

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 mars 2013
Modifié par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2022
Modifié par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2025

Plan Local d' Urbanisme

1- Un document cadre pour les opérations d'aménagement

Nouvelle pièce obligatoire des Plans Locaux d'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le contenu a été reprecisé par la loi Grenelle 2 de l'environnement constituent le nouveau document de référence pour les opérations d'aménagement.

Garantes d'une urbanisation cohérente et complémentaire entre les différentes zones d'urbanisation, et d'une optimisation des espaces ouverts à l'urbanisation, elles recherchent :

- des formes de densité en relation avec la proximité des équipements, services et des transports,
- des programmations de logements susceptibles de répondre aux objectifs intercommunaux en la matière,
- des éléments de structuration urbaine susceptibles de redonner plus de qualité et de fonctionnalité à l'environnement vécu,
- des exigences environnementales en matière de préservation et de valorisation des espaces naturels.

Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

2- Un document pré-opérationnel

Situées à la charnière entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel, elles seront d'autant plus pertinentes dans leurs propositions et efficaces dans leur caractère opérationnel qu'elles auront fait l'objet d'une définition partagée :

-en tenant compte des textes relatifs aux nouvelles orientations d'urbanisme prônées par le Grenelle 2 de l'environnement (économie d'espace renforcée, articulation aux politiques de déplacement),

- en tenant compte des orientations des documents supra-communaux : SCoT du

Pays de Lorient, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain en cours d'élaboration,

- en tenant compte du projet communal, des attentes et de la demande sociale des habitants, des orientations fixées par les élus,

3- Un document souple

La philosophie des orientations d'aménagement et de programmation consiste à cadrer les opérations futures sans figer leur contenu définitif.

Validées dans le PLU, elles deviennent opposables aux opérations de construction et d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Elles doivent donc être respectées dans l'esprit mais non au pied de la lettre, se distinguant du règlement auquel tout pétitionnaire est tenu de se conformer. Elles permettent d'imposer les aménagements majeurs, tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manoeuvre.

Par exemple, s'il est inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation qu'une liaison est à assurer entre deux voies, que des liaisons douces ou des espaces verts sont à créer, qu'une haie sera maintenue ou que des formes urbaines sont définies, l'opération projetée devra intégrer ces intentions, mais pourra les adapter aux détails de la configuration du terrain et/ou de l'opération tant sur la localisation des équipements envisagés que sur les formes qu'ils peuvent prendre.

Le texte de chacune des orientations précise, dans sa rédaction, par les termes «doivent» et «peuvent» les orientations qui ont un caractère de prescription de celles qui ont un caractère de recommandation.

LES ORIENTATIONS PAR SITE

Légende

LE BOURG

Les zones de densification du bourg
Kerpache
Coët Mousset
Kercadic
Er Sapinec

KERGONAN

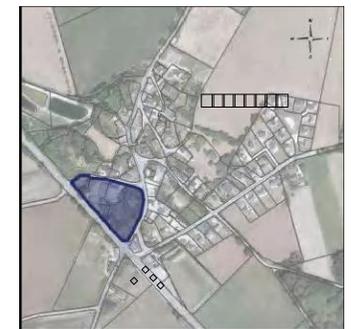
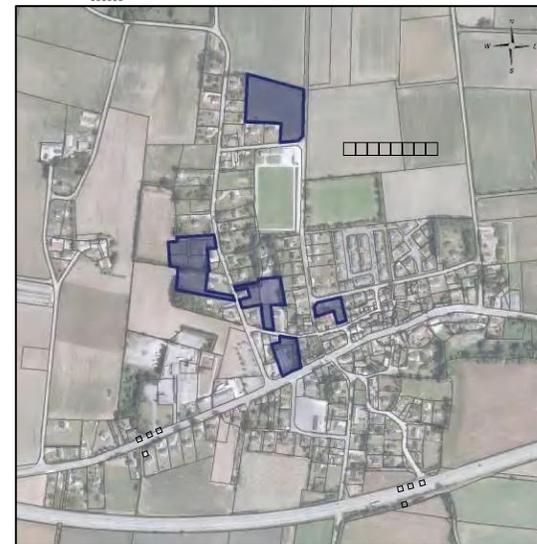
TREURAY

LA ZONE D'ACTIVITE DE LANVEUR

LES ORIENTATIONS THÉMATIQUES

La trame verte
Déplacements
Les orientations en faveur d'espace urbains denses de qualité

5
6
10
12
14
16
18
22
24
27
28
30
33



LES ORIENTATIONS PAR SITE

Traduire les OAP dans les opérations

LEGENDE DES SCHEMAS

	Voirie d'intérêt d'agglomération
	Desserte principale
	Desserte secondaire, ruelles
	Chemins piétons
	Espaces publics, places à l'échelle du quartier à conforter ou à créer
	Front bâti structurant pour les voies et espaces publics
	Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.
	Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).
	Espaces verts et continuités naturelles ayant vocation à accueillir des espaces récréatifs, chemins piétons, et ouvrage de gestion aérienne des eaux pluviales.
	Plantations à préserver ou à réaliser
	Localisation spécifique des ouvrages de gestion des eaux pluviales (le cas échéant)
	Zones humides identifiées à préserver strictement
	Secteur de préservation du patrimoine Murs,
	éléments de patrimoine à conserver Eléments
	bâti à conserver Cônes de vue à préserver
	Espaces réservés à l'implantation d'équipements
	

