



# LANGUIDIC

— VILLE DE CULTURES —

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION  
PIÈCE 4

PLU ARRÊTÉ LE : 8 DÉCEMBRE 2025  
PLU APPROUVÉ LE :



## SOMMAIRE

<b>RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE.....</b>	<b>4</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....</b>	<b>5</b>
<b>OBJECTIFSET APPLICATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>IDENTIFICATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES OAP.....</b>	<b>7</b>
<b>PRINCIPES GÉNÉRAUX .....</b>	<b>8</b>
SECTEUR N°1 : OAP rue du Marego.....	10
SECTEUR N°2 : OAP rue de la Mairie.....	12
SECTEUR N°3 : OAP rue des Forges.....	14
SECTEUR N°4 : OAP rue Jean Moulin.....	16
SECTEUR N°5 : OAP Place Guillerme.....	18
SECTEUR N°6 : OAP Kergonan.....	20
SECTEUR N°7 : OAP rue de la résistance.....	22
SECTEUR N°8 : OAP ZAE rue de la résistance.....	24
SECTEUR N°9 : OAP rue Saint Aubin.....	26
SECTEUR N°10 : OAP rue de Quenecal.....	28
SECTEUR N°11 : OAP ZAE Kerlavarec.....	30
<b>ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL.....</b>	<b>32</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES.....</b>	<b>33</b>
OAP TRAME VERTE ET BLEUE.....	33
OAP DENSITÉ.....	51

## RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE

### **Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme indiquent que :**

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.»

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

### **Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme précisent que :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]»

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

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

de la commune ;

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

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition [...]»

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

De plus, selon l'article L151-6-2, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

## OBJECTIFS ET APPLICATIONS

Le présent document présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites sectorielles.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les secteurs d'OAP ont été définis sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU) correspondant aux 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les OAP exposent les principes généraux à respecter en matière de programmation et d'aménagement.

Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

## IDENTIFICATION DES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES OAP

N°	Nom	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface (ha)	Zonage	Vocation	Type
1	Rue du Marego	7 676	0,76	UAa	Habitat	Densification
2	Rue de la Mairie	5 144	0,51	UA	Habitat	Densification
3	Rue des Forges	3 793	0,37	UAa	Habitat	Densification
4	Rue Jean Moulin	7 644	0,76	UA	Habitat, Commerces	Densification
5	Place Guillaume	23 204	2,32	UAa	Habitat	Densification
6	Kergonan	2 424	0,24	UB	Habitat	Densification
7	Rue de la résistance	36 437	3,64	1AU	Habitat	Extension
8	ZAE rue de la résistance	60 733	6,07	1AUi, 1AUe	Activités, Equipement	Extension
9	Rue Saint Aubin	3 250	0,32	1AUE	Equipement	Extension
10	Rue de Quenecal	17 136	1,71	1AUia	Commerces	Extension
11	ZAE Kerlavarec	16 136	1,61	1AUi	Activités	Extension

## PRINCIPES GÉNÉRAUX

### 4.1.1. CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

#### 4.1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

#### 4.1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Les opérations nouvelles en extension et en densification à dominante habitat au sein des zones à urbaniser concourent à satisfaire l'objectif de densité minimal fixé au sein du PADD : 40 log/Ha en renouvellement urbain et 25 log/Ha en extension urbaine.

Les principes de programmation et d'aménagement des OAP permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain. L'organisation des secteurs, les formes urbaines et architecturales retenues auront pour objectif de limiter la consommation d'espaces. La densification des espaces bâtis ne devra pas se faire en contradiction avec le maintien d'espaces végétalisés et tempérés favorables à la lutte contre la formation d'îlots de chaleur.

Les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle sont susceptibles d'accueillir des fonctions urbaines mixtes (commerce et artisanat, équipements, bureaux, etc...), sous réserve d'assurer la compatibilité avec l'habitat.

#### 4.1.1.3. Espaces publics

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés.

La végétation existante devra être conservée et préservée pour proposer des espaces publics qualitatifs en cœur d'îlot (usages récréatifs, espaces de rencontres ...) et pour ne pas accentuer les enjeux de surchauffe estivale.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier.

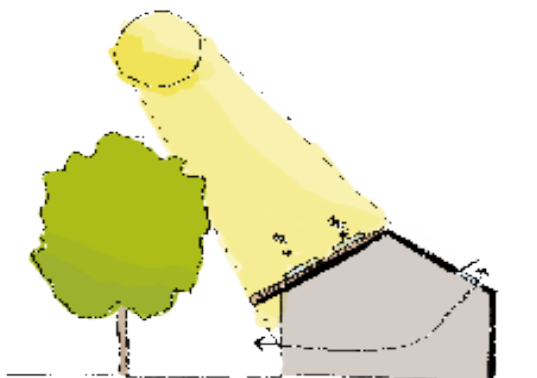
Les projets d'aménagement nouveaux ne devront pas augmenter l'imperméabilisation et aggraver le ruissellement. La gestion de l'eau à la parcelle doit être pensée en amont des projets.

#### 4.1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie. Ainsi, une exposition majoritaire des constructions vers le sud est à privilégier et les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux sont à conserver afin de favoriser les apports solaires directs.

L'utilisation des surfaces de toiture exposées en été pour recevoir les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité ou des panneaux thermiques pour la production d'eau chaude par exemple, peut être favorisée.

Les implantations en mitoyenneté seront privilégiées afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins.



Principe d'éco-aménagement :  
le choix d'une végétation caduque  
Source : Altereo

## 4.1.2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES À LA TRAME VIAIRE

### 4.1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée représente les principes de voies structurantes et secondaires permettant la desserte des secteurs d'urbanisation future. Cette trame viaire est systématiquement reliée au réseau de voirie existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

### 4.1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle communale, permettant à la fois les circulations transversales au sein des secteurs d'urbanisation future et les circulations vers les différentes polarités du territoire.

## 4.1.3. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

### 4.1.3.1. Trame hydraulique

La trame hydraulique existante (cours d'eau et plans d'eau existants sur les sites d'aménagement futur) est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document. Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées et par l'emploi préférentiel de revêtements semi-perméables à perméables, notamment pour les aires de stationnement.

### 4.1.3.2. Trame végétale

L'identité paysagère est marquée par la présence d'arbres isolés, de haies et de boisements qui seront à conserver dans les secteurs où une protection particulière aura été définie. La commune présente un réseau bocager important. Un inventaire bocager a été effectué dans le cadre du projet de PLU, afin de pouvoir cibler les lieux et moyens de protection adéquate.

Les haies et les talus existants ont pour vocation à être au maximum protégés.

De plus, les végétaux choisis pour l'aménagement des secteurs devront être plurispécifiques et recourir à des essences locales. Pour les secteurs à vocation d'habitat, la création des écrans végétaux sera favorisée devant les surfaces exposés au soleil (privilégier les espèces à feuilles caduques pour augmenter la luminosité en hiver).

## OAP 1 - RUE DU MAREGO

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelle urbanisée
- Située à l'ouest du centre-bourg.

ZONAGE  
UAa

SUPERFICIE  
7 676 m<sup>2</sup>

ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

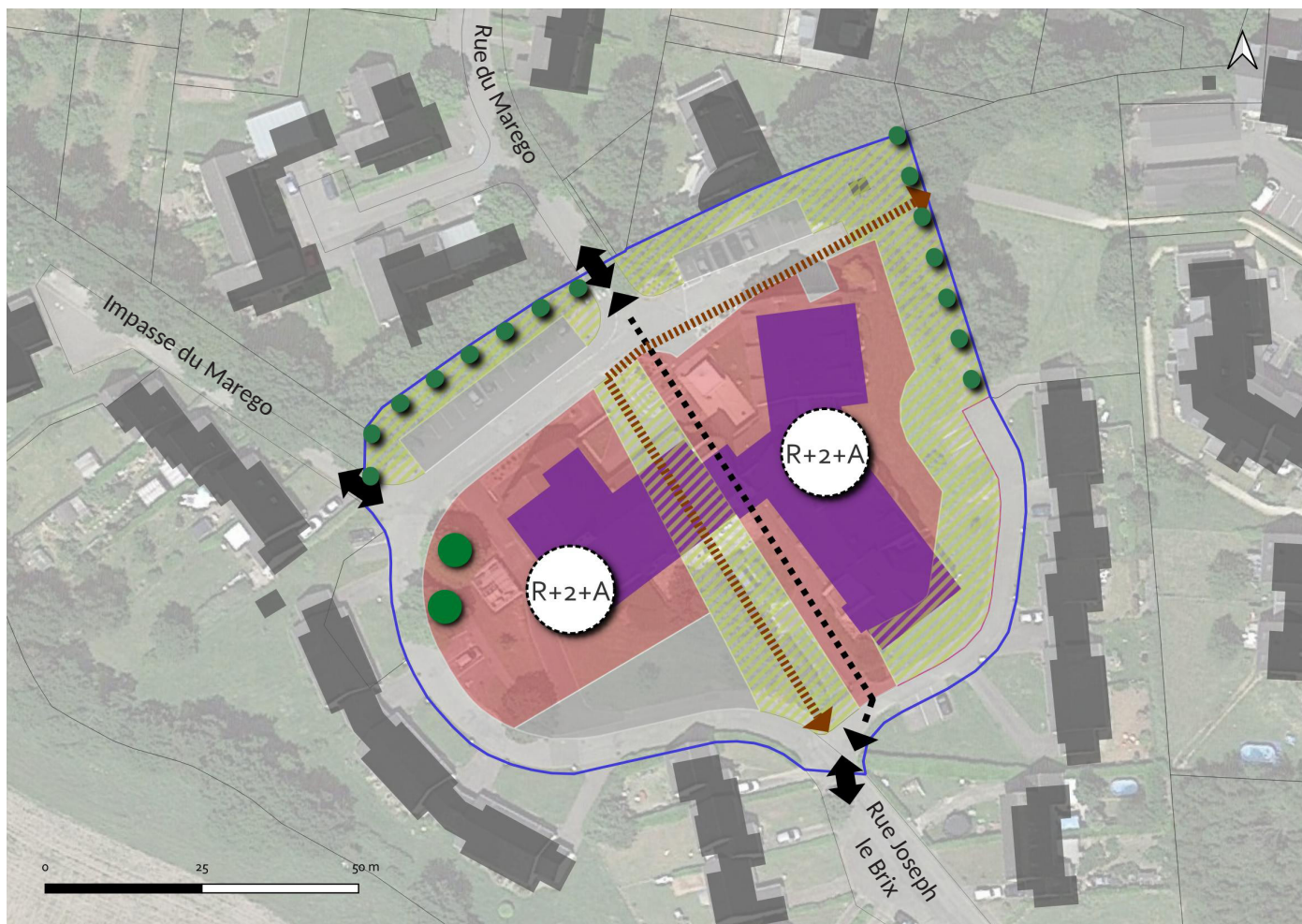
- Site de l'ancien EHPAD.
- Présence de haies au nord et à l'est du secteur.
- Présence d'arbres remarquables au sein du secteur.
- Présence d'une liaison piétonne en bordure nord-est du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue du Marego, l'impasse du Marego et la rue Joseph Le Brix.

