



Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic

DEL09_2025_06_30

En exercice : 20

Présents : 15

Votants : 20

Le trente juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de la Commune de Languidic s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent DUVAL, Maire.

Présents : DUVAL Laurent, EVANNO Eric, DUPUY Typhenn, de KERIZOUET Isabelle, LE GALLIC Christine, GUÉGAN Christian, FEBRAS José, LE CAPITAINE Anne-Cécile, JEGOUX Thomas, CHOINIERE Katell, HERVO Ewen, BOULOUARD Eric, ANN Véronique, PENNANEAC'H Mélanie, PURENNE Myriam.

Absents excusés : MARETTE Nadège, LE GAL Patrick, PROD'HOMME Anne Sophie, TROTTIER Stéphane, VALPERGUE de MASIN Marie-Olga.

Pouvoirs : Nadège MARETTE donne pouvoir à Typhenn DUPUY, Patrick LE GAL donne pouvoir à Eric EVANNO, Anne Sophie PROD'HOMME donne pouvoir à Laurent DUVAL, Stéphane TROTTIER donne pouvoir à Myriam PURENNE, Marie-Olga VALPERGUE de MASIN donne pouvoir à Mélanie PENNANEAC'H.

Le secrétariat a été assuré par : HERVO Ewen.

Rapporteur : Monsieur Eric EVANNO

↳ L'adjoint au Maire informe l'assemblée :

Contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Languidic a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 mars 2013, mis à jour les 24 juin 2016, 12 octobre 2017 et 28 novembre 2018 et modifié (modification de droit commun n°1) le 28 février 2022.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par cette modification simplifiée, prescrite par un arrêté du Maire en date du 28 décembre 2023, modifié le 28 mars 2024 sont les suivants :

- Modifier le PLU pour permettre la réalisation de projets visant notamment à :
 - Construire des logements et un EHPAD à Coët Mousset en zones 1AUa et 1AUe,
 - Construire des logements Place Guillaume en zones Ua et Ub,
 - Construire des logements à Kergonan en zone Ub,
 - Permettre l'installation d'un exploitant agricole à la Croix de Kerlavarec.
- Apporter de légères adaptations au règlement écrit, au règlement graphique et aux OAP concernées ;
- Mettre à jour certaines annexes du PLU ;
- Apporter des ajustements mineurs au règlement ;
- Modifier le règlement graphique à Lanveur, reclassant 5 648 m² de zonage Ui en zonage Ub pour réaliser un programme de logements.

Le projet de modification simplifiée du PLU a été soumis à évaluation environnementale, conformément à l'avis rendu par l'Autorité environnementale le 1er juillet 2024, à l'issue d'un examen au cas par cas. En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une concertation prévue par la législation en vigueur. La commune a tiré le bilan de la concertation le 29 janvier 2025. Aucune observation n'avait été recueillie au cours de la période de concertation.

Le projet a également été notifié aux Personnes publiques associées qui ont disposé de plus de deux mois pour formuler leurs éventuelles remarques avant que le dossier ne soit mis à la disposition du public.

Par une délibération en date du 29 janvier 2025, le Conseil Municipal de Languidic a prévu les modalités de consultation du public pour cette procédure.

Bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU :

Les avis des Personnes Publiques Associées s'étant manifestées, sont regroupés dans le tableau ci-dessous. L'ensemble des avis a été intégré au dossier de mise à disposition du public.

Personne Publique Associée	Contenu de l'avis	Suite donnée par la commune
Région Bretagne – avis émis le 17 décembre 2024	Pas d'observations particulières	/
Chambre de Commerce et d'Industrie – avis émis le 18 décembre 2024	Deux observations : - Localiser l'implantation des nouveaux commerces au sein de l'OAP Place Guillaume - Regrette le passage de « Ui » à « Ub » de 0.5 ha dans le secteur de Lanveur	La commune ne souhaite pas figer à ce stade une implantation précise des commerces au sein de ce secteur en renouvellement urbain. L'OAP a pour objectif de fixer des grands principes d'aménagement, notamment en matière de mixité fonctionnelle, tout en laissant une souplesse nécessaire à l'adaptation des projets en fonction des porteurs de projet, des