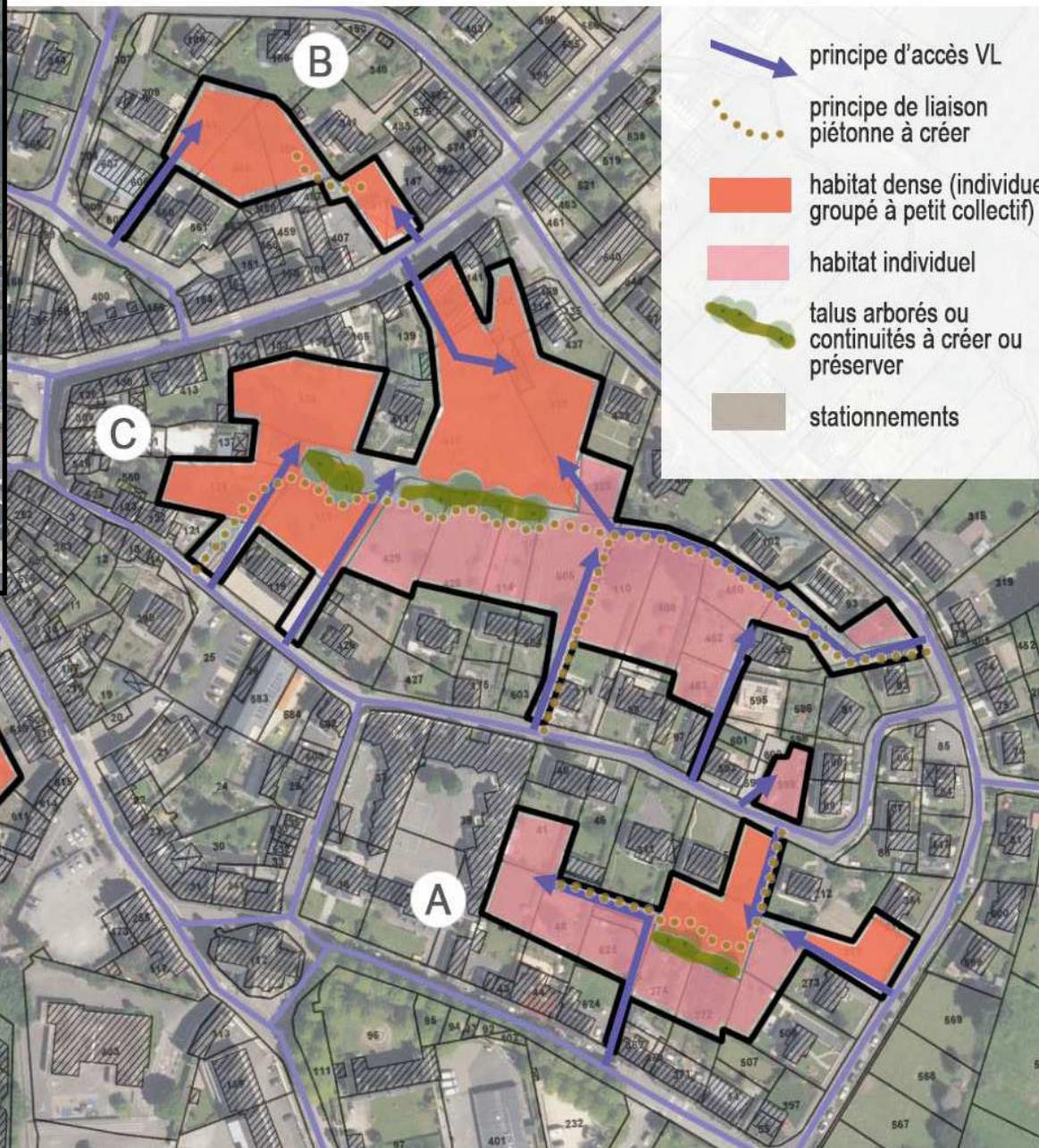
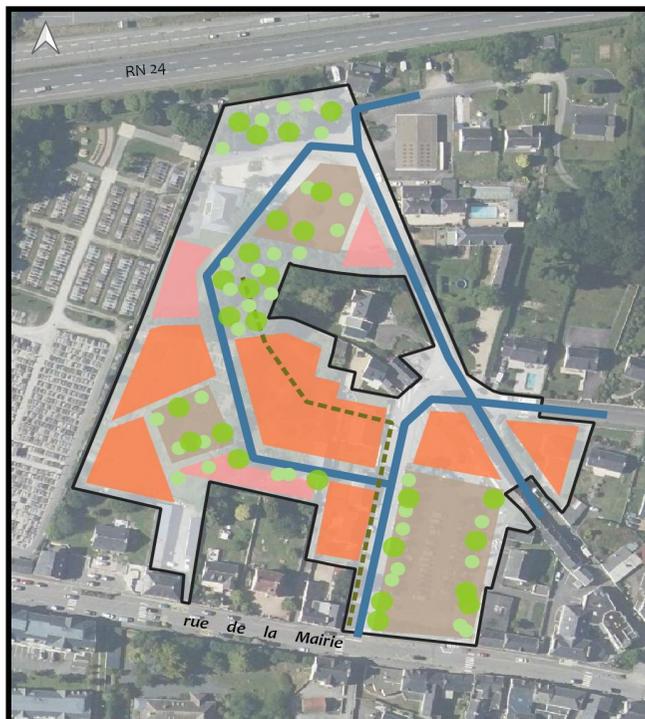
LES ZONES DE DENSIFICATION DU BOURG

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



LES ZONES DE DENSIFICATION DU BOURG

Priorité d'ouverture à l'urbanisation : le secteur E est désigné comme secteur privilégié à ouvrir à l'urbanisation en premier lieu.

Zone	Surface brute (ha)	Surface nette (ha)	Collectifs/habitat groupé	Maisons individuelles
A	0,54	0,54	10	6
B	0,23	0,23	9	3
C	1,65	1,65	53	16
D	0,44	0,44	16	4

DENSITÉ

Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/ha), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/ ha).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

1. Préservation d'une structuration urbaine en îlots

Le bourg est traditionnellement organisé en îlots. Le bâti borde la voie et protège les jardins des nuisances de la rue, tandis que les jardins, mitoyens en cœur d'îlots, forment des espaces de respiration.

La densification du cœur de bourg doit respecter cette configuration afin d'assurer une densification harmonieuse, sans pénaliser les constructions préexistantes.

Le schéma d'organisation prévoit donc d'implanter les constructions les plus denses et hautes à proximité des voies, scindant les îlots les plus vastes en sous-ensembles qui respectent la même configuration.

2. Création d'un maillage vert

Le bourg de Languidic accueille des continuités naturelles qui participent de sa qualité de vie en aérant les espaces urbanisés et en créant du lien avec les espaces naturels. Ces continuités doivent être poursuivies pour ménager des accès « verts »

jusqu'au cœur des espaces centraux, conformément au schéma.

En outre, ces espaces seront utiles pour la gestion aérienne des eaux pluviales recherchée dans le cadre d'un développement durable.

3. Des voies à l'échelle d'un cœur de bourg

Les espaces contraints des îlots du bourg ne peuvent accueillir des voies importantes. À l'image des secteurs anciens, on devra donc limiter le gabarit des voies au strict minimum nécessaire pour assurer la desserte des maisons et la sécurité incendie. Ces gabarits réduits (3,00 m par exemple) supposent la création d'un maillage permettant d'instaurer des sens uniques à l'échelle d'un îlot.

1. Ces voiries, espaces de circulation partagés (zones de rencontre, zones 20), devront constituer un maillage dense facilitant les circulations en modes doux.

4. Hiérarchisation des voiries

Le rôle et la taille des voies doivent guider la nature et la forme des opérations qui les bordent. On veillera à assurer la valorisation des rues Jean-Marie de Lamennais et des Vergers comme voies majeures de la trame viaire du bourg, notamment par des opérations plus denses, alignées sur les voies et dotées si possible de locaux d'activités en pied d'immeuble. Au contraire, les ruelles de cœur d'îlots devront accueillir un bâti plus bas et d'implantation plus libre.

5. Structuration des espaces publics majeurs par des immeubles collectifs ou maisons R+1+C.

Le long de l'axe des rues Lamennais et des Vergers, le schéma prévoit que se structurent des places urbaines qui permettent de mettre en évidence son caractère majeur. On veillera à ce que les constructions situées aux abords de ces places permettent de les cadrer (hauteur des constructions et implantations). On y positionnera donc de manière préférentielle les programmes de logements collectifs et intermédiaires prévus dans le Programme Local de l'Habitat.