#### ENJEUX

- 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.

## OAP 1 - RUE DU MAREGO

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### 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

- Les bâtiments de l'ancien EHPAD sont à démolir.
- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue du Marego, l'impasse du Marego et la rue Joseph le Brix, à savoir :
  - . 1 accès avec une création de voirie pour desservir les lots du secteur.
- Une liaison douce desservant les lots est à prévoir pour rejoindre la liaison piétonne existante au nord-est du secteur.
- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.
- Des tampons paysagers devront être préservés et créés au nord et à l'est du secteur.

### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 33 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 26 logements minimum dont 9 logements sociaux minimum
- Typologie : Habitat collectif (R+2+attiques maximum)

## OAP 2 - RUE DE LA MAIRIE

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles urbanisées
- Situées à l'ouest du centre-bourg, sur l'axe principal (RD 724).

### ZONAGE UA

SUPERFICIE  
5 144 m<sup>2</sup>

ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

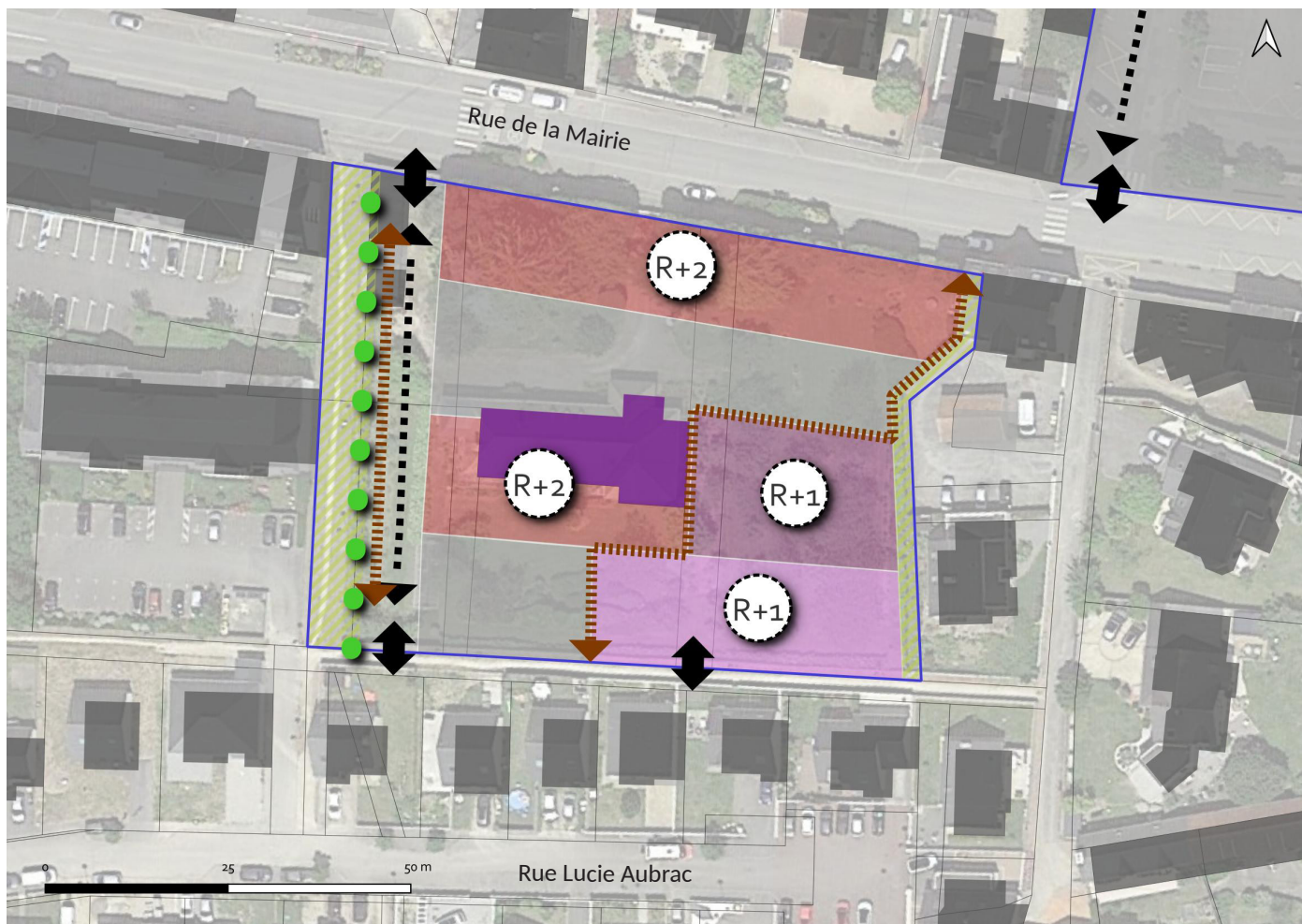
- Présence des bâtiments existants au sein du site.
- Présence d'une trame végétale sur l'ensemble du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue de la mairie et l'accès menant à la rue Lucie d'Aubrac.

### ENJEUX

- 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.

## OAP 2 - RUE DE LA MAIRIE

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### 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

- Le bâtiment existant est à démolir.

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de la mairie, et des accès seront créés, afin de permettre l'accès au secteur depuis la rue Lucie d'Aubrac, à savoir :

- . 1 accès avec une création de voirie pour traverser le secteur du nord au sud.

- . 1 accès permettant de desservir les constructions à vocation d'habitat individuelle au sud du secteur.

- Deux liaisons douces seront à prévoir, traversant le secteur du nord au sud, et permettant de desservir l'ensemble des constructions du secteur.

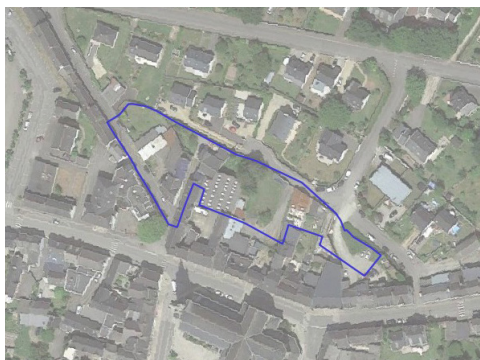
- Des tampons paysagers devront être préservés et créés à l'ouest et à l'est du secteur.

### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 58 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 30 logements minimum dont 11 logements sociaux minimum
- Typologies : Habitat individuel et habitat intermédiaire (R+1 maximum), habitat collectif (R+2 maximum)

## OAP 3 - RUE DES FORGES

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles urbanisées
- Situées au centre-bourg, à proximité de l'église.

ZONAGE  
UAa

SUPERFICIE  
3 793 m<sup>2</sup>

ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

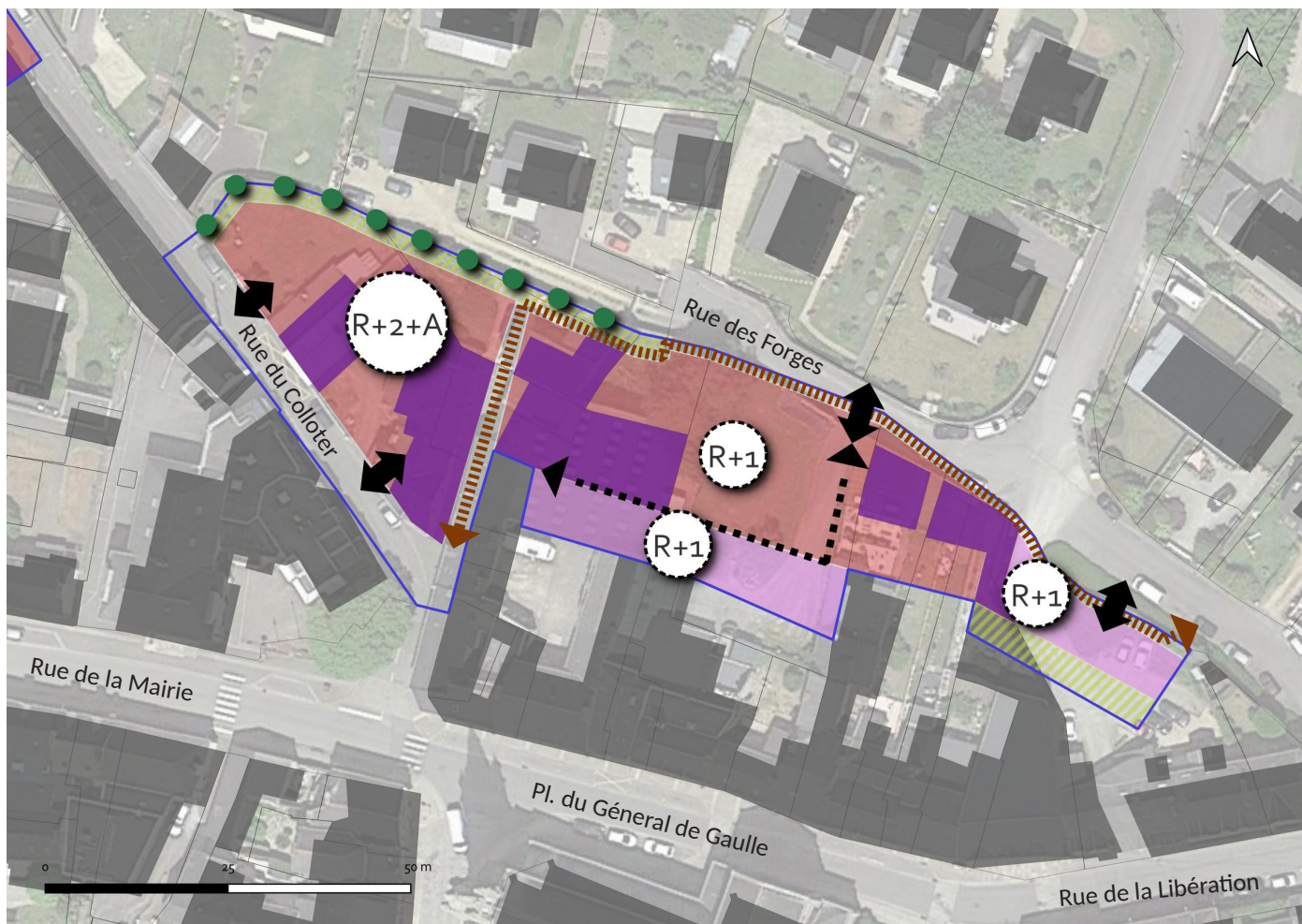
- Présence de bâtiments existants au sein du site.
- Présence d'une liaison piétonne en bordure sud du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue des Forges et la rue du Colloter.

