

# Commune de Languidic (56)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique – 25 novembre 2025

# Déroulé

1. Rappel du contenu du PLU
2. Rappel des orientations du PADD
3. Présentation des zones et des prescriptions
4. Présentation des orientations d'aménagement et de programmation
5. Rappel des moyens de concertation

# 1. Rappel du contenu du PLU



# Qu'est-ce que le PLU ?

**Il s'agit d'un document qui définit un projet d'urbanisme et d'aménagement**

- ▶ Global
- ▶ Pour les 15 prochaines années

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Comporte les éléments nécessaires à la compréhension du contexte et des différentes pièces du PLU (Diagnostic, justifications des choix, analyse des incidences sur l'environnement)*

## LE PADD

*Document exprimant le projet politique de la commune en matière de développement et d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années*

## LES OAP

*Définissent des principes de programmation et d'aménagement sur certains secteurs ou quartiers (notamment sur les secteurs de développement futur)*

## LE RÈGLEMENT

*Délimite les différentes zones sur la commune en fonction de leur caractéristiques (zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles...) et y fixe les règles d'urbanisme s'y appliquant*

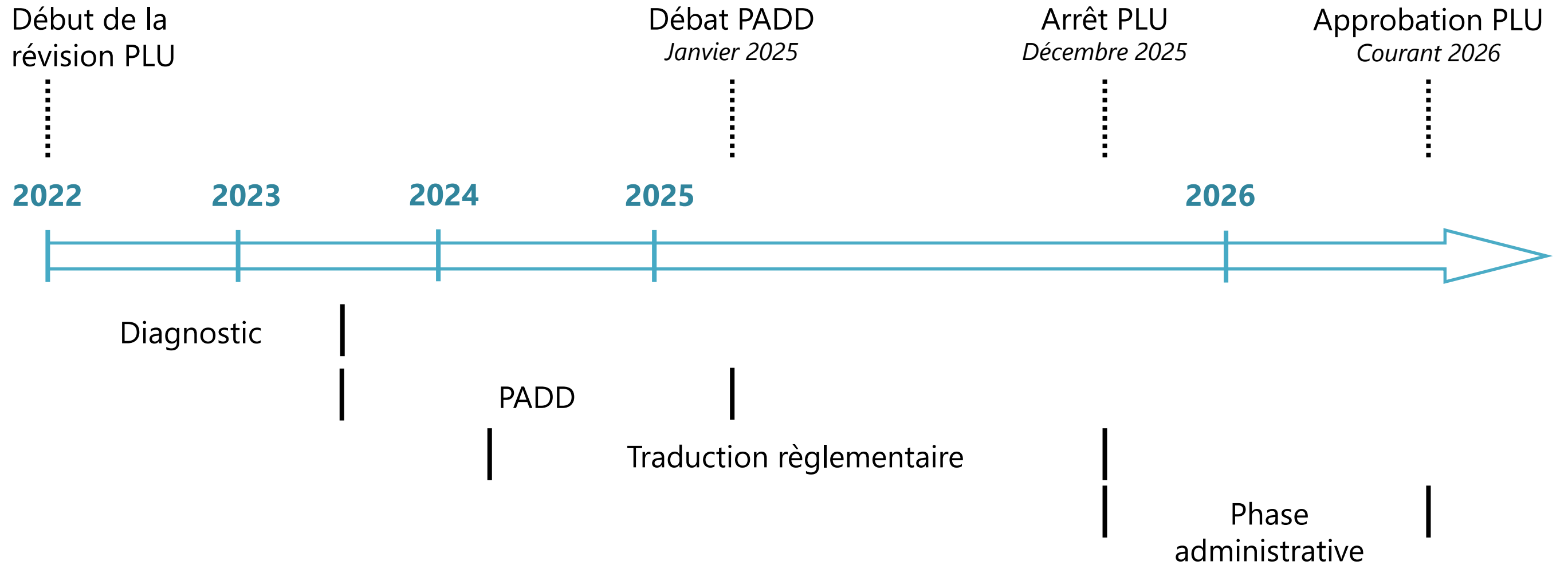
## LES ANNEXES

*Notamment les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires et informations diverses*