6. Articulation des opérations d'aménagement et des opérations de renouvellement urbain

Dans un contexte de cœur de bourg, le réaménagement des îlots passe fréquemment par des opérations partielles de renouvellement urbain.

En particulier, il importe de permettre la valorisation du lien avec le secteur est : l'ancienne route nationale constituera prochainement un lien inter-quartier important. Le réaménagement des espaces publics et la valorisation des nombreuses friches qui la bordent permettraient d'assurer sa redynamisation, à travers une opération de renouvellement urbain.

Place Guillerme

Accès principaux

 dessertes automobiles

 voies piétons/cyclistes

Zones à aménager

 habitat dense (collectif ou intermédiaire)

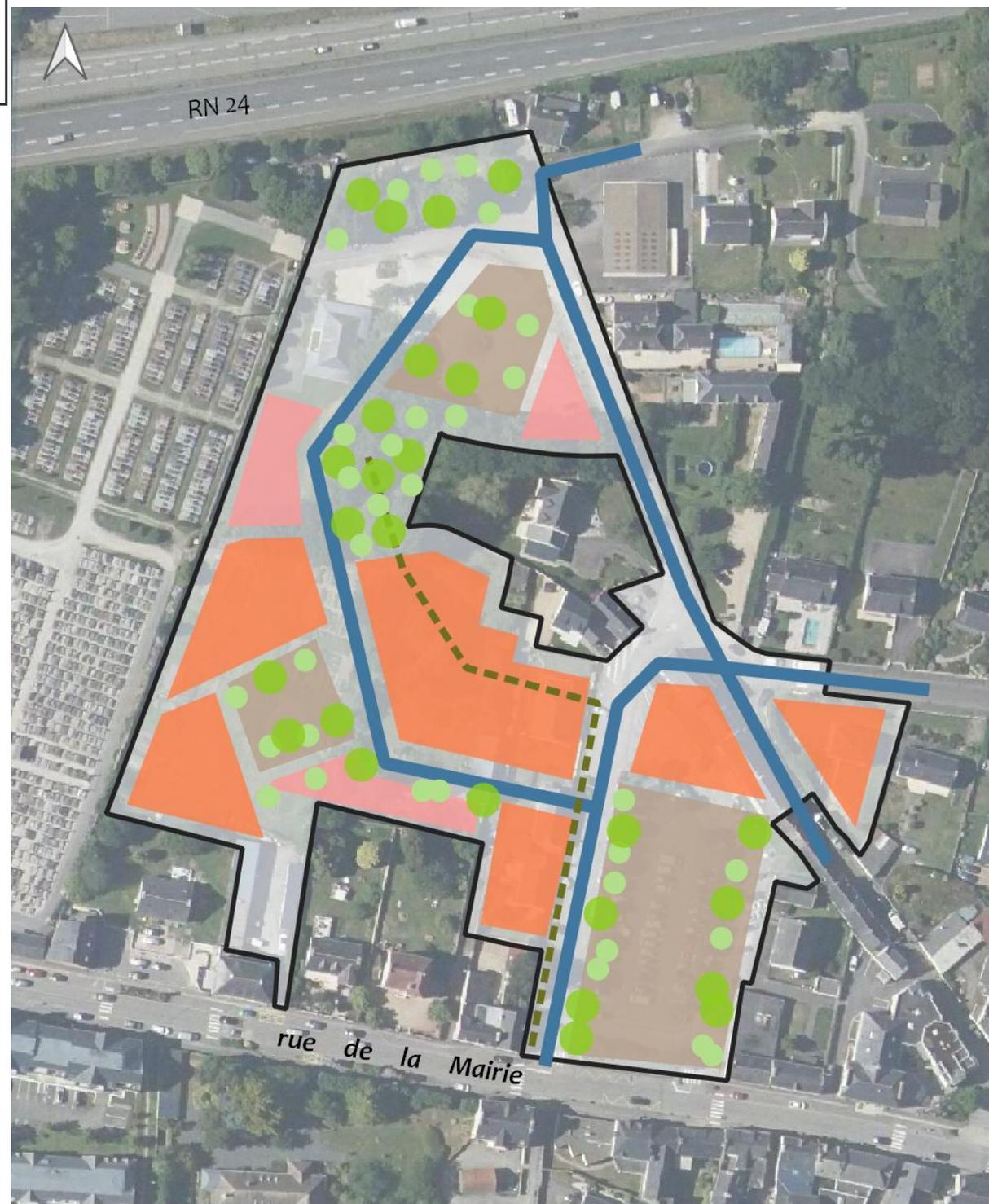
 habitat individuel

 parking

Végétation à planter ou à conserver

 -

 -





Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/ha), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.



Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/ ha).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

1. Préservation d'une structuration urbaine en îlots

Le bourg est traditionnellement organisé en îlots. Le bâti borde la voie et protège les jardins des nuisances de la rue, tandis que les jardins, mitoyens en cœur d'îlots, forment des espaces de respiration.

La densification du cœur de bourg doit respecter cette configuration afin d'assurer une densification harmonieuse, sans pénaliser les constructions préexistantes.

Le schéma d'organisation prévoit donc d'implanter les constructions les plus denses et hautes à proximité des voies, scindant les îlots les plus vastes en sous-ensembles qui respectent la même configuration.

2. Création d'un maillage vert

Le bourg de Languidic accueille des continuités naturelles qui participent de sa qualité de vie en aérant les espaces urbanisés et en créant du lien avec les espaces naturels. Ces continuités doivent être poursuivies pour ménager des accès « verts » jusqu'au cœur des espaces centraux, conformément au schéma.

En outre, ces espaces seront utiles pour la gestion aérienne des eaux pluviales recherchée dans le cadre d'un développement durable.

3. Des voies à l'échelle d'un cœur de bourg

Les espaces contraints des îlots du bourg ne peuvent accueillir des voies importantes. À l'image des secteurs anciens, on devra donc limiter le gabarit des voies au strict minimum nécessaire pour assurer la desserte des maisons et la sécurité incendie. Ces gabarits réduits (3,00 m par exemple) supposent la création d'un maillage permettant d'instaurer des sens uniques à l'échelle d'un îlot. Ces voiries, espaces de circulation partagés (zones de rencontre, zones 20), devront constituer un maillage dense facilitant les circulations en modes doux.

