à double sens
- Liaison piétonne

Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Frange paysagère à créer
- Haie à conserver

Informations

- Perimetre OAP

OAP 4 – rue Jean Moulin

Contexte	<p>Cette OAP reflète le fruit du Plan guide d'aménagement de la commune de Languidic, qui a travaillé l'aménagement de ce secteur lors de l'étude Petite Ville de Demain.</p> <p>D'une surface de 0,76 hectares, l'enjeu principal de ce secteur est la requalification du secteur suite à la relocalisation de l'Intermarché. Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le secteur est situé au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, à proximité immédiate du cœur de bourg, zoné en UAa. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique mais aussi le maintien de d'offre commerciale identifié au sein du PADD, l'OAP permet la construction de 28 logements dont 10 logements sociaux minimum et des cellules commerciales. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique. L'opération est prévue sur le long terme et le taux de faisabilité est estimé à 30% sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité, notamment commerciale, de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	<p>La requalification du secteur après la relocalisation de l'Intermarché, l'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la continuité avec les liaisons piétonnes existantes, la réponse au besoin en logement par du renouvellement et la création de nouveaux logements en densification.</p>
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir des typologies d'habitat collectif.- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Intégration de logements sociaux.- Intégration de commerces en RDC.- Intégration de logements au-dessus des commerces en R+2+Attique.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Garantir les accès aux commerces depuis la rue Jean Moulin.- Garantir les accès aux logements depuis l'est du secteur.- Adapter le bâtiment à la pente car le secteur présente un topographie importante côté est.- Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la haie à l'est du secteur.- Favoriser l'intimité des logements par la végétation.
Programmation de l'aménagement	28 logements dont 10 logements sociaux minimum – 36 <i>logements</i> / ha



Principes de vocations des espaces

- Vocation mixte
- Bâtiment à démolir
- Vocation d'habitat collectif
- Vocation de stationnement

Principes de desserte et mobilité

- Accès à double sens
- Liaison piétonne

Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale

- Frange paysagère à créer
- Haie à conserver

Informations

- Perimetre OAP

OAP 5 – Place Guillaume

<p>Contexte</p>	<p>Cette OAP reflète le fruit du Plan guide d'aménagement de la commune de Languidic, qui a travaillé l'aménagement de ce secteur lors de l'étude Petite Ville de Demain.</p> <p>D'une surface de 2,45 hectares, cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg, dans le cœur de bourg, zoné en UAa Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le secteur comporte plusieurs habitations et bâtiments qu'il convient de démolir pour créer des habitats individuels et collectifs. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique identifié au sein du PADD, l'OAP permet la construction de 60 logements dont 21 logements sociaux minimum. Morbihan habitat intervient dans une partie de l'opération. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique. L'opération est prévue sur le moyen terme et le taux de faisabilité est estimé à 50% sur la durée de vie du PLU.</p> <p>Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
<p>Objectifs</p>	<p>L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de liaisons piétonnes, la réponse au besoin en logement par du renouvellement et la création de nouveaux logements.</p>
<p>Formes urbaines et organisation du bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat diversifiés : individuels et collectif. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Travailler la cohérence de l'aménagement. - Intégration de logements sociaux. - Intégration de logements qui s'adaptent à la cohérence urbaine environnante en R+2+Attique.
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un maillage viaire pour desservir tous les logements, en s'appuyant sur la desserte viaire existante. - Créer un maillage de cheminements doux. - Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame végétale existante - Favoriser l'intimité des logements par la végétation.
<p>Programmation de l'aménagement</p>	<p>60 logements dont 21 logements sociaux minimum – 24 logements / ha</p>



Principes de vocations des espaces

- Bâtiment à démolir
- Vocation d'habitat individuel
- Vocation d'habitat collectif
- Vocation de stationnement

Principes de desserte et mobilité

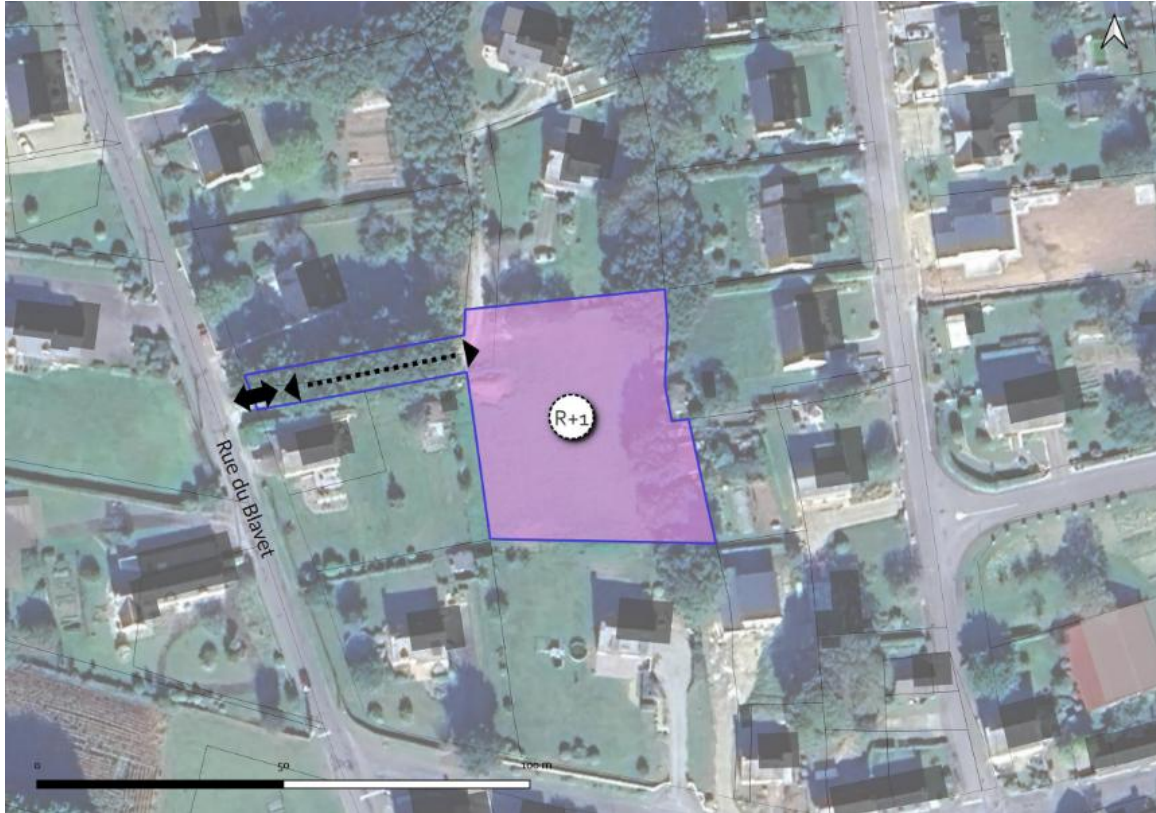
- Accès à double sens
- Desserte à double sens
- Desserte à sens unique

Informations

- Perimetre OAP

OAP 6 – Kergonan

Contexte	<p>D'une surface de 0,24 hectares, cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine du village de Kergonan, zoné en UB Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le secteur se situe en densification de l'enveloppe urbaine. D'après le Mode d'Occupation des Sols (MOS), le terrain n'est pas artificialisé. L'OAP permet la construction de 4 logements Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique.</p> <p>Ces logements seront réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du village de Kergonan. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	<p>L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de liaisons piétonnes, la réponse au besoin en logement par du renouvellement et la création de nouveaux logements.</p>
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Travailler la cohérence de l'aménagement.- Intégration de logements qui s'adaptent à la cohérence urbaine environnante en R+1+C maximum.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- S'appuyer sur la rue du Blavet pour créer la desserte de tous les lots.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Favoriser l'intimité des logements par la végétation.
Programmation de l'aménagement	4 logements – 16 logements / ha



Principes de vocations des espaces

■ Vocation d'habitat individuel

Principes de desserte et mobilité

↔ Accès à double sens

↔ Desserte à double sens

Informations

□ Perimetre OAP

OAP 7 – Rue de la résistance

<p>Contexte</p>	<p>Cette OAP reflète l'extension d'urbanisation de la commune à long terme. D'une surface de 3,64 hectares, cette OAP est située en proximité directe avec l'enveloppe urbaine au nord du centre-bourg Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>D'après le Mode d'Occupation des Sols (MOS), le terrain est considéré comme déjà artificialisé. Afin de permettre le maintien de la population actuelle ainsi que le développement de la commune projetée en adéquation avec le scénario démographique identifié au sein du PADD, l'OAP permet la construction de 149 logements dont 52 logements sociaux minimum. Ces logements participent à répondre aux objectifs de croissance démographique. L'opération est prévue sur le long terme. Le choix de la commune s'est portée sur cette parcelle car elle est en continuité du centre-bourg et elle se trouve sur une parcelle déjà artificialisée, le but étant de réduire fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Étant sur une parcelle déjà artificialisée, la commune a fait le choix de respecter les prescriptions du SCOT en terme de densité sur de la densification (même si dans les faits c'est de l'extension urbaine), une densité minimale de 40 log/Ha a donc été appliquée.</p> <p>Ces logements seront réalisés en extension urbaine, à proximité immédiate avec l'enveloppe urbaine. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
<p>Objectifs</p>	<p>L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de liaisons piétonnes, la réponse au besoin en logement par du renouvellement et la création de nouveaux logements diversifiés.</p>
<p>Formes urbaines et organisation du bâti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des typologies d'habitat diversifiés : individuels et collectif. - Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. - Travailler la cohérence de l'aménagement. - Intégration de logements sociaux. - Intégration de logements qui s'adaptent à la cohérence urbaine environnante en R+2 maximum (pour habitat collectif).
<p>Organisation de la desserte et des déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un maillage viaire pour desservir tous les logements, en s'appuyant sur la desserte viaire existante. - Créer une continuité viaire avec l'OAP ZAE rue de la résistance afin de créer un bouclage viaire (la circulation de poids lourds sera interdite sur la desserte viaire de la présente OAP). - Créer un maillage de cheminements doux. - Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
<p>Insertion paysagère et environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame végétale existante - Favoriser l'intimité des logements par la végétation.
<p>Programmation de l'aménagement</p>	<p>149 logements dont 52 logements sociaux minimum – 40 logements / ha</p>



OAP 8 – ZAE Rue de la résistance

Contexte	<p>Cette OAP reflète l'extension d'urbanisation à vocation économique et d'équipements de la commune à long terme. D'une surface de 6 hectares, cette OAP est située en proximité directe avec l'enveloppe urbaine au nord du centre-bourg Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>D'après le Mode d'Occupation des Sols (MOS), le terrain est considéré comme déjà artificialisé. Afin de permettre le développement de la zone d'activités de Lanveur, l'OAP prévoit l'extension directe de la zone d'activités ainsi qu'un secteur à vocation d'accueil d'équipements d'intérêts collectifs. En effet la commune de Languidic a un projet d'installation d'activités sportives de plein air.</p> <p>Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité commerciale de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de liaisons piétonnes, la réponse aux besoins d'équipements publics, le confortement de la zones d'activités de Lanveur, limiter les conflits d'usages.
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir des nouvelles entreprises au style simple pour une meilleure intégration paysagère- Accueillir de nouveaux équipements publics au style simple pour une meilleure intégration paysagère- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Travailler la cohérence de l'aménagement.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Créer un maillage viaire pour desservir tout le secteur- Créer une continuité viaire avec l'OAP rue de la résistance afin de créer un bouclage viaire.- Créer un maillage de cheminements doux.- Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la trame végétale existante



- Principes de vocations des espaces
- Vocation d'activités économiques
 - Vocation d'équipement public
- Principes de desserte et mobilité
- Accès à double sens
 - Desserte à double sens

- Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale
- Frange paysagère à créer
- Informations
- Perimetre OAP

OAP 9 –Rue Saint Aubin

Contexte	<p>Cette OAP reflète l'extension d'urbanisation à vocation d'équipements de la commune à long terme. D'une surface de 0,32 hectares, cette OAP est située en proximité directe avec l'enveloppe urbaine au sud du centre-bourg Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>D'après le Mode d'Occupation des Sols (MOS), le terrain est considéré comme non artificialisé. Afin de permettre le développement futur du collège Saint Aubin, l'OAP prévoit l'extension du collège.</p> <p>Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité commerciale de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la réponse aux besoins d'équipements publics, limiter les conflits d'usages.
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir de nouveaux équipements publics au style simple pour une meilleure intégration paysagère- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Travailler la cohérence de l'aménagement.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la trame végétale existante



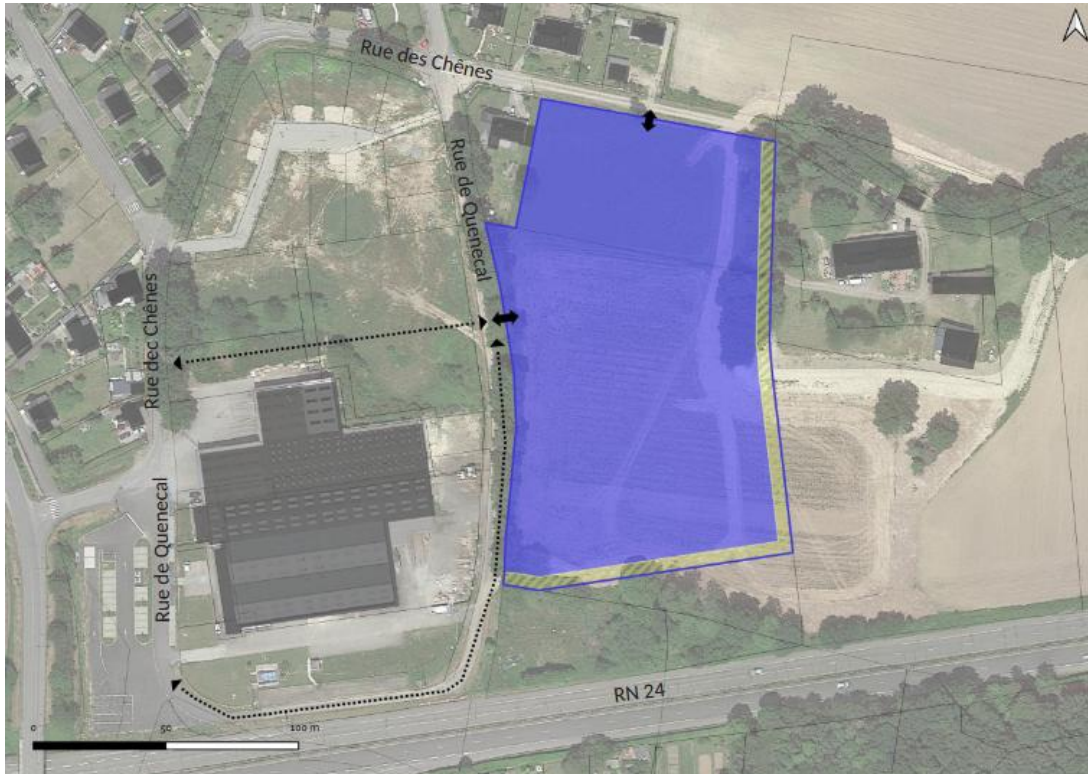
Principes de vocations des espaces
■ Vocation d'équipement public

Principe de qualité urbaine, paysagère
et environnementale
■ Frange paysagère à créer

Informations
■ Perimetre OAP

OAP 10 – Rue de Quenecal

Contexte	<p>Cette OAP reflète l'extension d'urbanisation à vocation économique pour l'implantation d'une Grande Moyenne Surface (GMS). D'une surface de 1,71 hectares, cette OAP est située en proximité directe avec l'enveloppe urbaine au nord du centre-bourg Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le terrain est aujourd'hui cultivé et donc non artificialisé. Afin de permettre la relocalisation de l'Intermarché, qui aujourd'hui situé dans le centre bourg, ne répond plus aux besoins des languidiciens en terme de capacités et de surface de vente.</p> <p>Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité commerciale de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de liaisons piétonnes, la réponse aux besoins d'équipements publics, le confortement de la zones d'activités de Lanveur, limiter les conflits d'usages.
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir une nouvelle Grande Moyenne Surface (GMS)
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- S'appuyer sur le réseau viaire existant pour desservir tout le secteur
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la trame végétale existante



Principes de vocations des espaces

■ Vocation d'activités économiques

Principes de desserte et mobilité

↔ Accès à double sens

- - - Desserte à double sens

Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale

▨ Frange paysagère à créer

Informations

□ Perimetre OAP

OAP 11 – ZAE Kerlavarec

Contexte	<p>Cette OAP reflète l'extension d'urbanisation à vocation économique et d'équipements de la commune à long terme. D'une surface de 1,61 hectares, cette OAP est située en proximité directe avec l'enveloppe urbaine au nord du centre-bourg Afin de pouvoir orienter un aménagement qualitatif et harmonieux, la commune a fait le choix à la lumière des documents supra-communaux et notamment du SCOT, de réaliser une OAP sur ce secteur.</p> <p>Le terrain est aujourd'hui cultivé et donc non artificialisé. Afin de permettre le développement de la zone d'activités de Lanveur, l'OAP prévoit l'extension directe de la zone d'activités. Ce secteur permet de continuer la structuration du bourg et de renforcer la centralité commerciale de la commune. La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune. L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.</p>
Objectifs	<p>L'intégration paysagère des futurs aménagements dans l'environnement bâti, la préservation de la trame végétale existante et sa consolidation, la gestion des eaux pluviales adaptée, la création de liaisons piétonnes, la réponse aux besoins d'équipements publics, le confortement de la zones d'activités de Lanveur, limiter les conflits d'usages.</p>
Formes urbaines et organisation du bâti	<ul style="list-style-type: none">- Accueillir des nouvelles entreprises au style simple pour une meilleure intégration paysagère- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.- Travailler la cohérence de l'aménagement.
Organisation de la desserte et des déplacements	<ul style="list-style-type: none">- Créer un maillage viaire pour desservir tout le secteur- Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
Insertion paysagère et environnement	<ul style="list-style-type: none">- Préserver la trame végétale existante



Principes de vocations des espaces

■ Vocation d'activités économiques

Principes de desserte et mobilité

↔ Accès à double sens

- - - Desserte à double sens

Principe de qualité urbaine, paysagère
et environnementale

JUSTIFICATION DES CHOIX POUR LES OAP THEMATIQUES

L'OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a été définie sur l'ensemble du territoire communal. Elle vise à assurer la **préservation et la mise en valeur des éléments de la trame verte et bleue**, le **renforcement des continuités écologiques** et à permettre la **protection des franges urbaines et rurales**.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » traduit les orientations du PADD suivantes :

- Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Valoriser et protéger le réseau bocager de la commune
- Protéger les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités, notamment à proximité du Blavet
- Préserver et développer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine.
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions, Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg
- Protéger la ressource en eau

L'OAP thématique réalisée dans le cadre de ce PLU apporte des prescriptions et recommandations afin de favoriser une qualité du cadre de vie et d'inclure un traitement environnemental permettant la transition avec le milieu naturel et agricole alentour. Ces préconisations portent sur différents leviers :

- Orientations relatives à la trame hydraulique (préservation des cours d'eau, préservation des zones humides, gestion intégrée des eaux pluviales) ;
- Orientations relatives à la trame végétale (préservation des arbres isolés et boisements) ;
- Orientations relatives au traitement des franges urbaines (intégration paysagère des constructions, végétalisation des franges, gestion durable des jardins, traitement des clôtures et murets).