		opportunités ou de l'évolution des besoins. La proximité directe du secteur modifié avec le tissu pavillonnaire au nord et la configuration de la zone a poussé la commune à privilégier l'implantation de nouveaux logements sur ce secteur. La trame végétale existante permet également une bonne intégration paysagère.
Lorient Agglomération – avis émis le 7 et 14 janvier 2025	Avis favorable sur le volet habitat. Sur le volet mobilité, plusieurs observations : - Recommande que l'arrêt et le stationnement des bus, cars, vélos et voitures partagées soit pris en compte dans l'aménagement du site de l'OAP Place Guillaume ; - Prise en compte de la hausse du trafic sur l'OAP Coët Mousset ; - Inscrire des règles de stationnement pour les cycles dans le règlement ; - Dans le cadre d'une future révision de PLU à venir, envisager la création d'emplacements réservés pour conforter les itinéraires cyclables ; - Prévoir un espace pour le stationnement de bus à Kergonan suite au projet de réaménagement de la place Saint Luce.	La question des stationnements (bus, vélos, voitures...) sera bien prise en compte dans l'aménagement futur de la place Guillaume, dans la continuité des dispositifs déjà présents sur le site actuellement. Chaque OAP comprend des dispositions spécifiques portant sur la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire, afin de garantir une circulation fluide, sécurisée et adaptée aux futurs usages de ces secteurs en mutation. La création des différentes voiries présentes au sein des OAP permet de répondre aux flux supplémentaires générés par les projets d'aménagement. Par ailleurs, une attention particulière est portée à la mobilité douce, avec l'intégration de cheminements piétons et cyclables dans les OAP de Coët Mousset et de la Place Guillaume. Ces derniers prévoient la création d'espaces publics partagés ou spécifiquement dédiés, permettant de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer la cohérence des liaisons douces à l'échelle communale. De plus, de nouvelles règles relatives au stationnement des cycles seront intégrées dans le règlement écrit.

		Concernant le stationnement de bus à Kergonan, la commune a bien conscience de cet enjeu. Des échanges sont en cours pour permettre la mise en place d'un espace adapté.
SCoT du Pays de Lorient – avis émis le 13 février 2025	Avis favorable	/
DDTM du Morbihan – avis émis le 19 février 2025	Avis favorable sous réserve de tenir compte des observations suivantes : - Que le dispositif de traitement des eaux usées réponde aux objectifs de rejet d'eaux qualitatives dans les milieux - Corrections de différentes erreurs matérielles	La station d'épuration connaît effectivement une situation de saturation hydraulique en période hivernale. Un diagnostic est programmé afin de préciser les causes et les dysfonctionnements observés. Il convient toutefois de rappeler que le fonctionnement d'une station d'épuration repose sur deux paramètres : la charge hydraulique (volume d'eau) et la charge organique (pollution des eaux usées). S'agissant de la charge organique, aucun dysfonctionnement n'est constaté à l'échelle communale. La station assure un traitement conforme des eaux usées, avec des rejets respectant les normes en vigueur dans le milieu naturel. Concernant les corrections d'erreurs matérielles, celles-ci seront bien prises en compte.
Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne – avis émis le 19 mars 2025	Pas d'observations particulières	/

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 s'est tenue en mairie de Languidic entre le 24 mars 2025 et le 25 avril 2025. Le dossier de modification du PLU était disponible à la consultation en mairie et sur le site internet de la commune. Un registre en mairie permettait de recueillir les éventuelles observations du public.

Cette consultation du public a par ailleurs été précédée d'une publicité au moyen d'affiches apposées en 5 lieux fréquentés de la commune, sur le site internet de la commune ainsi que dans les journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme ».

La mise à disposition du public a permis de recueillir 8 observations :

- Deux remarques concernant une problématique d'accès à l'impasse Docteur Sauvage, au vu de l'aménagement de l'OAP Place Guillaume projetée : Le projet envisagé dans le cadre de l'OAP Place Guillaume n'obère pas l'accès à l'impasse Docteur Sauvage. L'accès sera toujours possible depuis la rue de la Mairie pour la parcelle AD23. De plus, cette parcelle forme une unité foncière avec la parcelle AD25 (qui dispose elle déjà de deux accès). Concernant la parcelle AD687, la parcelle serait desservie depuis la place Guillaume en créant un accès sur la parcelle AD684 qui est communale.
- Une remarque indiquant que M. le Maire aurait indiqué lors d'une réunion publique que la hauteur des bâtiments serait limitée à R+1+attique : L'OAP prévoit dans son point 5 « Structuration des espaces publics majeurs » des gabarits pour l'aménagement de la zone. Ainsi, le gabarit maximum des immeubles collectifs sera de R+2+ comble ou attique. Pour les habitations individuelles, la hauteur sera bien limitée à R+1+comble.
- Une remarque concernant la qualité de l'eau potable et le traitement des eaux sur la commune : Comme évoqué en réponse de l'avis de la DDTM, la station d'épuration connaît une situation de saturation hydraulique en période hivernale. Un diagnostic est programmé afin de préciser les causes et les dysfonctionnements observés. Il convient toutefois de rappeler que le fonctionnement d'une station d'épuration repose sur deux paramètres : la charge hydraulique (volume d'eau) et la charge organique (pollution des eaux usées). S'agissant de la charge organique, aucun dysfonctionnement n'est constaté à l'échelle communale. La station assure un traitement conforme des eaux usées, avec des rejets respectant les normes en vigueur dans le milieu naturel. Concernant l'eau potable, à ce jour, aucune alerte n'a été formulée sur un risque d'insuffisance de la ressource en eau ou de non-conformité. En décembre 2023 une charte définissant les objectifs d'amélioration de sa qualité de l'eau, rédigée en concertation avec l'ensemble des acteurs locaux, a été signé dans le cadre du Contrat Territorial de bassin versant du Blavet. Cette charte a pour objectif de mettre en place un ensemble d'actions pour améliorer la qualité de l'eau sur le captage de Dézinio, qui alimente en eau potable une partie de la commune. Dans son rapport, l'évaluateur environnemental indique comme faible l'enjeu lié à l'alimentation en eau potable et sans enjeu pour l'assainissement des eaux usées.
- Une remarque concernant la non-mention dans l'évaluation environnementale de la présence de martinets à proximité de la place Guillaume ainsi que la période de réalisation de l'évaluation environnementale : L'Autorité environnementale (MRAe), par un avis en date du 1er juillet 2024, a soumis la procédure de modification du PLU à une évaluation environnementale, conformément à la réglementation en vigueur. Cette évaluation a été réalisée au cours du mois d'octobre 2024, en amont de la mise à disposition du public, afin d'alimenter le dossier avec une analyse environnementale actualisée. Les visites de terrains n'ont donc pu être réalisées que dans ce laps de temps. Dans le cadre de cette évaluation, l'évaluateur environnemental n'a pas identifié d'enjeux majeurs relevant la présence d'habitats naturels dans le périmètre de l'OAP Place Guillaume.