#### ENJEUX

- 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.

## OAP 3 - RUE DES FORGES

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### 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

- Les bâtiments existants sont à démolir.
- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue des Forges et la rue du Colloter, à savoir :
  - plusieurs accès avec une création de voiries pour desservir l'ensemble des constructions du secteur.
- Une liaison douce desservant les lots est à prévoir pour permettre la traversée du nord-est au sud-ouest du secteur.
- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.
- Des tampons paysagers devront être préservés et créés au nord et à l'est du secteur.

### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 86 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 34 logements minimum dont 12 logements sociaux minimum
- Typologie : Habitat individuel (R+1 maximum), habitat collectif (entre R+1 et R+2+attiques maximum)

## OAP 4 - RUE JEAN MOULIN

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles urbanisées
- Situées au sud du centre-bourg, sur la rue Jean Moulin.

ZONAGE  
UA

SUPERFICIE  
7 644 m<sup>2</sup>

ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de bâtiments existants à vocation d'activités commerciales.
- Présence d'espaces de stationnement.
- Présence de haies sur les contour est du secteur.
- Présence d'une liaison piétonne en bordures nord-ouest et nord-est du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue Jean Moulin.

#### ENJEUX

- 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.

## OAP 4 - RUE JEAN MOULIN

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### Principes de vocations des espaces

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

- Un bâtiment d'activités commerciales existant est à démolir.
- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue Jean Moulin, à savoir :
  - . Plusieurs accès avec une création de voirie pour desservir les lots du secteur.
  - . Les commerces, services et équipements publics seront accessibles par la rue Jean Moulin
  - . L'habitat collectif en plots, pourra également être accessible depuis l'ouest du bâtiment
- Les espaces de stationnement devront être préservés.
- Une liaison douce desservant les lots est à prévoir pour rejoindre les liaisons piétonnes existantes en bordure du secteur.
- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.
- Des tampons paysagers devront être préservés et créés au nord-est du secteur.

#### 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

### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 36 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 28 logements minimum dont 10 logements sociaux minimum
- Typologie : Commerces, services, équipements publics en RDC et R+1 maximum, accompagné d'Habitat collectif (R+2+Attique maximum)

## OAP 5 - PLACE GUILLERME

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles urbanisées
- Situées à l'ouest du centre-bourg.

ZONAGE  
UAa

SUPERFICIE  
23 204 m<sup>2</sup>

ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de bâtiments existants au sein du site.
- Présence de haies au sein du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue de la Mairie et la rue du Colloter.

#### ENJEUX

- 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.

## OAP 5 - PLACE GUILLERME

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### 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
- Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale
- Arbre remarquable à préserver
- Haie à conserver

- Plusieurs bâtiments existants sont à démolir.

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de la Mairie et la rue du Colloter, à savoir :

. Plusieurs accès avec une création de voiries pour desservir les l'ensemble des lots du secteur.

- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.

#### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 25 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 60 logements minimum dont 21 logements sociaux minimum
- Typologie : Habitat individuel (R+1+C maximum) et Habitat collectif (R+2+attiques maximum)

## OAP 6 - KERGONAN

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelle non urbanisée
- Située à Kergonan.

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de haies au nord et à l'est du secteur.
- Accès routier possible depuis la rue du Blavet.

#### ENJEUX

- 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 au besoin en logement en densification.

ZONAGE  
UB

SUPERFICIE  
2 424 m<sup>2</sup>

ESPACE NON  
ARTIFICIALISÉ

## OAP 6 - KERGONAN


### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### 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

#### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 16 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 4 logements minimum
- Typologie : Habitat individuel (R+1+C maximum)

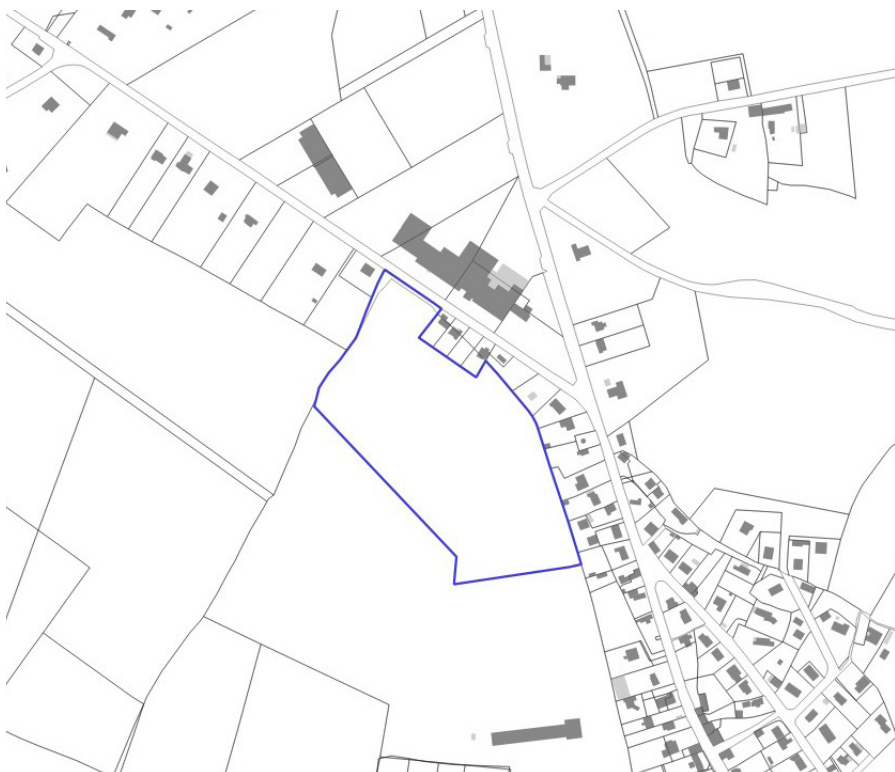
- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue du Blavet, à savoir :

. 1 accès avec une création de voirie pour desservir les lots du secteur.

- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.

## OAP 7 - RUE DE LA RÉSISTANCE

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles non urbanisées
- Située au nord du centre-bourg et de la RN24.

ZONAGE  
1AU

SUPERFICIE  
36 437 m<sup>2</sup>

ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de haies à l'est du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue de la Poterie.

#### ENJEUX

- 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 au besoin en logement, en extension de l'urbanisation.
- La création d'une offre en logement diversifiée.

## OAP 7 - RUE DE LA RÉSISTANCE

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de la Poterie, à savoir :

1 accès avec une création de voirie pour desservir les constructions du secteur.

- Une continuité de trame viaire avec l'OAP ZAE Rue de la résistance devra être créée.

- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.

- Des tampons paysagers devront être préservés et créés au nord, à l'est et à l'ouest du secteur.

### PROGRAMMATION

- Objectif de densité minimale : 40 logements à l'hectare
- Nombre de logements : 149 logements minimum dont 52 logements sociaux minimum
- Typologie : Habitat individuel (R+1+C maximum) et Habitat collectif (R+2 maximum)

## OAP 8 - ZAE RUE DE LA RÉSISTANCE

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles en partie urbanisées
- Située au nord du centre-bourg et de la RN24.

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de haies au sud et à l'est du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue de Kerlavaret.

#### ENJEUX

- 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.
- Le développement de l'activité économique.
- La réponse au besoin en équipements publics.

ZONAGE  
1 AUI et 1 AUe

SUPERFICIE  
43 872 m<sup>2</sup>



ESPACE DÉJÀ  
ARTIFICIALISÉ

## OAP 8 - ZAE RUE DE LA RÉSISTANCE



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





#### 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
-  Haie à conserver

#### Informations

-  Perimetre OAP

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de Kerlavaret, à savoir :

. 1 accès avec une création de voirie pour desservir les constructions.

- Une continuité de trame viaire avec l'OAP Rue de la résistance devra être créée.

- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.

- Des tampons paysagers devront être préservés et créés à l'ouest et à l'est du secteur.

## OAP 9 - RUE DE SAINT AUBIN

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles non artificialisées
- Situées au sud du centre-bourg, à proximité du collège Saint-Aubin

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de haies et arbres en limite avec les habitations existantes.
- Accès routiers possibles depuis la rue Saint Aubin et la rue de Lammenais.