4. Hiérarchisation des voiries

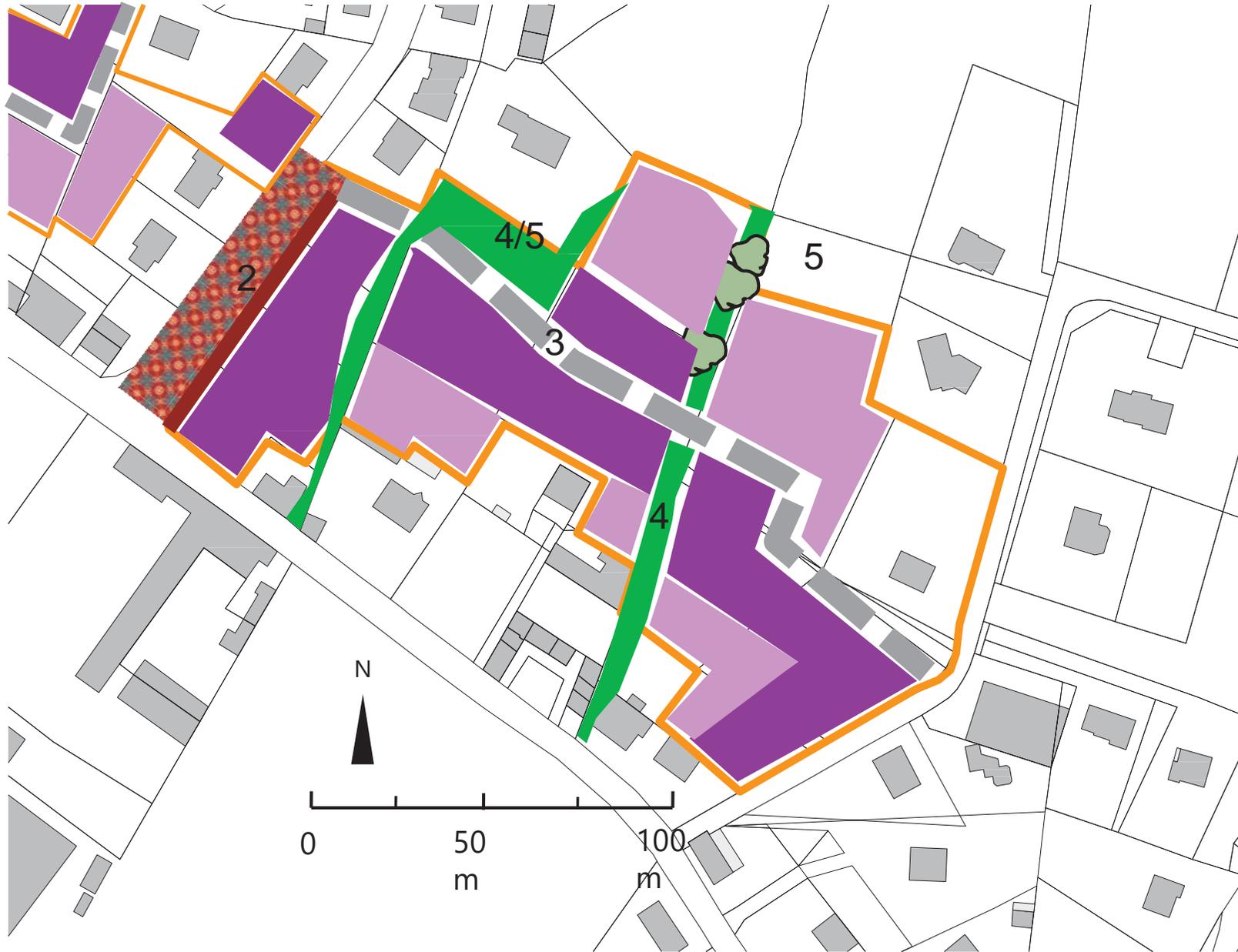
Le rôle et la taille des voies doivent guider la nature et la forme des opérations qui les bordent. On veillera à assurer la valorisation des rues de la trame viaire du bourg, notamment par des opérations plus denses, alignées sur les voies et dotées si possible de locaux d'activités en pied d'immeuble. Au contraire, les ruelles de cœur d'îlots devront accueillir un bâti plus bas et d'implantation plus libre.

5. Structuration des espaces publics majeurs par des immeubles collectifs R+2+C ou attique ou maisons R+1+C.

Le schéma prévoit que se structurent des places urbaines qui permettent de les mettre en évidence. On veillera à ce que les constructions situées aux abords de ces places permettent de les cadrer (hauteur des constructions et implantations). On y positionnera donc de manière préférentielle les programmes de logements collectifs et intermédiaires prévus dans le Programme Local de l'Habitat.

KERPACHE

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



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	collectifs/habitat groupé	maisons individuelles
Kerpache	2	1,67	116	111	5

DENSITE:

■ Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

■ Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1- Une densification en extension du centre

Ce site, situé à proximité immédiate d'un important secteur d'équipements, a vocation à recevoir une urbanisation plus dense d'habitat groupé, intermédiaires et collectifs.

2 Structuration de l'amorce de la voie de contournement du centre

Dans l'attente de la réalisation d'un contournement du bourg, la rue Jean-Marie de Lamennais prend une importance particulière. Le caractère majeur de cette voie devra être conforté par une opération d'aménagement qui compose un espace public. Une attention sera notamment apportée au traitement du front bâti, dans un contexte de terrain en forte déclivité (épanelage des constructions en rapport avec un traitement de l'espace public en étagement, etc).

3 Création d'une voie

Le coeur de la zone devra accueillir une voie de desserte qui revêtira un gabarit de voie structurante à l'échelle du quartier.

4- Préservation de cheminements piétons/ continuités naturelles

Au sein de la zone, à l'appui du bocage existant, des continuités naturelles seront préservées pour assurer des cheminements doux entre l'espace naturel adjascent et le secteur d'équipement (stade et collège).

5- Préservation des zones humides

Les zones humides situées à proximité immédiate de la zone sont strictement préservées. Les eaux pluviales du secteur devront être collectées en amont de ces zones, sur les parcelles réservées à la construction.

6- Implantation des constructions permettant de favoriser les ouvertures au sud des constructions

Dans un contexte de forte densification, et afin d'assurer le confort des logements par des façades sud largement vitrées, les constructions devront être positionnées de manière à ménager des espaces extérieurs privatifs au sud des bâtiments. En ce sens, les constructions pourront immédiatement jouxter la voie lorsque celle-ci est au nord des constructions, et ménager un recul par rapport à cette dernière lorsque celle-ci est au sud.



Zones à aménager

habitat dense (collectif ou intermédiaire)

habitat individuel

parking

équipement

jardins familiaux

Cône de vue

Végétation à planter ou à conserver

—

—

Accès principaux

dessertes automobiles

voies piétons/cyclistes

Densité

 Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/ha), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

 Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/ ha).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

1. Intégration d'une voie structurante à l'échelle de l'agglomération

La zone doit accueillir une voie structurante à l'échelle de l'agglomération. Le gabarit de cette voie pourra donc être très largement dimensionné. Cette voie s'inscrit sur le tracé de contournement sud et est de l'agglomération, dont la possibilité doit être préservée à long terme, pour ménager les possibilités ultérieures de développement de l'agglomération.

2. Réalisation de deux équipements d'intérêt général

À proximité du stade, la commune envisage la réalisation d'une salle de sport qui est actuellement en phase de programmation. Un secteur est donc réservé pour un équipement sportif important. Le stationnement pourra être ménagé en lien avec celui existant pour le stade. Son aménagement devra respecter le caractère bocager de ces espaces.

