



LANGUIDIC

— VILLE DE CULTURES —

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
PIECE 2

PLU ARRETE LE : 8 DECEMBRE 2025
PLU APPROUVE LE :

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
Les objectifs et les principes du projet d'aménagement et de développement durables	3
Le cadre juridique du projet d'aménagement et de développement durables.....	3
CONSOLIDER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RESTANT COHERENT AVEC LE TERRITOIRE RURAL.....	4
Croissance démographique	4
Besoins en habitat	4
Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	4
Renforcement du centre-bourg, kergonan et tréauray.....	5
Besoins en équipements	5
POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RURAL ET TOURISTIQUE	6
Activités économiques	6
Activités agricoles.....	6
Activités touristiques.....	6
TENDRE VERS UN TERRITOIRE DURABLE	7
Protection environnement	7
Cadre de vie	7
Protection patrimoine, identité	7
Mobilités	7
Energies	8
Risques	8
CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DU PADD.....	9

PRÉAMBULE

LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

❖ Formaliser la politique de la collectivité à moyen terme

Constituant la **feuille de route de la commune**, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose la politique d'aménagement pour les 10 à 15 années à venir**. Il s'agit d'un document stratégique, destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis.

❖ Constituer une référence pour l'évolution du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **constitue un référent pour la gestion future du PLU** dans la mesure où les choix de procédures (modification, révision, etc.) se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale.

❖ Être le lien de cohérence interne du document d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables découle du diagnostic et des enjeux dégagés.

Le règlement (écrit et graphique) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborés en **cohérence** avec ce projet formalisé.

LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

- 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 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 [...] 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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

CONSOLIDER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RESTANT COHERENT AVEC LE TERRITOIRE RURAL

Languidic compte 8 047 habitants en 2021. Entre 2009 et 2020, la commune a enregistré une croissance démographique de +0,9% par an. 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.

La commune a consommé 25,1 Ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021, elle ambitionne de réduire sa consommation d'espaces en renforçant les enveloppes urbaines principales.

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- ❖ **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 :
 - En assumant une croissance de la population de l'ordre de **0,9 % par an** ;
 - En accueillant environ 1 160 habitants supplémentaires à l'horizon 2036, soit un total d'environ de 9 200 habitants sur la commune de Languidic ;
 - Soit une production d'environ 850 logements à l'horizon 2036.
- ❖ **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.

BESOINS EN HABITAT

- ❖ **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.**

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- ❖ **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 :
 - . **12,5 Ha entre 2021 et 2031**
 - . **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, 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.

RENFORCEMENT DU CENTRE-BOURG, KERGONAN ET TREAURAY

- ❖ **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.**

BESOINS EN EQUIPEMENTS

- ❖ **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.

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RURAL ET TOURISTIQUE

Languidic est la commune du département présentant la plus grande superficie. De ce fait, son activité agricole est riche et la commune souhaite maintenir et protéger cette force. L'activité de la commune est aussi impulsée par les deux zones d'activités (Lanveur et Baudry La Gare). Languidic souhaite renforcer le centre-bourg à travers le commerce et l'artisanat.

ACTIVITES ECONOMIQUES

- ❖ **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.

ACTIVITES AGRICOLES

- ❖ **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.
- ❖ **Valoriser et protéger le réseau bocager de la commune.**

ACTIVITES TOURISTIQUES

- ❖ **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

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. 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).

PROTECTION ENVIRONNEMENT

- ❖ **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.

CADRE DE VIE

- ❖ **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.

PROTECTION PATRIMOINE, IDENTITE

- ❖ **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.

MOBILITES

- ❖ **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 Guillaume, ...).
- ❖ **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 notamment aux abords des espaces habités et des espaces générateurs de flux.

- ❖ **Promouvoir l'intermodalité des modes doux**, en favorisant les accès vers le réseau de bus.
- ❖ **Créer un nouvel accès depuis/vers la RN 24 à l'est du centre-bourg**, afin d'apaiser et réguler la circulation dans le centre-bourg.

ENERGIES

- ❖ **Promouvoir les énergies renouvelables** (énergie solaire, éolien, méthanisation, bois énergie) en le conciliant avec les autres enjeux du territoire (paysage, écologie, consommation d'espaces, monde agricole, habitat, etc.), notamment sur les bâtiments d'activités.

RISQUES

- ❖ **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 :**
 - En favorisant une **gestion alternative des eaux pluviales** dans les aménagements futurs en favorisant l'infiltration des sols et la récupération des eaux pluviales.
 - 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).
 - En protégeant **la zone de captage.**

CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD – échelle communale

LEGENDE

CONSOLIDER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RESTANT COHERENT AVEC LE TERRITOIRE RURAL

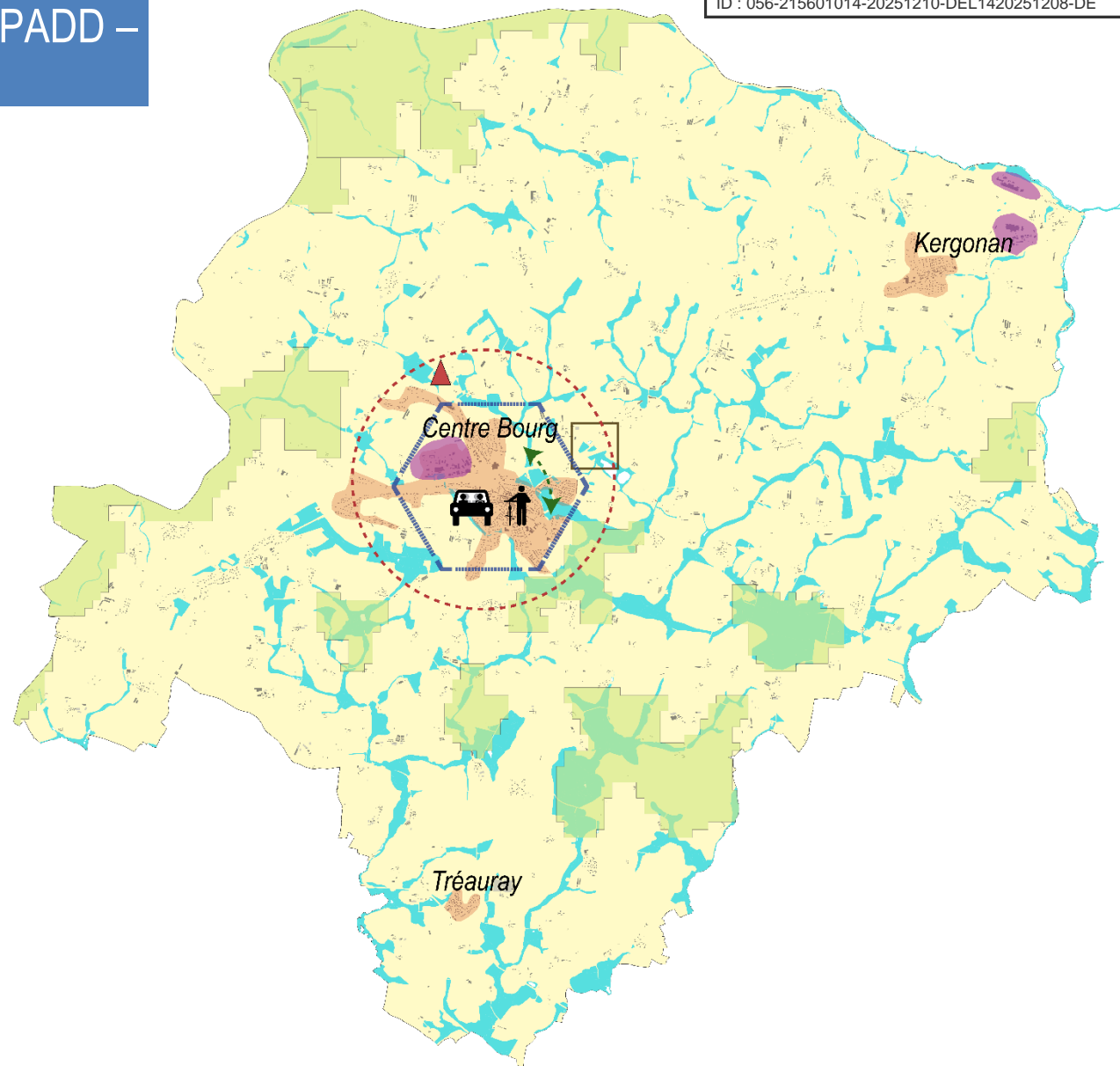
-  Renforcement du centre-bourg et Kergonan
Confortement de Tréauray
-  Adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique
-  Relocaliser l'aire des gens du voyage

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RURAL ET TOURISTIQUE

-  Maintenir et protéger l'activité agricole
-  Conforter et faire évoluer la zone d'activités de Lanveur
Conforter la zone d'activités de Baudry La Gare
-  Permettre l'implantation et l'évolution des commerces et artisanat dans le centre-bourg

TENDRE VERS UN TERRITOIRE DURABLE

-  Protéger les coeurs de biodiversité
-  Préserver et développer les réservoirs de biodiversité de la Trame Bleue
-  Développer la Trame Verte notamment avec la création d'une passerelle au-dessus de la RN24
-  Développer les mobilités douces dans le centre-bourg
-  Retravailler l'offre de stationnement dans le centre-bourg
-  Créer un nouvel accès depuis/vers la RN24



CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD – échelle centre-bourg

LEGENDE

CONSOLIDER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE EN RESTANT COHERENT AVEC LE TERRITOIRE RURAL

- Renforcement du centre-bourg
- Favoriser le développement des équipements (enfance jeunesse)

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, RURAL ET TOURISTIQUE

- Affirmer la centralité de commerces et services du centre-bourg
- Conforter la zone d'activités de commerces et de services de Lanveur
- Maintenir l'implantation et permettre l'évolution des commerces et artisanat dans le centre-bourg

TENDRE VERS UN TERRITOIRE DURABLE

- Assurer la protection du patrimoine
- Préserver et développer les continuités écologiques
- Développer une rocade verte dans le centre-bourg
- Favoriser la création de liaisons douces entre les différents modes de déplacement ainsi qu'entre les différents quartiers