### ENJEUX

- 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 au besoin en équipements publics.

ZONAGE  
1 AUe

SUPERFICIE  
3 250 m<sup>2</sup>


ESPACE NON  
ARTIFICIALISÉ

## OAP 9 - RUE DE SAINT AUBIN

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### Principes de vocations des espaces

 Vocation d'équipement public

#### Principe de qualité urbaine, paysagère et environnementale

 Frange paysagère à créer

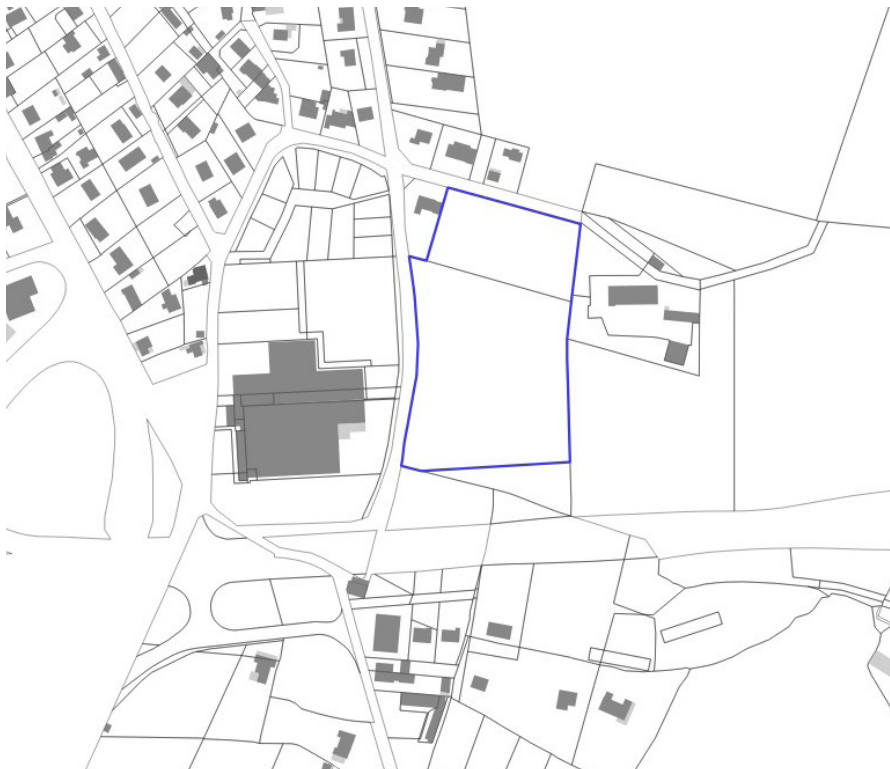
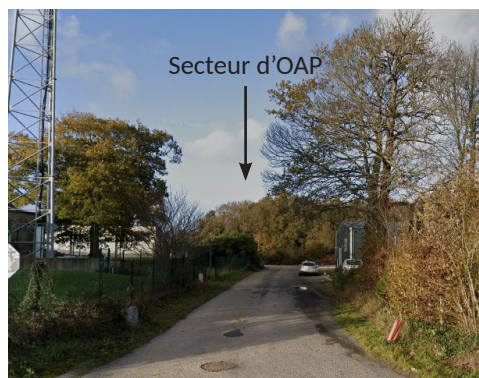
#### Informations

 Perimetre OAP

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue de Lammenais.
- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.
- Des tampons paysagers devront être préservés et créés avec les habitations existantes autour du secteur (nord et est).

## OAP 10 - RUE DE QUENECAI

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles non urbanisées.
- Située au nord du centre-bourg et de la RN24.

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de quelques haies à l'est du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue du Quenecai et la rue des Chênes.

#### ENJEUX

- 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.
- Le développement de l'activité commerciale, pour répondre aux besoins de la commune.

ZONAGE  
1 AUIa

SUPERFICIE  
17 136 m<sup>2</sup>

ESPACE NON  
ARTIFICIALISÉ

## OAP 10 - RUE DE QUENECAI

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



#### 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

⋯ Haie à conserver

#### Informations

□ Perimetre OAP

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue du Quenecai et la rue des Chênes, à savoir :

. 2 accès avec une création de voirie pour desservir les constructions du secteur. La construction d'une voirie entre la rue de Chênes (partie ouest) et la rue de Quenecai (partie est) sera nécessaire pour accéder au secteur.

Le secteur accueillera une Grande Moyenne Surface (GMS) d'environ 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.

- Des tampons paysagers devront être préservés et créés à l'ouest et à l'est du secteur.

## OAP 11 - ZAE KERLAVAREC

### LOCALISATION ET ÉTAT DES LIEUX



#### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

- Parcelles non urbanisées.
- Située au nord du centre-bourg et de la RN24.

#### CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ENVIRONNEMENTALES

- Présence de quelques haies autour du secteur.
- Accès routiers possibles depuis la rue des Ateliers.

#### ENJEUX

- 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.
- Le développement de l'activité économique.

ZONAGE  
1 AUJ  
SUPERFICIE  
16 136 m<sup>2</sup>

ESPACE NON  
ARTIFICIALISÉ

## OAP 11 - ZAE KERLAVAREC

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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  
●●●● Haie à conserver

Informations  
□ Perimetre OAP

- La desserte véhicules du site se fera depuis la rue des Ateliers, à savoir :

. 1 accès avec une création de voirie pour desservir les constructions.

- La trame végétale existante devra être préservée, hormis pour la création nécessaire d'accès.

- Des tampons paysagers devront être préservés et créés au nord et à l'est du secteur.

## ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Échéancier		
Court	Moyen	Long
0 - 3 ans	3 - 5 ans	> 5 ans

- **SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

Numéro	Nom du secteur	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre minimum de logements	Zonage	Échéancier		
					Court	Moyen	Long
1	Rue du Marego	7 676	26	UAa		x	
2	Rue de la Mairie	5 144	30	UA			x
3	Rue des Forges	3 793	34	UAa	x		
4	Rue Jean Moulin	7 644	28	UA			x
5	Place Guillaume	23 204	60	UAa		x	
6	Kergonan	2 424	4	UB	x		
7	Rue de la résistance	36 437	149	1AU			x

- **SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF**

Numéro	Nom du secteur	Surface en m <sup>2</sup>	Zonage	Échéancier		
				Court	Moyen	Long
8	Rue de Saint Aubin	3 250	1AUE			x

- **SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS**

Numéro	Nom du secteur	Surface en m <sup>2</sup>	Zonage	Échéancier		
				Court	Moyen	Long
9	ZAE rue de la résistance	60 733	1AU <sub>i</sub> , 1AU <sub>e</sub> , 1AU <sub>ia</sub>			x
10	Rue de Quenecal	17 136	1AU <sub>ia</sub>			x
11	ZAE Kerlavarec	16 136	1AU <sub>i</sub>		x	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## OBJECTIFS

Dans le cadre de la révision du PLU de Languidic, des principes d'éco-aménagement doivent être définis afin de contribuer à la **préservation et la mise en valeur des continuités écologiques** (trame verte et bleue) favorable au maintien des paysages, à la biodiversité locale et à l'adaptation au changement climatique. Ces principes s'articulent avec les dispositions supra-communales notamment inscrites dans le SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) de Bretagne de 2015 et également déclinées dans le SCOT du Pays de Lorient.

Plus spécifiquement, cette OAP décline les orientations inscrites dans le PADD communal et en particulier dans les axes 1, 3 et 4:

### Axe 1 : Consolider la dynamique démographique en restant cohérent avec le territoire rural

- Objectif 3 : Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

### Axe 2 : Poursuivre le développement économique, rural et touristique

- Objectif 2 : Valoriser et protéger le réseau bocager de la commune

### Axe 3 : Tendrer vers un territoire durable

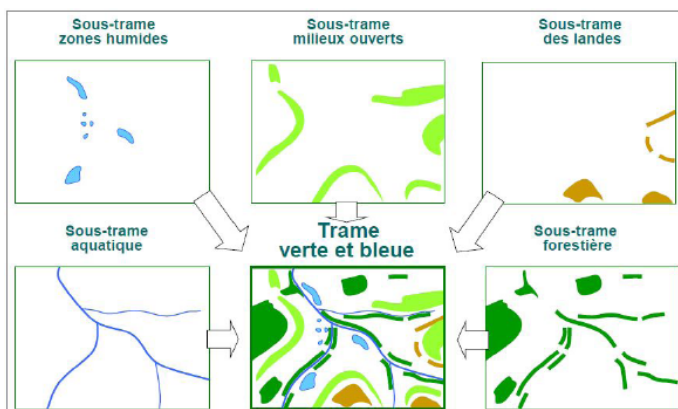
- Objectif 1 : Protéger les coeurs de biodiversité, Préserver et développer les continuités écologiques, Concilier les objectifs de développement urbain de la commune avec les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue, Veiller à l'insertion paysagère des nouvelles constructions / opérations
- Objectif 2 : Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions, Préserver et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-bourg
- Objectif 3 : Protéger la ressource en eau

Les dispositions énoncées dans la présente OAP s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, aux futurs projets d'aménagement ou de rénovation à la fois en milieu rural mais aussi urbain. En effet, la nature n'est pas absente des espaces bâtis et urbanisés et la nature en ville peut être favorisée.