L'OAP THEMATIQUE OPPORTUNITES DE DENSIFICATION

Une OAP thématique « Opportunités de densification » a été définie sur une entrée de ville du centre-bourg, à savoir le long de la rue Fetan Berr. En effet la rue Fetan Berr définit l'entrée de ville sud du centre-bourg de Languidic depuis la RD158. Cette entrée de ville ne remplit pas complètement son rôle de transition entre l'espace peu ou pas urbanisé et le centre-bourg dense. Elle présente un tissu pavillonnaire peu dense avec des habitations en retrait par rapport à la rue Fetan Berr. Ce qui engendre une transition abrupte au niveau de la maison de santé.

L'objectif de l'OAP est de requalifier l'entrée de ville rue Fetan Berr, en permettant une densification de ce secteur au fil des opportunités. L'OAP préconise un gabarit pour les nouvelles constructions à venir ainsi qu'un principe de front bâti, sans toutefois l'obligation d'un alignement sur la bordure de voirie afin de préserver talus et espaces verts en bord de voie.

La mise en place de cette OAP d'opportunité permet d'accompagner les habitants, les notaires, les entreprises immobilières, promoteurs, etc. pour la densification. Ce périmètre d'entrée de ville, peut donc permettre de diversifier les produits immobiliers dans une relation entre foncier privé, espace public et équipements (centre de secours, équipements de santé, pharmacie, commerces etc.).

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

UN ZONAGE ET UN REGLEMENT ECRIT EN ACCORD AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La révision générale du PLU de Languidic induit un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal. Conformément au Code de l'urbanisme, le territoire de la commune de Languidic est divisé en quatre zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Les différentes zones et les différents secteurs établis dans le cadre du PLU sont récapitulés dans le tableau suivant.

	Zones et secteurs du PLU
Zone urbaine (U)	
Zone urbaine centre bourg historique	UA
Zone urbaine centre bourg historique densification	UAa
Zone urbaine périphérique au centre bourg, Kergonan et Treauray	UB
Zone urbaine périphérique au centre bourg (Coet Mousset)	UBa
Zone urbaine villages	UC
Zone urbaine villages et hameaux non constructibles	UNC
Zone d'équipements d'intérêt collectif	UE
Zone d'équipements sportifs et de loisirs	UEL
Zone d'activités	UI
Zone à urbaniser (AU)	

Zone à urbaniser à vocation d'habitat	1AU
Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif	1AUE
Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif à long terme	2AUE
Zone à urbaniser à vocation d'activités	1AUI
Zone à urbaniser à vocation d'activités de Grande et Moyenne Surface	1AUIa
Zone agricole (A)	
Zone agricole	A
Zone agricole pour la méthanisation	Am
Zone naturelle et forestière (N)	
Zone naturelle	N
Zone terrains familiaux	Ntf
Zone de production d'énergies renouvelables photovoltaïques	Npv
Zone de production d'hydroélectricité	Ne
STECAL touristique (Ranch Calamity Jane)	Nst1
STECAL touristique (Forêt nourricière de Kerjean)	Nst2
STECAL touristique (Château de la forêt)	Nst3
STECAL touristique (Petit Restremoel)	Nst4
STECAL touristique (Escale du Blavet)	Nst5

L'ORGANISATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le zonage distingue au sein de chacune des quatre catégories de zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole, zone naturelle et forestière) des secteurs, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. En complément, des prescriptions graphiques sont associées au zonage du PLU.

Le zonage du PLU a été défini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Promouvoir le renouvellement urbain et l'optimisation de l'espace pour répondre aux besoins en logements de la commune ;
- Actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante ;
- Mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de Languidic ;
- Réaffirmer le bourg comme pôle principal de développement de l'urbanisation en privilégiant la densification du tissu existant ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti de la commune.

L'ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Lors de l'élaboration du règlement écrit, le service de l'instruction des droits des sols de Lorient Agglomération a été associé aux réunions de travail afin d'associer directement le service instructeur et avoir leurs retours dès l'élaboration du règlement écrit.

Le règlement écrit, fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme. Il comporte **trois parties complémentaires** :

- La première partie comprend les **dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du règlement** du plan local d'urbanisme. Elle comprend notamment les dispositions réglementaires liées aux prescriptions apparaissant sur le règlement graphique.
- La deuxième partie comprend les **règles spécifiques à chaque zone et secteur** définis sur le règlement graphique, selon les quatre types de zones de zones prévus par le Code de l'urbanisme.

Conformément aux objectifs d'aménagement de la commune de Languidic, chacune des zones et chacun des secteurs sont soumis à des règles propres au travers d'un règlement écrit qui définit les règles d'occupation des sols.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, instaure un contenu modernisé du PLU. Ce nouveau contenu réglementaire permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires. Ainsi, le nouveau règlement écrit du PLU est structuré autour de trois grands axes pour mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables. Chacun de ces trois chapitres répond à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?

- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Etant donné que la commune de Languidic a lancé la révision générale de son PLU après le 1^{er} janvier 2016, le contenu modernisé du PLU a été intégré. En conséquence le règlement écrit a été restructuré suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme). **Il n'y a donc pas de comparaison directe possible avec l'ancien règlement du PLU qui comportait 14 articles contre 8 désormais.**

Section I – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1.1	Destinations et sous-destinations <i>Dans le cadre de la reformulation du Code de l'urbanisme, les différentes destinations des constructions ont été modifiées, passant de 9 destinations à 5 destinations. Dans le même temps, 21 sous-destinations ont été créés. Le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et son arrêté du 22 mars 2023 a modifié à nouveau les destinations et sous-destinations des constructions. Il est désormais prévu 5 destinations et 23 sous-destinations.</i>
Article 1.2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Article 1.3	Mixité fonctionnelle et sociale

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1	Volumétrie et implantation des constructions
Article 2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 2.4	Stationnement

Section III – Equipements et réseaux

Dispositions générales	Desserte par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux
------------------------	---

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions générales en introduction du règlement du PLU sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

LA PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit de dispositions qui prévalent à celles inscrites au sein du PLU au titre de législations spécifiques. Cette partie sert d'aide à l'instruction des autorisations d'urbanisme et de rappel aux porteurs de projet. Les dispositions indiquées ne sont en aucun cas exhaustives. Il s'agit :

- les articles du Code de l'urbanisme qui sont d'ordre public et qui restent applicables nonobstant les dispositions du PLU ;
- les dispositions relatives au patrimoine archéologique ;
- les dispositions relatives aux routes classées à grande circulation ;
- les règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles ;
- les adaptations mineures ;
- la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre ;
- le permis de démolir ;
- l'édification de clôtures ;
- le défrichement de terrains boisés non classés ;
- les dispositions relatives aux ouvrages RTE et aux lignes électriques ;
- les dispositions relatives aux ouvrages GRT Gaz et aux canalisations de transport de gaz ;
- les dispositions spécifiques relatives aux voies ferrées ;
- les dispositions spécifiques relatives aux secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit ;
- les dispositions spécifiques relatives aux cours d'eau.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

❖ Les espaces boisés classés

D'après l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* ».

Conformément à l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.* ».

Traduction PADD :

- Protéger les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités, notamment à proximité du Blavet ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue ;

En application de ces orientations du PADD, le règlement identifie en EBC des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. En outre, l'ensemble de ces espaces est classé en zone naturelle au PLU. En effet, ces espaces boisés assurent des rôles de connections écologiques entre les réservoirs de biodiversité et participent à la qualité paysagère du territoire communal.

L'ensemble des EBC inscrits au sein du PLU antérieur ont été repris dans un premier temps et ensuite la méthodologie suivante a été appliquée :

- la suppression des EBC lorsqu'il est constaté une absence effective de boisement ;
- la suppression des EBC localisés au sein de périmètres couverts par des servitudes d'utilité publique où une protection des boisements est incompatible avec la gestion de la SUP.

L'association LOCATERRE a fait un travail en 2025 de mise à jour des espaces boisés classés de la commune. Ainsi, il a été identifié sur l'ensemble du territoire communal une surface de 127 Ha d'espaces boisés classés.

Le règlement écrit du PLU permet la préservation de ces espaces boisés et précise qu'en limite d'espaces boisés classés tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la lisière des espaces boisés classés devra être respecté afin de garantir leur pérennité.

❖ Les éléments paysagers en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Traduction PADD :

- Protéger les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités, notamment à proximité du Blavet ;
- Préserver et renforcer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue ;

L'association LOCATERRE a fait un travail d'identification et de localisation en 2025 des éléments paysagers sur l'ensemble de la commune. Toutes les haies identifiées sont repérées sur le règlement graphique en tant que prescriptions linéaires au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une surface de 121 Ha de boisements et un linéaire de 104 km de haies bocagères ont été protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit du PLU permet la préservation de ces éléments paysagers. De la même manière que pour les espaces boisés classés, un recul d'au moins 4 mètres par rapport aux éléments paysagers devra être respecté afin de garantir leur pérennité.

❖ Les éléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*».

Traduction PADD :

- Assurer la protection du patrimoine, tout en permettant sa réhabilitation : patrimoine historique, religieux, rural (bâti rural traditionnel), petit patrimoine, etc. ;
- Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg en encadrant les nouvelles constructions (modes d'implantations, aspect extérieur, etc.), mais également la réhabilitation et la remise en état des bâtiments participant au cadre patrimonial.

Outre le patrimoine paysager, le PLU met en valeur le petit patrimoine remarquable, témoin de l'identité et du patrimoine du territoire communal. Sont repérés aux documents graphiques en tant que bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme les édifices présentant un intérêt architectural et patrimonial. Les éléments identifiés

correspondent à des bâtis en pierre, des bâtis présentant une architecture traditionnelle, des éléments de petit patrimoine. Des prescriptions réglementaires sont associés à ce repérage sur le zonage du PLU pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Le recensement des éléments de bâtis et urbains a été réalisé sur la base des connaissances territoriales de la commission urbanisme de la commune et à la lumière d'un faisceau de critères :

- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- la composition des façades ;
- la qualité architecturale de l'édifice ;
- l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti (matériaux, enduits et couleurs).

Le règlement écrit du PLU interdit la destruction des éléments identifiés et précise les dispositions réglementaires à suivre afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

❖ Les zones humides

Conformément à l'article L. 121-23 du Code de l'urbanisme, « les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.».

Traduction PADD :

- Préserver et développer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine ;
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Les zones humides présentes sur le territoire de Languidic sont repérées sur le règlement graphique par une trame spécifique. Un inventaire a été réalisé par les SAGE Blavet et SAGE Golfe du Morbihan et Ria d'Étel, les deux inventaires sont en cours d'actualisation en 2025 (les résultats sont disponibles courant 2026). A savoir qu'un inventaire des zones humides identifié au document graphique ne peut être considéré comme exhaustif.

Des dispositions réglementaires sont associées à ce repérage sur le règlement graphique pour assurer leur préservation et leur mise en valeur.

❖ Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont identifiés sur le règlement graphique.

Le PLU a identifié 9 emplacements réservés sur le territoire communal. Les destinations des emplacements réservés peuvent être la création d'espaces verts (3), création d'un rond-point (2), création de toilettes publiques (1), création d'un équipement sportif, socioculturel ou de loisirs (1), création d'une aire de loisirs (1), création d'un cheminement piéton (1), création d'une desserte viaire (1).

❖ Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sont identifiés sur le règlement graphique. 10 secteurs d'aménagement sont identifiés par des OAP sectorielles.

❖ Les linéaires commerciaux délimités en application de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. ».

Traduction PADD :

- Affirmer la centralité de commerces et services du centre-bourg, en appuyant le rayonnement du centre-bourg mais également du quartier de Lanveur, qui contribue à l'offre de commerces et services.
- Maintenir l'implantation et permettre l'évolution des commerces et artisanat dans le centre-bourg, dans l'optique de s'adapter aux besoins actuels et futurs des populations.
- Proposer un parcours marchand dans le centre-bourg.
- Assurer une complémentarité entre les commerces du centre-bourg et les zones d'activités, afin de créer une synergie entre le centre-bourg et les zones d'activités et non une concurrence.

Le centre-bourg de Languidic accueille une offre de commerces et services de proximité qui fédère l'essentiel de la vie sociale et économique. La commune a donc la volonté de préserver et renforcer cette offre commerciale de proximité.

Consciente qu'un commerce transformé en logement ne retrouvera jamais sa vocation initiale, la commune a fait le choix de délimiter plusieurs linéaires commerciaux sur le règlement graphique. Le règlement écrit du PLU précise que les locaux relevant de la destination « commerce et activité de service » le long des linéaires repérés au titre de l'article L. 151-16 au règlement graphique ne peuvent faire l'objet d'un changement que vers les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, un changement de destination d'un commerce en rez-de-chaussée vers la destination « habitation » est interdit afin de maintenir une mixité fonctionnelle au sein du centre-bourg, et ainsi garantir son dynamisme.

❖ Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Traduction PADD :

- Favoriser le changement de destination et la rénovation dans les hameaux.
- Permettre l'évolution du bâti existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver.

Cet outil permet de préserver les bâtiments ayant un caractère architectural en modifiant leurs usages et en permettant leur rénovation. Un inventaire précis des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé par la commission urbanisme au regard des critères du Code de l'urbanisme et de critères complémentaires définis par la commune. Au final, 21 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'ensemble de ces bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés sur le règlement graphique.

Les bâtiments identifiés répondent aux critères cumulatifs suivants :

- Ne doit pas compromettre l'activité agricole : le bâtiment doit être situé à plus de 50 mètres d'un bâtiment de stockage, et à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage. A défaut,
- Ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial au regard du caractère identitaire du bâtiment soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel (qualité de construction).
- Bon état de conservation : le bâtiment ne doit pas présenter un état de ruines où sa remise en bon état relèverait de la construction neuve.
- Absence de risques naturels.
- Absence de zones humides.
- Présence de réseaux en capacité suffisante afin qu'un raccordement soit possible (électricité, eau potable, défense incendie).
- Surface de l'emprise au sol du bâtiment supérieure à 50 m².
- Accessibilité du site (voie, de desserte, éloignement du bourg (commerces, équipements, services...)).

Pour rappel, un avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en zone agricole sera nécessaire post approbation du présent PLU lors de la demande d'autorisation d'urbanisme pour chaque bâtiment identifié.

Des règles propres aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont édictées dans le règlement écrit. A titre d'exemple, lors d'un changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées afin de ne pas faire obstacle au projet.

La commune de Languidic, présentant la plus grande superficie communale du département, comporte un nombre important de villages et hameaux ayant un patrimoine bâti important pouvant faire l'objet de changements de destination. Le PLU comporte par conséquent environ 200 changements de destination potentiels.

❖ Secteur faisant l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le périmètre a été délimité dans l'objectif de définir un projet d'aménagement global du secteur, prenant en compte ses enjeux et les autres secteurs de développement identifiés sur la commune. Les logements sociaux du secteur Marego, gérés par Morbihan Habitat, vont bénéficier d'une réflexion pour une requalification dans les prochaines années. En attendant, la commune de Languidic souhaite instaurer un Projet d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur le temps qu'un projet soit établi.

❖ Les dispositions réglementaires relatives au stationnement

La rédaction des dispositions réglementaires relatives au stationnement a été guidée par plusieurs ambitions de la commune :

- Diminuer l'impact des espaces de stationnement ;
- Inciter au changement des pratiques de déplacement ;
- Améliorer les déplacements dans le bourg, notamment en favorisant le report modal ;
- Innover dans la gestion du stationnement ;
- Développer les espaces de stationnement pour les vélos pour encourager son usage.

En lien avec les constats du diagnostic, les objectifs principaux sont de minimiser l'impact de la voiture individuelle, poursuivre la diversification des modes de déplacement, proposer des aménagements de l'espace public favorisant la rencontre et les différents usages et développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos.

Traduction PADD :

- Retravailler l'offre de stationnement dans le centre-bourg, pour correspondre aux usages et besoins actuels des populations (confortement de l'aire de covoiturage prévu dans le Schéma mobilités de Lorient Agglomération, modification du stationnement sur la place Joseph Guillerme, ...).
- Développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos, afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement notamment aux abords des espaces habités et des espaces générateurs de flux.

Les règles ne sont pas édictées par zone ou par secteur, mais en fonction des destinations et des sous-destinations des constructions puisque c'est la destination ou la sous-destination de la construction qui engendre des besoins en stationnement.

Les règles en matière de places de stationnement pour les véhicules prennent en compte l'usage prépondérant de la voiture sur le territoire. Aussi, il a été retenu dans le cas d'une maison individuelle hors lotissement la règle de 2 places et dans le cas d'un lotissement à usage d'habitation la réalisation de 2 places par logement, dont une au moins sur lot individuel. Néanmoins, afin de répondre aux objectifs de renouvellement et de densification dans le centre-bourg, une règle plus souple a été retenue pour le secteur UA : 1 place de stationnement par logement.

Le règlement écrit autorise la mutualisation des places de stationnement pour véhicules dans le cadre d'une opération d'aménagement. Aussi, lors de la réalisation de places de stationnement mutualisées, les places minimales requises sont diminuées. Néanmoins, le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tout le projet et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Dans un souci de moindre consommation d'espace et de diminution de l'impact des espaces de stationnement dans le tissu urbain, il est permis dans le cadre d'un programme mixte comportant des logements, commerces et/ou bureaux que les places de stationnement fassent l'objet d'un foisonnement qui ne devra pas dépasser ¼ du nombre total de places.

Les autres destinations et sous-destinations répondent à une règle qualitative : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par le projet et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public ». Pour les établissements d'enseignement, la règle qualitative est rédigée de la sorte : « Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de : de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation et de leur situation géographique. ». Pour les établissements de santé et d'action sociale, la règle qualitative est rédigée de la sorte : « Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins générés par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public. ». En effet, imposer un nombre de places minimum de stationnement peut s'avérer inadapté en fonction du secteur et/de l'usage de la construction. Par exemple, pour le commerce, la définition de normes chiffrées au regard de la surface de vente ou de la surface de plancher s'avère souvent inadaptée puisque les besoins ne sont pas les mêmes en fonction du type de commerce, de la présence ou non d'alternatives existantes à l'usage de la voiture, etc.

Par ailleurs, des dispositions particulières précisent également les normes de stationnement en cas d'évolution des constructions existantes (extension, changement de destination, réhabilitation ...) afin de permettre leur évolution en prenant en compte le nombre de places déjà présentes sur la parcelle.