La commune envisage également la construction d'un EHPAD en secteur sud de l'opération. Ce dernier sera bordé au sud par des jardins familiaux.

3. Liaison assurée avec le secteur du stade, par les continuités naturelles au nord de la zone

Ces espaces réservés aux équipements publics devront être suffisamment perméables pour assurer les circulations piétonnes et cycles .

4. Création d'un espace public structurant (place) à proximité des équipements publics

La réalisation de ces équipements publics devra être l'occasion de composer un espace public à l'échelle du quartier, autour duquel pourront s'articuler les équipements publics et des opérations de logements (immeubles collectifs R+2+C ou attique ou maisons R+1+C).

5. Préservation du caractère bocager des anciennes voies d'entrée de bourg

Ce secteur est situé entre deux routes départementales qui ont conservé leur caractère rural. Les aménagements devront être réalisés de manière à préserver le caractère bocager et le gabarit de ces voies d'entrée de bourg.

6. Préservation de continuités naturelles

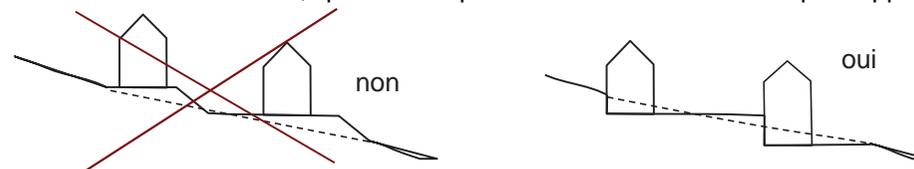
Afin de préserver la trame bocagère présente au nord le long de la voie, les constructions devront observer un recul permettant de créer une continuité naturelle entre le secteur du stade et l'espace naturel. Un autre corridor naturel sera aussi préservé au cœur de la zone. Ces continuités pourront être le support de cheminements doux, et d'une gestion aérienne des eaux pluviales dans un contexte de terrain en forte déclivité .

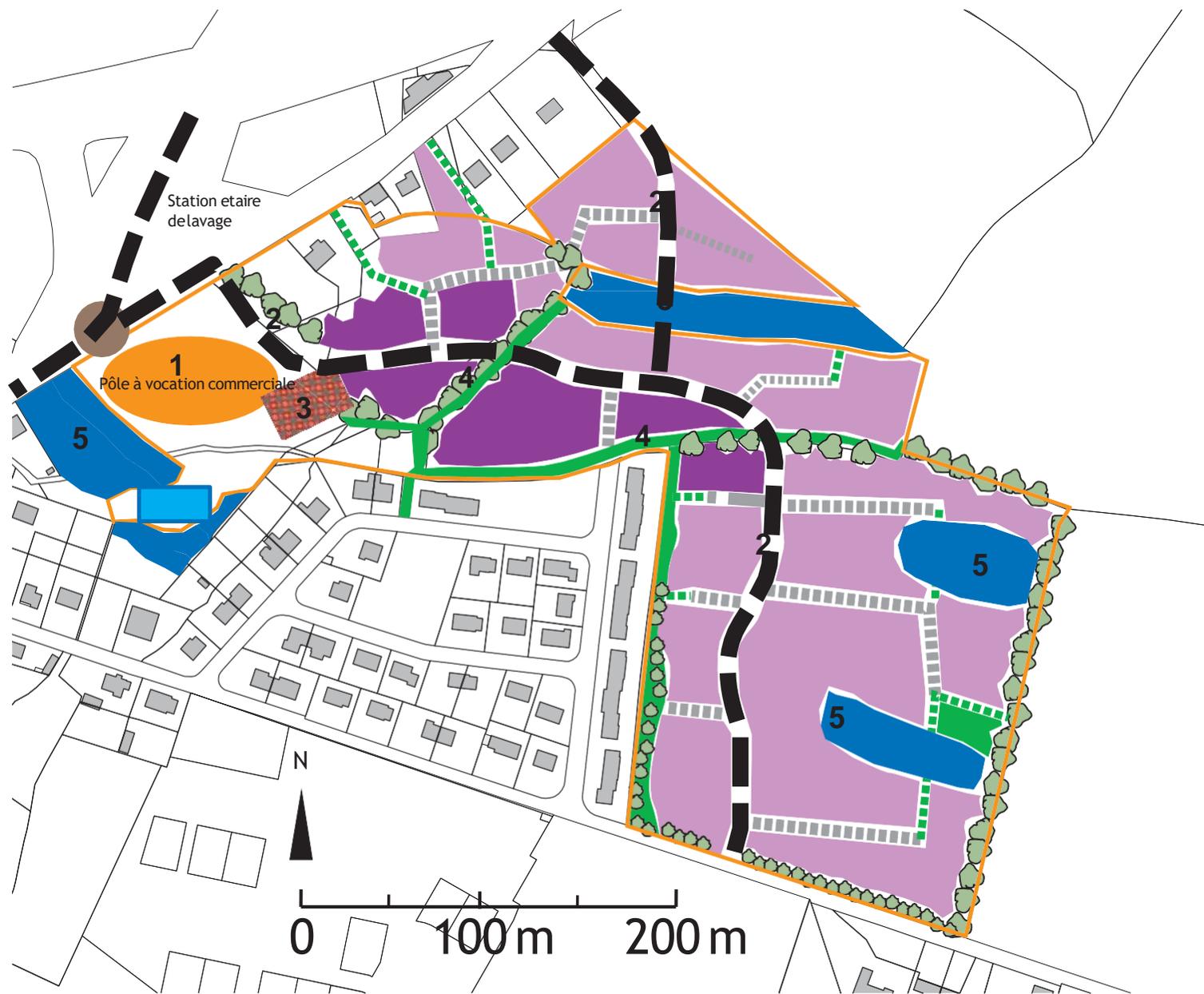
7. Préservation de perspectives visuelles liées à la pente

La perspective visuelle longue sur l'espace rural, existant depuis les abords du stade devra être préservée. Elle n'exclut évidemment pas les constructions en bas de pente qui ne remettraient pas en question le cône de vue .

8. Gestion de la pente à travers les constructions, en évitant les plates-formes surélevées

Le terrain étant en forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : on évitera tout remblai pour réaliser les plates-formes des constructions, qui devront plutôt s'inscrire en décaissé par rapport à la pente .





Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	collectifs/habitat groupé	maisons individuelles
Kercadic	9,3	7,81	197	98	99

DENSITE:

■ Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

■ Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1- Implantation d'une moyenne surface commerciale en accroche de la voie de desserte

La zone doit accueillir le site de déplacement d'une moyenne surface, qui compte environ 3500 m² de surface de plancher, 150 places de stationnements, et une station service.