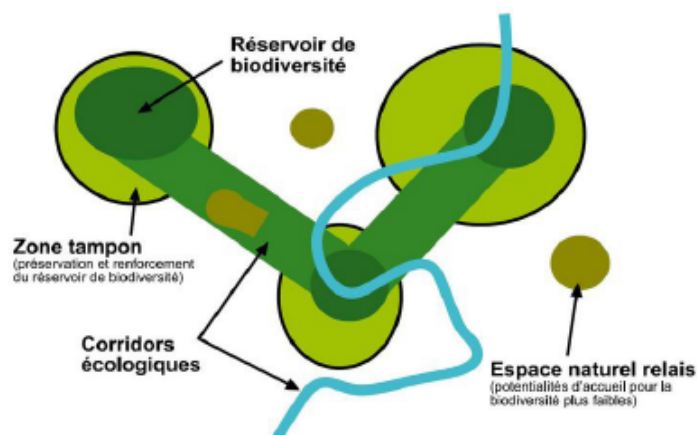
## DEFINITION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national afin d'enrayer le déclin de la biodiversité. Cette trame physique est composée de milieux variés comprenant des **réservoirs de biodiversité** et des **corridors écologiques** qui forment tous deux, les **continuités écologiques**. Les réservoirs étant les secteurs les plus « précieux et riches » en termes de biodiversité et les corridors étant les voies de déplacement potentiel empruntées par la faune (et la flore) qui relient les réservoirs entre eux.

La **trame verte se réfère aux milieux végétalisés** (haies, boisements, etc.) et la **trame bleue aux milieux humides** dans toute leur diversité (cours d'eau, zones humides variées, etc.).



Source : charente-maritime.gouv.fr



Source : Communauté d'agglomération Saint-Dizier

Cette politique TVB a pour objectif d'**éviter la fragmentation des habitats** générée par des **points de rupture de différentes origines** tels que des infrastructures routières, les espaces urbanisés, etc. En effet, cette fragmentation occasionne des difficultés de déplacement pour les espèces créant des méta-populations isolées génétiquement, menaçant ainsi leur survie et appauvrissant la biodiversité locale. Cette connectivité écologique s'appréhende à la fois **spatialement** (les continuités écologiques sont physiques et structurales) mais aussi **fonctionnellement** (elles dépendent de chaque espèce, toutes les espèces n'empruntant pas les mêmes milieux pour leur déplacement et ne réalisant pas les mêmes distances selon leur capacité de dispersion). Cet élément est important à considérer dans la mise en œuvre de la politique de trame verte et bleue. Cette trame verte et bleue est aussi le **support d'enjeux de planification** pour la mobilité douce, les aménités paysagères (atouts du territoire qui contribuent à la qualité du cadre de vie), la gestion des eaux pluviales, l'attractivité touristique et économique, etc.

Certains éléments jouent également le rôle de franges paysagères dont la reconstitution a été identifiée comme un enjeu sur le territoire communal, notamment car plusieurs secteurs à urbaniser se situent à ces zones d'interface.

En effet, le territoire de Languidic est caractérisé par la rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés. La gestion de ces transitions entre des entités paysagères variables constitue un enjeu majeur pour le territoire car elles participent au cadre de vie des habitants, au maintien de la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité. Ces espaces d'interface présentent également un enjeu en matière de conciliation de la variété des usagers qui s'y rencontrent notamment les agriculteurs et les habitants.

Les franges urbaines correspondent aux espaces de l'entre deux qui mettent en relation l'espace bâti (la ville et les hameaux), avec l'espace non bâti (champs, prairies, parcs, friches, etc.). Ce sont des espaces de transition et d'interconnexion.

Leur implantation doit tenir compte du contexte communal comme la présence d'un réseau hydrographique développé. Elle doit aussi considérer les caractéristiques paysagères locales (perspectives, éléments de relief, bocage, boisement, arbres isolés, vergers, etc.) ainsi que les entités urbaines (bourg, hameaux). Les modalités de fonctionnement de part et d'autre de la frange doivent aussi être incluses dans la réflexion pour garantir une cohabitation durable des usages.

## ROLE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue joue de nombreux rôles et sa préservation est essentielle à la résilience du territoire.



## DECLINAISON DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



Au niveau communal, la trame verte est constituée :

- Des **haies bocagères** (dont la mise à jour de l'inventaire a pu être réalisée en 2025 par l'association LOCATERRE, permettant d'identifier 104 km de linéaire) jouant de nombreux rôles écologiques, paysagers et hydrauliques.
- Des **zones boisées et des bosquets épars**, dont une partie est classée comme éléments végétaux à protéger ou encore en espace boisé classé (EBC).

Ces éléments s'inscrivent dans une **matrice paysagère principalement agricole**. Ces espaces agro-naturels ont pu voir leur intérêt écologique altéré par différentes activités anthropiques. Ils constituent ainsi des espaces de reconquête écologique potentielle.

La trame bleue est quant à elle composée :



- Des **cours d'eau** (Le Blavet, le ruisseau du Pont Pala, le ruisseau du Resto, le ruisseau du Pont du Roc'h, le ruisseau du Moulin des Champs, le ruisseau du Moulin du Palais, le ruisseau du Pont de Sulierne, le ruisseau le Rion) assurant une continuité, eux-mêmes donnant naissance à de plus petits ruisseaux.
- Des **plans d'eau**.
- Du réseau de **zones humides** (identifiées lors de l'inventaire des SAGE Blavet et Golfe du Morbihan et Ria d'Étel de 2012 et actualisé en 2026).

A l'interface de cette trame verte et bleue, la **ripisylve** (ensemble de la végétation qui se développe le long des cours d'eau, rivières, ruisseaux ou plans d'eau) joue un rôle important de corridors écologiques.

Il s'agit dans le cadre de la mise en œuvre du PLU de décliner la doctrine ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

La destruction de zones humides nécessite quant à elle, une compensation qui doit s'appliquer sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité (SDAGE Loire Bretagne). La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée est à envisager sur le long terme et devra être précisé par le pétitionnaire.



Entre ces éléments constitutifs de la TVB, des obstacles à la continuité écologique sont présents rendant difficile la circulation des espèces: L'exemple le plus évident est la RN24 qui scinde le territoire communal en deux et est une véritable coupure pour les continuités écologiques.

Cette trame constitue également des **franges paysagères** qui peuvent être répertoriées en deux groupes :

- **Les franges à l'interface des zones urbaines ou à urbaniser et des zones agricoles et naturelles**

Celles-ci se trouvent entre l'enveloppe du bourg (zones U et AU) et les zones agricoles ou naturelles environnantes (zones A et N). Elles présentent un enjeu fort d'intégration paysagère du bâti et participent à l'armature de la trame verte urbaine. Les potentielles franges paysagères identifiées semblent former un ensemble connecté au niveau du bourg, favorable à une continuité écologique.

- **Les franges au sein des zones agricoles et naturelles**

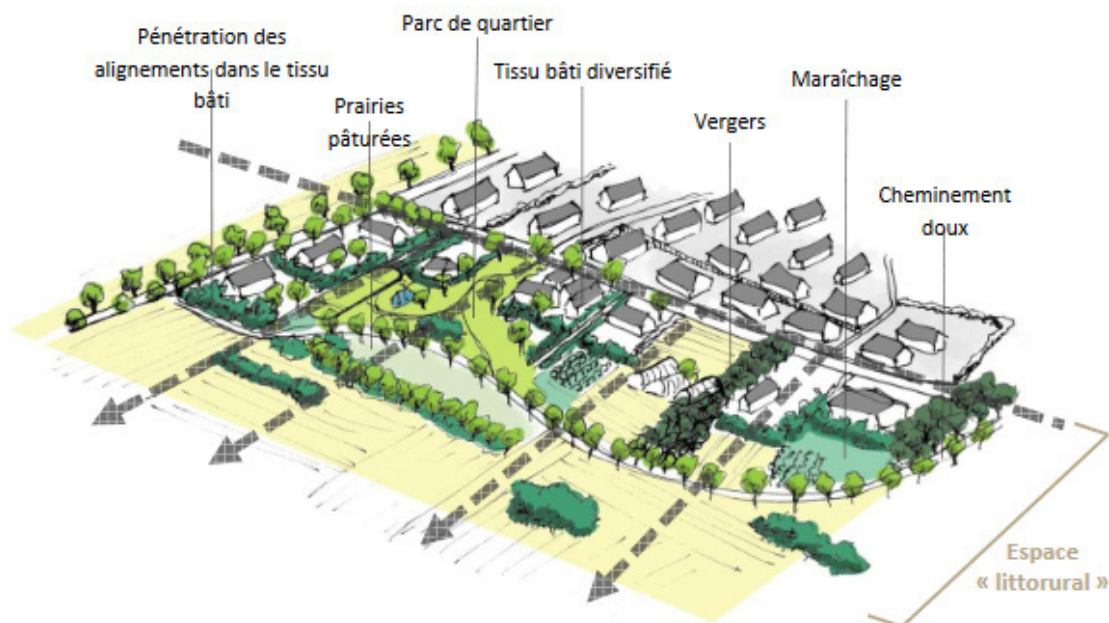
D'autres franges sont localisées au sein des zones agricoles et naturelles, entre les espaces bâtis (hameaux et écarts) et les espaces à vocation agricole ou naturelle (zone humide...). Celles-ci présentent un enjeu pour le maintien des réservoirs et corridors écologiques. Leur localisation n'est cependant pas précisée par cette OAP.

## TPOLOGIES DES FRANGES

Il n'existe en effet pas qu'un seul type de franges. Plusieurs approches peuvent être retenues et combinées. Le but est d'enrichir les espaces urbains par la nature et de faire de la limite urbaine un espace de lien et d'interconnexion. La qualité paysagère est naturellement au centre des enjeux.

Les franges peuvent prendre la forme de jardins partagés, de vergers, de micro-forêts, de haies « comestibles », de lisières forestières, de noues ou encore de voies vertes, etc. Quatre catégories se distinguent néanmoins :









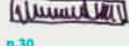

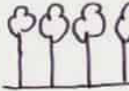




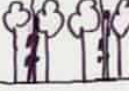

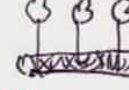
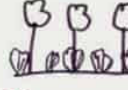






- Les **franges frontales** (fonds de parcelles accolés aux parcelles agricoles ou forestières)
- Les **franges rubans** (support de voies de circulation)
- Les **franges barrières** (obstacle physique)
- Les **franges tampons** (espaces aménagés à vocation de loisirs ou délaissés urbains)



Source : Exemples de franges (métropole d'Orléans)

## TYPLOGIES DES HAIES

Pour disposer d'un référentiel complet et harmonisé au niveau national, l'Afac-Agroforesteries a élaboré une typologie nationale des haies compatibles pour tous les territoires. Selon la typologie des haies, le rôle écosystémique n'est pas le même, les jeunes haies en devenir n'ayant pas la même fonctionnalité écologique et patrimonialité que des haies multistrates aux espèces diversifiées.