# Le contexte réglementaire



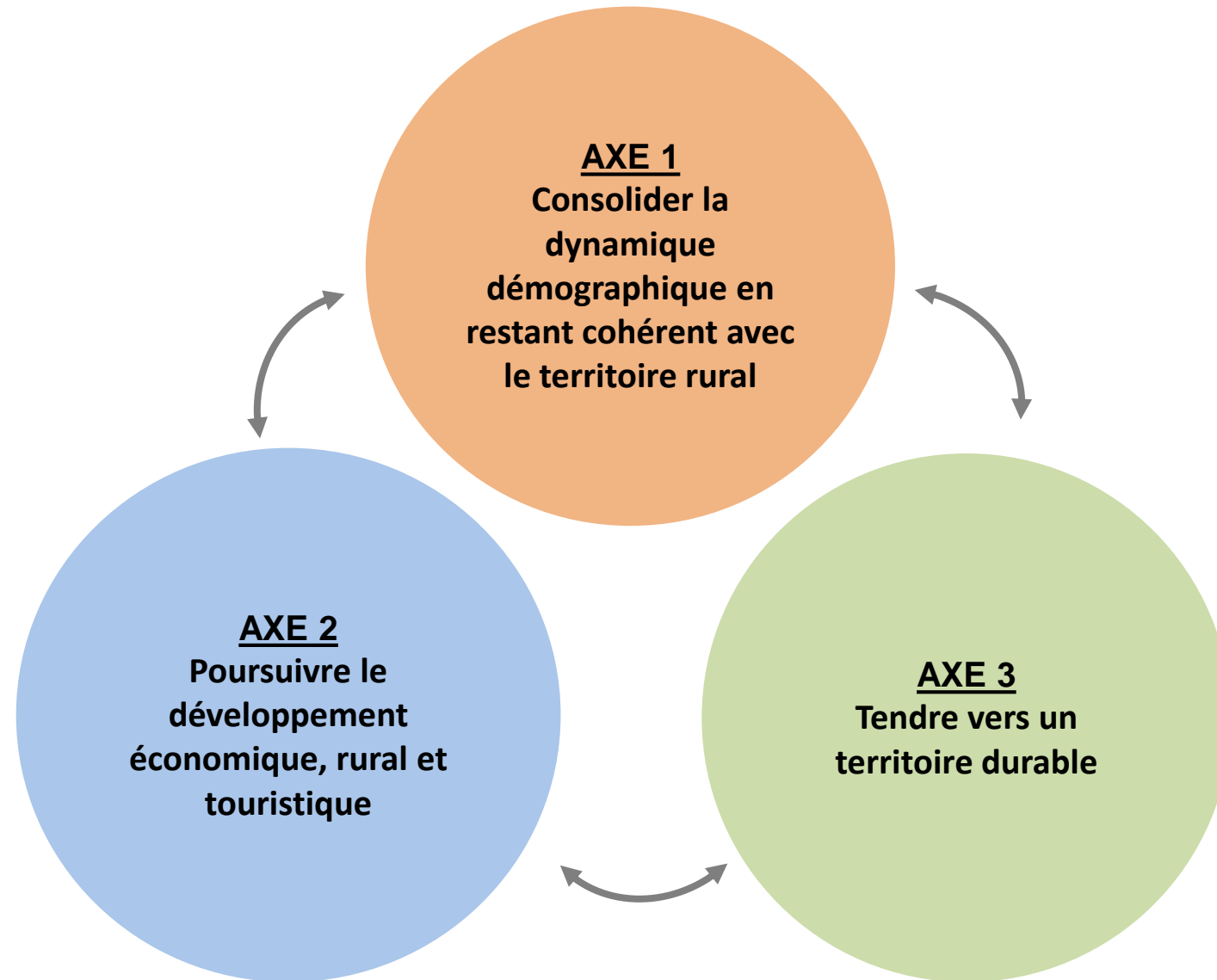
# Déroulé de la révision PLU



## 2. Rappel des orientations du PADD



# Grands axes du PADD



# Rappel des objectifs chiffrés du PADD

- **Taux de croissance** : 0,9 % par an
- 9 200 habitants en 2036, soit 1 160 habitants supplémentaires
- **850 logements à produire** sur la durée de vie du PLU
- **18,5 Ha** consommation ENAF maximum entre 2021 et 2036

### 3. Présentation des zones et des prescriptions



# Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est divisé en **3 sections obligatoires**

## SECTION 1

**Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

- Interdiction des constructions
- Autorisation sous conditions des constructions

**QUE PUIS-JE CONSTRUIRE SUR MA PARCELLE ?**

## SECTION 2

**Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Hauteur
- Implantation
- Qualité architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement des espaces non bâtis
- Stationnement

**COMMENT PUIS-JE LE CONSTRUIRE ?**

## SECTION 3

**Equipements et réseaux**

- Desserte de la parcelle
- Desserte par les réseaux

**SOUS QUELLES CONDITIONS ?**

# Zonage du PLU

Le règlement divise le territoire en **4 grandes zones**

Les zones **Urbaines (U)** : *secteurs déjà urbanisés de la commune*

Les zones **A Urbaniser (AU)** : *secteurs non urbanisés destinés à être aménagés à court ou moyen termes sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Les zones **Agricoles (A)** : *secteurs correspondant aux espaces exploités et comprenant quelques habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée*

Les zones **Naturelles (N)** : *secteurs correspondant aux espaces naturels et comprenant quelques habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée*

*Toutes les cartographies suivantes montrées sont en version de travail, elles ne sont pas définitives.*