Afin d'assurer la préservation de la zone humide identifiée au sud de la parcelle concernée, la station service sera située de l'autre côté de l'ancienne route nationale.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront localisés sur le secteur enclavé au sein de la zone humide, sans pouvoir s'étendre sur ces dernières. Le parking devra être doté des ouvrages nécessaires à la dépollution de l'eau de ruissellement, avant leur rejet au milieu (noues, bacs décanteurs, séparateur d'hydrocarbures...).

2- Préservation d'une voirie d'intérêt d'agglomération

Dans une perspective de développement du bourg à très long terme, l'ensemble de la zone sera irrigué par une voirie dont les caractéristiques cor-

respondent à une voirie de liaison interquartier. La chaussée de 6 mètres de large pourra avoir une diversité de traitement en fonction du cadre urbain dans lequel elle s'insère. Elle pourra être bordée de talus, noues et fossés, et longée par une piste cyclable en site propre, mais aussi répondre à des caractéristiques de voie urbaine lorsqu'elle traverse les secteurs d'urbanisation les plus denses (chaussée, trottoirs, front bâtis sur rue...). Cette voirie jouxtera la parcelle où doit s'implanter la structure commerciale, dont elle pourra, le cas échéant assurer la desserte.

Dans l'hypothèse où cette voie ne pourrait être réalisée au sud, le schéma prévoit la possibilité de réaliser un tracé qui atteindra le nord de la zone.

3- Structuration d'un espace public à l'échelle du quartier

A l'est du secteur d'équipement commercial, un espace public devra être ménagé, permettant d'articuler le secteur commercial et le secteur d'habitat. Cet espace public pourra prendre la forme d'une place bordée de constructions de logements collectifs dotés le cas échéant de cellules commerciales en pied d'immeuble.

4- Préservation des haies et talus et des continuités naturelles

Au sein du quartier, des continuités naturelles devront être préservées à l'appui de la trame bocagère préexistante dont elles assureront la préservation. Ces espaces devront se situer en contact avec les zones naturelles adjacentes. Ils devront être le support d'espaces récréatifs, d'une gestion aérienne des eaux pluviales, et de cheminements doux en site propres piétons et cycles.

5- Préservation des zones humides

Les zones humides identifiées au coeur de la zone devront être préservées strictement. Ces espaces ne sauraient être le support d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, même extensifs.

Dans l'hypothèse où la voie située au nord de la zone s'inscrirait sur l'emprise de la zone humide, les ouvrages devront être réalisés de manière à préserver strictement les zones humides.



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	collectifs/ habitat groupé	maisons individuelles
Er Sapinec	0,69	0,69	24	21	3

DENSITE:

■ Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

■ Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Ménager une densité de coeur de bourg

Cette parcelle quoique située en continuité d'un lotissement relativement peu dense, devra respecter les densités envisagées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, de l'ordre de 35 logements/ha.

2 Articuler l'urbanisation au lotissement existant

Située en continuité d'un lotissement pavillonnaire, il n'est toutefois pas souhaitable d'y voir s'implanter des immeubles de grande hauteur. On privilégiera donc sur ce site des programme d'habitat groupé susceptibles de bien s'insérer dans le tissu urbain environnant.

3 Gérer les eaux pluviales sur la parcelles en amont des zones humides et naturelles adjacentes

Les eaux pluviales devront être gérées sur la parcelle, de manière extensive (gestion aérienne favorisant l'infiltration), à travers une noue ou un bassin inscrits sur le bas de pente, et sur lesquels pourra s'appuyer un cheminement piéton.

KERGONAN - Zones de densification

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



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	collectifs/habitat groupé	maisons individuelles
U	2.1	1.58	55	21	34

DENSITE:

■ Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

■ Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1- Création d'un secteur de centralité aux abords de l'école : espace public, logements collectifs/intermédiaires

L'enjeu de Kergonan est de conforter un pôle de centralité à l'échelle du village. La réservation des espaces situés à proximité du pôle des écoles à des fins de réalisation d'équipements publics permet de préserver à long terme cette possibilité.

2 Requalification d'une friche

La friche située sur la route départementale, et localisée au cœur du bourg à proximité des équipements pourra faire l'objet d'une opération de construction en accroche de l'axe principal de traversée de Kergonan. Le traitement de cette opération pourra le cas échéant être le support d'un aménagement d'espace public permettant de limiter le caractère linéaire de l'urbanisation le long de cet axe, et confortant ce secteur de centralité.

3 Densification dans le secteur patrimonial

Au sein du secteur patrimonial, un certain nombre de parcelles restent disponibles pour l'urbanisation. Les formes de densité recherchées devront s'articuler au caractè-

re du patrimoine bâti environnant : plutôt qu'une densification en hauteur, on recherchera une densification valorisant les emprises au sol, en privilégiant les formes d'implantation en alignements mitoyens, observées dans le cœur ancien du village.

4- Création d'un maillage vert

L'urbanisation périphérique de Kergonan a généré des tissus très peu denses. Dans le cadre des opérations de densification à venir, on veillera à préserver les éléments boisés existants et les continuités naturelles de liaison au cœur des îlots, qui devront faire l'objet d'aménagement de liaisons douces, notamment en lien avec le stade.

5- Conforter la qualité paysagère de l'entrée de village

Le caractère de la voie qui traverse Kergonan mériterait d'être conforté :

- Cette ancienne route nationale constitue désormais un axe de traversée du village. Le cas échéant, l'aménagement de plateaux au droit des équipements existants ou des opérations à venir permettrait de mieux marquer les espaces de centralité.
- Les clôtures aux abords de ces espaces publics pourraient être harmonisées, et des fronts bâtis propres à animer et conforter la voie seraient à rechercher.

6- Préserver les abords du cours d'eau.

Au sud-est du village, les abords du cours d'eau devront être préservés en zones naturelles.

KERGONAN - La zone du stade

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



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	collectifs/habitat groupé	maisons individuelles
zone AU	1,11	1,11	52	31	21

DENSITE:

■ Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

■ Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Cette zone constitue une extension modérée de l'agglomération au nord.

1 Plantation des limites de la zone aux franges de l'espace agricole

Les limites de la zone d'urbanisation, en contact avec les zones agricoles devront être plantées de manière à intégrer les constructions en termes de paysage.

2 Réserve de voies vers les zones agricoles classées en zones d'urbanisation à long terme

Afin de préserver les possibilités d'urbanisation à très long terme en extension nord du bourg, une voie en attente devra être ménagée au nord de la zone. A court terme, cette emprise pourra être le lieu de l'aménagement d'un espace vert.

3 Création d'une opération mixte individuel/collectif

Ce secteur, situé au nord du stade, n'a pas vocation à être densifié de manière importante. Dans le cadre de la diversification des formes de l'habitat sur l'ensemble des opérations, elle devra comporter, au sud de la zone, une opération de logements groupés ou intermédiaires, qui devra s'organiser autour d'un espace public à l'échelle du quartier (placette).