Le règlement écrit fixe des dispositions pour les modalités de réalisation pour le stationnement des vélos et des règles quantitatives. En vertu des articles L.113-18, L.113-19 et L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation, l'obligation de créer un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos concerne les bâtiments neufs équipés de places de stationnement automobiles lors de leur construction et les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux. Concernant les règles quantitatives, le choix a été fait de se référer à l'arrêté du 30 juin 2022 pour définir le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Les dispositions réglementaires concernant le stationnement permettent ainsi de répondre le mieux possible aux besoins existants et aux besoins à venir tout en optimisant l'espace nécessaire et en réfléchissant aux autres modes de transports valorisables.

❖ Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Ce chapitre permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès au terrain. Les règles visent deux éléments essentiels :

- S'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours ;

- S'assurer que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et de la nature et de l'intensité du trafic dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le règlement du PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

En outre, le PLU fixe des règles concernant la collecte des déchets ménagers afin de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

❖ Les dispositions réglementaires spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

Le règlement du PLU intègre les dispositions relatives aux accès sur voie départementale, aux reculs de constructibilité par rapport aux voies départementales, aux clôtures en bordure de route départementale et aux plantations riveraines, conformément au règlement de voirie départementale approuvé en 2016. En effet, afin de répondre aux enjeux environnementaux et de sécurité, le Conseil départemental a édicté des prescriptions de recul de constructibilité pour les routes (autres que celles régies par la Loi Barnier) en fonction de leur catégorie. Les prescriptions relatives aux accès, aux clôtures et aux plantations en bordure de route départementale visent à assurer la sécurité des usagers et de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

❖ Les conditions de desserte par les réseaux

Ce chapitre rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise notamment les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif d'adduction d'eau potable.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf en l'absence de ce dernier. Dans ce cas, les constructions ou installations nouvelle devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements ou traitements.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets de ruissellement, des aménagements doivent être prévus sur le terrain d'assiette des projets. Il est ainsi exigé que les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et que les dispositifs assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet soient intégrés au projet dès sa conception. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles devront être rejetées au réseau public s'il existe, par le biais de fossé, caniveau, noue, etc.

De plus, le règlement écrit impose la mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie.

Enfin, ce chapitre aborde également les règles concernant les eaux de piscines, les réseaux souples et les communications électronique (électricité, téléphone, internet, etc.).

❖ Les dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements doivent être justifiés par des nécessités liées aux futures constructions ou aménagements, dans le cas de réalisation de routes et aménagements routiers annexes, de fouilles archéologiques ou de restauration de milieu naturel. Le but étant de limiter au maximum les modifications du sol naturel des terrains.

❖ Les dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU. L'objectif de cette disposition réglementaire est de favoriser la réalisation d'opérations qualitatives.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Dans le PLU de Languidic, la zone urbaine est composée de neuf secteurs :

- le secteur UA : zone urbaine centre bourg historique ;
- le secteur UAa : zone urbaine centre bourg historique permettant une densification plus importante ;
- le secteur UB : zone urbaine périphérique au centre bourg, Kergonan et Tréauray ;
- le secteur UBa : zone urbaine périphérique au centre bourg (Coet Mousset) ;
- le secteur UC : zone urbaine des autres villages ;
- le secteur UNC : zone urbaine des villages et hameaux non constructibles ;
- le secteur UE : zone d'équipements d'intérêt collectif ;
- le secteur UEL : zone d'équipements sportifs et de loisirs ;
- le secteur UI : zone d'activités.

L'ensemble de la zone urbaine représente 463 hectares, soit près de 4,3 % du territoire communal.

LE SECTEUR UA

❖ Caractéristiques du secteur UA

Le secteur UA, **dont la vocation dominante est l'habitat**, correspond au bourg historique de Languidic. Il délimite les **espaces bâtis anciens et denses du bourg** de la commune. Il est également destiné à accueillir des commerces, services et activités (compatibles avec le voisinage d'habitations) qui contribuent à l'attractivité de la centralité.

Le centre ancien s'est développé **autour de l'église** qui possède une position centrale par rapport à l'évolution du centre-bourg. Ce secteur correspond à un type d'urbanisation traditionnelle en ordre continu. Il se caractérise par un **tissu dense et resserré** avec des parcelles d'une petite surface (< 500 m²) et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés.

❖ Mise en œuvre du PADD

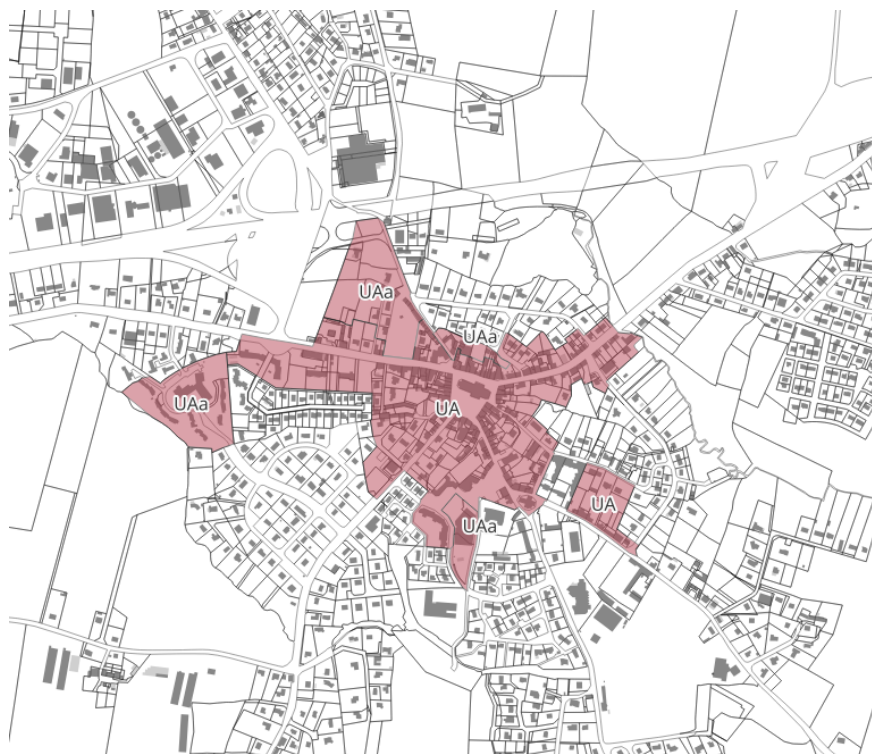
Objectifs poursuivis :

- Favoriser la mixité sociale, en respectant les objectifs du Plan Local de l'Habitat de Lorient Agglomération.
- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- Diversifier les typologies d'habitat, en permettant des typologies d'habitat plus denses dans le centre-bourg et plus apaisée au contact des zones agricoles ou naturelles. La remobilisation des grands logements pour proposer des petits logements permet de répondre à la diversification d'offre de logements sur la commune.
- Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels, en réalisant plus de 60% de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadaptation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination.
- Optimiser la consommation du foncier en fixant un objectif de densité minimal de 40 logements à l'hectare en renouvellement urbain, et de 25 logements à l'hectare en extension.
- Affirmer le rôle polarisant du centre-bourg en consolidant son offre d'équipements, services, commerces et de logements, et en réunifiant le centre bourg et Lanveur avec des connexions douces garantissant le développement et l'unité du parcours commerçant et de services.

❖ Justification du zonage

La délimitation du secteur UA **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : habitat dense, ordre continu, constructions traditionnelles en pierre et mitoyennes. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La zone UA et UAa en centre-bourg



La zone UA à Kergonan



❖ Justification du règlement

Les dispositions réglementaires du secteur UA sont rédigées dans le but de favoriser la préservation du centre ancien ainsi que son intérêt patrimonial.

Le secteur UA couvre le tissu urbain ancien de la commune de Languidic dans lequel une mixité des fonctions urbaines existe et est recherché. Ainsi, les articles 1 et 2 visent à autoriser sous conditions des destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation principale d'habitat et qui ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques. Cette réglementation s'inscrit dans la logique du PADD qui vise à faire converger l'ensemble des politiques (urbanisme, habitat, économie, services, mobilité, etc.) pour assurer le dynamisme de la centralité et rendre attractif le centre-bourg. L'enjeu de mixité fonctionnelle permet d'accompagner la densification du tissu urbain. Cela suppose de rapprocher les différentes aménités urbaines dans un objectif de courtes distances, et in fine de réduire les déplacements motorisés, et par conséquent les émissions de gaz à effet de serre. Cet enjeu a également une conséquence sur le dynamisme commercial en assurant une meilleure visibilité et lisibilité de l'offre. En effet, plusieurs linéaires commerciaux ont été définis au sein du secteur UA pour assurer la pérennité des commerces existants. Ces dispositions réglementaires en matière d'occupation du sol au sein du secteur UA traduisent les objectifs du PADD de Languidic.

Les constructions ayant la sous-destination « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation d'habitat et les activités compatibles au sein du secteur UA. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur UA n'est pas justifiée. De la même manière, la sous-destination « équipements sportifs » est interdite, d'autant plus qu'une zone UE a été créée dans le projet de PLU révisé comprenant les équipements d'intérêt général.

Concernant les constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », elles sont autorisées aux mêmes conditions, à savoir :

- Etre compatible avec l'habitat.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ces conditions permettant également de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement du secteur.

Les sous-destinations « cinéma » et « centre de congrès et d'exposition » sont interdites, car ces activités n'ont pas leur place au sein du secteur UA de par les nuisances et flux qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. Ainsi, des usages, affectations des sols et types d'activités sont également interdits tels que le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, l'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières, les carrières et autres activités d'extraction de matériaux, etc.

Afin de traduire l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD et dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH, l'article 1.3 impose que toute nouvelle opération de plus de 6 logements collectifs ou individuels groupés devra accueillir au moins 35 % de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. Egalement toute nouvelle opération de plus de 20 logements devra accueillir au moins 10 % de logements en accession abordable, dont au moins 50 % d'accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS) et/ou Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Dans le secteur UA, Languidic privilégie les formes urbaines denses. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (hormis pour les annexes). Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. Le secteur UA comprend un sous-secteur UAa, qui a pour but d'accueillir une densité plus importante au sein du centre-bourg. Ainsi la hauteur maximale des constructions en UA est fixée à un gabarit de RDC+2+Combles et la hauteur maximale des constructions en UAa est fixée à un gabarit de RDC+2+Attique.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Elles permettent notamment d'organiser le paysage urbain, de limiter les conflits liés au voisinage, de veiller à assurer la sécurité et la salubrité publiques. Le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètre. Il a été fait le choix de définir ce retrait minimum afin d'assurer une adéquation du règlement avec la disposition du Code civil qui impose un retrait minimum de 1,90 mètre. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement et en limite séparative a pour objectif de favoriser la densification du tissu urbain. Des implantations différentes sont autorisées dans des situations particulières pour des raisons de sécurité ou, dans le cas de constructions édifiées selon un principe d'implantation différent, pour garantir la continuité d'un front urbain et une harmonie d'ensemble le long de la voie. Selon la même logique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

La rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère vise à rechercher la préservation de l'intérêt patrimonial du secteur UA et l'harmonie des constructions au sein du secteur, notamment leur impact visuel sur l'espace public. Aussi, les dispositions réglementaires concernant les façades, les toitures, les percements et les clôtures ont pour objectif de préserver les caractéristiques du tissu urbain existant. Elles encadrent également la réhabilitation, la rénovation et l'extension de constructions existantes. A titre d'exemple, les toitures en tôle ondulée sont interdites. Néanmoins, les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours à traduire les orientations du PADD. Aussi, au sein du secteur UA ou UAa, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, cinq secteurs présentant une surface supérieure à 2 000 m² sont couverts par des OAP sectorielles. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation. Ces OAP comprennent également un volet programmation (vocation de la zone, densité minimale à respecter, nombre de logements à réaliser, typologie).

LE SECTEUR UB

❖ Caractéristiques du secteur UB

Le secteur UB, **dont la vocation dominante est l'habitat**, délimite les **espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire**. Il correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense en pourtour du centre-bourg historique ainsi qu'aux villages de Kergonan et Tréauray. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein du secteur.

Ce secteur correspond à un type d'urbanisation de type pavillonnaire avec des constructions généralement identiques, de couleur blanche avec une toiture en ardoise. Il se caractérise par un tissu dense et groupé, mais non mitoyen, avec des parcelles de taille variable (entre 400 et 800 m²).

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- Diversifier les typologies d'habitat, en permettant des typologies d'habitat plus denses dans le centre-bourg et plus apaisée au contact des zones agricoles ou naturelles. La remobilisation des grands logements pour proposer des petits logements permet de répondre à la diversification d'offre de logements sur la commune.
- Privilégier l'intensification urbaine et l'urbanisation des espaces interstitiels, en réalisant plus de 60% de la production globale de nouveaux logements par la mobilisation de dents creuses et de parcelles densifiables au sein du bourg, par la remobilisation de logements vacants, par la reconquête du bâti existant difficile à remettre sur le marché (ex vétusté, inadéquation, accessibilité ...), par des opérations de renouvellement urbain ou encore par le biais de changement de destination.
- Optimiser la consommation du foncier en fixant un objectif de densité minimal de 40 logements à l'hectare en renouvellement urbain, et de 25 logements à l'hectare en extension.
- Affirmer le rôle polarisant du centre-bourg en consolidant son offre d'équipements, services, commerces et de logements, et en réunifiant le centre bourg et Lanveur avec des connexions douces garantissant le développement et l'unité du parcours commerçant et de services.
- Permettre le renforcement de Kergonan et le confortement de Tréauray.

❖ Justification du zonage

La délimitation du secteur UB **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : habitat pavillonnaire, bâti au centre des parcelles, constructions avec façades principales orientées face aux voies et emprises publiques. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

La zone UB et UBa en centre-bourg



❖ Justification du règlement

Le secteur UB couvre le tissu urbain périphérique au centre-bourg, Kergonan et Tréauray. Des secteurs classés en UB présentant des disponibilités foncières ou des possibilités de renouvellement urbain sont couverts par des OAP sectorielles. L'ambition est d'encourager le développement d'une diversité urbaine au sein du secteur UB avec le développement d'habitat sous différentes formes, mais également le maintien de bureaux, services, etc. qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à l'animation du bourg.

Aussi, comme dans le secteur UA, les constructions ayant les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation principale d'habitat au sein du secteur UB. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur UB n'est pas justifiée.

La zone UB à Kergonan et Tréauray



Selon la même logique que dans le secteur UA concernant les constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « autres équipements recevant du public » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », elles sont autorisées aux mêmes conditions, à savoir :

- Etre compatible avec l'habitat.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ces conditions permettant également de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement du secteur.

Les sous-destinations « cinéma » et « centre de congrès et d'exposition » sont interdites, car ces activités n'ont pas leur place au sein du secteur UB de par les nuisances et flux qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. Ainsi, des usages, affectations des sols et types d'activités sont également interdits tels que le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, l'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières, les carrières et autres activités d'extraction de matériaux, etc. De la même manière, les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont interdites dans le secteur UB pour préserver la vocation d'habitat et une zone artisanale est présente au nord du bourg pour accueillir ces activités.

Afin de traduire l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD et dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH, l'article 1.3 impose que toute nouvelle opération de plus de 6 logements collectifs ou individuels groupés devra accueillir au moins 35 % de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. Egalement toute nouvelle opération de plus de 20 logements devra accueillir au moins 10 % de logements en accession abordable, dont au moins 50 % d'accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS) et/ou Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Dans le secteur UB, Languidic privilégie les formes urbaines denses. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (hormis pour les annexes). Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. Le secteur UB comprend un sous-secteur UBa, qui a pour but d'accueillir une densité plus importante au sein de Coet Mousset, en effet ce secteur est en cours de construction depuis 2025 et a pour vocation d'accueillir notamment le nouvel EPHAD. Ainsi la hauteur maximale des constructions en UB est fixée à un gabarit de RDC+2 et la hauteur maximale des constructions en UBa est fixée à un gabarit de RDC+2+Attique. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller que les nouvelles constructions ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. La logique suivie est de permettre la densification dans le bourg, Kergonan et Tréauray car ce sont les secteurs de centralité fléchés par le SCoT du Pays de Lorient. Dans le secteur UB, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions principales est libre. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation est également libre. Selon la même logique que dans le secteur UA, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

La rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est plus souple que dans le secteur UA qui présente un intérêt patrimonial. Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Aussi, les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale. Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent également être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Dans une optique de gestion durable des territoires, un taux minimal de non imperméabilisation des sols de 60 % devra être appliqué à l'échelle de l'unité foncière.

La zone UBa à Coet Mousset, extrait du permis d'aménager correspondant à 191 logements, un complexe sportif et l'EPHAD



❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UB, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, un secteur présentant une surface supérieure à 2 000 m² est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation. Ces OAP comprennent également un volet programmation (vocation de la zone, densité minimale à respecter, nombre de logements à réaliser, typologie).

LE SECTEUR UC

❖ Caractéristiques du secteur UC

Le secteur UC, **dont la vocation principale est l'habitat**, délimite les **espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel pavillonnaire**. Il correspond aux villages de Lann Menhir et Pont er Pach. Les commerces, services et activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés au sein du secteur.

Ce secteur correspond majoritairement à un type d'urbanisation de type pavillonnaire. Il se caractérise par un tissu de faible densité, en ordre continu ou discontinu, avec des grandes parcelles de taille variable. Les constructions présentent des styles différents d'architecture (habitat de type néo-breton, habitat pavillonnaire des années 1980-90, habitat moderne), généralement d'une hauteur de R+C. Les façades principales des constructions sont orientées face aux voies et emprises publiques et les espaces privés sont clos (haies ou clôtures).

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- Diversifier les typologies d'habitat, en permettant des typologies d'habitat plus denses dans le centre-bourg et plus apaisée au contact des zones agricoles ou naturelles. La remobilisation des grands logements pour proposer des petits logements permet de répondre à la diversification d'offre de logements sur la commune.

❖ Justification du zonage

La délimitation du secteur UC **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : bâti au centre des parcelles, constructions avec façades principales orientées face aux voies et emprises publiques, hauteur des constructions individuelles majoritairement de R+C. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Par rapport au zonage antérieur, les villages de Lann Menhir et Pont er Pach étaient classés en secteur UB, ils ont été classés en zone UC afin de se différencier des villages de Kergonan et Tréauray (ces derniers étant classés en zone UB). Les villages de Lann Menhir et Pont er Pach n'étant pas considérés comme des centralités au regard du SCoT du Pays de Lorient, ils présentent des caractéristiques représentatives d'enveloppes urbaines constructibles de la commune.