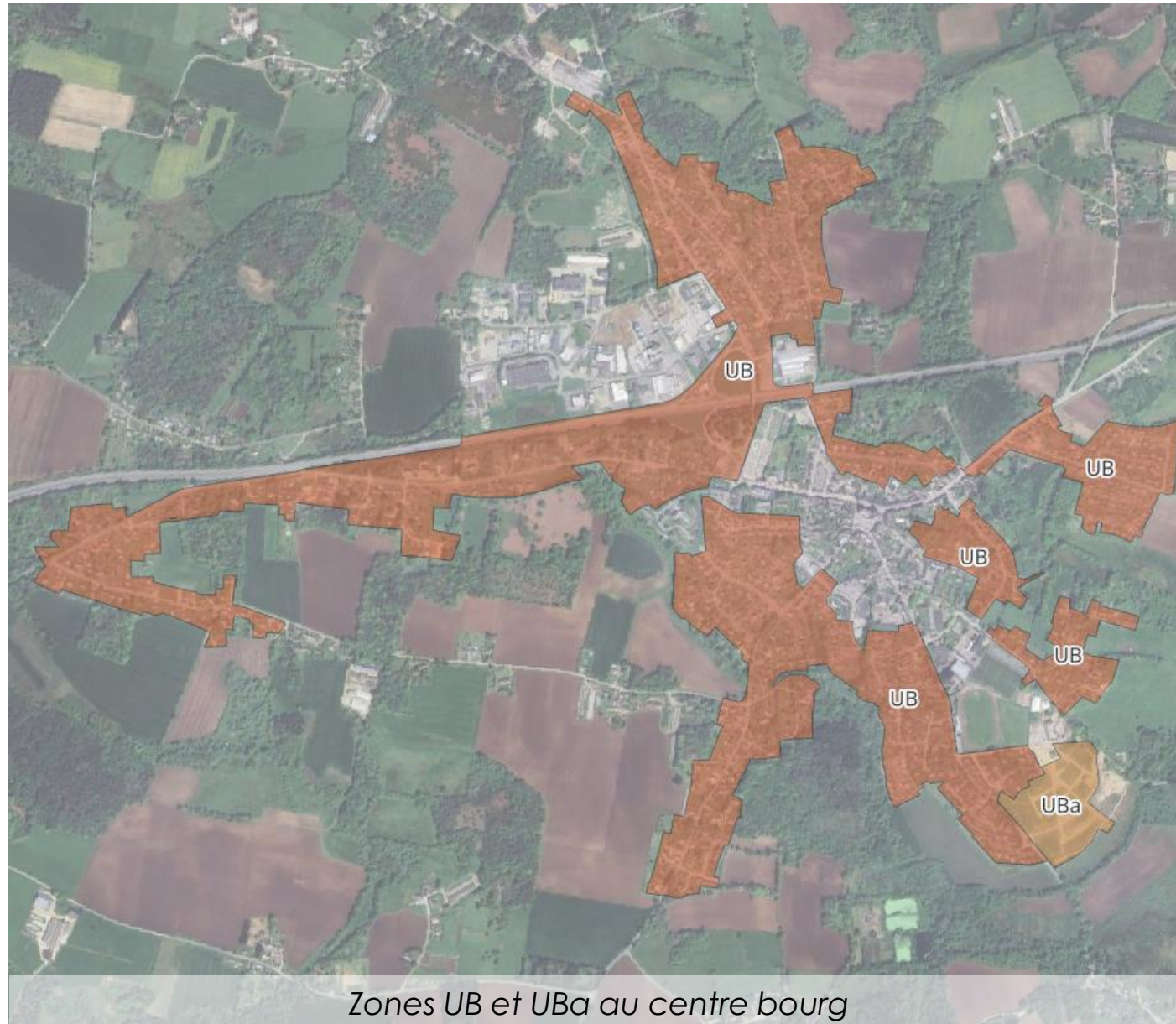
# Les zones urbaines à vocation principale d'habitat



- **Zone UA** : zone urbaine du centre bourg historique et de Kergonan
- **Zone UAa** : zone urbaine du centre bourg historique permettant une densification plus importante



# Les zones urbaines à vocation principale d'habitat



- **Zone UB** : zone urbaine périphérique au centre bourg, Kergonan et Tréauray
- **Zone UBa** : zone urbaine périphérique au centre bourg (Coët Mousset)



# Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

- **Zone UC** : zone urbaine des autres villages (Pont er Pach et Lann Menhir)