Zone	Surface brute	Surface nette	Nombre de logements attendus	collectifs/habitat groupé	maisons individuelles
0,87	0,87	30	30	17	13

DENSITE:

■ Secteurs d'urbanisation dense (minimum de 40 logements/hectare), ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

■ Secteurs d'urbanisation ayant vocation à accueillir majoritairement de l'habitat individuel groupé ou intermédiaire (minimum de 20 logements/hectare).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1Préserver l'écran végétal isolant le village de Tréauray de la Route départementale

Le village s'est développé de manière déconnectée par rapport à l'actuel tracé de la voie départementale. Afin de limiter les nuisances de cette voie, un recul des constructions devra être observé. La haie bocagère existante devra être préservée, ou une haie équivalente devra être créée sur les linéaires où elle fait défaut.

2 Densification dans le secteur patrimonial

Les terrains qui seront à court ou moyen terme disponibles pour l'urbanisation se situent pour une grande partie d'entre eux en co-visibilité immédiate avec la chapelle. **Dès lors, une attention particulière devra être apportée à la qualité du bâti. Les constructions constitutives du bâti traditionnel devront être conservées.** Les formes de densité recherchées devront s'articuler au caractère du patrimoine bâti environnant : les formes d'implantation en alignements mitoyens, observées dans le coeur ancien du village pourront notamment être une forme urbaine utilisée pour rechercher des opérations relativement denses.

3- Préserver le maillage bocager dans le village

Les arbres présents dans le village ancien, et qui donnent actuellement son caractère rural au village de Tréauray devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes. On cherchera à harmoniser les clôtures en privilégiant celles qui offrent une composante végétale majoritaire.

LA ZONE D'ACTIVITES DE LANVEUR

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



LA ZONE D'ACTIVITES DE LANVEUR

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

Zone	Ui	AUi
Lanveur	5.9 ha	3.5 ha

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1- Préservation de la trame bocagère et d'une partie des boisements

Les caractéristiques du bocage préexistant devront être préservées :

- les haies et talus existants seront protégés
- l'extension de la zone de Lanveur se fait au détriment d'un taillis qui s'est constitué progressivement. Les éléments boisés devront être préservés autant que faire se peut. En particulier, sur les limites de parcelles et le long des voies nouvelles aménagées dans la zone.

2Renforcement des boisements aux franges, en limite de l'espace agricole Les limites de la zone seront traitées par des clôtures composées de talus plantés, afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'activités.

3 Diversité de la taille des parcelles

Afin de pouvoir accueillir tout type d'entreprises, la zone sera composée de parcelles de taille diversifiées. Afin de préserver au maximum les caractéristiques naturelles du site, on cherchera donc à promouvoir des parcelles plus réduites sur l'emplacement de taillis, tandis que des parcelles plus importantes pourront être réservées sur les espaces actuellement ouverts, pour de plus grandes entreprises.

3- Gestion naturelle des eaux pluviales

La composition de l'ensemble de la zone devra faire apparaître des continuités naturelles, qui devront être le support de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone. On cherchera notamment, à l'image des talus existants sur le secteur sud-ouest de la zone, à préserver les talus et fossés et à en créer de nouveaux, afin de limiter le caractère artificialisé de la zone.

Des mesures devront par ailleurs être mises en oeuvre pour limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement.

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

LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

LA TRAME VERTE ET BLEUE

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



 Espaces naturels à conserver ou à créer

 Boisements et talus à conserver

Le bourg de Languidic s'inscrit dans un cadre naturel qui reste particulièrement présent dans l'urbanisation actuelle. Ensermée par un ensemble de cours d'eau, l'urbanisation du bourg s'est appuyée sur ces trames pour développer des continuités naturelles qui participent très largement à la qualité de vie dans le bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à préserver ce caractère en prolongeant les aménagements dans les zones d'urbanisation à venir par la préservation de continuités naturelles au sein de chacune des zones.

Outre l'impact sur la qualité de vie, ces continuités ont plusieurs fonctions :

- elles sont le support de cheminements piétons et cycles de qualité, qui permettent de limiter les distances et d'offrir des espaces de cheminement sécurisés,
- elles permettent d'assurer la protection de la biodiversité dans et aux alentours du bourg,
- elles sont le support d'une gestion aérienne des eaux pluviales, à travers des ouvrages naturels qui favorisent l'infiltration sur site des eaux de pluies, et permettent ainsi de s'appuyer sur les qualités naturellement épuratoires des milieux naturels pour améliorer la qualité des eaux de ruissellement rejetées.

1 Préserver la trame bocagère

La trame bocagère participe de l'identité rurale de la commune. Les éléments de bocage préexistants devront être préservés dans les opérations d'aménagement nouvelles. Conformément aux schéma d'orientations, des continuités devront être recrées aux franges des espaces urbanisés, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions, soit sur l'espace public, soit à travers la réalisation de clôtures végétalisées.

2 Préserver les zones humides

Les zones humides doivent être protégées strictement. En particulier, elles ne peuvent être le support d'ouvrages de réception des eaux pluviales.

3 prévoir des liaisons naturelles continues

Les espaces verts réalisés dans les opérations d'aménagement devront s'articuler entre eux de manière à présenter des continuités, de préserver la biodiversité et d'assurer les liens avec les continuités naturelles protégées, conformément aux orientations d'aménagement de chacune des zones. Ces continuités pourront s'appuyer sur les linéaires bocagers existants afin de conforter leur préservation.

4- Réaliser des cheminements continus pour les modes doux.

Des aménagements devront être réalisés afin d'assurer l'accessibilité des espaces naturels protégés, et leur donner ainsi véritablement une fonction récréative et de loisir. Au sein des zones d'urbanisation, des cheminements piétons et cycles devront être aménagés.

5- prévoir des ouvrages naturels de gestion des eaux

La gestion des eaux pluviales devra être prévue à travers un maillage de noues, fossés et bassins de rétention susceptibles d'assurer la continuité du chemin de l'eau vers les espaces naturels et favoriser leur infiltration sur site.

Ces ouvrages pourront être réalisés en continuité des zones naturelles préservées, afin de les étoffer et leur donner une importance majeure au sein des espaces urbanisés.

Les orientations en matière de déplacements ont deux objectifs principaux :

- diversifier les modes de déplacements, en facilitant les déplacements en modes doux, notamment au sein du bourg,
- concilier les aménagements de court terme avec des perspectives de développement à long terme.

- Préserver les possibilités de développement à long terme

La commune souhaite préserver à long terme la possibilité de créer une voie de contournement au sud et à l'est de l'agglomération. Dans cette perspective, la municipalité souhaite conserver, dans les aménagements de court et moyen terme, la possibilité de réaliser cet ouvrage qui pourrait s'avérer nécessaire pour le développement de l'agglomération. Une voie de gabarit d'intérêt d'agglomération est donc intégrée aux orientations d'aménagement des différents secteurs d'urbanisation. Les surfaces nécessaires à la réalisation de connexions à long terme seront par ailleurs préservées par des espaces naturels.