En effet, le SCoT du Pays de Lorient donne les prescriptions suivantes :

- Prescription : *Les PLU (ou le document en tenant lieu) ne peuvent délimiter des zones d'extension de l'urbanisation accueillant habitat, équipements et services exclusivement qu'en continuité des centralités urbaines identifiées par le SCoT.* (p.66 du DOO) Ici le SCoT identifie le centre-bourg de Languidic, Kergonan et Tréauray comme centralités pouvant donc accueillir des extensions de l'urbanisation.
- Prescription : *Il appartient aux PLU (ou le document en tenant lieu) d'identifier les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions du territoire qu'ils couvrent.* (p.68 du DOO)

- Prescription : *Seuls les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions identifiés par les PLU (ou le document en tenant lieu) permettent la réalisation de constructions nouvelles au sein de l'enveloppe bâtie identifiée. (p.68 du DOO)*

Le village de Pont er Pach, présente environ 130 habitations (pour 201 constructions au total) et une densité entre 10 et 13 log/Ha.

Le village de Lann Menhir, présente environ 90 habitations (pour 145 constructions au total) et une densité entre 9 et 10 log/Ha.

Ces villages, déjà zonés en enveloppe constructible au PLU en vigueur, présentent des caractéristiques permettant de les considérer comme des enveloppes urbaines de la commune, la densification y est donc permise. Aucune extension d'urbanisation n'est prévue.

Les zones UC (Pont er Pach et Lann Menhir)



❖ Justification du règlement

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont similaires à celles de la zone UB, sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances, toujours dans un objectif de mixité fonctionnelle. La seule différence vient dans l'interdiction des « hôtels » et « autres hébergements touristiques » en zone UC, le but étant de respecter la prescription du SCoT visant à renforcer le centre-bourg, Kergonan et Tréauray.

Comme dans le secteur UB, Languidic privilégie la densification des formes urbaines. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (hormis pour les annexes). Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. La hauteur maximale des constructions est fixée au gabarit R+1+C. La commune souhaite rechercher une harmonisation des règles d'urbanisme pour les constructions individuelles. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller que les nouvelles constructions ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Dans le secteur UC, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions principales est libre. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation est également libre. Selon la même logique que dans le secteur UA ou UB, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Comme pour le secteur UB, la rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est plus souple que dans le secteur UA qui présente un intérêt patrimonial. Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Aussi, les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale. Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent également être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Dans une optique de gestion durable des territoires, un taux minimal de non imperméabilisation des sols de 60 % devra être appliqué à l'échelle de l'unité foncière.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UC, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UC.

LE SECTEUR UNC

❖ Caractéristiques du secteur UNC

Le secteur UNC, dont la vocation principale est l'habitat, délimite les villages et hameaux ne présentant pas de nombre de constructions et densité suffisante pour être considérés comme des enveloppes urbaines. Ces villages et hameaux ne présentent aucune activité agricole ni aucun espace naturel à protéger, ils sont donc classés en zone U Non Constructible. Sont autorisées uniquement les extensions et annexes des habitations existantes.

Ce secteur correspond majoritairement à un type d'urbanisation de type historique. Il se caractérise par un tissu de faible densité, en ordre continu ou discontinu, avec des grandes parcelles de taille variable. Les constructions présentent des styles différents d'architecture (habitat de type néo-breton, habitat pavillonnaire des années 1980-90, habitat moderne), généralement d'une hauteur de R+C. Les façades principales des constructions sont orientées face aux voies et emprises publiques et les espaces privés sont clos (haies ou clôtures).

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- Diversifier les typologies d'habitat, en permettant des typologies d'habitat plus denses dans le centre-bourg et plus apaisée au contact des zones agricoles ou naturelles. La remobilisation des grands logements pour proposer des petits logements permet de répondre à la diversification d'offre de logements sur la commune.

❖ Justification du zonage

La délimitation du secteur UNC **s'appuie sur la morphologie urbaine qui le caractérise** : bâti au centre des parcelles, constructions avec façades principales orientées face aux voies et emprises publiques, hauteur des constructions individuelles majoritairement de R+C. Il inclut les terrains déjà bâtis, des dents creuses et des espaces situés en arrière de parcelle afin de permettre la densification du tissu urbain.

Il existe 50 secteurs UNC sur toute la commune.



❖ Justification du règlement

Les destinations et sous-destinations autorisées sont le logement sous conditions : uniquement rénovation, réhabilitation, extensions mesurées (mêmes règles qu'en zone A et N), annexes mesurées (mêmes règles qu'en zone A et N), changements de destination (vers les logements et les autres hébergements touristiques).

La hauteur maximale des constructions (principale et extensions) est fixée au gabarit R+1+C. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller que les nouvelles constructions ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Dans le secteur UNC, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions doit être avec un recul de minimum 5 mètres. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions doit être avec un recul de minimum 3 mètres. Les annexes doivent s'implanter avec une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Aussi, les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale. Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent également être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UC, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « continuités écologiques » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UNC.

LE SECTEUR UE

❖ Caractéristiques du secteur UE

Le secteur UE, **dont la vocation principale est l'accueil d'équipements d'intérêt général**, comprend les espaces urbanisés ayant une vocation de loisirs, sportive, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique. Il délimite les secteurs d'équipements collectifs de la commune de Languidic : la mairie, la bibliothèque municipale, une crèche, l'école primaire publique, la salle socioculturelle, les ateliers municipaux, l'EHPAD.

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg.
- Permettre l'évolution des équipements existants, afin de s'adapter aux besoins de la population et de la commune.
- Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.).

❖ Justification du zonage

Le PLU antérieur définissait déjà un secteur urbain dédié à l'accueil d'équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Il comprenait les groupes scolaires, le cimetière, les équipements sportifs. Aujourd'hui le secteur UE reprend ce même zonage en l'actualisant (ajout du nouveau EHPAD à Coët Mousset, ajout de l'école publique Georges Brassens).

Un sous-secteur UEL est créé pour tous les équipements sportifs et de loisirs.



❖ Justification du règlement

Le secteur UE correspond aux secteurs spécialisés pour l'accueil et le développement des équipements collectifs de la commune. En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, éducative ou pédagogique. Aussi, les destinations « exploitation agricole et forestière », « habitation », « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » sont interdites.

Le secteur UE ne présente pas d'enjeu spécifique en termes d'implantation des constructions et de volumétrie afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets. A titre d'exemple, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est donc libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques. De la même manière, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UE.

LE SECTEUR UI

❖ Caractéristiques du secteur UI

Le secteur UI délimite les **espaces destinés à l'accueil et au développement des activités économiques à caractère industriel, artisanal, commercial et tertiaire**. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un secteur dédié permet d'accueillir les activités économiques incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et des quartiers d'habitat et ainsi de limiter les nuisances générées. Plusieurs secteurs UI sont présents sur la commune : La zone d'activités de Lanveur, la zone d'activités de Baudry La Gare, les activités situées rue de la Poterie, l'activité située à Kergonan, l'activité située à Kerlo le Crom et l'activité présente à Lann Menhir.

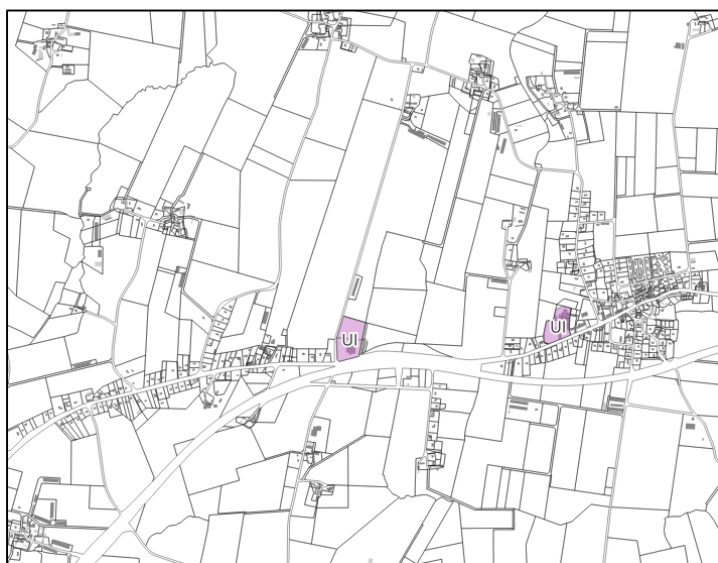
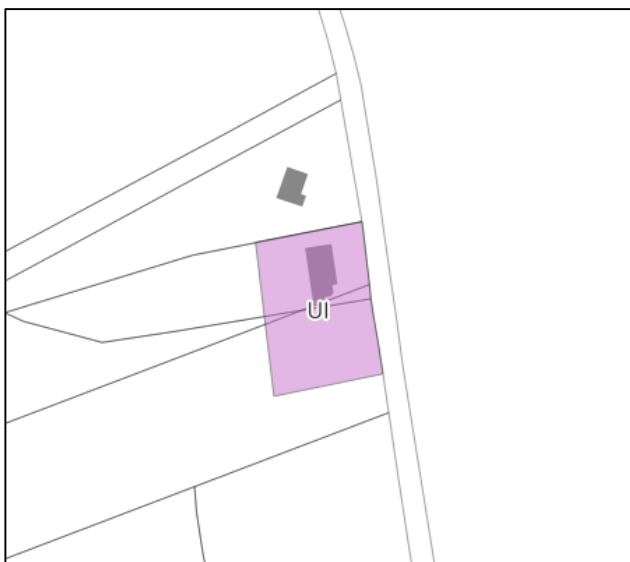
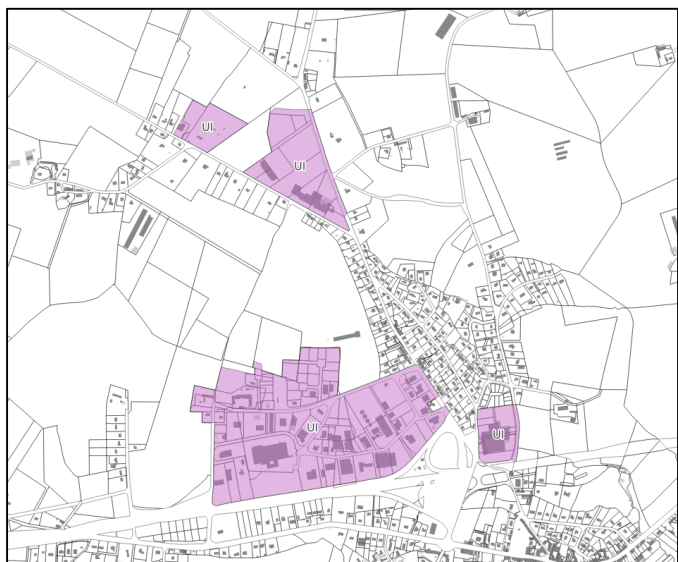
❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Affirmer la centralité de commerces et services du centre-bourg, en appuyant le rayonnement du centre-bourg mais également du quartier de Lanveur, qui contribue à l'offre de commerces et services.
- Maintenir l'implantation et permettre l'évolution des commerces et artisanat dans le centre-bourg, dans l'optique de s'adapter aux besoins actuels et futurs des populations.
- Conforter la zone d'activités de Lanveur, en reclassant des parcelles de la zone d'activités au zonage agricole et naturel pour cause de présomption de zone humide et en confortant la zone d'activités tournée vers le centre-bourg.
- Conforter la zone d'activités de Baudry La Gare.
- Assurer une complémentarité entre les commerces du centre-bourg et les zones d'activités, afin de créer une synergie entre le centre-bourg et les zones d'activités et non une concurrence.

❖ Justification du zonage

La délimitation du secteur UI traduit la volonté de la commune de Languidic de conforter le secteur existant. La zone d'activités de Lanveur est identifiée par le SCoT comme zone d'activités principale. Tous les secteurs UI du PLU viennent conforter les activités existantes de la commune. La commune privilégie un modèle d'implantation des activités économiques autour des polarités constituées et vise à limiter strictement les activités économiques hors des localisations préférentielles.



❖ Justification du règlement

Le secteur UI délimite les espaces à vocation d'activités économiques sur la commune. Si le principe de mixité des fonctions urbaines prévaut dans le PADD, il n'en demeure pas moins que certaines activités cohabitent difficilement avec d'autres. Aussi, le secteur UI est destiné à accueillir des activités économiques d'artisanats, d'entrepôts, d'industries et de bureaux en raison de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier, d'infrastructures et des nuisances qu'elles peuvent générer, qui sont incompatibles avec la proximité immédiate du centre-bourg et de zones d'habitation. La constructibilité au sein du secteur UI est limitée afin de conforter la vocation d'activités économiques de la zone existante et de permettre l'implantation de nouvelles entreprises.

En conséquence, l'article 1 autorise le commerce de gros, l'industrie, l'entrepôt et le bureau. Les commerces de gros engendrent des flux de déplacement conséquents et ont un besoin en foncier important, ils n'ont ainsi pas leur place au sein des secteurs UA, UB ou UC. La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée pour permettre l'implantation de showroom qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle. Un showroom est autorisé dès lors que le local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production dans la limite de 50 m² de surface de vente. Les constructions ayant la sous-destination « restauration » sont interdites dans le secteur UI afin de privilégier leur installation dans le centre-bourg, d'autant plus qu'il n'y a pas de besoins avérés. Les « logements » sont autorisés sous conditions d'être uniquement des logements de fonction donc la présence permanente est nécessaire, le règlement comporte d'autres conditions : intégration au bâtiment principal, conforme aux règlements relatifs à l'isolement acoustiques, surface de plancher ne dépassant pas 40 m².

Au-delà le secteur UI ne présente pas d'enjeu spécifique en termes de volumétrie et d'implantation des constructions afin de ne pas faire obstacle à des projets en cours / à venir et à l'installation de nouvelles entreprises. Concernant l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines. Concernant la hauteur maximale des constructions dans le secteur UI, elle n'est pas réglementée quantitativement, pour ne pas freiner les projets d'activités sur la commune.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Dans une optique de gestion durable des territoires, un taux minimal de non imperméabilisation des sols de 30 % devra être appliqué à l'échelle de l'unité foncière.

La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions, ainsi que le traitement environnement et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions visent à garantir une insertion qualitative du parc d'activités économiques dans le paysage naturel et bâti, et ainsi limiter son impact visuel.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur UY, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur UI.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Dans le PLU de Languidic, la zone à urbaniser est composée de trois secteurs :

- le secteur 1AU, secteur à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- le secteur 1AUE, secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'équipements d'intérêt général ;
- le secteur 2AUE, secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'équipements d'intérêt général ;
- le secteur 1AUI, secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'activités économiques.

L'ensemble de la zone à urbaniser représente 17,9 hectares, soit près de 0,17% du territoire communal.

LE SECTEUR 1AU

❖ Caractéristiques du secteur 1AU

Le secteur 1AU délimite les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation d'habitat dans le cadre d'un projet d'ensemble. Ils sont localisés en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Maîtriser l'attractivité démographique ;
- Accueillir une population diversifiée en termes de composition des ménages, d'âges, de catégories socio-professionnelles, etc.
- Favoriser la mixité sociale, en respectant les objectifs du Plan Local de l'Habitat de Lorient Agglomération.
- Favoriser les formes urbaines denses dans les opérations d'ensemble à vocation d'habitat, tout en créant des espaces d'intimité permettant d'assurer un cadre de vie de qualité.
- Diversifier les typologies d'habitat, en permettant des typologies d'habitat plus denses dans le centre-bourg et plus apaisée au contact des zones agricoles ou naturelles. La remobilisation des grands logements pour proposer des petits logements permet de répondre à la diversification d'offre de logements sur la commune.
- Optimiser la consommation du foncier en fixant un objectif de densité minimal de 40 logements à l'hectare en renouvellement urbain, et de 25 logements à l'hectare en extension.
- Affirmer le rôle polarisant du centre-bourg en consolidant son offre d'équipements, services, commerces et de logements, et en réunifiant le centre bourg et Lanveur avec des connexions douces garantissant le développement et l'unité du parcours commerçant et de services.

❖ Justification du zonage

La délimitation du secteur 1AU est réalisée de façon équilibrée, en fonction des objectifs de production de logements déclinés au sein du PADD, des potentialités foncières identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et de l'objectif de densité minimal retenu. La localisation du secteur d'extension au nord du bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine, traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre une gestion économe du foncier et de modérer la consommation de l'espace. Il s'agit de permettre un développement urbain en épaisseur pour combler l'urbanisation qui s'est implantée le long des voies plutôt que linéaire afin de limiter l'étalement urbain.

La surface du secteur 1AU est située sur la parcelle ZB 425. Cette dernière représente une surface de 12 Ha qui comprend, d'après le Mode d'Occupation des Sols disponible sur la commune :

- 2,7 Ha « d'Espaces boisés », considérés comme espaces non artificialisés,
- 2,5 Ha de « Terrains vacants - autres », considérés comme espaces déjà artificialisés,
- 6,8 Ha de « Sports, loisirs et campings », considérés comme espaces déjà artificialisés,

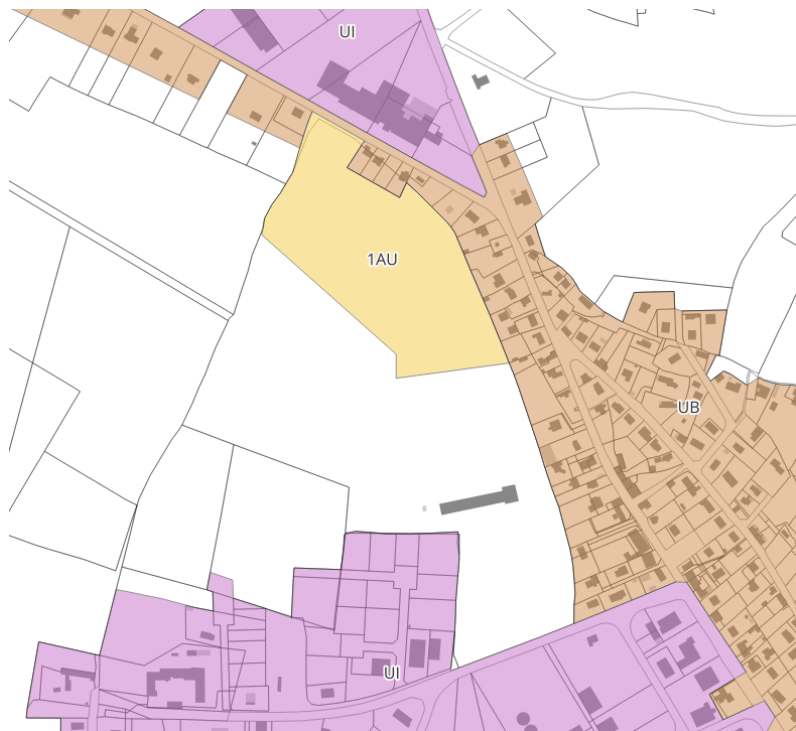
Occupation du sol de la parcelle ZB425 (espaces non artificialisés en vert sur la cartographie de droite)



La surface du secteur 1AU se situe sur la partie déjà artificialisée de la parcelle. Il se situe à proximité des voies publiques et réseaux d'eau potable et d'électricité. Il pourra être raccordé à l'assainissement collectif. Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle si la nature des sols le permet. Ainsi, dès sa conception, le porteur de projet devra intégrer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que les dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient que les aménagements soient conçus de façon à limiter l'imperméabilisation. Le secteur 1AU est localisé en dehors des secteurs affectés par les servitudes d'utilité publique ou des contraintes techniques (zones humides, espaces boisés classés, ...).