*Zone UC à Pont er Pach*



*Zone UC à Lann Menhir*

# Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

- **Zone UNC** : zone urbaine des villages et hameaux non constructibles



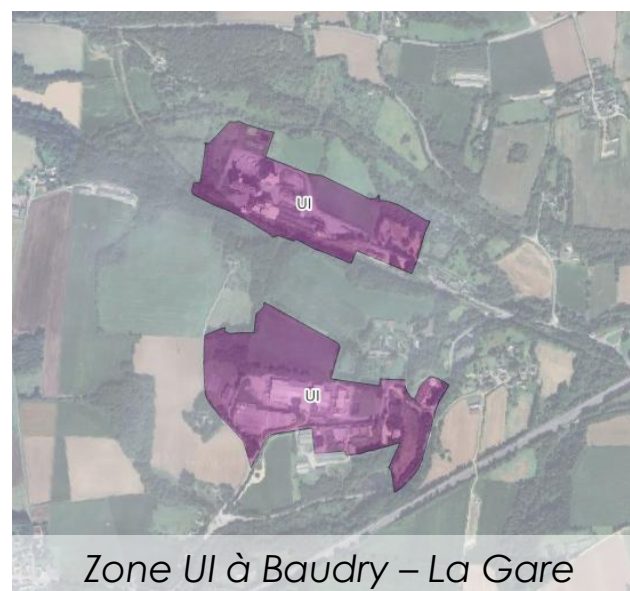
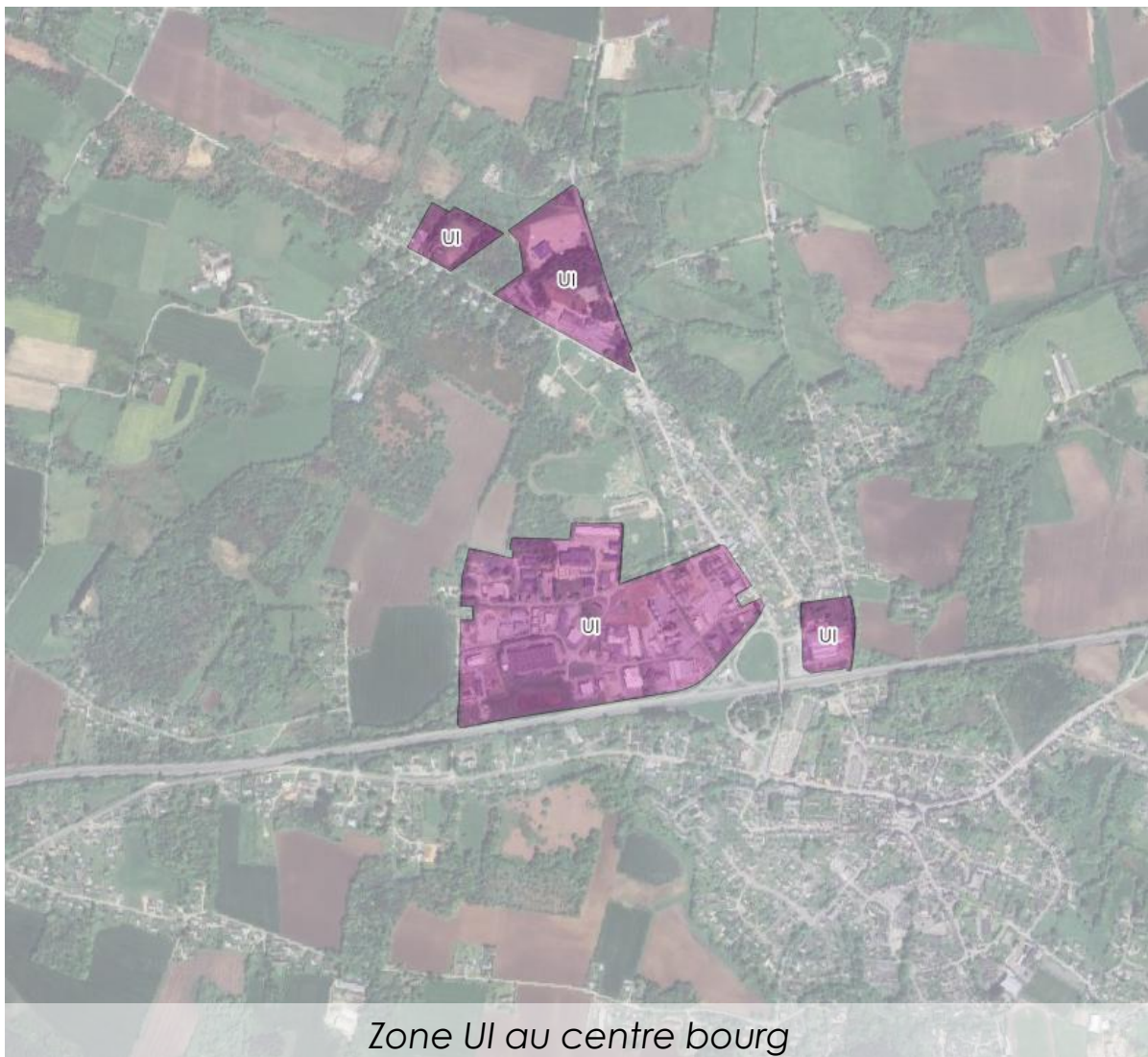
# Les zones urbaines à vocation principale d'équipement public

- **Zone UE** : zone d'équipements d'intérêt collectif
- **Zone UEL** : zone d'équipements sportifs et de loisirs