<b>Typologie des haies en France</b> suivant les modalités de gestion pour un renouvellement des haies				 
<b>Haie en devenir</b>	<b>1</b> ● haie résiduelle  p.14	<b>2</b> ● haie de colonisation  p.14	<b>3</b> ● jeune haie plantée (-10 ans)  p.14	
	<b>3</b> ● cépée d'arbustes  p.16	<b>4</b> ● cépée d'arbres  p.22	<b>5</b> ● taillis fureté de hêtres  p.28	
	<b>6</b> ● cépée d'arbres et d'arbustes taillés sur les trois faces  p.30	<b>7</b> ● cépée d'arbres et d'arbustes  p.36		
<b>Futaie régulière</b>	<b>8</b> ● hauts jets du même âge  p.40	<b>9</b> ● alignement d'arbres émondés  p.46	<b>10</b> ● alignement de têtards  p.50	
	<b>11</b> ● hauts jets d'âges différents  p.56	<b>12</b> ● hauts jets avec têtards  p.60	<b>13</b> ● hauts jets avec arbres émondés  p.	<b>22</b> ● hauts jets avec arbres émondés et cépée d'arbres et d'arbustes 
	<b>14</b> ● hauts jets avec cépée d'arbustes taillés sur les trois faces  p.62	<b>15</b> ● hauts jets avec cépée d'arbustes  p.66	<b>16</b> ● hauts jets avec cépée d'arbres  p.70	<b>17</b> ● hauts jets avec cépée d'arbres et d'arbustes  p.72
<b>Taillis sous futaie</b>	<b>18</b> ● têtards avec cépée d'arbustes taillés sur les trois faces  p.	<b>19</b> ● cépée d'arbustes et têtards  p.	<b>20</b> ● cépée d'arbres et têtards  p.	<b>21</b> ● hauts jets avec têtards et cépée d'arbres et d'arbustes  p.

Source : Typologies des haies en France (Afac Agroforesteries)

La haie a-t-elle 3 strates continues sur plus de 50 % du linéaire : arborée, arbustive haute, arbustive basse?

OUI

### Stratification optimum de la haie

Majorité d'arbres de haut jet (supérieure à 8 m de haut) et strate arbustive haute (supérieure à 1,5 m de haut) et strate arbustive basse = structure optimum = note de 9



NON

A-t-elle 2 strates sur plus de 50 % du linéaire?

OUI

### Stratification moyenne de la haie ou présentant un intérêt dans quelques années

Présence de deux strates ligneuses ou haie récemment regarnie ou plantée = structure moyenne = note de 3



NON

A-t-elle seulement une strate arborée ou arbustive continue?

NON

### Haie fortement dégradée

Absence de strates ligneuses sur plus de 50 % du linéaire = haie fortement dégradée = note de 1




NON

La haie a-t-elle été replantée ou regarnie récemment?

## LOCALISATION DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE




Sources : SRCE de Bretagne, BD TOPO  
(IGN), Lorient Agglomération, DDTM 56

 Limite communale

 Bâti


### Réservoirs et corridors du SRCE

 Réservoirs de biodiversité

 ZNIEFF de type II : Bois de Quelennec - Coët Conan

 Corridors écologiques

### Obstacles à la TVB

 Infrastructures de transport terrestre

### Trame verte

 Arbres isolés

 Arbres remarquables

 Zones boisées

 Haies

### Trame bleue

 Zones humides

 Cours d'eau

## PRINCIPES D'ÉCO-AMÉNAGEMENT POUR LA PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

- **Insertion dans le tissu urbain existant**

Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation et de prévoir le traitement des franges paysagères pour adoucir les transitions.

- **Maintien de la végétation existante**

La végétation existante (arbre de haute tige, haie bocagère, clôture végétale, etc.) doit être, dans la mesure du possible, maintenue.

- **Aménagement d'espaces publics**

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés et notamment des espaces verts pour renforcer la nature en ville et créer des espaces de respiration perméables au sein des enveloppes urbaines.

- **Adaptation à la topographie des sites**

Les projets devront s'adapter dans la mesure du possible à la topographie présente et devront éviter de modifier la topographie par apports/experts de remblais.

- **Implantation des constructions et efficacité énergétique**

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire et limiter la consommation d'énergie. Ces dispositions favorisent indirectement la préservation de la biodiversité en limitant les émissions de gaz à effet de serre, responsables du réchauffement climatique.

- **Création de liaisons douces**

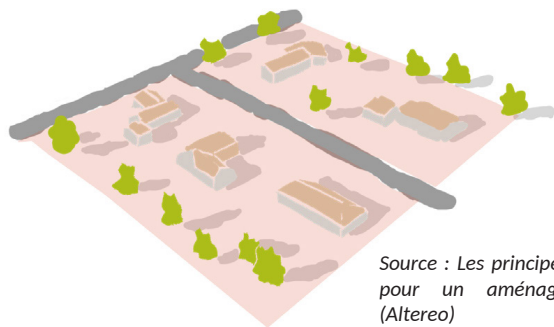
Le même bénéfice est apporté par l'aménagement de liaisons douces, favorables au développement des mobilités douces et pouvant d'ailleurs accompagner la création des franges paysagères pour mettre en valeur les paysages locaux et renforcer les corridors écologiques.

- **Trame hydraulique et végétale**

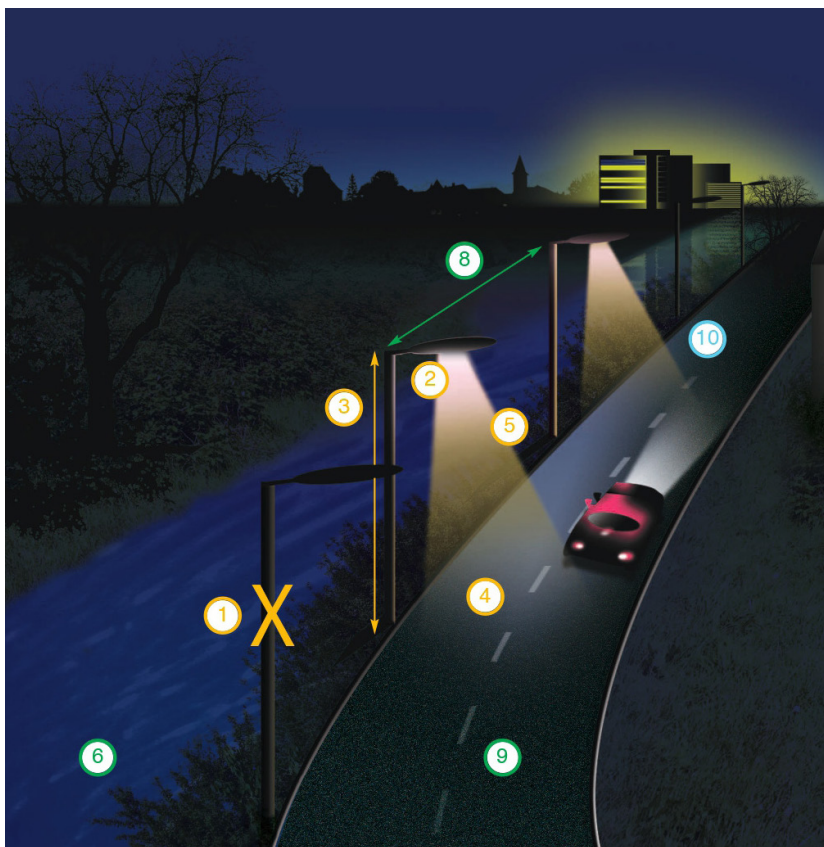
La trame hydraulique et végétale existante est à préserver et maintenir autant que possible suivant la logique de la doctrine ERC (Éviter, Réduire, Compenser). Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté devront privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du projet d'aménagement par la réalisation de bassins, fossés ou de noues paysagées. L'imperméabilisation devra être autant que possible limitée (espaces de pleine terre, utilisation de matériaux perméables notamment pour les aires de stationnement, etc.).

- **Pollution lumineuse**

Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.



Source : Les principes de densification pour un aménagement qualitatif (Altereo)



#### Caractéristiques des luminaires

- 1- Éviter ou supprimer les lampadaires inutiles
- 2- Angle d'orientation : ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale
- 3- Hauteur des mâts : les plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune
- 4- Éclairer strictement la surface utile au sol
- 5- Lumière émise : émettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ombre, réduire au maximum l'éblouissement pour la faune

#### Organisation spatiale des points lumineux

- 6- Ne pas éclairer les cours d'eau
- 7- Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents
- 8- Distance entre les lampadaires : maintenir des espaces interstitiels sombres pour les traversées de la faune
- 9- Revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages

#### Dimension temporelle

- 10- Détecteurs de présence

Temporalité réduite au minimum : Heure d'allumage, heure d'extinction, durée d'allumage, variation dans l'année

Source : Propositions de principes pour la gestion de l'éclairage nocturne dans les futures opérations d'aménagement (OFB)

Rappelons que d'après :

- l'arrêté ministériel de décembre 2018, « les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur sont conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment (...) à la faune, à la flore ou aux écosystèmes » ;
- l'article L371-1 du code de l'environnement, la TVB doit désormais tenir compte de « la gestion de la lumière artificielle la nuit » ;
- les orientations nationales Trame verte et bleue, la TVB doit préserver « de la pollution lumineuse les continuités écologiques ».