Le secteur 1AU se couple avec les secteurs à urbaniser à proximité, à savoir les secteurs 1AUI et 1AUE. Tous sont situés sur la parcelle ZB425.

Secteur 1AU



❖ Justification du règlement

Le secteur 1AU a pour vocation de permettre une urbanisation à dominante d'habitat à court et moyen terme. Aussi, comme dans les secteurs d'habitat les constructions ayant les sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » sont interdites afin de préserver la vocation principale d'habitat au sein du secteur UB. Selon la même logique, l'implantation des commerces de gros au sein du secteur 1AU n'est pas justifiée.

Concernant les constructions ayant les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres équipements recevant du public » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », elles sont autorisées aux mêmes conditions, à savoir :

- Etre compatible avec l'habitat.
- Ne pas en résulter pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Ces conditions permettant également de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement du secteur.

Les sous-destinations « hôtels », « autres hébergements touristiques », « cinéma » et « centre de congrès et d'exposition » sont interdites, car ces activités n'ont pas leur place au sein du secteur 1AU de par les nuisances et flux qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. De la même manière, les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont interdites dans le secteur 1AU pour préserver la vocation d'habitat et une zone artisanale est présente au nord du bourg pour accueillir ces activités.

Afin de traduire l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD et dans le respect des objectifs de mixité sociale du PLH, l'article 1.3 impose que toute nouvelle opération de plus de 6 logements collectifs ou individuels groupés devra accueillir au moins 35 % de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. Egalement toute nouvelle opération de plus de 20 logements devra accueillir au moins 10 % de logements en accession abordable, dont au moins 50 % d'accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS) et/ou Prêt Social Location-Accession (PSLA).

Dans le secteur 1AU, Languidic privilégie les formes urbaines denses. Aussi, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée (hormis pour les annexes). Fixer une emprise au sol maximale viendrait à l'encontre de l'objectif de densification. La hauteur maximale des constructions est fixée au gabarit de RDC+2. Concernant les annexes, leur hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. L'objectif recherché est de veiller que les nouvelles constructions ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des constructions voisines existantes.

Dans le secteur 1AU, le long des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions principales est libre. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation est également libre. Selon la même logique que dans le secteur UA, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

La rédaction des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est plus souple que dans le secteur UA qui présente un intérêt patrimonial. Les dispositions visent à permettre une cohérence avec les formes urbaines existantes et l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Aussi, les toitures terrasse ou en courbe sont autorisées. Les projets d'architecture contemporaine ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent également être autorisés et pourront, à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Par ailleurs, des règles sont édictées pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, préserver les espaces verts au sein de la zone urbaine et renforcer la biodiversité locale. Dans une optique de gestion durable des territoires, un taux minimal de non imperméabilisation des sols de 60 % devra être appliqué à l'échelle de l'unité foncière.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 2AUB, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des secteurs 1AU doivent être couverts par une OAP sectorielle qui déclinent des principes d'aménagement concernant notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation.

Le secteur 1Au est donc concerné par l'OAP « rue de la résistance ».

LE SECTEUR 1AUE

❖ Caractéristiques du secteur 1AUE

Le secteur 1AUE est destiné à court ou moyen terme à l'accueil et au développement d'équipements d'intérêt général. L'urbanisation du secteur est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de veiller à un aménagement cohérent et une insertion qualitative dans le tissu urbain existant.

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

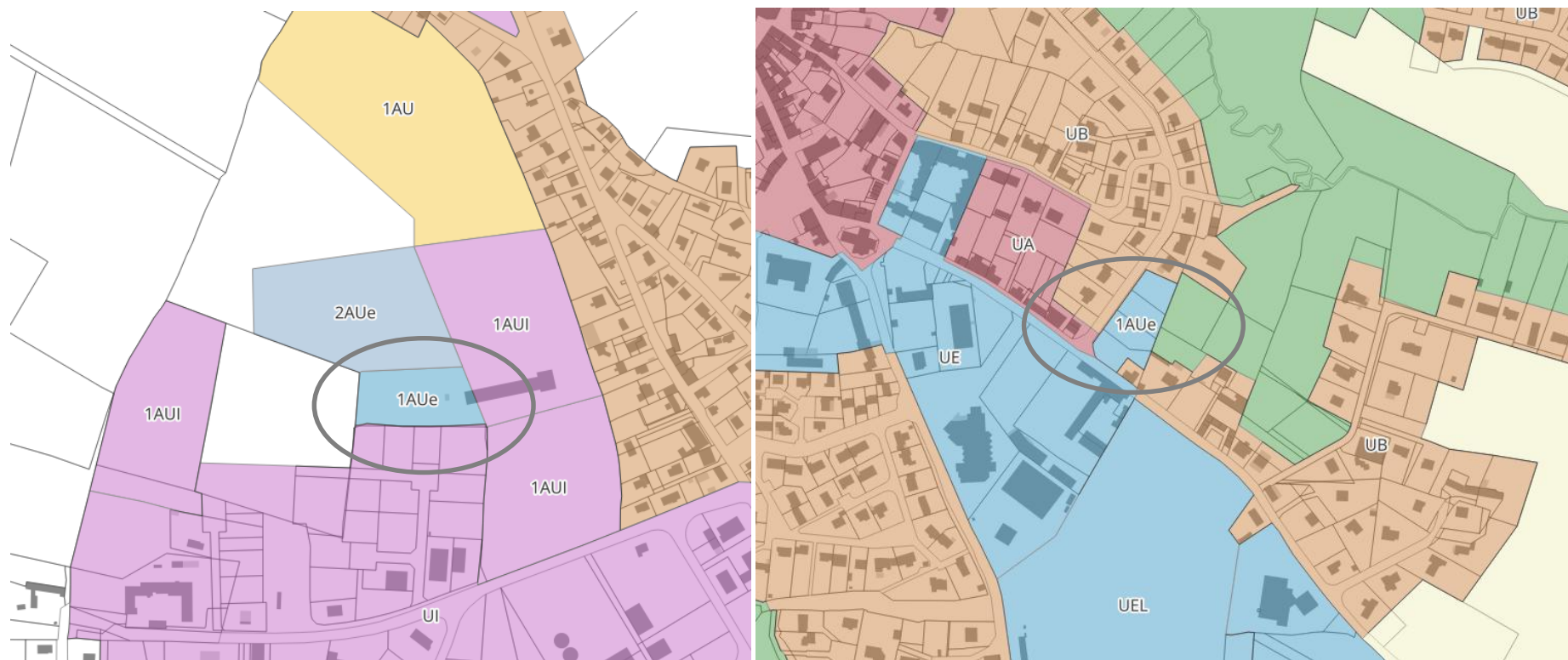
- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg.
- Permettre l'évolution des équipements existants, afin de s'adapter aux besoins de la population et de la commune.
- Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.).

❖ Justification du zonage

La délimitation d'un secteur 1AUE traduit la volonté de la commune de satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services. Elle a été réalisée en fonction des projets identifiés, de la topographie et des contraintes environnementales. Le secteur 1AUE situé sur Lanveur correspond à un projet d'installations sportives de plein air et le secteur 1AUE situé rue Saint Aubin correspond à une future extension du collège.

La surface totale des secteurs 1AUE est de 0,89 Ha :

- La surface du secteur 1AUE situé sur Lanveur est de 0,57 Ha et se situe sur la partie déjà artificialisée de la parcelle. Le secteur 1AUE se couple avec les secteurs à urbaniser à proximité, à savoir les secteurs 1AUJ et 1AU. Tous sont situés sur la parcelle ZB425.
- La surface du secteur 1AUE situé rue Saint Aubin est de 0,32 Ha



❖ Justification du règlement

Le secteur 1AUE vise à permettre une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans l'OAP.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine et en zone à urbaniser, les dispositions réglementaires des secteurs de la zone urbaine s'appliquent aux zones à urbaniser. Ainsi, la réglementation définie pour le secteur UE s'applique également pour le secteur 1AUE. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

En conséquence, les articles 1 et 2 autorisent ou autorisent sous conditions toutes destinations et sous-destinations des constructions et tous usages et affectations des sols et types d'activités compatibles avec la vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, éducative ou pédagogique. Aussi, les destinations « exploitation agricole et forestière », « habitation », « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » sont interdites.

Le secteur 1UE ne présente pas d'enjeu spécifique en termes d'implantation des constructions et de volumétrie afin de ne pas faire obstacle à l'aménagement des sites ou à d'éventuels futurs projets. A titre d'exemple, l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques est donc libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies et emprises publiques. De la même manière, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et de respecter les conditions de luminosité des constructions voisines.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 1AUE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, le secteur 1AUE est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation.

Le secteur 1AUE est concerné par l'OAP « ZAE rue de la résistance » et l'OAP « rue Saint Aubin ».

LE SECTEUR 2AUE

❖ Caractéristiques du secteur 2AUB

Le secteur 2AUE délimite les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Ils sont localisés en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Les terrains au sein des secteurs 2AUE ne pourront être urbanisés qu'à la suite d'une modification du PLU dans le cadre d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de la zone, les conditions de cette urbanisation et la programmation.

❖ Mise en œuvre du PADD

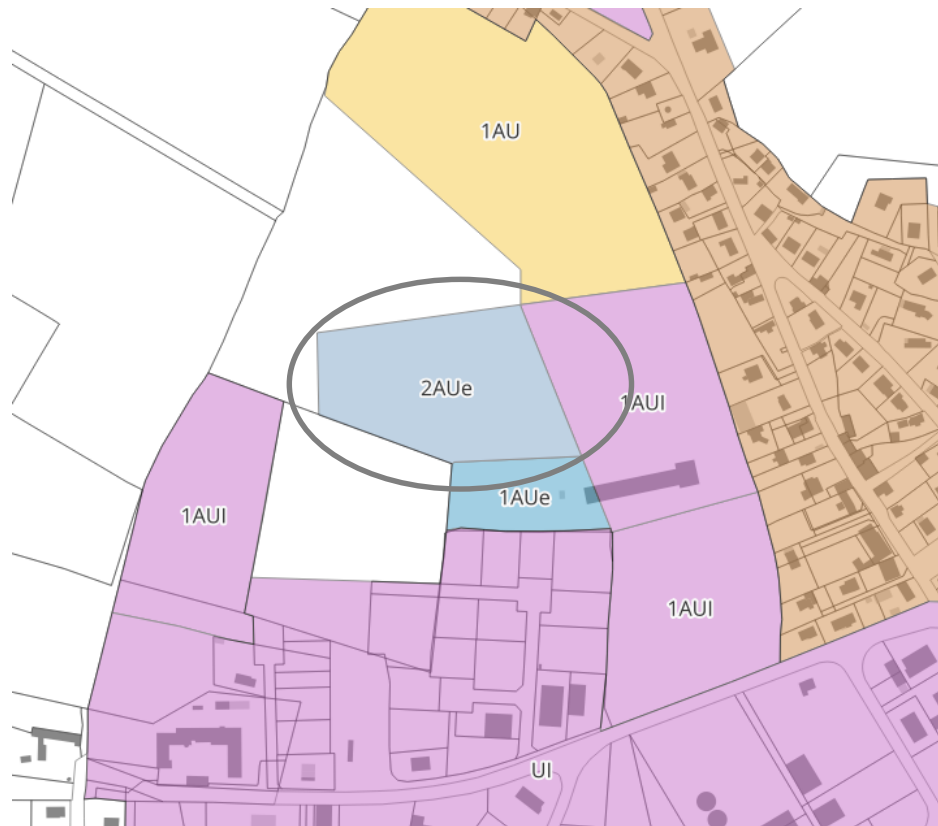
Objectifs poursuivis :

- Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, en permettant le maintien et l'accueil de nouveaux équipements et services au sein du bourg.
- Permettre l'évolution des équipements existants, afin de s'adapter aux besoins de la population et de la commune.
- Prendre en compte la desserte actuelle en réseaux (eau potable, électricité, etc.) pour le choix des secteurs de développement et prévoir une desserte en réseaux adaptée au développement urbain envisagé (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc.).

❖ Justification du zonage

La localisation du secteur 2AUE d'extension au niveau de Lanveur, en continuité de l'enveloppe urbaine et sur un espace déjà artificialisé, traduit la volonté de la commune de mettre en œuvre une gestion économe du foncier et de modérer la consommation de l'espace. La commune a fait le choix de classer ce secteur en 2AUE pour garder la maîtrise et se donner le temps de réfléchir à la stratégie d'aménagement souhaitée.

La surface du secteur 2AUE est de 1,68 ha. Le secteur correspond à la continuité du secteur 1AUE, qui lui a un projet d'installations sportives de plein air et qui dispose d'une OAP.



❖ Justification du règlement

Le secteur 2AUE a pour vocation de permettre une urbanisation à dominante d'équipement à long terme. N'étant pas ouvert immédiatement à l'urbanisation, le règlement écrit n'est pas détaillé pour ce secteur. Une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs 2AUE, ce qui engendrera un reclassement desdits secteurs en 1AUE et la définition de dispositions réglementaires applicables au secteur 1AUE.

En conséquence, l'ensemble des occupations et utilisations est interdit afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation des secteurs. Seules les constructions ayant la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques et de ne pas remettre en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.

L'article 2 ne permet que les affouillements et exhaussements de sols liés ou nécessaires à des travaux de réseaux et d'espace public, à la sécurité incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à toutes autres occupations et utilisations autorisées dans la zone, la création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions et l'aménagement de liaisons douces.

Aucune disposition applicable au secteur 2AUE n'est réglementée.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 2AUE, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

LE SECTEUR 1AUI

❖ Caractéristiques du secteur 1AUI

Le secteur 1AUI est destiné à court ou moyen terme à l'accueil et au développement d'activités économiques. L'implantation de ce type d'activités au sein d'un espace dédié, hors du centre-bourg et des zones à vocation d'habitat, permet ainsi de limiter les nuisances vis-à-vis des zones habitées.

Etant donné que le parc d'activités de Lanveur est qualifié de parc d'activités principal dans le SCoT, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit permettre de conforter le parc d'activités existant et de renouveler l'offre en foncier économique. L'urbanisation du secteur 1AUI est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de veiller à un aménagement cohérent et une insertion qualitative dans le tissu urbain existant.

Il existe un sous-secteur 1AUIa, qui a vocation à accueillir une Grande Moyenne Surface (GMS) pour aller dans le prolongement du projet de relocalisation de l'Intermarché dans le centre-bourg.

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Conforter la zone d'activités de Lanveur, en reclassant des parcelles de la zone d'activités au zonage agricole et naturel pour cause de présomption de zone humide et en confortant la zone d'activités tournée vers le centre-bourg.
- Assurer une complémentarité entre les commerces du centre-bourg et les zones d'activités, afin de créer une synergie entre le centre-bourg et les zones d'activités et non une concurrence.

❖ Justification du zonage

La délimitation d'un secteur 1AUI traduit le projet de développement économique du territoire et la volonté de conforter le parc d'activités économiques existant. Elle a été réalisée en fonction des besoins identifiés, de la topographie et des contraintes environnementales.

La surface du secteur 1AUI est de **7,1 ha**. La surface mobilisée en extension urbaine pour la vocation économique est justifiée dans la partie intitulée « Modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».



❖ Justification du règlement

Le secteur 1AUI vise à permettre une urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes dont l'aménagement doit respecter les principes édictés dans l'OAP.

Etant donné que la traduction réglementaire des objectifs du PADD est identique en zone urbaine et en zone à urbaniser, les dispositions réglementaires des secteurs de la zone urbaine s'appliquent aux zones à urbaniser. Ainsi, la réglementation définie pour le secteur UI s'applique également pour le secteur 1AUI. Il s'agit d'assurer une cohérence dans l'aménagement des zones, de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'environnement existant et de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace.

Aussi, les articles 1 et 2 autorisent et autorisent sous conditions les mêmes destinations et sous-destinations et les mêmes usages, affectations des sols et types d'activités que ceux autorisés et autorisés sous conditions dans le secteur UI dans une logique d'harmonisation. Sauf pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui n'est pas autorisée en secteur 1AUI.

Pour le secteur 1AUIa, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » est autorisée sous condition que l'ensemble commercial présente une surface de vente maximale de 2000 m² et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

Si la réglementation du secteur 1AUI est similaire à celle du secteur du secteur UI, deux spécificités s'appliquent uniquement au secteur 1AUI :

- Les secteurs 1AUI et 1AUIa sont couverts par une OAP sectorielle ;
- En vertu de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein du secteur 1AUI, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

De plus, conformément à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme, le secteur 1AUI est couvert par une OAP sectorielle. Des principes d'aménagement supplémentaires s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Ces principes concernent notamment l'accessibilité et les déplacements sur le secteur, l'organisation de l'urbanisation, la préservation ou le renforcement de la végétalisation.

Les secteurs 1AUI sont couverts par l'OAP « ZAE de la résistance », l'OAP « ZAE Kerlavarec ». Le secteur 1AUIa est couvert par l'OAP « rue de Quenecal ».

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Conformément à l'article R. 151-22 du Code de l'urbanisme, « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

Dans le PLU de Languidic, la zone agricole comprend un sous-secteur :

- le secteur Am, secteur agricole à vocation de méthanisation.

LA ZONE AGRICOLE

❖ Caractéristiques de la zone agricole

La zone A correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elle couvre des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, des espaces bâtis correspondant à des bâtis agricoles mais aussi des hameaux ou des bâtiments d'habitat diffus.

L'ensemble de la zone agricole représente 6 884 Ha, soit près de 66,28 % du territoire communal.

Le secteur **Am** résulte du travail de la commune pour les Zones d'accélération des énergies renouvelables, où le secteur a été fléché pour accueillir des installations de méthanisation.