# Les zones urbaines à vocation principale d'activités

- **Zone UI** : zone d'activités



# Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

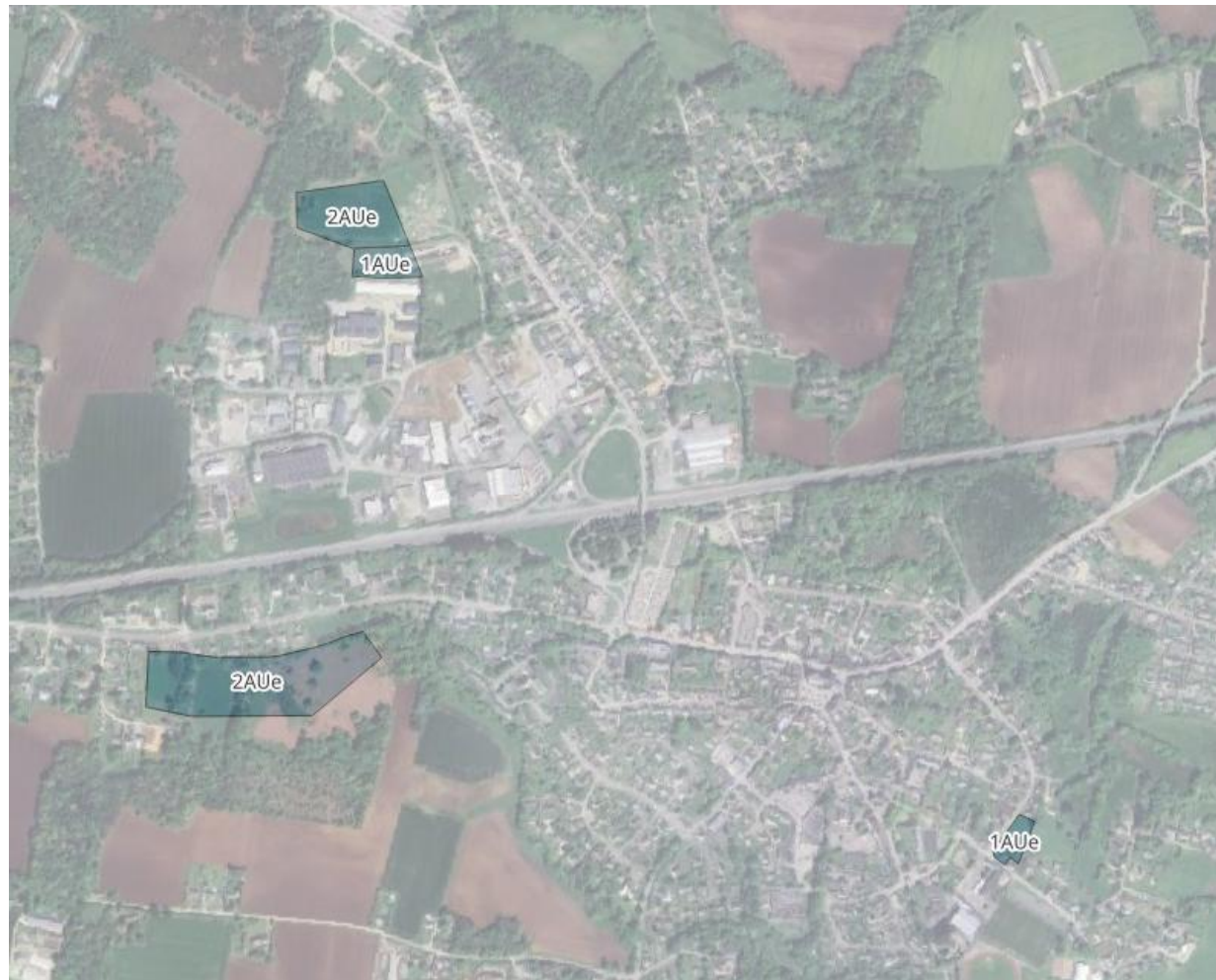
- **Zone 1AU** : secteur à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat



*Zone 1AU au centre bourg*

# Les zones à urbaniser à vocation principale d'équipement public

- **Zone 1AUE** : secteur à urbaniser à court terme à vocation principale d'équipement public
- **Zone 2AUE** : secteur à urbaniser à long terme à vocation principale d'équipement public