- Renforcer les liens d'agglomération

Du fait de l'absence de ce contournement, certaines voiries aujourd'hui calibrées pour un usage local, ou intercommunal (ancienne route nationale), sont qualifiées en «voiries d'intérêt d'agglomération». Leur aménagement devra prendre en compte cette fonction, afin de partager un usage équilibré des modes de déplacements :

- les rues du Verger et de Lamennais devront être réaménagées dans un caractère urbain, tout en ménageant la possibilité d'écouler des flux relativement importants, même à vitesse réduite.
- l'ancienne route nationale, devra être réaménagée, sur le tronçon reliant le secteur de Kercadic et le centre bourg, afin de lui donner un caractère plus urbain, et de faciliter la circulation des modes lents.

On cherchera, en optimisant les parcelles situées aux abords immédiats de ces voies, à conforter les générateurs de déplacements sur ces axes (opérations plus denses, locaux d'activités).

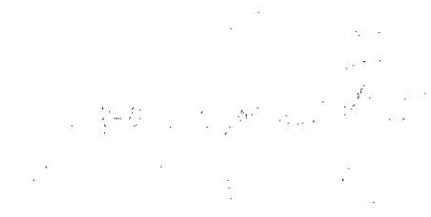
- Conforter la trame viaire

Afin d'optimiser le foncier disponible à l'intérieur des îlots du cœur de bourg, un maillage viaire doit être développé. Les orientations d'aménagement prévoient donc un étoffement de la trame viaire. Etant donné le caractère contraint des espaces résiduels en cœur de bourg, ces voiries pourront être limitées à un sens unique, dans la mesure où des connexions complètes sont envisagées à travers les îlots. Des continuités piétonnes permettent aussi de mettre en lien ces voies secondaires et limiter ainsi les distances à parcourir au sein du bourg pour les piétons et cycles.

- Hiérarchiser les voiries, adapter les gabarits aux contextes

Dans le cadre des opérations nouvelles comme dans celui de la réhabilitation de l'existant, les voiries devront avoir un traitement adapté à leur fonction et aux espaces disponibles. Ces profils ci-après permettent de proposer des types (non exhaustifs) correspondant aux différents objectifs recherchés.

> La «voie contournement», voie de liaisons interquartier



> Les voies urbaines d'intérêt d'agglomération

- conforter la densité à proximité des axes desservis ou ayant vocation à être desservis par les transports collectifs.

Le bourg de Languidic est doté d'une desserte par les transports collectifs qui irrigue le bourg et le secteur de Kergonan. Afin de privilégier la proximité de cette desserte, les orientations d'aménagement prévoient des secteurs plus denses à proximité immédiate des axes principaux de la commune. Les voies d'intérêt d'agglomération devront donc disposer d'un gabarit permettant d'accueillir cette desserte.

> Les voies de desserte et ruelles

LES MESURES EN FAVEUR D'ESPACES URBAINS DENSES DE QUALITE

La densification imposée dans le cadre du Grenelle de l'environnement et concrétisée à travers le Programme Local de l'Habitat ne doit pas se faire au détriment de la qualité d'urbanisation, du confort des logements et de la préservation de l'environnement.

Quelques objectifs doivent donc être recherchés :

1- Limiter les consommations énergétiques

Afin de favoriser l'apport solaire passif, les constructions devront s'implanter de manière à assurer l'ensoleillement des logements. Les logements devront ménager des façades sud largement vitrées. On favorisera donc leur ouverture sur un espace de jardin privatif au sud, en ménageant un recul par rapport aux voies lorsque celles-ci se situent au sud des constructions. Un recul suffisant devra être observé par rapport aux constructions voisines, pour assurer même en hiver un ensoleillement minimum. La distance à ménager sera calculée en fonction de la hauteur des bâtiments et de la nature des occupations au rez-de-chaussée des constructions.

Afin de limiter les déperditions énergétiques, les mitoyennetés seront favorisées et les façades nord isolées.

2- Limiter les vis-à-vis

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis-à-vis, dans le cadre d'un contexte urbain dense. Les implantations mitoyennes, l'alignement des constructions et la recherche de jardins contigus en coeur d'îlot permettent de faciliter cet objectif.

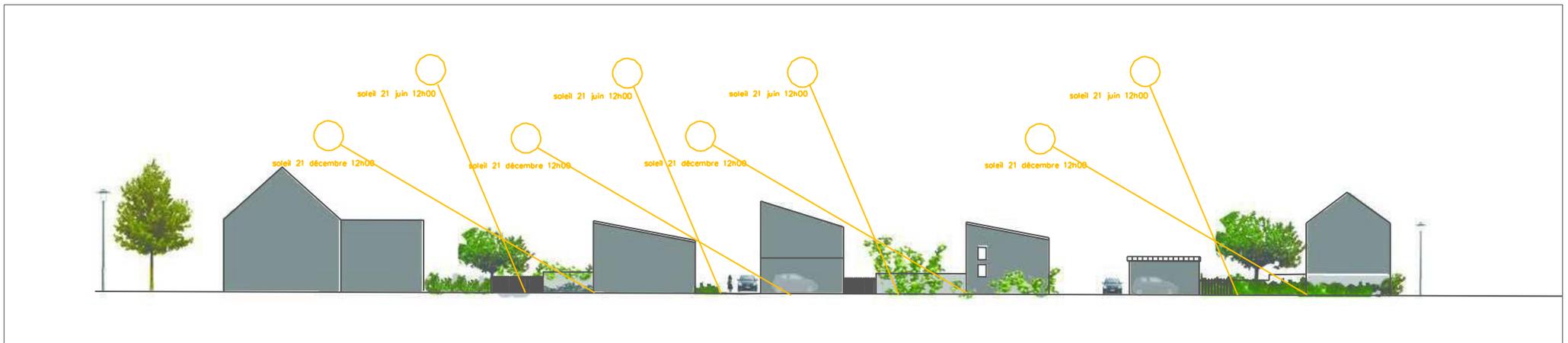
3- La gestion des eaux pluviales

• Gérer les eaux pluviales à la parcelles

Cernant les eaux pluviales, on cherchera à faciliter les gestions «à la parcelle» par le biais de cuves de récupération, puits perdus, drains. Les opérations devront être conçues pour faciliter les ruissellements aériens et mettre en réseau les écoulements sur parcelles privées et les noues aménagées sur les espaces publics et/ou à l'échelle des opérations.

• Limiter l'imperméabilisation des parcelles

Afin de limiter les phénomènes de ruissellement, on cherchera à limiter l'imperméabilisation des sols. Les implantations des constructions au plus près des voies permettent de limiter les surfaces imperméabilisées, liées notamment à la gestion des voitures. Dans l'aménagement des parcelles, on privilégiera l'utilisation de matériaux poreux.



LES MESURES EN FAVEUR D'ESPACES URBAINS DENSES DE QUALITE

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

SCHEMA RECAPITULATIF DES ORIENTATIONS A PRIVILEGIER EN FAVEUR D'UNE URBANISATION DURABLE