❖ Mise en œuvre du PADD

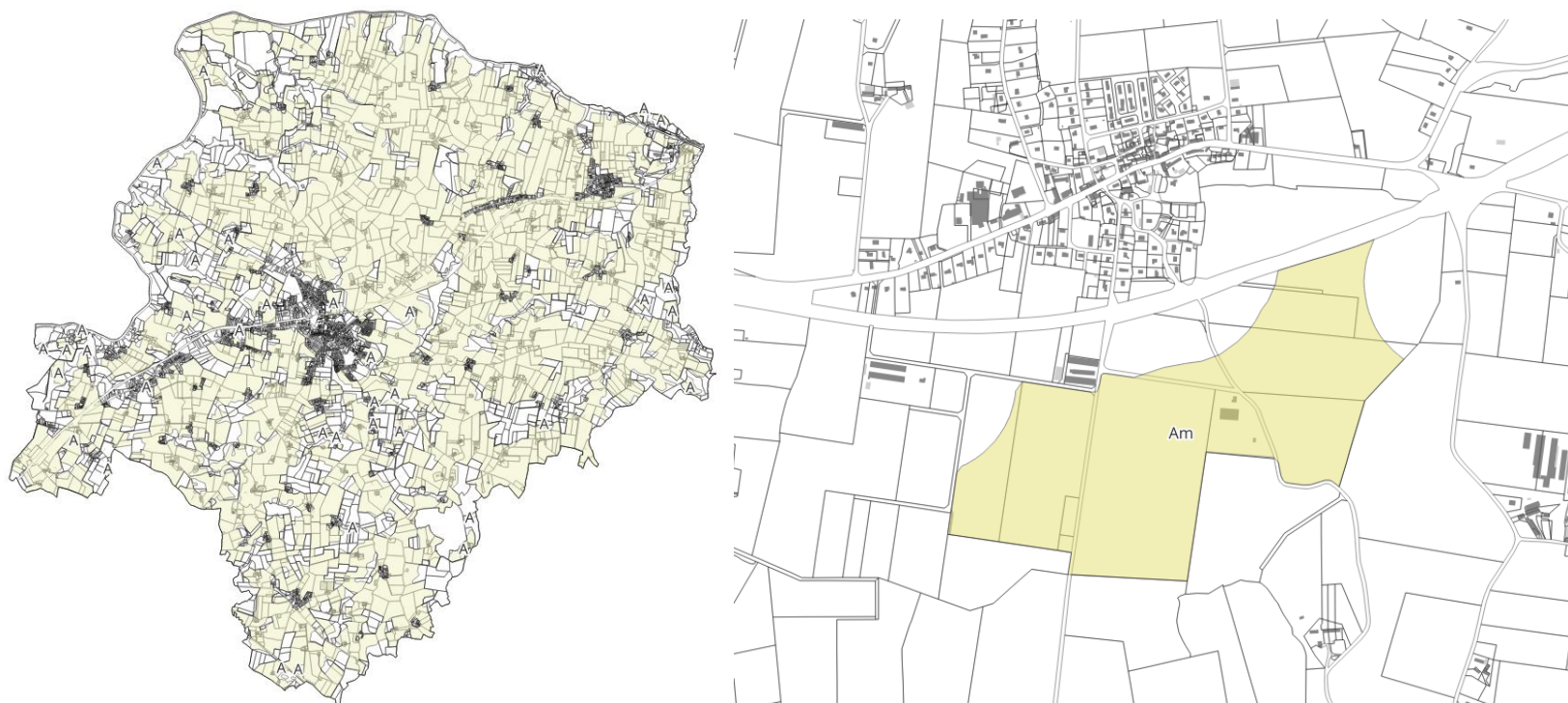
Objectifs poursuivis :

- Permettre l'installation, le maintien et le développement des activités agricoles au sein des espaces ruraux, en garantissant notamment les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis-à-vis des tiers ;
- Encourager et permettre la diversification de l'activité agricole ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles (transformation et vente sur site, etc.) ;

- Maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole, en veillant à prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'urbanisation future, en interdisant l'installation de tiers au sein des périmètres sanitaires générés par certains bâtiments agricoles, en préservant des transitions entre urbanisation et terres agricoles et en limitant la consommation des espaces agricoles ;
- Favoriser le changement de destination et la rénovation dans les hameaux ;
- Permettre l'évolution du bâti existant en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en permettant l'évolution des habitations par des extensions et annexes au sein du tissu diffus et en permettant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et / ou patrimonial, pour valoriser ces bâtiments et les préserver ;

❖ Justification du zonage

La délimitation de la zone A tient compte du diagnostic agricole réalisé à l'échelle du territoire communal comprenant une analyse de l'exploitation des sols, de l'orientation agricole du territoire et des activités agricoles présentes, des perspectives économiques des exploitations agricoles et du RPG 2023. Cette délimitation vise à maintenir et pérenniser l'activité agricole sur la commune de Languidic. Par rapport au PLU antérieur, les secteurs Ah correspondant à des secteurs situés en zone rurale permettant les aménagements, extensions limitées et changements de destination des constructions existantes ont été intégrés à la zone agricole.



❖ Justification du règlement

La zone A a pour vocation de maintenir et développer les activités agricoles. Par défaut, les articles 1 et 2 du règlement écrit du PLU interdisent donc toutes les destinations et sous-destinations et toutes les occupations et utilisations du sol. La constructibilité en zone A est limitée afin de pérenniser la présence d'exploitations agricoles tout en veillant à ne pas augmenter les nuisances pour les habitations voisines. Aussi, sont admises, sous réserve de conditions cumulatives, les destinations et sous-destinations de constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole : « exploitation agricole », « logement », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « bureaux ».

Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et les constructions et installations nécessaires à la

transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. La formulation de cette disposition réglementaire vise à autoriser les constructions et installations liées à l'activité d'une exploitation agricole, ainsi que celles ayant un rôle complémentaire à l'exploitation et ayant pour support l'agriculture (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, etc.). Elle répond à l'objectif d'encourager et de permettre la diversification de l'activité agricole, ainsi que la valorisation directe des activités des exploitations agricoles.

Au regard des pratiques existantes sur le territoire de Languidic, il a été fait le choix d'autoriser sous conditions les abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) afin d'encadrer leur construction et d'éviter un mitage de l'espace agricole. Les conditions fixées dans le règlement écrit permettent de veiller à ce que les abris pour animaux soient utilisés uniquement à cette fin et que leur usage ne soit pas détourné. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 20 m² par unité foncière et au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur. Par ailleurs, il a été spécifié que l'abri doit être une construction légère sans fondation pour permettre un retour à l'état naturel du site après démantèlement.

Dans un souci de maîtrise de la consommation d'espace, le choix a été fait d'inscrire une disposition réglementaire restrictive pour encadrer les logements de fonction agricole. Ainsi, les logements sont admis sous réserve du respect de conditions cumulatives. Comme pour les habitations, le règlement écrit fixe une hauteur maximale pour ces constructions afin de garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti et paysager.

En application de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit du PLU permet dans la zone A les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur des extensions est limitée à celle du bâtiment principal afin de s'assurer d'une intégration paysagère harmonieuse dans l'environnement. Cette règle de hauteur est accompagnée d'une limitation de l'emprise au sol des extensions (50% du bâtiment principal maximum). Cette surface intègre les extensions déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU. Selon la même logique, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut pas excéder 50 m² (hors piscine). Cette surface intègre les annexes déjà autorisées dans les dix années qui précèdent l'approbation du présent PLU et depuis l'approbation du présent PLU. L'inscription d'une norme chiffrée pour réglementer l'emprise au sol cumulée des annexes est notamment un moyen d'éviter que l'usage de l'annexe soit détourné pour créer une nouvelle habitation. En outre, une distance maximale de 20 mètres entre le bâtiment principal et l'annexe a été définie pour lutter contre le mitage de l'espace agricole et l'imperméabilisation des sols.

Conformément aux orientations du PADD, la commune de Languidic souhaite permettre l'évolution du bâti existant en autorisant le changement de destination de bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et de maintenir et poursuivre la dynamique touristique de la commune en soutenant le développement d'une offre d'hébergement touristique. Ainsi, afin de mobiliser les bâtiments n'ayant plus d'usage agricole et dans un but de sauvegarde du patrimoine architectural de qualité, les changements de destination sont autorisés à condition d'être identifiés sur le plan de zonage (cf. Les dispositions applicables à l'ensemble des zones – Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme). La nouvelle destination de ces bâtiments peut être le logement ou l'hébergement touristique.

Les règles définies pour la zone A en matière d'occupation et d'utilisation des sols permettent de répondre aux orientations et objectifs du PADD visant à pérenniser et soutenir l'activité agricole et à accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole. En vertu de l'objectif de pérenniser et soutenir l'activité agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles, d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles, ni de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ou de règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le règlement écrit impose pour les nouvelles constructions ayant une sous-destination « logement » de s'implanter soit à l'alignement des constructions existantes soit en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les autres constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou emprises publiques ou à l'alignement futur. Par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions doit se faire en limite séparative ou avec un recul d'au moins 3 mètres. Par ailleurs, une distance minimale de 100 mètres est imposée entre le logement de fonction et le bâtiment principal de l'exploitation auquel il est lié afin d'éviter une diffusion des logements de fonction au sein de la zone agricole.

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ont été rédigées de sorte à préserver le patrimoine bâti ancien garant de l'identité du territoire et à mettre en valeur les caractéristiques du bâti. Le règlement du PLU favorise la réalisation de clôtures avec des végétaux d'essences locales afin de garantir une perméabilité des clôtures, et ainsi le passage de la faune et l'écoulement des eaux.

Selon la logique poursuivie dans les zones urbaines, des règles sont édictées concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions afin de préserver l'identité paysagère des espaces agricoles du territoire et pour limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal (notamment les arbres de haute tige) et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Par ailleurs, l'obligation de réaliser un traitement végétalisé des abords des bâtiments agricoles visent à assurer leur insertion dans le paysage et à minimiser leur impact visuel.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone A, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur de la zone A.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Conformément à l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Dans le PLU de Languidic, la zone naturelle comprend quatre secteurs :

- le secteur Ntf, secteur destiné à l'encadrement des terrains familiaux ;
- le secteur Npv, secteur destiné à la production d'énergies renouvelables photovoltaïques ;
- le secteur Ne, secteur destiné à la production d'hydroélectricité ;
- le secteur Nst1, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ;
- le secteur Nst2, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ;
- le secteur Nst3, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ;
- le secteur Nst4, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique ;
- le secteur Nst5, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique.

LA ZONE NATURELLE

❖ Caractéristiques de la zone naturelle

La zone N correspond aux parties du territoire affectées strictement aux activités forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elle couvre des espaces naturels à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel.

L'ensemble de la zone naturelle et ses sous-secteurs représente 3 077 ha, soit près de 29,16 % du territoire communal.

❖ Mise en œuvre du PADD

Objectifs poursuivis :

- Protéger les cœurs de biodiversité identifiés sur le territoire communal (les espaces boisés, la trame bocagère, les haies) ainsi que leurs fonctionnalités, notamment à proximité du Blavet.
- Préserver et développer les continuités écologiques, constituées par la trame bocagère, les cours d'eau, le réseau de zones humides et les boisements, ainsi que les espaces verts interstitiels en zone urbaine.
- Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.
- Développer la Trame Verte notamment avec la création d'une passerelle au-dessus de la RN24.
- Conforter la place du végétal dans le centre-bourg, notamment en développant une rocade verte au sein du centre bourg.

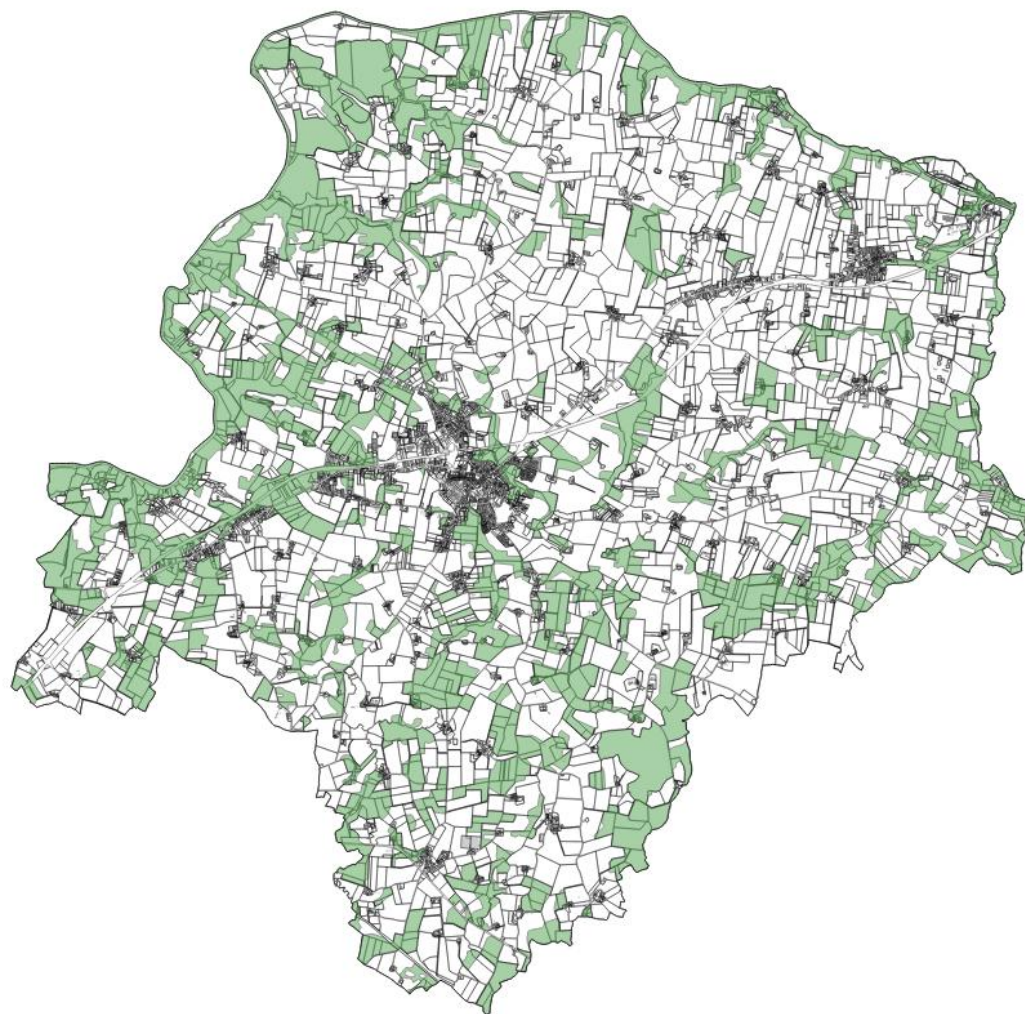
❖ Justification du zonage

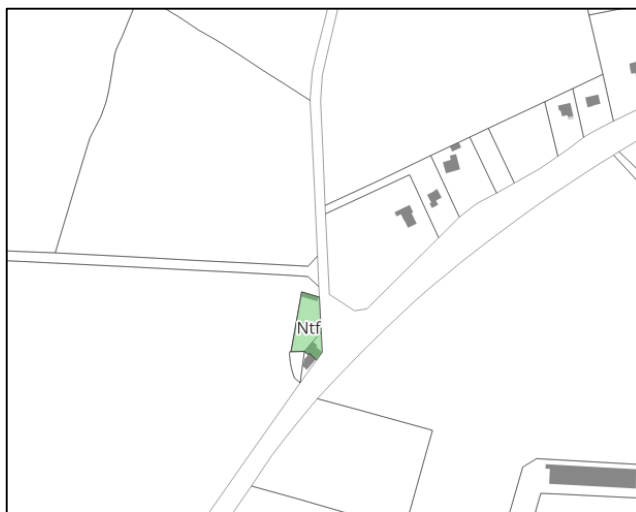
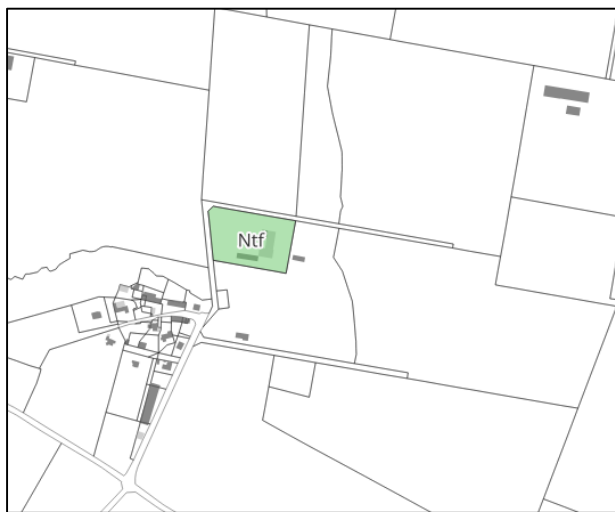
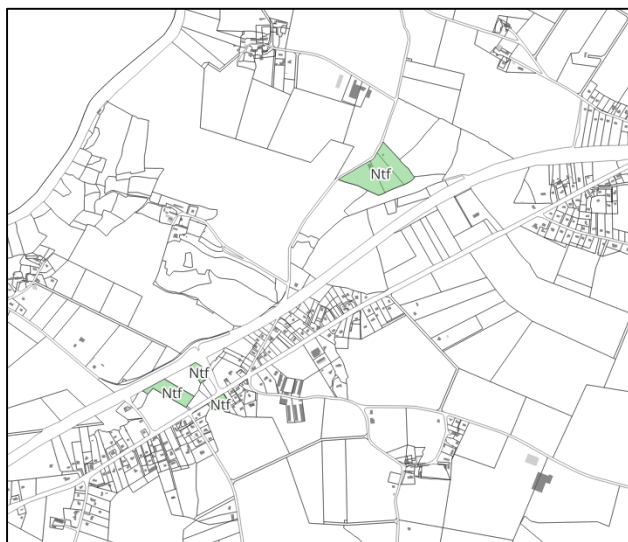
La délimitation de la zone N s'appuie sur un travail d'inventaire des milieux naturels présents sur le territoire communal de Languidic. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les boisements, etc.

La délimitation des secteurs Ntf correspond à la délimitation des terrains familiaux existants, pour d'une part les encadrer, et d'autre part permettre un assainissement non collectif.

La délimitation des secteurs Npv correspond à une centrale photovoltaïque au sol présente sur la commune et à un autre secteur où une centrale photovoltaïque va voir le jour.

La délimitation du secteur Ne correspond à une unité de production d'hydroélectricité présente sur le Blavet, à l'ouest de la commune.





Délimitation de la zone Npv



Délimitation de la zone Ne



❖ Justification du règlement

La zone N vise à répondre aux objectifs de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de protection de la richesse des milieux naturels. La constructibilité et les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont, pour la plupart, similaires à celles de la zone A. Les droits à construire sont également limités au sein de la zone N.

La différence majeure résulte de l'interdiction d'implanter de nouvelles exploitations agricoles en zone N. En effet, la volonté est de préserver les espaces naturels en évitant notamment l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Par ailleurs, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme, les constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » sont autorisées sous conditions au sein de la zone N.

La réglementation des implantations, hauteurs, volume sont identiques entre la zone N et la zone A.

Pour les secteurs Ntf, Npv, Ne, Nst1, Nst2, Nst3 et Nst4, les destinations et sous-destinations sont autorisées ou interdites selon la vocation des secteurs. Ainsi les règles visent à permettre la vocation des secteurs tout en limitant un maximum l'impact sur le milieu environnant.