Zones 1AUE et 2AUE au centre bourg

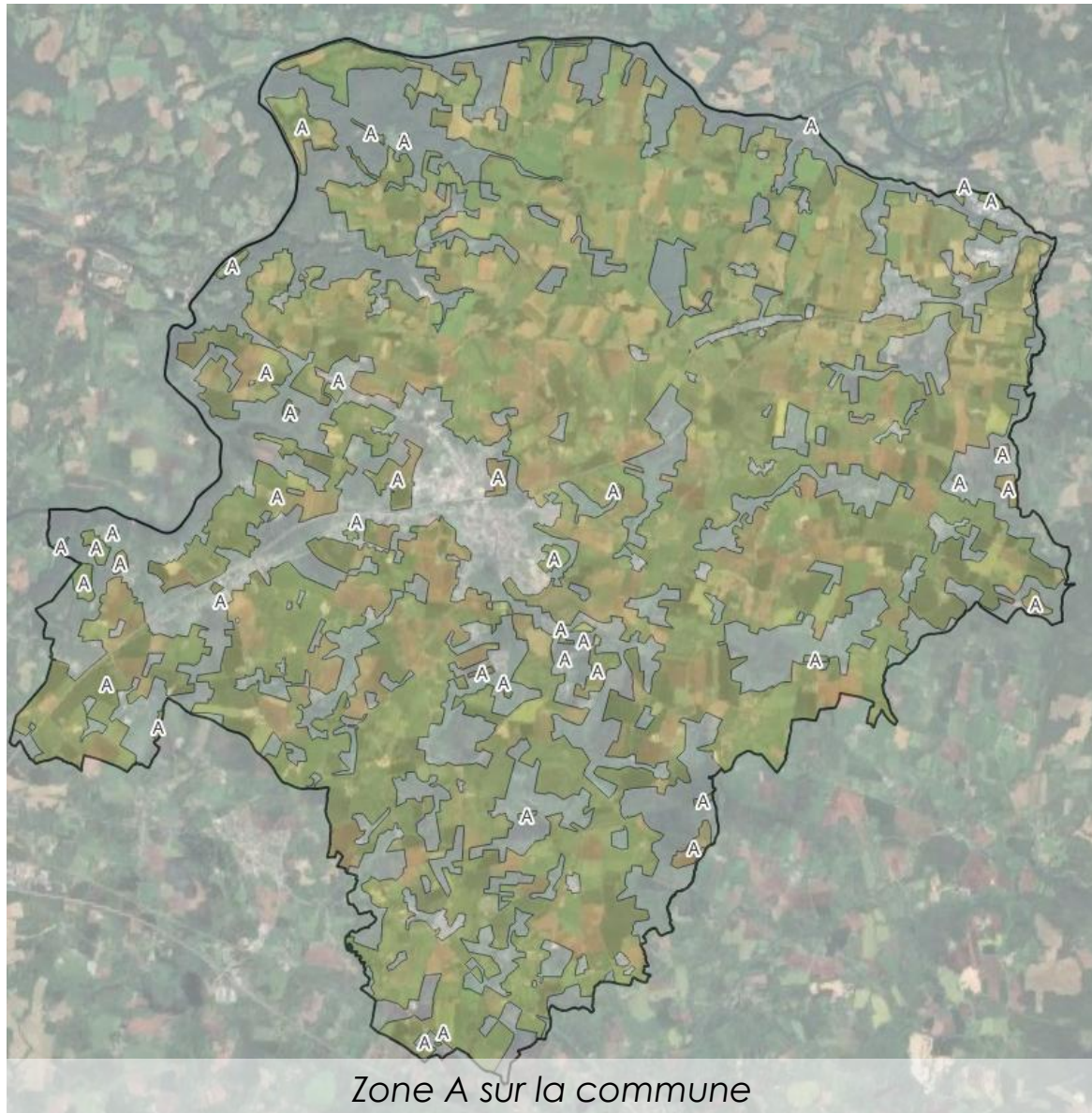
# Les zones à urbaniser à vocation principale d'activités

- **Zone 1AUI** : secteur à urbaniser à vocation principale d'activités
- **Zone 1AUIa** : secteur à urbaniser à vocation principale de Grande ou Moyenne Surface



Zones 1AUI et 1AUIa au centre bourg

# Les zones agricoles



Zone A sur la commune

- **Zone A** : Zone agricole à protéger en raison du **potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les nouvelles constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Les extensions et annexes des habitations préexistantes sont autorisées.

- **Sous-secteur Am** : Zone agricole à vocation de méthanisation.



Zone Am à Kergonan

# Les zones naturelles



- **Zone N** : Zone de protection, motivée par la **qualité des sites, milieux et espaces naturels et les paysages.**



**« Que puis-je faire si ma maison est située en zone A ou N et que je ne suis pas agriculteur ? »**

- **Possibilité de réaliser des extensions**
- **Possibilité de réaliser des annexes**

# Les zones naturelles

- **Sous-secteur Ne** : Secteur destiné à la production d'hydroélectricité.



- **Sous-secteur Npv** : Secteur destiné à la production d'énergies renouvelables photovoltaïques.



# Les zones naturelles

- **Sous-secteur Ntf** : Secteur destiné à l'encadrement des terrains familiaux.



- **Sous-secteurs Nst** : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation touristique (5).










# Bilan des zones



	Zones et secteurs du PLU	Surfaces	Bilan des surfaces
<b>Zone urbaine (U)</b>		<b>463,5 Ha</b>	<b>4,39 %</b>
Zone urbaine centre bourg historique	UA	17,1 Ha	0,16 %
Zone urbaine centre bourg historique densification	UAa	5,6 Ha	0,05 %
Zone urbaine périphérique au centre bourg, Kergonan et Treauray	UB	159,8 Ha	1,51 %
Zone urbaine périphérique au centre bourg (Coet Mousset)	UBa	5,5 Ha	0,05 %
Zone urbaine villages	UC	39,8 Ha	0,38 %
Zone urbaine villages et hameaux non constructibles	UNC	145 Ha	1,37 %
Zone d'équipements d'intérêt collectif	UE	11,4 Ha	0,11 %
Zone d'équipements sportifs et de loisirs	UEL	7,2 Ha	0,07 %
Zone d'activités	UI	72,1 Ha	0,68 %
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>		<b>17,9 Ha</b>	<b>0,17 %</b>
Zone à urbaniser à vocation d'habitat	1AU	3,6 Ha	0,03 %
Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif	1AUE	0,9 Ha	0,01 %
Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif à long terme	2AUE	6,3 Ha	0,06 %
Zone à urbaniser à vocation d'activités	1AUI	5,4 Ha	0,05 %
Zone à urbaniser à vocation d'activités de Grande et Moyenne Surface	1AUIa	1,7 Ha	0,02 %
<b>Zone agricole (A)</b>		<b>6 995 Ha</b>	<b>66,28 %</b>
Zone agricole	A	6 961 Ha	65,96 %
Zone agricole pour la méthanisation	Am	34 Ha	0,32 %
<b>Zone naturelle et forestière (N)</b>		<b>3 077 Ha</b>	<b>29,16 %</b>
Zone naturelle	N	3 041 Ha	28,82 %
Zone terrains familiaux	Ntf	5,6 Ha	0,05 %
Zone de production d'énergies renouvelables photovoltaïques	Npv	11 Ha	0,10 %
Zone de production d'hydroélectricité	Ne	0,9 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Ranch Calamity Jane)	Nst1	0,9 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Forêt nourricière de Kerjean)	Nst2	0,9 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Château de la forêt)	Nst3	7,8 Ha	0,07 %
STECAL touristique (Petit Restremoel)	Nst4	0,7 Ha	0,01 %
STECAL touristique (Escale du Blavet)	Nst5	8,2 Ha	0,08 %