Une démarche proactive de maintien et de restauration de l'obscurité doit donc être mise en place partout. Cela passe en premier lieu par une sobriété de l'éclairage qui ne se limite pas à une sobriété énergétique. Au sein et en direction des continuités écologiques, mais de manière générale pour tout espace naturel, cette démarche consiste notamment à :

- éviter l'implantation d'éclairage ;
- supprimer au maximum les points lumineux ;
- favoriser les éclairages passifs (bandes et plots réfléchissants, catadioptrés, etc.).

Certaines activités humaines particulières peuvent justifier exceptionnellement la présence d'éclairage au sein des continuités écologiques. Les caractéristiques et le fonctionnement des points lumineux devraient alors intégrer, au-delà du respect de la réglementation, l'ensemble des considérations suivantes :

- avoir une temporalité réduite au minimum, strictement nécessaire à l'activité humaine concernée, grâce à une démarche d'extinction et/ou de détecteurs de présence, et tenant compte des rythmes de la biodiversité nocturne (quotidiens, saisonniers, pluriannuels) ;
- ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale et réduire le « cône » de diffusion de la lumière pour limiter les flux proches de l'horizontale ;
- éclairer strictement la surface utile au sol (par exemple le cheminement) ;
- ne pas éclairer directement les surfaces aquatiques comme le demande la réglementation mais aussi plus largement tout milieu naturel et habitat pour la biodiversité (végétation, arbres, cavités, etc.) ;
- émettre une quantité de lumière la plus faible possible ;
- produire une lumière au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ombre (éclairage à vapeur de Sodium basse pression ou à vapeur de Sodium haute pression ou LED orangée/ambree) ;

## PRINCIPES POUR LES HAIES

Dans le cadre de projets de plantations à l'échelle communale, différents principes peuvent être définis:

- **Variation de la proportion et de la diversité des espèces**

Pour la plantation des haies, il s'agit de **varier la proportion des espèces** pour se rapprocher le plus possible de la répartition naturelle. Il est préférable de choisir des **formes de végétation différentes** (arbres, arbustes, arbrisseaux) et des **essences diversifiées, adaptées au contexte pédoclimatique local**, pour avoir une **haie multi-strate**. Ces différentes strates permettent de créer des niches écologiques diversifiées favorables à l'accueil d'une biodiversité. Il s'agit également d'éviter l'emploi d'espèces à **fort risque allergisant**.

A défaut (par manque de place ou autres motifs techniques vérifiables telles que les réseaux, etc.), il convient d'adopter des haies buissonnantes comportant un cortège d'espèces locales.

- **Eviter les espèces invasives**

Une espèce invasive est une plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques. Le Conservatoire National Botanique (CNB) dresse en 2024 une liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes à éviter en Bretagne.

### Liste d'espèces invasives à éviter

Erable sycomore – *Acer pseudoplatanus*

Ail triquètre – *Allium triquetrum*

Azolle fausse-fougère – *Azolla filiculoides*

Séneçon en arbre – *Baccharis halimifolia*

Bident à fruits noirs – *Bidens frondosa*

Griffe de sorcière à feuilles en sabre – *Carpobrotus acinaciformis*

Griffe de sorcière hybride – *Carpobrotus acinaciformis*

Griffe de sorcière – *Carpobrotus edulis*

Herbe de la Pampa – *Cortaderia selloana*

Crassule de Helms – *Crassula helmsii*

Egérie dense – *Egeria densa*

Chalef d'Ebbinge – *Elaeagnus x submacrophylla*

Elodée de Nuttall – *Elodea nuttallii*

Hydrocotyle fausse-renoncule – *Hydrocotyle ranunculoides*

Balsamine de l'Himalaya – *Impatiens glandulifera*

Cinénaire maritime – *Jacobaea maritima*

Grand lagarosiphon – *Lagarosiphon major*

Gesse à larges feuilles – *Lathyrus latifolius*

Laurier-sauce – *Laurus nobilis*

Lentille d'eau minuscule – *Lemna minuta*

Lindernie douteuse – *Lindernia dubia*

Jussie à grandes fleurs – *Ludwigia grandiflora*

Jussie faux-pourpier – *Ludwigia peploides*

Myriophylle du Brésil – *Myriophyllum aquaticum*

Laurier palme – *Prunus laurocerasus*

Renouée du Japon – *Reynoutria japonica*

Renouée de Bohême – *Reynoutria x bohemica*

Rhododendron pontique – *Rhododendron ponticum*

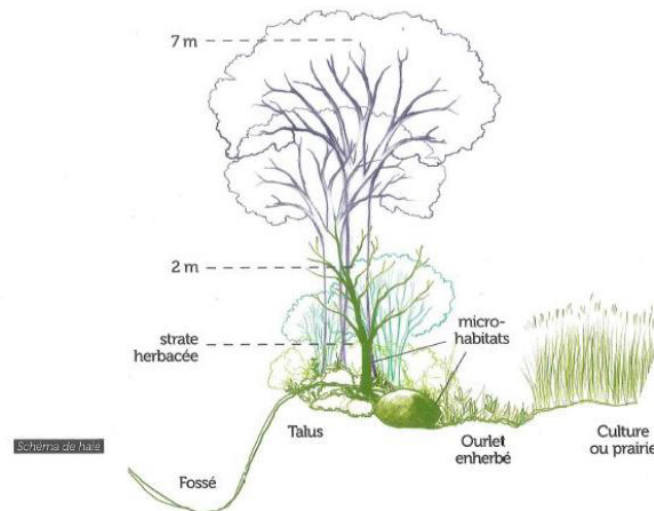
Robinier faux-acacia – *Robinia pseudoacacia*

Rosier rugueux – *Rosa rugosa*

Séneçon du Cap – *Senecio inaequidens*

Spartine à feuilles alternes – *Sporobolus alterniflorus*

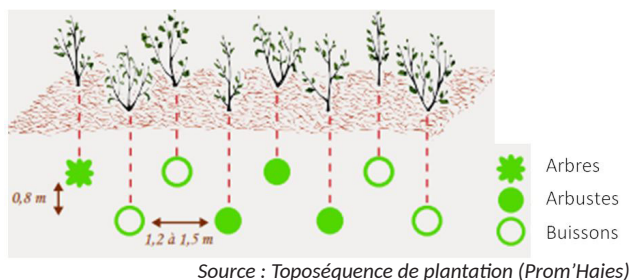
Spartine anglaise – *Sporobolus anglicus*



Source : Composition d'une haie (Le Bocage en Bretagne, Observatoire de l'environnement en Bretagne, Dossier N°13, 2018)

- **Planter des essences locales et à une période adaptée**

La plantation doit ensuite être effectuée de préférence durant la période d'arrêt de végétation **en hiver** (novembre-décembre) en évitant les périodes de gel, de vent fort ou encore lorsque le terrain est détrempé. Il est préférable de déposer un paillage végétal au pied des plants ainsi qu'installer des protections gibiers durant les trois premières années de la haie. Un exemple de principe de plantation est précisé ci-dessous.



Source : Toposéquence de plantation (Prom'Haies)



Exemple de label « Végétal local » (Plante & Cité)

Il est possible de différencier deux types de haies :

- celles plantées avec l'**achat de plants d'essences locales** (via des associations ou pépinières)
- celles ayant pour vocation à se développer et s'enrichir progressivement grâce à la **faune frugivore et une pousse spontanée des végétaux**.

- **Maintenir une bande enherbée et gérer durablement la haie**

Une **bande enherbée** doit accompagner la strate basse de la haie pour permettre l'implantation de la faune et **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**. Il est aussi préférable de conserver autant que possible, un **port naturel aux végétaux**, afin d'éviter l'effet « mur vert » en cas d'une taille trop stricte. Le **maintien des arbres morts** peut aussi être favorable à la biodiversité, en offrant des gîtes à la faune. Toute action effectuée sur un arbre est à réfléchir par rapport à la globalité de la haie pour favoriser la régénération naturelle. Cet entretien peut au-delà du seul propriétaire, être réalisé dans le cadre de chantiers participatifs par exemple, pour impliquer davantage la population.

### Règle de compensation

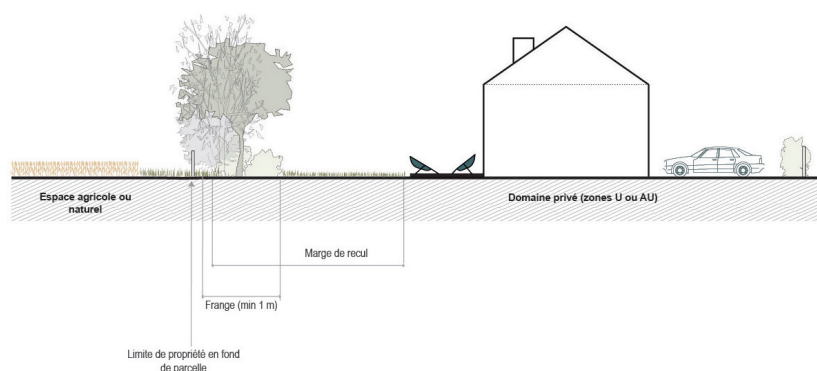
La suppression de haies est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essences locales, présentant les mêmes fonctionnalités écologiques, à hauteur de 200% au minimum du linéaire détruit.

## PRINCIPES POUR LES FRANGES PAYSAGÈRES

### 1 ) Franges à l'interface des zones urbaines, ou à urbaniser et des zones agricoles et naturelles

#### Règle d'implantation

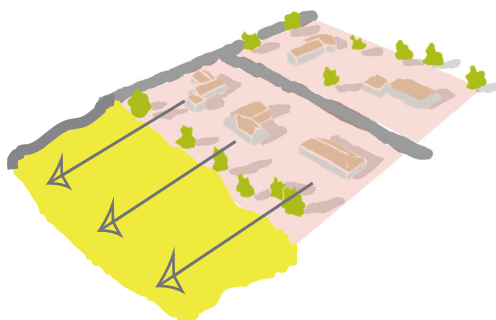
Les franges paysagères seront réalisées en limite de propriété en fond de parcelle. Dans le cadre de l'implantation des constructions, il sera favorisé une mise à distance du bâti vis-à-vis de la frange paysagère. L'épaisseur minimale des franges est de **1 m** et pourra être adaptée au contexte local.