- Une remarque concernant la non-présence d'aménagements pour répondre à l'augmentation du trafic apporté par les modifications du PLU : Comme évoqué en réponse à l'avis à Lorient Agglomération, chaque OAP comprend des dispositions spécifiques portant sur la structuration et la hiérarchisation du réseau viaire, afin de garantir une circulation fluide, sécurisée et adaptée aux futurs usages de ces secteurs en mutation. La création des différentes voiries présentes au sein des OAP permet de répondre aux flux supplémentaires générés par les projets d'aménagement. Par ailleurs, une attention particulière est portée à la mobilité douce, avec l'intégration de cheminements piétons et cyclables dans les OAP de Coët Mousset et de la Place Guillaume. Ces derniers prévoient la création d'espaces publics partagés ou spécifiquement dédiés, permettant de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et renforcer la cohérence des liaisons douces à l'échelle communale.
- Une remarque indiquant qu'il est regrettable de ne pas prévoir des possibilités de logements dans les villages par la rénovation de bâtiments et de se concentrer uniquement sur la centralité de la commune : La commune permet déjà la rénovation de bâtiments en campagne. Le PLU, via le règlement graphique identifie l'ensemble des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, permettant ainsi leur transformation en habitations. Les projets d'OAP qui font l'objet de modifications dans le cadre de la modification simplifiée du PLU sont localisés sur des secteurs stratégiques de par leur proximité directe avec le cœur du bourg et des différents commerces et services qui y sont présents. Ce choix répond à la volonté de renforcer la centralité du bourg, ses commerces, de favoriser les mobilités douces et de limiter la dépendance à la voiture grâce à une densification maîtrisée.
- Une remarque questionnant la perméabilisation des surfaces concernant l'OAP de Coët Mousset : Il est prévu au sein de l'OAP plusieurs espaces perméables (jardins familiaux, végétalisations plantées le long des voies, préservation de continuités naturels existantes et création de corridor naturel). De plus, d'autres règles déjà présentes dans le PLU favorise la perméabilité des sols. Au sein de l'article 1AU12 du règlement écrit, il est notamment indiqué que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants afin de privilégier la perméabilité des sols.

↳ L'adjoint au Maire propose à l'assemblée :

Il est proposé d'approuver le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public ainsi que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic tel qu'annexé à la présente délibération et de dire que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi, et que le PLU ainsi modifié sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

↳ **Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 40 et L153-45 à 48 ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Languidic approuvé le 18 mars 2013, mis à jour les 24 juin 2016, 12 octobre 2017 et 28 novembre 2018 et modifié (modification de droit commun n°1) le 28 février 2022 ;

Vu l'arrêté du Maire en date 28 décembre 2023, modifié le 28 mars 2024, prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Languidic ;

Vu l'avis de l'Autorité environnementale du 1er juillet 2024 ;

Vu la délibération tirant le bilan de la concertation 29 janvier 2025 ;

Vu les avis de personnes publiques associées ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2025 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public ;

Vu l'avis de la commission Travaux - Voirie - Urbanisme - Environnement en date du 16 juin 2025 ;

CONSIDERANT que les avis émis par les Personnes publiques associées sur le projet de modification simplifiée n°1 appellent des précisions ou ajustements mineurs du dossier sans remettre en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public du dossier appellent des modifications mineures du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU tel qu'indiqué ci-avant, sans remise en cause de l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT que le dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

➤ **APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public.

➤ **APPROUVE** le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Languidic tel qu'annexé à la présente délibération.

➤ **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi, et que le PLU ainsi modifié sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

ADOPTÉ : à 14 voix pour et 6 abstentions.

PJ : Projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Fait à Languidic, le 2 juillet 2025

Le Maire,

Laurent DUVAL



Envoyé en préfecture le 08/07/2025

Reçu en préfecture le 08/07/2025

Publié le 08/07/2025

ID : 056-215601014-20250702-DEL09120250630-DE