❖ Complémentarité entre le règlement et les OAP

Afin de traduire les orientations du PADD, le zonage et le règlement écrit ne suffisent pas toujours. Aussi, au sein de la zone N, le règlement est complété par des préconisations figurant au sein de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » permettant d'articuler la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques avec le développement urbain du bourg. Les recommandations et prescriptions n'ont pas pour vocation à être traduites par normes au sein du règlement écrit. En effet, il s'agit de grandes orientations qui permettent de décliner des objectifs plus généraux relatifs au fonctionnement écologique du territoire. Elles permettent tout de même une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols.

Aucune OAP sectorielle ne couvre un secteur de la zone N.

❖ Zoom sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

STECAL Nst1

Le STECAL Nst1 correspond à l'activité existante du Ranch Calamity Jane. Le ranch à vocation touristique est en activité depuis 17 ans et propose des activités et hébergements insolites sur le thème de l'Ouest américain. L'hébergement se compose aujourd'hui de toiles de tentes (tipis amérindiens) ne permettant qu'une utilisation limitée à quelques mois de l'année en raison de leur légèreté.

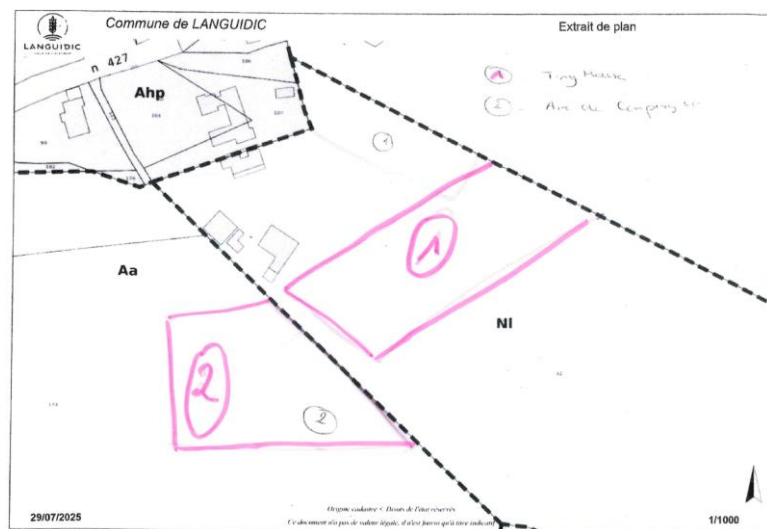
La mise en place d'un STECAL permettrait de diversifier l'offre d'hébergement en installant des hébergements moins précaires, et utilisables sur une durée annuelle. Afin de rester en adéquation avec l'idée de développement durable, l'installation de Tiny Houses est envisagée (pouvant être autonomes en énergie : panneaux solaires par exemple, toilettes sèches, etc.). Pour cela, il est prévu 5 emplacements de Tiny House de 20 m² d'emprise au sol maximum chacun. Le projet prévoit également la création d'un logement de fonction.

De plus, depuis plusieurs années le ranch possède une entreprise de vans aménagés et de camping-cars. Le ranch souhaite développer cette activité en créant entre 5 et 10 emplacements de campings cars de 40m² d'emprise au sol chacun avec séparations végétalisés, emplacements véhicules stabilisés et équipement d'arrivées d'eau et électricité.

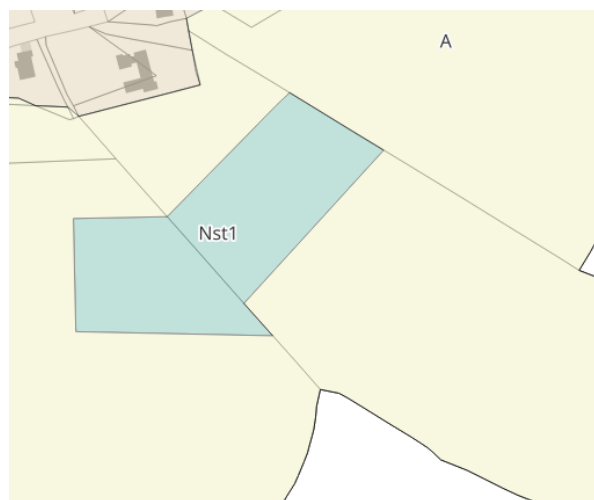
En matière de règlement, le secteur Nst1 autorise uniquement la création d'un logement de fonction (dans la limite d'un seul logement d'une emprise au sol de 50m² maximum), les habitations légères de loisirs (emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 m² par unité dans la limite de 5 unités maximum, hauteur maximale 3 mètres) et les aménagements pour les aires de camping-cars (emprise au sol de plus de 40 m² par unité dans la limite de 10 unités).

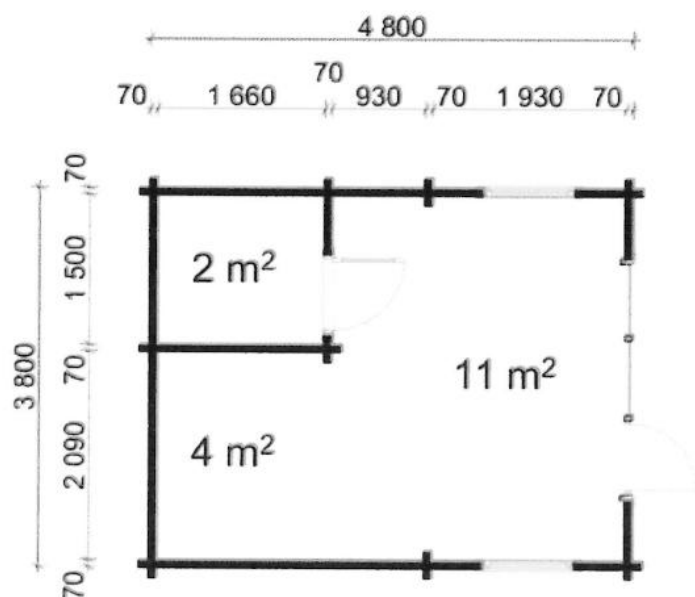
Périmètre du Ranch Calamity Jane





Zonage associé Nst1





STECAL Nst2

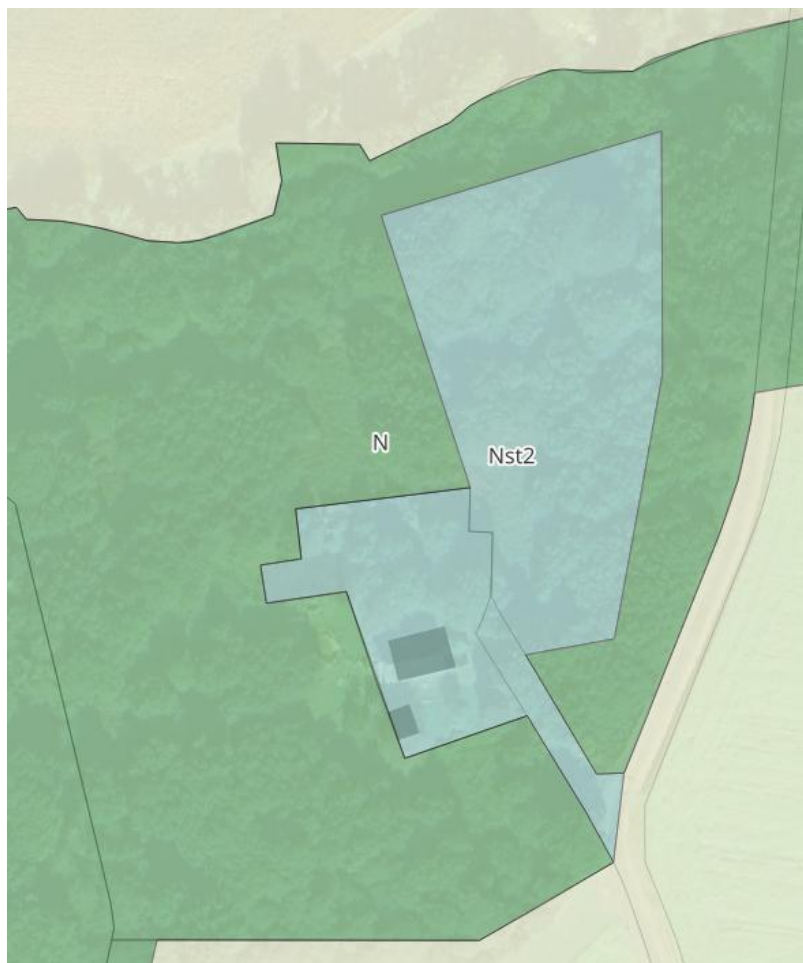
Le STECAL Nst2 correspond à l'activité touristique du lieu « La forêt nourricière de Kerjean » en cours de développement. L'activité associera accueil, production agricole et habitat (accueil de loisirs incluant des visites pédagogiques, ferme diversifiée écologique et ouverte au public, centre de formation en lien avec l'autonomie, l'éco-construction et les chantiers participatifs, ferme auberge dans l'habitation existante, hébergement touristique insolite avec cabane perchée, une yourte-chaumière, et une roulotte). Les constructions existantes datent des années 1970 et ont été rachetées en 2022.

La mise en place d'un STECAL permettrait de réaliser ce projet touristique. Ce qui dépend du PLU sont l'implantation d'hébergements touristiques et les aménagements pédagogiques et pour la préservation de la zone humide.

En matière de règlement, le secteur Nst2 autorise uniquement les habitations légères de loisirs (emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 m² par unité dans la limite de 3 unités maximum, hauteur maximale 3 mètres) et les aménagement et installations pour mettre en valeur la zone humide.







STECAL Nst3

Le STECAL Nst3 correspond au projet « Cité du Thé », situé au Château de la forêt au nord de la commune. Le domaine du Château de la forêt a été construit au XVII^{ème} siècle, l'objectif du projet touristique est de :

- Présenter dans un cadre architectural et paysager unique un musée traitant du thé d'un point de vue universel
- Mettre à la disposition du public et des scientifiques un arboretum de théiers du monde remarquable par sa diversité
- Démontrer la production de thé « premium » sur le domaine
- Organiser des séminaires, formations et autres événements autour du thé
- Mettre en valeur le patrimoine et l'histoire locale : Château de la Forest, Compagnie des Indes

La mise en place d'un STECAL permettrait de réaliser ce projet. En matière de règlement, le secteur Nst3 aucune construction puisque le projet se produit dans les bâtiments déjà existants du domaine. Le STECAL va autoriser seulement les changements de destination du Château (vers « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour la partie musée et vers « Artisanat et commerce de détail » pour la partie boutique associée) et du la grange agricole (vers « Industrie » pour le laboratoire de transformation du thé).

Périmètre du Château de la forêt



- Musée, salle séminaire, boutique, salon de thé
- Laboratoire de transformation
- Plantation de thé
- Arboretum





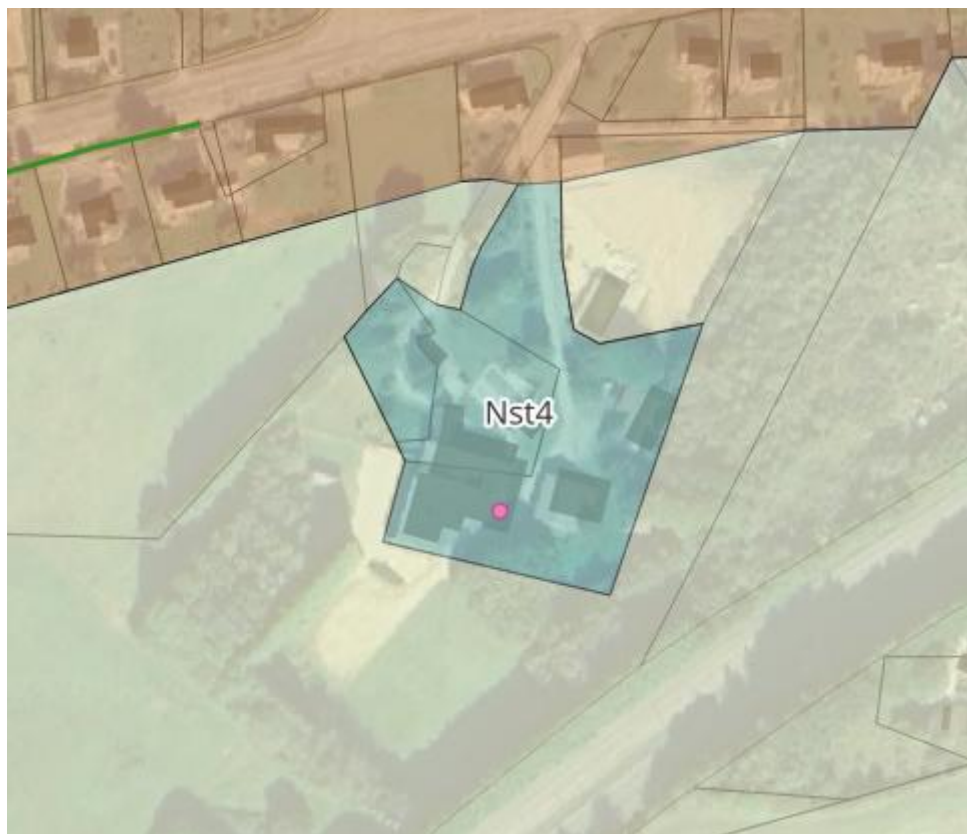
STECAL Nst4

Le STECAL Nst4 correspond au secteur du Petit Restremoel, situé à proximité du Lann Menhir. Ce lieu accueille régulièrement des évènements (mariages, etc.) mais ne peut actuellement héberger des personnes. Le projet du STECAL vise à permettre l'hébergement sur place, sans pour autant créer de nouvelles constructions. Il est donc prévu de réhabiliter le bâtiment existant.

Par conséquent, le STECAL ne permet aucune nouvelle construction mais permet au bâtiment principal de changer de destination vers « hébergement ».

Périmètre du Petit Restremoel





STECAL Nst5

Le STECAL Nst5 correspond à l'activité existante « Escale du Blavet ». Ce lieu, créé en 2011, accueille régulièrement des événements (mariages, etc.) et peut héberger sur place (40 couchages). Actuellement l'activité n'a pas de projet à court terme qui peut être intégrer dans un STECAL. Le STECAL est donc créé dans l'optique :

- De matérialiser l'activité touristique présente
- De faciliter la réalisation de futurs projets en ayant déjà le STECAL mis en place dans le PLU

Par conséquent, le STECAL n'autorise aucune nouvelle construction.

Périmètre de l'activité existante de l'Escale du Blavet

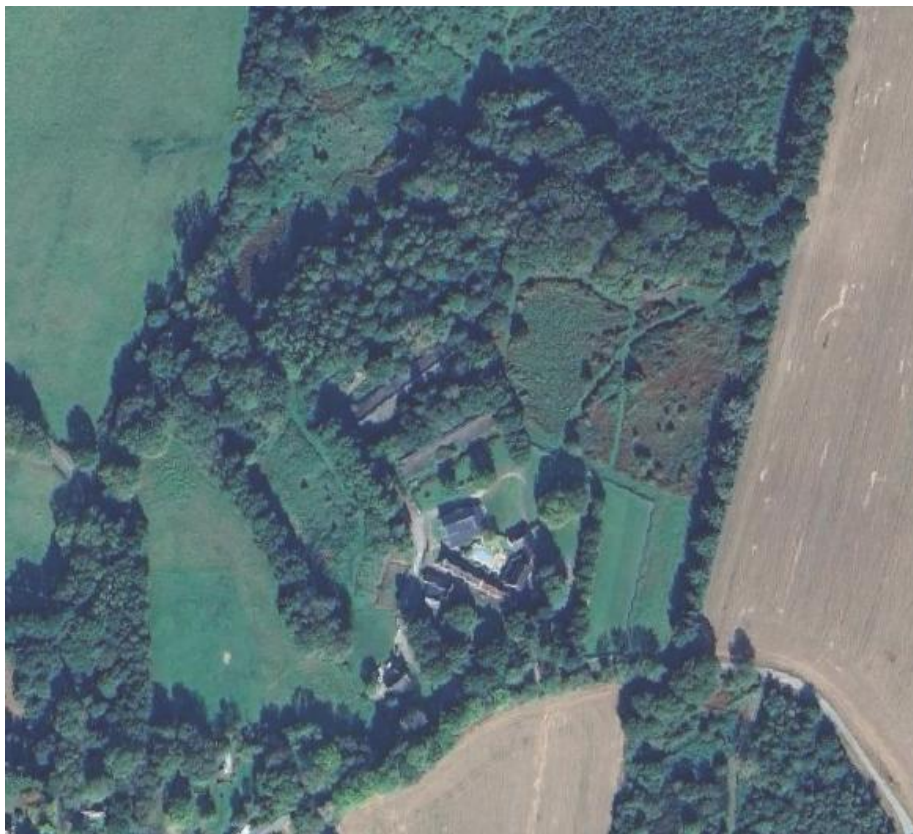




TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES

	Zones et secteurs du PLU	Surfaces	Bilan des surfaces
Zone urbaine (U)		463,5 Ha	4,39 %
Zone urbaine centre bourg historique	UA	17,1 Ha	0,16 %
Zone urbaine centre bourg historique densification	UAa	5,6 Ha	0,05 %
Zone urbaine périphérique au centre bourg, Kergonan et Treauray	UB	159,8 Ha	1,51 %
Zone urbaine périphérique au centre bourg (Coet Mousset)	UBa	5,5 Ha	0,05 %
Zone urbaine villages	UC	39,8 Ha	0,38 %
Zone urbaine villages et hameaux non constructibles	UNC	145 Ha	1,37 %
Zone d'équipements d'intérêt collectif	UE	11,4 Ha	0,11 %
Zone d'équipements sportifs et de loisirs	UEL	7,2 Ha	0,07 %
Zone d'activités	UI	72,1 Ha	0,68 %
Zone à urbaniser (AU)		17,9 Ha	0,17 %
Zone à urbaniser à vocation d'habitat	1AU	3,6 Ha	0,03 %
Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif	1AUE	0,9 Ha	0,01 %
Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif à long terme	2AUE	6,3 Ha	0,06 %

Zone à urbaniser à vocation d'activités	1AUI	5,4 Ha	0,05 %
Zone à urbaniser à vocation d'activités de Grande et Moyenne Surface	1AUla	1,7 Ha	0,02 %
Zone agricole (A)		6 995 Ha	66,28 %
Zone agricole	A	6 961 Ha	65,96 %
Zone agricole pour la méthanisation	Am	34 Ha	0,32 %
Zone naturelle et forestière (N)		3 077 Ha	29,16 %
Zone naturelle	N	3 041 Ha	28,82 %
Zone terrains familiaux	Ntf	5,6 Ha	0,05 %
Zone de production d'énergies renouvelables photovoltaïques	Npv	11 Ha	0,10 %
Zone de production d'hydroélectricité	Ne	0,9 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Ranch Calamity Jane)	Nst1	0,9 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Forêt nourricière de Kerjean)	Nst2	0,9 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Château de la forêt)	Nst3	7,8 Ha	0,07 %
STECAL touristique (Petit Restremoel)	Nst4	0,7 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Escale du Blavet)	Nst5	8,2 Ha	0,08 %

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ». Cette analyse est expliquée dans le Tome 1 du Rapport de Présentation du présent PLU.