Source : Croquis de principe de l'implantation d'une frange (Altereo)

#### Préconisations générales

- De maintenir un **recul du bâti par rapport aux cours d'eau et aux espaces agricoles cultivés**
- De préférer une implantation du **bâti perpendiculaire aux espaces agricoles afin de favoriser la continuité écologique** des espaces et de créer des percées visuelles;
- De réfléchir à un **principe de volumes** pour favoriser des constructions moins imposantes en termes de hauteur et d'emprise au sol à proximité des zones d'interfaces.
- Dans le cadre des projets d'aménagement d'ensemble, il peut être intéressant de créer un **espace tampon perméable vers l'espace agricole**.
- Un traitement végétalisé de ces espaces intermédiaires devra être réalisé afin d'assurer une transition progressive vers les espaces agricoles et naturels avec un **maintien des percées visuelles** ponctuelles sur les espaces agricoles et naturels à travers les jardins privés et une **plantation progressive des fonds de jardins** avec des essences végétales adaptées
- Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, assurer le **maintien ou la création de cheminements doux** traversant l'espace tampon vers les espaces naturels ou agricoles et irriguant les nouveaux quartiers.



Source : Principes d'implantation du bâti par rapport aux espaces agricoles (Altereo)

## Préconisations pour les franges végétalisées

L'idée est de concevoir un aménagement qui favorise une diversité d'essences végétales, bénéfique pour créer des zones de refuge, de lieu de vie et de corridor pour la biodiversité. Pour cela il s'agit de :

- Favoriser des **surfaces non imperméabilisées** ;
- Préférer des **espèces locales** et endémiques ;
- Favoriser les **haies vives** et privilégier une diversité des végétaux ;
- Adopter une **fertilisation plus naturelle** à partir du compost ;
- Déposer des **paillages** (écorces, feuilles mortes, paille, mulching) pour protéger les sols nus ;
- **Éviter l'emploi de phytosanitaire** et faire une **utilisation raisonnée de l'arrosage**.

## Préconisations pour les clôtures et murets

Les clôtures peuvent parfois constituer des barrières aux continuités écologiques et se trouvent aussi au sein de franges paysagères potentielles. Il s'agit ainsi tout en se conformant au règlement écrit de :

- D'employer des **couleurs de teinte sombres et discrètes**, inspirées des matériaux naturels pour ne pas porter préjudice aux paysages.
- **Doubler la clôture d'une haie ou faire de la clôture un support de la végétation** pour à terme, disparaître.
- Privilégier les **clôtures ajourées pour le passage de la petite faune** : en cas de clôtures grillagées, surélever de 20 cm au sol ou de créer des trouées à intervalles réguliers tous les 15 m, pour la rendre la plus perméable possible.



Source : Exemple de trouée permettant le passage de la petite faune (jne-asso.org)



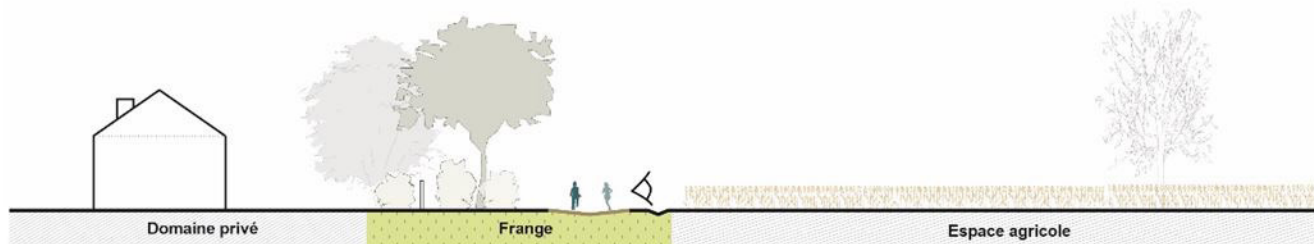
Source : Exemple de frange urbaine au sud-du bourg, dissimulant le tissu bâti

## Autres exemples

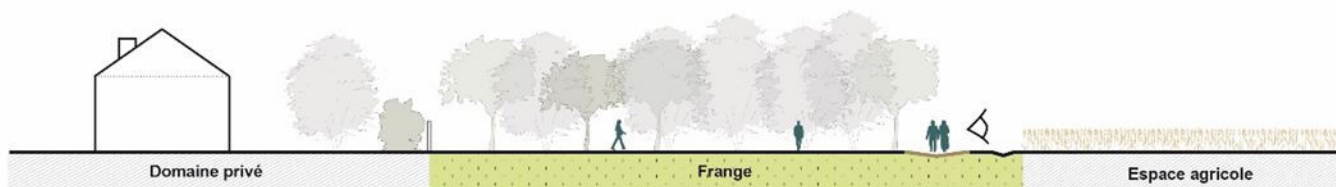
Les franges paysagères potentielles sur la commune (dont certaines existent déjà sous forme de haies) peuvent prendre différentes formes comme présentées précédemment. L'idée de **diversifier leur nature** peut être pertinente pour **enrichir le panel des transitions paysagères** présentes sur la commune et pour favoriser une multiplicité d'usages.

Les exemples présentés ci-dessous montrent des franges, plus épaisses, pouvant notamment être mises en place à l'interface des opérations d'ensemble et des zones agricoles et naturelles, favorables à une multiplicité des usages.

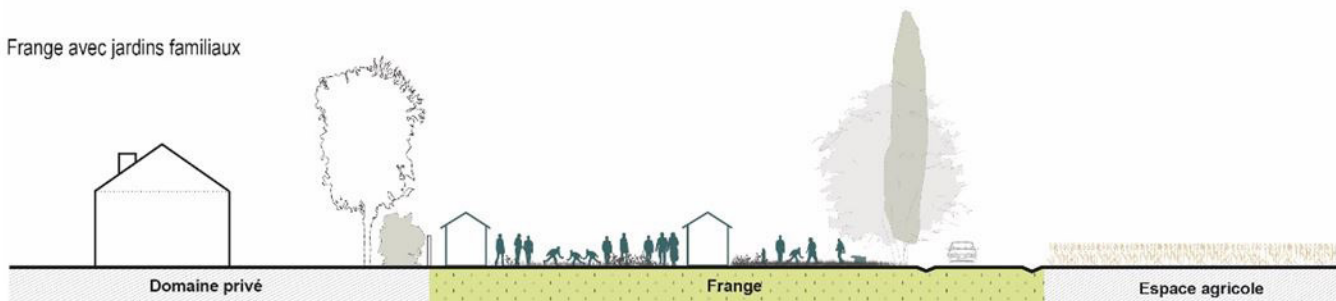
Frange avec haie bocagère



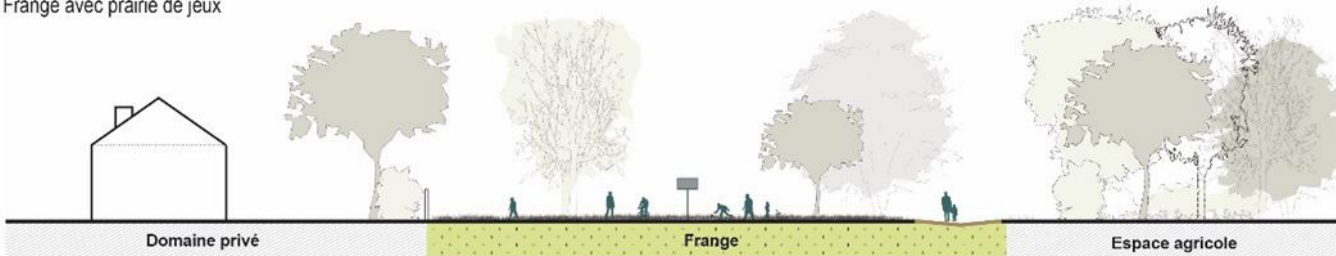
Frange avec verger collectif



Frange avec jardins familiaux



Frange avec prairie de jeux



Source : Exemples de franges urbaines  
pouvant accueillir de nouveaux espaces  
(Réalisation: Altereo)

## 2 ) Franges au sein des zones agricoles et naturelles

### Règle d'implantation

L'épaisseur minimale de frange au niveau des espaces bâtis (hameaux et écarts), en limite d'emprise avec des espaces à vocation agricole ou naturelle est de **1 m**. Cette règle peut être adaptée dans le cas de constructions et installations agricoles afin de garantir leur fonctionnalité.

### Préconisations générales

Les mêmes préconisations que pour les franges en zones U et AU sont proposées.



Source : Exemple de frange paysagère  
en contexte agricole

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
THÉMATIQUE OPPORTUNITÉS DE DENSIFICATION

## OBJECTIFS

Les entrées de ville jouent un rôle de zone tampon entre la ville dense et les territoires agricoles et naturels. Cette fonction est essentielle pour limiter l'étalement urbain, structurer l'espace et organiser l'arrivée progressive dans la ville.

Elles participent à la construction de l'identité visuelle du territoire :

- Qualité architecturale,
- Lisibilité des parcours,
- Mise en valeur du patrimoine ou de paysages,
- Signalétique et cohérence des aménagements.

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.

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.)

Dans la logique de requalification d'entrée de ville, l'OAP accompagne le tissu pavillonnaire amené à muter. C'est pourquoi l'OAP préconise, pour les nouvelles opérations d'aménagement à venir dans ce secteur, de l'habitat individuel groupé ou collectif d'un gabarit R+2 maximum.

L'OAP préconise également le principe d'un front bâti dans ce secteur pour renforcer le principe d'entrée de ville, sans toutefois l'obligation d'un alignement sur la bordure de voirie afin de préserver talus et espaces verts en bord de voie.