# Les prescriptions


## Patrimoine naturel

-  Zone humide à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace boisé classé à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Lisières des boisements à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espaces boisés ou paysagers à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Lisières des cours eau à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
-  Arbre remarquable identifié au titre de l'article L.151-23
-  Alignement d'arbres ou haies bocagères protégés en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme





## Patrimoine bâti et paysager

-  Bâtiment pouvant changer de destination
-  Petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 Code de l'urbanisme

## Prescriptions commerciales

-  Linéaire commercial en application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

## Autres

-  Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme
-  Emplacement réservé en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme
-  Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme
-  Marge de recul par rapport aux routes départementales

## 4. Présentation des orientations d'aménagement et de programmation



# Les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. Elles peuvent :

▶ **Porter sur un secteur (OAP dites "sectorielles")**

- Obligatoires sur les zones ouvertes à l'urbanisation

▶ **Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques"). Deux ont été élaborées :**

- Une OAP « trame verte et bleue » (obligatoire)
- Une OAP « opportunités de densification »

# OAP sectorielles

- **11 OAP sectorielles**






- 7 à vocation d'habitat
- 4 à vocation d'activités et/ou équipements

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	1AU <sub>i</sub> , 1AU <sub>e</sub>	Activités, Equipement	Extension
9	Rue Saint Aubin	3 250	0,32	1AU <sub>E</sub>	Equipement	Extension
10	Rue de Quenecal	17 136	1,71	1AU <sub>ia</sub>	Commerces	Extension
11	ZAE Kerlavarec	16 136	1,61	1AU <sub>i</sub>	Activités	Extension




# OAP sectorielles

- Description du site
- Enjeux spécifiques et objectifs
- Grands principes d'aménagement du site
  - Structuration de la trame bâtie et programmation (nombre et type de logements...)
  - Organisation des déplacements (accès, circulation, mobilités douces)
  - Insertion paysagère (en lien avec OAP trame verte et bleue)
  - Phasage estimatif




## 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
-  Arbre remarquable à préserver

# OAP thématique Trame Verte et Bleue

## Définition, rôle et localisation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale

### Principes généraux :

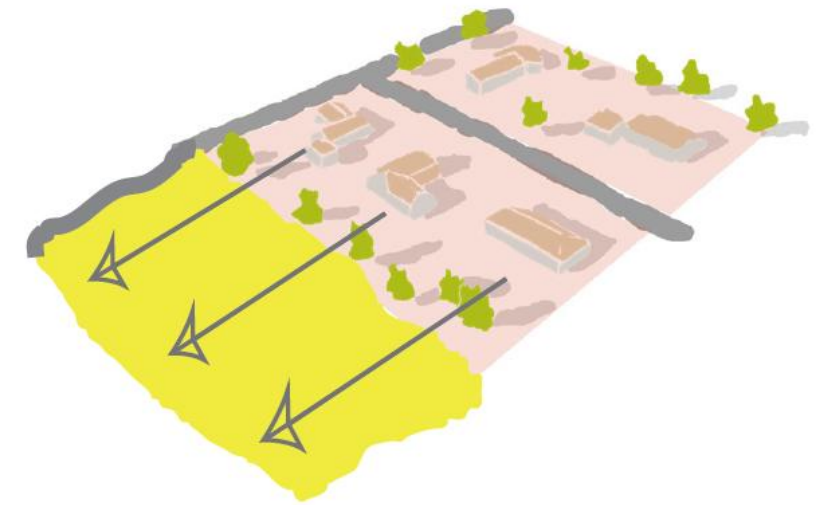
- Insertion dans le tissu urbain existant
- Maintien de la végétation existante
- Aménagement d'espaces publics
- Adaptation à la topographie des sites
- Implantation des constructions et efficacité énergétique
- Création de liaisons douces
- Trame hydraulique et végétale
- Pollution lumineuse