L'objectif de modération d'espaces, et surtout de réduction chiffrée, a été renforcé par la loi Climat et Résilience.

D'après les données du MOS de la région Bretagne, la consommation d'espaces **sur la période 2011-2021** représente **25,1 hectares** sur l'ensemble du territoire de la commune de Languidic, soit une moyenne de 2,5 hectares par an. Ci-dessous un tableau récapitulatif de la consommation de l'espace par poste :

Surface consommée à vocation d'habitat sur la période 2011-2021	Surface consommée à vocation d'activités économiques sur la période 2011-2021	Surface consommée à vocation d'infrastructures & équipements sur la période 2011-2021
11,8 ha	4,4 ha	8,9 ha

ÉTAT DES LIEUX DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN 2021

En reprenant la classification du MOS concernant les espaces artificialisés sur la commune de Languidic (tableau ci après), on peut créer une cartographie sur tous les espaces artificialisés de la commune en 2021 :

Vocation	Artificialisation
Habitat individuel	artificiel
Habitat collectif	artificiel
Urbain mixte (habitat/activités tertiaires)	artificiel
Bâti divers	artificiel
Bâtiment remarquable	artificiel
Activités tertiaires	artificiel
Activités autres que tertiaires : industrie et artisanat	artificiel
Défense (anthropisé)	artificiel
Surfaces commerciales	artificiel
Activités autres que tertiaires : logistique et stockage	artificiel
Activités multiples	artificiel
Infrastructures de transport (naturel)	artificiel
Infrastructures de transport	artificiel
Voie desserte habitat	artificiel
Voie desserte activité	artificiel
Voie desserte mixte	artificiel
Chemin-sentier	artificiel
Autres infrastructures	artificiel
Parking non construit	artificiel

Vocation	Artificialisation
Parking non construit	artificiel
Parking construit	artificiel
Equipements d'enseignement (non lucratif)	artificiel
Equipement de santé	artificiel
Autres équipements locaux, administrations	artificiel
Equipements pour eau, assainissement, énergie	artificiel
Equipements sportifs (construits)	artificiel
Hôtel	artificiel
Terrains vacants-habitat	artificiel
Terrains vacants-activités	artificiel
Terrains vacants-autres	artificiel
Terrains vacants-infrastructure	artificiel
Cimetières	artificiel
Jardins maisons (unité foncière)	artificiel
Jardins activité (unité foncière)	artificiel
Sports et loisirs (camping)	artificiel
Serre	artificiel
Espaces "naturels" militaires	artificiel

Cette analyse permet de voir l'évolution de l'urbanisation depuis 2021, à savoir quelle a été l'artificialisation entre 2021 et 2025.

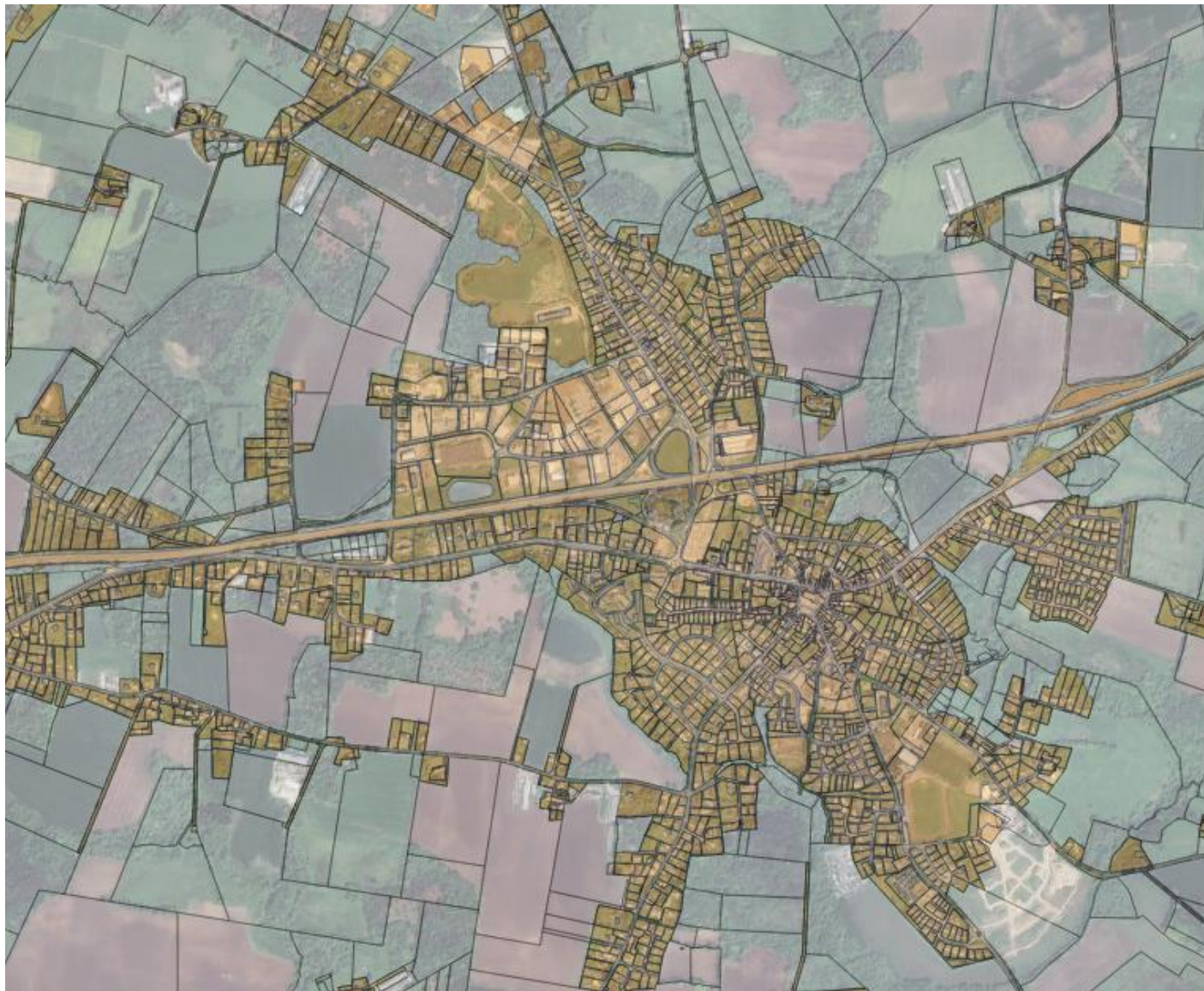
Espaces artificialisés en 2021, échelle communale

Source : Altereo



Espaces artificialisés en 2021, centre bourg

Source : Altereo



MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

CONSOMMATION A VOCATION HABITAT

Rappel : Les **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le **PADD** de Languidic sont les suivants :

- Réaliser plus de **60 %** des nouveaux logements en renouvellement urbain à l'horizon 2036 ;
- Limiter la consommation d'espaces à **18,5 hectares maximum** entre 2021 et 2036 ;
- Optimiser la consommation du foncier en définissant un objectif de densité minimal de **40 logements à l'hectare en renouvellement urbain et 25 logements à l'hectare en extension**.

Ces objectifs chiffrés ont été établis au regard des dynamiques démographiques et économiques et de la configuration actuelle de l'urbanisation de la commune de Languidic. Le chiffre de 18,5 hectares pour la vocation habitat résulte du besoin en logements issu de la projection démographique réalisée à horizon 2036 et de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages, des logements vacants, etc.

Le scénario de croissance choisi par la commune représente une production de 844 logements entre 2021 et 2036, comprenant :

- Les potentiels logements en densification (304 logements)
- Les logements produits entre 2021 et 2025 (301 logements)
- Une partie des potentiels changements de destination (70 logements)
- L'extension urbaine à vocation habitat (149 logements)

L'extension urbaine à vocation habitat (zone 1AU) est située sur la parcelle ZB 245 qui est déjà artificialisée (cf *Rapport de présentation_Tome2_secteur 1AU*). Le choix de la commune s'est portée sur cette parcelle car elle est en continuité du centre-bourg et elle se trouve sur une parcelle déjà artificialisée, le but étant de réduire fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Étant sur une parcelle déjà artificialisée, la commune a fait le choix de respecter les prescriptions du SCoT en terme de densité sur de la densification (même si dans les faits c'est de l'extension urbaine), une densité minimale de 40 log/Ha a donc été appliquée, ce qui donne sur surface d'environ 3,7 Ha.

Finalement, la consommation d'espaces prévue par le PLU à vocation Habitat réside dans les logements produits depuis 2021 (301 logements). En se basant sur l'artificialisation de la commune en 2021, on peut en déduire l'artificialisation depuis 2021 à vocation habitat :

Lotissement des Champs Fleuris

Entre 2021 et 2025, le lotissement des Champs Fleuris a été construit comportant environ 15 logements individuels. La consommation ENAF correspond à 0,92 Ha.

Lotissement des Champs Fleuris

Source : Altereo



Opération de Coët Mousset en cours d'aménagement

L'aménagement de Coët Mousset (sur 8,5 hectares dont 8 hectares de consommation ENAF) prévoit la production de 191 logements (habitat collectif, intermédiaire et individuel) et des équipements publics (complexe sportif, EHPAD). Le permis d'aménager a été déposé en novembre 2024 et les travaux ont été débutés en 2025. La consommation ENAF correspond à 8 Ha.

Opération de Coët Mousset en cours de réalisation

Source : Altereo - données communales



Habitat diffus

Depuis 2021, plusieurs habitations ont été construites sur des espaces non artificialisés, notamment dans les villages et hameaux. Cette artificialisation des sols représente 1,4 Ha.

Exemple d'artificialisation des sols depuis 2021 en habitat diffus

Source : Altereo



Pour conclure, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus par le PLU à vocation d'habitat représente 10,32 Ha.

CONSOMMATION A VOCATION D'ACTIVITES



Consommation à vocation d'activités depuis 2021

Depuis 2021, l'artificialisation des sols à destination des activités est représentée par la zone d'activités de Lanveur et celle de Baudry-La Gare. Elle représente **0,45 Ha**.

Artificialisation des sols depuis 2021 sur la ZAE Lanveur

Source : Altereo





-  Sol artificialisés en 2021
-  Artificialisation des sols depuis 2021

Artificialisation des sols depuis 2021 sur la ZAE Baudry – La Gare

Source : Altereo



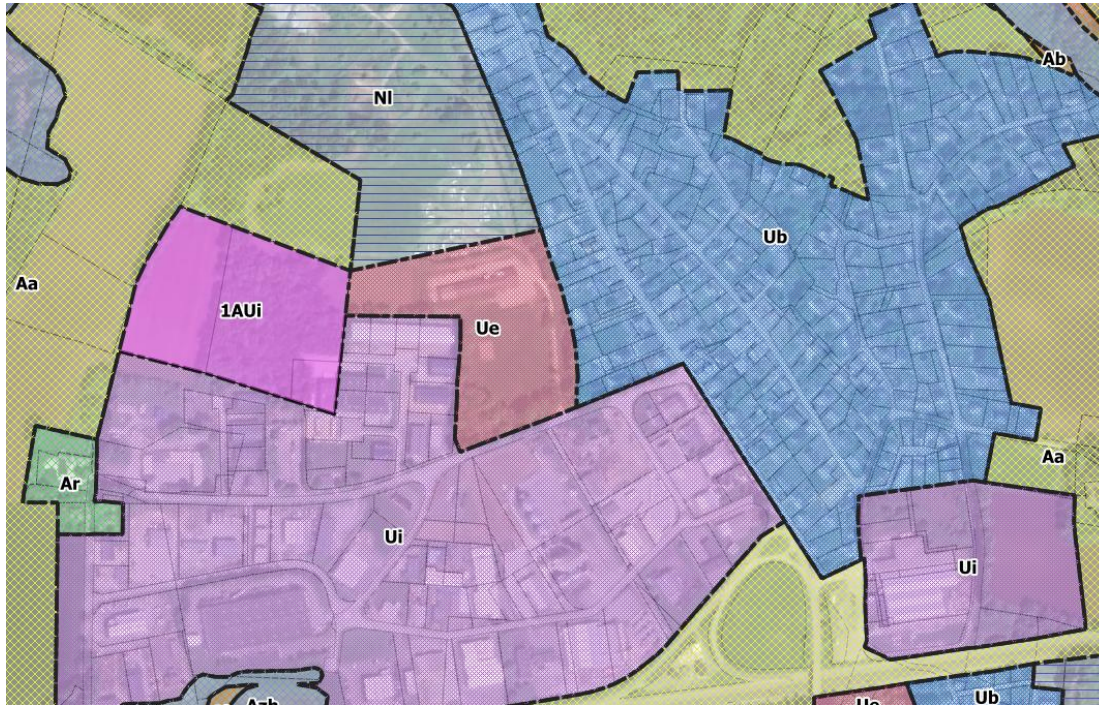
-  Sol artificialisés en 2021
-  Artificialisation des sols depuis 2021

Consommation à vocation d'activités prévue au PLU

Le PLU prévoit des extensions de la ZAE de Lanveur. Le PLU précédent avait déjà des zones à urbaniser pour des extensions de Lanveur. Cependant, afin de limiter la consommation de sols non artificialisés, la commune prévoit une extension de la ZAE de Lanveur sur la parcelle ZB425. La commune souhaite également conserver l'extension de Lanveur à l'est (anciennement zoné en Ui dans le PLU précédent). Les projets d'extensions à vocation d'activités dans le PLU représentent **3,32 Ha**. Chaque extension prévue bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée.

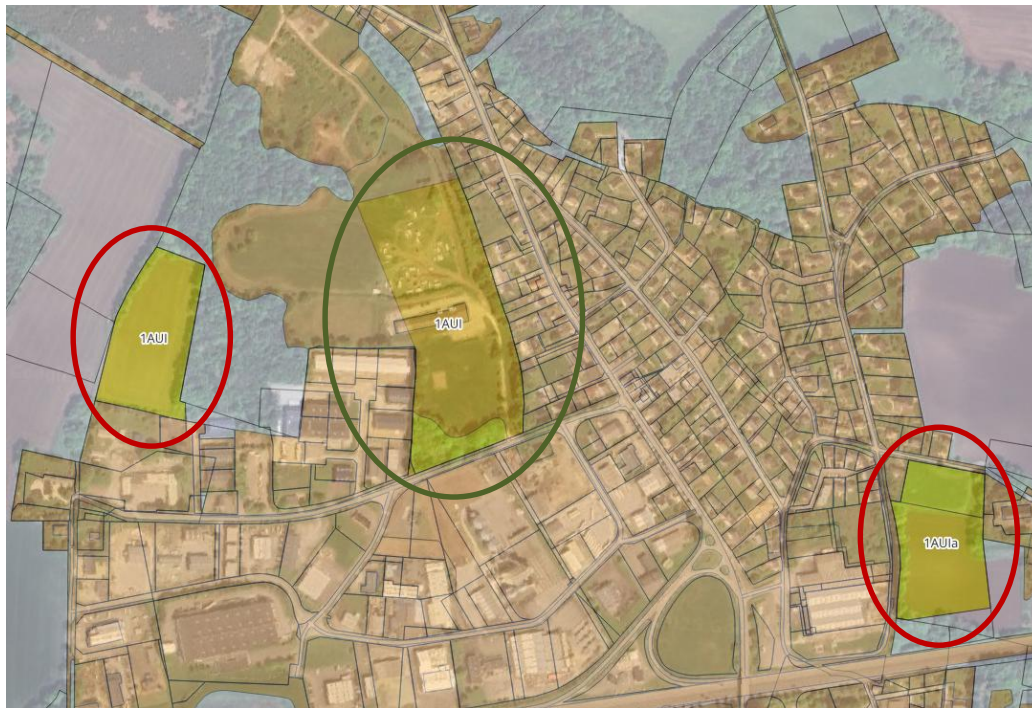
Zonage du PLU précédent pour la ZAE Lanveur

Source : Altereo



Projet d'extensions de la ZAE Lanveur

Source : Altereo



- Sol artificialisés en 2021
- Projets d'extensions de la ZAE Lanveur
- Extensions de la ZAE Lanveur sur espaces déjà artificialisés
- Extensions de la ZAE Lanveur sur espaces non artificialisés

Pour conclure, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus par le PLU à vocation d'activités représente 3,77 Ha.

CONSOMMATION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Consommation à vocation d'équipements depuis 2021

Depuis 2021, il n'y a pas eu d'artificialisation des sols à destination d'équipements sur la commune.





Consommation à vocation d'équipements prévue au PLU

Le PLU prévoit plusieurs extensions à vocation d'équipements. Les extensions sont classées en zone 1AUE ou 2AUE. Tout d'abord, afin de limiter la consommation de sols non artificialisés, la commune prévoit une extension à vocation d'équipements sur la parcelle ZB425 (déjà artificialisée), la commune a en effet un projet de création d'activités sportives de plein air (zoné en 1AUE) et se garde la réflexion d'un aménagement à vocation d'équipements sur le long terme (zoné en 2AUE). La commune a ensuite un projet d'extension future du collège Saint-Aubin (sur des parcelles non artificialisées, zonées en 1AUE). Enfin la commune souhaite avoir un projet d'équipements sur la parcelle ZC221 (non artificialisée), mais souhaite se laisser le temps de la réflexion de l'aménagement souhaité (zonée en 2AUE).

Projet d'extensions de la ZAE Lanveur

Source : Altereo



-  Sol artificialisés en 2021
-  Projets d'extensions à vocation d'équipements
-  Extensions sur espaces déjà artificialisés
-  Extensions sur espaces non artificialisés

Pour conclure, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus par le PLU à vocation d'équipements représente 4,25 Ha.

SYNTHESE

En cumulant l'artificialisation des sols du PLU (2021-2036) :

- A vocation d'habitat :
 - o Artificialisation des sols depuis 2021 : 10,32 Ha
 - o Artificialisation des sols prévue au PLU : 0 Ha
- A vocation d'activités :
 - o Artificialisation des sols depuis 2021 : 0,45 Ha
 - o Artificialisation des sols prévue au PLU : 3,32 Ha
- A vocation d'équipements :
 - o Artificialisation des sols depuis 2021 : 0 Ha
 - o Artificialisation des sols prévue au PLU : 4,25 Ha

La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers du PLU (2021-2036) correspond à 18,34 Ha. Pour rappel le PADD (conformément à la loi Climat et Résilience) prévoit une consommation d'espaces ENAF maximum de 18,5 Ha. Le PLU est donc compatible avec l'objectif de modération de consommation d'espaces.