### Principes pour les haies :

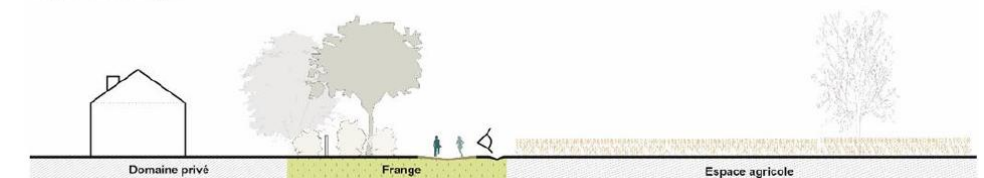
- Varier la proportion et la diversité des espèces
- Planter des essences locales et à une période adaptée
- Maintenir une bande enherbée et gérer durablement la haie
- Règle de compensation

### Principes pour les franges urbaines:

- Préconisations pour les franges végétalisées
- Préconisations pour les clôtures et murets



Frange avec haie bocagère



# OAP thématique Opportunités de densification

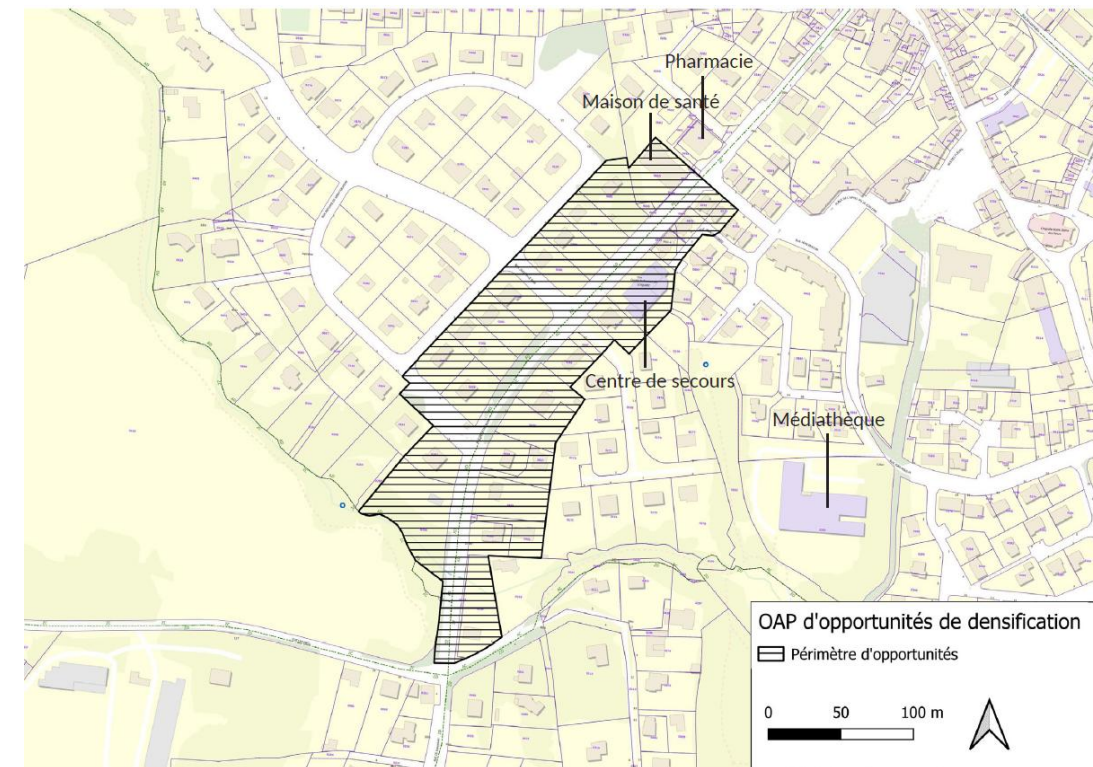
## Objectif : requalifier l'entrée de ville rue Fetan Berr

L'OAP est issue de l'étude territoires pilotes de sobriété foncière (TPSF)

L'OAP accompagne le tissu pavillonnaire amené à muter dans la logique de requalification d'entrée de ville

L'OAP préconise :

- Des gabarits pour les nouvelles habitations
- Un principe de front bâti pour renforcer le principe d'entrée de ville



## 5. Les moyens de concertation



# Les moyens de concertation

## AVANT L'ARRÊT DU PLU



### S'INFORMER :

- o La tenue d'au moins deux **réunions publiques** (PADD et Arrêt du PLU)
- o L'affichage en Mairie de **panneaux d'exposition**
- o La parution régulière d'éléments d'information sur l'avancement de la procédure de révision du PLU dans le **bulletin municipal** et sur le **site Internet de la commune**



### S'EXPRIMER :

- o Mise à disposition du public d'un **registre de concertation** en mairie ;
- o La possibilité d'**écrire** à Monsieur le Maire à l'adresse suivante :  
**Mairie de Languidic, 2 rue de la Mairie, 56440 Languidic**, en mentionnant "objet : Révision du PLU de Languidic"
- o La possibilité de **rédigier un mail** à l'adresse suivante :  
**urbanisme@languidic.fr**

## APRES L'ARRÊT DU PLU



### S'INFORMER ET S'EXPRIMER :

- o **L'enquête publique** qui permet de consulter toutes les pièces du PLU et de s'exprimer



Temps d'échange